



Предлог за давање сагласности за установљење права службености на непокретности у својини Црне Горе, и то на дијелу катастарске парцеле број 1286/1, уписане у лист непокретности број 358 КО Дајбабе, Главни град Подгорица, који је Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине доставила Управа за државну имовине

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратила се Управа за државну имовину актом број 02-012/26-6421 од 26.05.2026. године, којим је доставила Предлог за давање сагласности за установљење права службености, за постављање струјног кабла на непокретности у својини Црне Горе, у корист правног лица „ЗЕЛЕНИ ВРТОВИ“ д.о.о. Подгорица, на дијелу катастарске парцеле број 1286/1, уписане у лист непокретности број 358 КО Дајбабе, Главни град Подгорица, како бисмо исти упутили радним тијелима Владе, на разматрање и одлучивање.

Наиме, како се наводи у достављеном предлогу, Управи за државну имовину обратило се правно лице „ЗЕЛЕНИ ВРТОВИ“ д.о.о. Подгорица, захтјевом за установљење права службености на дијелу катастарске парцеле број 1286, у површини од 5,17 м², уписане у лист непокретности број 358 КО Дајбабе, Главни град Подгорица, сходно достављеном Елаборату геодетских радова – непотпуна експропријација израђен од стране „ГЕОТИН МНЕ“ д.о.о. број 237/2025. Како је у захтјеву наведено, право службености је неопходно ради постављања кабла преко катастарске парцеле број 1286, у дужини од 17,25 м, површине 5.17 м², до објекта - складиште са продајним дијелом, чији је инвеститор подносилац захтјева.

Поступајући по предметном захтјеву, Управа за државну имовину прибавила је мишљење Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине број 04-332/24-9133/3, са аспекта просторног планирања у којем наводе да се предметна катастарска парцела налази ван обухвата планова детаљне разраде државних планских докумената, те да је за издавање извода из планског документа потребно да се обрате надлежном органу локалне управе Главног града Подгорица.

Даље, Управа за државну имовину прибавила је мишљење Секретаријата за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица број 08-332/25-1361 од 07.08.2025. године, у којем се наводи да је увидом у планску документацију утврђено да се предметна катастарска парцела налази у захвату Детаљног урбанистичког плана „Дајбабе Зеленика-дио планске зоне 11“. Према смјерницама ДУП-а „Дајбабе Зеленика-дио планске зоне 11“, планирана траса кабла на простору катастарске парцела број 1286 КО Дајбабе, је једним дијелом планирана као ДС-површине саобраћајне инфраструктуре, док другим дијелом залази унутар граница урбанистичке парцеле УП 32Аа која је планирана као ПУЈ-површина јавне намјене.



Управа за државну имовину обратила се Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде за изјашњење, с обзиром да је катастарска парцела бр. 1286 по начину коришћења “шуме 5. класе”, а то министарство је дописом број 08-919/25-20967/4 од 13.10.2025. године, доставило мишљење у којем се наводи да са аспекта управљања шумама и шумским земљиштем нема сметњи да се удовољи предметном захтјеву.

Такође, Управа за државну имовину обратила се Управи за саобраћај и Секретаријату за саобраћај Главног града Подгорица, за мишљење са аспекта њихове надлежности, с обзиром да је ДУП-ом “Дајбабе Зеленика-дио планске зоне 11”, планирана траса кабла на простору катастарске парцеле број 1286 КО Дајбабе, једним дијелом планирана као ДС-површине саобраћајне инфраструктуре.

Управа за саобраћај актом број 03/01-14674/2 од 12.12.2025. године, доставила је изјашњење у којем се наводи да, што се тиче магистралног пута, нема сметњи да се удовољи предметном захтјеву.

Секретаријат за саобраћај Главног града Подгорица, доставио је актом број 11-341/25-3095 од 18.12.2025. године, изјашњење да нема сметњи за даље вођење поступка, те да је приликом извођења радова на саобраћајним површинама, управљач електроенергетске инфраструктуре и/или инвеститор обавезан да исту измјести о свом трошку и прилагоди планском рјешењу. Такође напомињу да је подносилац захтјева обавезан да у складу са Елаборатом привремене саобраћајне сигнализације и опреме, урађеном од стране овлашћеног лица, за вријеме извођења радова, постави одговарајућу саобраћајну сигнализацију и физичке препреке у складу са Правилником о привременој саобраћајној сигнализацији, како би се обезбиједило несметано одвијање саобраћаја.

Комисија за поцјену непокретности Управе за државну имовину је, сходно члану 43 Закона о државној имовини („Сл. лист ЦГ”, бр. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), извршила процјену вриједности предметне непокретности и доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености, којим је процијењена накнада за установљење службености преко дијела катастарске парцеле број 1286/1 КО Дајбабе, у површини од 5,17 м², износи 102,76 €.

Имајући у виду претходно наведено, а како је Законом о својинско-правним односима (“Сл. лист ЦГ”, број 19/09, 29/25), чланом 8 прописано да право власника непокретности обухвата простор изнад површине и дио земље испод површине непокретности, то су се стекли услови да се подносиоцу захтјева – „ЗЕЛЕНИ ВРТОВИ“ д.о.о. Подгорица, омогући установљење права службености на непокретности која је у својини Државе Црне Горе, чија надокнада износи 102,76 €.



Правни основ за давање сагласности за установљивање права службености на непокретности у својини Црне Горе, у корист „ЗЕЛЕНИ ВРТОВИ“ д.о.о. Подгорица, садржан је у:

- Закону о својинско – правним односима („Сл. лист ЦГ“, број 19/09, 29/25) и то члану 201 којим је прописано да се стварна службеност заснива правним послом, одлуком суда или другог органа и одржајем, члану 202 истог закона којим је прописано да се на основу правног посла стварна службеност стиче уписом у катастар или на други одговарајући начин одређен законом, те да уговор на основу кога се стиче стварна службеност мора бити закључен у писаном облику и овјерен од надлежног органа, односно нотара и члану 208 став 1 којим је прописано да власник послужног добра има право на накнаду за установљену службеност.
- Закону о државној имовини, („Сл. лист ЦГ“, бр. 21/09, 40/11, 23/25, 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, а да располагање сходно члану 10 ставу 1 тачки 12 истог закона обухвата и службеност.

Саставни дио предлога за Владу Црне Горе је и нацрт Уговора о установљењу права службености, сачињен у нотарској форми.

NACRT UGOVORA O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI

Zaključen između:

I. VLADE CRNE GORE – UPRAVA ZA DRŽAVNU IMOVINU sa sjedištem u Podgorici, Bulevar vojvode Stanka Radonjića, PIB _____, koju zastupa direktor Koča Đurišić, od oca _____, rođen u _____, dana _____. godine, sa prebivalištem u _____, državljanin Crne Gore, JMBG _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____. godine () godine, sa rokom važenja _____ (slovima) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ 2025. godine.

(u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i

II. "ZELENI VRTOVI" doo, sa sjedištem u Podgorici, _____, PIB _____, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem _____, koje zastupa izvršni direktor/ica _____, sa adresom _____ br. _____, u _____, državljanin/ka Crne Gore, JMBG _____, lična karta broj _____, izdata od MUP-PJ _____, dana _____. () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Korisnik poslužnog dobra**)

(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI

1.1. Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Glavnom gradu Podgorica, i to dio katastarske parcele broj 1286/1 u površini od 5,17 m², upisane u list nepokretnosti broj 358 KO Dajbabe, Glavni grad Podgorica, shodno ovjerenom elaboratu službenosti, broj 237/2025 od 04.07.2025. godine, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije „Geotin Mne“ d.o.o. Podgorica, a isti je ovjerila Uprava za nekretnine PJ Podgorica, dana 05.12.2025 godine, pod brojem 5307/25 koji je sastavni dio Ugovora -(daljem tekstu "Poslužno dobro").

1.2. Službenost se ustanovljava u korist katastarske parcele broj 1282/2, upisane u listu nepokretnosti broj 4011 KO Dajbabe.

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist Korisnika Poslužnog dobra, u cilju polaganja strujnog kabla od objekata do mjesta priključenja, koji je planiran jednim dijelom i preko kat. parcele navedene u članu 1. ovog Ugovora.--

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 polaganje kabla 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 polaganja kabla;

(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-Područna jedinica Podgorica.

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 CG“, broj 19/09 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 102,76 € sto dva eura i sedamdeset šest centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izveštajem Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem broj 02-012/26-615, od 26.01.2026 godine za potrebe službenosti 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 broj 832-52009-49, sa naznakom "Prihodi od ustanovljenja prava službenosti", o čemu je kao dokaz dostavili 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 kabla, 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 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 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: _____ sa sjednice od _____ 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 ustanovljenja prava službenosti u korist u pravnog lica "ZELENI VRTOVI" D.O.O. Podgorica, i to na dijelu

katatarske parcele broj 1286//1 _____, u površini od 5,17 m², upisane u list nepokretnosti broj 358 KO Dajbabe, Glavni grad Podgorica, za polaganjenje kabla od objekata do mjesta priključenja, shodno ovjerenom geodetskom elaboratu službenosti broj 5307/25 od 05.12.2025. godine, izrađenim od strane „Geotin Mne“ d.o.o. Podgorica. _____

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 Podgorica, Korisnik poslužnog dobra upiše kao nosilac prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a kako je opisano u tačkama 2, 3 i 4 ovog Ugovora. _____

8. TROŠKOVI _____

8.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti na Poslužnom dobru 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 mjesno nadležan sud. _____

10. PRIMJERC I UGOVORA _____

10.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlaštenog notara biće dostavljen: (I) Korisniku poslužnog dobra, (II) Vlasniku poslužnog dobra _____; (II); (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Podgorica; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Podgorica; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu.

UGOVARAČI:

Vlasnik poslužnog dobra:
Vlada Crne Gore

Uprava za državnu imovinu

Direktor Koča Đurišić

Korisnik poslužnog dobra:

„ZELENI VRTOVI“ doo

Izvršni direktor