



PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA NA ZEMLJIŠTU U SVOJINI CRNE GORE, U OPŠTINI BIJELO POLJE

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratio se Hajriz Brčvak iz Bijelog Polja zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na dijelu katastarske parcele broj 841/1, u površini od 249 m², upisane u list nepokretnosti broj 485 KO Bistrica, opština Bijelo Polje, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova – pravo službenosti prolaza, broj 1-152/2024 od 05.11.2024. godine, izrađenim od strane „Geomont Consulting“ d.o.o.

Naime, kako se navodi u zahtjevu, predmetni dio katastarske parcele broj 841/1 KO Bistrica na terenu se faktički koristi kao jedini prolaz od lokalne saobraćajnice do objekata u vlasništvu podnosioca zahtjeva i objekata iz neposrednog okruženja, do saobraćajnice koja vodi kroz Bistricu do Đalovića klisure.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti prolaza dio katastarske parcele broj 841/1, u površini od 249 m², upisane u list nepokretnosti broj 485 KO Bistrica, opština Bijelo Polje, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova – pravo službenosti prolaza, a u korist vlasnika katastarskih parcela br. 820, 821, 822, 841/3 i 852 KO Bistrica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Direktor za državnu imovinu i katastar nepokretnosti pribavio je mišljenje Direktorata za planiranje prostora u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Bijelo Polje.

Dalje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine pribavilo je mišljenje Opštine Bijelo Polje – Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, broj 06-332/24-854/1 od 13.01.2025. godine, u kojem se između ostalog navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Bijelo Polje- područje Generalne urbanističke razrade Bistrica, koji je usvojen Odlukom SO Bijelo Polje br. 02-728 od 06.03.2014. godine, koja se nalazi u zoni planiranoj kao Centralne djelatnosti. U tekstualnom dijelu plana stoji da su površine za Centralne djelatnosti pretežno namijenjene smještaju centralnih – poslovnih djelatnosti, komercijalnih i uslužnih djelatnosti obilježja su centara naselja, dok se mogu graditi, između ostalog, objekti i mreže infrastrukture.

Uprava za nekretnine aktom broj 01-012/24-736/2 od 11.03.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, i to dijela katastarske parcele broj 841/1, upisane u list nepokretnosti broj 485 KO Bistrica, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 9,00€/m², odnosno kako se radi o nepotpunoj eksproprijaciji, njena vrijednost je 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 1,35 €/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 336,15€. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunskim rješenjem br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. godine.

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



- Zakonu o državnoj imovini ("Sl. list CG", broj 21/09, 40/11, 023/25), 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.
- 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 svojinsko - pravnim odnosima, član 215 stav 1 kojim je propisano da vlasnik nepokretnosti koji nema izlaz na javni put ili se do njega može doći samo uz pretjerano zaobilaženje (opkoljeno zemljište, enklava) ima pravo da zahtijeva da mu se, uz plaćanje naknade, dozvoli prolaz preko tuđeg zemljišta (nužni prolaz), dok je stavom 2 propisano da nužni prolaz može biti ustanovljen kao pravo prolaza pješaka, kola, motornih vozila, poljoprivrednih mašina i sl.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za ustanovljenje prava službenosti prolaza u smislu čl. 201 stav 1, 202 i 215 stav 1 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 prolaza, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza i dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, kod kojeg će se zaključiti Ugovor o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i nacrt Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

----- 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 broj 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, rođen u , dana ____ (____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, diplomirani____, JMB____, lična karta broj____, izdata od MUP-a Crne Gore - PJ____, dana ____2025. godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, državljanin Crne Gore (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i -----

II. Hajriza Brčvaka, od oca , rođenog dana . () godine, sa prebivalištem u, adresa , JMB , lična karta broj , izdata od strane MUP – PJ , dana . () godine, i rokom važenja 10 (deset) godina. (u daljem tekstu: Imalac prava upotrebe)-----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI UPOTREBE - PROLAZA-----

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u opštini Bijelo Polje, i to dio katastarske parcele broj 841/1, s površinom od 249 m², upisane u list nepokretnosti broj 485 KO Bistrica, opština Bijelo Polje, u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata geodetskih radova – pravo službenosti prolaza, broj 1-152/2024 od 05.11.2024. godine, izrađenim od strane „Geomont Consulting“ d.o.o.-----

2. USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI UPOTREBE - PROLAZA -----

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava pravo službenosti upotrebe na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist Hajriza Brčvaka iz Bijelog Polja, na period od 5 godina, koji to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – pravo službenosti prolaza.-----

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

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, ali u svakom slučaju da imaocima prava upotrebe garantuje između ostalog sledeće:-----

(I) Imaoci prava upotrebe, imaju pravo da dio katastarske parcele broj 841/1, s površinom od 249 m², upisane u list nepokretnosti broj 485 KO Bistrica, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – pravo službenosti prolaza koriste kao pješaci, motornim vozilom 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. Imaoci prava upotrebe dužni su da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se Imaocima prava upotrebe 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 CG“, broj 19/09), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 336,15€ (tristotinetrdesetišest eura i petnaest centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izvještajem Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, za potrebe prava upotrebe - prolaza.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Imaoci prava upotrebe uplatili naknadu iz člana 4.1. Ugovora, na račun Ministarstva finansija broj 832-52009-49, sa naznakom “Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje prava službenosti prolaza”, o čemu su kao dokaz dostavili uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će Imaocima prava upotrebe, nakon potpisivanja ovog Ugovora, obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti prolaz na poslužnom dobru iz tačke 1 ovog Ugovora, kako bi nesmetano koristili poslovne zgrade u vanprivredi, poslovni objekat, stambenu zgradu, pomoćni objekat, koji se nalaze na katastarskim parcelama br. 820, 821, 822, 841/3 i 852 KO Bistrica, opština Bijelo Polje. -----

5.2 Imaoci prava upotrebe, dužni su da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknade eventualnu štetu nastalu prilikom upotrebe zemljišta/Poslužnog dobra. -----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje Imaocima prava upotrebe, 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 Imaoca prava upotrebe, 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 Imaoca prava upotrebe, 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, Imaoci prava upotrebe su dužni da zemljište vrate 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, Imaoci prava upotrebe 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, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Bijelo Polje, Imaoci prava upotrebe uknjiže kao nosioci prava službenosti upotrebe na nepokretnosti iz člana 1 ovog Ugovora, a kako je opisano u članu 2 i 3 ovog Ugovora.-----

9. TROŠKOVI-----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti upotrebe - prolaza na Poslužnom dobru snose Imaoci prava upotrebe.-----

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. PRIMJERC I UGOVORA -----

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

Vlasnik poslužnog dobra:

Vlada Crne Gore – Ministarstvo
Prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
MINISTAR
Slaven Radunović

Za Imaoce prava upotrebe:

Hajriz Brčvak