

Босна и Херцеговина  
Република Српска  
Нотар \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

ОРИГИНАЛ

## УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕКРЕТНИНА

Дана \*\*.\*\*.\*\*\*\*. године (словима:\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* двијехиљадедвадесетпете) године са почетком у \*\*,\*\* (\*\*\*\*\* ) часова ја, \*\*\*\*\* , нотар са службеним сједиштем у \*\*\*\*\* , Ул. \*\*\*\*\* , сачинила сам у форми нотарски обрађене исправе овај уговор о продаји некретнина, на основу одредбе члана 57. став 1. тачка 4) Закона о нотарској служби у Републици Српској („Службени гласник РС“, бр. 28/21), на сагласан захтјев странака: -----

1) **Госпођа** \*\*\*\*\* , кћи \*\*\*\*\* , ЈМБ \*\*\*\*\* , са пребивалиштем у \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , чији идентитет сам утврдила увидом у личну карту број \*\*\*\*\* , издату дана \*\*\*\*\* . године од МУП Републике Српске, \*\*\*\*\* , са трајним важењем, по властитој изјави \*\*\*\*\* , по занимању \*\*\*\*\* (у даљем тексту: **продавац**);-----

са којом је приступио брачни супруг, сагласан са овим правним послом,-----  
**Господин** \*\*\*\*\* , син \*\*\*\*\* , ЈМБ \*\*\*\*\* , са пребивалиштем у \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , чији идентитет сам утврдила увидом у личну карту број \*\*\*\*\* , издату дана \*\*\*\*\* . године од МУП РС, \*\*\*\*\* , са трајним важењем, по властитој изјави \*\*\*\*\* , по занимању \*\*\*\*\* (у даљем тексту: **брачни супруг продавца**);-----

2) **Господин** \*\*\*\*\* , син \*\*\*\*\* , ЈМБ \*\*\*\*\* , са пребивалиштем у \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , чији идентитет сам утврдила увидом у личну карту број \*\*\*\*\* , издату дана \*\*\*\*\* . године од МУП РС, \*\*\*\*\* , са роком важења до \*\*\*\*\* . године, по властитој изјави \*\*\*\*\* , по занимању \*\*\*\*\* (у даљем тексту: **купац**).-----

У даљем тексту овог уговора заједнички назив за продавца и купца је уговорне стране.-

У току припремног поступка сам утврдила да је продавац, према властитој изјави, неписмена, након чега сам упознала странке да је за пуноважност овог правног посла неопходно присуство свједока, па се констатује да су као свједоци, по позиву странке, приступили:-----

1) **Госпођа** \*\*\*\*\* , кћи \*\*\*\*\* , из \*\*\*\*\* , Ул. \*\*\*\*\* , ЈМБ \*\*\*\*\* , чији идентитет сам утврдила увидом у личну карту број \*\*\*\*\* , издату дана \*\*\*\*\* . године од МУП РС, \*\*\*\*\* , са роком важења до \*\*\*\*\* . године, несродна и-----

2) **Госпођа** \*\*\*\*\* , кћи \*\*\*\*\* , из \*\*\*\*\* , Ул. \*\*\*\*\* бб, ЈМБ \*\*\*\*\* , чији идентитет сам утврдила увидом у личну карту број \*\*\*\*\* , издату дана \*\*\*\*\* . године од МУП РС, \*\*\*\*\* , са роком важења до \*\*\*\*\* . године, несродна (у даљем тексту: **свједоци**).-----

Лични подаци странака узети су у складу са одредбама Закона о заштити личних података („Службени гласник БиХ“, број 12/2025) и обрађени су у мјери и обиму који је неопходан за информације које се односе на физичко лице, на основу којих је утврђен идентитет лица. Странке су дале сагласност за коришћење и чување података и достављање информација и заштићених података овлашћеним органима ради провођења ове нотарски обрађене исправе, те државним органима и институцијама којима је нотар према одредбама закона податке обавезна доставити.-----

Лични подаци странака који се односе на име једног родитеља, адресу, занимање и брачно стање узети су на основу властитих изјава именованих странака, те странке гарантују за тачност података, као и да није било измјене података наведених у идентификационим исправама и нотара ослобађају сваке одговорности у вези с тим, након чега је нотар, уз сагласност странака, сачинила копије њихових идентификационих исправа и исте одложила у споредни спис. -----

#### ПРЕТХОДНЕ НАПОМЕНЕ-----

Нотар констатује да су уговорне стране, за потребе обраде ове исправе, доставиле на увид слједећу документацију: -----

1. Извод Листа непокретности број \*\*\* К.О. \*\*\*\*\*, издат од Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове Републике Српске, Подручна јединица \*\*\*\*\*, број 21.11-952.4-1-\*\*\*\*\*/2025-1 од \*\*\*\*\*. године;-----
2. Копију катастарског плана, издату од Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове Републике Српске, Подручна јединица \*\*\*\*\*, број 21.11-952.4-2-\*\*\*\*\*/2025-2 од \*\*\*\*.2025. године;-----
3. Пореско увјерење, издато од Пореске управе РС, Подручни центар Бања Лука, Подручна јединица \*\*\*\*\*, број 06/1.02/0801-455.12-\*\*\*\*\*/2025 од \*\*\*\*2025. године;---4. Уговор о купопродаји непокретности обрађен дана\*\*\*\*\* код нотара\*\*\*\*\*са службеним сједиштем у \*\*\*\*\* под бројем ОПУ-\*\*\*\*/2025.-----

Наведена документација је достављена у оригиналу, стављена је уговорним странама на располагање, па након што су уговорне стране потврдиле њену вјеродостојност, иста им је прочитана, а потом уложена у збирку исправа, с тим да је уговор задржан у препису, док је оригинал враћен на захтјев странака.-----

На напомену нотара да странке имају право да захтијевају од нотара да лично изврши увид у јавне регистре, уговорне стране изјављују да се одричу тог права, у потпуности прихватају и одговарају за тачност достављене документације, без обавезе нотара да исправе лично провјерава и тиме ослобађају нотара од одговорности, те гарантују да није било измјена уписаних података од момента издавања документације, до данас.-----

Нотар је странке упозорила на одредбе Породичног закона („Службени гласник РС“, број 17/23 и 27/24) о посебној и заједничкој имовини брачних и ванбрачних супружника, који имовином располажу споразумно, те да је у случају располагања некретнином у заједничкој својини без сагласности другог брачног супружника, такав правни посао ништав, осим ако је продавац поступао у доброј вјери, а ако се ради о породичном дому који представља заједничку имовину, правни посао је ништав без обзира на савјесност продавца. На наведена упозорења, продавац изјављује да су предметне некретнине заједничка имовина стечена у браку са присутним супругом,

који својим потписом на овом уговору потврђује да је сагласан са овим правним послем.-----

Увидом у достављени Уговор о купопродаји непокретности обрађен код нотара\*\*\*\*\*са службеним сједиштем у \*\*\*\*\* под бројем ОПУ-\*/2025, утврдила сам да је продавац предметну некретнину стекла куповином дана \*.\*.\*.\*\*\*\*. године.-----

Увидом у извод из матичне књиге рођених за продавца од \*.\*.\*.2025. године - електронски испис из базе података, којој нотари имају приступ путем апликације Нотарске коморе Републике Српске „Електронски приступ нотари базама података“, који је одложен у споредни спис, утврдила сам да је продавац закључила брак са присутним супругом дана \*.\*.\*.\*\*\*\*.-----

На упозорење нотара да некретнине које су предмет продаје требају имати приступни пут, уговорне стране сагласно изјављу да парцела број \*\*\* К.О. \*\*\*\*\* у нарави чини и приступни пут на којој купац по основу овог уговора стиче право сусвојине са 1/3 (једнатрећина) дијела.-----

Нотар је упозорила продавца да сноси одговорност уколико би прећутала чињенице које се односе на статус некретнина и тиме довела купца у заблуду, на шта продавац изричито изјављује да нема трећих лица која би основано могла оспоравати располагање учињено овим уговором, да је некретнине стекла на законит начин, те да у вези са предметним некретнинама нема никаквих спорова, након чега уговорне стране сагласно изјављују да је овај уговор одраз њихове стварне воље.-----

Након што сам кроз разговор са странкама утврдила да су странке способне и овлаштене за склапање овог правног посла, објаснила смисао и правне посљедице уговора, увјерила се у њихову слободну и озбиљну вољу, те да код странака нема видљивих знакова мана воље, странке су закључиле сљедећи:-----

## УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕКРЕТНИНА

### Члан 1.

#### Предмет уговора

Уговорне стране су сагласне да су предмет овог правног посла:-----

1) некретнине означене као:-----  
 -кч.бр. \*\*\*, звана ЗОВКОВАЦ, њива 5. класе, површине 533 м<sup>2</sup>,-----  
 кч.бр. \*\*\*\*, звана ЗОВКОВАЦ, њива 5. класе, површине 551 м<sup>2</sup>,-----  
 уписане у А лист – подаци о земљишту Листа непокретности број \*\*\* К.О. Рамићи, ---  
 својина продавца са 1/1 (једноцијело) дијела, без уписаних терета и ограничења.-----

2) сусвојински удио од 1/3 (једнатрећина) дијела на некретнини означеној као:-----  
 кч.бр. \*\*\*, звана ЗОВКОВАЦ, њива 5. класе, површине 425 м<sup>2</sup>,-----  
 уписаној у А лист – подаци о земљишту Листа непокретности број \*\*\* К.О. Рамићи, ---  
 својина продавца са 1/1 (једноцијело) дијела, без уписаних терета и ограничења.-----

Уговорне стране сагласно изјављују да су извршили увид у копију катастарског плана, да су им познати положај и облик и величина предметних некретнина, те да није потребно вршити идентификацију парцела на терену.-----

**Члан 2.  
Продаја**

Продавац продаје, а купац купује, некретнине из члана 1. овог уговора у виђеном стању, са правима како су уписана у јавној евиденцији о некретнинама.-----

**Члан 3.  
Купопродајна цијена**

Купопродајна цијена предметних некретнина износи **20.000,00 КМ** (двадесетхиљада и 00/100 конвертибилнихмарака), а уговорне стране потврђују да је купопродајна цијена исплаћена продавцу прије нотарске обраде овог уговора.-----

**Члан 4.  
Захтјеви за упис  
(Цлаусула интабуланди)**

Уз сагласну вољу уговорних страна продавац дозвољава, да се купац може, без даљег знања и одобрења продавца, на основу овог уговора, уписати као:-----

1) **носилац права својине са 1/1 (једноцијело)** дијела на некретнинама означеним као:-----

- кч.бр. \*\*\*\*, звана ЗОВКОВАЦ, њива 5. класе, површине 533 м<sup>2</sup>,-----  
-кч.бр. \*\*\*\*, звана ЗОВКОВАЦ, њива 5. класе, површине 551 м<sup>2</sup>,-----  
уписаним у А лист – подаци о земљишту **Листа непокретности број \*\*\* К.О. Рамићи.**-----

2) **носилац права сусвојине са 1/3 (једнатрећина)** дијела на некретнини означеној као:-----

**кч.бр. \*\*\*\***, звана ЗОВКОВАЦ, њива 5. класе, површине 425 м<sup>2</sup>,-----  
уписаној у А лист – подаци о земљишту **Листа непокретности број \*\*\* К.О. Рамићи.**-----

**Члан 5.  
Одговорност за материјалне и правне недостатке**

Предметне некретнине су продате у виђеном и затеченом стању, одобреном од стране купца, који је лично прегледао некретнине и утврдио у којем се стању налазе. -----

Продавац не гарантује за видљиве недостатке укључујући и површину некретнина, али гарантује да некретнине немају физичких, нити правних недостатака, за које би продавац знала односно морала знати, а да о томе није обавијестила купца; гарантује да некретнине не терете никаква потраживања осигурана неукњиженом, односно скривеном хипотеком; обавезује се да ће купца заштитити од евикције, а нарочито било каквих потраживања по било ком основу, физичких или правних лица на предметним некретнинама; гарантује купцу да некретнине нису предмет никаквог спора, нити другог правног посла и да некретнине нису претходно отуђене трећој особи и да их продаје као савјестан продавац.-----

Упозорени да могу код стварно и мјесно надлежног суда извршити провјере да ли се евентуално води судски спор о некретнинама из члана 1. овог уговора, те затражити да суд о тој чињеници изда увјерење, уговорне стране изјављују да су извршили провјере, да се спор не води и захтијевају нотарску обраду исправе на основу достављене документације.-----

**Члан 6.****Прелазак посједа, користи и терета**

Уговорне стране сагласно изјављују да купац ступа у посјед предметних некретнина даном закључења овог уговора.-----

Купац преузима све трошкове који терете некретнине од момента ступања у посјед некретнина из члана 1. овог уговора, док се продавац обавезује да сноси све трошкове до момента ступања купца у посјед.-----

**Члан 7.****Трошкови и порези**

Трошкове нотарске обраде овог уговора, по закону, странке сnose солидарно, али су се уговорне стране сагласиле да, трошкове сноси купац. Евентуалну капиталну добит сноси продавац по закону.-----

Уговорне стране су упозорене да је порески обвезник, који у току године врши пренос власништва на некретнини на другог пореског обвезника, обавезан да измири све доспјеле пореске обавезе за ту некретнину до дана преноса власништва на некретнини, о чему је нотар дужан упозорити пореског обвезника и о томе сачинити забиљешку у нотарској исправи, на шта уговорне стране достављају пореско увјерење за продавца издато од Пореске управе РС, Подручна јединица Бања Лука број 06/1.02/0801-455.12-\*\*\*\*\*/2025 од \*\*\*\*\*.2025. године, из којег произлази да за предметне некретнине нема неизмирених пореских обавеза.-----

**Члан 8.****Завршне одредбе**

Уговорне стране сагласно овлашћују нотара, да без њихове присутности, може исправљати, мијењати и допуњавати одредбе овог уговора, у погледу читих штампарских и техничких грешака насталих приликом сачињавања оригинала, ако би онемогућавале провођење овог уговора у јавним евиденцијама о некретнинама, ако је неспорно да су исправке у складу са вољом уговорних страна, израженом у овом правном послу, с тим да одмах по извршеним исправкама и допунама достави уговорним странама отправак исправке оригинала.-----

Нотар је странке упозорила на слjedeће: -----

- Да се право својине на некретнинама стиче тек са уписом у јавној евиденцији о некретнинама;-----

- Да искључење од одговорности за материјалне и правне недостатке нема дејства уколико је продавац за њих знао;-----

- На упозорења нотара о начелу једнаке вриједности узајамних давања код двостранообавезујућих уговора и на могућност истицања приговора несразмјере узајамних давања, продавац изричито изјављује да јој је позната тржишна цијена некретнина и да се одриче тог приговора;-----

- Да нотар није савјетовала странке о пореским аспектима овог уговора, нити о условима и дозвољености градње, већ је исте упутила да се савјетују код надлежних органа;-----

- Упозорени на одредбе Закона о спречавању прања новца и финансирања терористичких активности, које се односе на ограничења плаћања готовином, а посебно да када купопродајни уговор о промету некретнина укључује трансакцију или трансакције односно средства у новчаној вриједности од 30.000 КМ или више или еквивалент вриједности у страниој валути, осим ако није другачије регулисано другим законом, свака трансакција мора бити обављена путем банковног налога за плаћање или банковног трансфера, па уговорне стране изјављују да су са тим упознате, а купац

изричито изјављује да има редовна примања и да новац за исплату купопродајне цијене потиче из личне и породичне уштеђевине, те да је у сваком моменту, на захтјев надлежних органа, спреман доставити доказ о поријеклу новца;----- Да некретнина купљена у брачној заједници представља заједничку имовину, којом супружници споразумно располажу;-----

- Да стварну тржишну вриједност предметних некретнина нотар утврђује на основу висине процијењене вриједности непокретности наведене у Фискалном регистру непокретности Пореске управе или пореском рачуну или на основу вриједности коју су странке усагласиле, ако је та вриједност већа од вриједности процијењене од стране Пореске управе РС, па присутне странке достављају Порески рачун за 2025. годину, који се одлаже у споредни спис;-----

- Да ће нотар одмах, у смислу одредбе члана 59. став 1. Закона о нотарској служби у Републици Српској, у име и за рачун уговорних страна, поднијети захтјев за упис у јавну евиденцију о некретнинама;-----

- Након што нотар поднесе захтјев за упис у јавну евиденцију о некретнинама, Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове ће обавијестити странку о висини накнаде за упис права из правног посла, коју је странка дужна уплатити у року од 8 (осам) дана и одмах, без одгађања, доказ о уплати доставити Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове, те о посљедицама супротног поступања;-----

- Уколико уговорне стране не поступе на начин и у роковима описаним у претходној тачки, овај уговор неће остварити своју сврху, јер нотар неће моћи извршити упис у јавне евиденције, а самим тим купац неће остварити права из овог уговора;-----

- Да ће нотар примјерак уговора доставити Пореској управи Републике Српске, а да су уговорне стране дужне поднијети пријаве Пореској управи Републике Српске за упис података о некретнинама у Фискални регистар, у року од 30 (тридесет) дана од дана кад порески обвезник стекне некретнину или кад почне да је користи, зависно од дана који је раније наступио.-----

Овај уговор је сачињен у форми нотарски обрађене исправе, чији оригинал остаје у трајној архиви нотара, са прилозима.-----

Од ове нотарски обрађене исправе добијају, на изричит захтјев странака, у смислу члана 11. став 3. Правилника о раду нотара у поступку сачињавања и издавања нотарских исправа („Службени гласник РС“, број 85/2021 и 10/2025):-----

Отправка оригинала, са прилозима наведеним у уводним напоменама:-----

- продавац (1),-----

- купац (1),-----

- РУГИП РС (1)- за потребе укњижбе у јавне евиденције о некретнинама – нотар доставља, те Отправка оригинала без прилога:-----

- Пореска управа РС (1), нотар доставља.-----

Овјерени препис, без прилога: продавац (1), купац (1).-----

Брачни супруг продавца се одриче од права да му се изда отправка оригинала.-----

Странке потписивањем овог уговора потврђују пријем отправка и преписа. -----

Оригинал је странкама прочитан и протумачен од стране нотара. Нотар се непосредним питањима увјерила да садржај оригинала одговара правој, озбиљној и слободној вољи уговорних страна, да овој уговор закључују добровољно и самоиницијативно, да није било никакве принуде, преваре или обмане, те да су свјесни својих радњи и поступака, па у знак сагласности и пристајанка на права и обавезе из овог уговора, купац и брачни супруг продавца својеручно потписују уговор у присуству нотара.-----

Нотар потврђује да је, пред странкама и свједоцима, прочитала и протумачила ову исправу, након чега је продавац изјавила да је у овој исправи садржана њена права и слободна воља, те је пред нотаром ставила отисак десног кажипрста на овом уговору, а свједоци потврђују да су били присутни приликом састављања и читања исправе, те да су и лично прочитали одштампани текст и да текст у потпуности одговара садржају текста који је нотар прочитала, што потврђују својим потписом на овом уговору, што све нотар потврђује својим потписом и службеним печатом.-----

Нотарска награда и накнада утврђена и наплаћена по члану 4. став 4), 5) и 6), члану 5. став 2) и Тарифном броју 3. став 4), у вези са Тарифним бројем 1. и 21. Уредбе о одређивању награда и накнада нотарима у Републици Српској („Службени гласник РС“, број 85/21). Обрачунат ПДВ (порез на додатну вриједност) по стопи од 17%. -----

Са читањем оригинала је завршено у \*\*, \*\* (\*\*\*\*\*) часова.-----

У \*\*\*\*\*, дана \*\*. \*\*. 2025. године

Продавац:

Купац:

-----  
\*\*\*\*\*

-----  
\*\*\*\*\*

Брачни супруг продавца:

-----  
\*\*\*\*\*

Свједоци:

1. -----  
\*\*\*\*\*

2. -----  
\*\*\*\*\*

-----,  
нотар