



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИРКО РАТКОВИЋ, Легитимација Министарства правде *№* 0130
ШАБАЦ, Владе Јовановића бр. 49/1

Број: 130 ИИВ 171/25

Дана 29.01.2026. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Мирко Ратковић поступајући у извршном предмету у коме је извршни поверилац НЛБ КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АД БЕОГРАД, Београд - Нови Београд, ул. Булевар Михајла Пупина 165В, МБ 07737068, ПИБ 100001931, кога заступа Законски заступник Синиша Суботић, против извршног дужника **PROIZVODNO-GRAĐEVINSKO PREDUZEĆE KOMGRAD DOO VALJEVO, 14000 ВАЉЕВО**, ул. МИРКА ОБРАДОВИЋА ББ, МБ 17430645, ПИБ 101906064 и Миодраг Стојковић, 14000 Ваљево, ул. Хајдук Вељкова бр. 16/1, ЈМБГ 27039607710187, дана 29.01.2026. године доноси

ЗАКЉУЧАК

И ОДРЕЂУЈЕ СЕ ЗАЈЕДНИЧКА ПРВА ПРОДАЈА ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА непокретности и то:

- катастарска парцела број 1071/3, њива 2. класе, потес Рабас, површине 1ха 40а 28м², уписана у лист непокретности број 688 КО Лукавац, у својини извршног дужника ПГП Комрад 1/1

- катастарска парцела број 1071/4, пашњак 1. класе, потес Рабас, површине 63а 84м², уписана у лист непокретности број 685 КО Лукавац, у својини извршног дужника ПГП Комрад доо 1/1

(по налазу и мишљењу лиценцираног проценитеља обе катастарске парцеле су правилног облика и на њима се налази погон фабрике бетона и лабораторије за бетон у монтажном облику са темељном конструкцијом као и два монтажна контејнера за смештај радника; на плацу су извршени значајни инфраструктурни радови, као што су насипање плаца ризлом, бетонирање дела плаца, изградња темеља бетонске базе, довођење воде, канализације и струје)

- постојећи објекат – просторије за лабораторију, изграђен на катастарској парцели број 1071/3, потес Рабас, површине 54м², у ванкњижној својини извршног дужника ПГП Комрад доо 1/1

- постојећи монтажни објекат – просторије за раднике, изграђен на катастарској парцели број 1071/3 КО Лукавац, потес Рабас, површине 14м², у ванкњижној својини извршног дужника ПГП Комрад доо 1/1

- постојећи монтажни објекат – просторије за раднике, изграђен на катастарској парцели број 1071/3 КО Лукавац, потес Рабас, површине 14м², у ванкњижној својини извршног дужника ПГП Комрад доо 1/1

и ПОКРЕТНИХ СТВАРИ које су пописане Записником о попису ИИВ 171/25 од дана 30.10.2025. године а које се налазе на наведеним катастарским парцелама представљајући опрему која је интегрисана у непокретност на такав начин да је неопходна за њено намењено коришћење услед чега обе компоненте заједно образују функционалну и техничку целину и то:

1. ФАБРИКА БЕТОНА BSA 60 Is са припадајућом опремом произвођача SIMI DOO Младеновац – по налазу и мишљењу стручног лица фабрика бетона представља комплетно постројење за производњу свежег бетона капацитета око 60м³/час, пројектована за прецизно, поуздано и ефикасно мешање састојака; **главни саставни делови и опрема укључују: фабрика бетона BSA 60** представља основну јединицу постројења која обавља мешање и припрему бетонске мешавине; опремљена је савременим системом контроле и аутоматике; **силос за цемент** – служи за складиштење цемента неопходног за производњу бетона, опремљен је системом за аутоматско пуњење и пражњење, као и ефикасним филтерима који спречавају праšину и загађење животне средине; **пужни транспортер** произведен од стране Simi Mladenovac, модел ZT45/11.5, фабрички број 0102, произведен 2017. године, капацитет транспортера: 45т/х, радни напон: 400V, снага мотора 11 kWt, тежине 420кг, служи са транспорт цемента и других прашкастих материјала из складишта до миксера или дозирајућег система а захваљујући пужном механизму обезбеђује континуирани и контролисани проток материјала, што је кључно за квалитетну припрему бетонске мешавине; **филтер за силос** – филтерски систем је интегрисан у силос за цемент и има задатак да минимализује праšину током пуњења и истовара, чиме се обезбеђује заштита животне средине и радне околине; **уређај за флуидизацију** – омогућава правилно испуштање цемента и других прашкастих материјала из силоса, спречавајући стварање грудвица и загушења у транспортном систему; **уређај за дозирање** две врсте адитива – прецизни дозирајући систем омогућава додавање две различите врсте адитива у бетонску мешавину; сигурносни вентил – представља заштитни елемент који спречава настанак прекомерног притиска у систему и могућа оштећења опреме, омогућава безбедан рад фабрике и смањује ризик од хаварија и друга специфична својства. Мешалица је произведена од стране Simi Mladenovac, фабрички број 0054, произведена 2017. године; тежине 12.000,00кг; намењена је за квалитетно и равномерно мешање састојака у процесу производње бетона; представља кључни део постројења за припрему бетонске мешавине, доприноси квалитету и позданости готовог производа

2. Систем за хлађење бетонске мешавине – по налазу и мишљењу стручног лица и достављеном фотодокументацијом обухваћен је и систем за хлађење бетонске мешавине који се складишти у резервоару под притиском а дозира путем затвореног цевоводног система повезан је командно-управљачким пултом базе; омогућено је аутоматско праћење температуре свеже бетонске мешавине а на основу измерених вредности регулише се количина азота како би се постигла задата температура бетона.; у тренутку инспекције утврђено је да је систем за хлађење течним азотом MESSER био физички искључен; према подацима са техничке плочице произвођач је MESSER, намена је хлађење бетона, серијски број ULP-22-05-17 а произведен је 2022. године

3. Лабораторијска опрема – по налазу и мишљењу стручног лица представља лабораторију за испитивање свеже и очврсле бетонске масе; смештена је у објекту који се налази у непосредној близини постројења за производњу бетона; располаже уређајима неопходним за извођење основних и напредних испитивања својстава цемента, агрегата и свеже/очврсле бетонске мешавине; приликом процене, а без провере њене функционалности, стручно лице претпоставља да се већина уређаја налази у исправном стању

4. Дизел електрични агрегат Powerpack IV.187.KA – по налазу и мишљењу стручног лица представља дизел за агрегат за напајање електричном енергијом; произвођач TECHNOLINK, DOO Ченеј, Нови Сад, серијски број 2708, произведен 2018. године; агрегат има излазну снагу од 187 kVa и користи дизел као гориво; овај дизел агрегат служи као помоћни извор напајања,

обезбеђујући електричну енергију у случају прекида у главном напајању или када је потребан независан рад система

5. Трафостаница – по налазу и мишљењу стручног лица стубна трафостаница је номиналне снаге 400 кВа са трансформационим напонима 10кV (високи напон) и 0.4кV (ниски напон); служи за трансформацију електричне енергије са средњег на ниски напон у електроенергетским мрежама; типичног стубног извођења, обухвата комплетан монтажни склоп који садржи једнофазни или трофазни трансформатор снаге 400 кВа, високонапонски одвојник и осигураче заштите, нископотентни разводни орман са заштитним и мерним уређајима, као и заштитне уређаје за обезбеђење безбедног рада и аутоматско искључење у случају квара; све је смештено у чврсто и отпорно метално кућиште прилагођено за инсталацију на отвореном

II Предметне непокретности нису слободне од лица и ствари. На основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили јавном извршитељу до доношења закључка о утврђивању вредности и на основу стања у катастру непокретности не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити службености и стварни терети које купац преузима.

III Тржишна вредност непокретности утврђена је Закључком о утврђивању вредности 130 ИИВ 171/25 од 26.11.2025. године и укупно износи 525.312,64 еур-а што у динарској противвредности по средњем курсу на дан 26.12.2025. године износи 61.836.126,79 динара. Закључком ИИВ 171/25 од 26.11.2025. године утврђена је и тржишна вредност покретних ствари и износи укупно 192.722,00 еур-а што у динарској противвредности по средњем курсу на дан 26.12.2025. године износи 22.685.884,78 динара.

IV Укупна процењена вредност непокретности и покретних ствари које су предмет заједничке продаје на дан 26.12.2025. године износи 718.034,64 еур-а што у динарској противвредности по средњем курсу на дан 26.12.2025. године износи 84.522.011,57 динара с тим да на **првом електронском јавном надметању почетна цена износи 59.165.408,09 динара** што представља 70% од утврђене вредности непокретности

IV ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана **24.02.2026.** године на порталу електронског јавног надметања www.eaukcija.sud.rs са почетком у **09:00** часова.

Време давања понуда траје најдуже четири сата и то од 09:00 до 13:00 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода, време трајања електронског јавног надметања продужава се за још пет минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања. Поступак се понавља све док у последњих пет минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15:00 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

V Лицитациони корак одређује се у износу од **5%** од почетне цене.

VI Право учешћа на електронском јавном надметању имају сва заинтересована лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која су претходно положила јемство у висини од **15%** од утврђене тржишне вредности непокретности из става III овог закључка, уплатом на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје. Јемство се може уплатити најкасније два дана пре одржавања надметања иначе ће се лицу ускратити учествовање на електронском јавном надметању. Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство ако њихова

потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирења и процењену вредност непокретности ствари, износ јемства могао да се намири из продајне цене.

VII Купац непокретних и покретних ствари, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, не може бити извршни дужник. Купац непокретних и покретних ствари не може бити ни 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 њихов 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. Купац непокретности не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.

Купац непокретних и покретних ствари 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, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

VIII Понудилац (купац) је дужан да цену по којој му је додељена непокретност положи на наменски рачун јавног извршитеља Мирка Ратковића, рачун број: **160-398364-24** који се води код Banca Intesa A.D. Beograd, у року од **15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.**

IX Ако најповољнији понудилац с јавног надметања не плати понуђену цену у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретне и покретне ствари додељују другом по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене и тако редом док се не исцрпе сви понудиоци са списка из закључка о додељивању. Ако ниједан понуђач не плати понуђену цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело. Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не досеже износ продајне цене и ако би се, с обзиром на његов ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене. **У поступку заједничке продаје непокретности и покретних ствари извршни поверилац се не може намирити преносом ствари у својину.**

X Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања. Другом и трећем по реду понудиоцу враћа се јемство кад најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и кад други по реду понудила плати понуђену цену у року. Из јемства понудиоца који није платио понуђену цену намирују се трошкови електронског јавног надметања и разлика између цене коју је он понудио и плаћене цене, **а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије.** Ако прва три понудиоца не плате понуђену цену у року, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог електронског јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутој на првом и другом јавном надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом електронском јавном надметању и цени која је постигнута у поступку продаје путем непосредне погодбе, а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије. **Јемство у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну као, као и учесник који одустане од јавног надметања.**

XI Сходно чл. 186. Закона о извршењу и обезбеђењу споразум странака о продаји непосредном погодобом могућ је до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело.

XII Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима за куповину непокретних и покретних ствари омогућити разгледање истих дана 09.02.2026. године од 09.00 до 11.00 часова. У случају да извршни дужник није присутан или онемогућава приступ непокретним и покретним стварима, јавни извршитељ ће поступити на начин прописан чл. 142. ст. 3. и чл. 144. ст. 2. овог закона.

XIII Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе извршитеља www.komoraizvrstitelja.rs и на порталу електронске продаје, с тим да странка може о свом трошку објавити закључак о продаји у средствима јавног информисања и да о закључку обавести посреднике у продаји.

Образложење

Јавни извршитеља је дана 01.09.2025. године запримио Решење о извршењу Привредног суда у Ваљеву 4 Иив-бр. 721/25 од 18.08.2025. године којим је одређено спровођење извршење на целокупној имовини извршних дужника.

Чл. 212 Закона о извршењу и обезбеђењу прописано је да се у решењу о извршењу, односно у закључку јавног извршитеља о спровођењу извршења, одређује да се непокретности и покретне ствари заједнички продају ако се покретне ствари налазе на непокретности или унутар ње или ако су у функционалној вези са непокретношћу. Заједничка продаја огледа се у томе што се непокретности и покретне ствари продају на истој продаји, заједнички и по једној укупној цени и тако да куповина непокретности буде условљена претходном куповином покретних ствари и обратно.

Чл. 213 Закона о извршењу и обезбеђењу одређено је да се непокретности и покретне ствари продају заједно путем јавног надметања или непосредном погодобом у складу са одредбама овог закона којим се уређује извршење на непокретностима ради намирења новчаног потраживања.

Такође, одредбом чл. 216 Закона о извршењу и обезбеђењу прописано је да се на сва остала питања сходно примењују одредбе о извршењу ради намирења новчаног потраживања продајом непокретности или покретних ствари.

Узимајући у обзир наведено, а применом цитираних одредби Закона о извршењу и обезбеђењу, поступајући јавни извршитељ одлучио је као у изреци овог закључка.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није
дозвољен приговор

