

Prijedlog za davanje saglasnosti za prodaju katastarske parcele broj 2085/4 KO Nikšić i ustanovljenje prava službenosti na katastarskoj parceli broj 2085/1 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, za potrebe gradnje energetskog objekta – trafostanice

Dana 09. septembra 2025. godine, Univerzitet Crne Gore se obratio Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija, zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju energetskog objekta – trafostanice TS 10/0,4 kV 1(2)x1000KVA „PEDAGOŠKI-NOVA“ sa uklapanjem u VN i NN mrežu. Izgradnja trafostanice je predviđena na dijelu katastarske parcele br. 2085/1 (nakon provedene parcelacije br. 2085/4) površine 62 m², dok je postavljanje 10 kV kablovskog voda za potrebe napajanja trafostanice predviđeno na dijelu iste parcele u površini za službenost od 101 m², upisane u listu nepokretnosti 825 KO Nikšić, u svojini Crne Gore.

Naime, Upravni odbor UCG-a je, postupajući po zahtjevu d.o.o. „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica za izgradnju pomenutog objekta, donio odluku broj 02-4391/1/1 od 08. septembra 2025. godine, kojom se daje saglasnost za isto, te se navodi da troškovi koji nastanu u vezi sa postupkom postavljanja, korišćenja, eventualne naknade štete, pribavljanja neophodnih dozvola, kao i svi drugi troškovi, padaju na teret CEDIS-a.

Predviđena lokacija objekta je definisana Odlukom o određivanju lokacije sa elementima UTU br. 02-031-1619 od 04.06.2025. godine, a d.o.o. „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ je dostavio i Elaborat geodetskih radova – parcelacija, broj 1007/2025 od 10.07.2025. godine, kao i Elaborat geodetskih radova – nepotpuna parcelacija, broj 2507/2025 od 25.07.2025. godine.

Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija se 22. septembra 2025. godine obratilo Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjevom za mišljenje. Resorno ministarstvo je odgovorilo aktom broj 10-421/25-12052/2 od 14. januara 2025. godine, navodeći da je, ukoliko Vlada Crne Gore, koja konačno odlučuje o raspoalganju i korišćenju državnom imovinom prihvati predmetni prijedlog, CEDIS u obavezi da otkupi predviđeno zemljište u površini od 62 m² (katastarska parcela br. 2085/4), predviđeno za izgradnju predmetne trafostanice po procijenjenoj vrijednosti, shodno Izveštaju o procjeni vrijednosti zemljišta od 15.12.2025. godine, za iznos od 11.567,91 €, kao i uplati sredstva za zemljište, površine 101 m², predviđeno za postavljanje kablovskog voda za potrebe napajanja planirane trafostanice u iznosu od 2.826,68 € (15% od procijenjene vrijednosti zemljišta), odnosno ukupno 14.394,59 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, članu 40 stav 2 tačka 3 istog zakona kojim je propisano da se prodaja stvari i drugih dobara u državnoj imovini može vršiti neposrednom pogodbom u slučaju kada je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije (dokompletiranje urbanističke parcele), članu 3 Zakona o energetici ("Službeni list Crne Gore", br. 05/16, 51/17, 82/20 i 28/25), kojim je propisano da su energetske djelatnosti smislu ovog zakona proizvodnja električne energije, prenos električne energije, distribucija električne energije, snabdijevanje električnom energijom, organizovanje i upravljanje tržišta električne energije itd, članu 4 kojim je propisano da obezbjeđenje dovoljnih količina energije koje su potrebne za život i rad građana i poslovanje i razvoj privrednih subjekata i njihovo snabdijevanje na siguran, bezbjedan, pouzdan i kvalitetan način, po realnim cijenama, kao i energetski razvoj su

od javnog interesa za Crnu Goru i članu 86 istog zakona kojim je propisano da su energetske djelatnosti od javnog interesa: proizvodnja električne energije, prenos električne energije, distribucija električne energije, snabdijevanje električnom energijom i gasom, organizovanje tržišta električne energije itd.

----- **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI** -----
Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSVJETE, NAUKE I INOVACIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Vaka Đurovića bb, PIB 02014432, koje zastupa ministarka _____, 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: Prodavac) i-----

2. “CRNOGORSKOG ELEKTRODISTRIBUTIVNOG SISTEMA” 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 _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina: Kupac) -----

(zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

I PREDMET PRODAJE -----

Prodavac Kupcu prodaje nepokretnost na teritoriji Opštine Nikšić, i to **katastarsku parcelu broj 2058/4, u površini od 62 m², po načinu korišćenja „Dvorište“, upisane u list nepokretnosti broj 825, KO Nikšić.** -----

II PRODAJA-----

Ovim ugovorom Prodavac prodaje i prenosi Kupcu pravo svojine u obimu prava 1/1 na nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje da isplati kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.-----

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA -----

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 11.567,91 eura (jedanaest-hiljada-petsto-šezdeset-sedam-eura-i-devedeset-jedan-cent) koja cijena je ugovorena u postupku neposredne pogodbe održane u Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija, dana _____. godine, kako je to konstatovano Zapisnikom sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti, broj _____ od _____. godine, koji čini sastavni dio ovog ugovora. -----

-----Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na račun Prodavca broj: **832-52006-58**, o čemu je, kao dokaz, Kupac Prodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice, koja čini sastavni dio ovog ugovora.-----

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE -----

Prodavac garantuje Kupcu da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 1/1, te da nepokretnost nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao Kupca da postane nosilac prava svojine i u tom svojstvu bude uknjižen u obimu prava 1/1 kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Nikšić.-----

Prodavac garantuje Kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao da je ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetna nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu. -----

Prodavac se obavezuje da Kupcu pruži apsolutnu zaštitu od evikcije, tako da je dužan da, u

slučaju postojanja pravnih i drugih nedostataka, o svom trošku, otkloni sve eventualne smetnje da Kupac bude uknjižen kao nosilac prava svojine, u obimu prava 1/1, sa čime je kupac saglasan.-----

Prodavac izjavljuje Kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnostim nijesu poznati, a Kupac izjavljuje da nepokretnost kupuje u viđenom stanju.-----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

Posjed i koristi prelaze na Kupca danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

VI CLAUSULA INTABULANDI -----

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine – Područne jedinice Nikšić, Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj u tački I ovog ugovora, u obimu prava 1/1.-----

VII TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom prava svojine na nepokretnosti plaća Kupac. -----

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

Ugovorne strane su saglasne da je predmetni 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, te saglasno konstatuju da je sadržina ovog ugovora dovoljna za njegovu punovažnost, a da će se u slučaju potrebe, ugovor tumačiti u skladu sa zakonskim odredbama kao i principima dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala. -----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Rožajama.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 825, KO Nikšić;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice održane dana _____ godine;-----
- Zapisnik sa neposredne pogodbe za prodaju nepokretnosti broj _____ od _____ godine;-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERC I UGOVORA-----

Primjerak ovog ugovora dobijaju:-----

“Crnogorski elektrodistributivni sistem” doo Podgorica - Kupac (1)-----

Vlada Crne Gore – Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija, Prodavac (1)-----

-Uprava za nekretnine - centrala (1)-----

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Nikšić (1)-----

Poreska uprava (1)-----

Državna revizorska institucija (1)-----

Zaštitnik imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1)-----

UGOVARAČI:

PRODAVAC:

Vlada Crne Gore

Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija

Ministarka

KUPAC

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica

Izvršni direktor

-----**UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI**-----

-----("Ugovor")-----

Zaključen između: -----

1. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA PROSVJETE, NAUKE I INOVACIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Vaka Đurovića bb, PIB 02014432, koje zastupa ministarka _____, 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. "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" 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 _____, 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 Nikšić i to dio katastarske parcele broj 2085/1, u površini od 101 m², po načinu korišćenja "Dvorište", evidencirana u listu nepokretnosti broj 825, KO Nikšić, Opština Nikšić, shodno geodetskom Elaboratu nepotpune eksproprijacije na katastarskim parcelama br. 2085/1, 2086, KO Nikšić, Opština Nikšić, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije "GEONANA" d.o.o. Podgorica, od jula 2025. 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 kablova, u cilju realizacije izgradnje TS 10/0,4kV; 1(2)x100KVA "PEDAGOŠKI-NOVA" sa uklapanjem u VN i NN mrežu, Nikšić.-----

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 zasađivanja 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 katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Nikšić.--

-

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 2.826,68 € (dvije-hiljade-osamsto-dvadeset-šest-eura-i-šezdeset-osam-centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije, u skladu sa Izveštajem o procjeni vrijednosti zemljišta koje čini sastavni dio k.p.br.2085/1 (shodno dostavljenoj skici parcelacije), upisano u LN 825 KO Nikšić, od 15.12.2025. godine, izrađenog od strane ovlašćenog procjenitelja Zvicer Andrije, spec.sci.arh.REV.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Korisnik Poslužnog dobra uplatio naknadu iz člana 4.1. Ugovora na račun Ministarstva finansija 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 2085/1, u površini od 101 m², po načinu korišćenja "Dvorište", evidentirana u listu nepokretnosti broj 825, KO Nikšić, Opština Nikšić, a sve u skladu sa geodetskim Elaboratom nepotpune eksproprijacije na katastarskim parcelama br. 2085/1, 2086, KO Nikšić, Opština Nikšić, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije "GEONANA" d.o.o. Podgorica, od jula 2025. godine, 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 katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Nikšić, 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 Nikšiću.---

- 10. PRIMJERC I UGOVORA -----

--Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (2) -----

Vladi Crne Gore – Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija (1) -----

Upravi za katastar i državnu imovinu – Centrali (1) -----

Upravi za katastar i državnu imovinu – Područnoj jedinici Nikšić (1)-----

Upravi prihoda i carina – Područnoj jedinici Nikšić (1) -----

Državnoj revizorskoj instituciji (1) -----

Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Vlada Crne Gore-Ministarstvo prosvjete,
nauke i inovacija

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica
Izvršni direktor
