



**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA
SLUŽBENOSTI - POLAGANJA PODZEMNOG 35 KV KABLOVSKOG VODA NA
NEPOKRETNOSTIMA U SVOJINI DRŽAVE, U KORIST ENVERA LIKE I TO NA
DJELOVIMA KATASTARSKIH PARCELA EVIDENTIRANIH U LIST
NEPOKRETNOSTI BROJ 28, KO BRISKA GORA I LIST NEPOKRETNOSTI BROJ
101, KO ZOGANJE, SVE U OPŠTINI ULCINJ**

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratio se Lika Enver, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti, polaganja podzemnog 35 kV kablovskog voda, na nepokretnostima u svojini države i to:

- na dijelu katastarske parcele broj 662/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, u površini od 633,48 m², upisane u list nepokretnosti broj 28, KO Briska Gora, Opština Ulcinj,
- na dijelu katastarske parcele broj 62/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, u površini od 473, 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 101, KO Zoganje, Opština Ulcinj i
- na dijelu katastarske parcele broj 352/1, po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, u površini od 120, 24 m², upisane u list nepokretnosti broj 101, KO Zoganje, Opština Ulcinj.

Uz predmetni zahtjev, podnosilac zahtjeva dostavio je sljedeću dokumentaciju:

- Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokanog objekta od opšteg interesa, a koju odluku je izdala Opština Ulcinj, broj: 01-040/22-580, dana 5. maja 2022. godine,
- Odluku o izmjenama odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokanog objekta od opšteg interesa, a koju odluku je izdala Opština Ulcinj, broj: 01-040/22-580/6, dana 21. septembra 2023. godine,
- Rješenje broj: 05-332/22-208/1 i rješenje broj: 05-332/22-209/1, a koja rješenja je dana 14. oktobra 2022. godine izdao Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, kojima se Liki Enveru izdaje građevinska dozvola za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa Solarna – Fotonaponska elektrana instalisane snage 4 MW, na katastarskoj parceli broj 290/1, KO Briska Gora, Opština Ulcinj i
- Elaborat planirane trase podzemnog kabla za napajanje solarnih elektrana, izrađenom od strane ovlašćene geodetske agencije „Geo Invest“ d.o.o. Podgorica, od maja 2023. godine, koji je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 13. februara 2025. godine, pod brojem 917-5-416/2024.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, probavljenja su izjašnjenja od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj i Direktorata za planiranje prostora ovog ministarstva, sa aspekta prostorno planske dokumentacije.



Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj traženo izjašnjenje dostavio je aktom broj: 05-082/24-48/2, od 13. februara 2024. godine, u kojem je navedeno da se naprijed navedeni djelovi katastarskih parcela nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinj do 2020. godine ("Službeni list CG" br. 16/17, od 10. marta 2017. godine) i da prema "Karti 14 plan saobraćajne infrastrukture" trasa za postavljanje kabla prema elaboratu je dijelom u zahvatu magistralnog i lokalnog puta, dok je prema "Karti 15 sinhron plan EE" trasa za postavljanje kabla prema elaboratu je manjim dijelom u zahvatu područja gdje su planirane Pozicije Solarnih Elektrana – Urbano područje, uz naglašavanje da je Opština Ulcinj, donijela Odluku o izmjenama odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa.

Naprijed interpretirano izjašnjenje, je obzirom na protek vremena potvrdio Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, dana 21. marta 2025. godine.

Direktorat za planiranje prostora je u svom izjašnjenju od 12. marta 2025. godine je naveo da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore i da se iste dijelom nalaze na prostoru koji je planiran za izgradnju solarnih farmi, a dijelom na prostoru koji je definisan kao šume, odnosno ostale prirodne površine i prostor intezivnih poljoprivrednih površina (obrađivo zemljište).

Sljedeće pribavljeno mišljenje je mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, sa aspekta nadležnosti, a koje je traženo dostavilo aktom broj: 14-919/24-11890/2, od 16. jula 2024. godine, u kojem je navedeno da je pribavljeno izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama, shodno kojem su predmetne površine preko kojih se traži postavljanje podzemnih kablova (vodova) goletne površine, da iste u sadašnjem stanju nemaju značaj i nisu obuhvaćene planskim dokumentima u šumarstvu, konstatujući da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem, nema smetnji za ustanovljenje traženog prava, dok kada su u pitanju poljoprivredne površine ističu, da ukoliko na poljoprivrednom zemljištu kao dobru od opšteg interesa postavljanje kablovskog voda ne remeti njegovu upotrebu shodno postojećoj ili predviđenoj namjeni, smatraju da predmet može ići u dalju proceduru.

Obzirom na protek vremena, od Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede je zatraženo izjašnjenje da li ostaju pri ranije dostavljenom mišljenju, što je i potvrđeno aktom tog ministarstva dostavljenim dana 27. maja 2025. godine.

Na kraju je u postupanju po ovom zahtjevu, zatraženo od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetnih nepokretnosti za potrebe ustanovljenja prava službenosti - polaganja kabla.

Uprava za državnu imovinu, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta broj 02-012/25-17925 od 29. decembra 2025. godine, koji Izvještaj je uradila komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjem Uprave za



državnu imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine, prema kojem nadoknada za ustanovljenje prava službenosti polaganja kabla iznosi **3.282,60 €**.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore, sadržan je u:

- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09 i 29/25) 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, 40/11, 23/25 i 160/25), 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: -----

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-----

LIKE ENVERA, 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 su nepokretnosti koje se nalaze u Opštini Ulcinj i to: dio katastarske parcele broj 662/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, u površini od 633,48 m², upisane u list nepokretnosti broj 28, KO Briska Gora, dio katastarske parcele broj 62/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, u površini od 473, 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 101, KO Zoganje i dio katastarske parcele broj 352/1, po načinu korišćenja „pašnjak 4. klase“, u površini od 120, 24 m², upisane u list nepokretnosti broj 101, KO Zoganje, sve u Opštini Ulcinj, u skladu sa Elaboratom planirane trase podzemnog kabla za napajanje solarnih elektrana, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije „Geo Invest“ d.o.o. Podgorica, od maja 2023. godine, koji je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 13. februara 2025. godine, pod brojem 917-5-416/2024 i koji je sastavni dio ovog ugovora. -----

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI -----

Vlasnik Poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist Korisnika Poslužnog dobra, radi postavljanja 35 kV kablovskog voda.-----

3. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI -----

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

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo postavljanja 35 kV kablovskog voda preko predmetnih katastarskih parcela 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 kablovskog voda;-----

(c) Zabranu zasađivanja drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod i na udaljenosti sa koje se može ugroziti energetska objekat od strane vlasnika ili nosioca drugih prava na Poslužnom dobru;-----

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 prema važećem zakonodavstvu, 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 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od **3.282,60 €**, (tri-hiljade-dvije-stotine-osamdeset-dva-eura-i-šezdeset-centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije broj 02-012/25-17925 od 29. decembra 2025. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjem Uprave za državnu imovinu broj: 02-012/25-7087, od 27. maja 2025. godine za potrebe postavljanja 35 kV kablovskog voda.-----

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.-

5.2. Korisnik poslužnog dobra je dužan da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na zemljištu/Poslužnom dobru.-----

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 sprovodljiva obaveza ugovornih strana 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 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.-----

6.4. 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.-----

6.5. 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 662/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, u površini od 633,48 m², upisane u list nepokretnosti broj 28, KO Briska Gora, na dijelu katastarske parcele broj 62/1, po načinu korišćenja „prirodno neplodno zemljište“, u površini od 473, 21 m², upisane u list nepokretnosti broj 101, KO Zoganje i na dijelu katastarske parcele broj 352/1, po načinu korišćenja “pašnjak 4. klase”, u površini od 120, 24 m², upisane u list nepokretnosti broj 101, KO Zoganje, sve u Opštini Ulcinj, u skladu sa Elaboratom planirane trase podzemnog kabla za napajanje solarnih elektrana, izrađenom od strane ovlaštene geodetske agencije “Geo Invest“ d.o.o. Podgorica, od maja 2023.

godine, koji je ovjeren od Uprave za nekretnine dana 13. februara 2025. godine, pod brojem 917-5-416/2024. -----

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 Ulcinj, 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 Ulcinju.-----

10. PRIMJERCIM UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (1) -----

Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (1) -----

Upravi za nekretnine – Centrali (1) -----

Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Ulcinj (1)-----

Poreskoj upravi– Područnoj jedinici Ulcinj (1) -----

Državnoj revizorskoj instituciji (1) -----

Zaštitniku imovinsko - pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovnom državnom tužilaštvu (1) -----

Upravi za državnu imovinu (1)-----

UGOVARAČI:

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

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

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Enver Lika