

## УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Закључен у Ковину 16.03.2022. године између:

1) **Јањушевић (Благоје) Биљане**, из Смедерева, ул. Старине Новака бр. 001, ЈМБГ: 0512977798427, као продавца (У даљем тексту: Продавац)

и

2) **ТЕННО AUTO AMS DOO Kовин**, општина Ковин, место Ковин, ул. Вука Караџића бр. 94, мат. број: 21737852, ПИБ: 112781439, кога заступа директор Иван Стојковић са ЈМБГ: 0411964760020, као купца (у даљем тексту: Купац)

### Члан 1

Продавац као искључиви својински власник у 1/1 дела продаје Купцу своје непокретности из листа непокретности број 7867 к.о. Ковин –

- Породичну стамбену зграду бр. 1 површине 114 м<sup>2</sup>, земљиште под зградом и другим објектом површине 114 м<sup>2</sup>, земљиште уз зграду и други објект површине 500 м<sup>2</sup>, њиву 2. класе површине 189 м<sup>2</sup>, све на парцели 3075/1 к.о. Ковин, градско грађевинско земљиште укупне површине 803 м<sup>2</sup>, у Ковину, ул. Вука Караџића бр. 94,

за међусобно уговорену цену од 12.000,00 ЕУР.

### Члан 2

Продавац и Купац сагласно утврђују да је продајна цена у укупном износу од 12.000,00 ЕУР у целости исплаћена непосредно пре потписивања Уговора, па сагласно утврђују да Продавац према Купцу немају више никаквих потраживања по овом Уговору у односу на непокретности из члана 1.

### Члан 3

Купац купује описане непокретности из чл. 1 овог Уговора у виђеном стању на дан погодбе, а предаја поседа извршиће се најкасније у року од 3 дана од закључења овог Уговора.

### Члан 4

Продавац гарантују Купцу да на предметној непокретности не постоје скривене мане, никакви уписани или неуписани терети, да се у погледу исте не води никакав судски спор, да иста није предмет поклона и/или уговора о доживотном издржавању, да иста није предмет поступка пред управним органима, да за предметну непокретност није примила капару за отуђење од другог купца, да у погледу ове непокретности Продавац није закључио никакав други предуговор или уговор о продаји и да трећа лица не полажу никаква права на тој непокретности.

J.B.

Si

Уколико се утврди да на предметној непокретности постоји било какав терет, Продавац се обавезују да исти отклони о свом трошку.

Продавац је дужан да надокнади Купцу штету насталу из скривених мана на предметној непокретности, а које су такве природе да се не могу уочити уобичајеним прегледом.

Истовремено са ступањем Купца у посед купљених непокретности, Продавац се обавезује да Купцу преда у оригиналу доказе о измирењу комуналних и других обавеза (порез на имовину и сл.) насталих до дана примопредаје предметне непокретности.

#### Члан 5

Продавац је сагласан да се на бази овог Уговора, а без даљег његовог питања и договарања може извршити упис права својине у 1/1 дела на непокретностима описаним у члану 1. овог Уговора у корист Купца **ТЕННО AUTO AMS DOO Kовин** код РГЗ Службе за катастар непокретности Ковин (Clausula intabulandi).

#### Члан 6

Трошкови сачињавања Уговора од стране адвоката, трошкови овере код надлежног јавног бележника, проводбе овог Уговора у јавним књигама и пореза на пренос апсолутних права падају на терет Купца у целости.

#### Члан 7

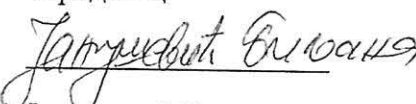
У случају евентуалног спора, као стварно и месно надлежни суд одређује се Основни Суд у Смедереву – Судска јединица Ковин у складу са одредбама закона које уређују парнични поступак.

На односе који нису уређени овим Уговором примењиваће се важећи прописи о облигационим односима, промету непокретности, као и остали релевантни прописи Републике Србије.

#### Члан 8


Уговарачима је овај Уговор прочитан и протумачен, па га у знак одобравања својеручно потписују. Овај уговор је сачињен у 3 (Словима: Три) истоветна примерка.

Продавац

  
Јањушевић Биљана

Купац



  
кога заступа директор Стојковић Иван



-----КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ-----  
-----СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА-----  
-----

Ја, Татјана Давинић са службеним седиштем у Ковину, Светозара Марковића број 3(три), у својству јавног бележника потврђујем да су дана 16.03.2022.(шеснаестог марта две хиљаде двадесет друге)године у 10.00(десет)часова у моју јавнобележничку канцеларију приступили: --

**1.Јањушевић (Благоје) Биљана**, рођена у Прибоју, Република Србија, дана 05.12.1977.(петог дванаестог хиљаду деветсто седамдесет седме)године, са пребивалиштем у Смедереву, ул. Старине Новака број 001(нула нула један), ЈМБГ: 0512977798427, чији идентитет је утврђен увидом у личну карту број 011424044, која је издата од стране ПУ Смедерево, дана 08.09.2021.године, као **Продавац**; -----

**1.Привредно друштво „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“** из Ковина, ул. Вука Карацића број 094(нула деведесет четири), матични број: 21737852, ПИБ:112781439, **законски заступник – генерални директор Стојковић (Радомир) Иван**, рођен у Приштини, Република Србија, дана 04.11.1964.(четвртог једанаестог хиљаду деветсто шездесет четврте)године, са пребивалиштем у Смедереву, улица Моцартова број 018(нула осамнаест), ЈМБГ: 0411964760020, чији идентитет је утврђен увидом у личну карту број 006313342, која је издата од стране ПУ Смедерево, дана 26.01.2015.године, као **Купац**; -----

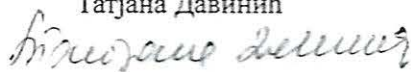
Увидом са сајта АПР од 16.03.2022.(шеснаестог марта две хиљаде двадесет друге)године, утврдила сам да је Стојковић Иван уписан као законски заступник - директор, без ограничења супотписа, привредног друштва „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“, а који је уједно и законски заступник без ограничења у заступању друштва, као и да је исти овлашћен да у име и за рачун овог привредног друштва овери и закључи предметни уговор. Утврдила сам да је „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“ уписано као једночлано привредно друштво, са 100(сто) % удела чији је власник Техно-Ауто 026 друштво са ограниченом одговорношћу Смедерево. Увидом у Одлуку скупштине друштва број 01/2022 од 11.03.2022.(једанаестог марта две хиљаде двадесет друге)године, утврдила сам да је скупштина привредног друштва дала сагласност за реализацију уговора који је предмет потврђивања.-----

ради потврђивања приватне исправе (солемнизације) -**Уговора о купопродаји непокретности**--  
Странке су поднеле на потврду нејавну исправу: Уговор о купопродаји непокретности који је исписан ћириличним писмом на штампачу и који се састоји од 2(две)странице, на 2(два) листа, који су штампани једнострано, коју сам испитала и утврдила да она садржи елементе прописане чл. 93 г Закона о јавном бележничтву ("Службени гласник РС", бр. 31/11, 85/12, 19/13, 55/14, 93/14, 121/14, 6/15 и 106/2015). -----

Утврдила сам да уговорници знају српски језик и ћирилично писмо, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, тако да није било потребно учешће сведока, тумача нити преводиоца. У разговору са странкама закључила сам да исте не показују очигледне знаке мањкавости правне и пословне способности услед чега имају правну и пословну способност по основу законске претпоставке и исте су овлашћене за закључење правног посла који је предмет приватне исправе.-----

Утврдила сам да су странке овлашћене за закључивање уговора о купопродаји и уверила сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог уговора. Уговорним странама сам објаснила, правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдила да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.-----

Јавни бележник  
Татјана Давинић





Јавни бележник је у складу са чланом 8. Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење, извршила увид у базу података Управе за спречавање прања новца и финансирања тероризма, а која се односи на листе означених лица према којима се примењују санкције Уједињених нација. Увидом у резултат претраге из система јавни бележник је утврдила да присутне странке нису на листама означених лица према којима се примењују санкције Уједињених нација, те је резултат претраге здружила списима предмета.-----

Јавни бележник је поучила уговорне стране да је непосредно пре солемнизације исправе у складу са чланом 8. Уредбе о начину достављања документа у поступку уписа у катастар и начину издавања извода из катастра електронским путем ( "Службени гласник РС" број 50/18 ), извршила увид у службену евиденцију катастра непокретности РГЗ путем Правосудног информационог система, те да прибављени подаци из наведене евиденције имају исту доказну снагу као изводи наведених евиденција, с тим да су наведени подаци за предметну непокретност ажурни са даном 15.03.2022.године, те их је јавни бележник поучила на ризик и могућност да је до дана солемнизације исправе, могло доћи до промене података уписаних у катастру непокретности, односно до уписа других права, терета, забележби (хипотека, спорова) и предбележби на непокретности, с обзиром на наведени дан ажурности саме евиденције, на шта уговорне стране изјављују да су схватиле поуку и извршиле увид у извод из ПИС-а и да су сагласне са тим подацима, да прихватају све евентуалне ризике, штету и последице до којих може доћи на основу ових података не тражећи даље провере од јавног бележника, нити желе саме да прибаве лист непокретности са данашњим датумом у РГЗ служби за катастар непокретности као и да ослобађају јавног бележника сваке одговорности у вези са овим листом непокретности и инсистирајући на сачињењу исправе.-----

Увидом у претрагу из система за регистровање промета непокретности до данашњег дана, јавни бележник је утврдила да је за предметне непокретности евидентиран Уговор о купопродаји потврђен од стране поступајућег јавног бележника под бројем ОПУ:712-2021 од дана 21.09.2021.године, којим уговором је продавац Јањушевић Биљана стекла предметне непокретности, те се резултати горе извршених увида прилажу списима. -----

Јавни бележник је посебно поучио и упозорио странке на следеће:-----

- да се право својине стиче уписом у Катастар непокретности, те да у том смислу, предметни уговор представља само основ за упис права, те да ће јавни бележник по службеној дужности, преко е-шалтера извршити доставу ове исправе ради спровођења у надлежној служби за катастар непокретности.-----

- на одредбе чл. 171, 174 и 176 Породичног закона, да имовина која је стечена радом у току трајања заједнице живота у браку или ванбрачној заједници, представља њихову заједничку имовину, да је законска претпоставка да су удели супружника/ ванбрачних партнера једнаки. Стога супружник/ ванбрачни партнер не може располагати својим уделом у заједничкој имовини нити га може оптеретити правним послом међу живима, односно не може располагати заједничком имовином без сагласности супружника/ ванбрачног партнера, која мора бити дата у истој форми, као и правни посао којим се располагање предузима. Странке су упозорене да се сматра да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен само на име једног од њих. Странке су упозорене да непоштовање ове законске одреде доводи до ништавости уговора. На упозорење Јавног бележника продавац изјављује да су непокретности које су предмет правног посла њена посебна имовина, а како је то регулисано Уговором о купопродаји, потврђеном од стране поступајућег јавног бележника под бројем ОПУ:712-2021 од дана 21.09.2021.године, који прилаже на увид као доказ. -----

- на одредбе чл. 470 -472 Закона о привредним друштвима, да ако се ради о имовини велике вредности, а то је имовина која представља 30 (тридесет)% или више од књиговодствене-----

Јавни бележник

Татјана Давинић

*Татјана Давинић*



вредности укупне имовине друштва исказане у последњем годишњем билансу стања, стицање или располагање се може спровести ако је то стицање односно располагање претходно или накнадно одобрила скупштина. Ако предметна одлука није прибављена друштву и акционар или члан који поседује 5(пет) % основног капитала може у року од 3 (три) године од дана стицања, односно располагања да поднесе тужбу за поништај правног посла, односно радње стицања или располагања имовином велике вредности. Законски заступник купца изјављује да је приложена Одлука скупштине привредног друштва о предметној куповини, да је разумео упозорења јавног бележника, да жели да закључи уговор који се потврђује прихватајући све ризике и последице таквог поступања. -----

- на одредбе Закона о спречавању прања новца и финансирању тероризма, по коме лице које продаје робу или врши услугу у Р. Србији не сме од странке или трећег лица да прими готов новац за њихово плаћање у износу од 10.000,00 (десет хиљада) евра или више у динарској противвредности, без обзира да ли се плаћање робе или услуге врши одједном или у више међусобно повезаних трансакција, те да је у обавези да трансакцију изврши, односно новац уплати на одговарајући рачун код банке или друге финансијске институције. -----

- о начелу једнаке вредности давања које су странке дужне да поштују, те да је упутно да путем овлашћеног лица или на други начин са сигурношћу утврде реалну тржишну вредност непокретности која је предмет продаје. Упозорила сам странке да би могло да дође до судског спора ради поништаја уговора због прекомерног оштећења, као и да ова исправа представља јавну исправу за коју важи претпоставка тачности онога што пише, посебно у погледу цене, тако да у случају раскида или поништаја уговора из било ког разлога, као меродавна вредност при успостављању стања као пре уговора, узмеће се вредност уписана у уговору, при чему ако странке сада нереално приказују цену, смањују себи могућност повраћаја имовине. -----

Јавни бележник је у складу са чланом 33б и 34 Закона о порезима на имовину (Службени гласник РС", број 26/01, 45/02 - УС, Сл. лист СРЈ бр. 42/02 - УС, Сл. гласник РС бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - УС, 47/13, 68/14 - др. закон, 95/18, 99/18 - УС, 86/19), позвала странке да се пред поступајућим јавним бележником изјасне о релевантним чињеницама за утврђивање пореске обавезе, односно да исте доставе доказе од значаја за утврђивање пореске обавезе, а све ради утврђивања пореза на имовину и пореза на пренос апсолутних права. Након наведене поуке, **продавац доставља само делимично попуњена изјашњења пореских обвезника, без додатне документације, док је купац правно лице/привредно друштво које води пословне књиге те се исти не може изјаснити пред поступајућим јавним бележником, већ је исто у обавези да само изврши предају пореске пријаве надлежним.** -----

Јавни бележник је након наведеног посебно поучила странке да исти могу у року од 30(тридесет) дана од потврђивања предметне исправе или на захтев пореских органа у остављеном року у пореском поступку, надлежном пореском органу, да доставе додатне податке о релевантним чињеницама и доказе од значаја за утврђивање пореске обавезе, а ради утврђивања пореза на имовину и пореза на пренос апсолутних права. У супротном, сматраће се да странке додатним подацима односно доказима не располажу, па ће се пореске обавезе утврдити на основу података и доказа којима располажу надлежни порески органи. -----

- да за евентуалне грешке у куцању које су садржане у приватној исправи, коју није сачињавао Јавни бележник већ странке или треће лице по избору странака, Јавни бележник не одговара. Упозорила сам странке да, у зависности од природе таквих евентуалних грешака, грешке ће моћи да се исправе искључиво закључењем анекса основног уговора о трошку самих странака. Након овога, странке изјављују да су разумеле упозорење јавног бележника у потпуности, да су прочитале приватну исправу која је предмет солемнизације са пажњом доброг домаћина која се посвећује ваљаности сопствених правних послова, да преузимају на себе сав ризик постојања---

Јавни бележник

Татјана Давинић

*Татјана Давинић*



-----КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ-----  
-----СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА-----  
-----

Ја, Татјана Давинић са службеним седиштем у Ковину, Светозара Марковића број 3(три), у својству јавног бележника потврђујем да су дана 16.03.2022.(шеснаестог марта две хиљаде двадесет друге)године у 10.00(десет)часова у моју јавнобележничку канцеларију приступили: --

**1.Јањушевић (Благоје) Биљана**, рођена у Прибоју, Република Србија, дана 05.12.1977.(петог дванаестог хиљаду деветсто седамдесет седме)године, са пребивалиштем у Смедереву, ул. Старине Новака број 001(нула нула један), ЈМБГ: 0512977798427, чији идентитет је утврђен увидом у личну карту број 011424044, која је издата од стране ПУ Смедерево, дана 08.09.2021.године, као **Продавац**; -----

**1.Привредно друштво „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“** из Ковина, ул. Вука Карацића број 094(нула деведесет четири), матични број: 21737852, ПИБ:112781439, **законски заступник – генерални директор Стојковић (Радомир) Иван**, рођен у Приштини, Република Србија, дана 04.11.1964.(четвртог једанаестог хиљаду деветсто шездесет четврте)године, са пребивалиштем у Смедереву, улица Моцартова број 018(нула осамнаест), ЈМБГ: 0411964760020, чији идентитет је утврђен увидом у личну карту број 006313342, која је издата од стране ПУ Смедерево, дана 26.01.2015.године, као **Купац**; -----

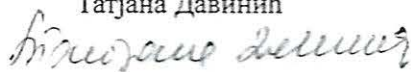
Увидом са сајта АПР од 16.03.2022.(шеснаестог марта две хиљаде двадесет друге)године, утврдила сам да је Стојковић Иван уписан као законски заступник - директор, без ограничења супотписа, привредног друштва „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“, а који је уједно и законски заступник без ограничења у заступању друштва, као и да је исти овлашћен да у име и за рачун овог привредног друштва овери и закључи предметни уговор. Утврдила сам да је „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“ уписано као једночлано привредно друштво, са 100(сто) % удела чији је власник Техно-Ауто 026 друштво са ограниченом одговорношћу Смедерево. Увидом у Одлуку скупштине друштва број 01/2022 од 11.03.2022.(једанаестог марта две хиљаде двадесет друге)године, утврдила сам да је скупштина привредног друштва дала сагласност за реализацију уговора који је предмет потврђивања.-----

ради потврђивања приватне исправе (солемнизације) -**Уговора о купопродаји непокретности**--  
Странке су поднеле на потврду нејавну исправу: Уговор о купопродаји непокретности који је исписан ћириличним писмом на штампачу и који се састоји од 2(две)странице, на 2(два) листа, који су штампани једнострано, коју сам испитала и утврдила да она садржи елементе прописане чл. 93 г Закона о јавном бележничтву ("Службени гласник РС", бр. 31/11, 85/12, 19/13, 55/14, 93/14, 121/14, 6/15 и 106/2015). -----

Утврдила сам да уговорници знају српски језик и ћирилично писмо, да су писмени и способни да прочитају и потпишу исправу, тако да није било потребно учешће сведока, тумача нити преводиоца. У разговору са странкама закључила сам да исте не показују очигледне знаке мањкавости правне и пословне способности услед чега имају правну и пословну способност по основу законске претпоставке и исте су овлашћене за закључење правног посла који је предмет приватне исправе.-----

Утврдила сам да су странке овлашћене за закључивање уговора о купопродаји и уверила сам се у постојање њихове озбиљне и слободне воље за закључење овог уговора. Уговорним странама сам објаснила, правне домете, смисао и последице закључења правног посла који је предмет приватне исправе, те сам утврдила да је правни посао дозвољен, односно да није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.-----

Јавни бележник  
Татјана Давинић



ОПУ: 206-2022

Страна 5(пета)

награде од 18.600,00 динара (осамнаест хиљада шесто) динара и износ обрачунатог ПДВ по стопи од 20% од 3.720,00(три хиљаде седамсто двадесет) динара. -----

Исправа са клаузулом о потврђивању исправе се састоји од 7(седам) страница, од чега 2(две) странице чине Уговор о купопродаји, који је исписан штампачем, двострано и 5(пет) страница чини Клаузулу о потврђивању исправе, које су штампане једнострано. -----

Исправа је потписана у 3(три) примерка, од којих 1(један) примерак, са прилозима остаје код јавног бележника, 1(један) примерак добија продавац и 1(један) примерак добија купац. -----

Солемнизација приватне исправе извршена је канцеларији поступајућег јавног бележника у Ковину, дана 16.03.2022.(шеснаестог марта две хиљаде двадесет друге)године у 10.20 (десет и двадесет) часова. -----

ОПУ:206-2022 -----

**ПРОДАВАЦ:**

Јањушевић Биљана

*Јањушевић Биљана*

**КУПАЦ:**

Д.О.О. „Техно Ауто АМС ДОО Ковин“  
Законски заступник Стојковић Иван

**ТЕХНО АУТО  
АМС**

**ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК**

Татјана Давинић

Ковин

Светозара Марковића бр.3

(печат)

(потпис)



*Татјана Давинић*