



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore, i to na dijelu katastarske parcele broj 4720/1, upisane u list nepokretnosti broj 8494 KO Podgorica III, u korist pravnog lica „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/26-1104 od 04.02.2026. godine, kojim je dostavila Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti radi polaganja kabla, na nepokretnosti u svojini Crne Gore, u korist pravnog lica „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica, i to na dijelu katastarske parcele broj 4720/1, upisane u list nepokretnosti broj 8494 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, kako bismo isti uputili radnim tijelima Vlade, na razmatranje i odlučivanje.

Naime, kako se navodi u dostavljenom predlogu, Upravi za državnu imovinu obratilo se pravno lice „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti na dijelu katastarske parcele broj 4720/1, u površini od 41 m², upisane u list nepokretnosti broj 8494 KO Podgorica III, koja je u svojini Crne Gore, sa kojom raspolaže Vlada Crne Gore, a u skladu sa dostavljenim geodetskim Elaboratom za službenost.

Kako je u zahtjevu navedeno, pravo službenosti je neophodno zbog polaganja NN kabla od objekta (kolektivni stambeni objekat, na katastarskim parcelama br. 5022/3, 5022/20 i 5022/21 KO Podgorica III, UP 106 i UP 107, DUP „Dajbabska gora“), i objekta (poslovno stambeni objekat, na katastarskim parcelama br. 5022/23 i 5022/22 KO Podgorica III, DUP „Dajbabska gora“), gdje je investitor „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica, do mjesta priključenja. Uz zahtjev je dostavljen i geodetski Elaborat za službenost, broj 04/1/2025 od 20.10.2025. godine, izrađen od strane „Geoart“ d.o.o. Podgorica.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za državnu imovinu obratila se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izjašnjenje sa aspekta prostornog planiranja.

Direktorat za planiranje prostora dopisom broj 04-332/25-3301/2, dostavio je izjašnjenje u kojem navode da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je za izdavanje Izvoda iz planskog dokumenta potrebno da se obrate nadležnom organu lokalne uprave Glavnog grada Podgorica.

Dalje, Uprava za državnu pribavila je mišljenje Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, broj 08-332/25-487, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela na kojoj je planirana trasa kabla, prema smjernicama iz DUP-a „Dajbabska gora“, tretira kao kolsko pješačke površine, dok je prema smjernicama iz DUP-a „Zabjelo 8“ katastarska parcela broj 4720/1 KO Podgorica III, na kojoj je planirana trasa kabla, tretirana kao DS - drumski saobraćaj.

Imajući u vidu navedeno mišljenje Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorica, Uprava za državnu imovinu zatražila je mišljenje od Uprave za saobraćaj i Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica.



Uprava za saobraćaj je aktom broj 04-14643/2 od 11.12.2025. godine, dostavila izjašnjenje, u kojem se konstatuje da nema smetnji da se udovolji predmetnom zahtjevu, kao i da je Rješenjem broj 04-6050/2 od 17.06.2025. godine, pravnom licu „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica izdalo saglasnost na tehničku dokumentaciju Projekat napajanja – NN kabla na poslovno-stambeni objekat.

Sekretarijat za saobraćaj Glavnog grada Podgorica, aktom broj 11-341/26-20/1 od 21.01.2026. godine, dostavio je izjašnjenje u kojem navode dokumentaciju koju je potrebno dostaviti tom sekretarijatu, kako bi izdali rješenje kojim se dozvoljava izvršavanje prekopa preko predmetne katastrske parcele.

Takođe, Uprava za državnu imovinu, shodno članu 56 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), zatražila je mišljenje Zaštitnika imovinsko pravnih interesa Crne Gore, s obzirom da su u „G“ list lista nepokretnosti broj 8494 KO Podgorica III, na katastarskoj parceli broj 4720/1 upisane zabilježbe: „Restitucija u korist Uskoković Đorđija i drugih“, „Restitucija u korist Milić Veselina“, Pravo prolaza pješaka, putničkih i motornih vozila na kat. parceli br. 5074/2 od glavnog puta kat. parcele br. 4720/1“. Zaštitnik imovinsko pravnih interesa aktom broj 785/25 od 25.12.2025. godine, dostavio je mišljenje u kojem se navodi da kod činjeničnog stanja, a u skladu sa propisima koji uređuju ovu oblast, posebno kod činjenice da putevi i ulice ne mogu biti predmet povraćaja, već bivši vlasnici imaju pravo na obeštećenje na nepokretnostima koje predstavljaju puteve i ulice, smatra da ukoliko predmetna trasa kojom treba da prođe NN kabal radi napajanja prethodno navedenih objekata i uspostavljanja prava službenosti na toj trasi, predstavlja jedinu i najlakše izvodljivu trasu kojom NN kabal treba da prođe, Zaštitnik imovinsko pravnih interesa je mišljenja da nema smetnji za uspostavljanje predmetne službenosti.

Povodom gore navedenog, Komisija za procjenu nepokretnosti Uprave za državnu imovinu je, shodno članu 43 Zakona o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 21/09, 40/11, 23/25, 160/25), izvršila procjenu vrijednosti predmetne nepokretnosti i dostavila Izvještaj o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti, prema kojem procijenjena naknada za ustanovljenje prava službenosti preko dijela katastrske parcele broj 4720/1 KO Podgorica III, u površini od 41 m², iznosi 1.873,85 €.

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 podnosiocu zahtjeva – „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica, omoguću ustanovljenje prava službenosti na nepokretnosti koja je u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore, u korist „NEW RESIDENCE“ d.o.o. Podgorica, sadržan je u:



- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG”, broj 19/09, 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, 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.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i nacrt Ugovora o ustanovljenju prava službenosti, sačinjen u notarskoj formi.

-----**NACRT UGOVORA O USTANOVLJENJU PRAVA SLUŽBENOSTI**-----

Zaključen između: -----

I. VLADE CRNE GORE – UPRAVA ZA DRŽAVNU IMOVINU sa sjedištem u Podgorici, Bulevar vojvode Stanka Radonjića, PIB _____, koju zastupa direktor Koča Đurišić, od oca _____, rođen u _____, dana _____, godine, sa prebivalištem u _____, _____, državljanin Crne Gore, JMBG _____, lična karta broj: _____, izdata od PJ Podgorica, dana _____, godine () godine, sa rokom važenja _____ (slovima) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore, broj _____ sa sjednice od _____ 2025. godine. -----

(u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i -----

II. "NEW RESIDENCE" doo, sa sjedištem u Podgorici, _____, PIB _____, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem _____, koje zastupa izvršni direktor/ica _____, sa adresom _____ br. _____, u _____, državljanin/ka Crne Gore, JMBG _____, lična karta broj _____, izdata od MUP-PJ _____, dana _____, () godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: **Korisnik poslužnog dobra**)-----

(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI -----

1.1. Predmet prava službenosti – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u Glavnom gradu Podgorica, i to dio katastarske parcele broj 4720/1, Podgorica III, u površini od 41 m², upisane u list nepokretnosti broj 8494 KO Podgorica III, Glavni grad Podgorica, shodno ovjerenom geodetskom Elaboratu službenosti, broj 04/1/2025 od 20.10.2025. godine, izrađen od strane ovlaštene geodetske agencije „Geoart“ d.o.o. Podgorica, a isti ovjerila Uprava za nekretnine PJ Podgorica (daljem tekstu "Poslužno dobro")-----

2. USTANOVLJENJE STVARNE SLUŽBENOSTI

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava stvarnu službenost na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist Korisnika Poslužnog dobra, radi polaganja NN kabla, koji je planiran jednim dijelom i preko kat. parcele navedene u članu 1. ovog Ugovora.-----

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 odredbama Zakona o energetici („Sl. list CG", br. 05/16, 51/17, 82/20 i 28/25), garantuje sledeće:-----

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na polaganje kabla 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 izvođenja radova, održavanja, kontrole ispravnosti i izvođenja svih drugih neophodnih radova, tokom i nakon polaganja kabla;-----

(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 Podgorica.-----

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 CG“, broj 19/09 i 29/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.873,85 € (hiljadu-osamsto-sedamdeset-i-tri-eura-i-osamdeset-i-tri-centa), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti zemljišta u skladu sa Izvještajem o procjeni vrijednosti zemljišta u postupku ustanovljenja prava službenosti radi polaganja kabla, a koju je uradila Komisija o procjeni vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, formirana Rješenjem broj: 02-012/25-7087 od 27.05.2025. godine i koji predstavlja sastavni dio ovog ugovora.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Korisnik poslužnog dobra uplatio naknadu iz člana

4.3. Ugovora, na račun broj 832-52006-58, sa naznakom "Prihodi od ustanovljenja prava službenosti", o čemu je kao dokaz dostavio 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 kabla, sa ciljem uspostavljanja sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca.-----

5.2. Korisnik poslužnog dobra je dužan da, nakon ustanovljenja prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1 ugovora, pribavi saglasnost za vršenje radova od strane nadležnog organa – Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorica, shodno aktu navedenog organa br. D 11-341/26-20/1.-----

5.3. Korisnik poslužnog dobra je dužan da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na zemljištu/Poslužnom dobru, u skladu sa odredbama 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, opisanom tačkom 1. ovog ugovora, biti evidentiran teret – zabilježba ustanovljenja prava službenosti u korist pravnog lica "NEW RESIDENCE" D.O.O. Podgorica, i to na dijelu katastarske parcele broj _____, u površini od ____m², upisane u list nepokretnosti broj ____ KO _____, Glavni grad Podgorica.-----

7. CLAUSULA INTABULANDI -----

7.1. 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 Podgorica, Korisnik poslužnog dobra upiše kao nosilac prava službenosti na nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, a kako je opisano u tačkama 2, 3 i 4 ovog Ugovora. -----

8. TROŠKOVI-----

8.1. Naknadu za rad notara i ostale troškove vezane za ustanovljenje prava službenosti na Poslužnom dobru 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 mjesno nadležan sud.-----

10. PRIMJERCI UGOVORA -----

10.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) Korisniku poslužnog dobra; (II) Vlasniku poslužnog dobra; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici Podgorica; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici Podgorica; (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:

Uprava za državnu imovinu

Direktor

Korisnik poslužnog dobra:

„NEW RESIDENCE“ doo

Izvršni direktor