



**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA
SLUŽBENOSTI, NA NEPOKRETNOSTIMA U SVOJINI DRŽAVE CRNE GORE -
SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADA CRNE GORE, RADI POLAGANJA
ELEKTROENERGETSKOG KABLA PREKO DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ
179/1 U POVRŠINI OD 158M² IZ LISTA NEPOKRETNOSTI BROJ:73 KO GRAHOVO I I
DIJELA KATASTARSKE PARCELE BROJ 48 U POVRŠINI OD 3M², UPISANA U LISTU
NEPOKRETNOSTI BROJ 99 KO GRAHOVO I SVE OPŠTINI ROŽAJE U KORIST
PRIVREDNOG DRUŠTVA "KVATRO RH" DOO ROŽAJE**

Privredno društvo „Kvatro RH” d.o.o. Rožaje obratilo se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjevom kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnostima u svojini države, koja se nalazi na teritoriji Opština Rožaje, a sve u cilju polaganja elektroenergetskog kabla a prema priloženoj geodetskoj skici iz elaborate urađenoj od strane geodetske organizacije DOO "Geo Friends" Podgorica.

Uz predmetni zahtjev, dostavljena je raspoloživa dokumentacija, urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije, saobraćajna saglasnost na glavni projekat izmještanja dijela trase nadzemnog dalekovoda 10KV »Bašča«, Opština Rožaje broj:04-7334/2 od 09.09.2021.godine, listovi nepokretnosti broj:73 i 99 KO Grahovo I, Opština Rožaje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatraženo je mišljenje, Direktorata za prostorno planiranje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine koje je dostavilo izjašnjenje u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, Opštine Rožaje - Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine sa aspekta prostorno planske dokumentacije dostavilo je mišljenje, aktom broj: 06-019/24-614/1 od 12.12.2024. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalaze van granica detaljnih urbanističkih planova u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom Opštine Rožaje do 2020. godine ("SL. list CG – opštinski propisi" broj 31/12 i 02/17), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni" zona Z1, koji nije detaljno razrađen dijelom se nalazi u zahvatu površine saobraćajnice-regionalna saobraćajnica, dok manjim dijelom prolaze kroz šumske površine. U skladu sa navedenim mišljenjem lokalnog Sekretarijata zatražena su mišljenja Uprave za saobraćaj Crne Gore i Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede. Uprava za saobraćaj aktom broj:04-13752/2 od 12.12. 2024.godine dala je mišljenje u kojem je navedeno da je Uprava za saobraćaj aktom broj:04-7334/2 od 09.09. 2021.godine izdala saobraćajnu saglasnost na Glavni projekat izmještanja dijela trase nadzemnog DV 10 Kv "Bašča" Opština Rožaje. U mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede broj: 0/-919/24-25503/4 od 24.05. 2025.godine, navedeno je da je to Ministarstvo pribavilo izjašnjenje od Uprave za gazdovanje šumama i lovištima, u kojem se navodi da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem nema smetnji za ustanovljenje traženog prava službenosti kao i da je potrebno pribaviti saglasnost Uprave za saobraćaj koja već postoji a data je aktom broj:04-13752/2 od 12.12. 2024.godine dala je mišljenje u kojem je navedeno da je Uprava za saobraćaj aktom broj:04-7334/2 od 09.09. 2021.godine izdala saobraćajnu saglasnost na Glavni projekat izmještanja dijela trase nadzemnog DV 10 Kv "Bašča" Opština Rožaje.

Nadalje, u postupanju po ovom zahtjevu, zatraženo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti za potrebe ustanovljenja prava službenosti.



Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta broj 01-012/24-9513/3 od 19.02.2025. godine, koji je uradila komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunsko rješenje broj:01-012/24-479/2 od 23.09.2024.godine, u predmetu privrednog društva "Kvatro RH" doo Rožaje, za dio katastarske parcele broj 179/1 iz lista nepokretnosti broj:73 KO Grahovo I u površini od 158 m² i dio katastarske parcele broj 48, u površini od 3 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 99 sve u Grahovo I, Opština Rožaje po ukupnoj procijenjenoj vrijednosti od 1.207,50 eura odnosno 7,5 eura.

Takođe, uz akt broj:01-012/25-3182/3 od 14.05.2025.godine Uprava za nekretnine Crne Gore dostavljeni su ovjereni elaborati na dijelu kat.parcele broj: 179/1 iz LN 73 KO Grahovo I i dijelu kat.parcele broj:48 iz lista nepokretnosti broj 99 KO Grahovo I u Opštini Rožaje.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), članom 8 propisano da pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, to su se stekli uslovi da se podnosiocu zahtjeva – privrednom društvu "Kvatro RH" d.o.o. Rožaje, omogući uspostavljanje prava službenosti na nepokretnosti koja je u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist privrednog društva "Kvatro RH" d.o.o. Rožaje, sadržan je u:

- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09) 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 državnoj imovini, ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), 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.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za ustanovljenje prava službenosti u smislu člana 201 stav 1 i člana 202 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, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti, sačinjeni u notarskoj formi.

UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI

-----("Ugovor")-----Zaključen između: -----

1. VLADA CRNE GORE – MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović,....., ovlašten Zaključcima Vlade Crne Gore, broj:od2025. (dvadesetog februara dvije hiljade dvadeset pete) godine, **(u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra)**, ---

-2. KVATRO RH DOO ROŽAJE, sa sjedištem u Rožajama, koga zastupaod oca, (u daljem tekstu: Korisnik poslužnog dobra). -----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane).-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI-----

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Rožaje i to na dijelu katastarske parcele broj 179/1 iz lista nepokretnosti broj:73 KO Grahovo I u površini od 158 m2 i dijelu katastarske parcele broj 48, u površini od 3 m2, evidentirana u listu nepokretnosti broj 99 KO Grahovo I, Opština Rožaje, shodno geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo friends" doo Podgorica, iz marta 2025. (dvije hiljade dvadeset pete) godine, koji je sastavni dio ugovora (dalje u tekstu "Poslužno dobro").-----

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Vlasnik Poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist Korisnika Poslužnog dobra, radi polaganja elektroenergetskog kabla a prema priloženoj geodetskoj skici iz elaborata urađenog od strane geodetske organizacije DOO "Geo Friends" Podgorica,-----

3. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI-----

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, a da Korisniku Poslužnog dobra, u skladu sa odredbama Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl. list CG“, br. 19/09), garantuje sledeće:---

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo prolaza preko predmetne katastarske parcele na Poslužnom dobru, za koje svrhe se ustanovljava pravo službenosti;-----

(b) korisnik poslužnog dobra ima pravo na nesmetan pristup do nepokretnosti radi prolaza do svojih katastarskih parcela; -----

(c) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti Poslužno dobro;-----

(d) Zabranu vršenja radova od strane vlasnika ili nosioca drugih prava na Poslužnom dobru, bez prethodnog odobrenja nosioca prava službenosti, što je potrebno da bude izričito upisano u listu nepokretnosti koji se odnose na Poslužno dobro, prilikom uknjižbe prava službenosti kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Rožaje.-----

3.2. Shodno članu 3.1. Korisnik Poslužnog dobra je dužan da zemljište/Poslužno dobro koristi u skladu sa vršenjem prava službenosti, a shodno važećem zakonodavstvu, na period do izgradnje pristupnog puta u skladu sa planskom dokumentacijom.-----

4. NAKNADA

4.1. U skladu sa članom 208 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, broj 19/09), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 2.466,75 € (dvije hiljade četrsto šezdesetšest eura i sedamdest pet centi) koja vrijednost je utvrđena u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/24-9513/3 od 19.02.2025. (devetnaestog februara dvije hiljade dvadeset pete) godine, radi polaganja elektroenergetskog kabla a prema priloženoj geodetskoj skici iz elaborata urađenog od strane geodetske organizacije DOO "Geo Friends" Podgorica u korist pravnog lica "Kvatro RH" d.o.o. Rožaje i to na dijelu katastarske parcele broj 179/1 iz lista nepokretnosti broj:73 KO Grahovo I u površini od 158 m² i dijelu katastarske parcele broj 48, u površini od 3 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 99 KO Grahovo I, Opština Rožaje po ukupnoj procijenjenoj vrijednosti od 1.207,50 eura odnosno 7,5 eura, koji je sačinila Uprava za nekretnine Crne Gore.

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Korisnik Poslužnog dobra uplatio naknadu iz člana 4.1. Ugovora na račun Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 832-52009-49, sa naznakom "Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima u državnoj svojini", o čemu je kao dokaz dostavilo uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA

5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će Korisniku Poslužnog dobra nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup, radi ostavljivanja prava prilaza svojim parcelama.

6. IZJAVE I GARANCIJE

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da ima potrebno ovlaštenje da zaključi i izvrši ovaj ugovor i bilo koji drugi dokument koji se odnosi na i/ili je u vezi sa ovim ugovorom (bez saglasnosti bilo koje treće strane) koji, kada se potpiše postaje punovažna, obavezujuća i sprovedljiva obaveza Vlasnika poslužnog dobra u skladu sa propisanim uslovima.

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

6.3. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog 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 i ne postoje okolnosti koje bi vjerovatno dovele do bilo kog takvog sudskog spora, postupka, istraživanja ili drugog postupka.

6.4. Vlasnik Poslužnog dobra izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da su preduzete sve radnje koje se zahtijevaju od Vlasnika Poslužnog dobra da bi punovažno ovlastio potpisivanje i upis i izvršenje svih prava i obaveza na osnovu ili, zavisno od slučaja, u skladu, sa ovim ugovorom ili bilo kojim drugim dokumentom koji proizilazi iz ili je u vezi sa ovim ugovorom.

6.5. Vlasnik Poslužnog dobra izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da, osim Zaključka Vlade Crne Gore broj: od2025. (dvadesetog februara dvije hiljade dvadeset pete) godine, nije potrebna nikakva saglasnost ili odobrenje, obavještenje ili registracija kod bilo kojih državnih ili drugih organa od strane Vlasnika Poslužnog dobra u vezi sa potpisivanjem ovog ugovora ili preduzimanja bilo kojih radnji predviđenih u istom.

6.6. Korisnik Poslužnog dobra je upoznat da će na osnovu ovog ugovora, u "G" listu lista nepokretnosti, opisanom tačkom 1. ovog ugovora, biti evidentiran teret – zabilježba uspostavljanja prava službenosti u korist Korisnika poslužnog dobra, radi polaganja elektroenergetskog kabla a prema priloženoj geodetskoj skici iz elaborata urađenog od strane geodetske organizacije DOO "Geo Friends" Podgorica -----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

Vlasnik Poslužnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Rožaje, upiše stvarna službenost prolaza na dijelu katastarske parcele broj 179/1 iz lista nepokretnosti broj:73 KO Grahovo I u površini od 158 m2 i dijelu katastarske parcele broj 48, u površini od 3 m2, evidentirana u listu nepokretnosti broj 99 KO Grahovo I, Opština Rožaje, shodno geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađenom od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo friends" doo Podgorica, iz marta 2025, u svojini Korisnika Poslužnog dobra.-----

8. TROŠKOVI-----

Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti nad Poslužnim dobrom snosi Korisnik Poslužnog dobra.-----

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

9.1. 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.-----

9.2. Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog Ugovora nadležan je Osnovni sud u Rožajama. -----

10. PRIMJERC I UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: -----

Korisniku Poslužnog dobra (2) -----

Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----

Upravi za nekretnine – Centrali (1) -----

Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Rožaje (1)-----

Upravi prihoda– Područnoj jedinici Rožaje (1) -----

Državnoj revizorskoj instituciji (1) -----

Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) .-----

**VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA
ZA VLADU CRNE GORE- MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA