



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ САША ШЕКУЉИЦА

Именован за подручје Вишег и Привредног суда у Сремској Митровици

Стара Пазова, ул. Ћирила и Методија бр. 44-46, спрат 3, стан бр. 1

Тел.: 022/860-436; 064/0551271

Посл. бр.: И.Ив– 35/19

Дана : 16.01.2020. године

Јавни извршитељ Саша Шекуљица у извршном поступку извршног повериоца Unicredit Bank Srbija a.d. Београд, ул. Рајићева бр. 27-29, МБ: 17324918, ПИБ: 100000170, рачун бр. 908-17001-94 који се води код НБС, кога заступа Жарко Лазић против извршних дужника, као солидарних, Зорица Кудра из Старе Пазове, ул. Ћуре Домоњи бр. 56, ЈМБГ: 0305970885086 и Синиша Кудра из Старе Пазове, ул. Ћуре Домоњи бр. 56, ЈМБГ: 1602967880098, у поступку спровођења извршења одређеног решењем о извршењу Основног суда у Старој Пазови, посл. бр. ИИв-307/19 од 27.06.2019. године, применом одредби члана 171., 172., 173., 174., 175., 178., 182. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење и 113/2017 - аутентично тумачење), доноси

ЗАКЉУЧАК

ОДРЕЂУЈУ СЕ услови продаје путем усменог јавног надметања непокретности уписаних у Листу непокретности бр. 3369 К.О. Стара Пазова, и то:

- породична стамбена зграда, бр. зграде 1, ПР 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ћуре Домоњи бр. 56, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1
- породична стамбена зграда, бр. зграде 2, површине 159 м², ПР 1 + СП 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ћуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1
- остале зграде - кланица са прерадом мяса, бр. зграде 3, површине 659 м², ПР 1 + СП 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ћуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1
- остале зграде - производни објекат за термичку обраду мяса, бр. зграде 4, површине 993 м², ПР 1 + СП 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ћуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1
- помоћна зграда, бр. зграде 5, ПР 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ћуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1
- остале зграде - депо за стоку, бр. зграде 6, површине 141 м², ПР 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ћуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1

- остале зграде - надстрешница за возила, бр. зраде 7, површине 72 м², ПР 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ђуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1

- остале зграде - двонаменско склониште допунске заштите, бр. зраде 8, површине 26 м², ПР 1, објекат преузет из земљишне књиге, која се налази у Старој Пазови, ул. Ђуре Домоњи, у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1

саграђене на катастарској парцели бр. 2367, градско грађевинско земљиште које земљиште је под зградом-објектом површине 1 а 06 м², земљиште под зградом-објектом површине 93 м², земљиште под зградом-објектом површине 4 а 39 м², земљиште под зградом-објектом површине 2 а 99 м², земљиште под зградом-објектом површине 67 м², земљиште под зградом-објектом површине 1 а 72 м², земљиште под зградом-објектом површине 99 м², земљиште под зградом-објектом површине 38 м², земљиште под зградом-објектом површине 39 м², земљиште под зградом-објектом површине 35 м², земљиште под зградом-објектом површине 71 м² и земљиште уз зграду-објекат површине 18 а 45 м², која је у приватној својини извршног дужника Кудра Синиша са обимом удела 1/1.

Поновно прво јавно надметање ће се одржати дана 12.02.2020. године у 14:00 часова у канцеларији јавног извршитеља у Старој Пазови, ул. Ћирила и Методија бр. 44-46, спрат 3, стан бр. 1.

Закључком јавног извршитеља, посл. бр. И.Ив-35/19 од 31.10.2019. године, утврђена је тржишна цена непокретности које су предмет продаје у укупном износу од 52.294.800,00 динара а у свему у складу са проценом сачињеном од стране WMG Advisory Member of WolfMcGill Group, лиценцирани проценитељ Јелена Илић Цветковић, рег. бр. 171, са датумом процене вредности 25.09.2019. године.

На поновном првом јавном надметању почетна цена износи 70 % од процењене вредности непокретности односно 36.606.360,00 динара.

На непокретностима која су предмет продаје, сходно стању у списима предмета и катастру непокретности, не постоје права трећих лица која остају на непокретностима и после њене продаје, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима. Све непокретности су слободне од лица и ствари. На парцели се налази још 5 објеката који нису предмет продаје у овом поступку и то објекат бр. 9 корисне површине 35 м², у којем је позиционирана вага, објекат бр. 10 корисне површине 34 м², који представља перионицу, објекат бр. 11 корисне површине 67,5 м², објекат остале намене - пословни, кланица као и два неукњижена објекта : гаража и летња кухиња.

У Г листу преписа Листа непокретности бр. 3369 К.О. Стара Пазова уписани су следећи подаци о теретима и ограничењима:

- на парцели бр. 2367, као и на згради бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 на основу јавнобележничког записа – založне изјаве ОПУ:460-2015 од 18.09.2015. године уписана је извршна вансудска хипотека (датум уписа 21.09.2015. године) на некретнинама založног дужника Кудра Синише ради обезбеђења потраживања повериоца Unicredit Bank Srbija a.d. Beograd према дужнику Предузеће за производњу, трговину и услуге „СМКР-Саша“ доо Стара Пазова, ул. Ђуре Домоњи бр. 56, а по основу уговора о дугорочном кредиту број Р 1910/15 од 15.09.2015. године и уговора о дугорочном кредиту број Р 1929/15 од 15.09.2015. године;
- на парцели бр. 2367, као и на згради бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 на основу уговора о одрицању права власника на располагање неисписаном хипотеком и забележбом у корист банке од 15.09.2015. године уписана је забележба (датум уписа 21.09.2015. године) да се založни дужник Кудра Синиша обавезао да неће располагати неисписаним хипотекама ранијег првенственог реда, већ ће након што потраживања обавезана хипотекама ранијег реда првенства престану, за исте тражити испис и брисати их или на њихово место уписати нову хипотеку у

- корис повериоца Unicredit Bank Srbija a.d. Beograd;
- на парцели бр. 2367, као и на згради бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 на основу јавнобележничког записа – заложне изјаве ОПУ:829-2016 од 07.09.2016. године уписана је извршна вансудска хипотека (датум уписа 12.09.2016. године) на некретнинама заложног дужника Кудра Синише ради обезбеђења потраживања повериоца Unicredit Bank Srbija a.d. Beograd према дужнику Предузеће за производњу, трговину и услуге „СМКР-Саша“ доо Стара Пазова, ул. Ђуре Домоњи бр. 56, а по основу анекса бр. 1 од 02.09.2016. године уговора о дугорочном кредиту број Р 1910/15 од 15.09.2015. године и анекса бр. 1 од 02.09.2016. године уговора о дугорочном кредиту број Р 1929/15 од 15.09.2015. године;
 - на парцели бр. 2367, као и на згради бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 на основу јавнобележничког записа – заложне изјаве ОПУ:813-2017 од 18.07.2017. године и уговора о зајму од 05.07.2017. године уписана је извршна вансудска хипотека (датум уписа 21.07.2017. године) на некретнинама дужника Кудра Синише ради обезбеђења потраживања повериоца Секулић Марка из Београда, ул. Нишка бр. 44, у износу од 33.600,00 евра у динарској протививредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а који доспева за плаћање дана 15.08.2017. године и са сви осталим условима по основу наведеног уговора;
 - на парцели бр. 2367, као и на згради бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 сходно одредбама чл. 34. Закона о хипотеци, на некретнинама заложног дужника Кудра Синише уписана је забележба, са датумом уписа 21.06.2019. године, забране вансудске продаје хипотековане непокретности од стране Unicredit Bank Srbija a.d. Beograd, као хипотекарног повериоца у чију корист је била уписана забележба хипотекарне продаје, и који се од момента уписа забележбе може намириво искључити у поступку судске продаје.

На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су положила јемство до објављивања јавног надметања. Јемство износи 1/10 процењене вредности непокретности односно 5.229.480,00 динара и уплаћује се на депозитни рачун јавног извршитеља број 205-0000000247770-89 који се води код Комерцијалне банке а.д. Београд са напоменом „јемство за учествовање у јавном надметању у предмету И.Ив-35/19“. Доказ о уплати јемства понудиоци су дужни доставити јавном извршитељу до објављивања јавног надметања.

Извршни поверилац и заложни извршни поверилац не полажу јемство ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирења и процењену вредност непокретности, износ јемства могао да се намири из продајне цене.

Трошкове припадајућег пореза на пренос права својине на предметној непокретности сноси купац.

Понуђач са највишом ценом (купац) дужан је да уплати продајну цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности и то на депозитни рачун јавног извршитеља број 205-0000000247770-89 који се води код Комерцијалне банке а.д. Београд са позивом на бр. И.Ив-35/19.

Ако на јавном надметању као заинтересовани купци учествује више лица са уплаћеним јемством и ако се непокретност додели најповољнијем понуђачу, јемство другог и трећег понуђача се задржава на депозитном рачуну јавног извршитеља до коначне уплате целокупног износа купопродајне цене од стране најповољнијег понуђача, а осталим понудиоцима се враћа одмах после закључења јавног надметања.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену на начин одређен овим закључком јавни извршитељ ће закључком огласити да је продаја без дејства према њему и позвати следећег по реду понудиоца да уплати понуђени износ цене у остављеном року. Из јемства понудиоца који није платио понуђену цену намириће се трошкови јавног надметања и разлика између цене коју је он понудио и плаћене цене.

Уколико сва три понудиоца са списка из закључка о додељивању непокретности не плате цену коју су понудили у року, јавни извршитељ закључком утврђује да јавно надметање није успело а из њиховог јемства намирају се трошкови другог јавног надметања и разлика у цени постигнутој на првом и другом јавном надметању. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као и најповољнији понудилац.

Заинтересована лица за куповину непокретности могу разгледати непокретност која је предмет продаје искључиво на основу писменог захтева који се доставља на адресу седишта канцеларије јавног извршитеља најкасније 10 дана пре дана одржавања јавног надметања, што је извршни дужник дужан омогућити, у противном разгледање ће се спровести принудним путем, уз присуство јавног извршитеља и асистенцију полиције.

Непокретност може да се прода непосредном погодбом ако се странке тако споразумеју или ако после неуспеха другог јавног надметања то изабере извршни поверилац. Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је у распону од објављивања закључка о продаји непокретности на јавном надметању па до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. Споразум није дозвољен док траје јавно надметање, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању - док се не утврди да оно није успело иако је ствар продата (чл. 183. став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу). После тога споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање.

Споразумом странака одређује се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, која не може бити нижа од 50 % процене вредности, а могу да се одреде и други услови.

Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређују и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца доноси се одмах пошто извршни поверилац изабере такво намирење. Закључком се одређују и рок за закључење уговора о продаји, почетна цена непокретности и рок за плаћање продајне цене.

Уговор о продаји може да се закључи у року од 30 дана од дана објављивања 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.

Закључак о продаји објавиће се на огласној табли Коморе јавних извршитеља и на други уобичајен начин, с тим да извршни поверилац може о свом трошку да исти објави и у средствима јавног обавештења и да о закључку обавести посреднике у продаји.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен правни лек

*ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
Саша Шекуљица*