



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, radi polaganja kablovskog voda u korist pravnog lica "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica i to na dijelu katastarske parcele evidentirane u KO Ibarac I, Opština Rožaje

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti, radi polaganja kablovskog voda na nepokretnosti u svojini države i to na:

- dijelu katastarske parcele broj 1364/1, u površini od 68 m², dužina kabla 115, 41 m, po kulturi „šume 1. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 53, KO Ibarac I, Opština Rožaje,

a sve u cilju izgradnje NDTS 10/0.4 kV 1x630 kVA „Ibarac“ sa uklapanjem u VN mrežu, Rožaje, radi sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca, kao i stvaranja tehničkih uslova za priključenje novih objekata.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica, dostavio sljedeću dokumentaciju:

- List nepokretnosti broj 53, KO Ibarac, Opština Rožaje, u originalu, u kojem je evidentirana katastarska parcela broj 1364/1, izdat od Uprave za nekretnine PJ Rožaje dana 22. marta 2024. godine;
- Odluku o utvrđivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – trafostanice NDTS 10/0,4 kV 1x630 kVA "Ibarac", sa uklapanjem u VN mrežu, Rožaje – region 6 broj: 01-018/21-2023, koju odluku je izdala Opština Rožaje dana 23. septembra 2021. godine i
- Elaborat geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, broj: 1801/2024-4, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 18. januara 2024. godine, a isti je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 26. februara 2024. godine, po brojem: 01 113-919-83/2024/2, uz konstataciju službenog lica te uprave da je elaborat tehnički ispravan.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražena su izjašnjenja sa aspekta prostornog planiranja Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje i Direktoratu za planiranje prostora – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, traženo mišljenje, dostavio je aktom broj: 06-019/24-209/2 od 1. juna 2024. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Suho polje" ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 26/15) i da je po namjeni dio predmetne parcele označen kao površine drumskog saobraćaja.

Naprijed navedeno izjašnjenje je obzirom na protek vremena potvrđen aktom tog sekretarijata broj: 07-01/25-279/1, od 7. jula 2025. godine.



Direktorat za planiranje prostora - Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je u svom izjašnjenju od 1. jula 2025. godine naveo da se predmetna katastarska parcela, nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je ista obuhvaćena Detaljnim urbanističkim planom Suho polje (2015. godina).

U vezi sa izjašnjenjem Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, zatraženo je izjašnjenje od Uprave za saobraćaj, koja uprava je traženo ovom ministarstvu dostavila dana 19. juna 2024. godine u kojem je između ostalog navedeno da se površine drumskog saobraćaja ne odnose na državne puteve (magistralne i regionalne).

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 53, KO Ibarac I, Opština Rožaje, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1364/1 po kulturi „šume 1. klase“, to je zatraženo izjašnjenje sa aspekta nadležnosti Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, traženo izjašnjenje dostavilo je aktom broj: 08-919/24-10374/4, od 19. juna 2025. godine u kojem je između ostalog navedeno da je to ministarstvo pribavilo izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima – Područna jedinica Rožaje, a koji je ovom ministarstvu dostavljen u prilogu, uz konstataciju da predmetna površina predstavlja golet i da sa aspekta gazdovanja šumama i šumskim zemljištem, ne postoje smetnje za udovoljavanje predmetnom zahtjevu.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti, koja je postupila po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti polaganja kabla broj: 02-012/26-618, od 27. januara 2026. godine, a koji izvještaj je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine, prema kojem vrijednost pravične naknade za ustanovljenje prava službenosti, iznosi **221,34 €**.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11, 23/25 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, 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), članu 201 stav 1, članu 202 i članu 208 stavovi 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 članom 201 stav 1, članu 202 i članu 208 stavovi 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 Nacrt 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 je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Rožaje i to dio katastarske parcele broj 1364/1, u površini od 68 m², dužina kabla 115, 41 m, po kulturi „šume 1. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 53, KO Ibarac I, Opština Rožaje, shodno elaboratu geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, 1801/2024-4, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 18. januara 2024. godine, a isti je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 26. februara 2024. godine, po brojem: 01 113-919-83/2024/2, uz konstataciju službenog lica te uprave da je elaborat tehnički ispravan, 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 kablovskog voda, a sve u cilju izgradnje NDTS 10/0.4 kV 1x630 kVA „Ibarac“ sa uklapanjem u VN mrežu, Rožaje, radi sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca, kao i stvaranja tehničkih uslova za priključenje novih objekata.-----

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 polaganja kablovskog voda preko predmetne katastarske parcele 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 polaganja kablovskog voda;-----

(c) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti energetska 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 Rožaje.-----

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 221,34 €, (dvije-stotine-dvadeset-jedan-euro-i-trideset-četiri-centa) koja odgovara Izvještaju o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti polaganja kabla broj: 02-012/26-618, od 27. januara 2026. godine, a koji izvještaj je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine i koji predstavlja sastavni dio 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 polaganja kablovskog voda, 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 stavom 2 i 3 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, obavještenje 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 broj 1364/1, u površini od 68 m², dužina kabla 115, 41 m, po kulturi „šume 1. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 53, KO Ibarac I, Opština Rožaje, shodno elaboratu geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, 1801/2024-4, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 18. januara 2024. godine, a isti je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 26. februara 2024. godine, po brojem: 01 113-919-83/2024/2.** -----

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 Rožaje, 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 Rožajama.-----

10. PRIMJERCIM UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (1) -----

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

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

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

Upravi za državnu imovinu (1)-----

Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Rožaje (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