

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Zaključen dana 26.08.2020.god., u Sjenici između:

**PRODAVCA: Kojić ( Vladimir ) Negosav, iz Sjenice, sl. Goševo bb**  
Jmbg 2803987280304 Ik.br. 008750092  
L.K. izdata 07.11.2016 do 07.11.2026 PS Sjenica

I

**KUPCA : Raičević ( Vladimir ) Srbislav, iz Sjenice, sl. Krajinoviće bb**  
Jmbg 2310968784516 Ik.br. 005118661  
L.K. izdata 27.02.2014 do 27.02.2024 PS Sjenica

### Čl.1.

Prodavac je vlasnik nepokretnosti u privatnoj svojini upisana u listu nepokretnosti broj 1049 KO Višnjeva u veličini poseda od 1/1 na strani A ovog lista nepokretnosti - podaci o zemljištu i to:

-kp.br. 1632/1 na potesu „ Kleče “ pašnjak 6. klase u površini .....	0.60,71 ha
-kp.br. 1633/3 na potesu „ Podnica “ njiva 7. klase u površini .....	0.53.18 ha
<b>Ukupno: 1.13.89 ha</b>	

### Čl.2.

Nepokretnosti iz čl.1. ovog ugovora (zemljište ) prodavac prodaje kupcu po prethodno vidjenom stanju i uz pokazivanje mera i granica kupoprodajne nepokretnosti i prodavac prenosi apsolutno pravo svojine na predmetu kupoprodaje na kupca u obimu vlasničkog prava prodavca.

Ugovorena kupoprodajna cena po ovom ugovoru između strana ugovornica se utvrđuje u iznosu od **5000 eura**, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan overe ovog ugovora.

Kupac je isplatio prodavcu kupoprodajnu cenu na dan overe ovog ugovora o kupoprodaji. Nakon isplate kupoprodajne cene kupac je uveden u posed kupljene nepokretnosti.

### Čl.3.

Kupac novčana sredstva za kupovinu nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora dobija kao donaciju od udruženja „Humanitarna organizacija Srbi za Srbe“ iz Beograda, ulica Dr Milutina Ivkovića 2a 1 sprat, matični broj 17697013, te su ugovorne strane saglasne da se isplata kupoprodajne cene vrši direktno na račun prodavca broj 200-118283813-94, otvoren kod Banka Poštanska Štedionica sa računa udruženja „Humanitarna organizacija Srbi za Srbe“.

### Čl.4.

Prodavac jamči kupcu da na nepokretnostima iz čl.1. ovog ugovora nema tereta niti ustanovljenih prava u korist trećih lica te da je kupac uveden u državinu i posed kupljene nepokretnosti i da mu je prodavac predao ugovorenu nepokretnost bez ikakvih ograničenja prava raspolaganja i korišćenja, a ukoliko se pojavi bilo kakav teret naknadno prodavac se obavezuje da isti otkloni u primerenom roku o svom trošku.

Prodavac se obavezuje da kupcu pruže pravnu zaštitu po svim osnovima od pravne evikcije koja je teretila nepokretnost pre kupoprodaje (*zaštita od evikcije*).

Zaključenjem ovog ugovora kupac je postao formalno pravni vlasnik kupljene nepokretnosti, a od dana zaključenja ovog ugovora i držalac nepokretnosti iz predmeta ugovora u istom opsegu prava koje je imao prodavac na kupoprodajnoj nepokretnosti te se u tom svojstvu može uknjižiti u katastru nepokretnosti i u druge javne knjige i to bez ikakve dalje saglasnosti ili prisustva prodavaca (*clausula intabulandi*).

### Čl.5.

Porez na prenos apsolutnih prava na kupoprodajnoj nepokretnosti iz ovog ugovora snosi u celosti kupac kao i obaveze koje proisteknu u vezi overe ovog ugovora od strane nadležnog organa.

### Čl.6.

Kupac se nakon overe ovog ugovora (solemnizacije) može javiti samostalno za podnošenje zahteva radi izmirivanja svih obaveza kod RUJP, SKN ili bilo kog drugog organa kod koga se mora izvršiti upis promena ili neka obaveza na osnovu ovog ugovora.

**Čl.7.**

Nakon izrade pismenog ugovora ugovoračima je pročitana sadržina ugovora i isti izjaviše da su razumeli sadržinu ugovora da je ista izraz njihove slobodno izražene volje što potvrđuju potpisivanjem ugovora iz tih razloga se odriču prava na poništaj ovog ugovora po osnovima pretnje, prinude, prevare ili zablude .

**Čl.8.**

Ugovor je sačinjen u 6 istovetnih primeraka.

**UGOVORAČI**

**PRODAVAC : Kojović ( Vladimir ) Negosav, iz Sjenice, sl. Goševo bb**  
Jmbg 2803987280304 lk.br. 008750092

*Vladimir Kojović*

**KUPCA : Raičević ( Vladimir ) Srbislav, iz Sjenice, sl. Krajinoviće bb**  
Jmbg 2310968784516 lk.br. 005118661

*Vladimir Raičević*



**ЗАПИСНИК**  
**О потврђивању (солемнизацији) исправе**

Сачињен дана **03.09.2020.године, у 14:00 часова, код Основног суда у Сјеници, са седиштем у ул. Ахмета Абдигића бб, по судији Машовић Алмиру, уз учешће радника суда, Селмановић Џените, у предмету потврђивања (СОЛЕМНИЗАЦИЈЕ) исправе уговора о купопродаји непокретности** сходно одредбама члана 4 и 16. став 1. Закона о промету непокретности („Сл.гласник РС,број 93/2014, 121/14 и 6/2015), и члана 7, 8 и 9. Закона о измена и допунама закона о јавном бележничтву („Сл.гласник РС“,број 6/2015) и чл. 29. став 3. Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа („Сл.гласник РС“ 93/2014 ) уговарача: **КОЈОВИЋ(ВЛАДИМИР)НЕГОСАВ** из Гошева, општина Сјеница, ЈМБГ 2803987280304, број личне карте 008750092, издате од ПС Сјеница дана 07.11.2016. године, са роком важења до 07.11.2026. године, **као продавац с једне стране ( у даљем тексту продавац ), и РАИЧЕВИЋ(Владимир) СРБИСЛАВ** из Сјенице, село Крајиновиће, ЈМБГ 2310968784516, број личне карте 005118661, издате од ПС Сјеница дана 27.02.2014. године, са роком важења до 27.02.2024. године, **као купац с друге стране ( у даљем тексту купац )**.....

У суд су приступили :.....  
**1.КОЈОВИЋ НЕГОСАВ** од оца Владимира, рођен дана **28.03.1987. године, ( двадесетосми март хиљадудеветстоосамдесетседме) у Сјеници, Република Србија, са пребивалиштем у Сјеници, село Гошево, ЈМБГ 2803987280304.....**  
Странка је у правном послу ПРОДАВАЦ и након предочавања садржине исправе у присуству записничара, изјавио је да садржина ове исправе у свему одговара његовој вољи као и да је на исту у присуству записничара ставио свој потпис.....  
Идентите именованог утврђен је увидом у личну карту број 008750092, издате од стране ПС Сјеница, дана 07.11.2016. године, са роком важења до 07.11.2026. године.....

**2.РАИЧЕВИЋ СРБИСЛАВ** од оца Владимира, рођен дана 23.10.1968. године, (двадесеттрећи октобар хиљадудеветстошесетседме) у Сјеници, Република Србија, са пребивалиштем у Сјеници, село Крајиновиће, ЈМБГ 2310968784516.....  
Странка је у правном послу КУПАЦ и након предочавања садржине исправе у присуству записничара, изјавила је да садржина ове исправе у свему одговара њеној вољи као и да је на исту у присуству записничара ставила свој потпис.....  
Идентите именованог утврђен је увидом у личну карту број 005118661, издате од стране ПС Сјеница, дана 27.02.2014. године са роком важења до 27.02.2024. године.....  
Суд 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.....

Суд је садржину исправе –УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ потврдио након извршеног увида у документацију коју је странка у оригиналу поднела на увид и које се у копији прилажу уз ову исправу.....

1.Очитана лична карта Којовић Негосав, број 008750092 ПС Сјеница.....

2.Очитана лична карта Раичевић Србислав, број 005118661 ПС Сјеница.....

3.Листа непокретности број 1049 КО Вишњева.....

Утврђено је из извода непокретности број 1049 КО Вишњева, од 26.08.2020. године ( двадесетшести август двехиљадедвасетсте ), да је продавац уписан као власник предметне непокретности са обимом удела 1/1, у приватној својини, на име Којовић Негосава, уписано у листу непокретности број 1049 КО Вишњева, за непокретности број 1632/1 и 1633/3.....

Утврђено је из Г листа, предметног извода листа непокретности да постоји уписана забележка која се односи на предметну непокретност и то да првостепена одлука није коначна број 952-02-1-148-1649/2020.....

Утврђено је да уговорници говоре српски језик, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, те због тога није било потребно присуство сведока, тумача и преводиоца. У разговору са странкама, закључено је да странке не показују очигледне знаке мањкавости пословне и правне способности услед чега имају пословну и правну способност по основу законске претпоставке.....

Суд се уверио у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог уговора.....

Суд је утврдио да се предметна непокретност налази на подручју општине Сјеница, па је услед тога Основни суд у Сјеници надлежан за поступање.....

Суд је упозорио и поучио уговорне стране на следеће.....

Да купац постаје власник на предметној непокретности даном укњижбе права својине у своју корист код надлежног катастра непокретности, а не даном закључења и овере овог уговора.....

Да купац може уговорену купопродајну цену на депозитни рачун суда до уписа права својине на име купца у катастру непокретности а да након тога суд ту цену исплати продавцу.....

Да купац може захтевати упис предбележке права својине као условни упис права својине на предметној непокретности у катастру непокретности с тим што је купац упозорен : предбележка је упис којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретностима.....

Предбележка се врши на основу исправе за упис која не испуњава услове за коначни упис стварних права и то: ако је у исправу постављен услов или одложни рок за стицање права, а услов и рок нису испуњени.....

Да уколико суд утврди да је ништава исправа - по основу које је неки од правних претходника купца уписао своје право својине на предметним непокретностима у надлежном катастру и упис права својине купца по основу овог уговора биће оспорен, с обзиром на правни континуитет од првог до последњег лица уписаног са правом својине на било којој непокретности постоји само уколико су исправе на којима се ти уписи заснивају правно ваљане.....

Да се сходно Закону о државном премеру и катастру сви захтеви поводом предметних непокретности решавају по редоследу пријема захтева, те да уколико буде постојао неки захтев пре захтева за упис права својине по основу уговора који ће бити оверен на основу овог уговора Служба за катастар непокретности ће прво решити по тим захтевима.....

Уговорне стране изјављују под пуном материјалном и кривичном одговорношћу да је достављена документација која се у копији прилаже овој исправи, оригинална и одговарају за тачност исте, без обавезе да је суд додатно проверава.....

Суд је упозорио странке да су дужне да поштују начело једнаке вредности узајамног давања, те сходно томе, да прибаве извештај овлашћеног лица о тржишној вредности непокретности која је предмет продаје. Странке су упозорене да би могло доћи до судског спора ради поништаја уговора због прекомерног оштећења, на шта су странке изјавиле да су наведено разумеле, да прихватају ризике и последице у вези са тим, да инсистирају да се поштује аутономија воље уговорних страна и солемнизује овај уговор.....

Суд је увидом у електронску базу података која се води код овог суда а на основу расположивих података који до времена овере ове исправе стоје уписани у електронску базу евиденције суда а везани су за регистровање промета непокретности, да предметна непокретност није раније прометована.....

Странке су поучене о могућности да се на њихов захтев изврши непосредан увид у предметни лист непокретности, због предности непосредног увида и упозорене су на последице и ризике у случају супротног поступања а нарочито на могућност да је у међувремену од времена издавања предметног листа непокретности из ове исправе дошло до промене података који се уписују у лист непокретности за предметну непокретност у смислу могућности несагласности предметног извода листа непокретности и стања у том листу непокретности и јавној књизи катастра непокретности.....

Након чега су странке изјавиле да су сагласне са стањем уписаним у предметном изводу листа непокретности, те да не желе непосредни увид суда и да снесу све евентуалне ризике и последице у вези са тим.....

Странке су поучене и упозорене на одредбе Породичног Закона који се односе на имовину стечену у брачној или ванбрачној заједници, као и да таква имовина представља заједничку имовину супружника те да је за њено отуђење потребна сагласност другог супружника, односно, доказ да предметна непокретност представља његову посебну имовину, да се купац без тога излаже ризику утужења од стране брачног друга продавца који није дао сагласност за продају и то ради поништаја уговора о продаји у целини или делимично на шта продавац под пуном кривичном и материјалном одговорношћу изјави да је предметна непокретност његова посебна имовина стечена на други начин.....

Поучене су странке да ће препис ове исправе, по службеној дужности доставити надлежном катастру, управи прихода и пореској управи, о закључењу овог правног посла, а да су странке дужне да поднесу пријаву пореској управи на име плаћања пореза на пренос апсолутних права, и евентуалног пореза на капиталну добит у законом прописаном року од дана закључења уговора, те да изврши промену корисника код свих јавних и комуналних предузећа.....

Странке су сагласне да ће суд грешке у именима и бројевима као и друге очигледне грешке у писању и рачунању, након издавања отправка моћи исправити у свако доба без учешћа странака.....

Ако између изворника и отправка постоји несагласност у погледу неког дела садржаног у клаузули, странкама ће се доставити исправљени отправак са назначењем да се овим отправком замењује ранији отправак.....

Уговорне стране у присуству радника суда потврђују да је њихова воља верно унета у ову исправу, да им је Уговор о купопродаји и клаузула о потврђивању исправе прочитана, да им је објашњен смисао садржине и правне последице закључења овог правног посла и да пристају на све евентуалне ризике и последице и да остају код својих изјава датих у овој исправи а

што потврђују и својим потписом на приватној исправи и солемнизационој клаузули.....  
Исправу странака која је сачињена на српском језику, латиничном писмом, на две странице,  
суд 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 странака и да је потписана својеручно од стране странака у  
присуству поступајућег радника суда у 6 примерака, од којих један примерак са прилозима  
остаје код поступајућег суда, један задржава продавац а остале примерке купци.....

Исправа са клаузулом о потврђивању исправе се састоји од **6 ( шест ), страница, од чега 2 ( две) странице чини Уговор о купопродаји непокретности, који је исписан, штампан двострано и 4 страница чини Клаузулу о потврђивању исправе, које су штампане двострано.....**

Судска такса, сходо вредности правног посла наплаћена у укупном износу од **5.400,00** динара, у складу са тар.број 13 а, Закона о судским таксама /"Сл.гласник РС", број 28/94, са накнадним изменама и допунама до бр.93/14 и чл.9. став 1. Закона о измена и допунама закона о јавном бележничтву („ Сл.гласник РС" 5/2015), о чему је приложен доказ уз изворник овог записника.....

Клаузула о потврђивању ове исправе обављена је у судској канцеларији у присуству радника суда Селмановић Цените а након потписа поступајућег судије Машовић Алмира, дана 03.09.2020. године, у 14:00 часова, ОПУ 208/2020.....

ПРОДАВАЦ:

  
I. КОЈОВИЋ НЕГОСАВ

КУПАЦ:

  
2.РАИЧЕВИЋ СРБИСЛАВ



Судија,  
Машовић Алмир



