

PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI NA ZEMLJIŠTU U SVOJINI CRNE GORE, U OPŠTINI ULCINJ, ZA POSTAVLJANJE PRIVREMENOG OBJEKTA – ANTENSKOG STUBA NA LOKACIJI „MOŽURA“, U KORIST „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“ DOO PODGORICA

Ministarstvu finansija obratilo se Ministarstvo ekonomije aktom broj 346-117/2018-3 od 14.06.2018. godine, po zahtjevu privrednog društva „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“ DOO Podgorica, koji se odnosi na rješavanje imovinsko pravnih odnosa, odnosno ustupanja dijela katastarske parcele broj 9/1, površine 450 m², upisane u list nepokretnosti broj 75 KO Kruče, Opština Ulcinj, na kojem planiraju da postave telekomunikacionu i radio opremu.

Naime, kako se navodi u dostavljenom zahtjevu, na emisionoj lokaciji „Možura“ u Opštini Ulcinj, došlo je do smetnji u radu telekomunikacione i radio opreme, usljed izgradnje vjetrogeneratora u zoni koridora radio veze koja radi na frekvenciji 6 GHz, a koje vjetrogeneratore je postavila i izgradila „Možura Wind park“ d.o.o. Podgorica, u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom, pa je „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“ DOO prinuđen da na predloženoj lokaciji instalira privremeni antenski stub - telekomunikacionu i radio opremu.

Takođe, Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“ DOO Podgorica, dopisom broj 02-2725 od 25.06.2018. godine, kojim je tražila rješavanje imovinsko pravnih odnosa na dijelu katastarske parcele broj 9/1, površine 450 m², upisane u list nepokretnosti broj 75 KO Kruče, Opština Ulcinj (shodno dostavljenom elaboratu uslovne parcelacije), upisane u list nepokretnosti broj 75 KO Kruče, Opština Ulcinj.

Kako je navedeno u predmetnom zahtjevu, na dijelu katastarske parcele planiraju da postave privremeni antenski stub za prenos signala, a koji je od izuzetnog značaja jer je dio prenosnog prstena na jugu Crne Gore preko koga se obavlja IP saobraćaj, TV i radio signal, signala TETRA operatora Wireless Montenegro, Uprave Policije, Seizmološkog zavoda, Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost i drugih.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja, a koje je dostavilo akt broj 104-84/124-1 od 05.07.2018. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela, shodno Predlogu prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafičkom prilogu Plan namjene površina, nalazi u zoni definisanoj kao ostale prirodne površine i zoni predviđenoj za izgradnju vjetroelektrana.

Takođe, ukazuju da je to ministarstvo aktom broj UPI 05803-553/25 od 15.12.2014. godine, privrednom društvu „Možura Wind park“ d.o.o. Podgorica, izdalo građevinsku dozvolu za gradnju vjetroelektrana na lokalitetu „Možura“.

Dalje, obratili smo se Opštini Ulcinj – Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, koje je dostavilo akt broj 06/1-618/1 od 29.01.2018. godine, u kojem se navodi da je namjena dijela predmetne katastarske parcele, prema Prostorno urbanističkom planu Ulcinja do 2020. godine („Službeni list CG“, broj 16/17), odnosno prema planu br. 12a namjena površina- „šumske površine“.

Imajući u vidu navedeno mišljenje Opštine Ulcinj – Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, te kako je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja „šuma 3. klase“, obratili smo se Ministarstvu poljoprivrede i ruralnog razvoja za mišljenje sa aspekta svojih nadležnosti.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja dostavilo je akt broj 460-113/18-9 od 29.11.2018. godine, u kojem se konstatuje da su se obratili Upravi za šume Pljevlja, za davanje mišljenja sa aspekta svojih nadležnosti u odnosu na zahtjev privrednog društva „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“ DOO Podgorica, imajući u vidu način korišćenja zemljišta i član 13 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), prema kojem je postavljanje antenskog stuba – radio-diguznog objekta od javnog interesa.

S tim u vezi, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja navodi da je Uprava za šume Pljevlja aktom broj 9896 od 15.11.2018. godine, shodno članu 41 Zakona o šumama („Službeni list CG“, br. 74/10, 40/11 i 47/15) izdala odobrenje za postavljanje predmetnog objekta, pa je to ministarstvo mišljenja da se na predmetnoj nepokretnosti može ostvariti pravo službenosti u cilju realizacije predmetnog zahtjeva.

Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da, shodno članu 43 Zakona o državnoj imovini, izvrši procjenu vrijednosti dijela katastarske parcele broj 9/1, površine 450 m², po kulturi "šuma 3. klase", evidentirana u list nepokretnosti broj 75 KO Kruče, Opština Ulcinj.

Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti broj 02-4785 od 25.07.2018. godine, prema kojem je vrijednost dijela katastarske parcele broj 9/1 KO Kruče, 44,48/m², odnosno vrijednost ukupno traženih 450 m² iznosi 20.016,00 €.

Kako visina naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 15% od tržišne vrijednosti, to naknada za predmetno zemljište iznosi ukupno 3.002,40 €.

Takođe, Ministarstvo finansija obratilo se Upravi za imovinu Crne Gore da shodno članu 33c Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 080/15), kojim je Uprava za imovinu, između ostalog, nadležna za poslove podnošenja zahtjeva i praćenja poslova upisa u katastar koji se odnose na parcelaciju, razgraničenja i razmjenu državne imovine, pred Upravom za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj, pokrene postupak parcelacije na katastarskoj parceli broj 9/1, u površini od 450 m², upisane u list nepokretnosti broj 75 KO Kruče, Opština Ulcinj.

Uprava za imovinu dostavila je rješenje Uprave za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj broj 945-228/2018-Sl. od 18.07.2018. godine, kojim se dozvoljava upis promjene u katastru nepokretnosti u list nepokretnosti broj 75 KO Kruče, Opština Ulcinj, pa se u A list upisuje katastarska parcela broj 9/2, šuma 3. klase, površine 450 m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist privrednog društva „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“ DOO Podgorica, sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini, član 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 stav 12 istog zakona obuhvata i službenost.
- Zakonu o svojinsko - pravnim odnosima, član 201 stav 1 („Službeni list CG“, broj 19/09), kojim je propisano se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog državnog organa i održajem, član 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 član 208 stav 1 kojim je propisano da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.

-----UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI-----

Zaključen između: -----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658, koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca Dušana, rođen u Titogradu, dana _____. (_____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. _____, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMBG _____, lična karta broj _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____. (_____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj _____ sa sjednice od _____. (_____) godine, (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i -----
"RADIO-DIFUZIONI CENTAR" D.O.O. Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, na adresi _____, PIB broj, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata Poreske uprave pod brojem _____, koje zastupa izvršni direktor _____, rođen dana _____ godine (____), sa prebivalištem u _____, broj lične karte _____, izdata od strane PJ _____ dana _____ godine (____), sa rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: **Vlasnik povlasnog dobra**)-----

(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

-----1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI-----

1.1. Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Ulcinj, i to katastarska parcela broj 9/2, površine 450 m², upisana u list nepokretnosti broj 75, KO Kruče.-----

-----2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI -----

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist "RADIO-DIFUZIONI CENTAR" D.O.O. Podgorica, koji to prihvataju u cilju postavljanja privremenog antenskog stuba.-----

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

(I) Suvlasnici povlasnog dobra, imaju pravo da na katastarskoj parceli broj 9/2, površine 450 m², upisane u list nepokretnosti broj 75, KO Kruče, postave privremeni antenski stub. II) Vlasnik povlasnog dobra, ima pravo da pristupi i obavi sve neophodne aktivnosti koje su potrebne za postavljanje antenskog stuba na poslužnom dobru, uključujući nesmetan pristup do nepokretnosti radi izvođenja radova, održavanja, kontrole ispravnosti tokom i nakon radova postavljanja antenskog stuba. -----

3.2. Shodno tački 3.1. Vlasnik povlasnog 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.-----

-----4. NAKNADA-----

4.1. U skladu sa članom 208 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 3.002,40 € (trihiljade dva i četrdeset eura), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izvještajem komisije o procjeni vrijednosti zemljišta za potrebe postavljanja antenskog stuba, broj 02-4785 od 25.07.2018. godine, koji je izradila Komisija Uprave za nekretnine Crne Gore, radi ustanovljenja prava službenosti na zemljištu koje je u vlasništvu države Crne Gore i koja predstavlja predmet ovog ugovora.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Vlasnik povlasnog dobra uplatio 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 zemljištu u državnoj svojini", o čemu je kao dokaz dostavio uplatnicu 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 pristup i dozvoliti radove na poslužnom dobru radi postavljanja antenskog stuba-----

5.2. „RADIO-DIFUZIONI CENTAR“, DOO PODGORICA, dužan je da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na zemljištu/Poslužnom dobru -----

-----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 osporavaju ili pokušavaju da spriječe, mijenjaju ili materijalno odlažu realizaciju ovog Ugovora -----

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 investitora – vlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja kablova od oštećenja kao i da na istim može dozvoljavati ustanovljenje drugih službenosti različitih vrsta ili istovrsnih, uz obavezu očuvanja postavljenih vodova u skladu sa važećim propisima i tehničkim uslovima. -----

-----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. U slučaju sporazumnog raskida ovog ugovora, Vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje u mjeri u kojoj je to razumno očekivati obzirom na prirodu izvedenih radova i kao takvo ga preda Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vratiti u prvobitno stanje, odnosno u mjeri u kojoj je to razumno očekivati, Vlasnik povlasnog dobra je dužan 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, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Ulcinj, Vlasnik povlasnog dobra uknjiži kao nosilac prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, a kako je opisano u članu 2 i 3 ovog Ugovora.-----

-----9. TROŠKOVI-----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti 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. PRIMJERC I UGOVORA** -----

11.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlaštenog notara biće dostavljen: (I) „RADIO-DIFUZNI CENTAR“, DOO PODGORICA; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvu finansija; (III) Upravi za nekretnine – Područne jedinice Ulcinj; (IV) Poreskoj upravi – Područna jedinica Ulcinj; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za imovinu Crne Gore. -----

Vlasnik poslužnog dobra:
Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija
MINISTAR
Darko Radunović

Vlasnik povlasnog dobra:
“RADIO-DIFUZNI CENTAR” D.O.O. Podgorica
IZVRŠNI DIREKTOR