



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446200

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLJENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA NA ZEMLJIŠTU U SVOJINI CRNE GORE, U OPŠTINI DANILOVGRAD, koji je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavila Uprava za državnu imovinu

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratila se Uprava za državnu imovinu aktom broj 02-012/25-8560 od 27.06.2025. godine, kojim je dostavila Predlog za davanje saglasnosti za ustanovljenje prava službenosti prolaza na zemljištu u svojini Crne Gore, u opštini Danilovgrad.

Naime, kako se navodi u dostavljenom Predlogu, Upravi za državnu imovinu obratio se Zoran Lazarević u ime Alekse Lazarevića, zahtjevom za ustanovljenje prava službenosti prolaza na dijelu katastarske parcele broj 1888/1, u površini od 29 m², upisane u list nepokretnosti broj 59 KO Grbe, opština Danilovgrad, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, broj 017/24 od 22.04.2024. godine, izrađenim od strane „Geomax group“ d.o.o.

Kako se navodi u dostavljenom Predlogu, podnosilac zahtjeva planira izgradnju porodične kuće na svojoj katastarskoj parceli broj 1636/2 KO Grbe, a navedena saglasnost je neophodna jer dio predmetne katastarske parcele broj 1888/1 KO Grbe, razdvaja njegovu parcelu od asfaltnog puta koji dužinom prolazi uz imanje.

Uvidom u predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti prolaza dio katastarske parcele broj 1888/1, u površini od 29 m², upisane u list nepokretnosti broj 59 KO Grbe, opština Danilovgrad, u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, a u korist vlasnika katastarske parcele broj 1636/2 KO Grbe.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za državnu imovinu pribavila je mišljenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u kojem se navodi da se predmetna katastarska parcela nalazi van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, te da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta obrate nadležnom organu lokalne uprave opštine Danilovgrad.

Dalje, Uprava za državnu imovinu pribavila je mišljenje Opštine Danilovgrad – Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-332/24-1286/4 od 02.08.2024. godine, u kojem se između ostalog navodi da predmetni dio katastarske parcele po Prostorno urbanističkom planu Opštine Danilovgrad ("Sl. list Crne Gore – opštinski propisi", br. 12/14 i 17/18) pripada funkcionalnoj zoni – Rubni djelovi Bjelopavličke ravnice i pripada površinama naselja čija je opšta namjena građevinsko zemljište naselja, kako je prikazano u grafičkom prilogu broj 03.



Takođe, Uprava za državnu imovinu pribavila je mišljenje Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede broj 14-919/24-21088/2 od 25.09.2024. godine, u kojem se između ostalog navodi da, imajući u vidu da se radi o ustanovljenju prava službenosti, ukoliko na predmetnom zemljištu, kao dobru od opšteg interesa, ustanovljenje ove službenosti ne onemogućava ili znatno otežava njegovu redovnu upotrebu shodno predviđenoj namjeni, to ministarstvo smatra da nema smetnji da se predmetnom zahtjevu udovolji.

Uprava za nekretnine aktom broj 01-012/24-1482/1 od 17.03.2025. godine, dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, i to dijela katastarske parcele broj 1888/1, upisane u list nepokretnosti broj 59 KO Grbe, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 20,00€/m², odnosno kako se radi o nepotpunoj eksproprijaciji, njena vrijednost je 15% od ukupno procijenjene vrijednosti, što u konkretnom iznosi 3,00€/m², tj. vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 87,00€. Navedeni Izvještaj o procjeni uradila je Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, formirana rješenjem Uprave za nekretnine br. 01-012/24-479 od 30.01.2024. godine i dopunskim rješenjem br. 01-012/24-479/2 od 23.09.2024. godine.

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), članu 29 stav 1 kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlaštenja 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.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i nacrt Ugovora o ustanovljenju prava službenosti prolaza.

UGOVOR O USTANOVLENJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA

Zaključen između:

I. **VLADE CRNE GORE – UPRAVA ZA DRŽAVNU IMOVINU** sa sjedištem u Podgorici, Ulica Bulevar Vojvode Stanka Radonjića, PIB _____, koje zastupa direktor Koča Đurišić, od oca _____, rođen u Podgorici, dana _____. (____) godine, sa prebivalištem i adresom u Podgorici, 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 _____ sa sjednice od _____ 2025. godine, (u daljem tekstu: **Vlasnik poslužnog dobra**) i -----
II. **Alekse Lazarevića**, od oca _____, rođenog _____ godine, u _____, JMB _____, sa prebivalištem i adresom u _____, koji je imalac lične karte broj _____, izdata od MUP-PJ _____, dana _____. godine, sa rokom važenja 10 godina (u daljem tekstu: **Vlasnik povlasnog dobra**)-----
(Zajedno nazvani: Ugovorne strane)-----

1. PREDMET PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA

Predmet prava službenosti prolaza – Poslužno dobro je nepokretnost koja se nalazi u opštini Danilovgrad, i to dio katastarske parcele broj 1888/1, u površini od 29 m², upisane u list nepokretnosti broj 59 KO Grbe, u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata geodetskih radova – pravo službenosti prolaza, broj _____ godine, izrađenim od strane „Geomax group“ d.o.o.-----

2. USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA

2.1. Vlasnik poslužnog dobra ustanovljava pravo službenosti prolaza na Poslužnom dobru iz člana 1 ovog Ugovora u korist vlasnika katastarske parcele br. 1636/2 KO Grbe, do donošenja planskog dokumenta gdje će se u krajnjem definisati puit, koji to prihvata u cilju korišćenja trase zemljišta – puta, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija.-----

3. CILJ I NAČIN USTANOVLJAVANJA PRAVA SLUŽBENOSTI

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

(I) Vlasnik povlasnog dobra, ima pravo da dio katastarske parcele broj _____, u površini od _____ m², upisane u list nepokretnosti broj _____ KO _____, i to pravcem koji je definisan koordinatama tačaka ovjerenog Elaborata geodetskih radova – pravo službenosti prolaza 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 kaptaže 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. Vlasnik povlasnog dobra dužan je da nakon prestanka važenja ovog Ugovora zemljište/poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, kako bi se vlasniku 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 CG“, broj 19/09 i 029/25), Vlasnik Poslužnog dobra ima pravo na naknadu u iznosu od 87,00€ (osamdesetsedam eura), koja odgovara procijenjenoj vrijednosti od 15% tržišne vrijednosti zemljišta u skladu sa Izvještajem Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, za potrebe službenosti prolaza.-----

4.2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je vlasnik povlasnog dobra uplatio naknadu iz člana 4.1. Ugovora, na račun _____ broj _____, sa naznakom “Prihodi na osnovu naknade za ustanovljenje

službenosti prolaza", o čemu su kao dokaz dostavili uplatnicu Vlasniku Poslužnog dobra.-----

5. POSEBNE DUŽNOSTI UGOVORNIH STRANA -----

5.1. Vlasnik Poslužnog dobra se obavezuje da će vlasniku povlasnog dobra, nakon potpisivanja ovog Ugovora, obezbijediti nesmetan pristup i dozvoliti prolaz na poslužnom dobru iz tačke 1 ovog Ugovora, kako bi nesmetano koristio zemljište, poslovne zgrade u vanprivredi, poslovni objekat, koji se nalaze na katastarskim parcelama br. _____ KO _____, opština _____.

5.2 Vlasnik povlasnog dobra, dužan je da Vlasniku Poslužnog dobra nadoknadi eventualnu štetu nastalu prilikom korišćenja zemljišta/Poslužnog dobra. -----

6. IZJAVE I GARANCIJE -----

6.1. Vlasnik Poslužnog dobra ovim izjavljuje i garantuje vlasniku 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 Vlasnika 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 kaptaže 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, vlasnik povlasnog dobra je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje i kao takvo ga preda Vlasniku poslužnog dobra, što će se zapisnički konstatovati. U slučaju da zemljište ne vrate u prvobitno stanje, Vlasnik povlasnog dobra dužan je da obešteti 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, posebnog odobrenja i saglasnosti, bez ikakvih daljih uslova i ograničenja, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice _____, u odnosu na katastarsku parcelu _____ KO _____ upiše: pravo službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele _____ KO Grbe, u površini od _____ m², do donošenja planskog dokumenta gdje će se u krajnjem definisati put, u korist svakodobnog vlasnika katastarske parcele br. _____ KO Grbe, sve u skladu sa koordinatama tačaka iz Elaborata geodetskih radova – nepotpuna eksproprijacija, 017/24 od 22.04.2024. godine, izrađenim od strane „Geomax group“ d.o.o. 8.2. Vlasnik Povlasnog dobra je saglasan, da se bez njegovog daljeg učešća, prisustva, kod Uprave za nekretnine Područne jedinice _____, u odnosu na katastarsku parcelu br. _____ KO _____ upiše pravo

službenosti prolaza preko dijela katastarske parcele ____ KO ____, u površini od ____ m², do donošenja planskog dokumenta gdje će se u krajnjem definisati put, u korist vlasnika katastarske parcele br. ____ KO ____.

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. PRIMJERCIM UGOVORA

11. Ovaj Ugovor nakon solemnizacije od strane ovlašćenog notara biće dostavljen: (I) ____; (II) Vladi Crne Gore – Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; (III) Upravi za nekretnine – Područnoj jedinici ____; (IV) Poreskoj upravi – Područnoj jedinici ____; (V) Državnoj revizorskoj instituciji; (VI) Zaštitniku imovinsko pravnih interesa Crne Gore (VII) Vrhovnom državnom tužilaštvu; (VIII) Upravi za državnu imovinu Crne Gore.

Vlasnik poslužnog dobra:

Vlasnik povlasnog dobra:

Uprava za državnu imovinu
direktor