

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI
PROLAZA U KORIST ČVOROVIĆ VLADIMIRA I ČERANIĆ DRAGANA**

Vladimir Čvorović i Dragan Čeranić obratili se Ministarstvu finansija zahtjevom za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti kolskog i pješačkog prolaza na zemljištu u svojini Crne Gore – dijelu katastarske parcele broj 814, koja je površine 10.002 m², upisana u listu nepokretnosti broj 1746, KO Kuti, Opština Herceg Novi.

Kako je u zahtjevu navedeno, pomenuto pravo službenosti prolaza je potrebno radi pristupnog puta – prava nužnog prolaza u korist Vladimira Čvorovića i Dragana Čeranića, suvlasnika katastarskih parcela br. 593, 594/1 i 954/2 KO Kuti. U zahtjevu se dalje navodi da se uz isti dostavlja elaborat iz kojeg se može utvrditi da je izvršena terenska identifikacija sa premjeravanjem u cilju predloga najracionalnijeg rješenja za konstituisanje službenosti kolskog i pješačkog prolaza.

Uz zahtjev je dostavljeno punomoćje za zastupanje koje je Vladimiru Čvoroviću dao Dragan Čeranić UZZ.br. 944/2018, listovi nepokretnosti za katastarske parcele na kojima su podnosioci zahtjeva suvlasnici, list nepokretnosti za katastarsku parcelu na kojoj se traži ustanovljenje prava službenosti i geodetski elaborat konstituisanja službenosti prolaza.

Postupajući po zaprimljenom zahtjevu Ministarstvo finansija tražilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi, sa aspekta prostornog planiranja.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je mišljenje, broj 104-133/171-1 od 12.07.2019. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore nalazi u prostoru koji je definisan kao površine naselja.

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju opštine Herceg Novi dostavio je mišljenje, broj 02-3-350-807/2019 od 22.07.2019. godine, u kojem je navedeno da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period od 2030. godine – Generalna urbanistička razrada (GUR) Zelenika ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 52/18 i 04/19), a da je uvidom u kartu namjene površina utvrđeno da se predmetna lokacija nalazi u široj zoni površine naselja, planska jedinica 04-0 za koju je smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta definisana direktna primjena odredbi PUP-a. Dalje je u mišljenju navedeno da je uvidom u grafički prilog GUR-a Zelenika – planirano UP, katastarska parcela broj 814 KO Kuti označena je kao zona VK – površine kopnenih voda.

Kako je uvidom u list nepokretnosti utvrđeno da je katastarska parcela čiji je dio predmet zahtjeva po kulturi "potok" odnosno vodno zemljište, te da je na istoj u "G" listu lista nepokretnosti broj 1746, KO Kuti upisan tereet – morsko dobro, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja i Javnog preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore.

U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj 460-96/19-4 od 12.09.2019. godine, navedeno je da se to Ministarstvo za mišljenje obratilo Upravi za vode, kao nadležnom organu, koje je u dostavljenom mišljenju, broj 11/19-0101-845/2 od 05.09.2019. godine,

navelo da je Uprava za vode mišljenja da sa aspekta njihove nadležnosti nema smetnji da se udovolji zahtjevu. Dalje se u mišljenju navodi da to Ministarstvo konstatuje da sa stanovišta svojih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji uz prethodno poštovanje zakonom propisanih procedura uz podsjećanje da konačnu odluku donosi Vlada Crne Gore.

Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore dostavilo je mišljenje, broj 0201-2851/2 od 24.10.2019. godine, u kojem je navedeno da je uvidom u katastarsku skicu geoportala Uprave za nekretnine konstatovano da su katastarske parcele 593, 594/1 i 594/2 KO Kutu, koje su podnijetim zahtjevom definisane kao povlasno dobro, udaljene od mora cca 480 metara, da je konstatovano da je važećim planskim dokumentima definisano da samo dio katastarske parcele broj 814 KO Kutu, koja u ovom slučaju predstavlja poslužno dobro, a koja u naravi predstavlja potok, je dio gđ ese potok uliva u more, koji pripada zoni morskog dobra, dok se ostatak katastarske parcele 814 KO Kutu nalazi van zone morskog dobra. Imajući u vidu da je podnosilac zahtjeva tražio konstituisanje prava službenosti na dijelu katastarske parcele 814 KO Kutu koja se prema planskim dokumentima nalazi van zone morskog dobra, Javno preduzeće je stalo da sa aspekta njihove nadležnosti nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu.

Imajući u vidu da su sva tražena mišljenja pozitivna, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za imovinu da, u skladu sa zakonskim ovlašćenjima, kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi pokrene postupak ovjere geodetskog elaborata parcelacije za potrebe konstituisanja službenosti prolaza, ukoliko je pomenuti elaborat izrađen u skladu sa propisima i pravilima struke, te da nakon ovjere pokrene postupak parcelacije.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi je, postupajući po zahtjevu Uprave za imovinu, riješila podnijete zahtjeve, odnosno sprovela postupak ovjere elaborata te parcelacije po istom, pa je od katastarske parcele broj 814, površine 10.002 m², upisane u list nepokretnosti broj 1746, KO Kutu nastala katastarska parcela broj 814/2, površine 214 m², upisana u list nepokretnosti broj 1746, KO Kutu, Opština Herceg Novi, a koja je predmet zahtjeva podnosioca.

Nakon navedenog, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da u skladu sa članom 43 stav 1 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09 i 40/11) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Sl. list CG“ broj 64/18), izvrši procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti, odnosno da utvrdi iznos naknade za ustanovljenje prava službenosti – prolaza.

Uprava za nekretnine Crne Gore je uz akt, broj 02-8062/3 od 28.01.2020. godine, dostavila Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti shodno kojem naknada za službenost iznosi 3.852,00 €.

Sastavni dio materijala je i Prijedlog ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenost prolaza na nepokretnosti u svojini Crne Gore, u korist Vladimira Čvorovića i Dragana Čeranića, sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 19/09 i 40/11), 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), 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 finansija cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Čvorović Vladimira i Čeranić Dragana, 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 prolaza na nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje sastanka na kojem se zapisnički konstatuje ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Čvorović Vladimira i Čeranić Dragana, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

-----**UGOVOR O USTANOVLENJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA**-----
 -----{"Ugovor"}-----

Zaključen između:-----

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA sa sjedištem u Podgorici, Ulica Stanka Dragojevića broj 2, PIB 02010658 (u daljem tekstu: Prodavac), koje zastupa ministar Darko Radunović, od oca..., rođen u ..., dana ... (slovima), sa prebivalištem u Podgorici, adresa ..., diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB ..., lična karta broj ..., izdata od PJ Podgorica, dana (slovima) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ... sa sjednice od ..., (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) -----

Čvorović Vladimir i Čeranić Dragan, sa prebivalištem u ..., rođen dana ... (slovima) godine, adresa ..., JMBG ..., lična karta broj ..., izdata od PJ Podgorica, dana (slovima) godine i rokom važenja 10 (deset) godina, (u daljem tekstu: Vlasnici povlasnog dobra)-----
 (Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

1.1. Predmet prava službenosti prolaza – Poslužno dobro je imovina koja se nalazi u Opštini Herceg Novi i to katastarska parcela broj 814/2, površine 214 m², upisana u list nepokretnosti 1746, KO Kut, svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore, a u korist Povlasnog dobra i to kat. parcela 593, 594/1 i 594/2 KO Kut Opština Herceg Novi, upisanih u LN 498 KO Kut, susvojina Vladimira Čvorovića i Dragana Čeranića sa obimom prava 1/2.-----

2. USTANOVLENJE STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost – pravo prolaza na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist Povlasnog dobra iz člana 1 ovog ugovora.-----

3. NAKNADA ZA SLUŽBENOST-----

3.1. Shodno Izvještaju Uprave za nekretnine, broj 02-8062 od 22.01.2020. godine, naknada za ustanovljenje prava službenosti iznosi 3.852,00 €.-----

3.2. Suvlasnici povlasnog dobra su dužni da vlasniku poslužnog dobra na račun broj 832-52009-49 uplate naknadu iz stava 1 ovog člana.-----

4. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI PROLAZA-----

4.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro.-----

4.2 Vlasnik povlasnog dobra ima pravo kolskog i pješačkog prolaza preko Poslužnog dobra.-----

4.3. Zabranjeno je zasađivanje drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti neko pravo na Poslužnom dobru.-----

5. ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE-----

5.1. Vlasnik poslužnog dobra garantuje suvlasnicima povlasnog dobra da je nosilac prava svojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 1/1.-----

5.2. Ugovorne strane su upoznate sa činjenicom da je:-----

- u "G" listu lista nepokretnosti broj 1746 KO Kutu, na katastarskoj parceli broj 814/2 upisan teret – morsko dobro.-----

5.3. U slučaju sudskih postupaka, upravnih postupaka i sporova koji se odnose na nepokretnost bliže opisanu u članu 1 ovog ugovora, a koje mogu da ugroze ustanovljenje i vršenje prava službenosti u korist suvlasnika povlasnog dobra, Vlasnik poslužnog dobra se obavezuje da uloži najbolje napore i preduzme sve potrebne mjere u cilju otklanjanja nedostataka i garantuje nesmetano ustanovljenje i vršenje prava službenosti prolaza.-----

6. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će Vlasniku povlasnog dobra, nakon potpisivanja ovog Ugovora obezbijediti nesmetan pristup na Poslužnom dobru.-----

6.2. Suvlasnici Povlasnog dobra dužni su da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknade eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na zemljištu/Poslužnom dobru.-----

7. IZJAVE I GARANCIJE -----

7.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Vlasniku povlasnog dobra da ima potrebno ovlašćenje i punomoć 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.-----

7.2. Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti nad Poslužnim dobrom u korist Vlasnika povlasnog dobra, u skladu sa važećim propisima.-----

7.3. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Vlasniku povlasnog dobra da su preduzete sve radnje koje se zahtijevaju od Vlasnika Poslužnog dobra da bi punovažno i dužno 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.-----

7.4. Vlasnik Poslužnog dobra izjavljuje i garantuje Vlasniku povlasnog dobra da, osim Zaključka Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od __. februara 2020. godine. (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. -----

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 Herceg Novi, Vlasnik povlasnog dobra upiše teret – zabilježbu ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza u „G“ listu lista nepokretnosti broj 1746, KO Kuti, na katastarskoj parceli broj 814/2 u korist Povlasnog dobra kat. parcela 593, 594/1 i 594/2 KO Kuti Opština Herceg Novi.-----

9. TROŠKOVI -----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti nad Poslužnim dobrom snosi Vlasnik 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. Sve eventualne sporove oko realizacije ovog Ugovora rješavaće sud koji ima stvarnu i mjesnu nadležnost.-----

11. PRIMJERCIM UGOVORA-----

11.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlaštenog notara biće dostavljen:-----

Vlasniku poslužnog dobra – Vladi Crne Gore – Ministarstvu finansija; -----

Suvlasnima povlasnog dobra – Čvorović Vladimiru i Čeranić Draganu-----

Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Herceg Novi -----

Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Herceg Novi-----

Državnoj revizorskoj instituciji-----

Zaštitniku imovinsko – pravnih interesa Crne Gore-----

Vrhovnom državnom tužilaštvu-----

Upravi za imovinu Crne Gore. -----

Vlasnik poslužnog dobra:

Suvlasnici povlasnog dobra:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo finansija

Ministar
