



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti na nepokretnosti u susvojini Države Crne Gore, u obimu prava 5559/5562, u korist pravnog lica „SE Grabovac“ d.o.o. Podgorica i to na djelovima katastarske parcele broj 1386/5, iz lista nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor

Pravno lice „SE Grabovac“ d.o.o. Podgorica obratilo se nekadašnjem Ministarstvu finansija zahtjevom od 09.08.2023. godine i dopunom istog od 11.09.2023. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti na nepokretnosti u svojinu Države Crne Gore, a sve u cilju izgradnje stubova 35 kV dalekovoda i kablovskog voda, kao i zamjene postojećeg nosećeg stuba 35 kV „Grbalj-Pržno“ br. 29 u zatezni stub, kako bi se moglo izvršiti priključenje na postojeću distributivnu mrežu.

Naime, predmet zahtjeva su djelovi katastarske parcele broj 1368/5, iz lista nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, u površinama od 9 m², 9 m², 9 m², 14 m² i 105 m², shodno geodetskom elaboratu koji je sačinila privatna geodetska organizacija „Geo-kompas“ d.o.o., koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, i isti dostavljen aktom, broj 01-012/24-18913/2 od 29.02.2024. godine. Uvidom u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor, utvrđeno da su predmetni djelovi katastarske parcele broj 1368/5, upisani s kao susvojina „Briv Construction“ d.o.o., u obimu prava 1/1854 i Države Crne Gore, u obimu prava 5559/5562, s pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, u obimu prava 5559/5562.

Uz predmetni zahtjev ovo pravno lice, pored geodetskog elaborata, dostavilo je Odluku Opštine Kotor, broj 11-016/22-21045 od 29.11.2022. godine, o utvrđivanju lokacije za izgradnju fotonaponske elektrane SE „Grabovac“, sange 2025 Kw (2,025 MW) i saglasnost pravnog lica Briv Construction“ d.o.o. Kotor, za gradnju 35 kV dalekovoda odnosno 35 kV infrastrukture, UZZ br.2292/2023 o 06.09.2023. godine, ovjerenu kod notarke Branke Kaščelan.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavljeno je mišljenje nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za urbanizma, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je mišljenje, broj 08-332/23-7108/2 od 29.09.2023. godine, u kojem je navedeno da se, shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, djelovi predmetne katastarske parcele nalaze na prostoru definisanom kao ostale prirodne površine.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, dostavio je mišljenje broj 03-332/23-22925 od 26.09.2023. godine, uz koji je dostavljeno uvjerenje iz kojeg se može utvrditi da se katastarska parcela broj 1368/5, KO Lješevići, nalazi u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore“, broj 95/20) i po namjeni predstavlja dio – ostale prirodne površine (OP) koja se dijelom nalazi u pojasu striktno cezure, dio – naselje (N), dio – poljoprivredne obradive površine (PO), a dio – šume (Š).



Nadalje, kako je uvidom u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja „šuma 4. klase“, to je pribavljeno mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, akt broj 08-919/23-20124/4 od 17.11.2023. godine, u kojem je navedeno da je u odnosu na predmetni zahtjev pribavljeno izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima, a u kojem je konstatovano da je predmetna parcela pokrivena travama i niskim žbunjem na izrazito kamenoj podlozi, te da navedena parcela sa aspekta gazdovanja šumama i šumskim zemljišten nema značaj. Takođe, navedeno je da sa aspekta nadležnosti tog ministarstava nema smetnji za realizaciju zahtjeva.

Takođe, ovo ministarstvo tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti. S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore, dostavila je uz akt broj: 01-012/24-717/1 od 01.03.2024. godine, Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, prema kojem naknada za ustanovljenje prava službenosti (15% od procijenjene tržišne vrijednosti) iznosi 7,50 €/m² odnosno ukupno 1.095,00 €.

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 – pravno lice „SE Grabovac“ d.o.o. Podgorica, omogući ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima koje su u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnostima u svojini Crne Gore u korist pravnog lica „SE Grabovac“ d.o.o. Podgorica, 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 predloga za ustanovljenje prava službenosti u smislu člana 201 stav 1 i člana 202 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09) i člana 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11), pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore, sprovesti zakonom propisanu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

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, sačinjen u notarskoj formi.



NACRT

UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI

(“Ugovor”)

Zaključen između:

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE sa sjedištem u Podgorici, Ulica _____, PIB _____, koje zastupa ministar _____, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i

KORISNIKA POSLUŽNOG DOBRA, sa sjedištem u _____, Ulica _____, matični broj _____, registarski broj _____, koje zastupa Izvršni direktor _____, rođen dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: **Korisnik poslužnog dobra**)

(Zajedno nazvani: **Ugovorne strane**)

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI

1.1. Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost, u skladu sa geodetskim elaboratom državne imovine koji je u cilju izgradnje stubova 35 kV dalekovoda i kablovskog voda, kao i zamjene postojećeg nosećeg stuba 35 kV „Grbalj-Pržno“ br. 29 u zatezni stub, kako bi se moglo izvršiti priključenje na postojeću distributivnu mrežu, koji je sačinila privatna geodetska organizacija „Geo-kompas“ d.o.o., ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore (akt broj 01-012/24-18913/2 od 29.02.2024. godine) i to na sljedećim djelovima katastarskih parcela:

- dijelu katastarske parcele broj 1368, po kulturi „šuma 4. klase“, u površini od 9 m²;---
- dijelu katastarske parcele broj 1368, po kulturi „šuma 4. klase“, u površini od 9 m²;---
- dijelu katastarske parcele broj 1368, po kulturi „šuma 4. klase“, u površini od 9 m²;---
- dijelu katastarske parcele broj 1368, po kulturi „šuma 4. klase“, u površini od 14 m²; i
- dijelu katastarske parcele broj 1368, po kulturi „šuma 4. klase“, u površini od 105 m²; - sve iz lista nepokretnosti broj 449, KO Lješevići; Opština Kotor, a koji čini sastavni dio ovog ugovora.

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI

2.1. Vlasnik Poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist pravnog lica “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica, u cilju izgradnje stubova 35 kV dalekovoda i kablovskog voda, kao i zamjene postojećeg nosećeg stuba 35



kV „Grbalj-Pržno“ br. 29 u zatezni stub, kako bi se moglo izvršiti priključenje na postojeću distributivnu mrežu.-----

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

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, a da pravnom licu “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica, u skladu sa članovima 219 i 221 Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 05/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22), garantuje sledeće:-----

(a) “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica ima pravo na nesmetan pristup do nepokretnosti radi izvođenja radova, održavanja, kontrole ispravnosti i izvođenja svih drugih neophodnih radova, tokom i nakon postavljanja nadzemnih električnih vodova;-----

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 1.905,00 € (slovima), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepokretnosti odnosno utvrđenoj naknadi za ustanovljnje prava službenosti, koji je sačinila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti Uprave za nekretnine Crne Gore (akt broj: 01-012/24-717/1 od 01.03.2024. godine) i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je pravno lice “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica, uplatilo naknadu iz člana 4.1. Ugovora na račun _____, 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 “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti radove na Poslužnom dobru, u cilju izgradnje stubova 35 kV dalekovoda i kablovskog voda, kao i zamjene postojećeg nosećeg stuba 35 kV „Grbalj-Pržno“ br. 29 u zatezni stub, kako bi se moglo izvršiti priključenje na postojeću distributivnu mrežu.-----

5.2. Pravno lice “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica dužno je da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na zemljištu/Poslužnom dobru, u skladu sa stavom 2 i 3 člana 219 Zakona o energetici.-----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje pravnom licu “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica da ima potrebno ovlašćenje 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 sprovodljiva 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 pravnog lica “SE Grabovac” d.o.o. Podgorica, u skladu sa važećim propisima.-----



6.3. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje pravnom licu "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica, 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 pravnom licu "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica 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 pravnom licu "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica da, osim Zaključka Vlade Crne Gore broj: _____ od _____. (slovima) 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, a imajući u vidu da je od strane Korisnika poslužnog dobra dostavljena saglasnost pravnog lica Briv Construction" d.o.o. Kotor, za gradnju 35 kV dalekovoda odnosno 35 kV infrastrukture, UZZ br. 2292/2023 o 06.09.2023. godine, ovjerenu kod notarke Branke Kaščelan, koja čini sastavni dio ovog ugovora. -----

6.6. "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica je upoznat da će na osnovu ovog ugovora, u "G" listu listova nepokretnosti, opisanim tačkom 1. ovog ugovora, biti evidentiran teret – zabilježba uspostavljanja prava službenosti u korist "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica, u skladu sa geodetskim elaboratom koji je sačinila privatna geodetska organizacija „Geo-kompas" d.o.o., koji je ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, i isti dostavljen aktom, broj 01-012/24-18913/2 od 29.02.2024. godine, koji je sastavni dio ovog Ugovora. -----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

7.1. 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 Kotor, pravno lice "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica uknjiži kao nosilac prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a kako je opisano u tačkama 2,3 i 6 ovog Ugovora. -----

8. TROŠKOVI -----

8.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti nad Poslužnim dobrom snosi pravno lice "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica. -----

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



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

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 Kotoru.-----

10. PRIMJERC I UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: "SE Grabovac" d.o.o. Podgorica (1) -----

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

Upravi za državnu imovine (1)

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

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

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

Državnoj revizorskoj instituciji (1) -----

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

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

POSLUŽNOG DOBRA:

KORISNIK