

PREDUGOVOR
O KUPOPRODAJI STANA U STAMBENO POSLOVNOM OBJEKTU U ULICI
NIKOLE TESLE BB, PALE

PREDUGOVARAČI

1. "Mirković" d.o.o. Pale, Ulica Nikole Tesle 12A Pale, JIB: 4404284020004, kojeg zastupa direktor Mirković Aleksandar, (u daljem tekstu **PRODAVAC**)

i

2. Vedrana (Slavko) Mijović, iz I.Sarajeva, Ul. Spasovdanska [redacted] JMBG: [redacted] Lk br. [redacted] izdata od MUP RS, Istočno Novo Sarajevo, (u daljem tekstu **KUPAC**)

Predugovarači su postigli saglasnost volja na sledeći način:

Član 1.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje po principu "ključ u ruke" pravo vlasništva na posebnom dijelu lamele 2 stambeno-poslovnog objekta u ul. Nikole Tesle bb, Pale, koji treba biti izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. broj 1054/108 K.O. Pale Grad, što odgovara k.č. broj 621/66 K.O. Pale i k.č. broj 1054/125 K.O. Pale Grad, što odgovara k.č. broj 621/87 K.O. Pale i to:

- Jedan dvosoban stan, koji se nalazi na 2. (drugom) spratu, označen kao stan S-4, dispozicija jugo-zapad, korisne površine oko 42,00m² i koji se sastoji od:
 1. Hodnika, površine 4,90 m²,
 2. Dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije površine 18,70 m²,
 3. Kupatila, površine 4,45 m²,
 4. Sobe površine 10,90m²,
 5. Balkona površine 3,05m²

Zajedno sa napred navedenim nekretninama Prodavac prodaje, a Kupac kupuje i pravo suvlasništva tj. zajedničkog suvlasništva u idealnom dijelu na:

- Zajedničkim prostorijama (ulaz u objekat, stepenište, hodnik)
- Zajedničkim dijelovima koji pripadju prodatim tj. kupljenim nekretninama i stambeno poslovnom objektu kao cjelini (temelji, glavni zidovi, krov, fasada, infrastruktura, dimnjaci, itd)
- Zemljištu ispod stambeno poslovnog objekta i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu stambeno poslovnog objekta

Pravo suvlasništva u idealnom delu tj. zajedničko vlasništvo kupac stiče i dijeli zajedno sa svim drugim kupcima stanova, poslovnih prostora i dr. u stambeno poslovnom objektu u ulici Nikole Tesle bb, Pale.

Prodavac će nekretnine, koje su predmet kupoprodaje, po ovom predugovoru izgraditi u svemu u skladu sa izvedbenim projektom stambeno poslovnog objekta-lamela 2, ovjerenim od nadležnog organa, standardima, tehničkim normativima i pravilima struke

Član 2.

Prodavac pravo građenja stambeno poslovnog objekta dokazuje građevinskom dozvolom broj 05-361-289/18 od 03.12.2018. godine izdatim od Opštine Pale, odeljenje za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove.

Član 3.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretnine iz člana 1. ovog predugovora po cijeni koja iznosi 1.000,00 KM (jednihiljadakm) po jednom m² korisne stambene površine, u koju cijenu je uključen PDV kao i cijena svih zajedničkih prostorija i zajedničkih dijelova stambeno poslovnog objekta, kao i zemljište ispod objekta i zemljište koje služi za njegovu redovnu upotrebu, tako da ugovorena kupoprodajna cijena svih nekretnina bliže opisanih u članu 1. ovog predugovora iznosi 1.000,00KMx42,00m²=42.000,00KM (četrdesetdvijehiljadekm).

Konačan obračun kupoprodajne cijene izvršiće se prema stvarno izgrađenoj korisnoj stambenoj površini.

Gore navedena kupoprodajna cijena utvrđuje se kao fiksna, nepromjenjiva i kao konačno određena, zbog čega je niti jedna ugovorna strana ne može jednostrano mijenjati.

Član 4.

Troškove oko prenosa prava etažnog vlasništva sa Prodavca na sebe na prodatim tj. kupljenim nekretninama, troškove oko prijave elektro brojila, troškove oko priključenja na ptt mrežu (telefonski broj), troškove oko prijave komunalija i troškove vezane za ovjeru glavnog ugovora snosi Kupac.

Član 5.

Predugovarači su saglasni da Kupac kupoprodajnu cijenu iz člana 3. ovog predugovora plati Prodavcu na način kako sledi:

- Iznos od 42.000 KM (četrdesetdvijehiljadekm) Kupac plaća Prodavcu na dan potpisivanja i ovjere ovog predugovora od nadležnog organa,

Sva plaćanja Kupac će vršiti na račun Prodavca broj 572-366-0000-224-620, otvoren kod MF BANKE, poslovnica Pale ili na blagajni Prodavca. Prodavac je saglasan da se potvrde banke o plaćenim novčanim iznosima istovremeno smatraju i njegovom potvrdom da je primio ugovorene novčane iznose, zbog čega nije potrebno da on Kupcu izdaje dodatne pismene potvrde o plaćanju.

Član 6.

Predugovarači su saglasni da glavni ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključe i ovjere pred nadležnim organom odmah nakon završetka svih radova na stambeno poslovnom objektu u ulici Nikole Tesle bb, Pale.

Prodavac je dužan da izvrši etažiranje cijelog stambeno poslovnog objekta-lamele 2 i da se upiše kao etažni vlasnik svih njegovih posebnih dijelova.

Član 7.

Kao krajni rok za izvršenje svih obaveza Prodavca, a naročito krajnji rok za primopredaju prodatih tj. kupljenih nekretnina bliže navedenih u članu 1. ovog predugovora utvrđuje se kraj decembra 2021 godine.

Napred navedeni rok može se produžiti u slučaju djelovanja „više sile“ kao što je dugotrajna zima ili kišno ljeto ili iz drugih razloga koji se ne mogu staviti na teret Prodavca o čemu će Kupac biti pismeno obavješten.

Član 8.

Kupac je dužan preuzeti od Prodavca u faktički posjed nekretnine iz člana 1. ovog predugovora odmah nakon pismenog poziva Prodavca.

Primopredaja kupljenih tj. prodatih nekretnina izvršice se zapisnički i ona obuhvata pregled ugrađene opreme, predaju garantnih listova, predaju ključeva od stana i ulaza u haustor.

Eventualne primjedbe Kupac je dužan istaknuti odmah, unoseći ih u zapisnik o primopredaji.

Prodavac zadržava pravo da ne izvrši primopredaju nekretnina ni nakon sticanja uslova za primopredaju ukoliko Kupac do dana primopredaje ne izvrši uplatu ugovorene kupoprodajne cijene u cjelosti.

Do dana primopredaje nekretnina Kupcu, Prodavac je dužan izmiriti sve troškove čuvanja, održavanja i čišćenja koji se odnose na prodate odnosno kupljene nekretnine, nakon tog roka sve te obaveze padaju na teret Kupca.

Član 9.

Prodavac garantuje za kvalitet izvedenih radova u trajanju od dvije godine od dana primopredaje nekretnine.

Za ugrađenu opremu Prodavac garantuje Kupcu onoliko vremena i pod garantnim uslovima, koje daju proizvođači te opreme.

Prodavac će nedostatke koji budu uočeni u garantnom roku otkloniti o svim trošku najkasnije u roku od 30 dana od dana njihovog prihvatanja.

Prodavac ne odgovara za nedostatke ili oštećenja koja nastanu u garantnom roku krivicom kupca ili drugog lica koje kupljene tj. prodate nekretnine koristi uz saglasnost Kupca ili usled trošenja zbog redovne upotrebe.

Ukoliko Kupac ili drugo lice koje koristi prodane tj. kupljene nekretnine uz saglasnost Kupca izvrši bitne preinake na njima, bez saglasnosti Prodavca i u garantnom roku Prodavac se oslobada svih garancija datih ovim ugovorom za njih.

Član 10.

Predugovarači su se saglasili da svi bitni elementi glavnog ugovora o kupoprodaji moraju biti potpuno u saglasnosti sa svim bitnim elementima iz ovog predugovora, izuzev ukoliko oni drugačije saglasno ne odluče.

Član 11.

Zaključenjem glavnog ugovora prestaje da važi ovaj predugovor, a ovaj predugovor predugovarači mogu samo sporazumno raskinuti.

Sporazumni raskid mora biti u pismenoj formi i može ga predložiti svaka ugovorna strana i ne navodeći razloge za raskid.

Ukoliko se predugovaračima eventualno nešto desi, predugovarači su saglasni da se prava i obaveze iz ovog pred ugovora u cjelosti prenose na njihove zakonske naslednike.

Član 12.

Ukoliko dođe do spora, po odredbama ovog predugovora, predugovarači će pokušati da ga prije svega riješe sporazumno, a ukoliko ne uspiju saglasni su da nastali spor rešava sud u Sokocu.

Član 13.

Ovaj predugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

Svaki primjerak ovog predugovora potpisan je od oba ugovarača i svaki takav primjerak ima svoju službenu vrijednost.

Da je ovaj predugovor izraz slobodne volje ugovarača, a ne posledica sile, prijetnje ili prevare i da prihvataju sve njegove odredbe bez izuzetka, predugovarači potvrđuju svojim svojeručnim potpisima.

Pale, 19.12.2020 godine

[Redacted]
Vedrana (Slavko) Mijović
JMBG [Redacted]
Lk. br. [Redacted]

PRODAVAC
[Redacted]
"Mirković" doo Pale
Aleksandar Mirković dipl ecc
[Redacted]