



CRNA GORA

NOTAR

IVANKA ŠĆEPANOVIĆ

PODGORICA

BULEVAR DŽORDŽA VAŠINGTONA 3/15

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Primljeno

04.09.2025

13-421/24-1018

UZZ 262/2025

NKCG-PG-99/2025

Dana 27.5.2025. godine (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadeset pete) u 10:00h (deset časova), pred ovim notarom su, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje, sačinim u formi notarskog zapisa „Ugovor o ustanovljenju prava stvarne službenosti“, pristupili:-----

1.GLAVNI GRAD - PODGORICA, kojeg u pravnom poslu zastupa Direkcija za imovinu, a nju po

2.DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE "STAMBENO" D.O.O. – NIKŠIĆ, na adresi:

3.DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "XE" DOO PODGORICA, na adresi: Baku br. 140,

Punomoćnici Ugovarača 1 i 3 izjavljuju da nije bilo izmjena u volji davaoca punomoćja od dana izdavanja punomoćja do dana sačinjavanja pravnog posla, tj. da su punomoćja validna. Izvršni direktor Ugovarača 2 izjavljuje da nema promjena stanja u CRPS-a u pogledu osnivača i lica ovlašćenih za zastupanje, kao i to da u Statutu i drugim aktima pravnog lica nema ograničenja za zaključenje pravnog posla.-----

U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti stranke izjavljuju da su saglasne da se njihovi lični podaci iz identifikacionih isprava mogu koristiti u ovom pravnom poslu u mjeri u kojoj je to neophodno, te da su saglasni da notar sačini kopije njihovih identifikacionih isprava i iste čuva u arhivi uz izvornik.-----

Izrazi koji se u zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.-

RA

RU

IS

UVODNE NAPOMENE

Ugovorne strane izjavljuju:

-Da je ugovarač 1 nosilac prava raspolaganja na katastarskim parcelama broj 2405/6, 2494/1, 2494/4 i 2565/1 iz lista nepokretnosti broj 603 KO Podgorica II, kao poslužnog dobra.

-Da je ugovarač 3 (raniji naziv Seed capital partners doo Podgorica) nosilac prava svojine na katastarskim parcelama broj 2470/1, 2470/3, 2470/4 i 2471/4 KO Podgorica II, kao povlasnog dobra, a da je ugovarač 2 shodno Ugovoru o zajedničkoj izgradnji UZZ br. 1197/2021 od 28.12.2021. godine, Investitor objekta na UP 2b/46a i 2b/46b u zahvatu nevažećeg DUP-a „Gorica C“ u Podgorici.

-Da žele da zaključe ugovor kojim bi ugovarač 1, kao nosilac prava raspolaganja poslužnog dobra, omogućio pravo službenosti na dijelu kat. parcele broj 2405/6 u površini od 0,62 m2, kat. parcele broj 2494/1 u površini od 2,52 m2, kat.parcele broj 2494/4 u površini od 0,14 m2 i kat.parcele broj 2565/1 u površini od 4,52 m2 KO Podgorica II, radi polaganja NN kablovskih vodova od NN bloka NDTs 10/0,4 kV 630 kVa „Beogradska 5“ do novoizgrađenog NKRO i od novoizgrađenog NKRO-a do PMRO-a u objektu na UP 2b/46a i 2b/46b DUP Gorica „C“, u skladu sa Elaboratom i pratećom dokumentacijom.

-Da je strujni kabl postavljen preko dijela katastarskih parcela 2405/5, 2564/1, 2494/1 i 2494/4 KO Podgorica II, što je konstatovano u Izveštaju Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije od 18.3.2025. (osamnaestog marta dvije hiljade dvadeset pete) godine.

-Da žele da zaključe ugovor sa odloženim rokom plaćanja naknade za ustanovljenje službenosti, radi čega će se ugovaračima izdati djelimičan otpisak izvornika, a cjelovit u vrijeme kad ugovorena naknada bude isplaćena.

Radi realizacije namjere ugovorne strane su notaru priložile dokumentaciju, koja je uz saglasnost ugovornih strana, u originalu ili kopirana u notarskoj kancelariji i čini prilog ugovoru:

- 1.Ličnu kartu punomoćnika ugovarača 1.
- 2.Ličnu kartu izvršnog direktora ugovarača 2.
- 3.Ličnu kartu punomoćnika ugovarača 3.
- 4.Punomoćje za zastupanje ugovarača 1, sa specijalnim punomoćjem za zaključenje ovog pravnog posla.
- 5.Punomoćje za zastupanje ugovarača 3.
- 6.Identifikacioni dokument ugovarača 2.
- 7.Identifikacioni dokument ugovarača 3.
- 8.Odluku Gradonačelnika Glavnog grada - Podgorice broj: 01-018/25-3258 od 15.5.2025. godine o davanju saglasnosti za zasnivanje stvarne službenosti na neodređeno vrijeme uz naknadu na dijelu katastarskih parcela broj broj 2405/6, 2494/1, 2494/4 i 2565/1 KO Podgorica II (u daljem tekstu: Odluka).
- 9.List nepokretnosti 603 KO Podgorica II, Uprave za nekretnine PJ Podgorica.
- 10.Saglasnost na procjenu za uspostavljanje službenosti Ugovarača 2 i 3 br. 13-421/24-1018 od 24.3.2025.godine.
- 11.Izveštaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije 13-421/24-1018 od 18.3.2025.godine.

- 12.Odgovor Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj na zahtjev broj 13-421/24-1018 od 25.2.2025.godine, sa ispravkom tehničke greške od 15.4.2025.godine.-----
- 13.Izvještaj Sektora za tehničku pripremu i poslove evidencije Direkcije za imovinu, predmet broj: 13-421/24-1018 od 19.3.2025. godine (u daljem tekstu: **Izvještaj 1**).-----
- 14.Zahtjev za uspostavljanje službenosti polaganja kabla od 19.12.2024.godine.-----
- 15.Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu Geoengineering doo (u daljem tekstu: **Elaborat**).-----
- 16.Prijava građenja objekta od 23.9.2024.godine.-----
- 17.Odgovor CEDIS-a na dopis br.30-20-02-860 od 4.2.2025.godine.-----
- 18.Ugovor o izgradnji infrastrukture za priključenje i priključenju od 3.2.2025.godine.-----
- 19.Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 1197/2021 od 28.12.2021.godine, solemnizovan kod notara Sonje Radović.-----
- 20.Rješenje Notarske komore CG broj NKCG-PG-99/2025 od 19.5.2025.godine.-----
- 21.List nepokretnosti 875 KO Podgorica II.-----

Notar potvrđuje da su prilozi vjerni originalu.-----

Na pouku notara o mogućnosti neposrednog uvida u nadležne registre i na značaj takvog uvida ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge neposrednim uvidom u nadležne registre. Listove nepokretnosti je notar pribavila elektronskim putem, a ostale priloge su dostavile ugovorne strane, sa sadržajem su upoznate, pažljivo su ih pregledale i potvrđuju da nije bilo izmjena od dana njihovog izdavanja do dana sačinjavanja ugovora.-----

Notar je prihvatila priloge kao vjerodostojne u pogledu identifikacije učesnika i nepokretnosti koje su predmet stvarne službenosti (prema priloženim dokazima), a iz razgovora sa ugovornim stranama, utvrdila da su sposobne i ovlašćene i da imaju pravu i ozbiljnu volju, da u prisustvu notara, koja postupa u okviru propisanih nadležnosti, zaključuje:-----

UGOVOR O USTANOVLJENJU PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI-----

1 PREDMET STVARNE SLUŽBENOSTI-----

1.1 Na osnovu lista nepokretnosti broj **603 KO Podgorica II** utvrđuje se da Glavni grad Podgorica upisan kao imalac prava raspolaganja na nepokretnostima u "A" listu označene kao:-----

-katastarska parcela broj **2405/6**, plan skica 28 25, potes: Ul. Vukice Mijtrović, način korišćenja: nekategorisani putevi, površine 189 m2,-----

-katastarska parcela broj **2494/1**, plan skica 28 25, potes: Pod Goricom, način korišćenja: nekategorisani putevi, površine 1268 m2,-----

-katastarska parcela broj **2494/4**, plan skica 28 25, potes: Pod Goricom, način korišćenja: nekategorisani putevi, površine 3 m2,-----

-katastarska parcela broj **2565/1**, plan skica 28 23, potes: Pod Goricom, način korišćenja: nekategorisani putevi, površine 2557 m2.-----

1.2 U „G“ listu lista nepokretnosti na katastarskoj parceli broj 2405/6 nema upisanih tereta i ograničenja, dok je na preostalim parcelama upisana „zabilježba postupka TERET (br. 7263) Zabilježba restitucije u korist Vukčević Milosave“ sa kojom su ugovorne strane upoznate i izjavljuju da ne

BA

AI

predstavlja smetnju za zaključenje ugovora.

2 OBAVEZE UGOVARAČA 1

2.1 Ugovarač 1 se obavezuje da dozvoli **polaganje kablova za priključenje objekta** na teret dijela:

- katastarske parcele broj: **2405/6**, u površini od 0,62 m²,
- katastarske parcele broj: **2494/1**, u površini od 2,52 m²,
- katastarske parcele broj: **2494/4**, u površini od 0,14 m²,
- katastarske parcele broj: **2565/1**, u površini od 4,52 m², lista nepokretnosti broj **603 KO Podgorica II**,

kao poslužnog dobra, ustanovljenjem prava stvarne službenosti radi polaganja NN kablovskih vodova od NN bloka NDTs 10/0,4 kV 630 kVa „Beogradska 5“ do novoizgrađenog NKRO i od novoizgrađenog NKRO-a do PMRO-a u objektu na UP 2b/46a i 2b/46b DUP Gorica „C“. Prednje u dužini, širini i prema položaju prikazanim u Elaboratu, u koji su ugovorne strane imale uvid.

2.2 Ugovarač 1 se obavezuje da će ugovaračima 2 i 3 nakon isplate naknade trajno obezbijediti nesmetan pristup i izvođenje radova na poslužnom dobru radi održavanja, ispitivanja, sanacije, zamjene i svih drugih neophodnih radova na predmetnim kablovskim vodovima.

3 OBAVEZE UGOVARAČA 2 I 3

Ugovorne strane su saglasne da je obaveza ugovarača 2 i 3 da:

- predmetnu elektroenergetsku infrastrukturu održavaju u skladu sa odredbama Zakona o energetici.
- nakon završetka radova zemljište - poslužno dobro vrate u prvobitno stanje, što se tumači isključivo na način da se zemljište vrate u prvobitno stanje u mjeri u kojoj je to moguće i u skladu sa vršenjem prava službenosti, te da nadoknade štetu koja izvođenjem radova eventualno može nastati na poslužnom dobru, shodno pozitivnim propisima koji regulišu ovu oblast.

4 MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI

4.1 Ugovarač 1 garantuje ugovaračima 2 i 3 da je nosilac prava raspolaganja na predmetnim nepokretnostima, te da u trenutku zaključenja ugovora nepokretnosti nisu predmet bilo kakvog sudskog ili upravnog spora, osim upisanog u listu nepokretnosti, koji bi ometao ugovarača 2 i 3 da uspostave i vrše pravo službenosti na nepokretnostima.

4.2 U slučaju sudskih i upravnih postupaka i sporova koji se odnose na predmetne nepokretnosti, a koji bi mogli da ugroze uspostavljanje i vršenje prava službenosti u korist ugovarača 2 i 3, ugovarač 1 se obavezuje da će preduzeti sve potrebne mjere u cilju otklanjanja nedostataka i garantovati nesmetano uspostavljanje i vršenje prava službenosti, na način što će obešteti treća lica.

4.3 Ugovarač 1 garantuje ugovaračima 2 i 3 da predmetne nepokretnosti nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka, osim upisanog u listu nepokretnosti. Ugovorne strane su saglasne da ugovarač 1 odgovara za: materijalne nedostatke ukoliko postoje u trenutku zaključenja ugovora, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na ugovarača 2 i 3, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i pravne

ukoliko postoje okolnosti koje isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava ugovarača 2 i 3 o čijem postojanju nisu obaviješteni, niti bi pristali da ustanove pravo službenosti na nepokretnostima koje su opterećene tim pravima.

4.4 Ugovarač 1 se obavezuje da će u zakonskom roku štititi ugovarače 2 i 3 od eventualnih zahtjeva u vezi sa nepokretnosti upućenih od trećih lica (zaštita od evikcije) i da će ugovaračima 2 i 3 nadoknaditi troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdili materijalni ili pravni nedostaci.

4.5 Ugovarač 1 izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnim nepokretnostima nisu poznati.

5 UGOVORENA NAKNADA

5.1 Ugovarači 2 i 3 se obavezuju da ugovaraču 1 za ustanovljenje prava službenosti isplate naknadu u iznosu od **335,56 €** (trista trideset pet eura i 56/100) u skladu sa Izvještajem 1 koji predstavlja prilog ugovora. **Prednje u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora, prenosom novčanih sredstava na račun Budžeta Glavnog grada - Podgorica broj: 540-2663-13 kod Erste banke.**

5.2 Ugovorne strane su saglasne da rok za isplatu ugovorene naknade predstavlja bitan elemenat ugovora. Takođe su saglasne ukoliko ugovarači 2 i 3 ne isplate ugovorenu naknadu u roku, da se ugovor raskida po sili zakona.

5.3 Ugovorne strane su saglasne da u slučaju raskida ugovora po sili zakona ne sačinjavaju posebnu ispravu kojom bi se dokazivao raskid.

6 IZJAVA ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Ugovarač 1 dozvoljava da se u "G" listu, lista nepokretnosti 603 KO Podgorica II na teret dijela katastarskih parcela iz člana 1 (jedan) ugovora kao poslužnog dobra u korist ugovarača 2 i 3, bez naknadne saglasnosti ili odobrenja, izvrši upis prava službenosti označene u stavu 2.1 člana 2 (dva), a prema dužini, širini i položaju prikazanim u priloženom Elaboratu.

7 DJELIMIČAN OTPRAVAK IZVORNIKA

7.1 Ugovorne strane su saglasne da se tekst člana 6 (šest) prekrije klauzulom: "izostavljeno zbog izdavanja dijela otpravka", da se ugovaračima izda djelimičan, a cjelovit otpravak izvornika u vrijeme kada notar dobije obavještenje od ugovarača 1 da je ugovorena naknada isplaćena.

7.2 Djelimičan otpravak izvornika poslužiće ugovaraču 2 i 3 za transfer novca na račun ugovarača 1 radi isplate ugovorene naknade.

8 TROŠKOVI

Notar je poučila ugovorne strane da za troškove u vezi sa notarskim zapisom odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, strane izjavljuju da troškove notarskog zapisa plati ugovarač 2.

9 SAGLASNOST I ODOBRENJA

9.1 Ugovarač 1 ističe da se radi o imovini na kojoj je Glavni grad – Podgorica upisan kao nosilac prava raspolaganja, da je kao nosilac prava svojine upisana Crna Gora, te da nema ograničenja u vezi sa zaključenjem pravnog posla, što proizilazi iz dokumentacije koja predstavlja prilog ugovora.

9.2 Ugovorne strane su saglasne da se ovim pravnim poslom ne konstituiše bilo koje vlasničko pravo, već isključivo pravo naznačene stvarne službenosti.

9.3 Ugovorne strane su saglasne da ustanovljena stvarna službenost nije vremenski niti na drugi način ograničena.

9.4 Ugovorne strane su saglasne da je predmet ovog ugovora ustanovljenje stvarne službenosti polaganja NN kablovskih vodova, bez ograničenja, a ustanovljavanje drugih službenosti nije moguće bez izričite saglasnosti ugovarača 1.

9.5 Ugovorne strane su saglasne da se označena službenost ustanovljava na način da najmanje tereti poslužno dobro, a da ugovarači, u skladu sa članom 223 Zakona o energetici ("Službeni list Crne Gore", br. 028/25 od 19.03.2025) imaju pravo:

-na nesmetan pristup do nepokretnosti radi izvođenja radova na izgradnji, održavanju, kontroli ispravnosti objekata, uređaja, postrojenja ili opreme i izvođenja drugih neophodnih radova, ali da su dužni da plate vlasniku nepokretnosti naknadu za eventualno pričinjenu štetu izvođenjem radova.

10 PODNOŠENJE ZAHTEVA ZA UPIS PRAVA I SAGLASNOST ZA PRIBAVLJANJE LISTOVA NEPOKRETNOSTI

10.1 Ugovarač 2 je saglasan da uplati administrativnu taksu u iznosu od 15,00 € (petnaest eura), sa ovlašćenjem notara da podnese zahtjev za upis prava iz ugovora.

10.2 Ugovorne strane su saglasne da notar elektronskim putem sa sajta Uprave za nekretnine pribavi listove nepokretnosti za potrebe sačinjavanja pravnog posla.

11 OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Ugovorne strane su istovremeno ovlastile notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, o čemu će obavijestiti ugovorne strane i nadležne upravne organe.

12 POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorila i poučila ugovorne strane u sledećem:

1. Da ugovor kao cjelovit akt predstavlja pravni osnov za javno publikovanje postojanja službenosti u korist ugovarača 2 i 3 na teret nepokretnosti iz člana jedan kao poslužnog dobra i upisa tog prava kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

2. Da djelimičan otpravak izvornika služi ugovaraču 2 i 3 za transfer novca.

PMF

21

3. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi Upravi za nekretnine PJ Podgorica.-----
4. Da u pogledu ugovorenog roka za plaćanje ugovorene naknade, kao bitnog elementa, ugovor ima značaj fiksnog posla, što pretpostavlja mogućnost raskida ugovora po sili zakona, ukoliko naknada ne bude plaćena u roku. U slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po sili zakona, ugovarač 1 može održati ugovor na snazi ako po isteku roka za isplatu naknade, bez odlaganja, obavijesti ugovarača 2 i 3 o novom roku. Ugovor poslije dostavljanja obavještenja se ne raskida po sili zakona, već ugovarač 1 mora obavijestiti ugovarače 2 i 3 da raskida ugovor, ukoliko ugovarači 2 i 3 i u naknadno određenom roku ne ispune obavezu.-----
5. Da je obaveza ugovarača 2 i 3 da službenost koriste na način da se najmanje opterećuje poslužno dobro.-----
6. Na odredbe Zakona o svojinsko - pravnim odnosima koje se odnose na pravo službenosti. Ugovorne strane su shvatile značaj i pravne posljedice prava predmetne službenosti.-----
7. Da je službenost pravo čiji je imalac ovlašten da u određenoj mjeri iskorišćava tuđu stvar ili da zahtijeva od njenog vlasnika da je na neki način ne upotrebljava.-----
8. Da Geodetski elaborat nije ovjeren u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, te na cjelishodnost ovjere Elaborata prije zaključenja ovog pravnog posla. Ugovarači 2 i 3 istrajavaju u zaključenju ugovora, shodno ugovorenom, uz izjavu da će odnose za slučaj potrebe rješavati sa Upravom za nekretnine, bez posredovanja notara.-----
9. Da je notarski zapis sačinjen se na osnovu isprava i izjava koje su ugovorne strane dostavile notaru, te da odgovaraju za istinitost datih izjava i vjerodostojnost dostavljenih isprava.-----

13 ZAVRŠNE ODREDBE-----

Djelirničan otpravak izvornika dostavljen:-----

-Ugovaračima, po jedan primjerak.-----

Otpravak izvornika dostavljen:-----

-Ugovaraču 1, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena naknada isplaćena,-----

-Ugovaračima 2 i 3, po jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena naknada isplaćena,-----

-Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak, u vrijeme kad notar dobije obavještenje da je ugovorena naknada isplaćena.-----

Obračun naknade:-----

Ugovorne strane su saglasne da vrijednost pravnog posla iznosi 100.000,00 € (sto hiljada eura), koji iznos predstavlja vrijednost povlasnog dobra, što je poslužilo kao osnov za obračun naknade notara.-----

Naknada za sastav izvornika za koji je izdat fiskalni račun obračunata je po: TB 1/4 u iznosu od 175,00 €, TB 21/3 u iznosu od 8,75 €, TB 19 u iznosu od 10,00 i PDV 21% u iznosu od 40,68 €, što je ukupno 234,43 €.

Ugovarač 2 potpisom na zapisu potvrđuje da je primio fakturu.-----

Broj strana i priloga:-----

Izvornik sastoji se od 8 (osam) strana i 21 (dvadeset jednog) priloga, označenih u Uvodnim napomenama.-----

Saglasnost za paraf i potpis:-----

24

211

TC

16

Notar je izvornik pročitala ugovornim stranama, koje izjavljuju da su ga razumjele i da sadržina odgovara njihovoj slobodno izraženoj volji, u znak čega stranice izvornika parafiraju i na kraju potpisuju, a nakon njih to čini i notar.-----

UGOVORNE STRANE: -----

Ugovarač 1

GLAVNI GRAD - PODGORICA

Direkcija za imovinu

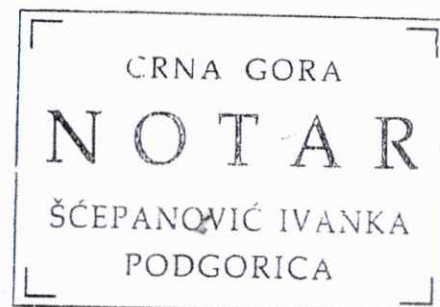
Jana Sekulić
Punomoćnik, Jana Sekulić

Ugovarač 2, "STAMBENO" D.O.O. – NIKŠIĆ

Veljko Nikolić
Veljko Nikolić, izvršni direktor

Ugovarač 3, "XE" DOO PODGORICA

Željko Vujović
Željko Vujović, punomoćnik





CRNA GORA

NOTAR Ivanka Šćepanović

Bulevar Džordža Vašingtona br. 3/15, Podgorica

UZZ 262/2025

POTVRDA OTPRAVKA CJELOVITOG IZVORNIKA

Ja, notar Ivanka Šćepanović, -----

POTVRĐUJEM -----

da sam ovaj **otpravak** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Ovo je cjelovit otpravak nakon što su stekli uslovi za izdavanje cjelovitog otpravka **UZZ 262/2025**, u kojem je sadržana clausula intabulandi. Ovjeren je, sastoji se od od 8 (osam) strana i sačinjen je za ugovarača 1 - Glavni grad Podgorica – Uprava za imovinu.-----

Podgorica, 26.8.2025. godine.-----



