



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ

Посл. бр. ИИ 89/23

Дана 12.02.2025. године

ИБ

Јавни извршитељ Немања Протић у извршном поступку:

извршног **повериоца**: ЖЕЉКО КОЦИЋ, Београд Звездара, ул. Љубише Миодраговића бр. 5б, ЈМБГ 2310976710025, чији је пуномоћник адв. Гордана Михаиловић, Београд, Интернационалних бригада 13, и

извршног **дужника**: АЛЕКСАНДАР ЋИРИЋ, Београд-Звездара, ул. Смедеревски пут бр. 29Е, ЈМБГ 2403974710220, чији је пуномоћник адв. Саво Грујић, Београд, Плитвичка 2, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО ИЗБОРУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА након друге неуспеле јавне продаје путем електронског јавног надметања, и то:

- 1) *ЛОКАЛА ДЕСНО површине 128м², који представља посебан део у приземљу постојећег пословног простора катастарски бр. објекта 2, који је изграђен на катастарској парцели бр. 1608/1, КО Мали мокри луг, у ул. Смедеревски пут бр. 29Е/Ђ, у Београду-Звездара, у ванкњижном власништву овде извршног дужника, и*
- 2) *ЛОКАЛА ЛЕВО површине 39м², који представља посебан део у приземљу постојећег пословног простора катастарски бр. објекта 2, који је изграђен на катастарској парцели бр. 1608/1, КО Мали мокри луг, у ул. Смедеревски пут бр. 29 Е/Ђ, у Београду-Звездара, у ванкњижном власништву овде извршног дужника.*

II Увидом у писмене исправе достављене поступајућем јавном извршитељу и увидом у податке катастра непокретности, на непокретности из става првог овог закључка не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима, осим евидентираног Захтева 952-02-5-230-79306/2020 од 25.11.2020. год који се односи на промену носиоца права на објектима бр. 1 и бр. 2 на КП 1608/1 КО Мали мокри луг

Напомена: неизмирене комуналне обавезе за коришћење непокретности не представљају терет непокретности у смислу прописа који се односе на Службу катастра непокретности и њих Јавни извршитељ не проверава.

III Процењена вредност предмета продаје из става првог износи:

- 1) **20.244.460,00 ДИН** за *ЛОКАЛ ДЕСНО површине 128м², који представља посебан део у приземљу постојећег пословног простора катастарски бр. објекта 2, који је изграђен на катастарској парцели бр. 1608/1, КО Мали мокри луг, у ул. Смедеревски пут бр. 29Е/Ђ, у Београду-Звездара, у ванкњижном власништву овде извршног дужника, и*
- 2) **6.389.292,00 ДИН** за *ЛОКАЛ ЛЕВО површине 39м², који представља посебан део у приземљу постојећег пословног простора катастарски бр. објекта 2, који је изграђен на катастарској*

парцели бр. 1608/1, КО Мали мокри луг, у ул. Смедеревски пут бр. 29 Е/Ђ, у Београду-Звездара, у ванкњижном власништву овде извршног дужника.

IV Процену вредности предметних непокретности извршена дана 21.10.2024. године.
Напомене вештака:

Локали који су предмете извршења представљају посебне делове у приземљу зграде бр. 2 али нису укњижени у катастру непокретности,

Локал десно је на лицу места једним унутрашњим вратима физички повезан са суседном гаражом, а иста врата је потребно заградити ради физичког издвајања локала који је предмет извршења,

Локали се налазе у објекту који је уписан у катастар непокретности као изграђен без одобрења за градњу, тако да будући купац сноси ризик куповине нерегулисаних непокретности,

Процена је извршена под специјалном претпоставком да се зграда бр. 2 може озакоњити иу напомену да проценитељ не сноси одговорност за исход у поступку озакоњенења

У налазу и мишљењу стручног лица није утврђено да је непокретност слободна од лица и ствари.

V Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом закључују у писменом облику купац и јавни извршитељ, у име и за рачун извршног дужника, или лице које обавља комисионе послове продаје, у своје име а за рачун извршног дужника. Уговор се доставља пореској управи и јединици локалне самоуправе, према месту налажења непокретности.

Јемство, у износу од 15% процењене вредности непокретности, купац полаже непосредно пре закључења уговора о продаји.

Уговор о продаји непосредном погодбом не подлеже солемнизацији од јавног бележника.

Уговор о продаји може да се закључи у року од 30 дана од дана доношења закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца. Цена непокретности се слободно уговара, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

Уговор о продаји закључује се са лицем које је потписало споразум са извршним повериоцем о цени и року за плаћање цене и о томе обавестило јавног извршитеља.

Ако се непокретност прода непосредном погодбом, извршни поверилац сматра се намиреним у висини постигнуте цене, али ако је она нижа од 30% процењене вредности непокретности, сматра се намиреним у износу од 30% од процењене вредности непокретности.

Закључак о додељивању непокретности доноси се одмах после закључења уговора о продаји.

VI ПОЗИВАЈУ СЕ заинтересована лица (потенцијални купци непокретности из става првог) да **најкасније до дана 14.3.2025. год у 10:00 часова**, на наменски рачун Јавног извршитеља бр. **265-3300310037133-64** који се води код Raiffeisen banka ad Beograd са назначеном сврхом плаћања: **"уплата јемста у предмету ИИ 89/23"** уплате јемство за учешће у продаји непосредном погодбом у износу од од **15% од процењене вредности непокретности (из става III)**, као и да заједно са доказом о уплати доставе споразум са извршним повериоцем о цени и року за плаћање цене, и то на адресу Јавног извршитеља Немања Протића из Београда-Звездара, ул. Марка Орешковића 7/2/2, најкасније до дана 14.3.2025. год у 10:00 часова.

Напомене:

Заинтересовано лице може да достави само једну понуду за непокретност која је предмет продаје, а у случају достављања више понуда од стране истог лица, узеће се у обзир само понуда која је прва примљена у кацеларију јавног извршитеља.

Лица заинтересована за разгледање и куповину предмета продаје из става првог, дужна су да путем емаила protic.nemanja@gmail.com са наведеним посл бр. предмета обавесте Јавног извршитеља да су заинтересована за разгледање предмета продаје из става првог. О датуму и часу разгледања биће обавештени од стране Јавног извршитеља, путем електронске поште (емаила).

VII Купци непокретности на јавном надметању не могу бити: извршни дужник, јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, независно од тога да ли поступа у конкретном извршном поступку, нити лице које је његов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник, свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку. Купац непокретности не може бити ни лице запослено у министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

VIII Ако уговор о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен закључком о продаји ствари непосредном погодбом по избору извршног повериоца, или ако цена не буде плаћена у року који је одређен, јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по избору извршног повериоца.

Извршни поверилац позива се да у року од осам дана захтева намирење преносом права својине на непокретности или да предложи друго средство и предмет извршења, а ако пропусти рок, извршни поступак се обуставља.

Поверилац се намирује преносом права својине на непокретности и ако после неуспеха јавног надметања изабере намирење преносом права својине на непокретности (члан 184. став 1).

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
против овог закључка нису
дозвољени приговор ни жалба.

Јавни извршитељ
Немања Протић