



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist pravnog lica „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica, i to na dijelu katastarske parcele broj 4089/1, u površini od 227 m², upisane u list nepokretnosti broj 250, KO Pečurice, Opština Bar

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, zahtjevom broj: 70-00-43793 od 25.12.2023. godine, kojim je tražena ustanovljenje prava službenosti na dijelu katastarske parcele broj 4089/1, KO Pečurice, opština Bar, u površini od 227 m², u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom nepotpune eksproprijacije, za polaganje kabla TS 10/0,4kV, 2(1)x1000Kva "NOVA 5" sa uklapanjem u VN mrežu, saglasno izdatim UT uslovima.

Uz predmetni zahtjev, dostavljen je list nepokretnosti broj 250 KO Pečurice, ovjereni Elaborat nepotpune eksproprijacije, za polaganje kabla TS 10/0,4kV, 2(1)x1000Kva "NOVA 5" sa uklapanjem u VN mrežu, Urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje nove trafostanice NDTS 10/0,4Kv, 2(1)x1000kVA "Nova 5", u zahvatu DUPa "Veliki pijesak", zona A, podzona A1, traforejon V, i priključak na VN mrežu (kablovski vod i spojnica).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavili smo mišljenje Direktorata za planiranje prostorom broj 04-421/23-10710/9 od 12.02.2025. godine, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, na prostoru koji je shodno grafičkom prilogu "Plan namjene površina" definisan kao površine naselja, te da je do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, potrebno da se za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Bar.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorat za državnu imovinu i katastar nepokretnosti, tražilo je mišljenje Sekretarijata za urbanizam, prostorno planiranje Opštine Bar, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, dostavio je mišljenje broj 07-332/24-48/2 od 31.07.2024. godine, u kojem je navedeno da se prikazana trasa iz dostavljenog elaborata nepotpune eksproprijacije najvećim dijelom nalazi u zahvatu DUPa "Veliki pijesak", zatim kontakt zoni DUPova "Veliki pijesak – Pečurice centar", kao i manjim dijelom u zahvatu DUP-a Pečurice centar.

Uvidom u DUP "Veliki pijesak" ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 115/20), utvrđeno je da se trasa kablovskog voda nalazi u zoni A podzona A1, Blok 1, dijelovima u traforejonu „I“ i trafo rejonu „V“, , čiji djelovi trase zahvataju površine planiranog trotoara i koridora saobraćajnice. Planirani kablovski vod definisan je izvodom iz DUPa „Veliki pijesak – faze Elektroenergetika i saobraćaj“.

Uvidom u DUP "Pečurice centar" ("Sl. list CG – opštinski propisi", br. 25/11) manji dio kablovskog voda (označen koordinatnim tačkama) nalazi se u zoni C podzona C1 u zahvatu koridora saobraćajnice – definisan izvodom iz DUPa "Pečurice centar – faze Elektroenergetika i saobraćaj".



Kako je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja "javni put", obratili smo se Upravi za saobraćaj za mišljenje da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca. Uprava za saobraćaj dostavila je mišljenje aktom broj 04-11770/2 od 24.10.2024. godine, u kojem se, između ostalog navodi da je taj organ aktom broj 04-7207/2 od 26.07.2022. godine, propisao saobraćajno tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije, a na urađenu projektnu dokumentaciju aktom broj 04-5350/2 od 24.04.2024. godine, izdala saobraćajnu saglasnost na Glavni projekat, dok je aktom broj 04-10061/2 od 06.09.2024. godine, izdala odobrenje za izvođenje radova.

Dalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za nekretnine da, u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", broj 21/09 i 40/11), izvrši procjenu predmetne nepokretnosti po m² i utvrdi naknadu za ustanovljenje prava službenosti.

Uprava za nekretnine aktom broj 01-012/24-1194/2 od 19.03.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, za ustanovljenje prava službenosti, i to na dijelu katastarske parcele broj 4089/1, upisane u list nepokretnosti broj 250 KO Pečurice, opština Bar, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 90,00€/m². Kako se radi o utvrđivanju naknade za ustanovljenje prava službenosti, njena vrijednost je 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 13,50 €/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi **3.064,50€**. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Centralna Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunsko rješenje br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. 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 – "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, omogućiti ustanovljenje 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 "Crnogorski elektrodistributivni sistem" 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", broj 21/09, 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.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga 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, sačinjen u notarskoj formi.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

-----UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI-----

-----("Ugovor")-----

Zaključen između: -----

I. VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVO 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, dana. ____ (____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, državljanin Crne Gore, JMB ____ , lična karta broj ____ , izdata od MUP – PJ ____ , dana ____ . (____) godine, sa rokom važenja ____ . (____) godine, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ____ sa sjednice od ____ . godine (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

II. "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" D.O.O. PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, Ivana Milutinovića br. 12, PIB 03099873, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem 5-0766918/029, koje zastupa v.d. izvršnog direktora Vladimir Ivanović, rođen dana ____ . (____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, državljanin Crne Gore, JMB ____ , broj lične karte ____ izdate od PJ ____ , dana ____ . (____) godine, s rokom važenja 10 godina (deset) 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 Bar, i to dio katastarske parcele broj 4089/1, KO Pečurice, opština Bar, u površini od 227 m², u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom nepotpune eksproprijacije, za polaganje kabla TS 10/0,4kV, 2(1)x1000Kva "NOVA 5" sa uklapanjem u VN mrežu, izrađenim od strane ovlaštene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga "Geonana" d.o.o. Podgorica, broj 1409/2023-2 od 14.09. 2023. godine. (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 elektro vodova.-----

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 polaganje elektro-energetskog kabla za potrebe polaganja kabla TS 10/0,4kV, 2(1)x1000Kva "NOVA 5" sa uklapanjem u VN mrežu 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 objekta;-----

(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 Bar.-----

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 3.064,50€ (trihiljade šesdesetčetiri pedeset) eura, koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni koji je uradila Centralna Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunsko rješenje br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. godine, i koji predstavlja predmet 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 državne imovine broj 832-52009-49, sa naznakom "Prihodi od ustanovljenja prava službenosti", 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 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 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: ____ sa sjednice od ____ 2025. 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 ustanovljenja prava službenosti u korist Korisnika Poslužnog dobra, i to na dijelu katastarske parcele broj 4089/1, KO Pečurice, opština



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Bar, u površini od 227 m², u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom nepotpune eksproprijacije, za polaganje kabla TS 10/0,4kV, 2(1)x1000Kva "NOVA 5" sa uklapanjem u VN mrežu, saglasno izdatim UT uslovima.

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 Bar, 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 Bar.

10. PRIMJERC I UGOVORA

10.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) "CEDIS" D.O.O. Podgorica; (II) Vladi Crne Gore - Ministarstvu planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar; (IV) Poreskoj upravi - Područna jedinica Bar; (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

Ministar

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o.Podgorica

v.d. Izvršnog direktora
Vladimir Ivanović