



Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti, na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist pravnog lica „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica, i to na dijelu katastarske parcele broj 3462 KO Tuzi, u površini od 338 m², upisane u posjedovni list broj 482 KO Tuzi, opština Tuzi

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se pravno lice "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, zahtjevom, broj: 70-00-37653 od 02.12.2024. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti na dijelu katastarske parcele broj 3462 KO Tuzi, u površini od 338 m², upisane u posjedovni list broj 482 KO Tuzi, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova - nepotpuna eksproprijacija (br. ovjere 1798/24 od 21.10.2024. godine).

Naime, pravno lice "Crnogorski elektrodistributivni sistem" d.o.o. Podgorica, na dijelu katastarske parcele broj 3462 KO Tuzi, planira da postavi priključni kablovski vod do planirane trafostanice STS 10/0,4kVA 160 kVA "Milješki bunar", sa uklapanjem u VN mrežu, a na osnovu Odluke o određivanju lokacije sa elementima UTU.

Uz predmetni zahtjev i Elaborat nepotpune eksproprijacije dostavljen je posjedovni list 482 KO Tuzi, Kopija plana za predmetnu katastarsku parcelu, Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, trafostanice "Milješki bunar" sa uklapanjem u VN mrežu KO Tuzi, broj 01-332/23-6053/3 od 18.10.2023. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, pribavili smo mišljenje Direktorata za planiranje prostora, u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da je potrebno da se za izvod iz planskog dokumenta obratimo nadležnom organu lokalne uprave opštine Tuzi.

Dalje, obratili smo se za mišljenje Opštini Tuzi – Sekretarijatu za urbanizam za mišljenje sa aspekta planske dokumentacije, a koje je aktom broj 07-332/25-8256/2 od 22.01.2025. godine, dostavilo mišljenje u kojem se navodi da se katastarska parcela broj 3462 KO Tuzi nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorica, a da dio katastarske parcele broj 3462 KO Tuzi pripada namjeni - poljoprivredno obradivo zemljište.

Imajući u vidu navedenu namjenu, tražili smo mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede sa aspekta svojih nadležnosti, a koje je aktom broj 14-919/25-583/2 od 21.03.2025. godine, dostavilo mišljenje u kojem, pozivajući se na prethodno navedena mišljenja nadležnih organa, navode da imajući u vidu da se radi o ustanovljenju prava službenosti, ukoliko predmetna službenost ne onemogućava ili znatno otežava njegovu upotrebu shodno predviđenoj namjeni, to Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede konstatuje da nema smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca.



Takođe, kako je predmetna katastarska parcela po načinu korišćenja „auto put“, obratili smo se Upravi za saobraćaj za mišljenje za dio katastarske parcele broj 3462 KO Tuzi, u površini od 338 m², upisane u posjedovni list broj 482 KO Tuzi, u skladu sa dostavljenim ovjerenim geodetskim Elaboratom nepotpune eksproprijacije, da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu podnosioca.

Uprava za saobraćaj aktom broj 03/01-389/2 od 20.01.2025. godine, dostavila je mišljenje u kojem se navodi da Uprava za saobraćaj u skladu sa svojim ovlašćenjima koji proizilaze iz člana 17 Zakona o putevima, izdaje saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, saobraćajnu saglasnost na izrađenu projektnu dokumentaciju, kao i saglasnost za postavljanje komunalnih, vodovodnih, energetskih objekata i objekata elektronske komunikacije, povezane opreme i slično.

S tim u vezi, „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica dostavila je saobraćajnu saglasnost na Glavni projekat STS 10/0,4 kV – 160 kVA „Milješki bunar“ sa uklapanjem u VN mrežu, br. 03/01-989/2 od 29.01.2026. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine tražilo je od Uprave za državnu imovinu da u skladu sa članom 43 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09, 40/11 i 023/25) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine („Službeni list CG“, 64/18), izvrši procjenu predmetnih nepokretnosti po m² i utvrde naknadu za ustanovljenje prava službenosti.

S tim u vezi, Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/25-17815 od 29.12.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, dijela katastarske parcele broj 3462, u površini od 338m², upisane u posjedovni list broj 482 KO Tuzi, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 34,28€/m², odnosno nadoknada za ustanovljenje prava službenosti 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 5,14 €/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 1.738,00€. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem br. 02-012/25-8266, 02-012/25-8266/2 i rješenjem broj 02-012/25-8266/5.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09 i 029/25), 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 „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. Podgorica, omogući ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima koje su u svojini Države Crne Gore.

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



- 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 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.

Imajući u vidu navedeno, 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, sačinjen u notarskoj formi.

-----["Ugovor"]-----

Zaključen između: -----

I. VLADE CRNE GORE - MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE sa sjedištem u Podgorici, Ulica IV Proleterske brigade br. 19, PIB 02760517, koje zastupa ministar Slaven Radunović, rođen u Titogradu, dana ____ (____) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, po zanimanju diplomirani ekonomista, državljanin Crne Gore, JMB ____, lična karta broj ____, izdata od MUP-PJ Podgorica, dana ____ (____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina, ovlašten zaključcima Vlade Crne Gore broj ____ od ____ godine, a koje po generalnom punomoćju ____ od ____ godine, notara ____ i specijalnom punomoćju broj ____ od ____ godine, zastupa diplomirani pravnik ____, rođen dana: ____ godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, ____ br., državljanin Crne Gore, JMBG: ____, koji je imalac lične karte broj: ____, izdata od strane PJ Podgorica, dana ____ (____) godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina (u daljem tekstu: Vlasnik poslužnog dobra) i-----

II. "CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM" D.O.O. PODGORICA, sa sjedištem u Podgorici, Ivana Milutinovića br. 12, PIB 03099873, registrovano u Centralnom registru privrednih subjekata pod brojem 5-0766918/029, koje zastupa izvršni direktor ____, rođen dana ____ (____) godine, sa prebivalištem u Podgorici, državljanin Crne Gore, JMB ____, broj lične karte ____ izdate od PJ Podgorica, dana ____ (____) godine, s rokom važenja 10 godina (deset) 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 Tuzi, i to na dijelu katastarske parcele broj 3462, u površini od 338 m², upisane u posjedovni list broj 482 KO Tuzi, u skladu sa dostavljenim Elaboratom geodetskih radova - nepotpuna eksproprijacija (br. ovjere 1798/24 od 21.10.2024. godine) (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 postavljanja priključnih kablovskih vodova do planirane trafostanice STS 10/0,4kVA 160 kVA "Milješki bunar", sa uklapanjem u VN mrežu.-----

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 223 i 225 Zakona o energetici („Sl. list CG“, br. 28/25), garantuje sledeće:-

(a) korisnik poslužnog dobra ima pravo na postavljanje postavljanja priključnih kablovskih vodova, do planirane trafostanice STS 10/0,4kVA 160 kVA "Milješki bunar", sa uklapanjem u VN mrežu, 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 objekta;-----

(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 Crne Gore“, broj 19/09 i 029/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 1.738,00€ (___), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nepotpune eksproprijacije u skladu sa Izvještajem komisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti, 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 državne imovine broj 832-52009-49, sa naznakom “Prihodi od ustanovljenja prava službenosti”, 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, sa ciljem uspostavljanja sigurne i pouzdane distribucije električne energije do kupaca.-----

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 stavom 2 i 3 člana 223 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 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: ____ 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, opisanim tačkom 1. ovog ugovora, biti evidentiran teret – zabilježba ustanovljenja prava službenosti u korist Korisnika Poslužnog dobra i to na dijelu katastarske parcele broj 3462, u površini od 338 m², upisane u posjedovni list broj 482 KO Tuzi, u skladu sa dostavljenim Elaboratom geodetskih radova - nepotpuna eksproprijacija (br. ovjere 1798/24 od 21.10.2024. godine).-----

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 čl. 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 -----

10.1. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) "CEDIS" D.O.O. Podgorica; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvu planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područna jedinica Podgorica; (IV) Poreskoj upravi – Područna jedinica Tuzi; (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

KORISNIK POSLUŽNOG DOBRA:

„Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o.

Ministar

Izvršnog direktora