

Предлог за давање сагласности за установљење права службености - полагања високонапонског кабла у Општини Рожаје, у корист правног лица "Јела комерц" Д.О.О. Рожаје

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине, обратило се правно лице „Јела цомерц“ ДОО Рожаје, захтјевом од 20.11.2023. године, за установљавање права службености - извођења радова полагања високонапонског кабла од далековода ДВ 10 кВ „Дацићи“, до предвиђене трафостанице СТС 10/0.4 кВА - 250 кВА, која се налази у границама Локалне студије локације „Јела“ - Рожаје („Службени лист ЦГ“ - општински прописи, бр. 22/18 и 36/18), кроз дио катастарске парцеле бр. 2736, ЛН бр. 1805 КО Рожаје (сходно Елаборату непотпуне експропријације бр. 510 од 27.11.2023. године, у површини од 8 м²), катастарске парцеле бр. 2738/1 ЛН бр. 228 КО Рожаје (сходно Елаборату непотпуне експропријације бр. 510 од 27.11.2023. године, у површини од 151 м²), у својини Црне Горе - субјект располагања Влада Црне Горе, као и дио кат парцеле бр. 13/1/104 ПЛ бр. 477 КО Ибарац II – Рожаје (сходно Елаборату непотпуне експропријације бр. 509 од 27.11.2023. године, у површини од 232 м²), чији је сопственик - посједник Црна Гора, са располагањем Владе Црне Горе.

Уз предметни захтјев (са допунама) достављени су: Лист непокретности бр. 1805 КО Рожаје, ЛН бр. 228 КО Рожаје, ПЛ бр. 477 КО Ибарац II - Рожаје, услови за израду техничке документације бр. УПИ - 06-332/22-77-3 од 20.12.2022. године (са допунама бр. 06-332/23-213/1 од 04.05.2023. године, издати од стране Црногорског елетродистрибутивног система бр. 30-20-03-4796 од 09.12.2022. године, Урбанистичко технички услови за израду техничке документације за прикључење и градњу предметне трафостанице, као и Елаборати непотпуне експропријације бр. 509 и бр. 510 од 27.11.2023. године.

Поступајући по предметном захтјеву, Директорат за државну имовину и катастар непокретности Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине се обратило Директорату за планирање простора овог министарства, да са аспекта просторног планирања да мишљење на предметни захтјев и исти у емејлу од 28.03.2024. године наводи да се предметне катастарске парцеле налазе ван обухвата детаљне разраде државних планских докумената као и да се с обзиром да орган локалне управе издаје извод за простор у границама локалног планског документа, треба обратити том органу за издавање извода из планског документа.

У допису Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Општине Рожаје бр. 06-019/24-195/1 од 30.04.2024. године, чије изјашњење је поводом предметног захтјева затражило ово министарство, се између осталог наводи, да се дио кат. парцеле бр. 2736 ЛН бр. 1805 КО Рожаје, укупне површине 8м² налази ван граница детаљних урбанистичких планова, као и да је предметни дио ове кат. парцеле према графичком прилогу Општа намјена површина из просторног плана Општине Рожаје („Службени лист ЦГ“ - општински прописи, бр. 31/12 и 02/17) назначен као „Површина саобраћајне инфраструктуре - Регионална саобраћајница“. Даље се наводи да се дио катастарске парцеле бр. 2738/1, ЛН бр. 228 КО Рожаје, укупне површине 151 м², једним дијелом налази ван граница детаљних урбанистичких планова., док се другим дијелом налази у захвату ЛСЛ „Јела“ - Рожаје као и да је према графичком прилогу, једним дијелом, по намјени назначен као „зелене и рекреационе површине“ а другим као „површина мјешовите намјене“. Такође се наводи да се дио кат. поарцеле бр. 13/1/104, ПЛ бр. 477 КО Ибарац II - Рожаје, укупне површине 232 м², налази ван граница детаљних урбанистичких планова, док према графичком прилогу предметни дио катастарске парцеле је једним дијелом по намјени назначен као „Површине насеља“, док другим дијелом захвата „Површине шума и рекреативне површине“

Надаље, како се из достављеног листа непокретности може констатовати да је једна предметна кат. парцела, бр. 2736 ЛН 1805 КО Рожаје, по начину коришћења уписана као „јавни

пут“, ово министарство се обратило Управи за саобраћај, за мишљење са аспекта њихове надлежности. Управа за саобраћај је након мишљења бр. 04-6445/2 од 04.06.2024. године у коме је наведено које услове „Јела комерц“ ДОО Рожаје треба да испуни да би добила саобраћајну сагласност на пројектну документацију и одобрење за извођење радова, након њиховог испуњења од стране наведеног друштва, донијело рјешење бр. 04-3257/2 од 27.03.2025. године којим се друштву одобрава прекопавање регионалног пута - Р-5 дионица Рожаје - Кула на дијелу наведене катастарске парцеле, ради извођења предметних радова.

Такође, с обзиром да се из достављеног листа непокретности, бр. 1805 КО Рожаје и ПЛ 477 КО Ибарац II - Рожаје може констатовати да су предметне катастарске парцеле (бр. 2736 и бр. 13/1/104) по начину коришћења уписане као „ријека“ односно „шума 3. класе“, ово министарство је затражило мишљење Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, које је у свом допису бр. 08-919/24-4997/4 од 11.08.2025. године, поред осталог, навело да са аспекта управљања шумама и шумским земљиштем нема сметњи за установљивање траженог права службености.

Након добијања наведених мишљења, ово министарство је затражило да Управа за државну имовину изврши процјену вриједности предметног земљишта, односно дјелова катастарских парцела бр. 2736, ЛН бр. 1805 КО Рожаје, бр. 2738/1, ЛН бр 228 КО Рожаје и бр. 13/1/104 ПЛ бр. 477 КО Ибарац II - Рожаје, након чега је Комисија за процјену непокретности, формирана рјешењем Управе за државну имовину бр. 02-012/25-7087 од 27.05.2025. године, доставила Извјештај, према којем тржишна вриједност предметног земљишта износи 20,40 €/м², односно како се ради о непотпуној експропријацији њена вриједност је 15% од укупно процијењене вриједности, што у конкретном износи 3,06 €/м², што значи да вриједност укупне накнаде за установљење права службености - полагања висиконагонског кабла кроз предметне непокретности износи 1.196,46 €.

Имајући у виду претходно наведено, а како је Законом о својинско правним односима („Сл. лист ЦГ“, број 19/09), чланом 8 прописано да право власника непокретности обухвата простор изнад површине и дио земље испод површине непокретности, то су се стекли услови да се правном лицу „Јела комерц“ д.о.о. Рожаје, као подносиоцу захтјева, омогући установљење права службености на непокретностима које су у својини Државе Црне Горе.

Правни основ за давање сагласности за установљивање права службености на непокретност у својини Црне Горе у корист „Јела комерц“ д.о.о. Рожаје, садржан је у:

- Закону о својинско – правним односима („Сл. лист ЦГ“, број 19/09 и 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 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.

Полазећи од наведеног, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за установљење права службености у смислу члана 201 став 1 и члана 202 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, одржавање непосредне погодбе, припремање Уговора о установљењу права службености и добијање рјешења Нотарске коморе о одређивању мјесно надлежног нотара, код којег ће се закључити Уговор о установљењу права службености.

Саставни дио предлога за Владу Црне Горе је и Нацрт уговора о установљењу права службености, који ће бити сачињен у нотарској форми.

-----УГОВОР О УСТАНОВЉЕЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ-----

-----("Уговор")-----

Закључен између: -----

1. ВЛАДЕ ЦРНЕ ГОРЕ – МИНИСТАРСТВА ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ са сједиштем у Подгорици, Улица IV Пролетерске бригаде број 19, ПИБ 02760517, које заступа министар _____, од оца _____, рођен _____, дана _____ (словима) године, са пребивалиштем у _____, Улица _____, дипломирани _____, држављанин _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године са роком важења _____ (словима) година-----
(у даљем тексту: Власник Послужног добра) и-----

2. "ЈЕЛА КОМЕРЦ" ДОО РОЖАЈЕ, са сједиштем у _____, Улица _____, матични број _____, регистарски број _____, које заступа Извршни директор _____, рођен дана _____ (словима) године, у _____, држављанин _____, са пребивалиштем на адреси _____ у _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године, са роком важења до _____ (словима) година-----
(у даљем тексту: Власник Повласног добра)-----
(Заједно названи: Уговорне стране)-----

1. ПРЕДМЕТ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ-----

Предмет права службености – Послужно добро су непокретности које се налазе у Општини Рожаје и то дјелови кат.парцеле бр. 2736, ЛН бр. 1805 КО Рожаје; у површини од 8 м² бр. 2738/1, ЛН бр. 228 КО Рожаје у површини од 151 м² и бр. 13/1/104 ПЛ 477 КО Ибарац II - Рожаје у површини од 232 м², све у државној својини у складу са координатама тачака Елабората непотпуне експропријације бр. 509 и бр. 510 од 27.11.2023. године, урађених од стране овлашћене Геодетске организације за извођење геодетских радова „ГеоФриендс“ д.о.о. – Подгорица, који су саставни дио овог уговора (даље у тексту "Послужно добро"). -----

2. УСТАНОВЉЕЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ -----

Власник Послужног добра установљава стварну службеност на Послужном добру из члана 1. овог уговора у корист Власника Повласног добра, ради полагања високонапонског кабла ДВ 10 кВ „Дацићи“ на непокретностима у државној својини, до предвиђене стубне трафостанице СТС 10/0.4 кВ - 250 кВа, која се налази у границама Локалне студије локације „Јела“ - Рожаје, на који пројекат односно услове за израду техничке документације актом Црногорски електродистрибутивни систем (ЦЕДИС), дописом бр. 30/20-04-4796 од 09.12.2022. године-----

3. ЦИЉ И НАЧИН УСТАНОВЉАВАЊА ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ -----

3.1. Службеност се установљава на начин да најмање терети Послужно добро, а да Власнику повласног добра, у складу са члановима 223 и 225 Закона о енергетици („Сл. лист ЦГ“, бр. 28/25), гарантује следеће:-----

(а) власник Повласног добра има право на постављање подземног кабловског вода преко предметних катастарских парцела на Послужном добру, за које сврхе се установљава право службености;-----

(б) власник Повласног добра има право на несметан приступ до непокретности ради извођења радова, одржавања, контроле исправности и извођења свих других неопходних радова, током и након постављања предметног подземног кабловског вода;-----

(ц) Забрану засађивања дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод и на удаљености са које се може угрозити енергетски објекат од стране власника или носиоца других права на Послужном добру;-----

(д) Забрану вршења радова од стране власника или носиоца других права на Послужном добру који се налазе испод, изнад или поред енергетског објекта којима се онемогућава или угрожава рад и функционисање енергетског објекта, без претходног одобрења носиоца права службености, што је потребно да буде изричито уписано у листу непокретности који се односе на Послужно добро, приликом укњижбе права службености код Управе за некретнине – Подручне јединице Рожаје.-----

3.2. Сходно члану 3.1. Власник Повласног добра је дужан да након завршетка радова врати земљиште/Послужно добро у првобитно стање, што се тумачи искључиво на начин да се земљиште/Послужно добро врати у првобитно стање у мјери у којој је то могуће и у складу са вршењем права службености, а сходно горе наведеним одредбама Закона о енергетици и важећим законодавством, како би се Власнику Повласног добра гарантовала сва права наведена у члану 3.1. и омогућило вршење права службености на одговарајући начин.-----

4. НАКНАДА-----

4.1. У складу са чланом 208 став 1 Закона о својинско – правним односима („Службени лист Црне Горе“, број 19/09 и 23/25), Власник Послужног добра има право на накнаду у износу од 1.196,46 € (једна хиљада сто деведесет шест еура и четрдесет шест центи), која представља процијењену вриједност непотпуне експропријације у складу са Извјештајем Комисије за процјену вриједности непокретности, формиране рјешењем Управе за имовину Црне Горе бр. 02-012/25-7087 од 27.05.2025. године и која представља предмет овог уговора.-----

4.2. Уговорне стране сагласно констатују да је Власник Повласног добра уплатио накнаду из члана 4.1. Уговора на рачун Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине број 832-52009-49, са назнаком “Приходи на основу накнаде за установљење права службености на непокретностима у државној својини”,

о чему је као доказ доставило уплатницу Власнику Послужног добра.-----

5. ПОСЕБНЕ ДУЖНОСТИ УГОВОРНИХ СТРАНА -----

5.1. Власник Послужног добра се обавезује да ће Власнику Повласног добра након потписивања овог уговора обезбиједити несметан приступ и дозволити радове на Послужном добру, ради постављања каблова, са циљем успостављања сигурне и поуздане дистрибуције електричне енергије до послужног добра.-----

5.2. Власник Повласног добра је дужан да Власнику Послужног добра надокнади евентуалну штету причињену извођењем радова на земљишту/Послужном добру.-----

6. ИЗЈАВЕ И ГАРАНЦИЈЕ -----

6.1. Власник Послужног добра овим изјављује и гарантује Власнику Послужног добра, да у моменту реализације овог уговора не постоје никакви судски спорови или други поступци у току или запријеђени против или који утичу на Власника Послужног добра пред било којим судом или арбитражним судом или државним органом, који на било који начин оспоравају или покушавају да спријече, мијењају или материјално одлажу реализацију овог уговора или било ког другог документа у којима је Власник Послужног добра страна. -----

6.2. Власник Послужног добра гарантује да има право да установи право службености на Послужном добру у корист Власника Послужног добра, у складу са важећим прописима.-----

6.3. Власник Послужног добра изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да су предузете све радње које се захтијевају од Власника Послужног добра да би пуноважно овластио потписивање и упис и извршење свих права и обавеза.-----

7. ЦЛАУСУЛА ИНТАБУЛАНДИ -----

Власник Послужног добра је сагласан, да се без његовог даљег учешћа, присуства, посебног одобрења и сагласности, без икаквих даљих услова и ограничења, код Управе за некретнине - Подручне јединице Рожаје, Власник Повласног добра упише парво службености на непокртностима из тачке 1 овог уговора, сходно Елаборатима непотпуне експропријације бр.509 и бр. 510 од 27.11.2023. године-----

8. ТРОШКОВИ-----

Накнаду за рад нотара и остале трошкове везане за установљење права службености над Послужним добром сноси власник Повласног добра.-----

9. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ -----

9.1. Уговорене стране су сагласне да је овај уговор закључен у одсуству принуде, пријетње, преваре, стварне и правне заблуде, те да представља слободно изражену вољу Уговорних страна, које су упознате са свим законским ризицима овог правног посла, али Уговорне стране сагласно констатују да је садржина овог уговора довољна за његову пуноважност, те да ће се у случају потребе, уговор тумачити у складу са

законским одредбама као и принципима добрих пословних обичаја и пословног морала.-----

9.2. За све евентуалне спорове око реализације овог Уговора надлежан је мјесно надлежни суд-----

10.ПРИМЈЕРЦИ УГОВОРА -----

Овај уговор након солемнизације од стране овлашћеног нотара биће достављен:-----

-Власнику повласног добра (1) -----

-Влади Црне Горе – Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине (1) -----

-Управи за државну имовину (1) -----

-Управи за некретнине – Подручној јединици Рожаје (1)-----

-Управа за некретникне - Централа (1)-----

-Пореској управи – Подручној јединици Рожаје (1) -----

-Државној ревизорској институцији (1) -----

-Заштитнику имовинско - правних интереса Црне Горе (1)-----

-Врховном државном тужилаштву (1) -----

УГОВАРАЧИ:

ВЛАСНИК ПОСЛУЖНОГ ДОБРА:

Влада Црне Горе

**Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине**

ВЛАСНИК ПОВЛАСНОГ ДОБРА:

**за „Јела комерц“ ДОО Рожаје
Опуномоћено лице**
