

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
N O T A R

IZVORNIK

MN

Sa službenim sjedištem u Sarajevu
općina Novi Grad Sarajevo

Dana 2016.godine su se predamnom N.M, Notarom sa službenim sjedištem u Sarajevu, općina Novi Grad Sarajevo i poslovnim prostorijama u Ulici G., istovremeno obratili sa zahtjevom da notarski obradim njihovu izjavu volje:-----

Gospodin Prnjavorac Azur Advokat iz Tuzle, sa sjedištem advokatskog ureda u Tuzli, Ulica Miška Jovanovića bb, Notaru lično poznat, koji postupa kao **Punomoćnik Prodavca** R.A. i njegove supruge R.A. kao Davateljice saglasnosti po Punomoći koja je ovjerena od strane S. A. Y. Notara iz Pensilvanije, okrug Chester, USA, dana 15.07.2016.godine, nadovjerenjena Apostille pečatom broj 201619206 dana 15.07.2016.godine, prevedena od strane stalnog sudskog tumača za engleski jezik P.V dana 18.07.2016.godine, te nadovjerenjena pečatom Osnovnog suda u B. dana 18.07.2016.godine pod brojem Ov. I – br. 1354/2016, a koja čini sastavni dio ove isprave (u daljem tekstu: **Prodavac**);-----

i-----

Gospodin R.S. sin H. rođen danagodine u Sarajevu, prema vlastitoj izjavi nastanjen u Sarajevu, ulica N., po zanimanju profesor ..., oženjen, otac petoro djece, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj ... izdatu danagodine od strane MUP Kantona Sarajevo, Novi Grad, ima određen JMBG, koji postupa kao zakonski zastupnik – direktor "**P. S." Društvo sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, U. K., općina Centar, MBS, JIB:**, uvid u Rješenje o registraciji Općinskog suda u Sarajevu broj . od .godine, koje čini sastavni dio ove isprave, kao Kupac (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

U daljem tekstu zajedno nazvani: **Ugovorne strane**.-----

PRETHODNE NAPOMENE

Ugovorne strane su saglasne da se njihovi lični podaci, podaci iz identifikacionih isprava, te JMBG mogu unijeti i koristiti pri notarskoj obradi ovog pravnog posla.-----

Izvršio sam uvid u Zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, broj od 01.07.2016.godine, koji čini sastavni dio ove isprave i utvrdio da je u ZK. ulošku broj ... K.O SP_DONJA VOGOŠĆA u A Popisnom listu pod rednim brojem 1. na parceli označenoj kao k.č .../9 upisana ORANICA ukupne površine 12688 (dvanaesthiljadašeststotinaosamdesetosam)m², pod rednim brojem 2. na parceli označenoj kao k.č .../18 upisana ŠUMA ukupne površine 923 (devetstotinadvadesettri) m², pod rednim brojem 3. na parceli označenoj kao k.č .../19 upisana LIVADA ukupne površine 12655 (dvanaesthiljadašeststotinapedesetpet)m², pod rednim brojem 4. na parceli označenoj kao k.č .../20 upisana NJIVA ukupne površine 1235 (hiljadudvijestotinetridesetpet)m², pod rednim brojem 5. na parceli označenoj kao k.č ... upisan VOĆNJAK ukupne površine 2404 (dvijehiljadečetiristotinečetiri)m², pod rednim brojem 6. na parceli označenoj kao k.č .../1 upisan VOĆNJAK ukupne površine 800 (osamstotina)m², pod rednim brojem 7. na parceli označenoj kao k.č .../24 upisana kuća i zgrada, njiva ukupne površine 5975 (pethiljadadevetstotinasedamdesetpet)m² što u naravi predstavlja KUĆU I ZGRADU površine 81 (osamdesetjedan)m² i NJIVU površine 5894 (pethiljadaosamstotinadevedesetčetiri)m², pod rednim brojem 8. na parceli označenoj kao k.č .../25 upisan VOĆNJAK ukupne površine 7404

(sedamhiljadačetiristotinečetiri)m², pod rednim brojem 10. na parceli označenoj kao k.č .../38 upisan PRILAZNI PUT ukupne površine 69 (šezdesetdevet)m² i pod rednim brojem 11. na parceli označenoj kao k.č 533/39 upisana LIVADA ukupne površine 26 (dvadesetšest)m².-----
U B Vlasničkom listu pod rednim brojem 1. kao vlasnik upisan je R. (Dž.) A. sa 1/1. -----

U C Teretnom listu nisu upisani tereti.-----

Izvršio sam uvid u Kopiju katastarskog plana Službe za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina općine Vogošća, broj plana ..., K.O S. od 23.06.2016.godine, koja čini sastavni dio ove isprave.-----

Prodavac i Kupac su zajednički obišli predmetne nekretnine, utvrdili faktičko stanje i utvrdili da su iste slobodne. Nekretnine, Kupac kupuje u svrhu redovne upotrebe i korištenja, te kao osnovno sredstvo firme Društva.-----

Ustanovio sam da su stranke sposobne i ovlaštene za zaključenje ovakvog Ugovora.-----

Prije današnjeg termina za notarsku obradu isprave, održane su konsultacije, a stranke nisu zahtjevale da im se dostavlja nacrt Ugovora.-----

Zatim su Ugovorne strane izjavile slijedeće:-----

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

I PREDMET KUPOPRODAJE

- 1.1 Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretnine označene kao parcela k.č .../9 ORANICA ukupne površine 12688 (dvanaesthiljadašeststotinaosamdesetosam)m², k.č .../18 ŠUMA ukupne površine 923 (devetstotinadvadesettri)m², k.č 533/19 LIVADA ukupne površine 12655 (dvanaesthiljadašeststotinapedesetpet)m², k.č .../20 NJIVA ukupne površine 1235 (hiljadudvijestotinetridesetpet)m², k.č ... VOĆNJAK ukupne površine 2404 (dvijehiljadečetiristotinečetiri)m², k.č .../1 VOĆNJAK ukupne površine 800 (osamstotina)m², k.č .../24 kuća i zgrada, njiva ukupne površine 5975 (pethiljadadevetstotinasedamdesetpet)m² što u naravi predstavlja KUĆU I ZGRADU površine 81 (osamdesetjedan)m² i NJIVU površine 5894 (pethiljadaosamstotinadevedesetčetiri)m², k.č .../25 VOĆNJAK ukupne površine 7404 (sedamhiljadačetiristotinečetiri)m², k.č 533/38 PRILAZNI PUT ukupne površine 69 (šezdesetdevet)m² i k.č .../39 LIVADA ukupne površine 26 (dvadesetšest)m², upisane u ZK. uložak broj 3170 K.O SP_DONJA VOGOŠĆA Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu.-----
- 1.2 Kupac pribavlja nekretnine iz člana I 1.1 u vlasništvo sa 1/1, te kao osnovno sredstvo firme Društva.-----

II CIJENA

- 2.1 Cijena nekretnina iz člana I 1.1 ovog Ugovora je **880.000,00** (osamstotinaosamdesethiljada)KM.-----
- 2.2 Kupac će Prodavcu na ime predujma – kapare, a kao dio kupoprodajne cijene odmah nakon sklapanja ovog Ugovora isplatiti iznos od **186.000,00** (stotinuosamdesetšesthiljada)KM i to na račun S.A. broj ... koji se vodi kod Sparkasse Bank d.d. Bosna i Hercegovina.-----
- 2.3 Razliku kupoprodajne cijene u iznosu od **694.000,00** (šeststotinadevedesetčetirihiljade)KM, Kupac će Prodavcu isplatiti u roku od 60

- (šezdeset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora i to sa svog bankovnog računa na bankovni račun R.A broj koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d. Bosna i Hercegovina.-
- 2.4 Ugovorne strane su svjesne pravnih posljedica neispunjavanja obaveza iz ovog Ugovora, te su se sporazumjele da će Prodavac vratiti Kupcu iznos kapare od 186.000,00 (stotinu osamdeset šest hiljada) KM i troškove nastale u vezi sa ovim Ugovorom, ako do odustajanja dođe od strane Prodavca. Ako od neispunjenja preuzetih obaveza po ovom Ugovoru o kupoprodaji odustane Kupac, onda kapara propada u korist Prodavca.-----
- 2.5 U svrhu obezbjeđenja potraživanja predujma – kapare u slučaju neispunjenja preuzetih obaveza po ovom Ugovoru ili raskidanja ovog Ugovora, Prodavac pristaje da se podvrgne neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja iz cjelokupne svoje imovine, na osnovu ove notarski obrađene isprave. Kupcu se može u svrhu izvršenja, izdati izvršni otpравak ove isprave ako dokaže da su ispunjene pretpostavke za izvršnost odnosno da Prodavac nije izvršio svoju obavezu na način iz ovog Ugovora.--
- 2.6 Notar će Otpравak izvornika, Ovjerene prepise i Prepis, Ugovornim stranama izdati tek nakon što mu Prodavac dostavi dokaz da je ukupna kupoprodajna cijena plaćena u cjelosti.-----

III ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

- 3.1 Ugovorne strane su nekretnine pregledale i Kupac ih kupuje u viđenom stanju.-----
- 3.2 Prodavac garantira Kupcu da prije ovog Ugovora nije sa trećim licem zaključio Ugovor ili Predugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti primio kaparu za nekretnine koje su predmet Ugovora, niti zaključio bilo kakav Ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na nekretninama.-----
- 3.3 Ukoliko se pojavi treća osoba koja istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretnine, Kupac može raskinuti Ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu i troškove nastale u vezi sa ovim Ugovorom.-----
- 3.4 Prodavac ne garantira za skrivene i nevidljive mane. Prodavac mi je izjavio da mu skrivene mane nisu poznate.-----
- 3.5 Prodavac ne garantira da na nekretninama ne postoje služnosti koje nisu upisane u Zemljišnu knjigu i ujedno izjavljuje da mu nije poznato da one postoje.-----
- 3.6 Prodavac garantira da su nekretnine slobodne i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neknjiženom hipotekom, kamate, porez i doprinosi, što Kupac prihvata pa Notar ne preuzima odgovornost za pravne posljedice.-----
- 3.7 Nekretnine nisu predmet Ugovora o zakupu.-----

IV PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

- 4.1 Ugovorne strane su saglasne da će Kupac preuzeti posjed nekretnina, uključujući koristi, terete i ostale obaveze na dan isplate ukupne kupoprodajne cijene, odnosno u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora.-----

V TABULARNA IZJAVA

- 5.1 Prodavac je saglasan (**Clausula intabulandi**) da se bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti, a na osnovu ovog Ugovora izvrši brisanje prava vlasništva R.A. sina Dž. sa 1/1, a da se Kupac "**P.S.**" Društvo sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju,

trgovinu i usluge Sarajevo, sa sjedištem u Sarajevu, općina Centar, MBS:, JIB:, uknjiži sa pravom vlasništva sa 1/1 na nekretninama označenim kao parcela k.č .../9 ORANICA ukupne površine 12688 (dvanaesthiljadašeststotinaosamdesetosam)m², k.č .../18 ŠUMA ukupne površine 923 (devetstotinadvadesetri)m², k.č .../19 LIVADA ukupne površine 12655 (dvanaesthiljadašeststotinapedesetpet)m², k.č .../20 NJIVA ukupne površine 1235 (hiljadudvijestotinetridesetpet)m², k.č 534 VOĆNJAK ukupne površine 2404 (dvijehiljadečetiristotinečetiri)m², k.č .../1 VOĆNJAK ukupne površine 800 (osamstotina)m², k.č 548/24 kuća i zgrada, njiva ukupne površine 5975 (pethiljadadevetstotinasedamdesetpet)m² što u naravi predstavlja KUĆU I ZGRADU površine 81 (osamdesetjedan)m² i NJIVU površine 5894 (pethiljadaosamstotinadevedesetčetiri)m², k.č .../25 VOĆNJAK ukupne površine 7404 (sedamhiljadačetiristotinečetiri)m², k.č .../38 PRILAZNI PUT ukupne površine 69 (šezdesetdevet)m² i k.č .../39 LIVADA ukupne površine 26 (dvadesetšest)m², upisanim u ZK. uložak broj 3170 K.O SP_DONJA VOGOŠĆA Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu.-----

- 5.2 Prodavac je saglasan da se Kupac može upisati kao posjednik sa 1/1 na nekretninama označenim kao parcele k.č [...], upisanim u PL/KKU ... K.O Semizovac Službe za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina općine Vogošća.-----
- 5.3 Prodavac je saglasan da na osnovu ovog Ugovora, Kupac može kod nadležnih organa i organizacija sklopiti Ugovore o korištenju njihovih usluga (korištenje električne energije, telefona, toplotne energije, vode i kanalizacije, gasa, komunalnih usluga i dr.).-----
- 5.4 Notar je ovlašten da zahtjeve iz ovog Ugovora mijenja, upućuje Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu, odvojeno ili ograničeno, a isto tako da ih povlači. Istovremeno je Notar ovlašten da ukoliko je to potrebno za provođenje u Zemljišnim knjigama ovaj Ugovor mijenja ili dopunjava. Ova odredba posebno podrazumijeva saglasan pristanak stranaka i ovlaštenje Notaru da po svim primjedbama i zahtjevima ovlaštenog registra ili drugih organa ovaj Ugovor mijenja i dopunjava ili ispravlja pojedine odredbe koje suštinski ne mijenjaju pravnu prirodu posla, ali su nužne za potpunu realizaciju i provođenje ove notarski obrađene isprave. Notar se obavezuje stranke obavijestiti o poduzetim radnjama u smislu poduzetih radnji iz prethodnog stava.-----

VI TROŠKOVI

- 6.1 Sve troškove povezane sa ovim Ugovorom, troškove taksa i izjava, poreza na promet nekretnine, kao i troškove vezane za upis zemljišnoknjižnih prava, plaća Kupac.-----

VII ODOBRENJA, PRAVO PREČE KUPNJE

- 7.1 U konkretnom slučaju ispitavši sve okolnosti, Notar je saopćio Ugovornim stranama da ovaj Ugovor ne podliježe nikakvim drugim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupnje.-----

VIII ZAVRŠETAK ISPRAVE

- 8.1 Notar je upozorio stranke na slijedeće:-----

- (I) da tek sa uknjižbom u Zemljišnu knjigu Kupac postaje vlasnik nekretnina koje su predmet ovog Ugovora;-----
- (II) da je zbog pravne sigurnosti uputno izvršiti uvid u Zemljišne knjige i pribaviti Zemljišnoknjižni izvadak, ali stranke bez obzira na pravne posljedice koje je Notar pojasnio i ukazao strankama, izričito zahtijevaju da se ova notarski obrađena isprava kao pravni posao sačini na osnovu Zemljišnoknjižnog izvodka kojeg su stranke donijele i koji čini sastavni dio ove isprave, pa Notar ne preuzima odgovornost za pravne posljedice;-----
- (III) na mogućnost postojanja zakonske hipoteke za neizmirene porezne obaveze na nekretninama koje su predmet kupoprodaje;-----
- (IV) da mogu izvršiti zabilježbu Ugovora o kupoprodaji nekretnina u Zemljišnim knjigama, a u slučaju raskida ovog Ugovora ovlašćuju postupajućeg Notara da podnese zahtjev za brisanje upisane zabilježbe;-----
- (V) da je Prodavac Kupcu dostavio u originalu sve zadnje račune i potvrde kao dokaz da su komunalne/režijske obaveze izmirene u cjelosti, te se obavezuje u slučaju pojave naknadnih dugova iste lično izmiriti;-----
- (VI) da ovaj Ugovor Ugovorne strane mogu raskinuti u notarski obrađenoj formi;-----
- (VII) da predmetne nekretnine predstavljaju osnovno sredstvo firme/društva "P.S." d.o.o Sarajevo;-----
- (VIII) da za notarske troškove stranke odgovaraju solidarno, ali ih plaća Kupac.---

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:prepis:

Banka (1)

Porezna uprava (1)

otpravak:

Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Sarajevu (1)

Služba za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina općine Vogošća (1)

ovjeren prepis:

Prodavac (1)

Kupac (2)

Ove izjave date na zapisnik je Notar strankama pročitao, stranke su ih odobrile, izjavile da je razumiju, nakon čega su je svojeručno kako slijedi potpisale, kao potvrdu da se radi o njihovoj volji.-----

**Za Prodavca i Davateljicu
saglasnosti:**

Prnjavorac Azur, kao
Advokat i Punomoćnik

U Sarajevu

Za Kupca:

R.S., kao zakonski
zastupnik - direktor

NOTAR
N.M

(svojeručni potpis Notara)
Službeni pečat Notara