



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 570, u površini od 283 m² i dijelu katastarske parcele broj 571, u površini od 439m², obje upisane u list nepokretnosti broj 439 KO Žari, opština Mojkovac

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se pravno lice "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, zahtjevom broj: 70-00-28663 od 16.09.2024. godine, za ustanovljenje prava službenosti postavljanja kablovskog voda, i to na dijelu katastarske parcele broj 570, površine 283 m² i katastarske parcele broj 571, površine 439 m², obje upisane u list nepokretnosti broj 439 KO Žari, opština Mojkovac, sve u skladu sa dostavljenim ovjerenim geodetskim elaboratom nepotpune eksproprijacije.

Naime, pravno lice "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, investicionim planom predvidio je i opredijelio sredstva za izgradnju STS 10/0.4 kV-160 "Vrela" i priključnog 10kV dalekovoda, radi izgradnje energetskog objekta iz stava I ovog zahtjeva. Na osnovu izdate Odluke o određivanju lokacije za izgradnju stubne trafostanice 10/0,4kV-160kVA "Vrela" i priključnog 10kV dalekovoda u Mojkovca, planirana je jednim dijelom i preko katastarskih parcela br. 570 i 571, upisane u list nepokretnosti broj 493 KO Žari, opština Mojkovac.

Uz predmetni zahtjev i Elaborat nepotpune eksproprijacije dostavljen je list nepokretnosti broj 493 KO Žari, opština Mojkovac, Kopija plana za predmetne katastarske parcele, Odluka o određivanju lokacije za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj 01-018/23-731 od 21.03.2023. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavili smo mišljenje Direktorata za planiranje prostora, u kojem se navodi da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je potrebno da se za izvod iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Mojkovac.

Dalje, Opština Mojkovac – Sekretarijat za urbanizam, stambeno komunalne poslove i saobraćaj aktom broj 09-332/24-1496 dostavili su mišljenje u kojem se navodi da je uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno da se predmetne katastarske parcele nalaze u zahvatu prostornog – planskog rješenja PUP opštine Mojkovac, planirane namjene šumske površine – ostale šume. Principi i pravila građenja odnose se na šumsko zemljište izvan propisanih režima zaštite prirode i drugih zakonom utvrđenih režima zaštite. Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja osim u izuzetnim uslovima, i to: za izgradnju objekta infrastructure (saobraćajne, elektro i komunikacione) u skladu sam planom. Uzimajući u obzir prethodno navedeno, Sekretarijat za urbanizam, stambeno komunalne poslove i saobraćaj konstatuje da sa stanovišta planske dokumentacije i programa, ne postoje smetnje za postupanje po podnesenom zahtjevu.

Imajući u vidu navedenu namjenu i kulturu zemljišta, tražili smo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta svojih nadležnosti, a koje je aktom broj 08-311/24-24223/4 od 04.04.2025. godine, dostavilo mišljenje u kojem se navodi da su pribavili mišljenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima, a koja prema dostavljenoj dokumentaciji zaključuje da se radovi planiraju na postojećoj trasi dalekovoda na ovom području, gdje je zastupljeno nisko rastinje i žbunje.



S tim u vezi, Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem, nema smetnji za ustanovljenje traženog prava službenosti.

Takođe, ukoliko se radovi planiraju van postojeće trase, kao i trase dostavljene u vidu skica, neophodna je dopuna dokumentacije u vidu skica i prikaza trase u digitalnom formatu, jer se u neposrednoj blizini nalazi visoka prirodna bukova šuma.

S tim u vezi, ovo ministarstvo dostavilo je podnosiocu zahtjeva "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. navedeno mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, na uvid i izjašnjenje u vezi planirane trase.

"Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. dostavio je izjašnjenje elektronski putem mejla da će planirani radovi biti izvedeni u dijelu postojeće trase, u skladu sa dostavljenim elaboratom nepotpune eksproprijacije, broj 2002/2024-1 od 20.02.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za državnu imovinu da u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09, 40/11 i 023/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18), izvrši procjenu predmetnih nepokretnosti po m² i utvrde naknadu za ustanovljenje prava službenosti.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/25-17808 od 29.12.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, dijela katastarske parcele broj 570, u površini od 283m², i dijela katastarske parcele broj 571, u površini od 439m², obje upisane u list nepokretnosti broj 439 KO Žari, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 11,48€/m², odnosno nadoknada za ustanovljenje prava službenosti 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 1,72 €/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 1.243,28€. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem br. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 i i rješenjem broj 02-012/25-8266/5.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", broj 19/09 i 029/25), 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, omogući ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima koje su 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 029/25) 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", broj 21/09, 40/11, 023/25 i 160/25), članu 29 stav 1 kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini,



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

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 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.

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

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

Zaključen između: -----

I. VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA 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 Titogradu, dana ____ (____) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, po zanimanju diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB ____ , lična karta broj ____ , izdata od MUP-PJ Podgorica, dana ____ (____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ____ od ____ . godine, a koje po generalnom punomoćju ____ od ____ . godine, notara ____ i specijalnom punomoćju broj ____ od ____ . godine, zastupa diplomirani pravnik ____ , rođen dana: ____ . godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, ____ br. , državljanin Crne Gore, JMBG: ____ , koji je imalac lične karte broj: ____ , izdata od strane PJ Podgorica, dana ____ (____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (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 izvršni direktor ____ , rođen dana ____ (____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, državljanin Crne Gore, JMB ____ , broj lične karte ____ izdate od PJ Podgorica, 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 Mojkovac, i na dijelu katastarske parcele broj 570, u površini od 283 m² i dijelu katastarske parcele broj 571, u površini od 439m², obje upisane u list nepokretnosti broj 439 KO Žari, opština Mojkovac, u skladu sa ovjerenim geodetskim Elaboratom nepotpune eksproprijacije, izrađenim od strane ovlaštene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga "Geonana" d.o.o. Podgorica, broj 2002/2024-1 od 20.02.2024. 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 postavljanja priključnog 10 kV dalekovoda, za potrebe izgradnje STS 10/0,4 kV-160 kVA "Vrela", Mojkovac.-----

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 223 i 225 Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 28/25), garantuje sledeće:-

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na postavljanje priključnog 10 kV dalekovoda, za potrebe izgradnje STS 10/0,4 kV-160 kVA "Vrela", Mojkovac, 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 Mojkovac.-----

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 i 029/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.243,28€ (____), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, 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 stavom 2 i 3 člana 223 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 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: ____ sa sjednice od ____ 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 570, u površini od 283 m² i dijelu katastarske parcele broj 571, u površini od 439m², obje upisane u list nepokretnosti broj 439 KO Žari, opština Mojkovac, u skladu sa ovjerenim geodetskim Elaboratom nepotpune eksproprijacije, izrađenim od strane ovlašćene agencije za izvođenje geodetskih radova i usluga "Geonana" d.o.o. Podgorica, broj 2002/2024-1 od 20.02.2024. godine.-----

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 Mojkovac, Korisnik Poslužnog dobra uknjiži kao nosilac prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a kako je opisano u čl. 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 Mojkovcu.-----

10. PRIMJERCI 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 Mojkovac; (IV) Poreskoj upravi – Područna jedinica Mojkovac; (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.

v.d. Izvršnog direktora