

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA
SLUŽBENOSTI, POLAGANJA NN KABLOVSKOG VODA, NA NEPOKRETNOSTI U
SVOJINI DRŽAVE CRNE GORE U KORIST PRAVNOG LICA „ČELEBIĆ AGRAR“
D.O.O. PODGORICA I TO NA DIJELU KATASTARSKE PARCELE BROJ 804, U
POVRŠINI OD 31 M², DUŽINA KABLA 79,63 M UPISANA U LIST NEPOKRETNOSTI
BROJ 74, KO VRANOVIĆI, OPŠTINA KOTOR**

Pravno lice „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica, obratilo se nekadašnjem Ministarstvu finansija zahtjevom, broj: 09-421/23-2856/1 od 24. jula 2023. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini države, koja se nalazi na teritoriji Opštine Kotor, radi polaganja NN kablovskog voda, u cilju spajanja sa objektom Uljare na lokalitetu Vranovići, a sve u cilju realizacije projekta podizanja maslinjaka.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu prateću dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti dio katastarske parcele broj 804, u površini od 31 m², dok je dužina kabla 79,63 m, po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, upisana u list nepokretnosti broj 74, KO Vranovići, Opština Kotor, shodno Elaboratu originalnih terenskih podataka, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije „Čelebić“ d.o.o. Podgorica, od januara 2022. godine.

Uz predmetni zahtjev, dostavljen je Elaborat originalnih terenskih podataka, izrađen od strane ovlašćene geodetske agencije „Čelebić“ d.o.o. Podgorica, od januara 2022. godine, koji je ovjeren od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Kotor, broj: 917-106-70/22, od 14. februara 2022. godine, uz napomenu da je sastavni dio prednje navedenog elaborata **geodetska situacija buduće trase rova - R 1:500, na formatu A 1, koja je zbog navedenog formata izostala iz materijala upućenog prema radnim tijelima Vlade, ali će ista biti sastavni dio arhivskih spisa.**

Uvidom u elektronsku bazu podataka, nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu, na dan 26. jul 2023. godine, utvrđeno je da je u predmetnom listu nepokretnosti broj 74 KO Vranovići, Opština Kotor, na katastarskoj parceli broj 804 upisana svojina Države Crne Gore sa pravom raspolaganja Vlada Crne Gore, bez tereta i ograničenja u “G” listu, te je obzirom na protek vremena, izvršen ponovni uvid u elektronsku bazu podataka na dan 01. jul 2024. godine, a kada je utvrđeno da promjena u katastarskom operatu u navedenom listu nije bilo.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, tadašnje Ministarstvo finansija je zatražilo mišljenje, Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor i nekadašnjeg Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, dostavilo je mišljenje, aktom broj: 03-332/23-18406, od 31. jula 2023. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana

Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a po namjeni predstavlja dio - obradive poljoprivredne površine, dio - naselja i dio - lokalni put.

Takođe, a imajući u vidu protek vremena, to se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo od prednje navedenog sekretarijata izjašnjenje da li isti ostaje pri mišljenju od 31. jula 2023. godine, a traženo je dostavljeno aktom broj: 03-332/24-13828, od 24. juna 2024. godine u kojem je navedeno da Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor ostaje pri ranije datom izjašnjenju.

Nekadašnje Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, je dostavilo izjašnjenje, dopis broj: 08-332/23-6085/2, od 04. avgusta 2023. godine, u kojem je navedeno da se katastarska parcela broj 804, iz lista nepokretnosti broj 74, KO Vranovići, Opština Kotor, shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, nalazi na prostoru koji je dijelom definisan kao površine naselja, a dijelom kao intezivne poljoprivredne površine.

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 74, KO Vranovići, Opština Kotor, utvrđeno da je katastarska parcela broj 804, po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, to se tadašnje Ministarstvo finansija za mišljenje sa aspekta nadležnosti obratilo Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, koje je svoje izjašnjenje dostavilo dopisom broj: 16-919/23-19674/2, od 29. septembra 2023. godine, u kojem je navedeno da obzirom da se radi o ustanovljenju prava službenosti, ukoliko na predmetnom zemljištu, kao dobru od opšteg interesa ustanovljenje prava službenosti shodno elaborate predloga trase, ne onemogućava ili znatno otežava njegovu redovnu upotrebu shodno predviđenoj namjeni, to Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta svojih nadležnosti nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji.

Takođe, a obzirom na protek vremena, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je od Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede zatražilo izjašnjenje da li isti ostaje pri mišljenju od 29. septembra 2024. godine, a traženo je dostavljeno aktom broj: 16-919/23-19674/4, od 17. juna 2024. godine u kojem je navedeno da to ministarstvo ostaje pri ranije datom izjašnjenju, obzirom, a kako su naveli u istom, nije došlo do promjena u predmetnom zahtjevu po bilo kom osnovu.

Nadalje je u postupanju po ovom zahtjevu, zatraženo od Uprave za nekretnine da izvrši procjenu vrijednosti nepokretnosti za potrebe ustanovljenja prava službenosti.

Uprava za nekretnine je dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta broj 01-012/23-21048/2 od 14. maja 2024. godine, koji je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti formirana rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine, u predmetu privrednog društva "Čelebić Agrar", za dio katastarske parcele broj 804, KO Vranovići, Opština Kotor za potrebe polaganja NN kabla, prema kojem nadoknada za ustanovljenje prava službenosti iznosi 465,00 €, a sa istom je bilo saglasno privredno društvo "Čelebić Agrar" doo Podgorica, shodno dopisu

broj 86, koje je to privredno društvo prosljedilo ovom ministarstvu dana 12. juna 2024. godine.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09), članom 8 propisano da pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, to su se stekli uslovi da se podnosiocu zahtjeva – "Čelebić Agrar" d.o.o. Podgorica, omogući uspostavljanje prava službenosti na nepokretnosti koja je u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist "Čelebić Agrar" d.o.o. Podgorica, sadržan je u:

- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09) i to članu 201 kojim je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa i održajem, članu 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 članu 208 stav 1 kojim je propisano da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.
- Zakonu o državnoj imovini, ("Sl. list CG", br. 21/09 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, a da raspolaganje shodno članu 10 stavu 1 tački 12 istog zakona obuhvata i službenost.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje prijedloga za ustanovljenje prava službenosti u smislu člana 201 stav 1 i člana 202 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima i člana 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti, sačinjeni u notarskoj formi.

-----**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. "ČELEBIĆ AGRAR" 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 804, u površini od 31 m², dužina kabla 79,63 m, po načinu korišćenja "pašnjak 4. klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 74, KO Vranovići, Opština Kotor, shodno Elaboratu originalnih terenskih podataka, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije "Čelebić" d.o.o. Podgorica, od januara 2022. godine, koji je ovjeren od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Kotor, broj: 917-106-70/22, od 14. februara 2022. godine, koji je sastavni dio ovog 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 NN kablovskog voda, u cilju spajanja sa objektom Uljare na lokalitetu Vranovići.-----

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 članovima 219 i 221 Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 05/16, 51/17 i 82/20), 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), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 465,00 €, (četiristotine-šezdeset-pet-eura) koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, Uprave za nekretnine, formirana rješenjem broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine, u predmetu privrednog društva “Čelebić Agrar”, za dio katastarske parcele broj 804, KO Vranovići, Opština Kotor za potrebe polaganja NN kabla.-----

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 ovlašćenje 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 sprovodljiva 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 804, u površini od 31 m², po načinu korišćenja "pašnjak 4.klase", evidentirana u listu nepokretnosti broj 74, KO Vranovići, Opština Kotor, shodno Elaboratu originalnih terenskih podataka, izradenom od strane ovlašćene geodetske agencije "Čelebić" d.o.o. Podgorica, od januara 2022. godine, koji je ovjeren od nekadašnje Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Kotor, broj: 917-106-70/22, od 14. februara 2022. godine, koji je sastavni dio ovog Ugovora. -----

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. PRIMJERCIM 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:

“Čelebić Agrar” doo Podgorica
Izvršni direktor
