

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA
SLUŽBENOSTI, POLAGANJA 10 KV KABLOVSKOG VODA, NA NEPOKRETNOSTI
U SVOJINI CRNE GORE U KORIST PRAVNOG LICA „VERDE VILLAGE“ D.O.O.
PODGORICA I TO NA DIJELU KATASTARSKE PARCELE BROJ 4080/1, U
POVRŠINI OD 511 M², PO NAČINU KORIŠĆENJA “JAVNI PUTEVI”, UPISANA U
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 2895, KO DONJA GORICA, GLAVNI GRAD
PODGORICA**

Pravno lice „Verde Village“ d.o.o. Podgorica obratilo se nekadašnjem Ministarstvu finansija zahtjevom, broj: 09-421/23-2318/1 od 8. juna 2023. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini države, koja se nalazi na teritoriji Opštine Glavnog grada Podgorica, radi polaganja 10 kV kablovskog voda, od NDTs 10/0.4 kV "Južna obilaznica 2" do mosta na rijeci Sitnici (prema naselju Mihinja), KO Donja Gorica, Podgorica.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu prateću dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti dio katastarske parcele broj 4080/1, u površini od 511 m², po načinu korišćenja „javni putevi“, upisana u list nepokretnosti broj 2895, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, shodno geodetskom Elaboratu geodetskih radova na katastarskim parcelama br. 4080/1, 3942/7, 3942/9, 3942/19, 3942/20, 3942/21 i 3942/24, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije "Čelebić" d.o.o. Podgorica, od 8. maja 2023. godine.

Uz predmetni zahtjev dostavljeni su list nepokretnosti broj 2895, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područne jedinice - Podgorica, dana 7. juna 2023. godine, Rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj 09-1616/4, od 16. decembra 2021. godine, te i Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa od 2018 godine.

Takođe, pravno lice „Verde Village“ d.o.o. Podgorica dostavilo je i geodetski Elaborat geodetskih radova na katastarskim parcelama br. 4080/1, 3942/7, 3942/9, 3942/19, 3942/20, 3942/21 i 3942/24, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije "Čelebić" d.o.o. Podgorica, od 8. maja 2023. godine, koji je dana 6. juna 2023. godine ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područne jedinice Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je zatražilo mišljenje nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, nekadašnjeg Ministarstva kapitalnih investicija i Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Nekadašnje Ministarstvo kapitalnih investicija, dostavilo je izjašnjenje Uprave za saobraćaj, akt broj 04-6109/2, od 21. juna 2023. godine, u kojem je navedeno da je

neophodno da privredno društvo „Verde Village“ d.o.o. Podgorica izvrši plaćanje definisane članom 20 stav 1 tačka 7 Zakna o putevima (“Sl. list CG”, br. 82/20 i 140/22) i da će Uprava za saobraćaj donijeti Rješenje o utvrđivanju naknade za položene elektro kablove u skladu sa članom 13 stav 1 alineja 2 Odlukom o visini, načinu i uslovima plaćanja naknada za korišćenje državnih puteva (“Sl. list CG” 27/21 i 30/23).

Na kraju se u izjašnjenju Uprave za saobraćaj navodi da je Saobraćajna saglasnost na projektnu dokumentaciju izvedenog stanja i dokaz da je plaćena utvrđena naknada, su akti koji su neophodni da bi se steklo pravo službenosti propisano članom 6. Zakona o putevima (“Sl. list CG” br. 82/20 i 140/22).

Takođe, nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je traženo mišljenje dostavilo aktom, broj: 08-332/23-4879/2 od 22. juna 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da do donošenja Plana regulacije Crne Gore organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta i da je potrebno da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave Glavnog grada.

Uprava za saobraćaj je dana 29. juna 2023. godine dostavila Mišljenje - pojašnjenje u vezi sa prethodno dostavljenim dopisom u kojem je konstatovano da se na dostavljenu tehničku dokumentaciju ne može izdati saobraćajna saglasnost iz razloga što tehničkom dokumentacijom nije definisan način prelaska preko mosta na rijeci Sitnici i da je neophodno definisati način prelaska mosta od spojnice sa I - fazom do početka II - faze, nači presijecanja ose puta, imajući u vidu da trasa druge faze može da se definiše desnom stranom puta, gledano iz pravca Podgorice.

Dana 18. jula 2023. godine privredno društvo “Verde Village” doo Podgorica, dostavilo je dopunu dokumentacije i to Rješenje Uprave za saobraćaj broj 04-6109/3, od 21. juna 2023. godine, kojim se naprijed navedenom privrednom društvu određuje naknada za postavljeni elektro vod.

Uz navedeno Rješenje dostavljena je i Saobraćajna saglasnost broj 04-6779/2, koju je izdala Uprava za saobraćaj dana 3. jula 2023. godine i ista se odnosi na Glavni projekat polaganja 10 kV kablovski vod - faza 2- od mosta na rijeci Sitnici do nove trafostanice NDTs br. 8 (prema LSL “Mihinja”) na katastarskoj parceli broj 4080/1, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica.

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, dostavilo je mišljenje, akt broj 08-332/23-1393, zaprimljeno u nekadašnje Ministarstvo finansija dana 2. avgusta 2023. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu važećeg Detaljnog urbanističkog plana “Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice” - izmjene i dopune (Registar planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma (“Sl. list CG” br. 48/20, od 26. 05. 2020. godine), te i da prema smjernicama iz premetnog planskog dokumenta

predmetna katastarska parcela se najvećim dijelom nalazi na prostoru koji je planski tretiran kao DS - drumski saobraćaj.

Dana 21. jula 2023. godine, nekadašnje Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za katastar i državnu imovinu zahtjevom da se izvrši procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti.

Uprava za katastar i državnu imovinu, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti u predmetu privrednog društva "Verde Village", u KO Donja Gorica za potrebe polaganja kablova, u postupku ustanovljavanja prava službenosti koja predstavlja dio katastarske parcele broj 4080/1, u površini od 511 m², po načinu korišćenja „javni putevi“, upisana u listu nepokretnosti broj 2895, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, od oktobra 2023. godine, prema kojem nadoknada za ustanovljenje prava službenosti iznosi 11.880,75 €. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu br. 01-012/21-8052, od 5. 5. 2021. godine.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), članom 8 propisano da pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, to su se stekli uslovi da se podnosiocu zahtjeva – "Verde Village" d.o.o. Podgorica, omogući uspostavljanje prava službenosti na nepokretnosti koja je u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist "Verde Village" d.o.o. Podgorica, sadržan je u:

- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09) i to članu 201 kojim je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa i održajem, članu 202 istog zakona kojim je propisano da se na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, te da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara i članu 208 stav 1 kojim je propisano da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.
- Zakonu o državnoj imovini, ("Sl. list CG", br. 21/09 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, a da raspolaganje shodno članu 10 stavu 1 tački 12 istog zakona obuhvata i službenost.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za ustanovljenje prava službenosti u smislu člana 201 stav 1 i člana 202 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima i člana 29 stav 1

Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti, sačinjeni u notarskoj formi.

-----**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. "VERDE VILLAGE" 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 Glavnom gradu Podgorica i to dio katastarske parcele broj 4080/1, u površini od 511 m², po načinu korišćenja "javni putevi", evidencirana u listu nepokretnosti broj 2895, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, shodno Elaboratu geodetskih radova na katastarskim parcelama br. 4080/1, 3942/7, 3942/9, 3942/9, 3942/19, 3942/20, 3942/21 i 3942/24, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije "Čelebić" d.o.o. Podgorica, od 8. maja 2023. godine, koji je sastavni dio ovog 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 10 kV kablovskog voda, od NDTS 10/0.4 kV „Južna obilaznica 2“ do mosta na rijeci Sitnici (prema naselju Mihinja), KO Donja Gorica, Podgorica.-----

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 članovima 219 i 221 Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 05/16, 51/17 i 82/20), 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 zasadivanja 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 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 Crne Gore”, broj 19/09), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 11.880,75 C, (jedanaest-hiljada-osamstotina-osamdeset-eura i sedamdeset-pet-centi) koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu br. 01-012/21-8052, od 5. 5. 2021. godine, radi polaganja 10 kV kablovskog voda, od NDTS 10/0.4 kV „Južna obilaznica 2“, do mosta na rijeci Sitnici (prema naselju Mihinja), KO Donja Gorica, Podgorica, na dijelu katastarske parcele broj 4080/1, u površini od 511 m², po načinu korišćenja "javni putevi", evidentirana u listu nepokretnosti broj 2895, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica.-----

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 člana 219 Zakona o energetici.-----

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 u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele broj 4080/1, u površini od 511 m², po načinu korišćenja "javni putevi", evidentirana u listu nepokretnosti broj 2895, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica shodno Elaboratu geodetskih radova na katastarskim parcelama br. 4080/1, 3942/7, 3942/9, 3942/9, 3942/19, 3942/20, 3942/21 i 3942/24, KO Donja Gorica, Glavni grad Podgorica, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije "Čelebić" d.o.o. Podgorica, od 8. maja 2023, koji je sastavni dio ovog Ugovora. -----

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 nekretenine - Područne jedinice Podgorica, 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 Podgorici.-----

10. PRIMJERC I 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 Podgorica (1)-----

Upravi prihoda i carina – Područnoj jedinici Podgorica (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:

“Verde Village” doo Podgorica
Izvršni direktor