

На основу Закона о промету непокретности ("Службени гласник Републике Србије" број 42/98) и Закона о стечају ("Службени гласник РС" број 104/09) као и Националног стандарда о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника (Национални стандард број 5)

1.» _____ » у стечају из _____, улица _____, број ____ (у даљем тексту: Продавац), кога заступа стечајни управник _____ из _____

и

2. _____ као Купац (у даљем тексту: Купац) кога заступа _____, закључили су дана __. __. 20__ . године у _____ следећи

НАЦРТ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНЕ ИМОВИНЕ

УВОДНА ОДРЕДБА

Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују:

- да је над Продавцем отворен стечајни поступак Решењем Привредног суда у _____ број СТ. _____ од дана __. __. 20__ . године;
- да је у складу са Законом о стечају («Службени гласник РС» број 104/09) дана __. __. 20__ . године за стечајног управника именован _____ из _____ ;
- да је дана __. __. 20__ . године Скупштина поверилаца донела Одлуку о банкротству стечајног дужника сагласно члану 37. Закона о стечају;
- да је дана __. __. 20__ . године донето Решење о банкротству стечајног дужника;
- дана __. __. 20__ . године стечајни управник је објавио Оглас о продаји непокретне имовине стечајног дужника у следећим дневним листовима: _____ и истакао Оглас на огласној табли надлежног Суда;
- да је Купац примио продајну документацију и прихватио одредбе садржане у њој;
- да је Купац спровео поступак испитивања стања непокретне имовине Продавца и извршио проверу документације Продавца;

- да је Купац дана __. __.20__ . године на име депозита, уплатио износ од _____ динара на рачун број _____, односно положио неопозиву првокласну банкарску гаранцију наплативу на први позив (**У ОВОМ СТАВУ НАГЛАСИТИ ДА ЛИ СЕ РАДИЛО О ДЕПОЗИТУ У НОВЦУ ИЛИ БАНКАРСКОЈ ГАРАНЦИЈИ**);
 - да је Купац дана __. __.20__ . године потписао Изјаву којом се саглашава са губитком права на враћање депозита;
 - да је Купац на спроведеном јавном надметању понудио највећу купопродајну цену;
 - да је Комисија за јавну продају, након спровођења јавног надметања сачинила Записник дана __. __.20__ . године број _____, који представља Прилог број 1 овом Уговору, који је потписао и Купац и његов је саставни део;
- чиме су се стекли услови за закључење овог Уговора.

ПРЕДМЕТ УГОВОРА

Члан 2.

- 2.1. Продавац продаје, а Купац купује непокретну имовину која је власништво Продавца. Предметна имовина је таксативно набројана и означена у Прилогу број 2 који чини саставни део овог Уговора.
- 2.2. Продавац и Купац сагласно констатују да је Продавац власник **непокретне имовине**, ближе означене у Прилогу број 2 (Опис и техничке карактеристике имовине), и то:
 - књижни власник објеката:
 - 1.
 - ванкњижни власник објекта:
 - 1.
- 2.3. Купац потврђује да је упознат са фактичким и правним стањем имовине из тачке 2.1. и 2.2. овог члана, да му је Продавац предочио све доступне чињенице у погледу правног режима и статуса имовине која је предмет овог Уговора, и да се у потпуности ослања на извршена сопствена испитивања и провере пре закључења овог Уговора.
- 2.4. Купац наведену имовину купује у виђеном стању, и изјављује да се одриче права на истицање накнадних рекламација и захтева према Продавцу по основу правних и фактичких недостатака на имовини која је предмет овог Уговора а који постоје у момету закључења овог Уговора и предочени су

Купцу од стране Продавца, или који накнадно настану односно буду накнадно откривени.

Продавац и Купац сагласно искључују сваку врсту одговорности Продавца за недостатке на имовини која је предмет овог Уговора а који буду откривени након извршене продаје, а продавцу у моменту продаје нису били познати нити су морали бити познати. Купац изјављује да ће сносити све трошкове који буду настали по основу правних и фактичких недостатака на имовини која је предмет овог Уговора.

ОБАВЕЗА КУПЦА

Члан 3.

- 3.1. Купац се обавезује да Продавцу на име купопродајне цене за непокретну имовину Продавца, ближе дефинисану у тачкама 2.1. и 2.2. овог Уговора, плати износ од _____ динара (словима: _____) на рачун Продавца број _____.
- 3.2. С обзиром да је на име депозита Купац уплатио износ од _____ динара, Купац се обавезује да преостали износ до пуног износа купопродајне цене у износу од _____ динара уплати у року од **8 дана** од дана закључења овог Уговора на рачун Продавца из претходног става овог члана. Овај уговор се потписује у року од **3 дана** од дана одржавања јавног надметања, јер је испуњен услов наведен у Огласу о продаји имовине у погледу уплате износа депозита, односно у случају да је депозит обезбеђен банкарском гаранцијом.
- 3.3. Исплата купопродајне цене из тачке 3.1. односно 3.2. овог члана ће се сматрати извршеном у тренутку када наведена средства буду пренета на рачун Продавца.
- 3.4. Продавац задржава право власништва над имовином која је предмет купопродаје све док Купац не испуни своју обавезу исплате целокупне купопродајне цене од којег момента на Купца прелази ризик случајне пропасти имовине која чини предмет овог Уговора, као и ризик накнадно откривених недостатака на предметној имовини и штетних последица које услед тога могу настати на страни Купца, а сагласно чл. 2 тачка 2.4. овог Уговора.

ОБАВЕЗЕ ПРОДАВЦА

Члан 4.

- 4.1. Продавац је сагласан да се Купац након исплате купопродајне цене из тачке 3.1. овог Уговора укњижи као власник на зградама (објектима) и земљишту (уколико је било предмет продаје, у осталим случајевима се брише) означеним у Прилогу број 2 овог Уговора (clausula intabulandi), уведе га у посед непокретности која чини предмет овог Уговора, као и да

му преда сву документацију којом располаже ради укњижења објеката и земљишта (уколико је било предмет продаје, у осталим случајевима се брише) из тачке 2.2. овог Уговора.

- 4.2. Трошкови укњижења објеката и земљишта (уколико је било предмет продаје, у осталим случајевима се брише) из тачке 2.1. и 2.2. овог Уговора падају на терет Купца.

НЕИСПУЊЕЊЕ УГОВОРНИХ ОБАВЕЗА

Члан 5.

- 5.1. У случају да Купац не уплати купопродајну цену под условима предвиђеним чланом 3. овог Уговора Продавац има право на једностранни раскид уговора на штету Купца без остављања додатног рока, и притом задржава право на уплаћени депозит и право на накнаду штете. Ова одредба важи и за случај да је Купац у предвиђеном року само делимично извршио исплату купопродајне цене, у ком случају је Продавац дужан да Купцу врати исплаћени део купопродајне цене умањен за висину депозита.

САГЛАСНОСТИ И ОВЛАШЋЕЊА

Члан 6.

- 6.1. Купац и Продавац се обавезују да прибаве све сагласности, исправе и овлашћења потребна за закључење и реализацију овог Уговора.

НЕДЕЉИВОСТ УГОВОРА

Члан 7.

- 7.1. Овај Уговор и његови прилози представљају недељиву целину и стављају ван снаге и замењују све раније споразуме или уговоре међу уговорним странама које се односе на предмет овог Уговора.
- 7.2. Измене овог Уговора производе правно дејство искључиво уколико су сачињене у писаној форми и потписане од овлашћених представника уговорних страна.

ЗАБРАНА ПРЕНОСА – УСТУПАЊА

Члан 8.

- 8.1. Купац нема право да уступи или пренесе на треће физичко или правно лице било које своје право или обавезу предвиђену овим Уговором без изричите писмене сагласности друге уговорне стране пре извршене исплате целокупне купопродајне цене из члана 3.1. овог Уговора.
- 8.2. Купац не може пренети или уступити овај Уговор на треће физичко или правно лице пре него што изврши обавезе из члана 3. и 4. овога Уговора.

ОБАВЕШТЕЊА

Члан 9.

- 9.1. Свако обавештење у вези са овим Уговором мора бити сачињено у писаној форми, на српском језику, и биће достављено препорученом пошиљком другој уговорној страни, на њену адресу која је наведена у Уговору. У случају промене адресе, односна уговорна страна ће обавестити другу о промени на начин који је прописан овим чланом.

ВИША СИЛА

Члан 10.

- 10.1. Уговорне стране неће сносити одговорност за повреду или неиспуњење обавезе у случајевима када је таква повреда или неиспуњење обавеза настало као последица више силе. Под вишом силом се подразумева сваки непредвиђени догађај, односно догађај који се не може предухитрити, а који је од изузетне природе, који наступи после дана закључења овог Уговора и на који Уговорне стране не могу да утичу, а који онемогућава испуњење уговорних обавеза.
- 10.2. Уговорна страна погођена вишом силом ће предузети све разумне мере и радње да претрпљену штету и губитке сведе на минимум, при чему ће писмено обавестити другу уговорну страну, најкасније у року од 7 дана од сазнања о утицају више силе.
- 10.3. Обавештење ће садржати детаљан опис догађаја проузрокованог вишом силом, као и мере и радње које Уговорна страна предузима ради максималног смањења последица тог деловања.
- 10.4. Испуњавање обавеза Уговорне стране која је претрпела утицај више силе ће, уз одговарајуће, горе наведено обавештење, бити обустављено током периода деловања више силе. Било који догађај који је настао као последица немара или грешке као и намерног деловања Уговорне стране, односно заступника неће се сматрати деловањем више силе.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 11.

- 11.1. Овај Уговор, заједно са прилозима који чине његов саставни део, представља јединствен текст Уговора. Овај Уговор се може изменити само у писаној форми потписаној од обе уговорне стране. Овај Уговор је сачињен на српском језику.
- 11.2. Ако Купац нема седиште на територији Републике Србије, односно ако Купац није држављанин Републике Србије, овај Уговор ће бити сачињен на српском и енглеском језику и обе верзије ће бити аутентичне. У случају било какве несагласности између ових верзија, меродавна ће бити верзија на српском језику.
- 11.3. У случају да се испостави да је нека од одредаба овог Уговора неважећа или ништава, то неће утицати на важење осталих одредби. У том случају се Уговорне стране обавезују да споразумно замене неважећу или ништаву одредбу другом, која ће допринети остварењу предмета овог Уговора.
- 11.4. Овај Уговор је сачињен и потписан у шест (6) истоветних примерака, од којих два (2) задржава Купац, два (2) примерка Продавцу, а два (2) примерка су за потребе овере код Суда. Сваки примерак има једнако правно дејство и пуноважност.
- 11.5. Уговорне стране се обавезују да предузму или утичу на предузимање свих радњи потребних ради закључења овог Уговора и прибављања сагласности, неопходних за потпуно испуњење циљева овог Уговора.
- 11.6. Купац сноси трошкове овере овог Уговора, као и одговарајуће порезе и дажбине које проистекну по основу овог Уговора.
- 11.7. Овај Уговор се сматра закљученим и ступа на снагу моментом овере потписа уговорних страна пред надлежним судом.

МЕРОДАВНО ПРАВО И РЕШАВАЊЕ СПОРОВА

Члан 12.

- 12.1. На овај Уговор ће се примењивати и исти ће бити тумачен према прописима прописима Републике Србије.
 - 12.2. Уговорне стране су сагласне да све евентуалне несугласице, захтеве или спорове који произилазе или су у вези са овим Уговором решавају споразумно. У супротном, уговара се надлежност Привредног суда у
-

ЗА ПРОДАВЦА

ЗА КУПЦА

Саставни део овог Уговора чине прилози, и то:

1. Записник са јавног надметања број __ од __. __. 20__ . године
2. Списак непокретне имовине (Опис и техничке карактеристике)