



**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI, RADI
POSTAVLJANJA I IZGRADNJE OBJEKTA OD OPŠTEG INTERESA - PRIKLJUČNOG
DALEKOVODA 10KV OD STS „SREĐANI“ DO BUDUĆE TRAFOSTANICE STS 10/0,4 KV, NA
NEPOKRETNOSTI U SVOJINI DRŽAVE CRNE GORE U KORIST PRAVNOG LICA
"KAMENUŠA" D.O.O. ROŽAJE I TO NA DIJELU KATASTARSKE PARCELE BROJ BROJ 70/1
U POVRŠINI OD 1653 M2, KO SEOŠNICA, OPŠTINA ROŽAJE**

Pravno lice „Kamenuša“ d.o.o. Rožaje obratilo se nekadašnjem Ministarstvu finansija zahtjevom od 09. maja 2022. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini države, koja se nalazi na teritoriji Opština Rožaje, a sve u cilju realizacije izgradnje lokalnog objekta od opšteg interesa – Priključni dalekovod 10 Kv od STS "Sređani" do buduće trafostanice STS 10/0, 4 Kv "Kamenuša" u Rožajama.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu prateću dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti dio katastarske parcele broj 230, po kulturi "nekategorisani put" u površini od 48 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 9 i dio katastarske parcele broj 825, po kulturi "nekategorisani put" u površini od 41 m², evidentirana u listu nepokretnosti broj 9 i dio katastarske parcele broj 70, po kulturi "pašnjak 5 klase", u površini od 1653 m², sve u KO Seošnica, Opština Rožaje, shodno geodetskom Elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađenom od strane ovlaštene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga "GEO FRIENDS" d.o.o. Podgorica, od 24.05.2021. godine.

Uz predmetni zahtjev, dostavljen je Elaborat originalnih terenskih podataka, izrađen od strane ovlaštene geodetske agencije "Geofriends" d.o.o. Podgorica, od maja 2021. godine, koji je ovjeren od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Podgorica, broj: 917-731/22, od 23. novembra 2022. godine.

Uvidom u list nepokretnosti broj 394 KO Seošnica, Opština Rožaje utvrđeno je da je, na katastarskoj parceli broj 70/1 upisana svojina Države Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore, dok su druge dvije parcele upisane u listovima nepokretnosti broj 383 upisana svojina Države Crne Gore sa pravom raspolaganje Opština Rožaje.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, tadašnje Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje, Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, dostavilo je mišljenje, aktom broj: 06-019/24-369/1 od 06 avgusta 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), da po namjeni predmetni djelovi katastarskih parcela broj 230 i 825 KO Seošnica zahvataju površine naselja, da se dio katastarske parcele broj 70 KO Seošnica, ukupne površine od 1653 m², nalazi van granica detaljnih urbanističkih planova u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom Opštine Rožaje od 2020. godine ("Službeni list CG – opštinski propisi" br: 31/12 i 02/17), te da prema grafičkom prilogu Opšta namjena površina iz Prostornog plana Opštine Rožaje do 2020. godine ("SL. list CG – opštinski propisi" broj 3, 1/12 i 02/17) po namjeni predmetni dio katastarske parcele broj 70 KO Seošnica, zahvata površine koje su naznačene kao zelene i rekreacione površine (travnjaci, livade, poljoprivredne površine).



Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, je dostavilo izjašnjenje, putem maila, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 394, KO Seošnica, Opština Rožaje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 70/1, po načinu korišćenja „šuma 6. klase“, to se tadašnje Ministarstvo finansija za mišljenje sa aspekta nadležnosti obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je svoje izjašnjenje dostavilo dopisom broj: 10-421/24-4352/9, od 04. novembra 2024. godine, u kojem je navedeno da je postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je pribavilo izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima (Područne jedinice Rožaje) iz kojeg proizilazi da predmetna parcela koja je po načinu korišćenja "šuma 6. klase" pripada odjeljenju 12a gazdinske jedinice "Lovničke šume", koja je obrasla djelimično niskim rastinjem, te da priključni dalekovod ne može proizvesti veći uticaj na buduće gazdovanje šumama na ovom području, te da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem nema smetnji za ustanovljenje traženog prava službenosti.

Nadalje je u postupanju po ovom zahtjevu, zatraženo 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 01-012/24-3358/1 od 19.06 2024. godine, koji je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-3358 od 17. aprila 2024. godine, u predmetu privrednog društva "Kamenuša", za dio katastarske parcele broj 230, po kulturi "nekategorisani put", u površini pd 48 m2, evidentirana u listu nepokretnosti broj 9 i dio katastarske parcele broj 825, po kulturi "nekategorisani put", u površini od 41 m2, evidentirana u listu nepokretnosti broj 9 i dio katastarske parcele broj 70, po kulturi "pašnjak 5 klase", u površini od 1653 m2, sve u KO Seošnica, Opština Rožaje po procijenjenoj vrijednosti od 1.239,75 eura.

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 "Kamenuša" 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 "Kamenuša" 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.



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

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. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade broj 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, (slovima) sa rokom važenja (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i

2. "KAMENUŠA" DOO ROŽAJE, sa sjedištem u....., Ulica....., PIB....., registarski broj PDV:....., koje zastupa....., rođena dana (slovima) godine, u....., državljanin Crne Gore, jmbg....., lična karta broj....., izdata od....., dana (slovima) godine, sa rokom važenja do..... (slovima) godine (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: 70/1, u površini od 1.653m² upisana u listu nepokretnosti 394 KO Seošnica, shodno geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađen od strane ovlašćene geodetske organizacije "Geo Friends" doo Podgorica, mart 2021. 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 postavljanja i izgradnje objekta o dopšteg interesa-priključnog dalekovoda 10KV od STS "Sređani" do buduće trafostanice STS 10/0,4KV na nepokretnosti u svojini Države Crne Gore u korist pravnog lica "Kamenuša" d.o.o. Rožaje i to na dijelu katastarske parcele broj: 70/1, u površini od 1.653m² upisana u listu nepokretnosti 394 KO Seošnica, sve u Opštini Rožaje.

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 članovima 219 i 221 Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 05/16, 51/17 i 82/20), garantuje sledeće:

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na polaganje kablovskog NN voda preko predmetnih katastarskih parcela na Poslužnom dobru, za koje svrhe se ustanovljava pravo službenosti;

(b) korisnik poslužnog dobra ima pravo na nesmetan pristup do nepokretnosti radi izvođenja radova, održavanja, kontrole ispravnosti i izvođenja svih drugih neophodnih radova, tokom i nakon postavljanja predmetnog podzemnog kablovskog voda;

(c) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti energetski objekat od strane vlasnika ili nosioca drugih prava na Poslužnom dobru;

(d) Zabranu vršenja radova od strane vlasnika ili nosioca drugih prava na Poslužnom dobru koji se nalaze ispod, iznad ili pored energetskog objekta kojima se onemogućava ili ugrožava rad i funkcionisanje energetskog objekta, 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 nakon završetka radova vrati zemljište/Poslužno dobro u prvobitno stanje, što se tumači isključivo na način da se zemljište/Poslužno dobro vrati u prvobitno stanje u mjeri u kojoj je to moguće i u skladu sa vršenjem prava službenosti, a shodno gore navedenim odredbama Zakona o energetici i važećim zakonodavstvom, kako bi se Korisniku Poslužnog dobra garantovala sva prava navedena u članu 3.1. 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 Crne Gore broj 19/09), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.239,75 €, (hiljadudvjestatridesetideveteuraisedamdesetpetcenti) u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj01-012/24-3358 od 17. aprila 2024. godine, u predmetu privrednog društva “Kamenuša”, za dio katastarske parcele broj 70, po kulturi “pašnjak 5 klase”, u površini od 1653 m2, sve u KO Seošnica, Opština Rožaje, koji je sačinila Uprava za nekretnine Crne Gore i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

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 i dozvoliti radove na Poslužnom dobru, radi polaganja kablovskog NN voda.-----

5.2. Korisnik poslužnog dobra je dužan 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 Korisniku Poslužnog dobra 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 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:..... (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.

6.6. Korisnik Poslužnog dobra je upoznat da će na osnovu ovog ugovora, u "G" listu lista nepokretnosti, opisanim tačkom 1. ovog ugovora, biti evidentiran teret - zabilježba uspostavljanja prava službenosti u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele broj:230, u površini od 48 m², upisana u listu nepokretnosti broj 9, KO Seošnica i dijelu katastarske parcele broj 825, u površini od 41 m², upisana u listu nepokretnosti broj 9 i dijelu katastarske parcele broj 70, u površini od 1.653m² upisana u listu nepokretnosti 394 KO Seošnica, Opština Rožaje, -----

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 Kolašin, Korisnik Poslužnog dobra 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

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. PRIMJERCII 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 Kolašin (1)-----

Upravi prihoda- Područnoj jedinici Kolašin (1) -----

Državnoj revizorskoj instituciji (1) -----

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

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

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

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

„KAMENUŠA“D.O.O

Izvršni direktor
