



Предлог за давање сагласности за установљење права службености, ради постављања електроенергетске инфраструктуре у корист правног лица “Црногорски електродистрибутивни систем” доо Подгорица, на дијелу катастарске парцеле број 367/2, евидентираних у лист непокретности број 682, КО Диноша

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине, обратило се привредно друштво „Црногорски електродистрибутивни систем“ доо Подгорица, захтјевом за куповину непокретности у својини Државе Црне Горе, са правом располагање Владе Црне Горе и то дијела катастарске парцеле број 367/2, у површини од 41 м², по начину коришћења „пашњак 3. класе“, уписане у лист непокретности број 682, КО Диноша, а за потребе изградње будућег електроенергетског објекта.

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 – трафостанице ТС 10/0.4кВ 1х630кВА „НОВО СЕЛО“, на катастарској парцели број 367/2, КО Диноша, са прикључним 10 кВ кабловским водом на катастарским парцелама број 105, 103, 330, 367/2, КО Диноша и 3488 КО Тузи у насељу Омербожовићи (дионица од тачке А до планиране ТС) КО Диноша, КО Тузи – Регион 2, у захвату Просторно урбанистичког плана Подгорице, број: 01-332/24-5538/3, од 25. октобра 2024. године, коју одлуку је донио предсједник Општине Тузи и
- Елаборат парцелације за ТС 10/0.4кВ 1х630кВА „НОВО СЕЛО“, број: 360/2025, који је израдила овлашћена геодетска агенција “Геотин МНЕ” доо Подгорица, 7. октобра 2025. године, а исти је овјерила Управа за некретнине дана 4. новембра 2025. године, под бројем 17476/25.

Поступајући по предметном захтјеву, затражена су изјашњења са аспекта просторног планирања, Директорату за планирање простора Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине и Секретаријату за урбанизам Општине Тузи.

Директорат за планирање простора је у свом изјашњењу од 23. јануара 2026. године навео, да се дио предметне катастарске парцеле налази ван обухвата детаљних разрада државних планских докумената.

Секретаријат за урбанизам Општине Тузи, доставио је мишљење актом број: 07-332/26-529/2, запримљен у овом министарству дана 28. јануара 2026. године, у којем је између осталог наведено да је тај секретаријат увидом у достављену документацију утврдио да се предметна катастарска парцела, налази у захвату ПУП-а “Подгорица”, Измјене и допуне ПУП-а “Подгорица” и да дио парцеле број 367/2, на ком је предвиђено постављање трафостанице, припада намјени ПО –



пољопривредно обрадиво земљиште, како је приказано у графичком прилогу, који је саставни дио овог изјашњења.

Такође, а како је катастарска парцела број 367/2 по начину коришћења „пашњак 3. класе“, то је са аспекта надлежности затражено изјашњење Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде.

Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, доставило је изјашњење, актом број: 13-919/26-2424/4, заведено у ово министарству дана 10. марта 2026. године, у којем је између осталог наведено да се чланом 4 Закона о пољопривредном земљишту („Службени лист ЦГ“ број 32/11), пољопривредно земљиште користи за пољопривредну производњу и да се изузетно може користити у непољопривредне сврхе само у случајевима утврђеним законом, док је чланом 22 истог закона прописано да се трајна промјена намјене обрадивог земљишта, може вршити само је урбанистичким планом са детаљном разрадом предвиђена промјена намјене што у конкретном није случај.

С тим у вези, Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, није сагласно да се предметно земљиште отуђи, већ сматрају оправданим да се размотри могућност установљења права службености за постављање електроенергетског објекта, те је у вези са наведеним Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине дописом од 16. марта 2026. године обавијестило привредно друштво „Црногорски електродистрибутивни систем“ доо Подгорица, да се не може удовољити предметном захтјеву за куповину дијела катастарске парцеле, а да уколико постоји интересовање, привредно друштво „ЦЕДИС“ доо Подгорица, сходно изјашњењу Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, може поднијети захтјев Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине, за установљење права службености на дијелу предметне катастарске парцеле.

Привредно друштво „Црногорски електродистрибутивни систем“ доо Подгорица, доставило је овом министарству изјашњење дана 24. марта 2026. године, у којем наглашавају да је то друштво сагласно са предложеним начином рјешавања имовинско правних односа на земљишту, те се обраћају захтјевом за установљење права стварне службености на дијелу катастарске парцеле број 367/2, а у циљу усклађивања захтјева са обавјештењем Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде.

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 предметне катастарске парцеле за потребе установљења права службености, која је поступила по захтјеву и доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености постављања електроенергетске инфраструктуре број: 02-012/26-8282, од 30. јуна 2026. године, запримљена у овом министарству дана 1.



јула 2026. године, а који извјештај је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењем број: 02-012/25-7087, од 27. маја 2025. године, према којем тржишна вриједност службености постављања електроенергетске инфраструктуре, износи **445.32** €.

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 прикључних кабловских водова у корист привредног друштва „Црногорски електродистрибутивни систем“ доо 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 постављања електроенергетске инфраструктуре на непокретности у државној својини, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за установљење права службености, одржавање непосредне погодбе, припремање Уговора о установљењу права службености, 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 означена као дио катастарске парцеле број 367/2, у површини од 41 м², по начину коришћења „пашњак 3. класе“, уписане у лист непокретности број 682, КО Диноша, сходно Елаборату парцелације за ТС 10/0.4кВ 1х630кВА „НОВО СЕЛО“, број: 360/2025, који је израдила овлашћена геодетска агенција "Геотин МНЕ" доо Подгорица, 7. октобра 2025. године, а исти је овјерила Управа за некретнине дана 4. новембра 2025. године, под бројем 17476/25, 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, за потребе изградње трафостанице ТС 10/0.4кВ 1х630кВА „НОВО СЕЛО“ и 10кВ кабловског вода од постојеће СТАС „НОВО СЕЛО“, до планиране трафостанице у насељу Омербожовићи, 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 постављање електроенергетске инфраструктуре на катастарској парцели - 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 постављања електроенергетске инфраструктуре;-----

(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 445,32 €, (четири-стотине-четрдесет-пет-еура-и-тридесет-два-цента) која одговара Извјештају о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености постављања електроенергетске инфраструктуре број: 02-012/26-8282, од 30. јуна 2026. године, а који извјештај је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењем број: 02-012/25-7087, од 27. маја 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 постављања електроенергетске инфраструктуре, 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 **евидентан терет – забиљежба успостављања права службености у корист Корисника Послужног добра и то на дијелу катастарске парцеле број 367/2, у површини од 41 м², по начину коришћења „пашњак 3. класе“, уписане у лист непокретности број 682, КО Диноша, сходно Елаборату парцелације за ТС 10/0.4кВ 1х630кВА „НОВО СЕЛО“, број: 360/2025, који је израдила овлашћена геодетска агенција “Геотин МНЕ” доо Подгорица, 7. октобра 2025. године, а исти је овјерила Управа за некретнине дана 4. новембра 2025. године, под бројем 17476/25.**-----

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 непокретности 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
