



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti radi ustanovljenja prava prolaza na dijelu katastarske parcele broj:1530/18 iz listu nepokretnosti broj 366, KO Liješevići, Opština Kotor

Ministarstvu finansija-nekadašnjem Direktoratu za imovinsko pravne poslove obratila se punomoćnica Soloveva Natalie, Malinić Kristina iz Tivta, zahtjevom za ustanovljavanje prava službenosti radi ostavarivanja prava prolaza ka svojim parcelama, na katastarskoj parceli broj 1530/18, u površini od 65m² upisana u listu nepokretnosti broj:366, KO Lješevići, Opština Kotor.

Postupajući po navedenom zahtjevu zatražena su mišljenja nadležnih organa. Opština Kotor -Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranja dostavio je uvjerenje broj:03-411/22-21583-1 od 12.12.2022.godine u kojem je navedeno da se katastarska parcela koja je predmet zahtjeva nalazi u zahvatu DSL-Izmjene i dopune Sektor 38 Bigova ("Sl.list CG"opštinski propisi, broj 7/12) i po namjeni predstavljaju dijelom površine za stanovanje male gustine, dijelom površine saobraćajne infrastrukture, dijelom površine javne namjene, dijelom ostale prirodne površine (stjenovita obala, prirodne plaže) i dijelom prirodni predio (makija).U mišljenju Javnog preduzeća za upravljanje morskim odbrom Crne Gore broj:0201-1259/3 od 17.05.2023.godine između ostalog je navedeno da na predmetnoj lokaciji nije predviđena nikakva privremena lokacija, te da je potrebno obratiti se tadašnjem Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma koje je dostavilo mišljenje broj:08-9858/2 kojim je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, na prostoru koji je shodno grafičkom prilogu "Razrada prostora morskog dobra" definisan kao naseljska struktura. Uzimajući u obzir protek vremena od dostavljenih mišljenja krajem 2024.godine, zatražena su inovirana mišljenja, pa je Opština Kotor -Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora aktom broj:03-332/24-20936 od 18.09. 2024.godine dostavio izjašnjenje u kojem je navedeno da da ostaje pri ranije datom izjašnjenju od 12.12. 2022.godine, Javno preduzeće morsko dobro Crne Gore aktom broj:0201-3800/2 od 20.11. 2024.godine takođe je navelo da ostaje pri ranije datom izjašnjenju od 17.05. 2023.godine.

Takođe, Uprava za nekretnine Crne Gore, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj:01-012/24-9515/2 od 03.02. 2025.godine, prema kojem procijenjena vrijednost, za ustanovljenje prava službenosti ukupno iznosi 2.466,75 eura za 65m².

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u 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 povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra i da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost i 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



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

ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, obzirom da raspolaganje shodno članu 10 tačka 12 Zakona obuhvata i službenost.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti radi ustanovljenja prava prolaza na dijelu katastarske parcele broj:1530/18, u površini od 65m², iz listu nepokretnosti broj 366, KO Liješevići, Opština Kotor u skladu sa članom 201 stav 1, 202 i 208 st. 1 i 2 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima i članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za ustanovljenje prava službenosti, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio prijedloga je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti radi ustanovljenja prava prolaza na dijelu katastarske parcele broj:1530/18, u površini od 65m², iz listu nepokretnosti broj 366, KO Liješevići, Opština Kotor.

-----**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 _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

2. SOLOVEVA NATALIE, _____, Ulica _____, matični broj _____, koju zastupa _____, rođen/a dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, 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 Kotor i to dio na dijelu katastarske parcele broj: 1530/18, u površini od 65m², iz listu nepokretnosti broj 366, KO Liješevići, Opština Kotor, shodno geodetskom elaboratu nepotpune eksproprijacije, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo metar" doo Podgorica, iz novembra 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 prava prolaza do svojih parcela, Opština Kotor.-----

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), 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 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, 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 2.466,75 €, (dvije hiljade četrsto šezdesetšest eura i sedamdeset pet centi) koja vrijednost je utvrđena u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/24-9515/2 od 03.02.2025. godine, radi prava prilaza svojim parcelama a, na dijelu katastarske parcele broj:1530/18, u površini od 65m², iz listu nepokretnosti broj 366, KO Liješevići, Opština Kotor, 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 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 _____. (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:1530/18, u površini od 65m², iz lista nepokretnosti broj 366, KO Liješevići, Opština Kotor,

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 Kotor, 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 Kotoru.-----

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 Kotor (1)-----

Upravi prihoda– Područnoj jedinici Kotor (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:
