



***ПРЕДЛОГ ЗА ДАВАЊЕ САГЛАСНОСТИ ЗА УСТАНОВЉЕЊЕ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ  
ПРОЛАЗА НА ЗЕМЉИШТУ У СВОЈИНИ ЦРНЕ ГОРЕ, У ОПШТИНИ КОТОР***

Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине обратила се Вера Ђурић из Будве, захтјевом за установљење права службености пролаза на дијелу земљишта у државној својини, и то катастарске парцеле број 885, уписане у лист непокретности број 571, КО Загора, општина Котор, у складу са достављеним Елаборатом геодетских радова – непотпуна експропријација, израђеним од стране Геодетке организације “ГЕО ПЛУС” д.о.о.

Наиме, како се наводи у захтјеву предметни дио катастарске парцеле представља прилаз са јавне саобраћајнице до катастарских парцеле бр. 412/3, 412/4 и 412/5 КО Загора, а које су у својини подносиоца захтјева.

Поступајући по предметном захтјеву, Директорат за државну имовину и катастар непокретности прибавио је мишљење Директората за планирање простором, у којем се наводи да се предметна катастарска парцела налази у обухвату Просторног плана посебне намјене за обално подручје Црне Горе, а сходно графичком прилогу „План намјене површина“, предвиђена намјена је туризам, док је режим коришћења простора дефинисан као „издвојени дјелови ГП насеља“.

Даље, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине прибавило је мишљење Општине Котор – Секретаријат за урбанизам, становање и уређење простора, број 03-332/25-23333 од 06.11.2025. године, у којем се наводи да се дио предметне катастарске парцеле број 885 КО Загора, општина Котор, налази у захвату Просторно-урбанистичког плана Котор – а по намјени представља – површине за туризам.

Такође, имајући у виду да је предметна катастарска парцела број 885 КО Загора по начину коришћења „шума 4. класе“, прибавили смо мишљење Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде са аспекта надлежности тог органа, број 14-919/25-28654/4 од 16.02.2026. године, у којем се наводи да су прибавили мишљење Управе за газдовање шумама и ловиштима – Подручне јединице Котор, у којем је наведено да је предметна катастарска парцела највећим дијелом голетна површина и да се налази између привредних објеката. Такође су истакли да предметна површина није уређена, односно да не посједује планску документацију, те да са аспекта газдовања шумама нема значаја. С тим у вези, а имајући у виду изјашњење Управе за газдовање шумама и ловиштима, то министарство констатује да са аспекта управљања шумама и шумским земљиштем нема сметњи за установљење траженог права службености.

Како је уз предметни захтјев достављен Елаборат геодетских радова – непотпуна експропријација, број 56/26 од 24.02.2026. године, израђен од стране Геодетске организације “ГЕО ПЛУС” д.о.о., који није овјерен, затражили смо од Управе за државну имовину да, у складу са Законом о државној имовини и Закону о државном премјеру и



катастру непокретност, код Управе за некретнине – Подручна јединица Котор покрене поступак овјере истог, у складу са прописима и правилима струке, па такав елаборат доставе Министарству просторног планирања, урбанизма и државне имовине.

С тим у вези, Управа за државну имовину актом број 02-012/26-6991 од 02.06.2026. године, доставила је овјерен Елаборат геодетских радова – непотпуна експропријација, бр. Овјере ДЈ-589/26.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине тражило је од Управе за државну имовину да у складу са чланом 43 Закона о државној имовини („Службени лист ЦГ”, бр. 21/09, 40/11, 023/25 и 160/25) и Правилником о методологији за процјену вриједности имовине („Службени лист ЦГ”, 64/18), изврши процјену предметних непокретности по м<sup>2</sup> и утврде накнаду за установљење права службености.

С тим у вези, Управа за државну имовину актом број 02-012/26-11418 од 16.09.2026. године, доставила је Извјештај Комисије о процјени вриједности земљишта, дијела катастарских парцее бр. 885 КО Загора, општина Котор, површине 7м<sup>2</sup>, према којем тржишна вриједност предметног земљишта износи 118,28€/м<sup>2</sup>, односно надокнада за установљење права службености 15% од укупно процијењене вриједности, што у конкретном износи 17,74 €/м<sup>2</sup>, тј. вриједност укупне накнаде за установљење права службености износи 124,19€.

Наведени Извјештај о процјени урадила је Комисија за процјену вриједности непокретности, формирана рјешењем бр. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 и и рјешењем број 02-012/25-8266/5.

Правни основ за давање сагласности за установљавање права службености пролаза на непокретности у својини Црне, садржан је у:

- Закону о државној имовини („Сл. лист ЦГ”, број 21/09, 40/11, 023/25 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, а да располагање сходно члану 10 ставу 1 тачки 12 истог закона обухвата и службеност.
- Закону о својинско – правним односима („Сл. лист ЦГ”, број 19/09 и 029/25) и то члану 201 којим је прописано да се стварна службеност заснива правним послом, одлуком суда или другог органа и одржајем, члану 202 истог закона којим је прописано да се на основу правног посла стварна службеност стиче уписом у катастар или на други одговарајући начин одређен законом, те да уговор на основу кога се стиче стварна службеност мора бити закључен у писаном облику и овјерен од надлежног органа, односно нотара и члану 208 став 1 којим је прописано да власник послужног добра има право на накнаду за установљену службеност.



- Закону о својинско - правним односима, члан 215 став 1 којим је прописано да власник непокретности који нема излаз на јавни пут или се до њега може доћи само уз претјерано заобилажење (опкољено земљиште, енклава) има право да захтијева да му се, уз плаћање накнаде, дозволи пролаз преко туђег земљишта (нужни пролаз), док је ставом 2 прописано да нужни пролаз може бити установљен као право пролаза пјешака, кола, моторних возила, пољопривредних машина и сл.

Имајући у виду наведено, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине цијени оправданим разматрање предлога за установљење права службености пролаза у смислу чл. 201 став 1, 202 и 215 став 1 Закона о својинско – правним односима и члана 29 став 1 Закона о државној имовини, па ће након добијања евентуалне сагласности Владе Црне Горе, спровести законом прописану процедуру, која подразумијева: формирање Комисије за установљење права службености пролаза, одржавање непосредне погодбе, припремање Уговора о установљењу права службености пролаза и добијање рјешења Нотарске коморе о одређивању мјесно надлежног нотара, код којег ће се закључити Уговор о установљењу права службености пролаза.

Саставни дио предлога за Владу Црне Горе је и нацрт Уговора о установљењу права службености пролаза.

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

Zaključen između: -----

**I. VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE** sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, rođen u Titogradu, dana -\_\_\_. (\_\_\_) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, po zanimanju diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB \_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_, izdata od MUP – PJ Podgorica, dana \_\_\_. (\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten Zaključcima Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_ sa sjednice od \_\_\_\_ 2026. godine, a koje po generalnom punomoćju UZZ 226/2025 od 06.05.2025. godine, notara Jelene Andrijašević i specijalnom punomoćju broj \_\_\_\_, zastupa diplomirani pravnik \_\_\_\_, JMBG: \_\_\_\_, rođen dana: \_\_\_\_ godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, \_\_\_\_, državljanin Crne Gore, koji je imalac lične karte broj: \_\_\_\_, izdata od strane PJ Podgorica, dana \_\_\_. (slovima: \_\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i-----

**II. VERA ĐURIĆ**, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_, JMB \_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_, izdata od MUP-PJ \_\_\_\_, dana \_\_\_\_ (\_\_\_) godine, sa rokom važenja 10 godina, (u daljem tekstu: **Vlasnik povlasnog 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 885, u površini od 7m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 571, KO Zagora, opština Kotor, a u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, br. ovjere dj-589/26 od 23.03.2026. godine, izrađen od strane Geodetske organizacije "GEO PLUS" d.o.o, 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 katastarske parcele suvlasnika povlasnog dobra, u korist katastarske parcele br. 412/4 KO Zagora, opština Kotor, koja je u svojini Vere Đurić, koja to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatnim tačkama ovjerenog Elaborata geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, br. ovjere dj-589/26 od 23.03.2026. godine, izrađen od strane Geodetske organizacije "GEO PLUS" d.o.o.-----

-----**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 se vlasniku povlasnog dobra garantuje između ostalog sledeće:-----

(I) Vlasnik povlasnog dobra, ima pravo da dio katastarske parcele broj 885, u površini od 7m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 571, KO Zagora, opština Kotor, koriste kao pješaci, motornim vozilima 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. Vlasnik povlasnog dobra dužan je da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrati u prvobitno stanje, kako bi se vlasniku 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 Crne Gore“, broj 19/09 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 124,19 €, (\_\_\_\_), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/26-11418 od 16.09.2026, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjima broj: 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 i i rješenjem broj 02-012/25-8266/5. i koji 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 832-52009-49, sa naznakom “Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje prava službenosti prolaza 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 Suvlasniku povlasnog dobra nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup na Poslužnom dobru, radi prava prolaza.-----

#### **6. IZJAVE I GARANCIJE -----**

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje suvlasniku 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 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 vlasnika 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.-----

7.2. 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, vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati 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, vlasnici povlasnog dobra dužni su da obeštete 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, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor, u odnosu na katastarsku parcelu br. 885, upisane u list nepokretnosti broj 571, KO Zagora, opština Kotor, upiše pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele br. 885, u površini od 7m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 571, KO Zagora, opština Kotor, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele br. 412/4 KO Zagora, opština Kotor, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija,

br. ovjere dj-589/26 od 23.03.2026. godine, izrađen od strane Geodetske organizacije "GEO PLUS" d.o.o.-  
8.2. Vlasnik povlasnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za  
nekretnine Područne jedinice Kotor, u odnosu na katastarske parcele br. 412/4 KO Zagora, opština  
Kotor, upiše pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele broj br. 885, upisane u list  
nepokretnosti broj 571, KO Zagora, opština Kotor, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika  
412/4 KO Zagora, opština Kotor.-----

#### **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.-----

11. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Veri Đurić iz  
Budve; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III)  
Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Kotor; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Kotor (V)  
Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom  
državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore. -----

### **UGOVARAČI:**

#### **VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:**

Vlada Crne Gore-Ministarstvo prostornog  
planiranja, urbanizma i državne imovine

\_\_\_\_\_, po punomoćju

#### **VLASNIK POVLASNOG DOBRA:**

Vera Đurić