

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

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se pravno lice „Scandi Project“ d.o.o. Bar, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u državnoj svojini, na dijelu katastarske parcele br. 472, u površini od 142 m², evidentirane u LN br. 92 KO Lipovo – Kolašin, u svojini Crne Gore, subjekat raspolaganja Vlada Crne Gore (shodno Elaboratu geodetskih radova za potrebe upisa prava službenosti br. 430 od 04.09.2024. godine, urađenog od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geo Friends“ d.o.o. iz Podgorice), radi prolaza do lokalne saobraćajnice od svoje kat.parcele br. 463/4 KO Lipovo - Kolašin, na kojoj planiraju graditi objekat u skladu sa izdatim UT uslovima br. 105-10944/4 od 06.03.2023. godine.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti prolaza, dio katastarske parcele broj 472, u površini od 142 m², koja je upisana po načinu korišćenja kao “pašnjak 4. klase”, evidentirana u list nepokretnosti broj 92 KO Lipovo, opština Kolašin, u skladu sa navedenim ovjerenim Elaboratom, a u korist pravnog lica „Scandi Project“ d.o.o. Bar, vlasnika katastarske parcele br. 463/4 KO Lipovo – Kolašin.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, pribavilo je mišljenja državnih organa, i to: Direktorata za planiranje prostora ovog ministarstva, Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin i Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

U dostavljenom mišljenju Direktorata za planiranje prostora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 10-421/24-11678/4 od 11.07.2025. godine, se navodi, da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je ista obuhvaćena Prostorno urbanističkim planom Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 35/14), odnosno Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Kolašin („Službeni list Crne Gore“, br. 22/25).

U mišljenju Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kolašin br. 05-332/25-4867/2 od 10.07.2025. godine, se navodi, da se katastarska parcela br. 472 KO Lipovo – Kolašin, nalazi van lokalnih planova detaljne i generalne urbanističke razrade, na području za koje se Izmjenama i dopunama PUP – a Kolašina („Sl.list CG“, br. 22/25), ne predviđa donošenje planova detaljne razrade, kao i da je prema planskim postavkama, predmetni dio katastarske parcele van granica postojećih ruralnih naselja, namjene – poljoprivredna površina (obrađivo zemljište), van granica planirane infrastrukture, a u granicama područja označenog kao kulturni pejzaž.

Takođe, u dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede – Direktorata za poljoprivredu br. 14-919/25-15922/2 od 02.09.2025. godine, se između ostalog navodi, da imajući u vidu postojeće činjenice, to ministarstvo, s aspekta svojih

nadležnosti, nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu za ustanovljenje prava službenosti prolaza, ukoliko to ne remeti njegovu redovnu upotrebu ili neku drugu službenost.

Nakon dobijanja navedenih mišljenja, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se Upravi za državnu imovinu Crne Gore, zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti.

Uprava za državnu imovinu Crne Gore, aktom br. 02-012/26-2899 od 11.03.2026. godine, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini države, preko dijela kat.parcele br. 472, u površini od 142 m², evidentirane u LN br. 92 KO Lipovo – Kolašin (shodno dostavljenom Elaboratu geodetskih radova za potrebe upisa prava službenosti br. 430 od 04.09.2024. godine, urađenog od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geo Friends“ d.o.o. iz Podgorice), prema kojem nadoknada za ustanovljenje prava službenosti prolaza, u površini od 142 m², iznosi **497,57 €**, odnosno 3,50 €/m² (15% od ukupne vrijednosti predmetnog zemljišta, koja iznosi 3.317,12 € = 142 m² x 23,36 €/m²), koji je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjima Uprave za državnu imovinu Crne Gore br. 02-012/25-8266 od 20.06.2025. godine; br. 02-012/25-8266/2 od 01.08.2025. godine i 02-012/25-8266/5 od 25.11.2025. godine.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini Crne Gore, 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 29/25) 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: -----

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. "SCANDI PROJECT" DOO BAR, sa sjedištem u _____, Ulica _____, matični broj _____, registarski broj _____, koje zastupa Izvršni direktor _____, rođen dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine, sa rokom važenja do _____ (slovima) godina-----
(u daljem tekstu: Vlasnik Povlasnog dobra)-----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1.PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

Predmet prava službenosti prolaza - Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Kolašin, dio katastarske parcele broj 472, površine 142 m², upisane u list nepokretnosti broj 92, KO Lipovo - Kolašin, u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata geodetskih radova za potrebe upisa prava službenosti br. 430 od 04.09.2024. godine, urađenog od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geo Friends“ d.o.o. iz Podgorice, 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 vlasnika kat. parcele br. 463/4 KO Lipovo – Kolašin, na period od 5 godina, koji to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta - puta i to pravcem koji je definisan koordinatama, 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 vlasniku povlasnog dobra, garantuje, između ostalog, sledeće:-----

(a) Vlasnik povlasnog dobra ima pravo prolaza preko dijela katastarske parcele br. 472, LN br. 92 KO Lipovo – Kolašin, u površini od 142 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.-----

3.2. Vlasnik povlasnog dobra je u obavezi da se prilikom vršenja svog prava ponaša sa pažnjom dobrog domaćina i isto ostvaruje na način da ne pričinjava štetu na poslužnom dobru i da nakon isteka roka na koji se službenost ustanovljava vrati 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 497,57 €, (četristo-devedeset-sedam eura i pedeset-sedam 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: 02-012/26-2899, od 11. marta 2026. godine, koji je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjima

Uprave za državnu imovinu Crne Gore br. 02-012/25-8266 od 20.06.2025. godine; br. 02-012/25-8266/2 od 01.08.2025. godine i 02-012/25-8266/5 od 25.11.2025. godine.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Vlasnik povlasnog 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 dostavljena uplatnica Vlasniku poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. Vlasnik poslužnog dobra se obavezuje da će Vlasniku 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. 463/4 KO Lipovo - Kolašin u svojini Vlasnika povlasnog dobra-----

5.2. Vlasnik povlasnog dobra dužan je 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 Vlasniku 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 Vlasnika povlasnog dobra, u skladu sa važećim propisima.-----

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, Vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje i kao takvog ga preda Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrati u prvobitno stanje, Vlasnik povlasnog dobra dužan je 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 Kolašin, Vlasnik povlasnog dobra upiše pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele 472, LN br. 92 KO Lipovo - Kolašin, u površini od 142 m², na period od 5 godina, u korist Vlasnika katastarske parcele br. 463/4 KO Lipovo – Kolašin, sve u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim 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 Vlasnik 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. PRIMJERCIMAJ UGOVORA -----

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

-Vlasniku povlasnog dobra (1) -----

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

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

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

- Državnoj revizorskoj instituciji (1)-----

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

-Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

-Upravi za državnu imovinu Crne Gore (1)-----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

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

Ministar
Slaven Radunović

VLASNIK POVLASNOG DOBRA

„Scandi Project“ d.o.o. - Bar

Izvršni direktor
Yanis Melnbardis
