

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

NOTAR
SEFEDIN SULJEVIĆ
ILJAŠ

Ul. 126 Ilijaške brigade br.4a

OVJERENI PREPIS

Ilijaš, 12.10.2011.godine

IZVORNIK

UGOVOR O PRODAJI

Dana 12.10.2011.godine predamnom dole potpisanim notarom Sefedinom Suljevićem sa službenim sjedištem u Ilijašu, ul. 126 ilijaške brigade 4a, istovremeno su pristupili sa zahtjevom da notarski obradim njihove izjave volje:-----

1. Gospodin **ESED RADELJAŠ** sin Junuza, rođen 09.07.1958.godine u mjestu Radeljevići, sa prebivalištem u Sarajevu, ul. Džemala Bijedića do br. [REDACTED], penzioner, oženjen, državljanin BiH, JMB [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio na osnovu l.k. broj [REDACTED] izdate od MUP KS, Sarajevo, Novi Grad od dana 22.05.2003.godine sa rokom važenja do 22.05.2013.godine, koja se u ovjerenom prepisu prilaže uz ovaj izvornik (u daljem tekstu: **Prodavac**).-----
2. Gospodin **NEDŽAD KAPETANOVIĆ** sin Mustafe, rođen 05.10.1959.godine u mjestu Sarajevo, sa prebivalištem u Sarajevu, Safeta Zajke broj [REDACTED], po zanimanju diplomirani pravnik, oženjen, državljanin BiH, JMB [REDACTED] čiji sam identitet utvrdio na osnovu l.k. broj [REDACTED] izdate od MUP KS Sarajevo Novi Grad od dana 23.11.2010.godine sa rokom važenja do 23.11.2020.godine koja se u ovjerenom prepisu prilaže uz ovaj izvornik. (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

Nakon što sam se uvjerio u pravu volju stranaka i utvrdio da su imenovani ovlašteni i sposobni za poduzimanje ovog pravnog posla, imenovani su izjavili kako slijedi:-----

I. PREDMET PRODAJE

1. Uvidom u Posjedovni list broj 452 KO Kamenica sačinjenog od Službe za imovinsko pravne poslove, geodetske poslove i katastar Općine Ilijaš broj 06-30-15-574/11 od 29.09.2011.g., koji su mi stranke prezentirale u originalu i koji dokument se prilaže uz ovaj izvornik nakon što su stranke izvršile uvid u isti i odobrile ga, ustanovio sam da je u posjedovnom listu broj 452 KO Kamenica upisana u katastru i po katastarskom premjeru parcela broj 534/96 KRČEVINA; PAŠNJAK 2.klase u površini od 132 m² i da je kao posjednik sa 1/1 djela upisan prodavac.-----

2. Uvidom u Posjedovni list broj 845 KO Hadžići-Crna Rijeka sačinjenog od Službe za imovinsko pravne poslove, geodetske poslove i katastar Općine Ilijaš broj 06-30-15-574/11 od 29.09.2011.g., koji su mi stranke prezentirale u originalu i koji dokument se prilaže uz ovaj izvornik nakon što su stranke izvršile uvid u isti i odobrile ga, ustanovio sam da je posjedovnom listu broj 845 KO Hadžići-Crna rijeka upisana u katastru i po katastarskom premjeru parcela broj 770/74 PAŠNJAK; PAŠNJAK 2.klase u površini od 118 m² i da je kao posjednik sa 1/1 djela upisan prodavac.-----

Nadalje, stranke notaruru prezentiraju kopiju katastarskog plana općine Ilijaš od 29.09.2011.g., koja se u originalu prilaže uz ovaj izvornik, nakon što su stranke izvršile uvid u isti i odobrile je, a iz koje sam utvrdio napred naznačeno katastarsko stanje.-----

Notar je stranke upozorio na mogućnost da je u međuvremenu došlo do promjene katastarskog stanja za predmetne nekretnine, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenih Posjedovnih listova i službene evidencije katastra, te ih poučio da bi bilo uputno da za ovu notarsku obradu isprave notar izvrši neposredan uvid u službenu evidenciju katastra Općine Ilijaš, ali su stranke to odbile i zahtjevale da se notarska obrada ove isprave izvrši odmah bez uvida notara u službene podatke katastra Općine Ilijaš. Nadalje, notar je stranke poučio da se predočeni katastarski podaci iz katastra Općine Ilijaš odnose samo na stanje posjeda a ne vlasništvo i da je prodavac samo posjednik, a ne upisani vlasnik, te da se vlasništvo vodi i upisuje u zemljišnim knjigama i da bi bilo uputno da stranke prezentiraju z.k. izvadak ili da notar izvrši neposredni uvid u zemljišnu knjigu, a kako bi se ovim ugovorom pored posjeda upisanog u katastru prenijelo i vlasništvo sa prodavca na kupca. Međutim, stranke su to odbile i zahtjevale izričito da se notarska obrada ove isprave izvrši odmah samo i isključivo po osnovu posjedovnog stanja evidentiranog u katastru Općine Ilijaš i da se ovaj ugovor realizuje samo upisom u katastar. Prodavac izjavljuje da nije upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama te da su na predmetnim parcelama kao suvlasnici sa po 1/4 dijela njemu nepoznate osobe Motika (Manojlo) Srpko, Motika (Manojlo) Drago, Motika (Manojlo) Sreto i Motika (Bogdan) Željko, koji su upisani 1989. godine, ali nisu nikada držali u posjedu predmetne parcele. Notar je na zahtjev stranaka, dana 05.10.2011. godine putem interneta izvršio uvid u nezvanične zk. izvadke za predmetne parcele od kojih je k.č. broj 534/96 upisana u zk.ul. 177 KO SP Kamenica, a parcela 770/74 je upisana u zk ulošku 687 KO SP Hadžići-Crna Rijeka i ustanovio da predmetne parcele imaju istu oznaku i površinu u katastru i zemljišnoj knjizi, s tim da Prodavac nije upisan kao vlasnik, već su upisana druga, tj. naprijed naznačena lica. S tim u vezi, i nakon upozorenja notara na pravne domete ovog pravnog posla i posljedice u vezi s tim, stranke izričito izjavljuju da preuzimaju sve rizike, opasnosti i pravne posljedice ove prodaje prema posjedovnom stanju odnosno stanju koje je upisano u evidenciju katastra, sa prenosom samo posjeda, a bez prenosa vlasništva.

Kupac izjavljuje da je predmetne nekretnine obišao, da mu je njihovo stanje poznato, te da na terenu postoji izgrađen vikend objekat, koji je Prodavac renovirao, na k.č.br.770/74 KO Hadžići-Crna Rijeka, po građevinskoj dozvoli-Rješenju SO Ilijaš broj 03-361-431/81 od 09.10.1981.g., izdate na ime ranijeg vlasnika i posjednika Zakošek Zorana od koga je pravni prethodnik Prodavca Vladimir Špoljarić kupio predmetnu nekretninu. Na osnovu Ugovora o prodaji notarski obrađen od notara Sefedina Suljevića iz Ilijaša, OPU-IP br.309/2009 od 27.08.2009.g., koji je prezentiran ovom notaru u ovjerenom prepisu, te se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, nakon što su ga stranke odobrile.

Naprijed naznačena građevinska dozvola-Rješenje SO Ilijaš se u ovjerenom prepisu prilaže uz ovaj izvornik nakon što je pročitano strankama.

Prodavac izjavljuje da predmetna vikend kuća ima priključak struje, priključak vode sa lokalnog vodovoda, kao i kanalizaciju za septičku jamu koja je zajedničko vlasništvo Prodavca i Špoljarić Vladimira, pa je Prodavac saglasanda te priključke, kao i naprijed naznačenu građevinsku dozvolu, Kupac po osnovu ovog ugovora prenese na svoje ime i iste slobodno koristi i sa njima slobodno raspolaže.

Stranke izjavljuju da predmetne parcele imaju pristup sa javnog puta.

Stranke izjavljuju da je predmet prodaje u naravi: zemljište naprijed naznačenih parcela, naprijed naznačena vikend kuća i naznačeni priključci.

II PRODAJA

1. Prodavac prodaje a kupac kupuje sa 1/1 posjeda nekretninu iz tačke I-1 ovog ugovora upisanu u PL br. 452 KO Kamenica i označenu po katastarskom stanju kao parcela broj 534/96 KRČEVINA: PAŠNJAK 2.klase u površini od 132 m².

2. Prodavac prodaje, a kupac kupuje sa 1/1 posjeda nekretninu iz tačke I-2 ovog ugovora upisanu u PL br. 845 KO Hadžići-Crna Rijeka i označenu po katastarskom stanju kao parcelu broj 770/74 PAŠNJAK; PAŠNJAK 2.klase u površini od 118 m².-----

Notar je stranke poučio i upozorio na zakonske odredbe o imovini koja je predmet bračne stečevine i da je takva imovina vlasništvo bračnih partnera na jednake djelove po sili zakona ako nije drukčije ugovoreno, te da bi, ako se radi o bračnoj stečevini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih partnera ugovornih strana. S tim u vezi, Prodavac izričito izjavljuje da predmetne nekretnine ne spadaju u bračnu stečevinu.-----

Kupac izričito izjavljuje da pribavlja naznačene nekretnine od sredstava koja su njegova posebna imovina.-----

Nadalje, notar je stranke poučio i upozorio da se ova prodaja prema njihovoj izričitoj izjavi i volji vrši samo po posjedovnom stanju i da je prodavac samo posjednik a ne upisani vlasnik, te da se vlasništvo vodi i upisuje u zemljišnim knjigama i da bi bilo uputno da stranke prezentiraju z.k. izvadak ili da notar izvrši neposredni uvid u zemljišnu knjigu, a kako bi se ovim ugovorom pored posjeda upisanog u katastru prenijelo i vlasništvo sa prodavca na kupca. Međutim, stranke su to odbile i zahtjevale izričito da se notarska obrada ove isprave izvrši odmah samo i isključivo po osnovu posjedovnog stanja evidentiranog u katastru Općine Ilijaš i da se ovaj ugovor realizuje samo upisom u katastar, jer prodavac po izjavi stranaka nije još uvijek upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama a na predmetnim parcelama. S tim u vezi, i nakon upozorenja notara na pravne domete ovog pravnog posla i posljedice u vezi s tim, stranke izričito izjavljuju da preuzimaju sve rizike, opasnosti i pravne posljedice ove prodaje prema posjedovnom stanju.-----

III CIJENA

Cijena za nekretnine iz tačke I-1 i I-2. ovog ugovora iznosi 10.000,00 KM(slovima: desethiljada konvertibilnih maraka).-----

Cjelokupni iznos cijene prema izričitoj izjavi stranaka je već ranije isplaćen na ruke prodavca, pa s tim u vezi prodavac potpisom ovog ugovora potvrđuje da mu je kupac isplatio cjelokupni iznos ugovorene cijene.-----

Notar je poučio kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospeljošću plaćanja cijene kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u zemljišne knjige prije isplate cijene i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava kupca, zatim na mogućnost ugovaranja isplate cijene na notarev povjerenički račun za druge osobe i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u zemljišnim knjigama kao vlasnik ili kad predbilježi vlasništvo, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja, pa je kupac pored toga izjavio da plaćanje cijene dopijeva na naprijed opisani način.-----

IV. IZJAVE ZA KNJIŽENJE

1. Prodavac je saglasan da se na temelju ovog ugovora Kupac upiše u katastru Općine Ilijaš kao posjednik sa 1/1 dijela na nekretnini iz tačke I-1. ovog ugovora upisanoj u PL br. 452 KO Kamenica i označene po katastarskom stanju kao parcela broj 534/96 KRČEVINA; PAŠNJAK 2.klase u površini od 132 m².-----

2. Prodavac je saglasan da se na temelju ovog ugovora Kupac upiše u katastru Općine Ilijaš kao posjednik sa 1/1 dijela na nekretnini iz tačke I-2. ovog ugovora upisanoj u PL br. 845 KO Hadžići-Crna Rijeka i označene po katastarskom stanju kao parcela broj 770/74 PAŠNJAK; PAŠNJAK 2.klase u površini od 118 m².-----

Prodavac je saglasan, a kada se za to steknu uslovi, da se kupac uknjiži u zemljišnim knjigama kao vlasnik sa 1/1 na nekretninama iz tačke I-1 i I-2 ovog ugovora.-----

V ODGOVORNOST ZA PRAVNE I MATERIJALNE NEDOSTATKE

Zemljište se prodaje bez garancije da ima površinu navedenu u zemljišnoj knjizi.

Prodavac ne garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nisu poznati. Kupac je obišao nekretnine koje su predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

Prodavac ne garantuje da ne postoje služnosti koje nisu upisane u zemljišnu knjigu i ujedno izjavljuje da mu nije poznato da one postoje.

Prodavac garantuje da su predmetne nekretnine slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja kao i da ih ne terete nikakva potraživanja osigurana neknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Nekretnine nisu predmet ugovora o zakupu.

Prodavcu nisu poznata ograničenja u pogledu mogućnosti građenja na prodatim nekretninama i on ne preuzima odgovornost za mogućnost dobivanja dozvole za građenje na tim nekretninama stim da stranke saglasno izjavljuju da na terenu postoji vikend objekat izgrađen po građevinskoj dozvoli-Rješenju SO Ilijaš broj 03-361-431/81 od 09.10.1981.g., izdate na ime ranijeg vlasnika i posjednika Zakošek Zorana od koga je prodavac iz ove notarske obrade kupio predmetne nekretnine na osnovu Ugovora o prodaji notarski obrađen od notara Sefedina Suljevića iz Ilijaša, OPU-IP br.309/2009 od 27.08.2009.g.

Notar je upozorio stranke, a posebno kupca na opasnost od postojanja zakonske hipoteke i poučio kupca da zahtjeva potvrdu od poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze i doprinose, ali je kupac to odbio.

Notar je upozorio stranke da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je Prodavac za njih znao.

VI PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prešle su na kupca već ranije.

Prodavac je saglasan da se na kupca izvrši prenos priključka struje, vode i drugih komunalija za vikend kuću koja se nalazi u mjestu Nišići.

Nadalje prodavca je saglasan da se na kupca izvrši prenos građevinske dozvole-Rješenja SO Ilijaš broj 03-361-431/81 od 09.10.1981.g.

VII. POREZI I TROŠKOVI

Nakon što je notar poučio stranke da za troškove ove notarske obrade odgovaraju solidarno, stranke izjaviše da troškove koji nastanu sa zaključivanjem i realizacijom ovog ugovora, kao i eventualni porez na promet nekretnina snosi Kupac.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Notar je stranke upozorio i poučio o slijedećem:

1. Da se na osnovu ove notarski obrađene isprave prema sadašnjem stanju ne može vršiti uknjižba vlasništva u zemljišne knjige, već samo prenos odnosno upis posjeda u katastru po novom katastarskom premjeru.
2. Da će se kupac voditi kao posjednik u katastru tek sa upisom prenosa posjeda u katastru Općine Ilijaš, te da je uslov za upis tog prenosa predočavanje potvrde nadležne poreske uprave o plaćenom porezu odnosno o oslobađanju plaćanja poreza.

Od ove notarske obrađene isprave dobivaju:

OTPRAVAK:

- Prodavac(1)
- Kupac (1)
- Katastar Općine Ilijaš (1)

OVJERENI PREPIS:

OPU-IP br.427/2011

- Poreska uprava (1)
- Kupac(2)

Nakon što su izjave strankama pročitane od strane notara, one su ih slobodnom voljom odobrile i svojeručno potpisale, nakon čega je ovu ispravu potpisao i notar.

Prodavac:
ESED RADELJAŠ

Kupac:
NEDŽAD KAPETANOVIĆ



NOTAR:
Sefedin Suljević

CENTAR ZA ISTRAŽIVAČKO NOVINARSTVO
WWW.CIN.BA