



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 obratio se Aleksandar Kalezić, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini države i to, na dijelu katastarske parcele broj 1040/1, u površini od 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, radi pristupa katastarskoj parceli broj 1040/3, upisane u list nepokretnosti broj 312, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, sa upisanim pravom svojine u obimu 1/1, na ime podnosioca zahtjeva.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geotačka" d.o.o. Danilovgrad, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 19. juna 2025. godine, pod brojem 120-917/25-320-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 Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad i Direktoratu za planiranje prostora ovog ministarstva.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad, dostavio je traženo izjašnjenje dana 5. marta 2025. godine, aktom broj: 06-332/25-349/2, 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 – Aglomeracija, te ista pripada površinama naselja čija je opšta namjena *Građevinsko zemljište naselja, postojeća površina naselja u okviru PFZ Aglomeracija*, a dio parcele se nalazi u zaštićenoj zoni III Parka prirode „Rijeka Zeta“, u kojoj se između ostalog, mogu razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja.

Direktorat za planiranje prostora je u izjašnjenju od 24. marta 2025. godine naveo, da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1040/1 *po načinu korišćenja „pašnjak 3. klase“*, to je zatraženo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta svojih nadležnosti.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je izjašnjenje broj: 14-919/25-2508/2 od 26.05.2025. godine, 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 u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“ br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, br. 126/22), izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti – prolaza.



S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/26-1843 od 20.02.2026. godine, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjima br. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 i 02-012/25-8266/5, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 29,95€/m², odnosno nadoknada za ustanovljenje prava službenosti 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 4,49 €/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi **94,34 €**.

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 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: -----

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. ALEKSANDRA KALEZIĆA, 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 je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Danilovgrad, i to dio katastarske parcele broj 1040/1, u površini od 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, shodno ovjerenom Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geotačka" doo Danilovgrad, dana 28. januara 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 19. juna 2025. godine, pod brojem 120-917/25-320-dj, 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 katastarske parcele broj 1040/3, upisane u list nepokretnosti broj 312, KO Jastreb, Opština Danilovgrad, koja je u svojini Aleksandra Kalezića, na period od 5 godina, 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, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geotačka" d.o.o. Danilovgrad, dana 28. januara 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 19. juna 2025. godine, pod brojem 120-917/25-320-dj.-----

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 vlasniku povlasnog dobra garantuje između ostalog sledeće:-----

(I) Vlasnik povlasnog dobra, ima pravo da dio katastarske parcele broj 1040/1, u površini od 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastreb, 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 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. Shodno tački 3.1. člana 3. Vlasnik povlasnog dobra dužan je da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se vlasniku 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 94,34 €, (devedest-četiri-eura-itrideset-četiri-centa), 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 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 dostavilo uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. 5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će vlasniku 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 broj 1040/3, upisane u list nepokretnosti broj 312, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad, koja je 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.-----

6.3. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju potrebe za izvođenje bilo kakvih radova vlasnik poslužnog dobra može iste izvršiti bez saglasnosti vlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja PVC crijeva, bazena i kaptaze od oštećenja kao i da na istim 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, vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje i kao takvo ga preda Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrati u prvobitno stanje, Vlasnik povlasnog dobra dužan je da 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 -----

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 br. 1040/1, upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad upiše pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele broj 1040/1, u površini od 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 1040/3, upisane u list nepokretnosti broj 312, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad, u skladu sa dostavljenim ovjerenom Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geotačka" d.o.o. Danilovgrad, dana 28. januara 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 19. juna 2025. godine, pod brojem 120-917/25-320-dj.-----

8.2. Vlasnik Povlasnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Danilovgrad, u odnosu na katastarsku parcelu broj 1040/3, upisane u list nepokretnosti broj 312, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad, upiše pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele broj 1040/1, u površini od 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 73, KO Jastrebo,

Opština Danilovgrad, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 1040/3, upisane u list nepokretnosti broj 312, KO Jastrebo, Opština Danilovgrad.-----

9. TROŠKOVI-----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na Poslužnom dobru 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. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Aleksandru Kaleziću iz Danilovgrada; (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

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Aleksandar Kalezić