



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti polaganja 10 kV kablovskog voda u korist pravnog lica "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica i to na djelovima katastarskih parcela evidentiranih u listu nepokretnosti broj 1746, KO Kuti, Opština Herceg Novi

Privredno društvo „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica, obratilo se nekadašnjem Ministarstvu finansija, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti polaganja 10 kV kablovskog voda, na nepokretnosti u svojini države, a sve u cilju izgradnje KV 10 kV TS 10/0,4 kV TS Kamenje - TS 10/0,4 kV Selev, KO Kuti, Opština Herceg Novi i to:

- na dijelu katastarske parcele broj 814/1, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 83 m²,
- na dijelu katastarske parcele broj 814/2, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 8 m² i
- na dijelu katastarske parcele broj 814/3, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 2 m², sve evidentirane u list nepokretnosti broj 1746, KO Kuti, Opština Herceg Novi.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da je "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, dostavio sljedeću dokumentaciju - list nepokretnosti broj 1746, KO Kuti, izdat od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Herceg Novi, dana 7. juna 2023. godine i geodetski elaborat nepotpune eksproprijacije, koji elaborat je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica maja 2022. godine a isti ovjerila nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu 7. oktobra 2022. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, tadašnje Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, sa aspekta prostornog planiranja.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma dostavilo je mišljenja tadašnjem Ministarstvu finansija dana 30. januara 2023. godine i 19. septembra 2023. godine, u kojim izjašnjenjima je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana za obalno područje Crne Gore, na prostoru koji je shodno grafičkom prilogu „Plan namjene površina“ definisan kao površine naselja, kao i površinske vode – rijeke.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, tražena izjašnjenja dostavio je dana 30. januara 2023. godine, sa kojim izjašnjenjem je dostavljena i Odluka o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – 10 kV kablovskog voda od MBTS "Kamenje" do MBTS "Selev" u Zelenici što je i potvrđeno i izjašnjenjem od 16. aprila 2024. godine, dostavljenog Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Kako je Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25 i 97/25) djelokrug poslova iz nadležnosti tadašnjeg Direktorata za imovinsko pravne poslove – Ministarstva finansija, preuzeo Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, to je postupak za ustanovljenje prava službenosti po zahtjevu podnosioca istog, nastavljen pred ovim ministarstvom.



S tim u vezi, Direktorat za planiranje prostora ovog ministarstva dostavilo je izjašnjenje dana 10. novembra 2025. godine u kojem je navedeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ("Službeni list Crne Gore" br. 56/18), i da je prema grafičkom prilogu "Plan namjene površina", namjena tog dijela parcela je "površina naselja", a iste se nalaze u pojasu između 100 m i 1000 m – namjena turizam, dok je prema grafičkom prilogu "Plan režima korišćenja prostora", predmetni prostor svrstan u kategoriju "izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja".

Kako je uvidom u "G" list lista nepokretnosti broj 1746, utvrđeno da je na predmetnim parcelama upisan teret "morsko dobro", to je sa aspekta nadležnosti zatraženo izjašnjenje Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom, koje je traženo dostavio aktom broj: 0201-453/2, od 21. februara 2023. godine, u kojem je između ostalog navedeno da se katastarska parcela broj 814/1, jednim dijelom nalazi u zoni morskog dobra, dok se ostale parcele ne nalaze u zoni morskog dobra, s tim da se pravo službenosti ustanovljava preko dijela parcele broj 814/1, koji se ne nalazi u zoni morskog dobra uz konstataciju tog preduzeća da nema nadležnosti za postupanje po predmetnom zahtjevu.

Nadalje, uvidom u list nepokretnosti broj 1746, KO Kut, Herceg Novi, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja "potok", te je s tim u vezi zatraženo izjašnjenje od Sekretarijata za ekologiju i energetske efikasnost Opštine Herceg Novi i Uprave za vode.

Sekretarijat za ekologiju i energetske efikasnost Opštine Herceg Novi, traženo izjašnjenje dostavilo je ovom ministarstvu dana 1. jula 2025. godine, aktom broj: 02-19-354-161/25, u kojem je između ostalog navedeno da je uvidom u dokumentaciju utvrđeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u zoni izvorišta Opačica, koje je – Odlukom o određivanju izvorišta namijenjenih za regionalno i javno vodosnabdijevanje javnim vodovodom i utvrđivanju njihovih granica („Sl. list CG“ br. 36/08 i 143/21) određeno za javno vodosnabdijevanje i da je po osnovu člana 18 stav 3 Zakona o vodama („Sl. list CG“ br. 27/7, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18) upravljanje vodama i vodnim zemljištem, od značaja za Crnu Goru u nadležnosti Crne Gore.

Uprava za vode, dostavila je odgovor aktom broj: 04-319/25-815/2, od 20. oktobra 2025. godine u kojem je između ostalog navedeno da su zone sanitarne zaštite za izvorište Opačica određene rješenjem Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, broj: UP-I-0603-176 od 28. septembra 1998. godine i da je upravljач-korisnik predmetnog izvorišta Vodovod i kanalizacija doo Herceg Novi, od kojeg preduzeća je neophodno pribaviti izjašnjenje.

Imajući u vidu navedeno, to se ovo ministarstvo za mišljenje sa aspekta nadležnosti obratilo Javnom preduzeću Vodovod i kanalizacija doo Herceg Novi, koje je u izjašnjenju dostavljenom dana 7. novembra 2025. godine između ostalog naveo da ne postoji razlog da to društvo bude protiv ustanovljenja prava službenosti polaganja kablova u korist privrednog društva CEDIS doo Podgorica, naročito jer je u pitanju javni interes.

Na kraju dostavljenog izjašnjenja to društvo napominje da se u slučaju donošenja tražene Odluke o ustanovljavanju prava službenosti trebala propisati izričita obaveza podnosioca zahtjeva da o danu i tačnom vremenu polaganja kablova na navedenim parcelama obavijesti Vodovod i kanalizacija doo Herceg Novi, kako bi ovlašćeni



predstavnik prisustvovao istom u cilju izbjegavanja eventualne povrede zone sanitarne zaštite vodoizvorišta.

Takođe, zatraženo je od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu da dostavi Izvještaj o procjeni vrijednosti predmetnih katastarskih parcela, za potrebe ustanovljenja prava službenosti, što je ista učinila dana 29. maja 2023. godine, a naprijed navedeni Izvještaj o procjeni potvrdila je Uprava za nekretnine dana 9. maja 2024. godine.

Shodno izvještaju Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, broj 01-012/23-7704/2, naknada za ustanovljenje prava službenosti, polaganja kablova iznosi 1.674,00 €.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11 i 23/25), 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, obzirom da raspolaganje shodno članu 10 tačka 12 Zakona obuhvata i službenost;
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09 i 29/25), čl. 201 stav 1, član 202 i član 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.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog voda u korist d.o.o. „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini i čl. 201 stav 1, 202 i 208 st. 1 i 2 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog voda na nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti polaganja kablovskog voda, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio prijedloga je i Predlog ugovora o ustanovljenju prava službenosti polaganja kablovskog voda.

-----**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. "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 (u daljem tekstu: Korisnik poslužnog dobra)-----
----- (Zajedno nazvani: Ugovorne strane).-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI-----

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro su nepokretnosti koje se nalaze u Opštini Herceg Novi i to dio katastarske parcele parcele broj 814/1, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 83 m², dio katastarske parcele broj 814/2, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 8 m² i dio katastarske parcele broj 814/3, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 2 m², sve evidentirane u list nepokretnosti broj 1746, KO Kut, Opština Herceg Novi, shodno geodetskom elaborate nepotpune eksproprijacije, koji elaborat je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica maja 2022. godine a isti ovjerila nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu 7. oktobra 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 polaganja 10 kV kablovskog voda, na nepokretnostima u svojoj državi, a sve u cilju izgradnje KV 10 kV TS 10/0,4 kV TS Kamenje - TS 10/0,4 kV Selev, KO Kut, Opština Herceg Novi.-----

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 energetici („Sl. list CG“, br. 05/16, 51/17, 82/20 i 28/25), garantuje sledeće:-----

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na postavljanje podzemnog kablovskog voda preko predmetnih katastarskih parcela 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 nekretnine – Područne jedinice Herceg Novi.-----

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 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.674,00 €, (hiljadu-šest-stotina-sedamdeset-četiri-eura) koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/23-7704/2 od 9. maja 2024. godine, koji je sačinila nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovine, a potvrdila Uprava za nekretnine i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

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 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 odredbama 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 ugovornih strana 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, obaveštenje 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 parcele broj 814/1, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 83 m², dijelu katastarske parcele broj 814/2, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 8 m² i na dijelu katastarske parcele broj 814/3, po načinu korišćenja „potok“, u površini od 2 m², sve evidentirane u list nepokretnosti broj 1746, KO Kutu, Opština Herceg Novi.-----

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 Herceg Novi, 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 Herceg Novom.-

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 Herceg Novi (1)-----

Poreskoj upravi – Područna jedinica Herceg Novi (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:

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ doo Podgorica
Izvršni direktor
