



## **Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza na zemljištu u svojini Crne Gore, u Opštini Kotor**

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratili su se Radonjić Goran, Radonjić Mladen i Nikolić Snežana, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u svojini države, i to na dijelu katastarske parcele broj 1044/2, u površini od 5 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor.

Naime, kako se navodi u zahtjevu predmetni dio katastarske parcele predstavlja prilaz sa javne saobraćajnice do katastarske parcele broj 979 KO Kavač, a koja je u susvojini podnosilaca zahtjeva.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i dokumentaciju, utvrđeno je da su podnosioci zahtjeva dostavili Elaborat geodetskih radova – službenosti prolaza, koji je izradilo društvo za projektovanje i građevinarstvo "Premjer" d.o.o. Herceg Novi, broj 47/2025, dana 10. juna 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 12. avgusta 2025. godine, pod brojem 106-917/25-DJ-1320, uz konstataciju službenog lica te uprave da je *elaborat tehnički ispravan*.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zatražilo je izjašnjenja sa aspekta prostornog planiranja Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor i Direktoratu za planiranje prostora ovog ministarstva.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, dostavio je traženo izjašnjenje dana 26. septembra 2024. godine, aktom broj: 03-332/24-21035, u kojem je između ostalog navedeno da se dio predmetne katastarske parcele nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, („Sl. list CG“, broj 95/20), a po namjeni koja je prikazana u prilogu „Plan namjene površina“, predstavlja – dio naselja, dio šume a dijelom se nalazi u koridoru saobraćajnice.

U vezi sa izjašnjenjem naprijed navedenog sekretarijata po kojem se dio parcele nalazi u koridoru saobraćajnice, zatraženo je izjašnjenje Uprave za saobraćaj, sa aspekta svojih nadležnosti, a koja uprava je aktom broj 11150/2 od 14.10.2024. godine, dostavila izjašnjenje u kojem se navodi da katastarska parcela broj 1044/2, nema dodirnih tačaka sa postojećim i planiranim državnim putevima (magistralnim i regionalnim).

Direktorat za planiranje prostora je u izjašnjenju od 11. jula 2025. godine, naveo 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 prostor sa namjenom "šumske površine".

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor, utvrđeno da je katastarska parcela broj 1044/2 po načinu korišćenja „šuma 3. klase“, to je zatraženo mišljenje sa aspekta nadležnosti, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je izjašnjenje broj: 08-919/24-22546/4, koje je zaprimljeno dana 19. marta 2025. godine, i u istom je navedeno da je pribavljeno mišljenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima PJ Kotor, od 5. februara 2025. godine, u kojem se konstatuje da sa stanovišta gazdovanja šumama ta parcela nema značaja, te i da to ministarstvo konstatuje da su ispunjeni uslovi za davanje pozitivnog mišljenja po predmetnom zahtjevu.



Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“ br. 21/09, 40/11, 23/25 i 160/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, br.126/22), izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti – prolaza.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/26-1844 od 20.02.2026. godine, dostavila je Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjima br. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 i 02-012/25-8266/5, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 82,06€/m<sup>2</sup>, odnosno nadoknada za ustanovljenje prava službenosti 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 12,31 €/m<sup>2</sup>, tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi **61,55 €**.

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

- 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, 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 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 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.



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 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.
- 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 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**

("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 \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine sa rokom važenja \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i

**2. GORANA RADONJIĆA**, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, sa rokom važenja do \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)

**3. MLADENA RADONJIĆA**, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, sa rokom važenja do \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)

**4. SNEŽANE NIKOLIĆ**, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, lična karta broj \_\_\_\_\_, izdata od \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, sa rokom važenja do \_\_\_\_\_ (slovima) godina (u daljem tekstu: Suvlasnik povlasnog dobra)

(Zajedno nazvani: Ugovorne strane).

**1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI**

Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Opštini Kotor, i to dio katastarske parcele broj 1044/2, u površini od 5 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor, shodno Elaboratu geodetskih radova – službenosti prolaza, koji je izradilo društvo za projektovanje i građevinarstvo "Premjer" doo Herceg Novi, broj 47/2025, od 10. juna 2025. godine, a isti ovjerila Uprava za nekretnine dana 12. avgusta 2025. godine, pod brojem 106-917/25-DJ-1320, koji je sastavni dio 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 Suvlasnika povlasnog dobra, radi prolaza na nepokretnosti koja se nalaze u Opštini Kotor, na period od 5 (pet) godina, u skladu sa koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – službenost prolaza broj 47/2025, od 10. juna 2025. godine.

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

3.1. Službenost se ustanovljava na način da najmanje tereti Poslužno dobro, ali u svakom slučaju da suvlasnicima povlasnog dobra garantuje između ostalog sledeće:

(I) Suvlasnici povlasnog dobra, imaju pravo da dio katastarske parcele broj 1044/2, u površini od 5 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor, koriste kao pješaci, motornim vozilima 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 kaptaze 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. Suvlasnici povlasnog dobra dužni su da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se suvlasnicima povlasnog dobra 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 Crne Gore“, broj 19/09 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 61,55 €, (šezdeset-jedan-euro-i-pedeset-pet-centi), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/26-1844, od 24. februara 2026. godine, a koju je uradila Komisija za procjenu nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjima broj: 02-012/25-8266, od 20. juna 2025. godine, 02-012/25-8266/2, od 1. avgusta 2025. godine i 02-012/25-8266/5, od 25. novembra 2025. godine i koji predstavlja predmet ovog ugovora.-----

**4.2.** Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Suvlasnici povlasnog dobra uplatili 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 prolaza 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 Suvlasnicima povlasnog dobra nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup na Poslužnom dobru, radi prava prolaza.-----

#### **6. IZJAVE I GARANCIJE**-----

**6.1.** Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje suvlasnicima povlasnog 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.-----

**6.2.** Vlasnik Poslužnog dobra garantuje da ima pravo da ustanovi pravo službenosti na Poslužnom dobru u korist Suvlasnika povlasnog dobra, 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 vlasnika povlasnog dobra, uz obavezu očuvanja PVC crijeva, bazena i kaptaze 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, suvlasnici povlasnog dobra 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, suvlasnici povlasnog dobra 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, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor, u odnosu na katastarsku parcelu br. 1044/2, upisane u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor, upiše pravo službenosti prolaza preko katastarske parcele broj 1044/2, u površini od 5 m<sup>2</sup>, upisane u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 979, upisane u list nepokretnosti broj 988, KO Kavač, opština Kotor, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova –

službenost prolaza broj 47/2025, od 10. juna 2025. godine.-----  
8.2. Suvlasnici povlasnog dobra su saglasani, da se bez njihovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice Kotor, u odnosu na katastarsku parcelu broj 979, upisane u list nepokretnosti broj 988, KO Kavač, opština Kotor, upiše pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele broj 1044/2, upisane u list nepokretnosti broj 818, KO Kavač, Opština Kotor, na period od 5 godina u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele broj 979, upisane u list nepokretnosti broj 988, KO Kavač, opština Kotor.-----

## **9. TROŠKOVI**-----

9.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti prolaza na Poslužnom dobru snosi vlasnik povlasnog dobra.-----

## **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.** Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Radonjić Goranu, Radonjić Mladenu i Nikolić Snežani; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Kotor; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Kotor (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

---

### **SUVLASNIK POVLASNOG DOBRA (1) :**

Goran Radonjić

---

### **SUVLASNIK POVLASNOG DOBRA (2) :**

Mladen Radonjić

---

### **SUVLASNIK POVLASNOG DOBRA (3) :**

Snežana Nikolić

---