

УГОВОР О КУПОРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закључен у Пироту дана 06.03.2020. године, између:

ПРОДАВЦА:

Исидор (Милан) Цветковић, из села Извор, Пирот, МБ 2605926732516, Лк 009228611, издата од стране ПУ у Пироту, у оквиру располагања личном имовином (удовац), са једне стране као продаваца (у даљем тексту Продавац)

КУПЦА:

Предузећа „S.A.B.-TRADE“ Д.О.О. Ниш, ул. Драгачевска 24, МБ:17549863; ПИБ 103284273, кога заступа законски заступник – директор Срђан Стојановић из Ниша, ул. Драгачевска 24, ЈМБГ 1308979730010, ЛК са друге стране као купца (у даљем тексту Купац)

Члан 1.

Предмет уговора је непокретност и то:

- Земљиште на катастарској парцели бр.6762/1, ЛН.бр.1516 КО Пирот-ван варош, потес Барје, укупне површине 396 м2, уписана на име продаваца као власника.

Члан 2.

Продавац продаје а купац купује непокретност из члана 1. овог Уговора.

Члан 3.

Продавац и купац утврђују купопродајну цену за предметну непокретност из члана 1. овог Уговора у износу од 1.600,00 Еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан овере уговора.

Члан 4.

Купац ће купопродајну цену измирити уплатом у готовини приликом потписивања уговора о чему ће бити сачињена признаница.

Члан 5.

Продавац се обавезује да купцу преда у државину предметну непокретност из члана 1. овог Уговора одмах по закључењу, односно потврђивању (солемнизацији) овог Уговора о чему ће се сачинити записник о примопредаји.

Члан 6.

Купац непокретност прима у виђеном стању без примедби.

Члан 7.

Продавац даје купцу сагласност за пренос права на непокретности из члана 1. овог Уговора и упис непокретности код РГЗ Службе за катастар непокретности у Пироту и другим јавним књигама (clausula intabulandi) без даљег продавчевог присуства, пристанка и посебне сагласности и одобрења.

Члан 8.

Порез на пренос апсолутних права предметне непокретности из члана 1. овог Уговора, као и све остале трошкове везане за закључење и оверу овог Уговора сноси купац.

Члан 9.

Овај Уговор је сачињен у 3 истоветна примерка, по два за уговорне стране и један за потребе овере.

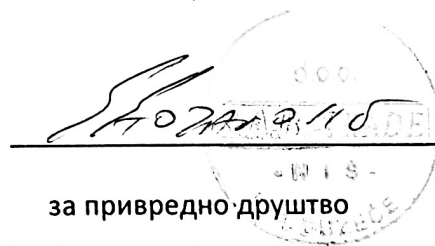
ПРОДАВАЦ:



Исидор (Милан) Цветковић

ЈМБГ 2605926732516

КУПАЦ:



за привредно друштво

S.A.B.-TRADE DOO Ниш

Срђан Стојановић-директор

ЈМБГ 1308979730010

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Ђорђе Петровић
Пирот
Српских владара 118

ОПУ:240-2020
страна 1 (један)

---КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ (Солеmnизациона клаузула)---

Јавни бележник Ђорђе Петровић, са службеним седиштем у Пироту, улица Српских владара 118 (сто осамнаест), потврђује да су дана 06.03.2020. (шестог марта две хиљаде двадесете), у 15:00 часова приступили:-----

1. Исидор (Милан) Цветковић, рођен 26.05.1926. (двадесет шестог маја хиљаду деветсто двадесет шесте), место рођења - село Извор општина Пирот, место пребивалишта - село Извор општина Пирот, улица нема улице број 66 (66), ЈМБГ 2605926732516.-----

Странка је у правном послу ПРОДАВАЦ и након предочавања садржине исправе, у присуству јавног бележника, изјавила је да садржина ове исправе у свему одговара њеној вољи, као и да је на исту у присуству јавног бележника ставила свој потпис.-----

Идентитет именоване странке утврђен је увидом у личну карту бр. 009228611, која је издата од стране ПУ у Пироту, дана 06.02.2017 године, која важи до 06.02.2057 године.-----

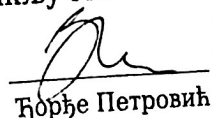
2. Срђан (Драган) Стојановић, рођен 13.08.1979. (тринаестог августа хиљаду деветсто седамдесет девете), место рођења - Ниш општина Ниш, место пребивалишта - Ниш општина Ниш, улица Драгачевска број 024 (двадесет четири), ЈМБГ 1308979730010.-----

Странка је у правном послу законски заступник КУПЦА - **S.A.B.-TRADE** у Улици Драгачевска 24 двадесет четири у Ниш, матични број 17549863, ПИБ 103284273, и након предочавања садржине исправе, у присуству јавног бележника, изјавила је да садржина ове исправе у свему одговара њеној вољи, као и да је на исту у присуству јавног бележника ставила свој потпис.-----

Идентитет именоване странке утврђен је увидом у личну карту бр. 010419830, која је издата од стране ПУ у НИШУ, дана 15.05.2019 године, која важи до 15.05.2029 године.-----

Јавни бележник потврђује да је исправа странака одштампана на хартији, написана у складу са службеном употребом језика и писма, да исправа није исправљена, преиначена, брисана, прецртана, уметнута или додата, односно да је поцепана, оштећена или сумњива по свом спољашњем облику.-----

Утврдио сам да уговарачи говоре српски језик, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те због тога није било потребно присуство позваних сведока, тумача и преводиоца. У разговору са странкама закључио сам да странке не показују очигледне знаке мањкавости пословне и правне способности услед чега имају правну и пословну способност по основу законске претпоставке. Утврдио сам да су уговарачи овлашћени за закључење уговора о купопродаји и уверио сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог


Ђорђе Петровић

уговора. Утврдио сам да се непокретности налазе на мом службеном подручју услед чега сам надлежан за оверу овог уговора.-----

Јавни бележник је садржину исправе - УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ потврдио након извршеног увида у документацију коју је странка у оригиналу поднела на увид и које се у копији прилажу уз ову исправу.-----

ПРИЛОЗИ:-----

1. Копија личне карте на име Исидор Цветковић, број 009228611,-----
2. Копија личне карте на име Срђан Стојановић, број 010419830,-----
3. Копија извода ЛН број 1516 за КО Пирот ван варош од 06.03.2020. године,-----
4. Увид у базу АПР-а,-----
5. Резултати претраге из система за регистровање промета непокретности.-----

Јавни бележник потврђује да су странке, пре потписивања, у присуству јавног бележника изјавили да су поучени о садржини и правним последицама правног посла да су разумели поуке и упозорења јавног бележника те да садржина ове исправе у свему и потпуно одговара њиховој вољи. Након тога странке су у присуству јавног бележника потписале исправу.-----

Странке и учесници потврђују, да су поучени о садржини и правним последицама правног посла, да су упозорени:-----

- да на предмету продаје - **ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ**, законско право прече куповине имају суседи, који морају бити понуђени пре продаје и то писмено и путем препорученог писма и да имају могућност да се користе својим правом у року од 15 (петнаест), јер у супротном могу прекупити непокретност у субјективном року од 30 (тридесет) дана и објективном од 2 (две) године од дана овере уговора,-----poruni_red%%

- да продавац приликом овере није доставио **ИСПРАВУ** на основу које је стекао право својине на предмету продаје, тако да нема доказа да се ради о његовој посебној имовини,-----

као и да су и после упозорења при таквим изјавама остале.-----

Јавни бележник је уговарачима указао следеће:-----

Уговарачима је указано да је сходно одреби из члана 8. Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење, извршена провера по њиховим личним подацима да ли се налазе на списку Означених лица УН.-----

Стране су дужне да приликом овере потпишу и јавном бележнику предају пореску пријаву на обрасцу ППИ 4 и ППИ 2, како би јавни бележник истовремено са достављањем уговора, електронским путем доставио и исте пореске пријаве, ради утврђивања пореза на пренос апсолутних права и пореза на имовину, а уколико странка одбије да исте пријаве буду достављене од стране јавног бележника, биће достављена службена белешка о томе. Уговарачи су упућени да код Пореске управе прибаве информације о пореском третману стицања по овом уговору.-----

Законом о спречавању прања новца и финансирања тероризма предвиђено да се


Ђорђе Петровић

свака готовинска трансакција која износи 10.000,00 (десет хиљада) ЕУР или више мора извршити, односно новац уплатити преко рачуна код банке или друге финансијске институције.-----

Давање дозволе за укњижбу унапред, и пре исплате цене, односно исплата куповне цене унапред и пре овере уговора, носи одређен ризик јер се тиме слаби уговорна воља уговарача за испуњење уговорне обавезе, док постоје могућности адекватног обезбеђења уговорних страна путем хипотеке, предбележбе и накнадног давања дозволе за укњижбу.-----

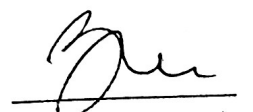
Странке имају могућности да, непосредно пре овере ове исправе, изврше непосредан увид у предметни лист непокретности и прибаве извод из истог непосредно пре овере код надлежне СКН, обзиром да постоји могућност да је у међувремену, од издавања достављеног преписа, дошло до промене података који се уписују у листу непокретности за предметне непокретности у смислу могућности несагласности података уписаних у достављени препис и стањем у листу непокретности, односно јавном регистру катастра непокретности, поготово јер стање у листу непокретности који је прибављен кроз ПИС није ажурно на дан овере.-----

Уговор о продаји је теретан правни посао код којег важи начело једнаке вредности међусобних давања, као и забрана прекомерног оштећења, док је цена битан елеменат уговора, која мора бити стварна, односно у уговору мора бити унета она цена која је између уговарача уговорена и исплаћена, због чега би било корисно да се обрате стручном лицу ради утврђивања праве вредности непокретности, што може бити од значаја за њихове даље односе и правну ваљаност уговора.-----

Ризици везани за ствар са продавца на купца прелазе даном ступања у посед од стране купца, због чега би било корисно да приликом примопредаје сачине записник, док купац има обавезу да се добро упозна са предметом купопродаје и на лицу места идентификује непокретности које су предмет купопродаје, поготово у погледу граница са суседним парцелама, стањем и површином објеката.-----

Приватна исправа - уговор, да би била подобна за упис права у регистар непокретности који води РГЗ СКН, мора бити сачињена на начин прописан одредбама Закона о државном премеру и катастру и садржавати комплетне и тачне катастарске ознаке појединих непокретности уписаних у листове непокретности, као и тачне личне податке о уговарачима, јер јавни бележник не одговара тачност података унетих у приватну исправу.-----

Подаци у уговору морају бити тачни и унети у свему према подацима уписаним у јавне исправе, па су уговарачи пред јавним бележником потврдили да су подаци тачни и да за исте у потпуности одговарају, док је продавац, посебно потврдио да на предмету продаје нема никаквих јавно правних и приватно правних ограничења права својине, да трећа лица не полажу никаква права на предметну непокретност, као и да иста није предмет било каквог спора или поступка, нити правног посла са трећим лицем, да нема никаквих сметњи за укњижбу права


Ђорђе Петровић

својине код службе за регистар непокретности.-----
Јавни бележник је упознао уговараче са правном природом права прече куповине, као и са одредбама Закона о промету непокретности, Закона о шумама и Закона о заштити природе, које регулишу овај институт као и које одређују правне последице повреде истог права.-----

Исправу странака, која је сачињена на српском језику, ћириличким писмом на 2 (две) јавни бележник је потврдио након што је утврђено да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима и након што је утврђено да одговара вољи странка, те да је исти прочитан уговарачима, и да је потписана својеручно од стране странака у присуству поступајућег јавног бележника у 3 (три) примерка, од којих 1 (један) примерак, са прилозима остаје код поступајућег јавног бележника, а по 1 (један) примерак задржава свака уговорна страна.-----

Исправа са клаузулом о потврђивању исправе се састоји од 6 страница (шест), од чега 2 (две) чине УГОВОР О ПРОДАЈИ, који је исписан штампачем, једнострано, и 4 странице (четири) чини Клаузулу о потврђивању исправе, које су штампане једнострано.-----

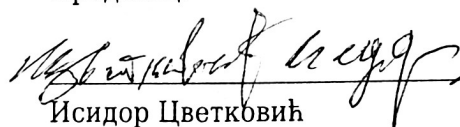
Јавнобележничка награда за солемнизацију приватне исправе - УГОВОРА О ПРОДАЈИ, у укупном износу од 6.480,00 (шест хиљада четристо осамдесет динара) са урачунатим ПДВ-ом, наплаћена је на основу члана 21. тарифног броја 1,9 и 18 Јавнобележничке тарифе ("Службени гласник РС", бр.91/2014, 103/2014, 138/2014 и 12/2016).-----

Јавнобележнички трошкови за солемнизацију приватне исправе, наплаћени су у укупном износу од 720,00 динара, са обрачунатим ПДВ-ом, на основу члана 14. Јавнобележничке тарифе ("Службени гласник РС", бр.91/2014, 103/2014, 138/2014 и 12/2016).-----

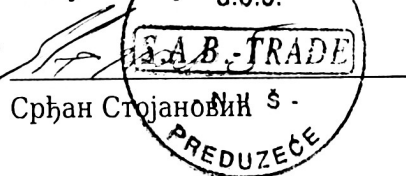
Клаузула о потврђивању исправе је сачињена у канцеларији поступајућег јавног бележника.-----

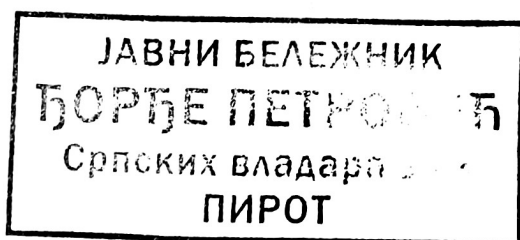
У Пироту, дана 06.03.2020. (шестог марта две хиљаде двадесете), у 15:22 (Петнаест часова и двадесет два минута) часова.-----

Продавац:


Исидор Цветковић

Заступник купца:


Срђан Стојановић
S.O.O.
SAB-TRADE
PREDUZEĆE



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК:

