



**Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog voda u korist pravnog lica "MK Energy" d.o.o. Podgorica i to na dijelu katastarske parcele broj 822, u površini od 1 m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti broj 394 KO Seošnica i na dijelu katastarske parcele broj 2514/4, u površini od 9 m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, Opština Rožaje**

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se pravno lice "MK Energy" doo Podgorica, zahtjevom broj: 10-422/24-13715/1, od 17. oktobra 2024. godine, za ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima u svojini Države Crne Gore i to na dijelu katastarske parcele broj 822, u površini od 1 m<sup>2</sup> (dužina kabla 1,5 m), po načinu korišćenja "potok", upisana u listu nepokretnosti broj 394, KO Seošnica i na dijelu katastarske parcele broj 2514/4, u površini od 9 m<sup>2</sup> (dužina kabla 15,56 m), po načinu korišćenja "rijeka", upisana u listu nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, Opština Rožaje, a radi polaganja kablovskog voda od TS 5 MW, 35/0.8 kV na lokaciji solarne elektrane do postojeće TS Rožaje 35/10 kV koja je u vlasništvu privrednog društva "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica.

Uvidom u dostavljeni predmet i dokumentaciju, utvrđeno je da je "MK Energy" doo Podgorica, dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko – tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – Solarne elektrane Koljeno – instalisane snage 5 MW (AC) sa trafostanicom TS 5 MW, 35/0.8 kV, sa uklapanjem u 35 kV dalekovodnu mrežu, izdatu od službe predsjednika Opštine Rožaje, dana 15. marta 2024. godine;
- Odluku o izmjeni i dopuni odluke od 16. maja 2024. godine;
- Mišljenje privrednog društva CEDIS doo Podgorica na glavni projekat male elektrane, od 17. septembra 2024. godine;
- Rješenje Uprave za vode broj: UPI 02-319/24-106/3 od 31. jula 2024. godine;
- Rješenje o vodnoj saglasnosti Opštine Rožaje – Sekretarijata za poljoprivredu, vodoprivredu i ruralni razvoj od 15. oktobra 2024. godine;
- Elaborat geodetskih radova za potrebe upisa prava službenosti za katastarsku parcelu broj 822, iz lista nepokretnosti broj 394, KO Seošnica, Opština Rožaje, izrađen od geodetske organizacije "GEO FRIENDS", doo Podgorica, a koji je ovjerila Uprava za nekretnine dana 3. decembra 2024. godine i
- Elaborat geodetskih radova za potrebe upisa prava službenosti za katastarsku parcelu broj 2514/4, iz lista nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, Opština Rožaje, izrađen od geodetske organizacije "GEO FRIENDS", doo Podgorica, a koji je ovjerila Uprava za nekretnine dana 3. decembra 2024. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, zatražena su izjašnjenja od Direktorata za planiranje prostora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, sa aspekta prostornog planiranja.

Direktorat za planiranje prostora je u svom izjašnjenju naveo, da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata i da je neophodno pribaviti mišljenje lokalnog sekretarijata.



Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Rožaje, dostavio je mišljenje aktom broj 06-332/24-500/1, od 28. oktobra 2024. godine, u kojem je navedeno da se katarstaska parcela broj 822, KO Seošnica, nalazi van granica detaljnih urbanističkih planova, a u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom Opštine Rožaje do 2020. godine ("Sl. List CG- opštinski propisi" br. 31/12 i 02/17), dok se katastarska parcela broj 2514/4, KO Rožaje, nalazi u granicama detaljnih urbanističkih planova u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom Opštine Rožaje do 2020. godine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar" zona C3, koja nije detaljno urbanistički razrađena, te da predmetni dio katastarske parcele broj 2514/4, KO Rožaje zahvata dio rijeke od državnog značaja, odnosno rijeke Ibar.

Nadalje, ovo ministarstvo je zatražilo izjašnjenje od Uprave za vode, koja je traženo dostavila aktom broj: 02-319/24-977/2, od 5. novembra 2024. godine, u kojem je između ostalog navedeno da je nakon izrade Projekta i revizije istog, izdata vodna saglasnost na projektnu dokumentaciju i da sa aspekta zaštite voda nema smetnji za postavljanje kablovskih vodova na dijelu katastarske parcele broj 2514/4, KO Rožaje, koja je po kulturi "rijeka", dok u vezi sa katastarskom parcelom broj 822, KO Seošnica, po kulturi "potok", nije prepoznat kao vodotok od značaja za Crnu Goru, već je ista u nadležnosti organa lokalne uprave.

Takođe, zatraženo je od Uprave za državnu imovinu da se izvrši ovjera Elaborata originalnih terenskih podataka, u skladu sa pravilima i propisima struke. Uprava za državnu imovinu, dostavila je elaborate, koje je ovjerala Uprava za nekretnine područna jedinica Rožaje, dana 3. decembra 2024. godine.

Uprava za nekretnine postupila je po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i dostavila Izvještaj Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti za potrebe ustanovljenja prava službenosti u Opštini Rožaje, broj: 01-012/24-8390/1, od 27. novembra 2024. godine, a koju je uradila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479 od 30. januara 2024. godine, prema kojem naknada za potrebe ustanovljenja prava službenosti iznosi **101,00 €**.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u:

- Zakonu o državnoj imovini („Sl. list CG“, br. 19/09 i 40/11), 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), čl. 201 stav 1, 202 i 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 polaganja kablovskog voda u korist pravnog lica "MK Energy", u skladu sa članom 29 stav 1 Zakona o državnoj imovini i čl. 201 stav 1, 202 i 208 st. 1 i 2 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima, pa će nakon dobijanja eventualne saglasnosti Vlade Crne Gore za ustanovljenje prava službenosti polaganja kablovskog voda na nepokretnostima u državnoj svojini, sprovesti zakonom propisanu proceduru, koja podrazumijeva: formiranje Komisije za ustanovljenje prava službenosti, održavanje neposredne pogodbe, pripremanje Ugovora o ustanovljenju prava službenosti polaganja kablovskog voda, dobijanje rješenja Notarske komore o određivanju mjesno nadležnog notara, te solemnizacija pomenutog Ugovora.

Sastavni dio prijedloga je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti polaganja kablovskog voda.

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

**2. "MK Energy" D.O.O. PODGORICA**, sa sjedištem u \_\_\_\_\_, Ulica \_\_\_\_\_, matični broj \_\_\_\_\_, registarski broj \_\_\_\_\_, koje zastupa Izvršni direktor \_\_\_\_\_, rođen dana \_\_\_\_\_ (slovima) godine, u \_\_\_\_\_, državljanin \_\_\_\_\_, sa prebivalištem na adresi \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_, JMB \_\_\_\_\_, 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 Rožaje i to dio katastarske parcele broj 822, u površini od 1 m<sup>2</sup> (dužina kabla 1,5 m), upisana u listu nepokretnosti broj 394 KO Seošnica i dio katastarske parcele broj 2514/4, u površini od 9 m<sup>2</sup> (dužina kabla 15,56m), upisana u listu nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, shodno Elaboratima geodetskih radova za potrebe upisa prava službenosti, izrađenim od ovlašćene geodetske organizacije "GEOFRIENDS" DOO Podgorica, a iste je ovjerila Uprave za nekretnine Područna jedinica Rožaje dana 3. decembra 2024. godine, 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 Korisnika Poslužnog dobra, radi polaganja kablovskog voda, Rožaje.-----

**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 na postavljanje podzemnog kablovskog voda preko predmetnih katastarskih parcela 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 podzemnog kablovskog voda;-----

(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 energetskeg objekta kojima se onemogućava ili ugrožava rad i funkcionisanje energetskeg 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 Rožaje.-----

**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 važećem zakonodavstvu, 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), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 101,00 €, (jednastotina-jedan-euro) koja odgovara procijenjenoj vrijednosti, u skladu sa Izvještajem Komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti broj 01-012/24-8390/1, od 27. novembra 2024, radi polaganja kablovskog voda, na djelovima katastarskih parcela broj 822, u površini od 1 m<sup>2</sup> (dužina kabla 1,5 m), iz lista nepokretnosti broj 394 KO Seošnica i katastarske parcele broj 2514/4, u površini od 9 m<sup>2</sup> (dužina kabla 15,56m), iz lista nepokretnosti broj 1879, KO Rožaje, Opština Rožaje, koji je sačinila Centralna komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana Rješenjem Uprave za nekretnine broj: 01-012/24-479, od 30. januara 2024. godine i 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 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 obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti radove na Poslužnom dobru, radi postavljanja kablova.-----

**5.2.** Korisnik poslužnog dobra je dužan da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu pričinjenu izvođenjem radova na Poslužnom dobru.-----

#### **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 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: \_\_\_\_ 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 u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele broj 822, iz lista nepokretnosti broj 394, KO Seošnica i katastarske parcele broj 2514/4, iz lista nepokrtnosti broj 1879, KO Rožaje, u Opštini Rožaje. -----

## **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 Rožaje, 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 Rožaje.-----  
-----  
-----

**10. PRIMJERCIM UGOVORA** -----  
-----

Ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen:

Korisniku Poslužnog dobra (2) -----  
-----

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

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

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

Upravi prihoda–Područnoj jedinici Rožaje (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:**

„MK Energy“ doo Podgorica  
Izvršni direktor

---