

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA NA ZEMLJIŠTU U SVOJINI CRNE GORE, U OPŠTINI KOTOR

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratili su se Popović Jovan i Stevo iz Kotora zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na dijelu katastarske parcele broj 910/1, u površini od 92 m², upisane u list nepokretnosti broj 300 KO Zagora - Opština Kotor, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu - ustanovljavanja prava službenosti prolaza, broj 108/22 od 12.09.2022. godine, izrađenim od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele broj 910/1, u površini od 92 m², koja je jednim dijelom upisana po „načinu korišćenja“ kao „pašnjak 4 klase“, evidentirane u list nepokretnosti broj 300 KO Zagora, opština Kotor, u skladu sa navedenim ovjerenim Elaboratom, a u korist suvlasnika (po 1/2) katastarske parcele br. 893/11 KO Zagora, Popović Jovana i Steva.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Direktor za državnu imovinu i katastar nepokretnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pribavio je mišljenje Direktorata za planiranje prostora u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, na prostoru koji je shodno grafičkom prilogu plan namjena površina definisan kao „ostale prirodne površine“.

Takođe, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pribavilo je mišljenje Opštine Kotor – Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, broj 03-332/25-8080 od 19.05.2025. godine, u kojem se između ostalog takođe navodi da se predmetni dio katastarske parcele 910/1, LN br. 300 KO Zagora nalazi u zahvatu prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, na prostoru čija je namjena – „ostale prirodne površine“.

Imajući u vidu da je dio kat. parcele br. 910/1 jednim dijelom, koji je i predmet zahtjeva, evidentiran kao „pašnjak 4 klase“, zatraženo je i mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je u svom dopisu br. 14-919/25-7577/2 od 03.07.2025. godine, navodi da s aspekta nadležnosti tog ministarstva, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Nakon dobijanja navedenih mišljenja, ovo ministarstvo je zatražilo da Uprava za državnu imovinu, izvrši procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta odnosno dijela kat. parcele 910/1, LN br. 300 KO Zagora - Kotor, nakon čega je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenje Uprave za državnu imovinu br. 02-012/25-7087 od 25.05. 2025. godine, dostavila izvještaj, prema kojem tržišna vrijednosti navedenog zemljišta iznosi 196,64 €/m², odnosno kako se radi o nepotpunoj eksproprijaciji njena vrijednost je 15% od ukupne procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 29,50 €/m², što znači da vrijednost ukupne naknade za ustanovljanje prava službenosti prolaza iznosi 2713,59 €.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje 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), 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 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: -----

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

2-A. POPOVIĆ JOVANA, od oca _____, rođenog _____ sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina i

2-B. POPOVIĆ STEVA, od oca _____, rođenog _____ sa prebivalištem na adresi - _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina i (u daljem tekstu: Suvlasnici Povlasnog dobra)----- (Zajedno nazvani: Ugovorne strane).-----

1.PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

Predmet prava službenosti – prolaza Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Kotor i to dio katastarske parcele broj 910/1, površine 92 m², upisane u list nepokretnosti broj 300, KO Zagora - Kotor, u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – ustanovljavanja prava službenosti, br. 108/22 od 19.02.2022. godine, koji je izradila geodetska organizacija "Geogrid" doo Tivat, koji je sastavni dio ugovora (dalje u tekstu "poslužno dobro").-----

2. USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava pravo službenosti na poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist suvlasnika kat. parcele br. 893/11 KO Zagora - Kotor, na period od 5 godina, koji to prihvataju u cilju korišćenja trase zemljišta - puta i to pravcem koji je definisan koordinatama gdje će se u krajnjem definisati put, koji to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – ustanovljavanja prava službenosti -----

3. NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA -----

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti poslužno dobro, a da Suvlasnicima povlasnog dobra, garantuje, između ostalog, sledeće:-----

(a) Suvlasnici povlasnog dobra imaju pravo prolaza preko dijela katastarske parcele br. 910/1, LN br. 300 KO Zagora – Kotor u površini od 92 m² i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka iz ovjerenog Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – prava službenosti prolaza i koriste je kao pješaci, motornim vozilima i sl.-----

(b) zabranu sasađivanja drveća I drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i udaljenosti koja ne može ugroziti PVC cijevi, vodovodne I električne vodove, bazene I kaptaže 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. Suvlasnici povlasnog dobra su u obavezi da se prilikom vršenja svog prava ponašaju sa pažnjom dobrog domaćina i isto ostvaruju na način da ne pričinjavaju štetu na poslužnom dobru i da nakon isteka roka na koji se službenost ustanovljava vrate poslužno dobro 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 i 29/25), Vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 2.713,59€, (dvijehiljadeseдамstotinaest eura i pedeset centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta za potrebe ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-14781, od 29. oktobra 2025. godine. -----

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 na nepokretnostima u državnoj svojini”, o čemu su kao dokaz dostavili uplatnicu Vlasniku poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. Vlasnik poslužnog dobra se obavezuje da će Suvlasnicima povlasnog dobra nakon potpisivanja ovog Ugovora, obezbijediti nesmetan prolaz na Poslužnom dobru, iz tač. 1 ovog ugovora, kako bi nesmetano koristili zemljište koje se nalazi na katastarskoj parceli br. 893/11 u susvojini Suvlasnika povlasnog dobra-----

5.2. Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da vlasniku poslužnog dobra, nadoknade 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 izvođenja bilo kakvih radova, Vlasnik poslužnog dobra može iste izvršiti bez saglasnosti Suvlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja PVC crijeva, bazena, i kaptaze od oštećenja kao i da na istim može dozvoljavati ustanovljavanje 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

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

8.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, Suvlasnici povlasnog dobra upišu pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele 910/1, LN br. 300 KO Zagora - Kotor, u površini od 92 m², na period od 5 godina, u korist Suvlasnika katastarske parcele br. 893/11 KO Zagora – Kotor, sve u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata originalnih terenskih podataka o oizvršenim radovima na terenu – ustanovljavanje službenosti prolaza. -----

9.TROŠKOVI-----

Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na poslužnim dobrom snosi 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. PRIMJERCERCI UGOVORA -----

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

Suvlasnicima povlasnog dobra (po 1) -----

Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----

Upravi za nekretnine – Centrali (1) -----

Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Kotor (1)-----

Poreskoj upravi–Područnoj jedinici Kotor (1) -----

Državnoj revizorskoj instituciji (1)-----

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

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

Upravi za državnu imovinu Crne Gore

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

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

SUVLASNICI POVLASNOG DOBRA

Popović Jovan

Popović Stevo