



Предлог за давање сагласности за установљење права службености, ради полагања кабловског вода у корист правног лица “Црногорски електродистрибутивни систем” д.о.о. Подгорица, на дјеловима катастарских парцела евидентираних у КО Калаче, Општина Рожаје

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине, обратило се привредно друштво “Црногорски електродистрибутивни систем” доо Подгорица, захтјевом за установљење права службености, ради полагања кабловског вода на непокретностима у својини државе и то на дјеловима слjedeћих катастарских парцела:

- катастарска парцела број 372/1, у површини од 119 м²,
- катастарска парцела број 372/4, у површини од 1 м²,
- катастарска парцела број 510, у површини од 10 м², све уписане у лист непокретности број 297, КО Калаче, Општина Рожаје, а све у циљу изградње објекта од јавног интереса СТС 10/0,4кВ 160кВА „Речковићи“ са прикључним ДВ 10кВ и уклапањем у НН мрежу.

Увидом у достављени предмет и документацију, утврђено је да је “Црногорски електродистрибутивни систем” доо Подгорица, доставио слjedeћу документацију:

- Одлуку о утврђивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса – трафостаноце СТС 10/0.4 кВ – 160 кВА “Речковићи” са прикључним ДВ 10кВ и уклапањем у НН мрежу – КО Калаче, Рожаје, Регион 3 и број: 01-018/21-1943, од 13. септембра 2021. године, коју одлуку је донио Предсједник Општине Рожаје;
- Одлуку о измјенама и допунама Одлуке о утврђивању локације са елементима урбанистичко техничких услова за изградњу локалног објекта од општег интереса – трафостаноце СТС 10/0.4 кВ – 160 кВА “Речковићи” са прикључним ДВ 10кВ и уклапањем у НН мрежу – КО Калаче, Рожаје, Регион 3 и број: 01-018/21-1943, од 13. септембра 2021. године, (“Службени лист ЦГ” општински прописи број 31/21), коју Одлуку о измјенама и допунама Одлуке је донио Предсједник Општине Рожаје;
- Програмски задатак са елементима урбанистичко-техничких услова и
- Фотокопију геодетског елабората непотпуне експропријације број 41/20, који је израдила овлашћена геодетска агенција “Геомах” доо Подгорица, дана 30. марта 2021. године, а исти је овјерила некадашња Управа за катастар и државну имовину Подгорица.

Поступајући по предметном захтјеву, затражена су изјашњења са аспекта просторног планирања Директорату за планирање простора и Секретаријату за планирање и уређење простора Општине Рожаје.

Директорат за планирање простора је у свом изјашњењу од 28. јануара 2025. године навео, да се предметне катастарске парцеле налазе ван обухвата планова детаљне разраде државних планских докумената.



Секретаријат за планирање и уређење простора Општине Рожаје, тражено мишљење доставио је овом министарству дана 7. фебруара 2025. године, актом број: 07-019-25-32/1, у којем је између осталог наведено да се дио катастарске парцеле број 372/1 КО Калаче, укупне површине 119 м², налази ван граница детаљних урбанистичких планова у складу са Просторно-урбанистичким планом општине Рожаје до 2020.године ("СИ. лист ЦГ-општински прописи" бр. 31/12 и 02/17).

Према графичком прилогу Општа намјена површина из Просторног плана Општине Рожаје до 2020.године ("Сл. лист ЦГ-општински прописи" бр. 31/12 и 02/17) по намјени предметни дио катастарске парцеле бр. 372/1 КО Калаче је назначен једним дијелом као Површине саобраћајне инфраструктуре - Регионална саобраћајница, док другим дијелом захвата Површине Насеља.

Такође, дио катастарске парцеле број 372/4 КО Калаче, укупне површине 1 м², се налази ван граница детаљних урбанистичких планова у складу са Просторно-урбанистичким планом Општине Рожаје до 2020. године ("Сл. лист ЦГ-општински прописи" бр. 31/12 и 02/17), а сходно графичком прилогу Општа намјена површина из Просторног плана Општине Рожаје до 2020.године ("СИ. лист ЦГ-општински прописи" бр. 31/12 и 02/17) намјена предметног дијела катастарске парцеле бр.372/4 КО Калаче захвата Површине Насеља.

Надаље, дио катастарске парцеле број 510 КО Калаче, укупне површине 10 м², се налази ван граница детаљних урбанистичких планова у складу са Просторно-урбанистичким планом Општине Рожаје до 2020.године ("СИ. лист ЦГ-општински прописи" бр. 31/12 и 02/17), док према графичком прилогу Општа намјена површина из Просторног плана Општине Рожаје до 2020.године ("Сл. лист ЦГ-општински прописи" бр. 31/12 и 02/17) по намјени предметни дио катастарске парцеле бр. 510 КО Калаче је назначен као Површине саобраћајне инфраструктуре - Регионална саобраћајница.

У вези са изјашњењем Секретаријата за планирање и уређење простора Општине Рожаје, а у вези са катастарским парцелама број 372/1 и 510, које су по намјени једним дијелом означене као Површине саобраћајне инфраструктуре - Регионална саобраћајница, затражено је изјашњење са аспекта надлежности Управи за саобраћај.

Управа за саобраћај, тражено изјашњење доставила је актом број: 04-2022/2, дана 24. марта 2025. године у којем је наведено да иако наведене парцеле нису у надлежности те управе, да се може удовољити предметном захтјеву, јер се ради о ваздушном воду (који не ремети изгрању/реконструкцију регионалног пута) и стубној трафостаници која уколико буде сметала изградњи/реконструкцији предметног пута ће бити измјештена (о трошку имаоца инсталација).

Како је увидом у лист непокретности број 297, КО Калаче, Општина Рожаје утврђено да су парцеле **број 372/1 и број 372/4 по начину коришћења „шуме 1. класе“**, а парцела **број 510 по начину коришћења „шуме 2. класе“**, то је



затражено мишљење са аспекта надлежности Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде.

Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, тражено изјашњење овом министарству доставило је дана 13. марта 2026. године, актом број: 14-919/25-738/4, у којем је наведено да је поступајући по предметном захтјеву, то министарство прибавило изјашњење Управе за газдовање шумама и ловиштима – ПЈ Рожаје, у којем се наводи да је комисија изласком на терен, утврдила да се површине које су предмет овог захтјева налазе непосредно уз постојећи пут, те да на њима није заступљена шумска вегетација. Такође, сматрају да се може удовољити предметном захтјеву, јер се тиме не би произвели негативни ефекти са аспекта газдовања шумама.

На крају достављеног изјашњења, то министарство констатује да имајући у виду изјашњење Управе за газдовање шумама и ловиштима, нема сметњ за успостављање траженог права службености, са аспекта управљања шумама и шумским земљиштем.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, затражило је од Управе за државну имовину да у складу са чланом 43 Закона о државној имовини („Службени лист ЦГ”, бр. 21/09, 40/11, 23/25 и 160/25) и Правилником о методологији за процјену вриједности имовине („Службени лист ЦГ“ бр.126/22), изврши процјену вриједности предметних катастарских парцела за потребе установљења права службености, која је поступила по захтјеву и доставила Извјештај о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености ради полагања кабловског вода број: 02-012/26-5829, од 8. маја 2026. године, за примљена у овом министарству дана 11. маја 2026. године, а који извјештај је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењем број: 02-012/25-7087, од 27. маја 2025. године, према којем тржишна вриједност службености полагања кабла износи **671,78 €**.

Правни основ за давање наведене сагласности садржан је у:

- Закону о државној имовини („Сл. лист ЦГ“, бр. 21/09, 40/11, 23/25 и 160/25), члану 29 став 1, којим је прописано да покретним и непокретним стварима и другим добрима у државној имовини, на којима својинска овлашћења врши Црна Гора, располаже Влада, обзиром да располагање сходно члану 10 тачка 12 Закона обухвата и службеност;
- Закону о својинско – правним односима („Сл. лист ЦГ“, број 19/09 и 29/25), члану 201 став 1, члану 202 и члану 208 ставови 1 и 2, којима је прописано да се стварна службеност заснива правним послом, одлуком суда или другог државног органа и одржајем, да се стварна службеност на основу правног посла стиче уписом у катастар или на други одговарајући начин одређен законом, да уговор на основу кога се стиче стварна службеност мора бити закључен у писаном облику и овјерен од надлежног органа,



односно нотара, те да на захтјев власника послужног добра, надлежни државни орган утврђује и накнаду коју је власник повласног добра дужан да плати власнику послужног добра и да власник послужног добра има право на накнаду за установљену службеност.

Имајући у виду све напријед наведено, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за давање сагласности за установљење права службености полагања кабловског вода у корист д.о.о. „Црногорски електродистрибутивни систем“ у складу са чланом 29 став 1 Закона о државној имовини и чланом 201 став 1, члану 202 и члану 208 ставови 1 и 2 Закона о својинско – правним односима, па ће након добијања евентуалне сагласности Владе Црне Горе за установљење права службености полагања кабловског вода на непокретностима у државној својини, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за установљење права службености, одржавање непосредне погодбе, припремање Уговора о установљењу права службености полагања кабловског вода, добијање рјешења Нотарске коморе о одређивању мјесно надлежног нотара, те солемнизација поменутог Уговора.

Саставни дио предлога је и Нацрт уговора о установљењу права службености.

-----УГОВОР О УСТАНОВЉЕЊУ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ-----

-----("Уговор")-----

Закључен између: -----

1. ВЛАДЕ ЦРНЕ ГОРЕ – МИНИСТАРСТВА ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ са сједиштем у Подгорици, Улица IV Пролетерске бригаде број 19, ПИБ 02760517, које заступа министар _____, од оца _____, рођен _____, дана _____ (словима) године, са пребивалиштем у _____, Улица _____, дипломирани _____, држављанин _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године са роком важења _____ (словима) година (у даљем тексту: Власник послужног добра) и-----

2. "ЦРНОГОРСКОГ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА" Д.О.О. ПОДГОРИЦА, са сједиштем у _____, Улица _____, матични број _____, регистарски број _____, које заступа Извршни директор _____, рођен дана _____ (словима) године, у _____, држављанин _____, са пребивалиштем на адреси _____ у _____, ЈМБ _____, лична карта број _____, издата од _____, дана _____ (словима) године, са роком важења до _____ (словима) година (у даљем тексту: Корисник послужног добра)-----

(Заједно названи: Уговорне стране).-----

1. ПРЕДМЕТ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ-----

Предмет права службености – Послужно добро су непокретности које се налазе на територији Општине Рожаје и то дјелови сљедећих катастарских парцела: катастарска парцела број 372/1, начину коришћења „шуме 1. класе“, у површини од 119 м², катастарска парцела број 372/4, начину коришћења „шуме 1. класе“, у површини од 1 м² и катастарска парцела број 510, по начину коришћења „шуме 2. класе“, у површини од 10 м², све уписане у лист непокретности број 297, КО Калаче, Општина Рожаје, сходно Елаборату непотпуне експропријације број 41/20, који је израдила овлашћена геодетска агенција "Геомач" доо Подгорица, дана 30. марта 2021. године, а исти је овјерила некадашња Управа за катастар и државну имовину Подгорица, који је саставни дио уговора (даље у тексту "Послужно добро").-----

2. УСТАНОВЉЕЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ-----

Власник Послужног добра установљава стварну службеност на Послужном добру из члана 1. овог уговора у корист Корисника Послужног добра, ради полагања кабловског вода, за потребе изградње објекта од јавног интереса СТС 10/0,4кВ 160кВА „Речковићи“ са прикључним ДВ 10кВ и уклапањем у НН мрежу.-----

3. ЦИЉ И НАЧИН УСТАНОВЉАВАЊА ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ-----

3.1. Службеност се установљава на начин да најмање терети Послужно добро, а да Кориснику Послужног добра, у складу са одредбама Закона о енергетици („Сл. лист ЦГ“, бр. 28/25 и 3/26), гарантује следеће:-----

(а) корисник послужног добра има право на полагања кабловског вода преко предметних катастарских парцела на Послужном добру, за које сврхе се установљава право службености;-----

(б) корисник послужног добра има право на несметан приступ до непокретности ради извођења радова, одржавања, контроле исправности и извођења свих других неопходних радова, током и након полагања кабловског вода;-----

(ц) Забрану засађивања дрвећа и другог растиња на земљишту изнад, испод и на удаљености са које се може угрозити енергетски објекат од стране власника или носиоца других права на Послужном добру;-----

(д) Забрану вршења радова од стране власника или носиоца других права на Послужном добру који се налазе испод, изнад или поред енергетског објекта којима се онемогућава или угрожава рад и функционисање енергетског објекта, без претходног одобрења носиоца права службености, што је потребно да буде изричито уписано у листу непокретности који се односе на Послужно добро, приликом укњижбе права службености код Управе за некретнине – Подручне јединице Рожаје.-----

3.2. Сходно члану 3.1. Корисник Послужног добра је дужан да након завршетка радова врати земљиште/Послужно добро у првобитно стање, што се тумачи искључиво на начин да се земљиште/Послужно добро врати у првобитно стање у мјери у којој је то могуће и у складу са вршењем права службености, а сходно горе наведеним одредбама Закона о енергетици и важећим законодавством, како би се Кориснику Послужног добра гарантовала сва права наведена у члану 3.1. и омогућило вршење права службености на одговарајући начин.-----

4. НАКНАДА-----

4.1. У складу са чланом 208 став 1 Закона о својинско – правним односима („Службени лист Црне Горе“, број 19/09 и 29/25), Власник Послужног добра има право на накнаду у износу од 671,78 €, (шест-стотина-седамдесет-један-еуро-и-седамдесет-осам-центи) која одговара Извјештају о процјени вриједности земљишта у поступку установљења права службености ради полагања кабловског вода број: 02-012/26-5829, од 8. маја 2026. године, а који извјештај је урадила Комисија за процјену вриједности непокретности у државној својини, формирана Рјешењем број: 02-012/25-7087, од 27. маја 2025. године и који представља саставни дио овог уговора.-----

4.2. Уговорне стране сагласно констатују да је Корисник Послужног добра уплатио накнаду из члана 4.1. Уговора на рачун Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине број 832-52009-49, са назнаком “Приходи на основу накнаде за установљење права службености на непокретности у државној својини”, о чему је као доказ доставило уплатницу Власнику Послужног добра.-----

5. ПОСЕБНЕ ДУЖНОСТИ УГОВОРНИХ СТРАНА -----

5.1. Власник Послужног добра се обавезује да ће Кориснику Послужног добра након потписивања овог уговора обезбиједити несметан приступ и дозволити радове на Послужном добру, ради полагања кабловског вода, са циљем успостављања сигурне и поуздане дистрибуције електричне енергије до купаца.-----

5.2. Корисник послужног добра је дужан да Власнику Послужног добра надокнади евентуалну штету причињену извођењем радова на земљишту/Послужном добру, у складу са одредбама Закона о енергетици.-----

6. ИЗЈАВЕ И ГАРАНЦИЈЕ -----

6.1. Власник Послужног добра овим изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да има потребно овлашћење да закључи и изврши овај уговор и било који други документ који се односи на и/или је у вези са овим уговором (без сагласности било које треће стране) који, када се потпише постаје пуноважна, обавезујућа и спроводљива обавеза уговорних страна у складу са прописаним условима.-----

6.2. Власник Послужног добра гарантује да има право да установи право службености на Послужном добру у корист Корисника Послужног добра, у складу са важећим прописима.-

6.3. Власник Послужног добра овим изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра, да у моменту реализације овог уговора не постоје никакви судски спорови или други поступци у току или запријеђени против или који утичу на Власника Послужног добра пред било којим судом или арбитражним судом или државним органом, који на било који начин оспоравају или покушавају да спријече, мијењају или материјално одлажу реализацију овог уговора или било ког другог документа у којима је Власник Послужног добра страна и не постоје околности које би вјероватно довеле до било ког таквог судског спора, поступка, истраживања или другог поступка. -----

6.4. Власник Послужног добра изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да су предузете све радње које се захтијевају од Власника Послужног добра да би пуноважно овластио потписивање и упис и извршење свих права и обавеза на основу или, зависно од случаја, у складу, са овим уговором или било којим другим документом који произилази из или је у вези са овим уговором.-----

6.5. Власник Послужног добра изјављује и гарантује Кориснику Послужног добра да, осим Закључка Владе Црне Горе број: _____ од __. __. _____. (словима) године, није потребна никаква сагласност или одобрење, обавјештење или регистрација код било којих државних или других органа од стране Власника Послужног добра у вези са потписивањем овог уговора или предузимања било којих радњи предвиђених у истом.-----

6.6. Корисник Послужног добра је упознат да ће на основу овог уговора, у “Г” листу листа непокретности, описаним тачком 1. овог уговора, бити **евидентан терет – забиљежба успостављања права службености у корист Корисника Послужног добра и то на дјеловима сљедећих катастарских парцела: број 372/1, начину коришћења „шуме 1. класе“, у површини од 119 м², катастарска парцела број 372/4, начину коришћења „шуме 1. класе“, у површини од 1 м² и катастарска парцела број 510, по начину коришћења „шуме 2. класе“, у површини од 10 м², све уписане у лист непокретности број 297, КО Калаче, Општина Рожаје, сходно Елаборату непотпуне експропријације број 41/20, који је израдила овлашћена геодетска агенција “Геомах” доо Подгорица, дана 30. марта 2021. године, а исти је овјерила некадашња Управа за катастар и државну имовину Подгорица.** -----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

Власник Послужног добра је сагласан, да се без његовог даљег учешћа, присуства, посебног одобрења и сагласности, без икаквих даљих услова и ограничења, код Управе за некретнине - Подручне јединице Рожаје, Корисник Послужног добра укњижи као носилац права службености на непокретностима из члана 1. овог уговора, а како је описано у тачкама 2, 3 и 6 овог Уговора.-----

8. ТРОШКОВИ-----

Накнаду за рад нотара и остале трошкове везане за установљење права службености над

Послужним добром сноси Корисник Послужног добра.-----

9. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ -----

9.1. Уговорене стране су сагласне да је овај уговор закључен у одсуству принуде, пријетње, преваре, стварне и правне заблуде, те да представља слободно изражену вољу Уговорних страна, које су упознате са свим законским ризицима овог правног посла, али Уговорне стране сагласно констатују да је садржина овог уговора довољна за његову пуноважност, те да ће се у случају потребе, уговор тумачити у складу са законским одредбама као и принципима добрих пословних обичаја и пословног морала.-----

9.2. За све евентуалне спорове око реализације овог Уговора надлежан је Основни суд у Рожајама.-----

10. ПРИМЈЕРЦИ УГОВОРА -----

Овај уговор након солемнизације од стране овлашћеног нотара биће достављен:-----

Кориснику Послужног добра (1) -----

Влади Црне Горе – Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине (1) -----

Управи за некретнине – Централни (1) -----

Управи за некретнине – Подручној јединици Рожаје (1) -----

Управи за државну имовину (1)-----

Пореској управи – Подручној јединици Рожаје (1) -----

Државној ревизорској институцији (1) -----

Заштитнику имовинско - правних интереса Црне Горе (1)-----

Врховном државном тужилаштву (1) -----

УГОВАРАЧИ:

ВЛАСНИК ПОСЛУЖНОГ ДОБРА:

Влада Црне Горе-Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
Министар

КОРИСНИК ПОСЛУЖНОГ ДОБРА:

„Црногорски електродистрибутивни систем“ доо Подгорица
Извршни директор
