

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

**NOTAR**  
**SEFEDIN SULJEVIĆ**

**ILIJAS**

Ul. 126 Ilijaške brigade br. 4a

Ilijaš, 27.08.2009.godine

**IZVORNIK**

**UGOVOR O PRODAJI**

Dana 27.08.2009.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 **VLADIMIR ŠPOLJARIĆ** sin Ante, rođen 07.08.1957.godine u mjestu Sarajevo, sa prebivalištem u Sarajevu, ul. Paromlinska [REDACTED] sudija, oženjen, državljanin BiH, JMBG [REDACTED], čiji sam identitet utvrdio na osnovu fotokopije l.k. broj [REDACTED] izdate od MUP KS, Novo Sarajevo od dana 02.03.2007.g. sa rokom važenja do 02.03.2017.g.a koji je notaru lično poznat (u daljem tekstu: **Prodavac**).
2. 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, JMBG [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. (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 06-30-1711/09 od 16.06.2009.g., koji su mi stranke prezentirale 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 452 KO Kamenica **upisana 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**, te da ta parcela ima istu oznaku i po starom premjeru -----
  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 06-30-1711/09 od 16.06.2009.g., koji su mi stranke prezentirale 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 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**, te da ta parcela ima istu oznaku i po starom premjeru -----
- 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 predloženi 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, 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.-----

Kupac izjavljuje da je predmetne nekretnine obišao, da mu je njihovo stanje poznato, te da na terenu postoji vikend objekat u izgradnji finansiran od strane kupca po odobrenju prodavca koji se gradi na k.č.br.770/74 KO Hadžići-Crna rijeka na mjestu objekta 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 kupoprodaji Ov br.4279 /2007 od 27.04.2007.g.,koji je ovjeren od strane Općinskog suda u Sarajevu,koji se takođe prilaže uz ovaj izvornik u ovjerenom prepisu koji je sačinio ovaj notar-----

## **II. PRODAJA**

**1.Prodavac prodaje a kupac kupuje sa 1/1 posjeda odnosno prava nekretnine iz tačke I-1 ovog ugovora upisane 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 prodaje a kupac kupuje sa 1/1 posjeda odnosno prava nekretnine iz tačke I-2 ovog ugovora upisane 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.-----**

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 nekretninu iz tačke I. ovog ugovora iznosi **3.000,00 KM**(slovima: trihiljade konvertibilnih maraka).-----

Cjelokupni iznos cijene dospjeva za plaćanje odmah na ruke prodavca, pa s tim u vezi prodavac izjavljuje da mu je kupac isplatio cjelokupni iznos ugovorene cijene.-----  
 Notar je poučio kupca na mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću 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 dospijeva 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 nekretnini iz tačke I-1 ovog ugovora označenoj kao parcela broj 534/96 KRČEVINA; PAŠNJAK 2.klase u površini od 132 m2 KO Kamenica i tačke I-2 ovog ugovora označenoj kao parcela broj 770/74 PAŠNJAK; PAŠNJAK 2.klase u površini od 118 m2 KO Hadžići-Crna Rijeka.-----

**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 neuknjiženom 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 u izgradnji finansiran od strane kupca po odobrenju prodavca koji se gradi na mjestu devastirane i razrušene vikend kuće izgrađene 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 kupoprodaji Ov br.4279 /2007 od 27.04.2007.g., koji je ovjeren od strane Općinskog suda u Sarajevu.-----

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 porezne 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)
- Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda Sarajevo(1), kada se steknu uslovi za uknjižbu vlasništva

OVJERENI PREPIS:

- 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:**

VLADIMIR ŠPOLJARIĆ

**Kupac:**

ESED RADELJAŠ

**NOTAR:**

Sefedin Suljević

