



***PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA
NA ZEMLJIŠTU U SVOJINI CRNE GORE, U GLAVNOM GRADU PODGORICA***

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "BOKA-TRANS" d.o.o. Podgorica zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na katastarskim parcelama br. 3578/13 i 3578/14, KO Baloči, ukupne površine 344 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 586, Glavni grad Podgorica, a koje predstavljaju jedini prilaz zemljištu u vlasništvu ovog pravnog lica.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo da predmetne državne katastarske parcele na terenu predstavljaju jedini prolaz od saobraćajnice do katastarskih parcela br. 3215 i 3211/1, KO Baloči, Glavni grad Podgorica, koje su u svojini ovog pravnog lica "BOKA-TRANS" d.o.o. Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Direktorata za planiranje prostora u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele nalaze u koridoru Detalnog prostornog plana Auto puta Bar – Boljare („Sl. list CG“, br. 64/08).

Dalje, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Glavnog grada Podgorica – Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/25-205 od 18.02.2025. godine, u kojem se između ostalog navodi da prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica, katastarske parcele br. 3578/13 i 3578/14 KO Baloči, planirane kao TIS – površine tehničke infrastrukture. Naglašavaju da se dio katastarske parcele broj 3578/14 KO Baloči, prema smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica – režimi uređenja nalazi u zahvatu koridora autoputa Bar – Boljare, a koji je državni planski dokument.

Imajući u vidu navedena mišljenja, odnosno namjenu predmetnih katastarskih parcela, obratili smo se Upravi za saobraćaj za mišljenje, da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca.

S tim u vezi, Uprava za saobraćaj aktom broj 04-2021/2 od 14. 03.2025. godine, dostavila je mišljenje u kojem se navodi da na predmetnom potezu magistralnog puta tokom njegove rekonstrukcije/izgradnje bulevara odrađena je servisna saobraćajnica kojom je obezbijeđen adekvatan i bezbjedan prilaz, te da što se tiče magistralne saobraćajnice nema nikakve smetnje da se udovolji traženom zahtjevu.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za državnu imovinu da u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11, 023/25 i 160/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18), izvrši procjenu predmetnih nepokretnosti po m² i utvrde naknadu za ustanovljenje prava službenosti.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/25-17817 od 29.12.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, katastarske parcele broj 3578/13 KO Baloči, Glavni grad Podgorica, površine 125m², i katastarske parcele broj 3578/14 KO Baloči, Glavni grad Podgorica, površine 219m², prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 107,82€/m², odnosno nadoknada za ustanovljenje prava



službenosti 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 16,17 €/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 5.562,48€. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem br. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 i i rješenjem broj 02-012/25-8266/5.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini Crne, sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini ("Sl. list CG", broj 21/09, 40/11, 023/25 i 160/25), članu 29 stav 1 kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, a da raspolaganje shodno članu 10 stavu 1 tački 12 istog zakona obuhvata i službenost.
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09 i 029/25) i to članu 201 kojim je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa i održajem, članu 202 istog zakona kojim je propisano da se na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, te da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara i članu 208 stav 1 kojim je propisano da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.
- Zakonu o svojinsko - pravnim odnosima, član 215 stav 1 kojim je propisano da vlasnik nepokretnosti koji nema izlaz na javni put ili se do njega može doći samo uz pretjerano zaobilaženje (opkoljeno zemljište, enklava) ima pravo da zahtijeva da mu se, uz plaćanje naknade, dozvoli prolaz preko tuđeg zemljišta (nužni prolaz), dok je stavom 2 propisano da nužni prolaz može biti ustanovljen kao pravo prolaza pješaka, kola, motornih vozila, poljoprivrednih mašina i sl.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za ustanovljenje prava službenosti prolaza u smislu čl. 201 stav 1, 202 i 215 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima i člana 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti prolaza, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i nacrt Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

----- UGOVOR O USTANOVLENJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA -----

Zaključen između: -----

I. VLADE CRNE GORE – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade 19, PIB _____, koje zastupa ministar, od oca ____, rođen u Podgorici, dana _____. (____) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, državljanin Crne Gore, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od MUP – PJ Podgorica, dana _____. (____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ____ sa sjednice od ____ 2026. godine, (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i -----

II. _____, od oca _____, rođenog _____. godine, u _____, JMB _____, sa prebivalištem i adresom u _____, koji je imalac lične karte broj _____, izdata od MUP-PJ _____, dana _____. godine, sa rokom važenja 10 godina (u daljem tekstu: **Vlasnik povlasnog dobra**) -----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA -----

Predmet prava službenosti prolaza – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Glavni grad Podgorica, i to katastarska parcela broj 3578/13, površine 125m², i katastarska parcela broj 3578/14, površine 219m², obje upisane u list nepokretnosti broj 586 KO Baloči.-----

2. USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA -----

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava pravo službenosti prolaza na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist vlasnika katastarske parcele br. ____ KO _____, na period od 5 godina, koji to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta – puta.-----

3. CILJ I NAČIN USTANOVLIJAVANJA PRAVA SLUŽBENOSTI -----

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, ali u svakom slučaju da vlasniku povlasnog dobra garantuje između ostalog sledeće:-----

(I) Vlasnik povlasnog dobra, ima pravo da katastarske parcele broj _____, u površini od _____ m², upisane u list nepokretnosti broj ____ KO _____, koriste kao pješaci, motornim vozilima i sl. -----

(II) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti PVC crijevo, vodovodne i električne vodove, bazene i kaptaže vlasnika ili nosioca drugih prava na poslužnom dobru kao i korišćenja trase puta na način na koji bi se ugrozio javni red i mir; -----

3.2. Shodno tački 3.1. člana 3. Vlasnik povlasnog dobra dužan je da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se vlasniku povlasnog dobra garantovala sva prava navedena u tački 3.1. člana 3 i omogućilo vršenje prava službenosti na odgovarajući način.-----

4. NAKNADA -----

4.1. U skladu sa članom 208 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09 i 029/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od _____,00€ (____ eura), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izveštajem Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, za potrebe službenosti prolaza.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je vlasnik povlasnog dobra uplatio naknadu iz člana 4.1. Ugovora, na račun _____ broj _____, sa naznakom “Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje prava službenosti prolaza”, o čemu su kao dokaz dostavili uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA

5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će vlasniku povlasnog dobra, nakon potpisivanja ovog Ugovora, obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti prolaz na poslužnom dobru iz tačke 1 ovog Ugovora, kako bi nesmetano koristio zemljište, poslovne zgrade u vanprivredi, poslovni objekat, koji se nalaze na katastarskim parcelama br. _____ KO _____, opština _____.

5.2 Vlasnik povlasnog dobra, dužan je da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu nastalu prilikom korišćenja zemljišta/Poslužnog dobra.

6. IZJAVE I GARANCIJE

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje vlasniku povlasnog dobra, da u momentu realizacije ovog Ugovora, ne postoje nikakvi sudski sporovi ili drugi postupci u toku ili zaprijećeni protiv ili koji utiču na Vlasnika poslužnog dobra pred bilo kojim sudom ili arbitražnim sudom ili državnim organom, koji na bilo koji način osporavaju ili pokušavaju da spriječe, mijenjaju ili materijalno odlažu realizaciju ovog Ugovora ili bilo kog drugog dokumenta u kojima je Vlasnik poslužnog dobra strana.

6.2. Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti na Poslužnom dobru u korist Vlasnika povlasnog dobra, u skladu sa važećim propisima.

6.3. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju potrebe za izvođenje bilo kakvih radova vlasnik poslužnog dobra može iste izvršiti bez saglasnosti vlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja PVC crijeva, bazena i kaptaže od oštećenja kao i da na istim može dozvoljavati ustanovljenje drugih službenosti različitih vrsta ili istovrsnih.

7. RASKID UGOVORA

7.1. Ovaj ugovor se može raskinuti sporazumno ili pisanom izjavom, ukoliko ugovorne strane ne ispune obaveze utvrđene ovim ugovorom.

7.2. Ovaj ugovor se može raskinuti pisanom izjavom ukoliko se Vlasniku poslužnog dobra ukaže potreba za poslužnim dobrom radi privođenja namjeni i sl.

7.2. U slučaju sporazumnog raskida ovog ugovora, vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje i kao takvo ga preda Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrati u prvobitno stanje, Vlasnik povlasnog dobra dužan je da obešteti Vlasnika poslužnog dobra, tako što će mu isplatiti cijenu za predmetno zemljište prema tržišnoj cijeni zemljišta u trenutku raskida ovog ugovora.

8. CLAUSULA INTABULANDI

8.1. Vlasnik Poslužnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice _____, u odnosu na katastarsku parcelu _____ KO _____ upiše: pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele _____ KO _____, u površini od _____ m², u korist vlasnika katastarskih parcela br. _____ KO _____.

9. TROŠKOVI

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na Poslužnom dobru snosi vlasnik povlasnog dobra.

10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

10.1. Ugovorene strane su saglasne da je ovaj Ugovor zaključen u odsustvu prinude, prijetnje, prevare, stvarne

i pravne zablude, te da predstavlja slobodno izraženu volju Ugovornih strana, koje su upoznate sa svim zakonskim rizicima ovog pravnog posla, ali Ugovorne strane saglasno konstatuju da je sadržina ovog Ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, te da će se u slučaju potrebe, Ugovor tumačiti u skladu sa zakonskim odredbama kao i principima dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.-----

10.2. Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog Ugovora nadležan je mjesno nadležan sud.-----

11. PRIMJERCIM UGOVORA -----

11. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) ____; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici ____; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici ____; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore. -----

Vlasnik poslužnog dobra:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo
prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministar

Vlasnik povlasnog dobra: