

УГОВОР О КУПОРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закључен у Пироту дана 17.09.2020. 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.6762/2, ЛН.бр.1516 КО Пирот-ван варош, потес Барје, укупне површине 316 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 1.000,00 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.

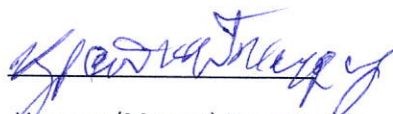
Члан 8.

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



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

Јавни бележник Ђорђе Петровић, са службеним седиштем у Пироту, улица Српских владара 118 (сто осамнаест), потврђује да су дана 17.09.2020. (седамнаестог септембра две хиљаде двадесете), у 11:10 часова у кући продавца Цветковић Исидора у селу Извор код Пирота, нема улице бб, где су 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 бб (бб), 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.-----

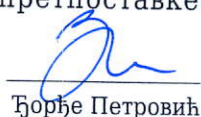
2. Срђан (Драган) Стојановић, рођен 13.08.1979. (тринаестог августа хиљаду деветсто седамдесет девете), место рођења - Ниш општина Ниш, место пребивалишта - Ниш општина Ниш, улица Драгачевска број 024 (двадесет четири), ЈМБГ 1308979730010.-----

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.


Ђорђе Петровић

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 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. Подаци о непокретности прибављени кроз ПИС,-----
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


Ђорђе Петровић

управе прибаве информације о пореском третману стицања по овом уговору. -----
Законом о спречавању прања новца и финансирања тероризма предвиђено да се 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. -----

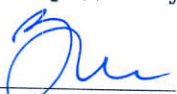
Странке имају могућности да, непосредно пре овере ове исправе, изврше непосредан увид у предметни лист непокретности и прибаве извод из истог непосредно пре овере код надлежне СКН, обзиром да постоји могућност да је у међувремену, од издавања достављеног преписа, дошло до промене података који се уписују 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


Ђорђе Петровић

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 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.-----

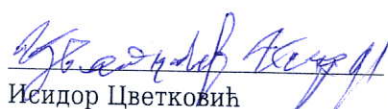
Јавнобележничка награда за солемнизацију приватне исправе - УГОВОРА О ПРОДАЈИ, у укупном износу од 9.180,00 (девет хиљада сто осамдесет динара) са урачунатим ПДВ-ом, наплаћена је на основу члана 21. тарифног броја 1,9 и 18 Јавнобележничке тарифе ("Службени гласник РС", бр.91/2014, 103/2014, 138/2014 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).-----

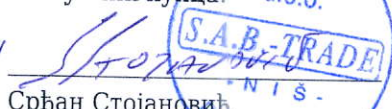
Клаузула о потврђивању исправе је сачињена у кући продавца Цветковић Исидора у селу Извор код Пирота, нема улице бб, јер именовани због болести није могао да приступи у канцеларију поступајућег јавног бележника.-----

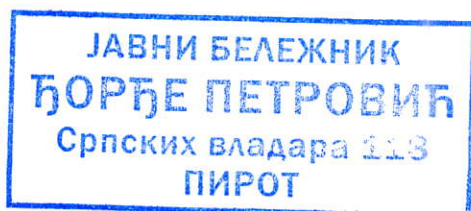
У Пироту, дана 17.09.2020. (седамнаестог септембра две хиљаде двадесете), у 11:30 (једанаест часова и тридесет минута) часова.-----

Продавац:


Исидор Цветковић

Заступник купца: d.o.o.


Срђан Стојановић



Ђорђе Петровић