



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog podzemnog voda u korist pravnog lica "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica i to na djelovima katastarskih parcela evidentiranih u KO Lastva, Opština Kotor

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se privredno društvo "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, zahtjevom od 7. juna 2024. godine, za ustanovljenje prava službenosti radi polaganja podzemnog kablovskog 35 kV voda, na dijelu katastarske parcele broj 73/1, u površini od 70 m², po kulturi „livada 2. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 594, KO Lastva, Opština Kotor i na dijelu katastarske parcele broj 373/1, u površini od 39 m², po kulturi „šume 3. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 619, KO Lastva, Opština Kotor i to od TS 400/110/35kV "Lastva" do TS 35/10kV "Dubovica".

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

- Fotokopiju elaborata geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 6. juna 2023. godine, a isti je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 15. marta 2024. godine;
- Urbanističko tehničke uslove koje je dana 4. oktobra 2022. godine izdala Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova – Direktorata za planiranja prostora i informacione sisteme, nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Nadalje je uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine, utvrđeno da je pravo raspolaganja na predmetnim katastraskim parcelama upisano na Vladu Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražena su izjašnjenja sa aspekta prostornog planiranja Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor i Direktoratu za planiranje prostora – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, dostavio je mišljenje broj: 03-332/24-13205 od 17. juna 2024. godine, u kojem je navedeno da se predmetne parcele nalaze u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Sl list CG", br. 95/20) i da je namjena katastarske parcele broj 73/1 – **površine za industriju i proizvodnju**, dok je namjena katastarske parcele broj 373/1 – **šume**, što je obzirom na protek vremena taj sekretarijat i potvrdio izjašnjenjem od 25. februara 2025. godine.

Direktorat za planiranje prostora - Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je u svom izjašnjenju od 21. januara 2025. godine naveo da se djelovi katastarskih parcela nalaze u obuhvatu Detaljne razrade lokacije za trafostanicu i konvertorsko postrojenje "Blato" u Lastvi Grbaljskoj u okviru Izmjena i dopuna Koridora dalekovoda 400 kV sa optičkim kablom od Crnogorskog primorja do Pljevalja i podmorski kabal 500 kV sa optičkim kablom Italija - Crna Gora, u dijelu Detaljne razrade lokacije za trafostanicu i konvertorsko postrojenje "Blato" u Lastvi Grbaljskoj ("Službeni list Crne Gore" broj 69/17).



Na kraju izješnjenja je navedeno da shodno grafičkom prilogu "Namjena površina" se predmetne parcele nalaze na prostoru koji je definisan kao zelenilo za rekultivaciju i zelenilo infrastrukture.

Takođe, a kako je uvidom u list nepokretnosti broj broj 594, KO Lastva utvrđeno da je katastarska parcela broj 73/1, po načinu korišćenja „livada 2. klase“, dok je uvidom u list nepokretnosti broj 619 KO Lastva, utvrđeno da je katastarska parcela broj 373/1, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, to je sa aspekta nadležnosti zatraženo izjašnjenje Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, a koje ministarstvo je traženo dostavilo aktom broj: 14-919/23-3473/8, od 27. decembra 2024. godine i u istom je navedeno da u izjašnjenju Uprave za gazdovanje šumama i lovištima, koje je to ministarstvo pribavilo konstatuju da sa aspekta gazdovanja šumama, predmetne parcele nemaju značaja i da nema planskih dokumenata za parcele koje se nalaze u ovom reonu te i konstatuju da sa aspekta njihovih nadležnosti nema smetnji za realizaciju predmetnog zahtjeva.

Na kraju dostavljenog izjašnjenja navode da ukoliko na predmetnom zemljištu, kao dobru od opšteg interesa, ustanovljenje ove službenosti ne onemogućava ili znatno otežava njegovu redovnu upotrebu shodno predviđenoj namjeni, to resorno ministarstvo sa aspekta svojih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 594, KO Lastva, utvrđeno je da su na katastarskoj parceli broj 73/1, upisani tereti:

- Zabilježba spora po tužbi broj 912/12, primljene kod Osnovnog suda u Kotoru 11. jula 2012. godine; i
- Zabilježba žalbe predate od strane advokata Bjelanović Vučka iz Podgorice, na Rješenje broj: 919-106-UI-1941/24, to je zatraženo izjašnjenje Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa Crne Gore, dostavio je izjašnjenje dana 20. maja 2025. godine u kojem je između ostalog navedeno da ne postoji ograničenje da se konstituiše pravo službenosti u korist privrednog društva CEDIS doo Podgorica, obzirom da je kao vlasnik poslužnog dobra upisana Država Crna Gora, iz razloga što se u konkretnom slučaju radi o zahtjevu čija suština predstavlja javni interes, zbog čega u smislu odredbe člana 217 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, broj 19/09 i 29/25) nije ni potreban pristanak vlasnika da se na njegovoj nepokretnosti izvrši postavljanje uređaja (ovdje kablovskog podzemnog voda) jer je u pitanju javni interes, odnosno u konkretnom slučaju ne postoji ograničenje da se udovolji zahtjevu bez obzira na vrstu spora, dok vlasniku nepokretnosti pripada samo pravo na pravičnu naknadu, koja se određuje nakon sprovedenog postupka eksproprijacije, a koji postupak eksproprijacije pokreće korisnik iste.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih katastarskih parcela za potrebe ustanovljenja prava službenosti, koja je postupila je po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjenu vrijednosti nepokretnosti za uspostavljanje prava službenosti u Opštini Kotor, broj: 01-012/24-490/2, od 5. marta 2025. godine, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine, prema kojem naknada za nepotpunu eksproprijaciju predmetnog zemljišta, iznosi **457,80 €**.



Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11 i 23/25), 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), čl. 201 stav 1, 202 i 208 st. 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 čl. 201 stav 1, 202 i 208 st. 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 _____, JMB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____ (slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

2. "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" 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 _____, JMB _____, 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 Kotor i to dio katastarske parcele broj 73/1, u površini od 70 m², po kulturi „livada 2. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 594, KO Lastva, Opština Kotor i dio katastarske parcele broj 373/1, u površini od 39 m² po kulturi „šume 3. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 619, KO Lastva, shodno elaboratu geodetskih radova nepotpune eksproprijacije, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geonana" doo Podgorica, 6. juna 2023. godine, a isti je ovjeren od Uprave nekretnine dana 15. marta 2024. godine, 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 podzemnog kablovskog 35 kV voda, Opština Kotor.-----

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 postavljanje podzemnog 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 postavljanja predmetnog podzemnog kablovskog voda;-----

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

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 457,80 €, (četiri-stotine-pedeset-sedam-eura-i-osamdeset-centi) koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti nepokretnosti za uspostavljanje prava službenosti u Opštini Kotor, broj: 01-012/24-490/2, od 5. marta 2025. godine, radi polaganja podzemnog kablovskog 35 kV voda, na djelovima katastarskih parcela broj 73/1 i 373/1, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. 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 postavljanja kablova, 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 člana 219 Zakona o energetici.-----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Korisniku Poslužnog dobra da ima potrebno ovlaštenje 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 sprovedljiva obaveza Vlasnika poslužnog dobra 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 73/1, u površini od 70 m², upisana u list nepokretnosti broj 594, KO Lastva, Opština Kotor i na dijelu katastarske parcele broj 373/1, u površini od 39 m², po kulturi „šume 3. klase”, upisana u list nepokretnosti broj 619, KO Lastva, Opština Kotor.** -----

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 Kotor, 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 Kotoru-----

10. PRIMJERCI UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (2) -----

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

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

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

Upravi prihoda – Područnoj jedinici Kotor (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
