

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA U SVOJINI CRNE GORE U KORIST PRAVNOG LICA „AUŠRA“ D.O.O. HERCEG NOVI I TO NA DIJELU KATASTARSKE PARCELE BROJ 910/1, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 300 I DIJELU KATASTARSKE PARCELE BROJ 912, UPISANE U LISTU NEPOKRETNOSTI BROJ 488, OBJE KO ZAGORA, OPŠTINA KOTOR

Pravno lice „Aušra“ d.o.o. Herceg Novi, koje zastupa advokat Vuk Jaredić, obratilo se nekadašnjem Ministarstvu finansija i socijalnog staranja, zahtjevom od 8. februara 2022. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti prolaza, na nepokretnostima u svojini države, koje se nalaze na teritoriji Opštine Kotor, a sve u cilju nesmetanog prilaza katastarskim parcelama br. 782, 783 i 784, KO Zagora, Opština Kotor, čiji je ovo pravno lice vlasnik i na kojima planira izgradnju objekta.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu prateću dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti dio katastarske parcele broj 910/1, po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, u površini od 624 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 300, KO Zagora i dio katastarske parcele broj 912, po načinu korišćenja „šume 4. klase“, u površini od 329 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, shodno geodetskom Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – ustanovljenje prava službenosti prolaza, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, broj 7/22 od 3. februara 2022. godine, a ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Kotor, broj 917-106-756/22 od 13. septembra 2022. godine.

Takođe, uz zahtjev je dostavljeno punomoćje za zastupanje od 8. februara 2022. godine, geodetski Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – ustanovljenje prava službenosti prolaza, izrađen od strane ovlaštene geodetske agencije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, broj 7/22 od 3. februara 2022. godine, Kopija plana izrađena od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Kotor, broj 917-106-140/22 od 1. februara 2022. godine, Listovi nepokretnosti, broj 106-919/745/2022 od 1. februara 2022. godine i broj 106-919-746/2022 od 1. februara 2022. godine, izrađeni od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Kotor.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo je tražilo mišljenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma je traženo mišljenje dostavilo aktom broj 08-3332/22-4559/2 od 16. juna 2022. godine, i aktom broj 08-332/23-2111/2 od 10. marta 2023. godine, u kojima je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, na prostoru koji je shodno grafičkom prilogu „Režim korišćenja prostora“, definisan kao izdvojeni djelovi građevinskih područja naselja, a shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list

CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta, pa je potrebno za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Kotor.

U dostavljenom mišljenju Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, akt broj 03-332/22-2478 od 22. februara 2022. godine i zbog protoka vremena akt broj 03-332/22-2478 od 20. septembra 2022. godine, akt broj 03-332/22-23242 od 10. januara 2023. godine i akt broj 03-332/23-10714 od 9. maja 2023. godine, u krajnjem je navedeno da se na osnovu dostavljenog geodetskog Elaborata predloga trase za ustanovljenje službenosti prolaza, djelovi katastarskih parcela br. 910/1 i 912, KO Zagora, nalaze u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list Crne Gore“ broj 95/20), te da po namjeni predstavljaju većim dijelom ostale prirodne površine, a manjim dijelom naselje, šume, površine za turizam i površine za sport i rekreaciju.

Nadalje, uvidom u list nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, utvrđeno je da je su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“ i „šume 4. klase“, pa je ovo ministarstvo zatražilo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta njihovih nadležnosti.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede je dostavilo mišljenje broj 16-919/22-723/5 od 24. novembra 2022. godine, u kojem je navedeno da je to ministarstvo dostavilo zahtjev za izjašnjenje Upravi za gazdovanje šumama i lovištima, shodno nadležnostima i ovlašćenjima tog organa u pogledu upravljanja, gazdovanja šumama i šumskim zemljištem, pa je Uprava za gazdovanje šumama i lovištima utvrdila činjenično stanje na terenu i konstatovala da predmetna površina nije šuma, kako se navodi u listu nepokretnosti, pa su sa navedenog ukazali da nema značaja sa aspekta gazdovanja šumama, jer se radi o goletnoj površini sa izrazito kamenitom podlogom.

U krajnjem su naveli da u odnosu na ovakvo činjenično stanje, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem nema smetnji za uspostavljanje traženog prava službenosti, međutim generalno zbog uređenja predmetnog prostora ukazuju na potrebu planskog uklapanja infrastrukture, kako u suprotnom ne bi došlo do degradacije i prenamjene šuma i šumskog zemljišta.

Takođe, uvidom u “G” list lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, utvrđeno je da je u odnosu na katastarsku parcelu broj 912, upisana zabilježba spora – sudski spor posl. br. P 1452/21, kod Osnovnog suda u Kotoru, pa je ovo ministarstvo zatražilo izjašnjenje Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa, sa aspekta njihovih nadležnosti, u odnosu na naprijed navedenu zabilježbu, da li ista predstavlja smetnju da se udovolji predmetnom zahtjevu za ustanovljenje prava službenosti prolaza na zemljištu u državnoj svojini.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa – Kancelarija Kotor je dostavio izjašnjenje Rz. br. 41/22 (PG M br. 6/22) od 15. marta 2022. godine, u kojem je navedeno da je “Carinvest” društvo za

proizvodnju i promet DOO Kotor sa sjedištem u Kotoru, podnijelo tužbu Osnovnom sudu u Kotoru protiv tužene Crne Gore – Vlade Crne Gore, radi utvrđenja da je tužilac stekao pravo svojine na nepokretnostima u KO Krimovice i KO Zagora, kao i isplate naknade tuženoj za prenos prava svojine u iznosu od 1.200.000,00 eura, a tužba je podnijeta dana 22. novembra 2021. godine i zavedena pod posl. br. P. 1452/2021.

Između ostalih, predmet tužbenog zahtjeva je i utvrđenje da je DOO "Carinvest" Kotor stekao pravo svojine na nepokretnosti označenoj kao dio katastarske parcele broj 912, KO Zagora, u površini od 18.308 m², koja je upisana u listu nepokretnosti broj 488, KO Zagora, a uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, u kojem je evidentirana predmetna katastarska parcela broj 912; proizilazi da ista ima ukupnu površinu od 287.563 m².

Nadalje su naveli da, kako uz tužbu P.br. 1452/2021 nije dostavljena identifikacija sporne površine od 18.038 m², pa se u ovoj fazi postupka Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore ne može izjasniti da li se zahtjev DOO "Ašura" Herceg Novi, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti na dijelu katastarske parcele broj 912, KO Zagora, u površini od 329 m², odnosi na utuženi dio iste katastarske parcele u površini od 18.308 m², od ukupne površine od 287.563 m².

Shodno prednje iznijetom, ukazali su na relevantne zakonske odredbe kojima se definiše zabilježba spora i njeno dejstvo. Naime, prema članu 83 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", broj 29/07, "Sl. list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18), zabilježba spora je upis određenih pravnih činjenica, koje mogu proizvoditi pravna dejstva, pod uslovima određenim zakonom. Zabilježbom spora se, u smislu čl. 104 i 105 zakona, čini vidljivim da se u pogledu knjižnog prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim organom, postupak čiji bi ishod mogao uticati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, obim, sadržaj ili ograničenje tog prava i ona će se dozvoliti, ako podnosilac zahtjeva dokaže da se pred sudom ili drugim nadležnim organom vodi postupak u pogledu knjižnog prava. Zabilježba spora pravosnažne presude ili izvršne odluke nadležnog organa, donijete povodom tužbe ili zahtjeva, djeluje i u odnosu na lica koja su stekla prava na nepokretnostima nakon podnošenja zahtjeva za zabilježbu nadležnom organu, dok je odredbom čl. 104 st. 2 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti određeno da kad je zabilježeni spor okončan odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo stupa na mjesto u prvenstvenom redu koje je obezbijeđeno zabilježbom spora. Dakle, prema navedenom zakonskom određenju, pravno dejstvo zabilježbe spora je u obezbjeđivanju vidljivosti činjenice da se u pogledu nekog upisanog knjižnog prava vodi odgovarajući postupak pred sudom ili drugim nadležnim organom, pa ista ima za svrhu da zaštiti prava mogućih zainteresovanih trećih lica, čime se doprinosi pravnoj sigurnosti u prometu prava na nepokretnosti.

Naime, kako je spor, koji se vodi pred Osnovnim sudom u Kotoru P.br. 1452/2021 u toku, o čemu su treća lica upoznata kroz evidentiranu zabilježbu spora u "G" listu lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, posljedice ishoda istog, mogle bi proizvoditi pravno dejstvo u slučaju da se udovolji zahtjevu DOO "Ašura" Herceg Novi, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti na dijelu katastarske parcele broj 912, KO Zagora, u površini od 329 m², a prednje samo pod kumulativno ispunjenim uslovima: 1) da tužilac uspije u parnici P. br. 1452/2021 i 2) da se utvrdi da je riječ o

istom dijelu katastarske parcele broj 912, KO Zagora, koja je predmet tužbenog zahtjeva, kao i predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti.

U krajnjem su naveli da, u slučaju da tužilac uspije u parnici P.br. 1452/2021, u odnosu na dio katastarske parcele broj 912, KO Zagora, koji nije dio površine od 329 m², koji čini zahtjev DOO "Aušra" Herceg Novi za ustanovljenje prava službenosti na dijelu, ukazuju da je odedbom čl. 197 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", broj 19/09), propisano da ako je podijeljeno poslužno dobro, stvarna službenost ostaje samo na djelovima na kojima je vršena.

S tim u vezi, podnosilac zahtjeva "Aušra" d.o.o. Herceg Novi je ovom ministarstvu dana 8. aprila 2022. godine, dostavio Izjavu pravnog lica "Carinvest" d.o.o. Kotor od 4. aprila 2022. godine, u kojoj je u krajnjem navedeno da iako je u toku parnični postupak pred Osnovnim sudom u Kotoru, poslovne oznake P.br. 1452/2021, pravno lice "Carinvest" d.o.o. Kotor je saglasno sa zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza pravnog lica "Ašura" d.o.o. Herceg Novi.

Nadalje, postupajući po predmetnom zahtjevu, a uvidom u "G" list lista nepokretnosti broj 300, KO Zagora, Opština Kotor, utvrđeno je da u odnosu na katastarsku parcelu broj 910/1, upisana zabilježba gradnje objekta 1 spratnosti 1P+P gabaritne površine 255 m², izgrađenog bez građevinske dozvole na katastarskoj parceli broj 404 i na dijelu katastarske parcele broj 910/1, u površini od 72 m², pa je ovo ministarstvo zatražilo izjašnjenje Uprave za katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Kotor, sa aspekta njihovih nadležnosti, u odnosu na naprijed navedenu zabilježbu, kao i konkretnu informaciju da li se nepokretnosti koje su predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti preklapaju sa nepokretnosti koja je predmet naprijed navedene zabilježbe.

Uprava za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Kotor je dostavila izjašnjenje broj 919-106-DJ-395/22 od 27. aprila 2022. godine, u kojem je u krajnjem navedeno da se zabilježba gradnje objekta na dijelu katastarske parcele broj 910/1, u površini od 72 m² ne preklapa sa skicom lica mjesta ustanovljenja prava službenosti prilaza preko katastarske parcele broj 910/1, KO Zagora.

Nadalje, kako je u "G" listu lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, utvrđeno je da je u odnosu na katastarsku parcelu broj 912, upisana zabilježba spora – sudski spor posl. br. P 1452/21, kod Osnovnog suda u Kotoru, pa je ovo ministarstvo zbog proteka vremena zatražilo dodatno izjašnjenje Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa, sa aspekta njihovih nadležnosti, u odnosu na naprijed navedenu zabilježbu, da li ista predstavlja smetnju da se udovolji predmetnom zahtjevu za ustanovljenje prava službenosti prolaza na zemljištu u državnoj svojini.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa – Kancelarija Kotor je dostavio izjašnjenje Rz. br. 41/22 (PG M br. 6/22) od 11. aprila 2023. godine, u kojem je navedeno da je Ministarstvo finansija aktom od 13. marta 2022. godine obavijestilo Zaštitnika da je podnosilac zahtjeva u međuvremenu, Ministarstvu finansija dostavio Izjavu pravnog lica DOO "Carinvest" Kotor od 4. aprila 2022. godine, u kojoj je navedeno da je to pravno lice saglasno sa zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza pravnog lica "Aušra" d.o.o., kao i da nakon uvida u spise predmeta koji se kod

Zaštitnika imovinsko pravnih interesa – Kancelarija u Kotoru, vode pod poslovnom oznakom Pz. br. 426/21, obavještavaju da je u parnici P.br. 1452/21, nakon zaključenja pripremnog ročišta, podneskom punomoćnika tužioca od 24. avgusta 2022. godine, tužba preinačena povećanjem tužbenog zahtjeva za još dvije katastarske parcele, od kojih je jedna predmetna i to katastarska parcela broj 910/1 iz lista nepokretnosti broj 300, KO Zagora.

Takođe su naveli da je sud na ročištu održanom 19. januara 2023. godine dozvolio preinačenje, a tužilac nije zabilježio spor u odnosu na katastarsku parcel broj 910/1, kako to proizilazi iz prepisa lista nepokretnosti broj 300, KO Zagora, koji je Zaštitnik imovinsko pravnih interesa preuzeo sa zvaničnog sajta Uprave za katastar i državnu imovinu, kao i da je u predmetnoj parnici izveden dokaz vještačenja po vještaku geodetske struke, uz napomenu da su u dokaznom postupku izrađeni nalazi i mišljenja po vještacima poljoprivredne i građevinske struke.

U krajnjem su naveli da, se u dostavljenoj Izjavi DOO "Carinvest" Kotor od 4. aprila 2022. godine, navodi da se u postupku P.br. 1452/2021 ne traži utvrđenje prava svojine na dijelu katastarske parcele broj 912, KO Zagora, na kojem DOO "Aušra" Herceg Novi traži ustanovljenje prava službenosti prolaza, te da se Izjava ne odnosi na dio katastarske parcele broj 910/1, KO Zagora, koja je predmet zahtjeva DOO "Aušra" Herceg Novi i predmet tužbenog zahtjeva u parnici P.br. 1452/21, po preinačenoj tužbi, a zatim su istakli da Zaštitnik imovinsko pravnih interesa u okviru svog organa, nema geodetsku službu, koja bi izvršila provjeru da li se predmet zahtjeva DOO "Aušra" Herceg Novi za ustanovljenje prava službenosti prolaza i predmet tužbenog zahtjeva DOO "Carinvest" Kotor, preklapaju u dijelu predmetnih nepokretnosti i pri tom tužbeni zahtjev nije preciziran u površinama i koordinatama u odnosu na katastarsku parcelu broj 910/1, KO Zagora, tako da nije jasno da li se predmet tužbenog zahtjeva odnosi na cjelokupnu ili dio ove parcele.

S tim u vezi, obzirom na ovakvo izjašnjenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa, pravno lice "Aušra" d.o.o. Herceg Novi je ovom ministarstvu dana 29. maja 2023. godine, dostavio inoviranu Izjavu pravnog lica "Carinvest" d.o.o. Kotor od 8. maja 2023. godine, u kojoj je u krajnjem navedeno da pravno lice "Carinvest" d.o.o. Kotor, PIB 02349124, reg. broj 50139633, izjavljuju da u parničnom postupku poslovne oznake P.br. 1452/2021, koji se void pred osnovnim sudom u Kotoru, ne traže, kako tužbom, tako ni preinačenim tužbenim zahtjevom, utvrđenje prava svojine nad onim djelovima katastarskih parcela, odnosno katastarskim parcelama br. 910/1, 912 do 782/1, KO Zagora, sada svojina Crne Gore, na kojima pravno lice "Aušra" do.o. Herceg Novi traži ustanovljenje prava službenosti prolaza i saglasni su pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću sa predmetnim zahtjevom "Aušra" d.o.o. Herceg Novi za ustanovljenje službenosti prolaza na katastarskim parcelama koje su predmet zahtjeva.

Zatim, po zahtjevu ovog ministarstva, Uprava za katastar i državnu imovinu Crne Gore dostavila je uz akt broj: 01-012/22-30500/2 od 27. februara 2023. godine, Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta – katastarske parcele broj 910/1 iz lista nepokretnosti broj 300 i katastarske parcele broj 912, iz lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, od 27. februara 2023. godine, prema kojem je od strane Komisije određena tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti iznosi 60,00 €/m², a naknada za ustanovljenje prava službenosti iznosi 15% od tržišne vrijednosti predmetnih nepokretnosti, odnosno ukupno **8.577,00 €**.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), članom 8 propisano da pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, to su se stekli uslovi da se podnosiocu zahtjeva – "Aušra" d.o.o. Herceg Novi, omogući uspostavljanje prava službenosti prolaza na nepokretnostima koje su u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti prolaza na nepokretnostima u svojini Crne Gore u korist "Aušra" d.o.o. Herceg Novi, sadržan je u:

- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09) 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 državnoj imovini, ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, a da raspolaganje shodno članu 10 stavu 1 tački 12 istog zakona obuhvata i službenost.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za ustanovljenje prava službenosti prolaza u smislu člana 201 stav 1 i člana 202 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09) i člana 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini ("Sl. list CG", br. 21/09 i 40/11), pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti, sačinjeni u notarskoj formi.

-----**UGOVOR O USTANOVLIJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI**-----

-----**(“Ugovor”)**-----

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, 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-----

KORISNIKA POSLUŽNOG DOBRA, 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**-----

1.1. Predmet prava službenosti – Poslužno dobro su nepokretnosti koje se nalaze u Opštini Kotor i to dio katastarske parcele broj 910/1, po načinu korišćenja “pašnjak 4. klase”, u površini od 624 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 300, KO Zagora i dio katastarske parcele broj 912, po načinu korišćenja “šume 4. klase”, u površini od 329 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, shodno geodetskom Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – ustanovljenje prava službenosti prolaza, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije “GEOGRID” d.o.o. Tivat, broj 7/22 od 3. februara 2022. godine, a ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Kotor, broj 917-106-756/22 od 13. septembra 2022. godine, koji je sastavni dio ovog ugovora (dalje u tekstu “**Poslužno dobro**”). -----

-----**2. USTANOVLIJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI**-----

2.1. Vlasnik Poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist pravnog lica “Aušra” d.o.o. Herceg Novi, za potrebe prolaza do katastarskih parcela br. 782, 783 i 784, KO Zagora, Opština Kotor, koje su u svojini pravnog lica “Aušra” d.o.o. Herceg Novi.-----

-----**3. CILJ I NAČIN USTANOVLIJAVANJA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI**-----

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, a da pravnom licu “Aušra” d.o.o. Herceg Novi, garantuje ustanovljava prava službenosti prolaza do katastarskih parcela br. 782, 783 i 784, KO Zagora, Opština Kotor, koje su u svojini pravnog lica “Aušra” d.o.o. Herceg Novi ;-----

3.2. "Aušra" d.o.o. Herceg Novi ne može u druge svrhe osim svrhe koja je predviđena ovim ugovorom koristiti predmetne nepokretnosti, bez prethodnog odobrenja nosioca prava službenosti, što je potrebno da bude izričito upisano u listu nepokretnosti koji se odnosi na Poslužno dobro, prilikom uknjižbe prava službenosti prolaza kod Uprave za katastar i državnu imovinu – Područne jedinice Kotor.-----

3.3. "Aušra" d.o.o. Herceg Novi je dužno da nakon prestanka potrebe za korišćenjem predmetnih nepokretnosti iste vrati u prvobitno stanje.-----

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 8.577,00 (osam hiljada pet stotina sedamdeset sedam) eura, koja odgovara procijenjenoj vrijednosti predmetnih nepokretnosti, u skladu sa Izveštajem o procjeni vrijednosti zemljišta – katastarske parcele broj 910/1 iz lista nepokretnosti broj 300 i katastarske parcele broj 912, iz lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, od 27. februara 2023. godine , koji je sačinila Uprava za katastar i državnu imovinu Crne Gore i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je pravno lice "Aušra" d.o.o. Herceg Novi, uplatilo 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 pravnom licu "Aušra" d.o.o. Herceg Novi nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti pravo prolaza preko Poslužnog dobra, radi prilaza katastarskim parcelama br. 782, 783 i 784, KO Zagora, Opština Kotor.-----

5.2. Pravno lice "Aušra" d.o.o. Herceg Novi dužno je da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu na Poslužnom dobru, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima.---

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje pravnom licu "Aušra" d.o.o. Herceg Novi 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 prolaza na Poslužnom dobru u korist pravnog lica "Aušra" d.o.o. Herceg Novi, u skladu sa važećim propisima.-----

6.3. Vlasnik Poslužnog dobra konstatuje da je u "G" listu lista nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, u odnosu na katastarsku parcelu broj 912, upisana zabilježba spora – sudski spor posl. br. P 1452/21, kod Osnovnog suda u Kotoru.-----

6.4. Vlasnik Poslužnog dobra izjavljuje i garantuje pravnom licu "Aušra" d.o.o. Herceg Novi 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 pravnom licu "Aušra" d.o.o. Herceg Novi 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. "Aušra" d.o.o. Herceg Novi je upoznata da će na osnovu ovog ugovora, u "G" listu lista nepokretnosti, opisanim tačkom 1. ovog ugovora, biti evidentiran teret – zabilježba uspostavljanja prava službenosti prolaza u korist "Aušra" d.o.o. Herceg Novi, i to na dijelu katastarske parcele broj 910/1, po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", u površini od 624 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 300, KO Zagora i dijelu katastarske parcele broj 912, po načinu korišćenja "šume 4. klase", u površini od 329 m², evidentirane u listu nepokretnosti broj 488, KO Zagora, Opština Kotor, shodno geodetskom Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – ustanovljenje prava službenosti prolaza, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije "GEOGRID" d.o.o. Tivat, broj 7/22 od 3. februara 2022. godine, a ovjerenom od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područne jedinice Kotor, broj 917-106-756/22 od 13. septembra 2022. godine, koji je sastavni dio ovog Ugovora. -----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

7.1. 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 Kotor, pravno lice "Aušra" d.o.o. Herceg Novi uknjiži kao nosilac prava službenosti prolaza na nepokretnostima iz člana 1. ovog ugovora, a kako je opisano u tačkama 2,3 i 6 ovog Ugovora.-----

8. TROŠKOVI-----

8.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na Poslužnim dobrom snosi pravno lice "Aušra" d.o.o. Herceg Novi.-----

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. PRIMJERCI UGOVORA -----

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

-„Aušra“ d.o.o. Herceg Novi (1) -----

-Vladi Crne Gore – Ministarstvu finansija (1) -----

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

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

- Upravi prihoda i carina – 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 finansija
Ministar

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

„Aušra“ doo Herceg Novi
Izvršni direktor
