



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, radi polaganja kablovskog podzemnog voda u korist pravnog lica "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica i to na dijelu katastarske parcele evidentirana u KO Rožaje, Opština Rožaje

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti, radi polaganja podzemnog kablovskog voda, na nepokretnosti u svojini države i to na dijelu katastarske parcele broj 932/1, u površini od 197 m², dužina kabla 133, 13 m, upisana u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje, Opština Rožaje, a sve u cilju izgradnje NDTS 10/0.4 kV 1x630 kVA, sa uklapanjem u VN mrežu, Rožaje, radi sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca, kao i stvaranja tehničkih uslova za priključenje novih objekata.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Urbanističko tehničke uslove, koje je dana 26. februara 2024. godine izdao Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje,
- Elaborat geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 8. maja 2024. godine, a isti je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 28. juna 2024. godine;

Nadalje je uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine, na dan 9. avgust 2024. godine, utvrđeno da je pravo raspolaganja na predmetnoj katastrskoj parceli upisano na Vladu Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražena su izjašnjenja sa aspekta prostornog planiranja Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje i Direktoratu za planiranje prostora – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, dostavio je mišljenje broj: 06-019/24-408/1 od 10. septembra 2024. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar II" ("SI list CG" – opštinski propisi br. 19/17) i da dio za vod kabla ide planiranom saobraćajnicom koja je po namjeni označena kao Površine Drumskog saobraćaja (DS) i ide sve do UP31 koja je po namjeni označena kao Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture (IOE).

Direktorat za planiranje prostora - Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je u svom izjašnjenju od 22. oktobra 2024. godine naveo da se predmetna katastarska parcela, nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Shodno izjašnjenju Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, u dijelu izjašnjenja da dio za vod kabla ide planiranom saobraćajnicom koja je po namjeni označena kao Površine Drumskog saobraćaja, zatraženo je izjašnjenje Upravi za saobraćaj, koja uprava je traženo dostavila aktom broj: 04-1294/2, od 14. februara 2025.



godine, u kojem izjašnjenju je konstatovano da predmetna katastarska parcela nema dodirnih tačaka sa postojećim planiranim i državnim putevima (magistralnim i regionalnim).

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti, koja je postupila po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta, za potrebe privrednog društva CEDIS, a sve zbog ustanovljenja prava službenosti, broj: 01-012/24-7051/5, od 16. juna 2025. godine, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine, prema kojem vrijednost predmetne procjene, dobijena tržišnom metodom za zemljište, iznosi **1.418,40 €**.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11 i 23/25), 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, obzirom da raspolaganje shodno članu 10 tačka 12 Zakona obuhvata i službenost;
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09 i 29/25), čl. 201 stav 1, 202 i 208 st. 1 i 2, kojima je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog državnog organa i održajem, da se stvarna službenost na osnovu pravnog posla stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara, te da na zahtjev vlasnika poslužnog dobra, nadležni državni organ utvrđuje i naknadu koju je vlasnik povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra i da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog voda u korist d.o.o. „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini i čl. 201 stav 1, 202 i 208 st. 1 i 2 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog voda na nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti polaganja kablovskog voda, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio prijedloga je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti polaganja kablovskog voda.

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 _____, od oca _____, rođen _____, dana _____ (slovima) godine, sa prebivalištem u _____, Ulica _____, diplomirani _____, državljanin _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i

2. "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" D.O.O. PODGORICA, sa sjedištem u _____, Ulica _____, matični broj _____, registarski broj _____, koje zastupa izvršni direktor _____, rođen dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, 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

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Rožaje i to dio katastarske parcele broj 932/1, u površini od 197 m², dužina kabla 133, 13 m, upisana u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje, Opština Rožaje, shodno elaboratu geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 8. maja 2024. godine, a isti je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 28. juna 2024. 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 podzemnog kablovskog voda, Opština Rožaje, a sve u cilju izgradnje NDTS 10/0.4 kV 1x630 kVA, sa uklapanjem u VN mrežu, 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 odredbama Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 05/16, 51/17, 82/20 i 28/25), garantuje sledeće:

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na postavljanje podzemnog kablovskog voda 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 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 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.418,40 €, (hiljadu-četiri-stotineosamnaest-eura-i-četrdeset-centi) koja odgovara procjeni tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti nepokretnosti za uspostavljanje prava službenosti u Opštini Rožaje, broj: 01-012/24-7051/5, od 16. juna 2025. godine, radi polaganja podzemnog kablovskog voda, na dijelu katastarske parcele broj 932/1, upisana u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje, Opština Rožaje, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine i koji predstavlja sastavni dio 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 postavljanja kablova, sa ciljem uspostavljanja sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca.-----

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 odredbama Zakona o energetici.-----

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: _____ 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.-----

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 932/1, u površini od 197 m², dužina kabla 133, 13 m, upisana u list nepokretnosti broj 305, KO Rožaje, 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 Rožaje, 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. PRIMJERCIM 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) -----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

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

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica
Izvršni direktor
