



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza na zemljištu u svojini Crne Gore u Opštini Danilovgrad

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratili su se Radomir Šćepanović, Dragan Šćepanović, Goran Šćepanović i Mirko Šćepanović, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti koja je u svojini države, i to na dijelu katastarske parcele broj 911/1, u površini od 3.294 m², upisane u list nepokretnosti broj 958, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, radi pristupa katastarskoj parceli broj 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688 KO Donji Zagarač, koja je u susvojini podnosilaca zahtjeva.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio list nepokretnosti u originalu, broj 958, KO Donji Zagarač, i Elaborat geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Etalon Geo Office" d.o.o. Danilovgrad, dana 5. februara 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 27. jula 2025. godine, pod brojem 120-917/25-367-dj, uz konstataciju službenog lica te uprave da je elaborat tehnički ispravan.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je izjašnjenja sa aspekta prostornog planiranja Direktoratu za planiranje prostora ovog ministarstva i Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad.

Direktorat za planiranje prostora je u izjašnjenju od 7. maja 2025. godine naveo, da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, dostavio je traženo izjašnjenje dana 19. maja 2025. godine, aktom broj: 06-332/24-903/2, u kojem je između ostalog navedeno da dio predmetne katastarske parcele Prostorno-urbanističkom planu Opštine Danilovgrad, („Sl. list CG – opštinski propisi“, broj 12/14 i 17/18), pripada prostorno funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice i malim dijelom svoje površine zauzima prostor planiranog DUP-a „Eco City“, te i da dio predmetne parcele pripada poljoprivrednim površinama čija je opšta namjena drugo poljoprivredno zemljište i obradivo zemljište, kako je prikazano u grafičkom prilogu broj 03.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 958, KO Donji Zagarač, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1040/1 po načinu korišćenja „pašnjak 6. klase“, to je zatraženo mišljenje sa aspekta nadležnosti, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je izjašnjenje broj: 14-919/25-8478/2, u kojem je navedeno da to ministarstvo sa aspekta svojih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji, ukoliko to ne remeti njegovu redovnu upotrebu ili neku drugu službenost.



Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti – **prolaza**, koja je postupila po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/26-1842, od 24. februara 2026. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjima broj: 02-012/25-8266, od 20. juna 2025. godine, 02-012/25-8266/2, od 1. avgusta 2025. godine i 02-012/25-8266/5, od 25. novembra 2025. godine, prema kojem tržišna vijednost/naknada za službenost prolaza, iznosi **6.354,13 €**.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini Crne, sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini (“Sl. list CG”, broj 21/09, 40/11, 023/25 i 160/25), članu 29 stav 1 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 stavu 1 tački 12 istog zakona obuhvata i službenost.
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima (“Sl. list CG”, broj 19/09 i 029/25) i to članu 201 kojim je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa i održajem, članu 202 istog zakona kojim je propisano da se na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, te da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara i članu 208 stav 1 kojim je propisano da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.
- Zakonu o svojinsko - pravnim odnosima, član 215 stav 1 kojim je propisano da vlasnik nepokretnosti koji nema izlaz na javni put ili se do njega može doći samo uz pretjerano zaobilaženje (opkoljeno zemljište, enklava) ima pravo da zahtijeva da mu se, uz plaćanje naknade, dozvoli prolaz preko tuđeg zemljišta (nužni prolaz), dok je stavom 2 propisano da nužni prolaz može biti ustanovljen kao pravo prolaza pješaka, kola, motornih vozila, poljoprivrednih mašina i sl.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za ustanovljenje prava službenosti prolaza u smislu čl. 201 stav 1, 202 i 215 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima i člana 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti prolaza, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i nacrt Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

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

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

Zaključen između: -----

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

II. 1. Radomir Šćepanović, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)-----

2. Mirko Šćepanović, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)

3. Goran Šćepanović, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)

4. Dragan Šćepanović, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)-----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane).-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI-----

Predmet prava službenosti prolaza – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Danilovgrad, i to dio katastarske parcele broj 911/1, u površini od 3.294 m², upisane u list nepokretnosti broj 958, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, u skladu sa Elaboratom geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, broj ovjere 120-917/25-367dj. od 23.07.2025. godine (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 katastarske parcele broj 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, koja je u susvojini Radomira Šćepanovića, Mirka Šćepanovića, Gorana Šćepanovića i Dragana Šćepanovića, na period od 5 godina, koji to prihvataju u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, a isti ovjerila Uprava za nekretnine, dana 23.07.2025. godine, pod brojem 120-917/25.-----

3. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI -----

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, ali u svakom slučaju da suvlasnicima povlasnog dobra garantuje između ostalog sledeće:-----

(I) Suvlasnici povlasnog dobra, imaju pravo da dio katastarske parcele broj 911/1, u površini od 3.294 m², upisane u list nepokretnosti broj 958, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, koriste kao pješaci, motornim vozilima i sl. -----

(II) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti PVC crijevo, vodovodne i električne vodove, bazene i kaptaze vlasnika ili nosioca drugih prava na poslužnom dobru kao i korišćenja trase puta na način na koji bi se ugrozio javni red i mir; -----

3.2. Shodno tački 3.1. člana 3. Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da nakon prestanka važenja ovog Ugovora

zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se suvlasnicima povlasnog dobra garantovala sva prava navedena u tački 3.1. člana 3 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 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 6.354,13 €, (šest hiljada tristapedesetičetiri i 13 euro/cent), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izvještajem Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, za potrebe službenosti prolaza.--

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Suvlasnici povlasnog dobra uplatili 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 prolaza na nepokretnostima u državnoj svojini”, o čemu je kao dokaz dostavilo uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. 5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će suvlasnicima povlasnog dobra, nakon potpisivanja ovog Ugovora, obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti prolaz na poslužnom dobru iz tačke 1 ovog Ugovora, kako bi nesmetano koristio zemljište – katastarsku parcelu 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, koja je u susvojini Vlasnika povlasnog dobra. -----

5.2 Suvlasnici povlasnog dobra, dužni su da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu nastalu prilikom korišćenja zemljišta/Poslužnog dobra.-----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje suvlasnicima povlasnog 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.-----

6.2. Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti na Poslužnom dobru u korist Suvlasnika povlasnog dobra, u skladu sa važećim propisima.-----

6.3. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju potrebe za izvođenje bilo kakvih radova vlasnik poslužnog dobra može dozvoljavati ustanovljenje drugih službenosti različitih vrsta ili istovrsnih.-----

7. RASKID UGOVORA-----

7.1. Ovaj ugovor se može raskinuti sporazumno ili pisanom izjavom, ukoliko ugovorne strane ne ispune obaveze utvrđene ovim ugovorom.-----

7.2. Ovaj ugovor se može raskinuti pisanom izjavom ukoliko se Vlasniku poslužnog dobra ukaže potreba za poslužnim dobrom radi privođenja namjeni i sl.-----

7.2. U slučaju sporazumnog raskida ovog ugovora, Suvlasnici povlasnog dobra su dužni da zemljište vrate u prvobitno stanje i kao takvo ga predaju Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrate u prvobitno stanje, Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da obeštete Vlasnika poslužnog dobra, tako što će mu isplatiti cijenu za predmetno zemljište prema tržišnoj cijeni zemljišta u trenutku raskida ovog ugovora.-----

8. CLAUSULA INTABULANDI -----

8.1. Vlasnik Poslužnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Danilovgrad, u odnosu na katastarsku parcelu katastarske parcele broj 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, upiše pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele broj 911/1, u površini od 3.294 m², upisane u list nepokretnosti broj 958, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688, KO Donji Zagarač, u skladu sa Elaboratom geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, broj ovjere 120-917/25-367dj. od 23.07.2025. godine.-----

8.2. Suvlasnici Povlasnog dobra su saglasni, da se bez njihovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Danilovgrad, u odnosu na katastarsku parcelu broj 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, upiše pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele broj 911/1, u površini od 3.294 m², upisane u list nepokretnosti broj 958, KO Donji Zagarač, Opština Danilovgrad, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 894/5, upisane u list nepokretnosti broj 688, KO Donji Zagarač, u skladu sa Elaboratom geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, broj ovjere 120-917/25-367dj. od 23.07.2025. godine.-----

9. TROŠKOVI-----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na Poslužnom dobru snose Suvlasnici povlasnog dobra.-----

10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE-----

10.1. 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.-----

10.2. Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog Ugovora nadležan je mjesno nadležan sud.-----

11. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Radomiru Šćepanoviću; Goranu Šćepanoviću; Mirku Šćepanoviću, Draganu Šćepanoviću (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Danilovgrad; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Danilovgrad (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore.-----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministar

SUVLASNICI POVLASNOG DOBRA:

Radomir Šćepanović

Goran Šćepanović

Dragan Šćepanović

Mirko Šćepanović