

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

Koji u Beogradu dana _____.2025. godine, zaključuju ugovorne strane:

1. DSU DRUŽBA ZA SVETOVANJE IN UPRAVLJANJE D.O.O., Dunajska cesta br. 160, Ljubljana, Republika Slovenija, matični broj 1646877000, PIB 112517592, koju zastupaju Mitja Križaj, glavni direktor i Aleš Resnik, direktor, sa jedne strane kao prodavac (u daljem tekstu: PRODAVAC)

i

2. _____, matični broj _____, PIB _____, koga zastupa _____, sa druge strane kao kupac (u daljem tekstu: KUPAC)

Uvodne napomene

Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da:

- je Odeljenje za urbanizam, komunalno stambene i građevinske poslove Opštine Stari grad u Beogradu, odobrilo pravnom prethodniku prodavca Preduzeću „INVEST-EKSPORT“ sa sedištem u Beogradu u ul. Andre Nikolića 3-5 izgradnju objekta, zgrade poslovnih usluga, broj objekta 1, površine 264 m², spratnosti P+G+5+PK sa dva podzemna nivoa, u ulici Uzun Mirkovoj broj 3 u Beogradu na katastarskoj parceli 1820/2 i 1826/3 KO Stari grad (u daljem tekstu: Zgrada), i to Rešenjem od 25.11.1993. godine i dopunskim Rešenjem od 09.11.1993. godine i dopunskim Rešenjem od 12.05.1994. godine, a sve pod istim brojem 351-843/93;
- je u toku postupak legalizacije Zgrade broj [uneti broj] podnetog dana [uneti datum] pred [uneti naziv organa].

Predmet kupoprodaje

Član 2

PRODAVAC je vanknjižni vlasnik-držalac na poslovnim prostorima – apartmanima – skladno s Zaključkom o dodeli i predaji nepokretnosti iz 2016. godine:

1. Oznaka A-3, površine 110,40 m², na IV spratu Zgrade i
2. Oznake C, površine 98 m², na IV spratu Zgrade

(u daljem tekstu: Nepokretnosti)

i to na osnovu:

- Presude Privrednog suda u Beogradu broj 9 P broj 5402/2012, od 06.02.2013. godine, sa klauzulama pravnosnažnosti i izvršnosti;
- Zaključka o dodeli nepokretnosti Izvršitelja Mihaila Dragovića Posl. broj I.i. br. 274/2016 od dana 12.7.2016. godine;
- Zaključka o predaji nepokretnosti Izvršitelja Mihaila Dragovića Posl. broj I.i. br. 274/2016 od dana 12.7.2016. godine;
- Ugovora o pripojenju broj overe SV 1287/22 od dana 28.10.2022. godine, između privrednog društva Slovenski državni holding, d.d., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana, Slovenija, MB 5727847000 (u daljem tekstu: SDH d.d.) i Društvo za upravljanje terjatev bank d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, Slovenija, MB 6339620000 (u daljem tekstu: DUTB d.d.);
- Rešenja o brisanju iz registra broj SRG 2022/76730 kojim se DUTB d.d. briše iz registra usled pripojenja SDH d.d.;
- Ugovora o izdavanju uz pripojenje broj overe SV 811/2024 od dana 20.08.2024. godine, zaključenog između SDH d.d. i Prodavca kojim se, između ostalog, Nepokretnosti prenose u vanknjižnu svojinu Prodavca;
- Uverenja o pokrenutom postupku legalizacije broj [uneti broj] od dana [uneti datum] izdatog od [uneti naziv organa];
- Uverenja o kućnom broju od dana [uneti datum] izdatog od [uneti naziv organa].

KPAC ovim potvrđuje da mu je predata sva gore pobrojana dokumentacija i da je u potpunosti upoznat sa njom.

Ugovorne strane konstatuju da je Zgrada izgrađena u skladu sa odobrenjem za izgradnju u skladu sa tada važećim propisima, međutim da za nju nije pribavljena upotrebna dozvola u redovnom postupku, kao ni da Nepokretnosti - posebni delovi Zgrade, nisu upisane u katastar nepokretnosti, niti je PRODAVAC upisan kao njihov vlasnik.

Shodno navedenom, Zgrada je predmet postupka legalizacije koji je pokrenut dana [uneti datum], a KUPAC ovim putem potvrđuje da je upoznat sa postojanjem i tokom navedenog postupka legalizacije, te prihvata pravni i faktički status Zgrade i Nepokretnosti u trenutku zaključenja ovog ugovora.

Član 3.

PRODAVAC prodaje, a KUPAC kupuje Nepokretnosti ovog Ugovora, u viđenom stanju i pod uslovima iz ovog Ugovora, koje Nepokretnosti je prethodno razgledao i upoznao se sa činjeničnim stanjem istih.

KUPAC ovim potvrđuje da je u potpunosti upoznat sa pravnim statusom Nepokretnosti, a posebno da iste ne poseduju važeću upotrebnu dozvolu, da je svestan svih posledica koje proizilaze iz takvog statusa, te da je na osnovu predloženih informacija doneo komercijalnu odluku da zaključi ovaj Ugovor.

Ugovorne strane su saglasne da nakon zaključenja ovog Ugovora, sav rizik ili eventualni dodatni troškovi postupka legalizacije Zgrade i upisa Nepokretnosti kao i upisa KUPCA kao vlasnika Nepokretnosti prelazi na njega, da PRODAVAC neće imati nikakav uticaj na ishod postupka legalizacije Zgrade i upisa Nepokretnosti ili bilo kog drugog upravnog postupka pokrenutog u vezi sa Zgradom ili Nepokretnostima, te da PRODAVAC ne daje nikakve garancije ili predviđanja u pogledu ishoda postupka legalizacije Zgrade i upisa Nepokretnosti.

KUPAC dodatno potvrđuje da je upoznat sa činjenicom da je na katastarskoj parceli broj 1820/2 KO Stari grad, upisana zabeležba svojstva kulturnog dobra, te da postoji mogućnost da ista bude upisana na Zgradi i Nepokretnostima po izdavanju upotrebne dozvole odnosno upisa u katastar nepokretnosti, kao i da je svestan posledica takvog statusa, a naročito zakonskog prava preče kupovine.

Ugovorne strane konstatuju da je PRODAVAC dostavio KUPCU svu dokumentaciju vezanu za pravni sled osnova sticanja Nepokretnosti i tekući postupak legalizacije Zgrade, pre zaključenja ovog Ugovora, te da u tom pogledu KUPAC nema pravo da zahteva dodatnu dokumentaciju.

KUPAC je dužan da samostalno pribavi elaborat o geodetskim radovima, ili bilo koji drugi dokument koji bude potreban u postupku upisa Nepokretnosti i Ugovorne strane su saglasne da u tom pogledu PRODAVAC neće imati nikakve obaveze po zaključenju ovog Ugovora.

Kupoprodajna cena

Član 4.

PRODAVAC i KUPAC su postigli dogovor da ukupna ugovorena kupoprodajna cena za Nepokretnosti iznosi _____ **EUR** (slovima: _____ evra) (u daljem tekstu: Kupoprodajna cena).

Član 5.

KUPAC se obavezuje da Kupoprodajnu cenu, isplati na tekući račun PRODAVCA br. SI56 0292 2026 6002 028 kod poslovne banke NLB d.d., Ljubljana i to na sledeći način:

- 10% Kupoprodajne cene, odnosno iznos od _____ EUR (slovima: _____ evra) KUPAC će isplatiti PRODAVCU na dan overe Ugovora (u daljem tekstu: Kapara), čime se u iznos uključuje Depozit za obezbeđenje u iznosu od 40.000,00 EUR, koji je uplaćen prilikom podnošenja ponude KUPCA u postupku licitiranja, tako da je KUPAC dužan da plati još iznos od _____ EUR;
- ostatak Kupoprodajne cene KUPAC će isplatiti PRODAVCU najkasnije u roku od 30 dana od dana overe Ugovora.

U slučaju, da će za potrebe realizacije ove prodaje Nepokretnosti, PRODAVAC trebati otvoriti bankovni račun u Srbiji, PRODAVAC će taj otvoriti.

Član 6.

Rok za isplatu ukupno ugovorenog iznosa Kupoprodajne cene predstavlja bitan element ovog Ugovora i njegov raskidni uslov, pa stoga ukoliko KUPAC u roku određenom u Članu 5. ovog Ugovora ne isplati PRODAVCU kupoprodajnu cenu u celosti, ovaj Ugovor se ima smatrati raskinutim po sili zakona, u smislu odredaba člana 125. Zakona o obligacionim odnosima.

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da KUPAC iz bilo kog razloga ne isplati Kupoprodajnu cenu u skladu sa ugovorenom dinamikom plaćanja te usled toga dođe do raskida ugovora, PRODAVAC ima pravo da zadrži iznos Kapare isplaćene po zaključenju Sporazuma.

Član 7.

Raskidni uslov iz prethodnog člana ovog Ugovora podrazumeva da je Ugovor raskinut po sili zakona istekom poslednjeg dana roka i bez saglasnosti KUPCA, kao i bez vođenja sudskog postupka radi raskida.

Bez uticaja na prethodni stav ovog člana, ukoliko nastupi raskidni uslov, KUPAC se obavezuje da će se u svako doba odazvati pozivu PRODAVCA za zaključenje sporazuma o raskidu ovog Ugovora, što ako ne učini odmah i bez odlaganja, PRODAVAC ima pravo potraživati od KUPCA svu štetu koja je za njega nastala iz tog spornog pravnog odnosa.

Član 8.

PRODAVAC preuzima obavezu da KUPCU po isplati Kupoprodajne cene u celosti i u skladu sa dinamikom predviđenom ovim Ugovorom, izda overenu izjavu, kojom daje svoju neopozivu i bezuslovnu saglasnost (***clausula intabulandi***), da se Kupac, kada se za to steknu zakonom predviđeni uslovi, može upisati kao vlasnik Nepokretnosti saglasno odredbama člana 87. stav 1 i 2 Zakona o državnom premeru i katastru.

Član 9.

PRODAVAC garantuje da je jedini i isključivi vlasnik Nepokretnosti, da iste nisu predmet nekog drugog Ugovora ili raspolaganja, da nisu opterećene nikakvim teretima (uknjiženim ili vanknjižnim) izuzev zabeležbe kulturnog dobra (kada bude upisana), da nisu predmet parničnog, vanparničnog postupka ili upravnog postupka kojima bi mogla biti umanjena njegova prava na predmetnim Nepokretnostima, pa se stoga obavezuje da će KUPCU pružiti svu potrebnu zaštitu i otkloniti svaku vrstu smetanja u mirnoj državi predmetnih Nepokretnosti, a ako se bilo kakva smetanja koja su nastala pre zaključenja ovog Ugovora pojave, PRODAVAC preuzima obavezu da ih otkloni o svom trošku.

Član 10.

Ugovorne strane su se sporazumele da KUPAC plati: porez na prenos apsolutnih prava, troškove overe ugovora kod ovlašćenog Javnog beležnika, troškove upisa prava svojine na svoje ime u nadležnom katastru nepokretnosti, kao i troškove transfera novca sa računa KUPCA na račun PRODAVCA.

KUPAC se obavezuje da po osnovu ovog pravnog posla prijavi u roku od 30 dana od dana overe ovog Ugovora porez na prenos apsolutnih prava i porez na imovinu kod PU Stari grad i da bez odlaganja dostavi dokaz o tome PRODAVCU.

PRODAVAC je saglasan da KUPAC u njegovo ime i za njegov račun podnese poresku prijavu PPI 4 kod PU-filijala Stari grad, da učestvuje u postupku utvrđivanja poreza, da primi rešenje, kao i da eventualno uloži žalbu na doneto Rešenje od strane PU.

KUPAC se obavezuje da bez odlaganja obavesti PRODAVCA o prijemu rešenja i izmirenju poreza na prenos apsolutnih prava po osnovu Ugovora.

Član 11.

Ugovorne strane su saglasne da svi troškovi nastali po osnovu korišćenja predmetnih Nepokretnosti (električna energija, infostan, održavanje, telefon, porez na imovinu), do dana ulaska KUPCA u posed istih padaju na teret PRODAVCA, dok se KUPAC obavezuje da odmah i bez odlaganja nakon ulaska u posed predmetnih Nepokretnosti, na svoje ime prijavi korišćenje struje, vode, komunalnih i svih drugih usluga kod nadležnih javnih preduzeća i privrednih društava koja se bave distribucijom i prodajom električne energije, vode ili pružanjem drugih usluga koje se koriste u predmetnim nepokretnostima i da iste izmiruje.

Uvođenje u posed

Član 12.

PRODAVAC se obavezuje da u roku od 7 dana od isplate Kupoprodajne cene u celosti uvede KUPCA u posed Nepokretnosti.

Ugovorne strane su takođe saglasne da u slučaju da se ne preda Nepokretnost na način opisan u stavu 1 ovog člana iz bilo kog razloga, ovaj Ugovor ima snagu izvršne isprave.

Protivkorupcijska klauzula

Član 13.

Ovaj Ugovor je ništavan ako bilo ko, u ime ili na račun Kupca, obeća ili ponudi ili da bilo kakvu nepravednu korist predstavniku, agentu ili posredniku Prodavca da dobije transakciju po ovom Ugovoru, da zaključi transakciju pod povoljnijim uslovima, da se odrekne dužnosti nadzora nad izvršenjem ugovornih obaveza ili da izvrši bilo koju drugu radnju ili propust koji uzrokuje ili će uzrokovati štetu Prodavcu ili koji omogućava ili će omogućiti predstavniku, agentu ili posredniku Prodavca ili Kupcu ili njegovom predstavniku, agentu ili posredniku da steknu nepravednu korist.

Sprečavanje pranja novca

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da posluju u skladu sa važećim propisima o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorizma. Kupac dalje izričito garantuje zakonito poreklo novca,

robe i drugih predmeta koji su predmet transakcija u okviru njegovih finansijskih i poslovnih aktivnosti.

Poslovna tajna

Član 15.

Informacije koje proizilaze iz ugovornog odnosa ili su u vezi sa sprovođenjem ovog Ugovora, uključujući sve direktne i indirektne pisane i usmene informacije, radnje, okolnosti i činjenice, pod uslovima utvrđenim u prvom stavu člana 2 Zakona o poslovnoj tajni („Uradni list Republike Slovenije“, br. 22/19) predstavljaju poslovnu tajnu. Ugovorne strane se obavezuju da će pažljivo čuvati poslovnu tajnu i koristiti je isključivo u svrhe vezane za sprovođenje ovog Ugovora, te da će osigurati da njihova ovlašćena lica štite podatke koji predstavljaju poslovnu tajnu sa najvećom mogućom pažnjom.

Komunikacija

Član 16.

Ugovorne strane će sva obaveštenja i svu ostalu komunikaciju obavljati slanjem preporučene pošte na sledeće adrese:

Prodavac

Kupac

Ugovorne strane su dužne da jedna drugu blagovremeno obaveste o promeni navedenih adresa.

Konačne odredbe

Član 17.

Ugovorne strane se obavezuju da će eventualne nesporazume koji proizilaze iz ovog Ugovora rešavati mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rešavanja spora, saglasne su sa nadležnošću nadležnog suda u Ljubljani.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka, od kojih svaka strana dobija po dva.

Prilozi ovog ugovora su:

PRODAVAC:

KUPAC:

D.S.U., d.o.o.

Mitja Križaj
glavni direktor

Aleš Resnik
direktor