



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Dejana Marinovića i to na djelovima katastarskih parcela evidentiranih u listovima nepokretnosti broj 103 i 895, KO Konak, Prijestonica Cetinje

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratio se Dejan Marinović, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza i to na:

- ✓ dijelu katastarske parcele broj 1132, površine 98 m²,
- ✓ dijelu katastarske parcele broj 1133, površine 192 m²,
- ✓ dijelu katastarske parcele broj 1134, površine 160 m², upisane u list nepokretnosti broj 103, KO Konak, Prijestonica Cetinje i na
- ✓ dijelu katastarske parcele broj 1135, površine 80 m², upisana u list nepokretnosti broj 895, KO Konak, Prijestonica Cetinje,

a sve radi nesmetanog pristupa katastarskim parcelama broj 1148 i 1149, evidentirane u listu nepokretnosti broj 585, KO Konak, Prijestonica Cetinje, u vlasništvu podnosioca zahtjeva.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio sljedeću dokumentaciju:

- ✓ List nepokretnosti broj 103, KO Konak, izdat od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu, Područne jedinice Cetinje, dana 24. oktobra 2023. godine,
- ✓ Elaborat geodetskih radova – uspostavljanje prava službenosti, koji je izradila geodetska organizacija "Geopromet" doo Podgorica, aprila 2024. godine, a koji je Uprava za nekretnine, ovjerila dana 13. maja 2024. godine, uz konstataciju službenog lica te uprave da je elaborat tehnički ispravan.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, tadašnje Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje tadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, sa aspekta prostornog planiranja.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma svoje mišljenje dostavilo je aktom broj: 08-332/23-6844/2 od 12. septembra 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene Nacionalnog parka "Lovćen", van granica detaljnih razrada.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, dostavio je izjašnjenje, akt broj: 05-332/23-606 od 15. septembra 2023. godine, u kojem je između ostalog navedeno da se predmetne parcele nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG" broj 12/14) te i da se iste shodno planu nalaze u prostoru poljoprivrednih površina.

Kako je Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25 i 97/25) djelokrug poslova iz nadležnosti tadašnjeg Direktorata za imovinsko pravne poslove – Ministarstva finansija, preuzeo Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, to je postupak za ustanovljenje prava službenosti po zahtjevu podnosioca istog, Dejana Marinovića, nastavljen pred ovim ministarstvom.



Imajući u vidu protek vremena od dostavljenih mišljenja, to je Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti zatražio od Direktorata za planiranje prostora i Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje izjašnjenja da li ostaju pri prethodno dostavljenim mišljenjima.

Direktorat za planiranje prostora, traženo izjašnjenje dostavio je dopisom od 18. februara 2025. godine, dok je Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, svoje ranije dostavljeno izjašnjenje, potvrdio aktom od 24. februara 2025. godine.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 103, KO Konak, Prijestonica Cetinje, utvrđeno da je:

- ✓ katastarska parcela broj 1132, po načinu korišćenja "pašnjak 5. klase";
- ✓ katastarska parcela broj 1133, po načinu korišćenja "njiva 5. klase";
- ✓ katastarske parcele broj 1134, po načinu korišćenja "livada 5. klase";

dok je uvidom u list nepokretnosti broj 895, KO Konak, Prijestonica Cetinje, utvrđeno da je:

- ✓ katastarska parcela broj 1135, po načinu korišćenja „šuma 5. klase“.

to je zatraženo mišljenje sa aspekta nadležnosti, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je izjašnjenje, akt broj 08-919/23-612/7, koje je zaprimljeno dana 21. decembra 2023. godine i u istom je navedeno da je Uprava za gazdovanje šumama i lovištima konstatovala da obzirom da se predmetne parcele nalaze u zahvatu prostornog plana posebne namjene Nacionalnog parka "Lovćen", to znači da predmetnim zemljištem upravlja i gazduje Javno preduzeće Nacionalni parkovi Crne Gore, te i da konstatuju da je potrebno pribaviti mišljenje upravljača tim prostorom.

Izjašnjenje od Javnog preduzeća Nacionalni parkovi Crne Gore, dostavljeno je dana 25. septembra 2023. godine i u istom je navedeno da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u prostoru Nacionalnog parka Lovćen, u granicama utvrđenim Zakonom o nacionalnim parkovima, ("Sl. list CG" br. 28/14 i 39/16) te i da shodno navedenom to preduzeće nema ingerencije za postupanje po predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetni katastarskih parcela za potrebe ustanovljenja prava službenosti – **prolaza**, koja je postupila po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-14781, od 29. oktobra 2025. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem Uprave za državnu imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine, prema kojem vrijednost pravične naknade za ustanovljenje prava službenosti, iznosi **520,79 €**.

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 prolaza u korist Dejana Marinovića 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 prolaza na nepokretnostima u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio predloga je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

-----**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. DEJANA MARINOVIĆA, 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 Prijestonici Cetinje i to dio katastarske parcele broj 1132, površine 98 m², dio katastarske parcele broj 1133, površine 192 m², dio katastarske parcele broj 1134, površine 160 m², upisane u list nepokretnosti broj 103, KO Konak, Prijestonica Cetinje i dio katastarske parcele broj 1135, površine 80 m², upisana u list nepokretnosti broj 895, KO Konak, Prijestonica Cetinje, shodno Elaboratu geodetskih radova – uspostavljanje prava službenosti, koji je izradila geodetska organizacija "Geopromet" doo Podgorica, aprila 2024. godine, a koji je Uprava za nekretnine, ovjerila dana 13. maja 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 prolaza na nepokretnostima koje se nalaze u Prijestonici Cetinje, do donošenja planskog dokumenta gdje će se u krajnjem definisati put, koji to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – uspostavljanje prava službenosti.-----

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, garantuje sledeće:-----

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo prolaza pješke i motornim vozilom 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 korišćenja puta, za potrebe nesmetanog prolaza;-----

3.2. Korisnik poslužnog dobra je u obavezi da se prilikom vršenja svog prava ponaša sa pažnjom dobrog domaćina, isto ostvaruje na način da ne pričinjava štetu na poslužnom dobru i da nakon isteka roka na koji se službenost ustanovljava vrati poslužno dobro u prvobitno stanje.-----

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 520,79€, (pet-stotina-dvadeset-eura-i-sedamdeset-devet-centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune

eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-14781, od 29. oktobra 2025. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem Uprave za državnu imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine i koji predstavlja predmet 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 na Poslužnom dobru, radi prava prolaza.-----

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 ugovornih strana 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 prolaza u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele broj 1132, površine 98 m², dijelu katastarske parcele broj 1133, površine 192 m², dijelu katastarske parcele broj 1134, površine 160 m², upisane u list nepokretnosti broj 103, KO Konak, Prijestonica Cetinje i na dijelu katastarske parcele broj 1135, površine 80 m², upisana u list nepokretnosti broj 895, KO Konak, Prijestonica Cetinje, u korist katastarskih parcela broj 1148 i 1149, evidentirane u listu nepokretnosti broj 585, KO Konak, Prijestonica Cetinje, u vlasništvu podnosioca zahtjeva.**-----

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 Cetinje, 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 Cetinju.-----

10. PRIMJERC I UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (1) -----

Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----

Upravi za nekretnine – Centrali (1) -----

Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Cetinje (1)-----

Upravi prihoda–Područnoj jedinici Cetinje (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:

Dejan Marinović