



***ПРЕДЛОГ ЗА ДАВАЊЕ САГЛАСНОСТИ ЗА УСТАНОВЉЕЊЕ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА НА ЗЕМЉИШТУ У СВОЈИНИ ЦРНЕ ГОРЕ, У ОПШТИНИ КОТОР, У КОРИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈА ЈЕ У СУСВОЈИНИ ЖИВАНОВИЋ ЗОРАНА И ЖИВАНОВИЋ ЈЕЛЕНЕ***

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратили су се Живановић Зоран и Живановић Јелена из Београда, Република Србија, захтјевом за установљење права службености пролаза на дијелу катастарске парцеле број 817, у површини од 778м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број 386, КО Кубаси, општина Котор, у складу са достављеним геодетским Елаборатом непотпуне експропријације – заснивање службености пролаза, израђеним од стране “ГЕО СИСТЕМ” д.о.о. Подгорица.

Наиме, како се наводи у захтјеву предметни дио катастарске парцеле представља једини прилаз са саобраћајнице до катастарске парцеле бр. 865 КО Кубаси, општина Котор, а које су у својини подносиоца захтјева.

Поступајући по предметном захтјеву, Директорат за државну имовину и катастар непокретности прибавио је мишљење Директората за планирање простором, у којем се наводи да се предметна катастарска парцела налази у обухвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје Црне Горе, а сходно графичком прилогу „План намјене површина“, дефинисан је као површине - насеља.

Даље, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине прибавило је мишљење Општине Котор – Секретаријат за урбанизам, становање и уређење простора, број 03-332/25-2807, у којем се наводи да се дио предметне катастарске парцеле број 817 КО Кубаси, општина Котор, налази у захвату Просторно-урбанистичког плана Котор – а по намјени представља – остале природне површине.

Такође, имајући у виду да је предметна катастарска парцела по начину коришћења „шума 4. класе“, прибавили смо мишљење Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде са аспекта надлежности тог органа, број 08-919/25-2986/4 07.10.2025. године, у којем се наводи да су прибавили мишљење Управе за газдовање шумама и ловиштима – Подручне јединице Котор, број 03/17-311/25-258 од 28.08.2025. године, у којем је наведено да са становишта газдовања шумама, предметна парцела нема већи значај, па то министарство констатује да су испуњени услови за давање позитивног мишљења по предметном захтјеву.

Како је уз предметни захтјев доставиљен Елаборат геодетских радова – непотпуна експропријација, број 953-96/25 од 16.11.2025. године, израђен од стране Геодетске организације “ГЕО-СИСТЕМ” д.о.о., који није овјерен, затражили смо од Управе за државну имовину да, у складу са Законом о државној имовини и Закону о државном премјеру и катастру непокретност, код Управе за некретнине – Подручна јединица Котор покрене поступак овјере истог, у складу са прописима и правилима струке, па такав елаборат доставе Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине.

С тим у вези, Управа за државну имовину актом број 02-012/25-17758 од 25.12.2025. године, доставила је овјерен Елаборат геодетских радова – непотпуна експропријација, бр. овјере ДЈ-2450/25 од 15.12.2025. године.



Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине тражило је од Управе за државну имовину да у складу са чланом 43 Закона о државној имовини ("Службени лист ЦГ", бр. 21/09, 40/11, 023/25 и 160/25) и Правилником о методологији за процјену вриједности имовине („Службени лист ЦГ“, 64/18), изврши процјену предметних непокретности по м<sup>2</sup> и утврде накнаду за установљење права службености.

С тим у вези, Управа за државну имовину актом број 02-012/26-11412 од 16.09.2026. године, доставила је Извјештај Комисије о процјени вриједности земљишта, дијела катастарске парцеле бр. 817 КО Кубаси, општина Котор, површине 778м<sup>2</sup>, према којем тржишна вриједност предметног земљишта износи 33,86€/м<sup>2</sup>, односно надокнада за установљење права службености 15% од укупно процијењене вриједности, што у конкретном износи 5,08 €/м<sup>2</sup>, тј. вриједност укупне накнаде за установљење права службености износи 3.951,46€.

Наведени Извјештај о процјени урадила је Комисија за процјену вриједности непокретности, формирана рјешењем бр. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 и и рјешењем број 02-012/25-8266/5.

Правни основ за давање сагласности за установљавање права службености пролаза на непокретности у својини Црне, садржан је у:

- Закону о државној имовини ("Сл. лист ЦГ", број 21/09, 40/11, 023/25 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, а да располагање сходно члану 10 ставу 1 тачки 12 истог закона обухвата и службеност.
- Закону о својинско – правним односима ("Сл. лист ЦГ", број 19/09 и 029/25) 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 својинско - правним односима, члан 215 став 1 којим је прописано да власник непокретности који нема излаз на јавни пут или се до њега може доћи само уз претјерано заобилажење (опкољено земљиште, енклава) има право да захтијева да му се, уз плаћање накнаде, дозволи пролаз преко туђег земљишта (нужни пролаз), док је ставом 2 прописано да нужни пролаз може бити установљен као право пролаза пјешака, кола, моторних возила, пољопривредних машина и сл.

Имајући у виду наведено, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за установљење права службености пролаза у смислу чл. 201 став 1, 202 и 215 став 1 Закона о својинско – правним односима и члана 29 став 1 Закона о државној имовини, па ће након добијања евентуалне сагласности Владе Црне Горе, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за установљење права службености пролаза, одржавање непосредне погодбе,



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



припремање Уговора о установљењу права службености пролаза и добијање рјешења Нотарске коморе о одређивању мјесно надлежног нотара, код којег ће се закључити Уговор о установљењу права службености пролаза.

Саставни дио предлога за Владу Црне Горе је и нацрт Уговора о установљењу права службености пролаза.

## -----UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

Zaključen između: -----

### **I. VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA 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 Titogradu, dana \_\_\_\_ (\_\_\_\_) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, po zanimanju diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od MUP – PJ Podgorica, dana \_\_\_\_ (\_\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten Zaključcima Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_ sa sjednice od \_\_\_\_ 2026. godine, a koje po generalnom punomoćju UZZ 226/2025 od 06.05.2025. godine, notara Jelene Andrijašević i specijalnom punomoćju broj \_\_\_\_\_, zastupa diplomirani pravnik \_\_\_\_\_, JMBG: \_\_\_\_\_, rođen dana: \_\_\_\_ godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, \_\_\_\_\_, državljanin Crne Gore, koji je imalac lične karte broj: \_\_\_\_\_, izdata od strane PJ Podgorica, dana \_\_\_\_ (slovima: \_\_\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i-

**II. 1. Zorana Živanovića**, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od MUP-PJ \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_ (\_\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 godina (u daljem tekstu: **Suvlasnik povlasnog dobra**)-

**2. Jelene Živanović**, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od MUP-PJ \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_ (\_\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 godina (u daljem tekstu: **Suvlasnik povlasnog dobra**)-  
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

### **1.PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI-----**

Predmet prava službenosti prolaza – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Kotor, i to dio katastarske parcele broj 817, u površini od 778m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 386, KO Kubasi, opština Kotor, a u skladu sa Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, broj ovjere DJ 2450/25 od 15.12.2025. godine, izrađen od strane Geodetske organizacije "GEO-SISTEM" d.o.o (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 katastarske parcele broj 865, upisane u list nepokretnosti broj 384 KO Kubasi, opština Kotor, koja je u susvojini Zorana Živanovića i Jelene Živanović, na period od 5 godina, koji to prihvataju u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatnim tačkama ovjerenog Elaborata geodetskih radova nepotpuna eksproprijacija, broj ovjere DJ 2450/25 od 15.12.2025. godine,-----

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

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, ali u svakom slučaju da suvlasnicima povlasnog dobra garantuje između ostalog sledeće:-----

(I) Suvlasnici povlasnog dobra, imaju pravo da dio katastarske parcele broj 817, u površini od 778m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 386, KO Kubasi, opština Kotor, koriste kao pješaci, motornim vozilima i sl. -----

(II) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti PVC crijevo, vodovodne i električne vodove, bazene i kaptaže vlasnika ili nosioca drugih prava na poslužnom dobru kao i korišćenja trase puta na način na koji bi se ugrozio javni red i mir; -----

3.2. Shodno tački 3.1. člana 3. Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se suvlasnicima povlasnog dobra garantovala sva prava navedena u tački 3.1. člana 3 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 ukupno 3.951,46€, ( \_\_\_\_), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izveštajem Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, za potrebe službenosti prolaza.-- -----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Suvlasnici povlasnog dobra uplatili 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 prolaza 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 suvlasnicima povlasnog dobra, nakon potpisivanja ovog Ugovora, obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti prolaz na poslužnom dobru iz tačke 1 ovog Ugovora, kako bi nesmetano koristili zemljište – katastarsku parcelu 865, upisane u list nepokretnosti broj 384 KO Kubasi, opština Kotor, koja je u susvojini Vlasnika povlasnog dobra. -----

5.2 Suvlasnici povlasnog dobra, dužni su da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu nastalu prilikom korišćenja zemljišta/Poslužnog dobra.-----

## 6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje suvlasnicima 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.-----

6.2. Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti na Poslužnom dobru u korist Suvlasnika povlasnog dobra, u skladu sa važećim propisima.-----

6.3. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju potrebe za izvođenje bilo kakvih radova vlasnik poslužnog dobra može dozvoljavati ustanovljenje drugih službenosti različitih vrsta ili istovrsnih.-----

## 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. Ovaj ugovor se može raskinuti pisanom izjavom ukoliko se Vlasniku poslužnog dobra ukaže potreba za poslužnim dobrom radi privođenja namjeni i sl.-----

7.2. U slučaju sporazumnog raskida ovog ugovora, Suvlasnici povlasnog dobra su dužni da zemljište vrate u prvobitno stanje i kao takvo ga predaju Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrate u prvobitno stanje, Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da obeštete Vlasnika poslužnog dobra, tako što će mu 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, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor, u odnosu na katastarsku parcelu 865, upisane u list nepokretnosti broj 384 KO Kubasi, opština Kotor, upiše pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele broj katastarske parcele broj 817, upisane u list nepokretnosti broj 386, KO Kubasi, opština Kotor, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 865, upisane u list nepokretnosti broj 384 KO Kubasi, opština Kotor, u skladu sa Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, broj ovjere DJ 2450/25 od 15.12.2025. godine.-----

8.2. Suvlasnici Povlasnog dobra su saglasni, da se bez njihovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor, u odnosu na katastarsku parcelu broj 865, upisane u list nepokretnosti broj 384 KO Kubasi, opština Kotor, upiše pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele broj 817, u površini od 778 m2, upisane u list nepokretnosti broj 386, KO Kubasi, opština Kotor, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 865, upisane u list nepokretnosti broj 384 KO Kubasi, opština Kotor, u skladu sa Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, broj ovjere DJ 2450/25 od 15.12.2025. godine.-----

## 9. TROŠKOVI-----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na Poslužnom dobru snose Suvlasnici 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. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Jeleni Živanović i Zoranu Živanoviću (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Kotor; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Kotor (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore. -----

### UGOVARAČI:

### SUVLASNICI POVLASNOG DOBRA:

#### VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

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

Po punomoćju Tomo Lakić

Zoran Živanović \_\_\_\_\_

Jelena Živanović \_\_\_\_\_