

Prijedlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, u korist pravnog lica „L - GRADNJA“ d.o.o. iz Nikšića

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se pravno lice „L – GRADNJA“ d.o.o. – iz Nikšića, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti polaganja NN kabla na nepokretnosti u svojini države, na dijelu kat.parcele br. 33/1, u površini od 6,42 m², evidentirane u LN br. 1198 KO Podgorica I – Podgorica, u svojini Crne Gore – subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore, shodno dostavljenom Elaboratu geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija od 01.07.2025. godine, u cilju priključenja objekta 1 višeporodičnog stanovanja na katastarskim parcelama br. 63/2, 63/1, 62/1, 61/2 i 61/3 KO Podgorica I, na dijelu UP 15b i UP 17b, blok 2, u zahvatu DUP – a „Momišići A – dio zone 1“, Glavni grad Podgorica, na ED mrežu.

Uz predmetni zahtjev dostavljena je sljedeća dokumentacija: List nepokretnosti br.1198 KO Podgorica I – Podgorica; skica kat.parcele preko koje prolazi kabal; Dopis CEDIS – a, kojim se potvrđuje predložena trasa NN kablovskih vodova od NN bloka MBTS 10/0,4kV 1000kVA »Momišići 10« do novoizgrađenog NKRO – a i od novoizgrađenog NKRO – a do MRO – L2 u navedenom objektu na UP 15b i 17a, u zahvatu gore navedenog DUP – a; Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata br. 02/02-057/2026-20170/3 od 24.02.2026. godine; Rješenje Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada br. UPI-11-341/22-1525/1 od 20.06.2022. godine; Elaborat geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija od 01.07.2025. godine, urađen od strane ovlaštene Geodetske organizacije za izvođenje geodetskih radova „ETALON GEO OFFICE“ d.o.o. – Danilovgrad; Prijava građenja objekta br. 12-4567/1 od 23.12.2021. godine; Zapisnik o inspekcijskom pregledu br. 121-1-PG-122/2 od 04.03.2022. godine, izvršen od strane Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Saglasnost CEDIS – a na glavni projekat elektroinstalacija jake struje br. 30-20-02-11815 od 01.11.2021. godine.

Razmatrajući predmetni zahtjev Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo Direktoratu za planiranje prostora ovog ministarstva, da sa aspekta prostornog planiranja da mišljenje na predmetni zahtjev i u istom se (akt br. 04-421/25-2979/4 od 05.03.2025. godine) navodi, da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se potrebno obratiti nadležnom organu lokalne uprave Glavnog grada Podgorica, budući da, shodno članu 220a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, organ lokalne uprave izdaje izvod za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta.

U dopisu Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, br. 08-332/25-404 od 12.03.2025. godine, čije izjašnjenje je povodom predmetnog zahtjeva zatražilo ovo ministarstvo, se između ostalog navodi, da su postupajući po predmetnom zahtjevu izvršili uvid u plansku dokumentaciju i utvrdili da se dio katastarske parcele br. 33/1 KO Podgorica I – Podgorica (prikazan na skici lica mjesta), nalazi u zahvatu važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A – dio zone 1“ (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine/Službeni list Crne Gore – br. 13/12), te da prema smjernicama iz DUP -a „Momišići A – dio zone 1“, dio katastarske

parcele 33/1 KO Podgorica I, preko kojeg je planirana trasa kabla, tretiran je kao (DS) Drumski saobraćaj – Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi).

Nadalje, kako se iz dostavljenog lista nepokretnosti može konstatovati da je predmetna kat. parcela, po načinu korišćenja „nekategorisani putevi“, a takođe uzimajući u obzir i izjašnjenje gore navedenog Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, u dijelu u kojem navode da prema smjernicama iz DUP -a „Momišići A – dio zone 1“, dio predmetne katastarske parcele 33/1 KO Podgorica I, preko kojeg je planirana trasa kabla, tretiran je kao (DS) Drumski saobraćaj – Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi), ovo ministarstvo se obratilo Upravi za saobraćaj, za mišljenje sa aspekta njihove nadležnosti. Uprava za saobraćaj je dostavila dopis br. 04-2846/2 od 19.03.2025. godine u kojem se navodi, da kat.parcela br. 33/1 KO Podgorica I – Glavni grad Podgorica, nema dodirnih tačaka sa postojećim i planiranim državnim putevima (magistralnim i regionalnim), da ista ne pripada regionalnom putu R – 23 Cerovo – Bogetići – Glava Zete – Danilovgrad – Spuž – Vranjske njive, shodno Odluci o kategorizaciji državnih puteva (Sl.list CG br. 93/2023), te da shodno navedenom Uprava za saobraćaj nema nadležnosti u postupanju po predmetnom zahtjevu, iz kojeg razloga se ovo ministarstvo obratilo Sekretarijatu za saobraćaj Glavnog grada Podgorica, da zbog navedene činjenice, da mišljenje sa aspekta svoje nadležnosti.

Sekretarijat za saobraćaj Glavnog grada Podgorica je dostavio mišljenje br. UPI 11-341/25-970 od 07.04.2025. godine, u kojem se između ostalog navodi, da imajući u vidu da predmetna katastarska parcela predstavlja dio postojeće javne saobraćajnice u zahvatu DUP – a „Momišići A – dio Zone 1“, mišljenja su da nema smetnji za uspostavljanje prava službenosti radi polaganja navedenog kabla.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Upravi za državnu imovinu Crne Gore, zahtjevom za procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti.

Uprava za državnu imovinu Crne Gore, aktom br. 02-012/26-1841 od 20.02.2026. godine, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti, za polaganje NN kabla, u postupku ustanovljavanja prava službenosti na nepokretnosti u svojini države, dijelu kat.parcele br. 33/1, u površini od 6,42 m², evidentirane u LN br. 1198 KO Podgorica I – Podgorica (shodno dostavljenom Elaboratu geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija od 01.07.2025. godine, a u cilju priključenja objekta 1 višeporodičnog stanovanja na katastarskim parcelama br. 63/2, 63/1, 62/1, 61/2 i 61/3 KO Podgorica I, na dijelu UP 15b i UP 17b, blok 2, u zahvatu DUP – a „Momišići A – dio zone 1“, Glavni grad Podgorica, na ED mrežu), prema kojem nadoknada za ustanovljenje prava službenosti, u površini od 6,42 m², iznosi **462,63 €**, odnosno 72,06 €/m² (15% od ukupne vrijednosti predmetnog zemljišta, koja iznosi 3.084,23 € = 6,42 m² x 480,41 €/m²), koji je uradila Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana rješenjima Uprave za državnu imovinu Crne Gore br. 02-012/25-8266 od 20.06.2025. godine; br. 02-012/25-8266/2 od 01.08.2025. godine i 02-012/25-8266/5 od 25.11.2025. godine.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09 i 29/25), članom 8 propisano da pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, to su se stekli uslovi da se pravnom licu „L – GRADNJA“ d.o.o. – Nikšić, kao podnosiocu zahtjeva, omogućiti ustanovljenje prava službenosti na nepokretnosti koja je u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnost u svojini Crne Gore u korist pravnog lica „L – GRADNJA“ d.o.o. – Nikšić, 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.

Polazeći od navedenog, 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, koji će biti sačinjen 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 _____, JMBB _____, lična karta broj _____, izdata od _____, dana _____(slovima) godine sa rokom važenja _____ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

2. "L - GRADNJA" d.o.o. Nikšić, sa sjedištem u _____, Ulica _____, matični broj _____, registarski broj _____, koje zastupa Izvršni direktor _____, rođen dana _____ (slovima) godine, u _____, državljanin _____, sa prebivalištem na adresi _____ u _____, JMBB _____, 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 Glavnom gradu Podgorici, i to: dio kat.parcele br. 33/1, iz LN br. 1198 KO Podgorica I – Podgorica, u državnoj svojini, shodno dostavljenom Elaboratu geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija od 01.07.2025. godine, urađenom od strane ovlaštene Geodetske organizacije za izvođenje geodetskih radova „ETALON Geo Office“ d.o.o. – Danilovgrad, 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 kabla na nepokretnosti u svojini države (predložena trasa NN kablovskih vodova od NN bloka MBTS 10/0,4 kV 1000 kVA „Momišići“ do novoizgrađenog NKRO – a i od novoizgrađenog NKRO – a do MRO – L1 i MRO – L2 u objektu br. 1), preko dijela kat. parcele br. 33/1, LN br. 1198 KO Podgorica I – Podgorica, sve u državnoj svojini, na koji projekat je dao saglasnost "Crnogorski elektrodistributivni system" doo - Podgorica, dopisom br. 30-20-02-11570 od 02.12.2024. godine-----

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, 29/22 i 152/22), garantuje sljedeće:-----

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na postavljanje podzemnog kablovskog voda preko predmete katastarske parcele na Poslužnom dobru, za koje svrhe se ustanovljava pravo službenosti;-----

(b) 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;-----

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 462,63 € (četiri-stotine-šesdeset-dva-eura i šesdeset-tri-centa), koja predstavlja procijenjenu vrijednost nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirane rješenjima Uprave za državnu imovinu Crne Gore br. 02-012/25-8266 od 20.06.2025. godine; br. 02-012/25-8266/2 od 01.08.2025. godine i 02-012/25-8266/5 od 25.11.2025. godine i koja 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 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, dozvoliti radove na poslužnom dobru, radi postavljanja podzemnog kabla, sa ciljem uspostavljanja sigurne i pouzdane distribucije električne energije do poslužnog dobra.----

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 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 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 – zabilješka uspostavljanja prava službenosti u korist Korisnika Poslužnog dobra, i to na: djelu kat.parcele br. 33/1, upisane u LN br. 1198 KO Podgorica I - Podgorica; u državnoj svojini, shodno dostavljenom Elaboratu geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija od 01.07.2025. godine, urađenom od strane ovlašćene Geodetske organizacije za izvođenje geodetskih radova „ETALON Geo Office“ d.o.o. – Danilovgrad, 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 Podgorica, 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 Podgorici.-----

10. PRIMJERC I 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 državnu imovinu (1) -----
-Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Podgorica (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:

**„L - GRADNJA“ D.O.O. Nikšić
Opunomoćeno lice**
