



**Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist pravnog lica „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, i to na dijelu katastarske parcele broj 4535/6, u površini od 18 m<sup>2</sup>, upisana u list nepokretnosti broj 7800, KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica**

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija aktom broj 01-430/24-5456/4 kojim je dostavilo na dalje postupanje i nadležnost zahtjev pravnog lica „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica, za ustanovljenje prava službenosti na dijelu katastarske parcele broj 4535/6, u površini od 18m<sup>2</sup> (dužina trase 44,50m), upisane u list nepokretnosti broj 7800 KO Podgorica III, za polaganje priključnih elektro kablova 10kV za NDTs 10/0,4 „N4“ 2X1000 Kv, u skladu sa dostavljenim geodetskim elaboratom – Nepotpuna eksproprijacija za trasu priključnih elektro kablova 10kV za NDTs 10/0,4 KV 2X1000KVA „N4“ BLOK 35-36.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti dio katastarske parcele broj 4535/6, u površini od 18m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 7800 KO Podgorica III, shodno dostavljenom geodetskom Elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađenim od strane ovlaštene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga „Geoengineering“ d.o.o. Podgorica, a ovjerenim 2024. godine, od strane Uprave za nekretnine.

Uz predmetni zahtjev i Elaborat nepotpune eksproprijacije dostavljeni su listovi nepokretnosti br. 7800, 1237, 1327, KO Podgorica III, pozitivno mišljenje „CEDIS“ d.o.o. Podgorica na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, Ugovor o izgradnji infrastrukture za priključenje i priključenju zaključen između „CEDIS“ d.o.o. Podgorica i „Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija pribavilo je mišljenje Glavnog grada Podgorica – Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-1860 od 12.11.2024. godine, u kojem se između ostalog navodi da se dio katastarske parcele broj 4535/6 KO Podgorica III, na kojoj je planirana trasa kabla, nalazi u zahvatu važećeg DUpa „Blok 35-36“, te da shodno smjernicama iz navedenog plana predmetni dio katastarske parcele planski je tretirana kao pješačke površine i drumski saobraćaj.

Dalje, Direktorat za planiranje prostora dostavio je mišljenje u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Imajući u vidu mišljenje Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, obratili smo se Sekretarijatu za saobraćaj Glavnog grada, za mišljenje da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca. Sekretarijat za saobraćaj dostavio je mišljenje broj UPI 11-341/24-3102 od 14.01.2025. godine, u kojem se navodi da sa aspekta nadležnosti tog sekretarijata nema smetnji za dalje vođenje postupka.

Uprava za nekretnine aktom broj 01-012/24-8567 od 27.01.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta u Podgorici, za potrebe nepotpune eksproprijacije, i to dijela katastarske parcele broj 4535/6, u površini od 18m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 7800 KO Podgorica III, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 450,00€/m<sup>2</sup>, odnosno kako se radi o nepotpunoj eksproprijaciji, njena vrijednost je 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 67,5 €/m<sup>2</sup>, tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 1.215,00€. Navedeni



Izveštaj o procjeni uradila je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti za centralni dio Crne Gore, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-478 od 04.04.2024. godine.

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 – "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica, omogući ustanovljenje 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 „Zetogradnja“ 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", broj 21/09, 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 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, sačinjen u notarskoj formi.

## -----UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Zaključen između:-----

**I. VLADE 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, rođen u , dana . ( ) godine, sa prebivalištem u , diplomirani , državljanin Crne Gore, JMB , lična karta broj , izdata od MUP – PJ , dana . ( ) godine, sa rokom važenja ( ) godine, ovlašćen zaključcima Vlade Crne Gore broj sa sjednice od . godine, (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i ----- **II. "Zetogradnja" d.o.o. Podgorica**, sa sjedištem u Podgorici, br. , PIB , registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem , koje zastupa izvršni direktor , rođen dana ( ) godine, sa prebivalištem u , državljanin Crne Gore, JMB , broj lične karte , izdate od PJ , dana ( ) godine, s rokom važenja godina ( ) godina (u daljem tekstu: **Vlasnik povlasnog dobra**)----- (Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

### 1. PREDMET PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Glavni grad Podgorica, i to na dijelu katastarske parcele broj 4535/6, u površini od 18m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 7800 KO Podgorica III, (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 Vlasnika povlasnog dobra, za polaganje priključnih elektro kablova 10kV za NDTs 10/0,4 „N4“ 2X1000 Kv, shodno geodetskom elaboratu – Nepotpuna eksproprijacija za trasu priključnih elektro kablova 10kV za NDTs 10/0,4 KV 2X1000KVA „N4“ BLOK 35-36, izrađenim od strane ovlašćene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga "Geoengineering" d.o.o. Podgorica, broj 214/2024 od 11.12.2024. godine, koji je sastavni dio ovog ugovora.-----

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

**3.1.** Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, a da Vlasnik povlasnog 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) vlasnik povlasnog dobra ima pravo na polaganje priključnih elektro kablova 10kV za NDTs 10/0,4 „N4“ 2X1000 Kv, shodno geodetskom elaboratu – Nepotpuna eksproprijacija za trasu priključnih elektro kablova 10kV za NDTs 10/0,4 KV 2X1000KVA „N4“ BLOK 35-36, izrađenim od strane ovlašćene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga "Geoengineering" d.o.o. Podgorica, broj 214/2024 od 11.12.2024. godine, za koje svrhe se ustanovljava pravo službenosti;-----

(b) vlasnik povlasnog 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 objekta;-----

(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 Podgorica.-----

**3.2.** Shodno članu 3.1. Vlasnik povlasnog 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 Vlasnik povlasnog 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 1.215,00 (hiljadu dvijestotinepetnaest) €, koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta u Podgorici, za potrebe nepotpune eksproprijacije, broj 01-012/24-8567, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-478 od 04.04.2024. godine, i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

**4.2.** Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Vlasnik povlasnog dobra uplatio naknadu iz člana 4.1. Ugovora na račun Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma državne imovine broj 832-52009-49, sa naznakom “Prihodi od ustanovljenja prava službenosti”, o čemu je kao dokaz dostavilo 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 radove na Poslužnom dobru, radi postavljanja kablova, sa ciljem uspostavljanja sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca.-----

**5.2.** Vlasnik povlasnog dobra je dužan da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na zemljištu/Poslužnom dobru, -----

#### **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 i ne postoje okolnosti koje bi vjerovatno dovele do bilo kog takvog sudskog spora, postupka, istraživanja ili drugog postupka.-----

**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 na predmetnom zemljištu, vlasnik poslužnog dobra može iste izvršiti bez saglasnosti investitora – vlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja kablova od oštećenja kao i da na istim može dozvoljavati ustanovljenje drugih službenosti različitih vrsta ili istovrsnih, uz obavezu očuvanja postavljenih vodova u skladu sa važećim propisima i tehničkim uslovima. -----

#### **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.** U slučaju sporazumnog raskida ovog ugovora, Vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje u mjeri u kojoj je to razumno očekivati obzirom na prirodu izvedenih radova i kao takvo ga preda Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vratiti u prvobitno stanje, odnosno u mjeri u kojoj je to razumno očekivati, Vlasnik povlasnog dobra je dužan da obešteti Vlasnika poslužnog dobra, tako što čemu 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, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Bar, Vlasnik povlasnog dobra uknjiži kao nosilac prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, a kako je opisano u članu 2 i 3 ovog Ugovora.-----

## **9. TROŠKOVI-----**

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti 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 -----**

11.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) "Zetogradnja" D.O.O. Podgorica; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područna jedinica Podgorica; (IV) Poreskoj upravi – Područna jedinica Podgorica; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore.-----

## **UGOVARAČI:**

### **VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:**

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

Ministar  
Slaven Radunovića

### **VLASNIK POVLASNOG DOBRA:**

„Zetogradnja“ d.o.o. Podgorica

Izvršni direktor