

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine

NOTAR KASEMA ČATOVIĆ



OTPRAVAK IZVORNIKA

Email: notar.kasema.catovic@gmail.com
Adresa: Dr. Mustafe Pintola do br. 23/3
71210 Ilidža - Sarajevo

Tel: +387 33 762 700
Fax: +387 33 762 701
Mob: +387 61 487 302

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosna i Hercegovina
NOTAR
Kasema Čatović
Sarajevo, Ilidža
ul. Dr. Mustafe Pintola do br. 23/3



IZVORNIK
OPU-IP: 584 /2021

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE -POSLOVNOG PROSTORA-

Dana 05.04.2021. godine /petog aprila dvijehiljadedvadesetiprve godine/ su se meni, notaru Kasemi Čatović, sa službenim sjedištem u Sarajevu, Općina Ilidža, ul. Dr. Mustafe Pintola do br. 23/3, istovremeno obratili sa zahtjevom da notarski obradim njihove izjave volje u formi **Predugovora o kupoprodaji nekretnine i to:** _____

1. **IMOTA d.d. u stečaju**, sa sjedištem u Imotskom, Donji Proložac, Perinuša bb, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060032159, OIB: 02297833542, što je utvrđeno uvidom u Potvrdu Trgovačkog suda u Splitu br: R3-4583/20 od 23.11.2020. godine i Povjesni izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu, **zatupano po advokatu Buzurović Adini**, sa sjedištem advokatske kancelarije u Sarajevu, ul. M.Fadilpašića br.1, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj: 280K0346J, izdatu od MUP KS CENTAR, dana 25.12.2013. godine, sa rokom važenja do 25.12.2023. godine, kao i legitimaciju advokatske komore br. 287 izdatu dana 07.02.2005. godine, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Punomoć br: OV-831/2021 od 23.03.2021. godine, ovjerenu od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vesne Ogorevc iz Splita. (u daljem tekstu: **Prodavac**) _____ i _____
2. **Ikić (Hasan) Hamdo**, rođen 13.09.1970. godine, JMBG: 1309970172283, sa prebivalištem na Ilidži, ul. Hamze Čelenke br. 6, prema izjavi po zanimanju trgovac, oženjen, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj: 27130K229, izdata od strane MUP KS Ilidža, dana 03.04.2019. godine, sa rokom važenja do 03.04.2029. godine. _____
(u daljem tekstu: **Kupac**) _____

U daljem tekstu Prodavac i Kupac zajedno nazvani: **Ugovorne strane.** _____

U skladu sa članom 5. Zakona o zaštiti ličnih podataka ("Službeni glasnik BiH", broj 49/06) prisutne stranke izjavljuju da su saglasni da se njihovi lični podaci iz ličnih isprava mogu koristiti u ovom pravnom poslu, a podaci koje se ne nalaze u ličnim ispravama uzeti su po njihovom kazivanju te Notara oslobađaju svake odgovornosti. Na osnovu saglasnosti stranaka, Notar je sačinila kopije njihovih ličnih isprava te iste odložila u spis. _____

PRETHODNE NAPOMENE: _____

U razgovoru koji je prethodio sačinjavanju ove notarski obrađene isprave stranke su upoznale Notara sa činjenicom da žele zaključiti predugovor o kupoprodaji nekretnine, i to poslovnog prostora koji predstavlja vanknjižno vlasništvo Prdavca, a nalazi se na području

općine Ilidža, naselje Lužani a koji će, kad se za to steknu uslovi, biti predmet Ugovora o kupoprodaji. -----

Naime, stranke su upoznale Notara sa činjenicom da je Prodavac 26.11.1984.godine sa "Sarajevostan" RO za inženjering u stambenoj djelatnosti Sarajevo, zaključio Ugovor o kupoprodaji, za navedeni poslovni prostor, ali da od dana potpisivanja nije realizovao Ugovor i uknjižio svoje pravo vlasništva. Rješenjem Ministarstva privrede Kantona Sarajevo br: 07-03-31-16901/04 od 10.08.2004.godine, utvrđeno je postojanje prava na imovinu u korist IMOTA d.d., te se Prodavac obavezao potpisati Anex Ugovora od 26.11.1984.godine sa Društvom "SARAJEVOSTAN" d.o.o., i izvršiti uknjižbu prava vlasništva u roku od 3 mjeseca od dana zaključenja ovog Predugovora, nakon čega će sa Kupcem zaključiti Ugovor o kupoprodaji. -----

Kupac se već nalazi u posjedu poslovnog prostora iz ovog Predugovora. Obzirom na činjenicu da se u posjedu drugog poslovnog protora koji također predstavlja vanknjižno vlasništvo IMOTA d.d. u stečaju, nalazi Asotić Jasmin, te da je iz tog navedenog odnosa nastao dug za zakupninu utvrđen po osnovu pravomoćne presude Općinskog suda u Sarajevu br: 645-0-P-174745-13-P-2 od 09.01.2014. u sporu koji je okončan revizijskom odlukom Vrhovnog suda FBiH br: 65-0-P-174745-17-Rev od 10.07.2018.godine, Hamdo Ikić isti dug preuzima, i obavezuje se istovremeno sa isplatom kupopordajne cijene po ovom Predugovoru, isplatiti i iznos od 54.400,00 KM na račun IMOTA d.d. u stečaju br: IBAN HR 35 2390 0011 1010 05016, SWIFT: HPBZHR2X otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. -----

Ugovorne strane su Notaru prije dana ačinjavanja ovog Predugovora dostavile sljedeću dokumentaciju: -----

1. Povjesni izvadak od 23.11.2020.godine za IMOTA d.d. u stečaju -----
2. Punomoć br: OV-831/2021 od 23.03.2021.godine, ovjerena od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vesne Ogorevc iz Splita -----
3. Odluka o prodaji imovine tečajnog dužnika koja se nalazi u Sarajevu od 23.03.2021.godine br: OV-833/2021 od 23.03.2021.godine, ovjerena od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vesne Ogorevc iz Splita -----
4. Zapisnik Skupštine vjerovnika -----
5. Potvrdu Trgovačkog suda u Splitu br: R3-4583/20 od 23.11.2020.godine -----
6. Ugovor o kupopordaji od 26.11.1984.godine -----
7. Rješenje Ministarstva privrede Kantona Sarajevo br: 07-03-31-16901/04 od 10.08.2004.godine -----

U toku postupka koji je prethodio sačinjavanju ove isprave, Notar se uvjerio da su stranke sposobne i ovlaštene za zaključivanje ovog pravnog posla, pa je strankama objasnio smisao i pravni domet pravnog posla, i nakon što je utvrdio postojanje prave volje i ozbiljne namjere na njihovoj strani, po kazivanju stranaka, a kako je to navedeno za notarsku obradu, Notar je sačinio slijedeće: -----

I – PREDMET PREDUGOVORA

Član 1.

- 1.1 Predmet ovog predugovora je nekretnina - označena kao poslovni prostor u površini 147,72 m², koji se nalazi na adresi Sarajevo, Općina Ilidža, naselje Lužani, Ul. Samira Čatovića Kobre 35., objekat B7, PP4.-----
- 1.2 Vanknjižno vlasništvo Prodavca na predmetnoj nekretnini iz prethodne tačke Notar je utvrdio uvidom u Ugovor o kupoprodaji od 26.11.1984.godine i Rješenje Ministarstva privrede Kantona Sarajevo br: 07-03-31-16901/04 od 10.08.2004.godine.-----

II - KUPOPRODAJA

Član 2.

- 2.1 Prodavac prodaje nekretninu opisanu u članu 1. ovog Ugovora.-----
- 2.2 Prodavac prodaje nekretninu kao imovinu Društva.-----
- 2.3 Kupac kupuje nekretninu iz člana 1. ovog ugovora.-----
- 2.4 Predmetnu nekretninu Kupac kupuje bračnu stečevinu jer je u braku.-----

III- CIJENA

Član 3.

- 3.1 Prodavac prodaje nekretninu pobiže opisanu i označenu u članu 1. ovog Ugovora po prodajnoj cijeni od 77.759,50 KM, (sedamdesetsedamhiljadasedamstopedesetdeveti50/100KM).-----
- 3.2 Kupac kupuje nekretninu pobiže opisanu i označenu u članu 1. ovog Ugovora po kupovnoj cijeni od od 77.759,50 KM, (sedamdesetsedamhiljadasedamstopedesetdeveti50/100KM).-----
- 3.3 Kupac će ugovorenu kupoprodajnu cijenu platiti Prodavcu iz vlastitih sredstava na račun Društva na slijedeći način:-----
- 3.3.1 cjelokupan iznos kupoprodajne cijene Kupac će isplatiti na povjerenički račun notara, broj: 1401051120062232 otvoren posebno za ovu svrhu kod Sberbank BH d.d.-----
- 3.3.2 Navedeni iznos kupoprodajne cijene, notar će zadržati na svom računu do dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji. Nakon zaključenja Ugovora o kupoprodaji, Notar će navedeni iznos kupoprodajne cijene uplatiti na račun IMOTA d.d. u stečaju br: IBAN HR 35 2390 0011 1010 05016, SWIFT: HPBZHR2X otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., u roku koji bude određen Ugovorom o kupoprodaji.-----
- 3.4 U slučaju da Prodavac ne ispuni svoje obaveze preuzete ovim predugovorom u dogovorenom roku, Ugovorne strane su saglasne da će notar vratiti cjelokupan iznos kupoprodajne cijene na račun Kupca, te da se u slučaju navedenog neće primjenjivati bilo kakav oblik ugovorne kazne, odustanice ili penala.-----

IV- ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Član 4.

- 4.1 Prodavac će Ugovorom zaključenim sa Kupcem koji će imati za predmet nekretninu koja je predmet ovog Predugovora dati Kupcu sve garancije koje se uobičajeno upisuju u Ugovor o kupoprodaji, a što se naročito odnosi na klauzulu evikcije.-----

V- PRELAZAK POSJEDA, KORISTI, TERETA I OPASNOSTI

Član 5.

- 5.1 Prodavac neće posebno uvoditi Kupca u posjed nekretnine, jer se isti u posjedu nalazi još od 08.04.2009.godine. -----
- 5.2 Posjed, koristi, tereti, uključujući obaveze po nekretnine i opasnosti prelaze na kupca danom uvođenja u posjed. -----
- 5.3 Od dana preuzimanja u posjed nekretnina svi troškovi vezani za iste prelaze na Kupca. -----

VI – TROŠKOVI, POREZI

Član 6.

- 6.1 Troškove obrade Predgovora snosi Kupac. -----
- 6.2 Troškove taksa, eventualnih odobrenja nadležnih organa, izjava, kao i troškove upisa u Zemljišne knjige snosit će Kupac kad se za to steknu uslovi. -----
- 6.3 Kupac snosi troškove poreza na promet nekretnina, kad se za to steknu uslovi. -----

VII - ZEMLJIŠNOKNJIZNI ZAHTEJEVI

Član 7.

- 7.1 Prodavac će svoju neopozivu saglasnost za prenos vlasništva na predmetnim nekretninama na Kupca, dati u Ugovoru o kupoprodaji. -----

VIII - POUKE

Član 8.

Stranke je Notar poučio: -----

- 8.1. da će Kupac steći vlasništvo na predmetnim nekretninama tek uknjižbom prava vlasništva na njegovo ime, a da će zahtjev za uknjižbu prava vlasništva moći podnijeti tek nakon zaključenja Ugovora o kupoprodaji i plaćenog poreza na promet nepokretnosti po tom Ugovoru. -----

IX - ZAVRŠNE ODREDBE.

Član 10.

- 9.2. Ovom Izvorniku su priloženi slijedeći prilozi u originalu : -----
1. Punomoć br: OV-831/2021 od 23.03.2021.godine, ovjerena od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vesne Ogorevc iz Splita -----
 2. Odluka o prodaji imovine tečajnog dužnika koja se nalazi u Sarajevu od 23.03.2021.godine br: OV-833/2021 od 23.03.2021.godine, ovjerena od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Vesne Ogorevc iz Splita -----
 3. Potvrdu Trgovačkog suda u Splitu br: R3-4583/20 od 23.11.2020.godine -----
 4. Ugovor o kupoprodaji od 26.11.1984.godine -----
 5. Rješenje Ministarstva privrede Kantona Sarajevo br: 07-03-31-16901/04 od 10.08.2004.godine -----

Navedeni prilozi su predloženi strankama koje su se odrekle prava na čitanje priloga ističući da su im u toku izrade ovog pravnog posla bili dostupni, pa su se uvjerali u njihovu istinitost i sadržaj. -----

Ovaj Izvornik strankama je pročitao naglas, nakon čega su stranke izjavile da je u njemu sadržana njihova volja i da ga odobravaju i prihvataju što potvrđuju svojim potpisima na ovom Izvorniku, nakon čega ga je i Notar potpisao.

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:

Otpisak:

- Prodavac (1)

- Kupac (1)

Prepis:

- Poslovna banka (1)

Prodavac:

ADVOKAT
ADINA BUZUROVIĆ
Članica Udruženja Advokata Bosne i Hercegovine

IMOTA d.o.o. u stečaju
po advokatu Buzurović Adina

Kupac:

Ikić Hamdo

Sarajevo, 05.04.2021. godine

NOTAR

Kasema Čatović



Kasema Čatović

IMOTA d.d. u stečaju

OIB: 02297833542

Perinuša bb, Donji Proložac

Datum: 23.03.2021. god.

Na osnovu odredbi članka 229. stavak 1. i 2. Zakona o stečajnom postupku (Narodne novine 71/2015) i Odluke Skupštine vjerovnika IMOTA d.d. u stečaju donesene dana 29.listopada 2020. godine, stečajna upraviteljica, Anči Bašić, donosi

O D L U K U

o prodaji imovine stečajnog dužnika koja se nalazi u Sarajevu

I Prodaju se poslovni prostor površine 74,15 m², koji je stečen temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora zaključenog sa G.P. „IGMAN“ od 04.11.1977., a koji se nalazi u Sarajevu, Općina Ilidža, naselje Lužani, blok „A“, Ul. Josipa Pančića 2 - vanknjižno vlasništvo, te poslovni prostor površine 147,72 m², koji je stečen temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora zaključenog sa „SARAJEVOSTAN“ od 26.11.1984., a koji se nalazi u Sarajevu, Općina Ilidža, naselje Lužani, objekat B7, PP4, Ul. Samira Čatovića Kobre 35.- vanknjižno vlasništvo.

II Vrijednost nekretnina iz točke I procijenjena od strane vještaka arhitektonske struke, podoblast arhitektonski i građevinski radovi, Mr.arh.Zulfija Skokić, dipl.ing.arh, u Izvještaju o procjeni tržišne vrijednosti nekretnosti od 09.07.2020., i to poslovni prostor od 74,15 m² na iznos od 59.246,00 KM, a poslovni prostor od 147,72 m² na iznos od 111.085,00 KM

III Način i uvjeti prodaje

Polazeći od procijenjene vrijednosti predmetnih poslovnih prostora, a cijeneći Ponudu od 16.09.2020. dostavljenu od strane punomoćnika Asotić Jasmina i Ikić Hamde, imovina stečajnog dužnika navedena u točki I, prodaje se kupcima Asotić Jasminu i Ikić Hamdi, i to za cijenu od **77.759,50 KM** (za poslovni prostor od 147,72 m²), te cijenu od **41.472,20 KM** (za poslovni prostor od 74,15 m²).

Kupci će izvršiti plaćanje i duga za zakupninu utvrđenu pravomoćnom Presudom Općinskog suda Sarajevo broj: 65-0-P-174745-13-P-2 od 09.01.2014., u sporu koji je okončan revizijskom odlukom Vrhovnog suda FBiH broj: 65-0-P-174745-17-Rev od 10.07.2018., u iznosu od ukupno **54.400,00 KM**, i to uplatom na račun „IMOTA“ d.d. u stečaju, istovremeno sa uplatom kupoprodajne cijene predmetnih poslovnih prostora.

IV Prodaja imovine se vrši po načelu „viđeno-kupljeno“, te se naknadni prigovori i reklamacije na stanje imovine koja je predmet prodaje neće razmatrati. Kupci su pregledali poslovne prostore, u posjedu su istih, izvršili su uvid u Izvještaje o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine za predmete poslovnih prostora od 09.07.2020., uvid u kopiju Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora zaključenog sa G.P. „IGMAN“ od 04.11.1977., kopiju Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora zaključenog sa „SARAJEVOSTAN“ od 26.11.1984., te original Rješenje Ministarstva privrede Kantona Sarajevo, broj 07-03-31-16901/04 od 10.08.2004. kojim se utvrđuje postojanje prava na imovini – poslovnim prostorima, a temeljem zaključenog Sporazuma o pitanjima sukcesije.

V Zaključenje predugovora, kupoprodajnih ugovora i osiguranje plaćanja

Punomoćnik IMOTA d.d. u stečaju će, u uredu notara, sa kupcem Ikić Hamdom iz prihvaćene Ponude, zaključiti Predugovor o kupoprodaji većeg poslovnog prostora u površini od 147,72 m², nakon čega će kupac odmah, a najkasnije u roku od 7 dana na povjerilački račun notara uplatiti iznos od ukupno **77.759,50 KM istovremeno** sa uplatom duga za zakupninu u iznosu od ukupno 54.400,00 KM na račun „IMOTA“ d.d. u stečaju

Ukoliko kupac u navedenom roku ne ispuní obaveze u pogledu uplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene na povjerilački račun notara, odnosno zakupnine na račun „IMOTA“ d.d. u stečaju, smatrat će se da je odustao od kupovine.

Prijenos novčanih sredstava u ukupnom iznosu od **77.759,50 KM** će izvršiti notar na račun IMOTA d.d. u stečaju, IBAN HR 35 2390 0011 1010 05016, kod Hrvatske poštanske banke d.d., odmah po zaključenju konačnog Ugovora za naznačeni poslovni prostor u površini od 147,72 m², kada se steknu uvjeti za zaključenje istog.

Punomoćnik IMOTA d.d. u stečaju će, u uredu notara, sa kupcem Asotić Jasminom iz prihvaćene Ponude, a po upisu manjeg poslovnog prostora u površini od 74,15 m² u KPU i stjecanju uvjeta za kupoprodaju, zaključiti Ugovor o kupoprodaji, nakon čega će kupac odmah, a najkasnije u roku od 7 dana na račun IMOTA d.d. u stečaju, IBAN HR 35 2390 0011 1010 05016, kod Hrvatske poštanske banke d.d. uplatiti iznos od **41.472,20 KM** u korist IMOTA d.d. u stečaju kao prodavca.

VI Sve troškove notarske obrade kupoprodajnih ugovora, usluge korištenja povjerilačkog računa notara, prijenosa novca, pripadajuće takse i poreze snose kupci, a prodavac nakon završene prodaje i naplate kupoprodajne cijene, nema u odnosu na prodane nekretnine nikakvih obaveza.

Stečajna upraviteljica

Anči Bašić dipl.oec.

Anči Bašić

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika Vesna Ogorevc, Split, Kneza Ljudevita Posavskog 17/I,
potvrđujem da je stranka:

IMOTA d.d. u stečaju, MBS 060032159, OIB 02297833542, Donji Proložac (Općina Proložac),
Perinuša bb, zastupano po stečajnom upravitelju ANČI BAŠIĆ, OIB 38874953663,
STOMORSKA, BRKE 23, poslovna adresa i sjedište: Split, Mažuranićevo šetalište 35
imenovana Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, broj St-1209/2016 od 15.05.2017. godine za
stečajnog upravitelja, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je
istinit. Podnositelj pismena javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je
uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-833/2021
Split, 23.03.2021.

