



Предлог за давање сагласности за установљење права службености на парцелама у државној својини, у Пријестоници Цетиње, ради права пролаза у корист Православне Митрополије Црногорско – Приморске

Православна Митрополија Црногорско – Приморска се обратила Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине захтјевом којим је тражено установљење права службености или откуп непокретности у својини Државе Црне Горе на дијелу катастарских парцела број: 1078 и 1079 уписане у листу непокретности 14 КО Цеклин, Пријестоница Цетиње, а ради приступа објекту односно цркви на Кошћеле која је у лошем стању а за коју имају намјеру да је обнове.

Наиме, из достављеног материјала произилази да Пријестоница Цетиње није издала урбанистичко техничке услове док се не обезбиједи колски пут до парцеле на којој се налази објекат.

Поступајући по предметном захтјеву, затражено је мишљење, Директората за просторног планирање Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине које је доставило изјашњење у којем је наведено да се дјелови наведене кат. парцела налазе у обухвату Просторног плана посебне намјене Национални парк „Скадарско језеро“ на простору који је дефинисан као шумски комплекс и у оквиру је граница Националног парка „Скадарско језеро“.

Надаље, у поступању по овом захтјеву, затражено је мишљење од Секретаријата за уређење простора, и заштиту животне средине Пријестонице Цетиње, које је доставило изјашњење у којем је наведено да се предметне кат. парцеле налазе у захвату Просторно урбанистичког плана Пријестонице Цетиње, да се највећим дијелом налазе у простору предвиђеном као шумска површина док се преостали мањи дио катастарске парцеле број: 1079/1 КО Цеклин, налази у простору осталих природних површина.



У складу са Извјештајем о процјени вриједности број: 02-012/26-11268 од 11.09.2026.године, накнада за установљење права службености износи 1.114.42 еура.

Такође, достављени су и овјерени елаборати који су спроведени кроз катастарски операт те су катастарске парцеле преко којих је потребно установљење права службености 1078/1 у површини од 355 м², по начину коришћења пашњак 6 класе, 1079/2 у површини од 638 м² по начину коришћења шума 5 класе.

Имајући у виду претходно наведено, а како је правни основ за давање сагласности за установљавање права службености на непокретности у својини Црне Горе садржан у Закону о својинско – правним односима ("Сл. лист ЦГ", број 19/09, 25/25) 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, као и Закону о државној имовини, ("Сл. лист ЦГ", бр. 21/09, 40/11, 23/25, 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, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање приједлога 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.



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



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

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, (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**),

2. »PRAVOSLAVNA MITROPOLIJA CRNOGORSKO PRIMORSKA, sa sjedištem.....,

(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 na nepokretnostima u svojini Države Crne Gore - kat. Parcele 1078/1 i 1079/2 upisane u listu nepokretnosti 14 KO Ceklin, 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 ostvarivanja prava prolaza,

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 prolaza do svojih katastarskih parcela;

(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 Cetinje.

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, na period do izgradnje pristupnog puta u skladu sa planskom dokumentacijom.

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 1.114.42 € (.....) koja vrijednost je utvrđena u skladu sa Izveštajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti koji je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem broj:....., radi kog kabl koji je sačinila Uprava za nekretnine Crne Gore.

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 objektu.-----

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 sprovedljiva 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: odgodine (.....) 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, radi -----

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 stvarna službenost prolaza na dijelu katastarske parcele broj shodno geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađenom od strane ovlašćene geodetske organizacije "....., u svojini Korisnika Poslužnog dobra.-----

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. 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 Cetinje (1)-----

Upravi prihoda– Područnoj jedinici Cetinje (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
