



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Velimira Gobovića i to na dijelu katastarske parcele broj 1368/5, u površini od 1.100 m², upisana u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor

Advokat Vesna Čučković, obratila se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u svojstvu punomoćnika Gobović Velimira, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u susvojini države Crne Gore i privrednog društva "Briv Construction" doo Kotor i to:

- na dijelu katastarske parcele broj 1368/5, u površini od 1.100 m², upisane u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor, radi izdavanja UT uslova.

Uvidom u predmetni zahtjev, utvrđeno je da je podnosilac dostavio sljedeću dokumentaciju:

- ✓ List nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, koji je izdala nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, dana 7. decembra 2023. godine, sa upisanim pravom susvojine u obimu prava 5559/5562 na Državu Crnu Goru i upisanim pravom susvojine u obimu prava 1/1854, na privredno društvo "Briv Construction" doo Kotor,
- ✓ Kopiju plana predmetne katastarske parcele, koju je izdala nekadašnja Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Kotor, dana 8. decembra 2023. godine i
- ✓ Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – službenost prolaza, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geogrid" doo Tivat, broj 71/25 a koji je Uprava za nekretnine PJ Kotor, ovjerila dana 8. jula 2025. godine, pod brojem 106-917/25-DJ-1119, 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 izjašnjenje aktom broj: 03-332/23-32863, od 15. januara 2024. godine, u kojem je između ostalog navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl. list CG“, br. 95/20) a po namjeni predstavlja - dio ostale prirodne površine – dio naselje, dio – poljoprivredne obradive površine, - dio šume.

Direktorat za planiranje prostora je u izjašnjenju od 18. septembra 2025. godine naveo, da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore i prema grafičkom prilogu "Plan namjene površina" namjena tog dijela parcele označena je kao "ostale prirodne površine".

Kako je uvidom u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor utvrđeno, da je katastarska parcela broj 1368/5, po načinu korišćenja "šume 4. klase", to je zatraženo mišljenje sa aspekta nadležnosti, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, dostavilo je izjašnjenje broj: 08-919/24-600/4, koje je zaprimljeno dana 10. oktobra 2024. godine i u istom je navedeno da je to ministarstvo postupajući po predmetnom zahtjevu pribavilo izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima PJ Kotor, iz kojeg izjašnjenja proizilazi da je površina koja se traži za ustanovljenje prava službenosti prolaza goletna površina, duž koje se nalazi



makadamski put koji na ovom mjestu postoji duži niz godina, te smatraju da sa stanovišta gazdovanja šumama i šumskim zemljištem te parcele nemaju značaj.

Nadalje navode, da imajući u vidu izjašnjenje Uprave za gazdovanje šumama i lovištima, to ministarstvo konstatuje, da sa aspekta upravljanja šumama i šumskim zemljištem, nema smetnji za uspostavljanje traženog prava službenosti.

Takođe, a kako je na predmetnoj katastarskoj parceli koja je predmet zahtjeva, pravo susvojine u obimu prava 1/1854, upisano na privredno društvo "Briv Construction" doo Kotor, to je zatraženo od tog privrednog društva da dostavi saglasnost za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist parcela u vlasništvu Gobović Velimira, u pisanoj formi, ovjerenoj kod notara, u skladu sa odredbama Zakona o notarima ("Službeni list CG", br. 49/08, 55/16 i 84/18).

Privredno društvo "Briv Construction" doo Kotor, dostavilo je dana 17. septembra 2024. godine ovom ministarstvu - Saglasnost za ustanovljenje prava službenosti prolaza, ovjerenoj kod notara Branke Kaščelan sa službenim sjedištem u Kotoru, pod brojem: OV-3101/2024, od 13. septembra 2024. godine, a koje pravo službenosti prolaza se daje na određeno vrijeme, u trajanju od 5 (pet) godina.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zatražilo je od Uprave za državnu imovinu da izvrši procjenu vrijednosti predmetne katastarske parcele za potrebe ustanovljenja prava službenosti – **prolaza**, koja je postupila po zahtjevu i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-15989, od 27. novembra 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, prema kojem vrijednost pravične naknade za ustanovljenje prava službenosti, iznosi **10.343,63** €, koji iznos se uplaćuje Vlasnicima Poslužnog dobra, odnosno Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i privrednom društvu "Briv Construction" doo Kotor, shodno obimu prava susvojine istih.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11 i 23/25), 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, obzirom da raspolaganje shodno članu 10 tačka 12 Zakona obuhvata i službenost;
- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09 i 29/25), članu 201 stav 1, članu 202 i članu 208 st. 1 i 2, kojima je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog državnog organa i održajem, da se stvarna službenost na osnovu pravnog posla stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara, te da na zahtjev vlasnika poslužnog dobra, nadležni državni organ utvrđuje i naknadu koju je vlasnik povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra i da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.



Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine cijeni opravdanim razmatranje predloga za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza u korist Velimira Gobovića u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini i čl. 201 stav 1, čl. 202 i čl. 208 st. 1 i 2 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za ustanovljenje prava službenosti prolaza na nepokretnosti u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio predloga je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

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

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

Zaključen između: -----

1a. 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, **sa upisanim pravom susvojinje na nepokretnosti u obimu prava 5559/5562**, (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra);-----

1b. PRIVREDNOG DRUŠTVA „BRIV CONSTRUCTION“ DOO KOTOR 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), **sa upisanim pravom susvojinje na nepokretnosti u obimu prava 1/1854**, (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i -----

2. VELIMIRA GOBOVIĆA, 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 Opštini Kotor i to dio katastarske parcele broj 368/5, u površini od 1.100 m², upisane u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevići, Opština Kotor, shodno koordinatama tačaka Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – službenost prolaza, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geogrid" doo Tivat, broj 71/25, a koji je Uprava za nekretnine PJ Kotor, ovjerila dana 8. jula 2025. godine, pod brojem 106-917/25-DJ-1119 i koji je sastavni dio ugovora (dalje u tekstu "Poslužno dobro").-----

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI -----

Vlasnici Poslužnog dobra ustanovljavaju stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1. ovog ugovora u korist Korisnika Poslužnog dobra, radi prolaza na nepokretnosti koja se nalazi u Opštini Kotor, na period od 5 (pet) godina, od dana zaključenja ugovora, u skladu sa koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – službenost prolaza, koji je izradila ovlašćena geodetska agencija "Geogrid" doo Tivat, broj 71/25.-----

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, garantuje sledeće:-----

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo prolaza pješke i motornim vozilom preko predmetne katastarske parcele na Poslužnom dobru, za koje svrhe se ustanovljava pravo službenosti;-----

(b) korisnik poslužnog dobra ima pravo na nesmetan pristup do nepokretnosti radi korišćenja puta, za potrebe nesmetanog prolaza.-----

3.2. Korisnik poslužnog dobra je u obavezi da se prilikom vršenja svog prava ponaša sa pažnjom dobrog domaćina, isto ostvaruje na način da ne pričinjava štetu na poslužnom dobru i da nakon isteka roka na

koji se službenost ustanovljava vrati poslužno dobro u prvobitno stanje.-----

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), Vlasnici Poslužnog dobra imaju pravo na naknadu u iznosu od **10.343,63 €**, (deset-hiljada-tri-stotine-četrdeset-tri-eura-i-šezdeset-tri-centa), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti prolaza, broj: 02-012/25-15989, od 27. novembra 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 i koji predstavlja predmet ovog ugovora, koji iznos se uplaćuje Vlasnicima Poslužnog dobra, odnosno Vladi Crne Gore – Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i privrednom društvu “Briv Construction” doo Kotor, shodno obimu prava susvojine istih.-----

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 nepokretnosti u državnoj svojini”, u iznosu od **10.338,05 €** a shodno obimu prava susvojine na predmetnoj nepokretnosti, o čemu je kao dokaz dostavio uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra iz tačke **1.a** ovog ugovora i na račun privrednog društva “Briv Construction” doo Kotor, broj _____, u iznosu od **5,58 €**, a shodno obimu prava susvojine na predmetnoj nepokretnosti, o čemu je kao dokaz dostavio uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra iz tačke **1.b** ovog ugovora.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. Vlasnici Poslužnog dobra se obavezuju da će Korisniku Poslužnog dobra nakon potpisivanja ovog ugovora obezbijediti nesmetan pristup na Poslužnom dobru, radi prava prolaza.-----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnici Poslužnog dobra ovim izjavljuju i garantuju Korisniku Poslužnog dobra da imaju potrebna ovlašćenja da zaključe i izvrše 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 ugovornih strana u skladu sa propisanim uslovima.-----

6.2. Vlasnici Poslužnog dobra garantuju da imaju pravo da ustanove pravo službenosti prolaza na Poslužnom dobru u korist Korisnika Poslužnog dobra, u skladu sa važećim propisima.-----

6.3. Vlasnici Poslužnog dobra ovim izjavljuju i garantuju 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 Vlasnike 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 su Vlasnici Poslužnog dobra strane i ne postoje okolnosti koje bi vjerovatno dovele do bilo kog takvog sudskog spora, postupka, istraživanja ili drugog postupka. -----

6.4. Vlasnici Poslužnog dobra izjavljuju i garantuju Korisniku Poslužnog dobra da su preduzete sve radnje koje se zahtijevaju od Vlasnika Poslužnog dobra da bi punovažno ovlastili 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. Vlasnici Poslužnog dobra izjavljuju i garantuju 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 – zabilježba uspostavljanja prava službenosti prolaza u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele 368/5, u površini od 1.100 m², upisane u list nepokretnosti broj 449, KO Lješevici, Opština Kotor, shodno Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – službenost prolaza, koji je izradila ovlaštena geodetska agencija "Geogrid" doo Tivat, broj 71/25, a koji je Uprava za nekretnine PJ Kotor, ovjerila dana 8. jula 2025. godine, pod brojem 106-917/25-DJ-1119.**-----

7.CLAUSULA INTABULANDI -----

Vlasnici Poslužnog dobra su saglasni, da se bez njihovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Kotor, Korisnik Poslužnog dobra uknjiži kao nosilac prava službenosti prolaza 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 prolaza 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 Kotoru.-----

10. PRIMJERCIM UGOVORA -----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlaštenog notara biće dostavljen:-----

Korisniku Poslužnog dobra (1) -----

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

Privrednom društvu „Briv Construction“ doo Kotor (1) -----

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

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

Poreskoj upravi–Područnoj jedinici Kotor (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

VLASNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Privredno društvo „Briv Constructio“ doo Kotor
Izvršni direktor

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

Velimir Gobović
