

Predlog za davanje saglasnosti za otuđenje nepokretnosti u svojini države Crne Gore po osnovu prava preče kupovine u KO Nikovići, u Opštini Tivat

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice QD Hotel and Property Investment Montenegro d.o.o., iz Tivta, zahtjevom za kupovinu idealnog dijela u obimu prava 9/240 u svojini države Crne Gore, po osnovu prava preče kupovine i to katastarske parcele broj 460/60, evidentirane u listu nepokretnosti broj 320, KO Nikovići, Opština Tivat.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju odnosno list nepokretnosti broj 320, Nikovići, Opština Tivat, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela upisana kao susvojina države Crne Gore, u obimu prava 9/240 i QD Hotel and Property Investment Montenegro d.o.o., u obimu prava 231/240.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj 104-32/23-1 od 06.07.2017. godine, navedeno je da se katastarska parcela broj 460/60, upisana u listu nepokretnosti 320, KO Nikovići, Opština Tivat, prema utvrđenom Nacrtu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, nalazi u prostoru definisanom kao površine za turizam.

Takođe, ovo ministarstvo pribavilo je i mišljenje Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno – stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Tivat, broj 0909-350-531/1 od 10.07.2017. godine, u kojem je navedeno da se predmetna katastarska parcela nalazi u zahvatu „Prostorno-urbanističkog plana Tivta za 2020. godinu” („Sl. list CG-opštinski propisi”, broj 24/2010) i ima planom određenju namjenu „gradsko zelenilo”. Takođe, navedeno je da se predmetna katastarska parcela nalazi u obuhvatu urbanističkog projekta UP „Pržno II”, koji je u fazi nacрта.

Takođe, Ministarstvo finansija tražilo je od Uprave za nekretnine Crne Gore da izvrši procjenu vrijednosti navedene nepokretnosti. Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti zemljišta, prema kojem vrijednost predmetne nepokretnosti po m² iznosi 137,31 €, odnosno vrijednost traženih 3,675 m² je 504,63 €.

U odnosu na dostavljenu procjenu vrijednosti nepokretnosti, pravno lice QD Hotel and Property Investment Montenegro d.o.o., iz Tivta, uložilo je prigovor. S tim u vezi, Uprava za nekretnine Crne Gore, atom broj 02-4399/5-14 od 04.09.2017. godine, obavijestila je ovo ministarstvo da ostaje pri već izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti.

Pravni osnov za davanje navedene saglasnosti sadržan je u Zakonu o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 019/09), članu 132 stav 3 kojim je propisano da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine i Zakonu o državnoj imovini ("Službeni list CG", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada.

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen između:

VLADE CRNE GORE – MINISTARSTVA FINANSIJA, (u daljem tekstu: Prodavac)

QD HOTEL AND PROPERTY INVESTMENT MONTENEGRO D.O.O., IZ TIVTA, (u daljem tekstu: Kupac)

I PREDMET PRODAJE

Prodavac kupcu prodaje idealni dio nepokretnosti u Opštini Tivat, upisane u listu nepokretnosti broj 320, KO Nikovići, iz "A" lista, označene kao:

- katastarska parcela broj 460/60, u obimu prava 9/240, po kulturi neplodno zemljište, površine 3,675 m².

II PRODAJA

Ovim ugovorom prodavac prodaje i prenosi pravo svojine na idealnom dijelu u obimu prava 9/240, po pravu preče kupovine, na nepokretnosti iz lista nepokretnosti broj 320, KO Nikovići, iz "A" lista, označene kao katastarska parcela broj 460/60, po kulturi neplodno zemljište, površine 3,675 m² iz tačke I ovog ugovora a kupac se obavezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora.

III CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Kupoprodajna cijena predmetne nepokretnosti iznosi 504,63 € (slovima), koja cijena je utvrđena u Izvještaju o procjeni vrijednosti susvojinskod dijela zemljišta, broj 02-4399/4-14 od 07.07.2017. godine, koji je sačinila Uprava za nekretnine Crne Gore, a kako je i konstatovano Zapisnikom za prodaju nepokretnosti po pravu preče kupovine, broj _____, koji čini sastavni dio ovog ugovora.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je kupoprodajna cijena uredno i u cjelosti isplaćena uplatom na račun prodavca broj 832-52006-58, o čemu je kao dokaz Kupac Prodavcu predao ovjereni primjerak uplatnice, koja čini sastavni dio ovog ugovora.

IV ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje kupcu da je nosilac prava susvojine na predmetnoj nepokretnosti sa obimom prava 9/240, te da nepokretnost nije u bilo kakvom sudskom, ili pak, upravnom sporu, koji bi ometao kupca da postane nosilac prava svojine.

Prodavac garantuje kupcu da je predmetna nepokretnost slobodna od neupisanih prava i ograničenja, kao da je ne terete nikakva potraživanja, osiguranja neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, kao i potraživanja trećih lica, kao i da predmetna nepokretnost nije predmet ugovora o zakupu.

Prodavac izjavljuje kupcu da mu nikakvi skriveni nedostaci na predmetnoj nepokretnosti nijesu poznati i da kupuje nepokretnost u viđenom stanju. -----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI -----

Posjed i koristi prelaze na kupca danom notarske ovjere ovog ugovora. -----

VI CLAUSULA INTABULANDI -----

Prodavac je saglasan da se, bez njegovog daljeg učešća, prisustva, posebnog odobrenja i saglasnosti, kod Uprave za nekretnine - Područne jedinice Tivat Kupac uknjiži kao nosilac prava svojine na nepokretnosti opisanoj u članu I ovog ugovora, u obimu prava 1/1. -----

VII TROŠKOVI -----

Porez na promet na nepokretnosti, naknadu za rad notara i ostale troškove u vezi sa prenosom prava susvojine na nepokretnosti plaća Kupac. -----

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE -----

Ugovorne strane su saglasne da je predmetni 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. -----

Za sve eventualne sporove oko realizacije ovog ugovora nadležan je Osnovni sud u Kotoru.-----

IX SASTAVNI DIO UGOVORA -----

- List nepokretnosti broj 320, KO Nikovići, Opština Tivat;-----
- Zaključci Vlade Crne Gore, broj ____ sa sjednice od _____ godine;-----
- Zapisnik za prodaju nepokretnosti po pravu preče kupovine,-----
- Uplatnice. -----

X PRIMJERC I UGOVORA -----

Primjerak ovog ugovora dobijaju: -----

Kupac (1) -----

Prodavac Vlada Crne Gore - Ministarstvo finansija (1) -----

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Bar (1) -----

Poreska uprava - Područna jedinica Bar (1) -----

Državna revizorska institucija (1) -----

Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore (1)-----

Vrhovno državno tužilaštvo (1) -----

Uprava za imovinu Crne Gore (1)-----

UGOVORAČI

Prodavac

Kupac