



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИЛОШ МИТРОВИЋ

ИМЕНОВАН ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У БЕОГРАДУ И ПРИВРЕДНОГ
СУДА У БЕОГРАДУ

Врачар (Београд 32), Дубљанска 48/3

Број предмета: ИИВ 1593/22

Идент. број предмета: 16-02-01593-22-0135

Дана 09.06.2025. године

Јавни извршитељ Милош Митровић, по предлогу извршног повериоца Божо Мамић, Бјеловар, Хрватска, чији је пуномоћник адв. Томислав Ивановић, Београд 6, Ломина бр.17 и извршног повериоца Марко Крстајић, Београд (Раковица), ул. Видиковачки венац бр. 86/28 спрат 4., ЈМБГ 2011987710046, против извршног дужника Рафајло Н. Нинковић, Вождовац (Београд), ул. Кумодрашка бр. 119/39, ЈМБГ 0802955362127 и извршног дужника МАЛА КАПЕЛА ДОО Београд-Нови Београд, Нови Београд (Београд 27), ул. Булевар Михаила Пупина бр. 165А, МБ 20982152, ПИБ 108576833, ради намирања новчаног потраживања извршног повериоца које је одређено Решењем о извршењу Другог основног суда у Београду Посл. број 5ИИВ-1438/2022 од 04.11.2022. године, применом чл. 187. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, број 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019 и 9/2020 – аутентично тумачење, даље: ЗИО), доноси следећи

ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО СПОРАЗУМУ СТРАНАКА

I ПРИХВАТА СЕ Споразум о продаји непокретности непосредном погодбом, закључен дана 06.06.2025. године између извршних поверилаца Мамић Боже из Бјеловара, Р. Хрватска и Крстајић Марка из Београда са извршним дужницима Нинковић Рафајлом из Београда и МАЛА КАПЕЛА доо Београд-Нови Београд, па се **ОДРЕЂУЈЕ ПРОДАЈА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО СПОРАЗУМУ СТРАНАКА** и услови продаје непокретности у својини 1/1 извршног дужника МАЛА КАПЕЛА ДОО Београд-Нови Београд, Нови Београд (Београд 27), ул. Булевар Михаила Пупина бр. 165А, МБ 20982152, и то:

- Пословног простора за који није утврђена делатност-у ул. Кумодрашка број 119, евиденцијски број 21, број посебног дела ББ, број спрата: ниско приземље, корисне површине 502м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац

- Пословног простора за који није утврђена делатност-у ул. Кумодрашка број 119, магацин М-1, евиденцијски број 45, број посебног дела М-1, број спрата ниско приземље, корисне површине 101м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац,

у нарави спојена у један са два улаза и чине целину али је могуће и њихово привођење одвојеној намени уз минимална улагања и

- Гараже – у улици Кумодрашка број 119, кровна тераса, евиденцијски број 22, број посебног дела ПМ1, приземље, корисне површине 13м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац,

- [illegible]

- Гараже – у улици Кумодрашка број 119, кровна тераса, евиденцијски број 41, број посебног дела ПМ20, приземље, корисне површине 13м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац,

- Гараже – у улици Кумодрашка број 119, кровна тераса, евиденцијски број 42, број посебног дела ПМ21, приземље, корисне површине 13м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац,

- Гараже – у улици Кумодрашка број 119, кровна тераса, евиденцијски број 43, број посебног дела ПМ22, приземље, корисне површине 13м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац,

- Гараже – у улици Кумодрашка број 119, кровна тераса, евиденцијски број 44, број посебног дела ПМ23, приземље, корисне површине 13м2, у објекту број 3 који је изграђен на кат. парцели 6665/1 КО Вождовац.

Напомена: Гараже – паркинг места – број посебних делова, редом, од ПМ 1 до ПМ23-у приземљу, на кровној тераси објекта, корисне површине од по 13м2, нису у функцији и нису обележене, али је идентификован њихов планирани положај. Приступна рампа је предвиђена из правца Кумодрашке улице, где се сада налази бетонирани прилаз али се исти не користи. Паркинг места у нарави нису тренутно приведена намени, али је свакако исто могуће уз минимална улагања. Тренутно је кровна тераса ограђена, ниском бетонском оградом, површина терасе је бетонирана и у добром је стању.

II Укупна тржишна вредност непокретности из претходног става овог закључка које се продају заједно, на дан 07.11.2024. године, износи 148.462.340,40 динара.

III Странке су се споразумеле да се непокретности које су предмет продаје непосредном погодбом продају купцу, извршном повериоцу Крстајић Марку, Београд (Раковица), ул. Видиковачки венац бр. 86/28 спрат 4, ЈМБГ 2011987710046, заједно по цени од 103.923.638,28 динара, што представља 70% процењене вредности свих непокретности.

IV Закључењу Уговора о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, између јавног извршитеља Милоша Митровића, у име и за рачун извршног дужника Рафајло Н. Нинковић, Вождовац (Београд), ул. Кумодрашка бр. 119/39, ЈМБГ 0802955362127 и извршног дужника МАЛА КАПЕЛА ДОО Београд-Нови Београд, Нови Београд (Београд 27), ул. Булевар Михаила Пупина бр. 165А, МБ 20982152, ПИБ 108576833 и купца Крстајић Марка, Београд (Раковица), ул. Видиковачки венац бр. 86/28 спрат 4., ЈМБГ 2011987710046, приступиће се у року од 20 дана од дана објављивања овог закључка, у канцеларији јавног извршитеља на адреси у Београду, Дубљанска 48.

Имајући у виду да је купац непокретности истовремено извршни поверилац чије потраживање досеже износ јемства и с обзиром на његов редослед намирења и процењену вредност предметне непокретности, исти је ослобођен обавезе полагања јемства.

V Део купопродајне цене до износа од 845.210,00 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, који износ представља висину дуговања извршног дужника МАЛА КАПЕЛА ДОО Београд-Нови Београд, Нови Београд, ул. Булевар Михаила Пупина бр. 165А, МБ 20982152, ПИБ 108576833, наплатиће се у корист новчаног потраживања купца, извршног повериоца Марка Крстајића из Београда, док ће остатак цене који се предаје извршном дужнику МАЛА КАПЕЛА ДОО Београд-Нови Београд, Нови Београд, ул. Булевар Михаила Пупина бр. 165А, МБ 20982152, ПИБ 108576833, како дуговање тог извршног дужника не досеже износ цене, извршни поверилац Марко Крстајић, у својству купца, исплатити на рачун јавног извршитеља Милоша Митровића код НЛБ Комерцијална банка а.д. Београд број

205-275653-54, са позивом на број предмета овог јавног извршитеља ИИВ 1593/22, у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

Закључак о додељивању непокретности доноси се одмах после закључења уговора о продаји, пошто јавни извршитељ утврди да уговор испуњава све услове из закључка о продаји непокретности непосредном погодбом странака и све услове који су потребни за његову пуноважност.

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

VI Купац непокретности није лице које не може бити купац, у смислу одредбе члана 169 ЗИО.

VII Јавни извршитељ је увидом у службену евиденцију РГЗ-а путем сервисне магистрале ПИС-а, утврдио да на свим посебним деловима који су предмет продаје објекта број 3 на катастарској парцели број 6665/1 КО Вождовац, постоје следеће забележбе са напоменама:

датум: 02.06.2025. године 952-02-13-231-13267/2025, забележба пријема захтева број: 952-02-13-231-13267/2025,

датум 14.05.2024. године, 952-02-13-231-12684/2024, забележба пријема захтева број: 952-02-13-231-12684/2024,

док је на оба пословна простора, посебан део објекта ев. број 21 и посебан део објекта ев. број 45, поред напред наведених забележби, евидентирано постојање још два нерешена захтева:

дана 19.12.2022. године број 952-02-6-231-129198/2022 забележба пријема захтева број 952-02-6-231-129198/2022 покренут поступак за промену носиоца права,

дана 20.11.2024. године број 952-02-6-231-112733/2024 забележба пријема захтева број: 952-02-6-231-112733/2024 промена имаоца права на посебном делу објекта.

XIII На непокретностима које су предмет продаје, према стању у катастру непокретности нема уписаних права трећих лица која остају после њене продаје, нити на њима има стварних терета или личних службености. Увидом у податке катастра непокретности утврђено је да на непокретностима нема уписаних стварних службености са напоменом да се исте не гасе продајом непокретности, у смислу одредбе члана 160 став 1 ЗИО.

IX Ако се уговор не закључи у року одређеном закључком о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, странке могу у наредна три дана да измене споразум и продуже рок за закључење уговора (став 1 чл. 188 ЗИО). За измену споразума из става 1. тог члана неопходан је пристанак zaloжног повериоца на начин прописан чланом 186. ст. 4. и 5. овог закона (став 2 чл. 188 ЗИО). У том случају јавни извршитељ одмах доноси нови закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака којим се, поред осталог, предвиђа да уговор може да се закључи у року од десет дана од дана објављивања новог закључка, а да рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од десет дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности (став 3 чл. 188 ЗИО). Ако нека странка писмено одустане од споразума, или странке не измене споразум у року, или уговор не буде закључен у року, или продајна цена не буде плаћена у року - јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по споразуму странака и наставља извршни поступак у стању у ком се налазио кад су се странке споразумеле о продаји непосредном погодбом (став 4 чл. 188 ЗИО).

X Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом споразумом странака, објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља.

Поука о правном леку:

Против овог закључка
није дозвољен приговор



Јавни извршитељ

Милош Митровић