

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

Ministarstvu finansija obratili su se Arsić Rado i Arsić Nevenka iz Tivta, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na dijelu katastarske parcele broj 680/1, površine 174 m², upisane u list nepokretnosti broj 257 KO Donja Lastva, Opština Tivat, shodno dostavljenom Elaboratu originalnih terenskih radova nepotpune eksproprijacije.

Naime, kako se navodi u dostavljenom zahtjevu, na katastarskoj parceli broj 683 KO Donja Lastva, nalazi se porodična stambena zgrada, u vlasništvu Nevenke Arsić, koja se graniči sa predmetnom katastarskom parcelom broj 680/1 KO Donja Lastva, koja je u svojini Crne Gore, a čiji dio im je potreban kako bi imali nesmetano funkcionisanje i prilaz kući sa dvorišne strane, odnosno pomoćnom objektu – garaži, čiji je ulaz /izlaz na granici parcele školskog dvorišta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja, a koje je dostavilo akt broj 104-133/58-1 od 11.04.2019. godine, u kojem se navodi da se dio predmetne katastarske, shodno Prostornom planom posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, nalazi na prostoru koji je definisan kao površina naselja.

Takođe, ukazuju da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona, pa je mišljenje potrebno pribaviti od nadležnog organa lokalne uprave Opštine Tivat.

Dalje, obratili smo se Opštini Tivat – Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoja za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, koje je dostavilo akt broj 904-350-228/1 od 15.04.2019. godine, u kojem se navodi da veći dio katastarske parcele broj 680/1 KO Donja Lastva, čini dio UP 392, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Donja Lastva”, čija je namjena “površine za školstvo i socijalnu zaštitu – škola”.

Imajući u vidu navedeno mišljenje Opštine Tivat-Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, te kako je uvidom u “B” list lista nepokretnosti broj 257 KO Donja Lastva, u kojem je upisana predmetna katastarska parcela broj 680/1, utvrđeno da M.P.N. CG. J.U.Osnovna Škola “Drago Milović” ima pravo upravljanja, to smo se obratili Ministarstvu prosvjete, kao i J.U.Osnovna Škola “Drago Milović”, za davanje mišljenja sa aspekta svojih nadležnosti, odnosno da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca.

S tim u vezi, Ministarstvo prosvjete dostavilo je aktom broj 610-787/2015-26 od 23.04.2019. godine, Odluku školskog odbora broj 423 od 16.04.2019. godine, u kojoj se navodi da je Školski odbor saglasan da se Arsić Radu i Arsić Nevenki, vlasnicima zgrade na katastarskoj parceli broj 683 KO Donja Lastva, odobri ustanovljenje službenosti prolaza na dijelu katastarske parcele broj 680/1 KO Donja Lastva, koja je u državnoj svojini, a na kojoj JUOŠ “Drago Milović” ima pravo upravljanja.

Istim aktom ukazuju da ustanovljenje službenosti prolaza, neće imati štetnog uticaja na odvijanje obrazovno – vaspitnog procesa u Područnom odeljenju Donja Lastva, te su stava da se pravo službenosti prolaza ograniči na period od 5 godina, uz mogućnost produženja.

Ministarstvo finansija je, u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 29/07, "Službeni list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17 i 17/18) i Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 87/18 i 02/19), od Uprave za imovinu tražilo da pred Upravom za nekretnine- Područna jedinica Tivat pokrene postupak ovjere Elaborata originalnih terenskih radova nepotpune eksproprijacije.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine ovjerila je predmetni Elaborat originalnih terenskih radova nepotpune eksproprijacije, dana 14.05.2019. godine, kojim je prvobitnu površinu trase puta od 174 m², shodno koordinatama tačaka korigovala i utvrdila površinu trase puta od 156 m², odnosno dužina trase puta 28,38m i širina trase puta 5,41m/5,93m.

Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom broj 02-3182/4 od 21.06.2019. godine, dostavila izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, u kojem se, između ostalog, navodi da tržišna vrijednost za katstarsku parcel broj 680/1 KO Donja Lastva, iznosi 217,95€/m².

Kako visina naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 15% od tržišne vrijednosti, to naknada za predmetno zemljište iznosi ukupno 5.099,64€, odnosno 32,69 €/m².

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza, na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist Arsić Rada i Arsić Nevenke iz Tivta, sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini, član 29 stav 1 ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), 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.
- 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.

-----UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

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 __, rođen u Titogradu, dana __. marta __. (__) godine, sa prebivalištem u Podgorici, adresa ul. __, diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB __, lična karta broj __, izdata od PJ Podgorica, dana __. (__) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj __ sa sjednice od __. __ 2019. (__) godine, (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i -----

Arsić Nevenke, rođene dana __. (__) godine, sa prebivalištem u __, adresa __, JMB __, lična karta broj __, izdata od strane PJ __, dana __. (__) godine, sa rokom važenja do __ (__) godine. (u daljem tekstu: **Suvlasnik povlasnog dobra**)-----

Arsić Rada, rođenog __. (__) godine, sa prebivalištem u __, adresa __, JMB __, lična karta broj __, izdata od strane PJ __, dana __. (__) godine, sa rokom važenja do __ (__) godine. (u daljem tekstu: **Suvlasnik povlasnog dobra**)-----

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

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

Predmet prava službenosti - Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u opštini Tivat, i to dio katastarske parcele broj 680/1, upisane u list nepokretnosti broj 257 KO Donja Lastva, u površini od 156 m², dužina trase puta 28,38m i širina trase puta 5,41m/5,93m.-----

-----2. USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA -----

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava pravo službenosti prolaza na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist Arsić Nevenke i Arsić Rada iz Tivta, na period od 5 godina, koji to prihvataju u cilju korišćenja trase zemljišta - puta, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata originalnih terenskih radova nepotpune eksproprijacije za službenost prolaza.-

-----3. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA STVARNESLUŽBENOSTI -----

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 dio katastarske parcele broj 680/1 KO Donja Lastva, u površini od 156 m², dužina trase puta 28,38m i širina trase puta 5,41m/5,93m, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata originalnih terenskih radova nepotpune eksproprijacije za službenost prolaza, koriste kao pješaci, motornim vozilom 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. Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se Suvlasnicima 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 CG“, broj 19/09), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 5.099,64€ (pethiljada devedesetdevet eura i šesdesetčetiri centa), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izveštajem komisije o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta broj 02-3182/4 od 21.06.2019. godine, za potrebe službenosti prolaza.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Suvlasnici povlasnog dobra uplatili naknadu iz člana 4.1. Ugovora, na račun Ministarstva finansija broj 832-52009-49, sa naznakom "Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje prava službenosti prolaza", 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 pristup i dozvoliti prolaz na poslužnom dobru iz tačke 1 ovog Ugovora, kako bi nesmetano koristili pomoćni objekat i porodičnu stambenu zgradu koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 683 KO Donja Lastva.-----

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 za izvođenje bilo kakvih radova vlasnik poslužnog dobra može iste izvršiti bez saglasnosti Suvlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja PVC crijeva, bazena i kaptaže 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.-----

6.2 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, Suvlasnici povlasnog dobra su dužni da zemljište vrate u prvobitno stanje i kao takvo ga predaju Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrate u prvobitno stanje, Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da obeštete Vlasnika poslužnog dobra, tako što ćemu 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 Tivat, Suvlasnici povlasnog dobra uknjiže kao nosioci 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 prolaza na Poslužnom dobru snose 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.-----

-----10. PRIMJERCIM UGOVORA -----

11. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Arsić Radu i Arsić Nevenki; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvu finansija; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Tivat; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Tivat; (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

Suvlasnici povlasnog dobra:

Arsić Nevenka
JMB

Arsić Rade
JMB