



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ  
СВЕТЛАНА МАНИЋ

Именована за подручје Вишег суда у Београду  
и Привредног суда у Београду

Адреса: Сарајевска 2А/1

Телефон: 011/299-3337 (11:00 – 13:00)

Е-маил: kancelarija@zjo.rs (09:00 – 17:00)

Пословни број предмета: ИИ 193/22

Датум: 01.03.2024. године

Јавни извршитељ Светлана Манић у извршном поступку извршног повериоца Предузеће за трговину и услуге "МВ team" д.о.о., Београд - Врачар, ул. Браће Радовановића бр. 30, МБ 17535200, ПИБ 103228397, чији су пуномоћници адв. Бранислав Глогоњац, Београд - Стари Град, ул. Трг Николе Пашића бр. 12, адв. Александар Петровић, Београд - Стари Град, ул. Трг Николе Пашића бр. 12, против извршног дужника "Beodelikates" д.о.о. друштво за производњу и унутрашњу и спољашњу трговину Београд, Београд - Чукарица - Сремчица, ул. Породице Јосиповић бр. 16, МБ 17157078, ПИБ 100352932, дана 01.03.2024. године доноси следећи:

#### ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО ИЗБОРУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА

**И ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО ИЗБОРУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА** након неуспеха другог јавног надметања, у власништву извршног дужника "Beodelikates" д.о.о. друштво за производњу и унутрашњу и спољашњу трговину Београд, Београд - Чукарица - Сремчица, ул. Породице Јосиповић бр. 16, МБ 17157078, ПИБ 100352932, на основу правноснажног Решења о извршењу Привредног суда у Београду 5 ИИ-1891/2018 од 15.10.2018. године и то:

- Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, земљиште под зградом и другим објектом, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2202, број зграде 1, површине 108 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка,
- Породична стамбена зграда, спратности Пр, улица Мужља, изграђена на катастарској парцели 2202, број зграде 1, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Непосредним прегледом непокретности утврђено је да је предметни објекат порушен и не постоји на терену, исти није предмет процене, што је и констатовано самом проценом од стране стручног лица,
- Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, земљиште уз зграду и други објекат, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2202, површине 500 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка,
- Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, њива 3. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2202, површине 874 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка,

- Пољопривредно земљиште, њива 3. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2203, површине 3267м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. На катастарској парцели на терену се налази изграђен Угоститељски објекат који се састоји од наткривене терасе, просторије за служење гостију, кухиње и WC-а, нето корисне површине сса 193 м<sup>2</sup>, бруто корисне површине сса 227 м<sup>2</sup>, спратности Пр+0, за који је поднет захтев за озакоњење објекта од стране извршног дужника који се води под бројем 351-747/14-IV-05-03 уз напомену да документација за озакоњење објекта није предата,
- Пољопривредно земљиште, трстик-мочвара 1. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2204, површине 99154 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. На катастарској парцели на терену се налази језеро за риболов-рибњак,
- Пољопривредно земљиште, ливада 3. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2205, површине 30796 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. На катастарској парцели на терену се налазе два објекта за одмор гостију, оба нето површине сса 27 м<sup>2</sup>, бруто површине сса 30 м<sup>2</sup> који нису евидентирани у листу непокретности, док део катастарске парцеле потпада под језеро за риболов-рибњак као и под језеро за матичњак – рибњак који се састоји из две целине које није у функцији,
- Пољопривредно земљиште, канал, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2206, површине 2202м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка,
- Пољопривредно земљиште, њива 3. класе, потес Мужља, постојеће на катастарској парцели 2207, површине 5026 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка,
- Пољопривредно земљиште, трстик-мочвара 1. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2346, површине 2572 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Део катастарске парцеле на терену потпада под језера за младичњак-рибњак,
- Пољопривредно земљиште, њива 3. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2347, површине 4416 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Део катастарске парцеле на терену потпада под језеро за младичњак-рибњак,
- Пољопривредно земљиште, њива 3. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2348, површине 12807м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Део катастарске парцеле на терену потпада под језеро за једногодишњи узгој-рибњак, као и под језеро за младичњак -рибњак,
- Пољопривредно земљиште, трстик-мочвара 1. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2349, површине 13194 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Део катастарске парцеле на терену потпада под језеро за једногодишњи узгој-рибњак док други део катастарске парцеле подпада под језера за младичњак-рибњак,
- Пољопривредно земљиште, трстик-мочвара 1. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2350, површине 11163 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Катастарска парцеле на терену потпада под језеро за једногодишњи узгој-рибњак,
- Остало земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2351, површине 1124 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Катастарска парцеле на терену потпада под језеро за једногодишњи узгој-рибњак,
- Пољопривредно земљиште, њива 3. класе, улица Мужља, постојеће на катастарској парцели 2352, површине 10800 м<sup>2</sup>, уписано у Лист непокретности 816 КО Ечка. Део катастарске парцеле на терену потпада под језеро за једногодишњи узгој-рибњак,
- Језеро за риболов - рибњак, површине сса 92.000,00 м<sup>2</sup> (сса 650 м<sup>2</sup> x 150 м<sup>2</sup>) које се простире на катастарској парцели бр. 2204 и делом на катастарској парцели бр. 2205, водни објекат није евидентиран у јавним књигама,

- Језеро за младичњак - рибњак, две целине, површине сса 6.750,00 м2 (две целине по сса 75 м2 x 50 м2) које се простире на катастарским парцелама бр. 2346, 2347, 2348 и 2349, водни објекат није евидентиран у јавним књигама,
- Језеро за једногодишњи узгој - рибњак, површине сса 22.000,00 м2 (сса 300 м2x80 м2), које се простире на катастарским парцелама бр. 2348, 2349, 2350, 2351 и 2352, водни објекат није евидентиран у јавним књигама,
- Језеро за матичњак - рибњак, две целине, површине сса 5.000,00 м2 (две целине по сса 50 м2x50 м2), које се простире на делу катастарске парцеле бр. 2205, нефункционалан, није у редовној употреби, водни објекат није евидентиран у јавним књигама,

које непокретности заједно чине јединствену функционалну целину комплекса рибњака са угоститељским објектом и објектима за одмор и рекреацију.

II Решење о извршењу Привредног суда у Београду 5 ИИ-1891/2018 од 15.10.2018. године постало је правноснажно дана 08.01.2019.године.

III Вредност непокретности које су предмет продаје утврђена је Закључком јавног извршитеља Светлане Манић ИИ 193/22 од дана 08.08.2023. године, на основу извештаја лиценцираног проценитеља непокретности Реље Гроса, бр. лиценце 177. према решењу Министарства финансија бр. 401-00-04915/2022-16 и Валентине Шекуларац, судског вештака пољопривредне струке и лиценцираног проценитеља непокретности, бр. лиценце 173. према решењу Министарства финансија бр. 401-00-2335/2019-16, и представља тржишну цену непокретности које заједно чине јединствену функционалну и имовинску целину комплекса рибњака са угоститељским објектом и објектима за одмор и рекреацију, чија тржишна вредност непокретности на дан процене дана 12.07.2023. године укупно износи **843.000 евра**, односно **98.827.503,00 динара** по средњем курсу НБС на дан 12.07.2023. године као дана процене непокретности.

IV Констатује се да јавни извршитељ нема сазнања о томе да ли су непокретности слободне од лица и ствари и да ли их користи извршни дужник или неки други непосредни држалац.

V На непокретностима које су предмет продаје не постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, нити стварне и личне службености које купац преузима.

VI Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом може да се закључи у року од 30 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца. Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом се закључује у писменом облику са лицем које је потписало споразум са извршним повериоцем о цени и року за плаћање цене и о томе обавестило јавног извршитеља, са једне стране и јавног извршитеља са друге стране, у име и за рачун извршног дужника, или лица које обавља комисионе послове продаје, у своје име а за рачун извршног дужника. Уговор ће се закључити **дана 01.04.2024. године са почетком у 14:00 часова у канцеларији јавног извршитеља Светлане Манић, Сарајевска 2А/1, Београд.**

VII Купопродајна цена непокретности је предмет договора и слободно се уговара а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Почетна цена непокретности износи 30% процењене вредности непокретности, односно **29.648.250,90 динара**. 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.

VIII Купац који закључује уговор дужан је да пре закључења уговора о купопродаји непокретности положи јемство у висини од 1/10 од утврђене вредности непокретности, односно у износу од **9.882.750,30 динара** на наменски рачун јавног извршитеља Светлане Манић **160-373884-35** који се води код "Banca Intesa" а.д. Београд, с позивом на број предмета ИИ **193/22**, сврха уплате: уплата јемства за куповину непокретности непосредном погодбом.

IX Закључак о додељивању непокретности доноси се одмах после закључења уговора о продаји. Купац је дужан да уплати продајну цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, уплатом на наменски рачун јавног извршитеља Светлане Манић **160-373884-35** који се води код "Banca Intesa" а.д. Београд, са позивом на број ИИ **193/22**.

X Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем ако одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додељивању непокретности, изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Ималац уговорног права прече куповине непокретности које је уписано у катастар непокретности остварује своје право као и ималац законског права прече куповине, ако не постоји законско право прече куповине, или постоји а није искоришћено. Ако се непокретност продаје непосредном погодбом јавни извршитељ позива имаоца законског права прече куповине и имаоца уговорног права прече куповине које је уписано у катастар непокретности да се у року од осам дана писмено изјасне да ли намеравају да користе своје право под условима из закључка о додељивању непокретности непосредном погодбом. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

XI Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима која му се обрате до 15.03.2024. године на мејл kancelarija@zio.rs, омогућити **разгледање непокретности дана 18.03.2024. године у периоду од 12:00 до 14:00 часова.**

XII Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака који је могућ у распону од објављивања овог 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 зато што прва три понудиоца нису платила цену коју су понудили у року. 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 70% процењене вредности непокретности, а могу да се одреде и други услови. Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређују и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

XIII Купац непокретности не може бити, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, извршни дужник, јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, свако друго лице које службено учествује у поступку, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер или тазбински сродник до другог степена или старатељ, усвојитељ, усвојеник или хранитељ

XIV Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу

о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештења и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

## Образложење

Пред овим јавним извршитељем води се извршни поступак против извршног дужника "Beodelikates" д.о.о. друштво за производњу и унутрашњу и спољашњу трговину Београд, Београд - Чукарица - Сремчица, ул. Породице Јосиповић бр. 16, МБ 17157078, ПИБ 100352932, на предлог извршног повериоца Предузеће за трговину и услуге "MB team" д.о.о., Београд - Врачар, ул. Браће Радовановића бр. 30, МБ 17535200, ПИБ 103228397, чији су пуномоћници адв. Бранислав Глогоњац, Београд - Стари Град, ул. Трг Николе Пашића бр. 12, адв. Александар Петровић, Београд - Стари Град, ул. Трг Николе Пашића бр. 12, ради наплате новчаног потраживања на основу извршне исправе

Дана 11.01.2024. године одржано је рочиште за друго јавно надметање за продају непокретности у својини извршног дужника, које је остало без успеха јер није било заинтересованих лица за куповину непокретности.

Јавни извршитељ је сходно чл. 184. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ број 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење и 113/2017 - аутентично тумачење) наложио извршном повериоцу да се изјасни да ли предлаже намирење продајом непокретности непосредном погодбом или преносом права својине на непокретности.

Поднеском запримљеним дана 29.01.2024. године извршни поверилац се изјаснио да предлаже намирење продајом непокретности путем непосредне погодбе. Закључком јавног извршитеља ИИ 193/22 од дана 09.02.2024. године одређена је продаја непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца након две неуспеле продаје а који је стављен ван снаге Закључком јавног извршитеља ИИ 193/22 од дана 01.03.2024. године.

Чланом 189. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење) прописано је да се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца доноси 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. На садржину, објављивање и достављање закључка сходно се примењују одредбе о закључку о продаји непокретности на јавном надметању. 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 уговора, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. 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.

Чланом 173. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење,) предвиђено је да се закључком одређују, пре свега, услови продаје на јавном надметању и од када и како непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака. Услови продаје непокретности, пре свега, садрже: 1) ближи опис непокретности са припацама; 2) назнаку да ли је непокретност слободна од

лица и ствари или да у њој живи извршни дужник с породицом или неки други непосредни држалац непокретности;3) права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје;4) стварне и личне службености и стварне терете које купац преузима;5) процењену вредност непокретности и дан процене;6) време и место првог јавног надметања и почетну цену непокретности на првом јавном надметању;7) рок у коме је купац дужан да плати продајну цену;8) износ јемства које се полаже, рок у коме се полаже и коме се полаже. Рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. У условима продаје наводи се и да непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није био најповољнији понудилац (члан 192. став 2).

На основу свега наведеног, јавни извршитељ је применом члана 4. 23. 173. и 189. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење,) донео одлуку као у изреци.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог закључка није дозвољен приговор.

