



***Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist pravnog lica "Župa Solar" d.o.o. Podgorica i to na dijelu katastarske parcele broj 1373/2 (novoformirana katastarska parcela broj 1373/4) u površini od 344 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 124, KO Kuta I, Opština Nikšić***

Nekadašnjem Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo "Župa Solar" d.o.o. Podgorica, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza, na dijelu katastarske parcele broj 1373/2 (novoformirana katastarska parcela broj 1373/4) u površini od 344 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 124, KO Kuta I, Opština Nikšić.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je privredno društvo "Župa Solar" doo Podgorica, dostavilo posjedovni list broj 124, KO Kuta I, izdat od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Nikšić, dana 17. februara 2023. godine, Kopiju plana, te i Elaborat nepotpune eksproprijacije, koji je izradila geodetska organizacija "Geopromet" doo Podgorica, oktobra 2022. godine, a za koji je tadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Nikšić, aktom broj 917-103-1162/22, od 13. januara 2023. godine potvrdila da je 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 Opštine Nikšić, sa aspekta prostornog planiranja.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma svoje mišljenje dostavilo je aktom broj: 08-332/23-2206/2 od 17. 03. 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata. Imajući u vidu protek vremena od dostavljenog mišljenja, to je Direktorata za državnu imovinu i katastar nepokretnosti dana 8. februara 2024. godine od Direktorata za prostorno planiranje dobilo izjašnjenje da se ostaje pri prethodno dostavljenom mišljenju.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić, dostavio je izjašnjenje, akt broj: 07-350-188 od 13. 04. 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetna parcela nalazi u zoni sa namjenom šumske površine. Takođe, a imajući u vidu protek vremena, to se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić za izjašnjenje da li isti ostaje pri prethodno datom mišljenju od 13. aprila 2023. godine.

Izjašnjenje je dostavljeno aktom broj: 07-350-188/23-1 od 5. februara 2024. godine u kojem je između ostalog navedeno da kako nije bilo promjena u planskoj dokumentaciji u odnosu na prethodni period, to je stanje nepromijenjeno u odnosu na period izdavanja akta broj 07-350-188, od 13. aprila 2023. godine.

Kako je uvidom u posjedovni list broj 124, KO Kuta I, Opština Nikšić, utvrđeno da je predmetna katastarska parcela broj 1373/2 (novoformirana katastarska parcela broj 1373/4) po kulturi "pašnjak 6. klase", to se tadašnje Ministarstvo finansija za mišljenje sa aspekta nadležnosti obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.



Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede je dostavilo izjašnjenje, akt broj 14-919/23-5186/5, koje je zaprimljeno dana 21. jula 2023. godine i u istom je navedeno da je Uprava za gazdovanje šumama i lovištima konstatovala da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem nema smetnji za realizaciju zahtjeva, uz napomenu da je realizacija zahtjeva uslovljena poštovanjem zakonskih propisa koji se odnose na izgradnju i održavanje šumskih odnosno lokalnih puteva.

Nadalje, a kako se radi o ustanovljenju prava službenosti, ukoliko na predmetnom zemljištu, kao dobru od opšteg interesa ustanovljenje ove službenosti ne onemogućava ili znatno otežava njegovu redovnu upotrebu, shodno predviđenoj namjeni, to Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta nadležnosti smatra da nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji uz uvažavanje mišljenja Uprave za gazdovanje šumama i lovištima, ali da konačnu odluku o raspolaganju državnom imovinom donosi Vlada Crne Gore.

Takođe, zatraženo je od Uprave za nekretnine da dostavi procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele.

Uprava za nekretnine dostavila je Izveštaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 01-012/24-16052/4 od 16. februara 2024. godine, prema kojem naknada za ustanovljenje prava službenost prolaza iznosi 240,80 €.

Rješenjem Uprave za nekretnine Područna jedinica Nikšić broj 919-103-UPI-617/24, od 22. februara 2024. godine, izvršena je promjena u posjedovnom listu broj 124, KO Kuta, Opština Nikšić, i istim je dozvoljen upis na nepokretnosti u katastarskom operatu na način što će se katastarska parcela broj 1373/2 upisati kao:

- kat. parcela broj 1373/2, po načinu korišćenja pašnjak 6 klase površine 18122 m<sup>2</sup>;
- kat. parcela broj 1373/3, po načinu korišćenja pašnjak 6 klase površine 9861 m<sup>2</sup> i
- kat. parcela broj 1373/4, po načinu korišćenja pašnjak 6 klase površine 344 m<sup>2</sup>, te je shodno prednje navedenom rješenju, predmet ustanovljenja prava službenosti prolaza novoformirana katastarska parcela broj 1373/4.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 19/09 i 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, obzirom da raspolaganje shodno članu 10 tačka 12 Zakona obuhvata i službenost;
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09), 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 poslužnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra i da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

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 d.o.o. „Župa Solar“ 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 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 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 \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_(slovima) godine sa rokom važenja \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

**2. "ŽUPA SOLAR" 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 \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, 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 Nikšić i to dio katastarske parcele broj 1373/2 (novoformirana katastarska parcela broj 1373/4) u površini od 344 m<sup>2</sup>, evidentirana u posjedovni list broj 124, KO Kuta I, Opština Nikšić, shodno geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geopromet" doo Podgorica, od oktobra 2022. 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 u opštini Nikšić.-----

**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 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;-----

**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 240,80 €, (dvije-stotine-četrdeset-eura-i-osamdeset-centi) koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem Centralne komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/24-16052/4 od 16. februara 2024. godine, radi prolaza i to na dijelu katastarske parcele broj 1373/2 (novoformirana katastarska parcela broj 1373/4) u površini od 344 m<sup>2</sup>,

upisana u posjedovni list broj 124, KO Kuta I, Opština Nikšić, koji je sačinila Uprava za nekretnine Crne Gore 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 finansija 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 ovlašćenje 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: \_\_\_\_ 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 1373/2, (novoformirana katastarska parcela broj 1373/4) u površini od 344 m<sup>2</sup>, po načinu korišćenja "pašnjak 6. klase", evidentirana u posjedovni list broj 124, KO Kuta I, Opština Nikšić-----

## 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 Nikšić, 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 Nikšiću.----

## 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 Nikšić (1)-----

Upravi prihoda–Područnoj jedinici Nikšić (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:

„Župa Solar“ doo Podgorica  
Izvršni direktor