

Prijedlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti u korist privrednog društva "Martex Invest" doo sa Cetinja, na nepokretnostima u svojini Države Crne Gore, kojom raspolaže Vlada Crne Gore – i to dijelu katastarske parcele broj : 4698/1 u površini od 61 m² i dijelu katastarske parcele broj: 1546/5 u površini od 3,80 m² KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, shodno geodetskom elaboratu broj 3-151/25 od 27.08.2025. godine

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "Martex Invest" DOO (akt br. 10-421/25-9483/1 od 29.07.2025. godine) za ustanovljenje prava službenosti radi priključenja na trafostanicu na državnom zemljištu – dijela katastarske parcele broj : 4698/1 u površini od 61 m² i dijela katastarske parcele broj: 1546/5 u površini od 3,80 m² KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, po zahtjevu privrednog društva "Martex Invest" doo Cetinje, u svojini države Crne Gore, kojom raspolaže Vlada Crne Gore, shodno dostavljenom Geodetskom elaboratu broj 3-151/25 od 27.08.2025. godine, ovjerenim od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Podgorica, a sve na osnovu člana 35 stav 2 Zakona o državnoj imovine ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25).

Razmatrajuci predmetni zahtjev, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je i pribavilo mišljenja Direktorata za planiranje prostora ovog Ministarstva, kao i Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Prijestonice Cetinje, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

U dostavljenom dopisu Direktorata za planiranje prostora ovog Ministarstva broj : 04-421/25-9483/2 od 31.07.2025. godine, se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da shodno članu 143 stav 4 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore", broj: 19/25), do uspostavljanja Geoportala sa urbanističko-tehničkim uslovima, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, pa je potrebno da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokale uprave Prijestonice Cetinje.

Iz dopisa – mišljenja Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, br. 10-421/25-8483/3 od 11.08.2025. godine, koje je ovaj organ dostavio Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se navodi, da se dio katastarske parcele broj 1546/5 KO Cetinje I, u površini od 3,809 m², kroz čiju je parcelu u dužini od 1,99m, geodetskim elaboratima predviđeno postavljanje podzemnog kablovskog voda, planskim dokumentom dijelom se nalazi u prostoru saobraćajne infrastrukture (postojeća naseljska saobraćajnica – Jabučka ulica na samom ukrštanju sa Mojковаčkom ulicom), a preostalim dijelom u prostoru planirane trotoarske površine uz Mojковаčku ulicu, te da se dio katastarske parcele broj 4698/1 K.O.O. Cetinje I, u površini od 61m², kroz čiju je parcelu u dužini od 61,70m, geodetskim elaboratom predviđeno postavljanje podzemnog kablovskog voda, planskim dokumentom nalazi se u prostoru saobraćajne infrastrukture, postojeća naseljska saobraćajnica – Mojковаčka ulica (u dijelu planirane trotoarske površine).

Takođe, Ministarstvo je pribavilo procjenu vrijednosti nepokretnosti od Uprave za državnu imovine u skladu sa kojom iznos naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 971.81-euro odnosno 15% od ukupne procijenjene vrijednosti koju je utvrdila Komisija Uprave za državnu imovine u Izvještaju broj: 02-012/25-15558 od 18.11. 2025.godine.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnostima u svojini Crne Gore subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore u korist pravno lice "Martex Invest" DOO, sadržan je u Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG", broj 19/09 i 29/25), član 202, kojim je propisano da se na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, a da ugovor na osnovu kojeg se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara i Zakonu o državnoj imovini („Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 23/25), član 29, 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 tačka 12 istog zakona obuhvata i službenost.

UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI

("Ugovor") Zaključen između:

1. VLADA CRNE GORE – MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, od oca, rođen dana..... () godine u, sa prebivalištem u, na adresi.....JMBG:....., državljanin , lična karta broj....., izdata od PJ, dana..... () godine, sa rokom važenja..... () godina, ovlašten Zaključcima Vlade Crne Gore, broj: odgodine () godine **(u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra)**,-----

2.Maretex invest doo Cetinje , sa sjedištem u Cetinju, Ulica br....., PIB, koje zastupa....., od oca, rođen dana..... () godine u, sa prebivalištem u, na adresi.....JMBG:....., državljanin , lična karta broj....., izdata od PJ, dana..... () godine, sa rokom važenja..... () , **(u daljem tekstu: Korisnik poslužnog dobra)**.-----

(Zajedno nazvani: Ugovorne strane).-----**1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI**-----

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro su nepokretnosti koje se nalaze u Prijestonici Cetinje i to nepokretnosti u svojini Države Crne Gore, kojom raspolaže Vlada Crne Gore – i to dijelu katastarske parcele broj : 4698/1 u površini od 61 m2 i dijelu katastarske parcele broj: 1546/5 u površini od 3,80 m2 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, shodno geodetskom elaboratu broj 3-151/25 od 27.08.2025. godine radi priključenja na trafostanicu., a u skladu sa ovjerenim elaboratom broj:....., izrađenim od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo Metar" doo, koji je sastavni dio ugovora -----

(daljem 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 izgradnje elektro energetske infrastrukture (dalekovoda) -----

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 odredbama Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl. list CG“, br. 19/09,29/25), 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 priključka na trafostanicu; -----

(c) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti Poslužno dobro; -----

(d) Zabranu vršenja radova od strane vlasnika ili nosioca drugih prava na Poslužnom dobru, 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 Kotor.-----

3.2. Shodno članu 3.1. Korisnik Poslužnog dobra je dužan da zemljište/Poslužno dobro koristi u skladu sa vršenjem prava službenosti, a shodno važećem zakonodavstvu.-----

4. NAKNADA-----

4.1. U skladu sa članom 208 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, broj 19/09, 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta broj: 02-012/25-15558 od 18.11.2025. godine, koji je uradila komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti.U skladu sa navedeni izvještajem naknada za ustanovljenje prava službenosti iznosi 971.81 eura. -----

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, radi ostavriavanja prava prilaza svojim parcelama.-----

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.....2025.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 na nepokretnostima u svojini Države Crne Gore, kojom raspolaže Vlada Crne Gore – i to dijelu katastarske parcele broj : 4698/1 u površini od 61 m² i dijelu katastarske parcele broj: 1546/5 u površini od 3,80 m² KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje, shodno geodetskom elaboratu broj 3-151/25 od 27.08.2025. godine radi priključenja na trafostanicu, biti evidentiran teret – zabilježba uspostavljanja prava službenosti u korist Korisnika poslužnog dobra, a sve u skladu sa ovjerenim elaboratima broj:....., izrađenim od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo metar" doo, koji je sastavni dio 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 nekretnine - Područne jedinice Cetinje, upiše službenost u skladu sa ovjerenim elaboratom broj:..... izrađenim od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo metar" doo, koji je sastavni dio 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 ovlaštenog 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 Cetinje (1)

Upravi prihoda– Područnoj jedinici Cetinje (1)

Upravi za državnu imovinu Crne Gore (1)

Državnoj revizorskoj instituciji (1)

Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1)

**VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA
ZA VLADU CRNE GORE- MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA
