



Предлог за давање сагласности за установљење права службености, ради полагања прикључних 10 кВ кабловских водова у корист правног лица “Црногорски електродистрибутивни систем” д.о.о. Подгорица, на дјеловима катастарских парцела евидентираних у КО Бери, Главни град Подгорица

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратило се привредно друштво “Црногорски електродистрибутивни систем” доо Подгорица, захтјевом од 21. новембра 2023. године, за установљење права службености на непокретностима у својини државе и то на:

- дијелу катастарске парцеле број 2729, у површини од 625 м², по начину коришћења „ријека“, уписане у лист непокретности број 518, КО Бери, Главни град Подгорица и
- дијелу катастарске парцеле број 1608/1, у површини од 529 м², по начину коришћења „шуме б. класе“, уписане у лист непокретности број 533, КО Бери, Главни град Подгорица, ради полагања 10 кВ кабловских водова, за потребе изградње трафостанице НДТС 10/0,4кВ 160кВА “БЕРИ IV”.

Увидом у достављени предмет и документацију, утврђено је да је “Црногорски електродистрибутивни систем” доо Подгорица, доставио сљедећу документацију:

- Одлуку о одређивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса – НДТС 10/0.4 кВ – 160 кВА “БЕРИ IV” и уклапање у ВН мрежу, КО Бери – Подгорица, број: 01-018/22-11254, од 30. децембра 2022. године, коју одлуку је донио Градоначелник Главног града Подгорица;
- Лист непокретности број 518, КО Бери, у којем листу је евидентирана катастарска парцела број 2729, издат од Управе за некретнине дана 29. јануара 2024. године;
- Лист непокретности број 533, КО Бери, у којем листу је евидентирана катастарска парцела број 1608/1, издат од Управе за некретнине дана 29. јануара 2024. године и
- Елаборат геодетских радова непотпуне експропријације број: 1707/2023-3, који је израдила овлашћена геодетска агенција “Геонана” доо Подгорица, дана 17. јула 2023. године, а исти је овјерила некадашња Управа за катастар и државну имовину ПЈ Подгорица дана 13. октобра 2023. године, под бројем 2743/23 ДЈ.

Поступајући по предметном захтјеву, затражена су изјашњења са аспекта просторног планирања Секретаријату за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица и Директорату за планирање простора.

Секретаријат за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица, тражено мишљење доставио је овом министарству дана 27. фебруара 2024. године, актом број: 08-332-23-2150/1, у којем је између осталог наведено да се предметне парцеле налазе ван планова детаљне разраде а у



захвату Просторно – урбанистичког плана Главног града Подгорице - регистар планске документације Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине (“Службени лист Црне Горе” - општински прописи број 6/14) и да су према смјерницама из планског документа дјелови предметних парцела третирани као ТИС - површине техничке инфраструктуре. Напријед наведено изјашњење, потврђено је овом министарству од стране Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица дана 18. фебруара 2025. године, актом број: 08-332/25-204.

Директорат за планирање простора је у свом изјашњењу од 31. јануара 2025. године навео, да се предметне катастарске парцеле налазе ван планова детаљне разраде државних планских докумената.

Како је увидом у лист непокретности број 518, КО Бери утврђено да је катастарска парцела број 2729, по начину коришћења “ријека”, то је затражено мишљење са аспекта надлежности Управи за воде, а која управа је тражено доставила актом број: 01-919/24-364/2, од 3. јуна 2024. године, у којем је између осталог наведено да је предметна парцела ријека Ситница, која није водоток од државног значаја, указујући на члан 8 Закона о водама (“Службени лист РЦГ” број 27/07 и “Службени лист ЦГ” број 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 2/17, 80/17 и 84/18) који члан прописује, да се воде на територији Црне Горе према значају или прекограничном утицају дијеле на воде од значаја за Црну Гору и воде од локалног значаја, а да су воде од значаја за Црну Гору одређене Одлуком о одређивању вода од значаја за Црну Гору (“Службени лист ЦГ” број 9/08, 28/09, 31/09 и 31/15) и да је у односу на све наведено, неопходно за мишљење обратити се надлежном органу локалне самоуправе.

У вези са изјашњењем Управе за воде, затражено је изјашњење Служби за подршку пољопривреди и руралном развоју, Главног града Подгорица и иста је доставила одговор актом број: Д 35-307/24-344/1, од 2. августа 2024. године, а у којем је између осталог наведено да је чланом 114 став 1 Закона о водама („Сл. лист РЦГ“ бр. 27/07 и „Сл. лист ЦГ“ бр. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 2/17, 80/17 и 84/18) прописано да је инвеститор дужан да ради израде техничке документације за изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката и извођење геолошких истраживања и других радова који могу трајно, повремено или привремено утицати на промјене у водном режиму, прибави водна акта, а да је у конкретном случају потребно да се инвеститор обрати Служби за подршку пољопривреди и руралном развоју, Главног града Подгорица за издавање водних услова.

Надаље је у достављеном изјашњењу наведено да је потребно прибавити и мишљења Агенције за заштиту животне средине и Агенције за управљање заштићеним подручјима Подгорица доо.

Агенција за управљање заштићеним подручјима Подгорица доо је доставила изјашњење овом министарству дана 6. септембра 2024. године, актом број: 01-66/24-847/2, у којем је наведено да та агенција управља са четири заштићена



подручја и то СП „Парк шума Горица“, СП „Пећина Магара“, ПП „Комови“ и ПП „Ријека Зета“ док парцела број 2729, не припада овим заштићеним подручјима.

Агенција за заштиту животне средине доставила је изјашњење број: 03-Д-3403/4, дана 25. септембра 2024. године, која агенција је у истом навела да на основу расположивих података је иста утврдила, да се катастарске парцеле које су предмет захтјева за установљење права службености, не налазе у оквиру заштићеног подручја/заштићеног природног добра, сходно Закону о заштити природе („Службени лист Црне Горе“ број 54/16 и 18/19).

Такође, а како је увидом у лист непокретности број 533, КО Бери утврђено да је катастарска парцела број 1608/1, по начину коришћења „**шума 6. класе**“, то је са аспекта надлежности затражено изјашњење Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде.

Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, тражено изјашњење овом министарству доставило је дана 18. октобра 2024. године, актом број: 1084-919/24-3497/4, у којем је наведено да је поступајући по предметном захтјеву, то министарство прибавило изјашњење Управе за газдовање шумама и ловиштима – Подручне јединице Подгорица, из којег произилази да је предметна катастарска парцела голет обрасла појединачним стаблима, те да имајући у виду изјашњење Управе за газдовање шумама и ловиштима то министарство констатује, да са аспекта управљања шумама и шумским земљиштем, нема сметњи за установљење траженог права службености.

Привредно друштво “Црногорски електродистрибутивни систем” доо Подгорица, дана 27. јануара 2025. године, доставило је овом министарству Рјешење о утврђивању водних услова број: УПИ 35-319/24-53/1, које рјешење је донијела Служба за подршку пољопривреди и руралном развоју Главног града Подгорица, дана 29. октобра 2024. године, којим се привредном друштву „ЦЕДИС“ доо Подгорица, утврђују водни услови.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, затражило је од Управе за државну имовину да у складу са чланом 43 Закона о државној имовини (“Службени лист ЦГ”, бр. 21/09, 40/11, 23/25 и 160/25) и Правилником о методологији за процјену вриједности имовине („Службени лист ЦГ“ бр.126/22), изврши процјену вриједности предметних катастарских парцела за потребе установљења права службености, која је поступила по захтјеву и доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености полагања кабла број: 02-012/26-6096, од 15. маја 2026. године, за примљена у овом министарству дана 15. маја 2026. године, а који извјештај је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењима број: 02-012/25-8266, од 20. јуна 2025. године, 02-012/25-8266/2, од 1. августа 2025. године и 02-012/25-8266/5, од 25. новембра 2025. године, према којем тржишна вриједност службености полагања кабла, износи **5.876,75** €.



Правни основ за давање наведене сагласности садржан је у:

- Закону о државној имовини („Сл. лист ЦГ“, бр. 21/09, 40/11, 23/25 и 160/25), члану 29 став 1, којим је прописано да покретним и непокретним стварима и другим добрима у државној имовини, на којима својинска овлашћења врши Црна Гора, располаже Влада, обзиром да располагање сходно члану 10 тачка 12 Закона обухвата и службеност;
- Закону о својинско – правним односима („Сл. лист ЦГ“, број 19/09 и 29/25), члану 201 став 1, члану 202 и члану 208 ставови 1 и 2, којима је прописано да се стварна службеност заснива правним послом, одлуком суда или другог државног органа и одржајем, да се стварна службеност на основу правног посла стиче уписом у катастар или на други одговарајући начин одређен законом, да уговор на основу кога се стиче стварна службеност мора бити закључен у писаном облику и овјерен од надлежног органа, односно нотара, те да на захтјев власника послужног добра, надлежни државни орган утврђује и накнаду коју је власник повласног добра дужан да плати власнику послужног добра и да власник послужног добра има право на накнаду за установљену службеност.

Имајући у виду све напријед наведено, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за давање сагласности за установљење права службености полагања 10 кВ кабловских водова у корист правног лица „Црногорски електродистрибутивни систем“ д.о.о. Подгорица, у складу са чланом 29 став 1 Закона о државној имовини и чланом 201 став 1, члану 202 и члану 208 ставови 1 и 2 Закона о својинско – правним односима, па ће након добијања евентуалне сагласности Владе Црне Горе за установљење права службености полагања 10 кВ кабловских водова на непокретностима у државној својини, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за установљење права службености, одржавање непосредне погодбе, припремање Уговора о установљењу права службености полагања 10 кВ кабловских водова, добијање рјешења Нотарске коморе о одређивању мјесно надлежног нотара, те солемнизација поменутог Уговора.

Саставни дио предлога је и Нацрт уговора о установљењу права службености.

-----УГОВОР О УСТАНОВЉЕЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ-----

-----("Уговор")-----

Закључен између: -----

1. ВЛАДЕ ЦРНЕ ГОРЕ – МИНИСТАРСТВА ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ са сједиштем у Подгорици, Улица IV Пролетерске бригаде број 19, ПИБ 02760517, које заступа министар _____, од оца _____, рођен _____, дана _____ (словима) године, са пребивалиштем у _____, Улица _____, дипломирани _____, држављанин _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године са роком важења _____ (словима) година (у даљем тексту: Власник послужног добра) и-----

2. "ЦРНОГОРСКОГ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА" Д.О.О. ПОДГОРИЦА, са сједиштем у _____, Улица _____, матични број _____, регистарски број _____, које заступа Извршни директор _____, рођен дана _____ (словима) године, у _____, држављанин _____, са пребивалиштем на адреси _____ у _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године, са роком важења до _____ (словима) година (у даљем тексту: Корисник послужног добра)-----

(Заједно названи: Уговорне стране).-----

1. ПРЕДМЕТ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ-----

Предмет права службености – Послужно добро је непокретност која се налази на територији Главног града Подгорица и то дјелови сљедећих катастарских парцела: катастарска парцела број 2729, у површини од 625 м², по начину коришћења „ријека“, уписане у лист непокретности број 518, КО Бери, Главни град Подгорица и катастарска парцела број 1608/1, у површини од 529 м², по начину коришћења „шуме б. класе“, уписане у лист непокретности број 533, КО Бери, Главни град Подгорица, сходно Елаборату геодетских радова непотпуне експропријације број: 1707/2023-3, који је израдила овлашћена геодетска агенција "Геонана" доо Подгорица, дана 17. јула 2023. године, а исти је овјерила некадашња Управа за катастар и државну имовину ПЈ Подгорица дана 13. октобра 2023. године, под бројем 2743/23 ДЈ, који је саставни дио уговора (даље у тексту "Послужно добро").-----

2. УСТАНОВЉЕЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ -----

Власник Послужног добра установљава стварну службеност на Послужном добру из члана 1. овог уговора у корист Корисника Послужног добра, ради полагања прикључних 10 кВ кабловских водова, за потребе изградње трафостанице НДТС 10/0,4кВ 160кВА "БЕРИ IV", а све за потребе сигурнијег и стабилнијег снабдијевања електричном енергијом.-----

3. ЦИЉ И НАЧИН УСТАНОВЉАВАЊА ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ -----

3.1. Службеност се установљава на начин да најмање терети Послужно добро, а да Кориснику Послужног добра, у складу са одредбама Закона о енергетици („Сл. лист ЦГ“, бр. 28/25 и 3/26), гарантује следеће:-----

(а) корисник послужног добра има право на полагања прикључних 10 кВ кабловских водова преко предметних катастарских парцела на Послужном добру, за које сврхе се установљава право службености;-----

(б) корисник послужног добра има право на несметан приступ до непокретности ради извођења радова, одржавања, контроле исправности и извођења свих других неопходних радова, током и након полагања прикључних 10 кВ кабловских водова;-----

(ц) Забрану засађивања дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод и на удаљености са које се може угрозити енергетски објекат од стране власника или носиоца других права на Послужном добру;-----

(д) Забрану вршења радова од стране власника или носиоца других права на Послужном добру који се налазе испод, изнад или поред енергетског објекта којима се онемогућава или угрожава рад и функционисање енергетског објекта, без претходног одобрења носиоца права службености, што је потребно да буде изричито уписано у листу непокретности који се односе на Послужно добро, приликом укњижбе права службености код Управе за некретнине – Подручне јединице Подгорица.--

3.2. Сходно члану 3.1. Корисник Послужног добра је дужан да након завршетка радова врати земљиште/Послужно добро у првобитно стање, што се тумачи искључиво на начин да се земљиште/Послужно добро врати у првобитно стање у мјери у којој је то могуће и у складу са вршењем права службености, а сходно горе наведеним одредбама Закона о енергетици и важећим законодавством, како би се Кориснику Послужног добра гарантовала сва права наведена у члану 3.1. и омогућило вршење права службености на одговарајући начин.-----

4. НАКНАДА-----

4.1. У складу са чланом 208 став 1 Закона о својинско – правним односима („Службени лист Црне Горе“, број 19/09 и 29/25), Власник Послужног добра има право на накнаду у износу од 5.876,75 €, (пет-хиљада-осам-стотина-седамдесет-шест-еура-и-седамдесет-пет-центи) која одговара Извјештају о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености полагања кабла број: 02-012/26-6096, од 15. маја 2026. године, а који извјештај је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењима број: 02-012/25-8266, од 20. јуна 2025. године, 02-012/25-8266/2, од 1. августа 2025. године и 02-012/25-8266/5, од 25. новембра 2025. године и који представља саставни дио овог уговора.-----

4.2. Уговорне стране сагласно констатују да је Корисник Послужног добра уплатио накнаду из члана 4.1. Уговора на рачун Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине број 832-52009-49, са назнаком “Приходи на основу накнаде за установљење права службености на непокретности у државној својини”, о чему је као доказ доставило уплатницу Власнику Послужног добра.-----

5. ПОСЕБНЕ ДУЖНОСТИ УГОВОРНИХ СТРАНА -----

5.1. Власник Послужног добра се обавезује да ће Кориснику Послужног добра након потписивања овог уговора обезбиједити несметан приступ и дозволити радове на Послужном добру, ради полагања прикључних 10 кВ кабловских водова, са циљем успостављања сигурне и поуздане дистрибуције електричне енергије до купаца.-----

5.2. Корисник послужног добра је дужан да Власнику Послужног добра надокнади евентуалну штету причињену извођењем радова на земљишту/Послужном добру, у складу са одредбама Закона о енергетици.-----

6. ИЗЈАВЕ И ГАРАНЦИЈЕ -----

6.1. Власник Послужног добра овим изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да има потребно овлашћење да закључи и изврши овај уговор и било који други документ који се односи на и/или је у вези са овим уговором (без сагласности било које треће стране) који, када се потпише постаје пуноважна, обавезујућа и спроводљива обавеза уговорних страна у складу са прописаним условима.-----

6.2. Власник Послужног добра гарантује да има право да установи право службености на Послужном добру у корист Корисника Послужног добра, у складу са важећим прописима.-

6.3. Власник Послужног добра овим изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра, да у моменту реализације овог уговора не постоје никакви судски спорови или други поступци у току или запријеђени против или који утичу на Власника Послужног добра пред било којим судом или арбитражним судом или државним органом, који на било који начин оспоравају или покушавају да спријече, мијењају или материјално одлажу реализацију овог уговора или било ког другог документа у којима је Власник Послужног добра страна и не постоје околности које би вјероватно довеле до било ког таквог судског спора, поступка, истраживања или другог поступка. -----

6.4. Власник Послужног добра изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да су предузете све радње које се захтијевају од Власника Послужног добра да би пуноважно овластио потписивање и упис и извршење свих права и обавеза на основу или, зависно од случаја, у складу, са овим уговором или било којим другим документом који произилази из или је у вези са овим уговором.-----

6.5. Власник Послужног добра изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да, осим Закључка Владе Црне Горе број: _____ од __.__.____. (словима) године, није потребна никаква сагласност или одобрење, обавјештење или регистрација код било којих државних или других органа од стране Власника Послужног добра у вези са потписивањем овог уговора или предузимања било којих радњи предвиђених у истом.-----

6.6. Корисник Послужног добра је упознат да ће на основу овог уговора, у “Г” листу листа непокретности, описаним тачком 1. овог уговора, бити **евидентирани терет – забиљежба успостављања права службености у корист Корисника Послужног добра и то на дјеловима сљедећих катастарских парцела: катастарска парцела број 2729, у површини од 625 м², по начину коришћења „ријека“, уписане у лист непокретности број 518, КО Бери, Главни град Подгорица и катастарска парцела број 1608/1, у површини од 529 м², по начину коришћења „шуме 6. класе“, уписане у лист непокретности број 533, КО Бери, Главни град Подгорица, сходно Елаборату геодетских радова непотпуне експропријације број: 1707/2023-3, који је израдила овлашћена геодетска агенција “Геонана” доо Подгорица, дана 17. јула 2023. године, а исти је овјерила некадашња Управа за катастар и државну имовину ПЈ Подгорица дана 13. октобра 2023. године.** -----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

Власник Послужног добра је сагласан, да се без његовог даљег учешћа, присуства, посебног одобрења и сагласности, без икаквих даљих услова и ограничења, код Управе за некретнине - Подручне јединице Подгорица, Корисник Послужног добра укњижи као

носилац права службености на непокретностима из члана 1. овог уговора, а како је описано у тачкама 2, 3 и 6 овог Уговора.-----

8. ТРОШКОВИ-----

Накнаду за рад нотара и остале трошкове везане за установљење права службености над Послужним добром сноси Корисник Послужног добра.-----

9. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ -----

9.1. Уговорене стране су сагласне да је овај уговор закључен у одсуству принуде, пријетње, преваре, стварне и правне заблуде, те да представља слободно изражену вољу Уговорних страна, које су упознате са свим законским ризицима овог правног посла, али Уговорне стране сагласно констатују да је садржина овог уговора довољна за његову пуноважност, те да ће се у случају потребе, уговор тумачити у складу са законским одредбама као и принципима добрих пословних обичаја и пословног морала.-----

9.2. За све евентуалне спорове око реализације овог Уговора надлежан је Основни суд у Подгорици.-----

10. ПРИМЈЕРЦИ УГОВОРА -----

Овај уговор након солемнизације од стране овлашћеног нотара биће достављен:-----

Кориснику Послужног добра (1) -----

Влади Црне Горе – Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине (1) -----

Управи за некретнине – Централи (1) -----

Управи за некретнине – Подручној јединици Подгорица (1)-----

Управи за државну имовину (1)-----

Пореској управи – Подручној јединици Подгорица (1) -----

Државној ревизорској институцији (1) -----

Заштитнику имовинско - правних интереса Црне Горе (1)-----

Врховном државном тужилаштву (1) -----

УГОВАРАЧИ:

ВЛАСНИК ПОСЛУЖНОГ ДОБРА:

Влада Црне Горе-Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
Министар

КОРИСНИК ПОСЛУЖНОГ ДОБРА:

„Црногорски електродистрибутивни систем“ доо Подгорица
Извршни директор