



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ СЛОБОДАН ЖИВАНОВ

Именован за подручје Вишег суда у Новом Саду и

Привредног суда у Новом Саду

Футошка бр. 20, спрат V, стан 26, НОВИ САД

Тел: 061/750-0070

Број предмета: ИИВ 349/25

Идент. број предмета: 16-02-00349-25-0134

Дана: 30.04.2026. године

Јавни извршитељ Слободан Живанов, поступајући у извршном поступку извршног повериоца ЕМЕЛИОН ФАКТОРИНГ ДОО БЕОГРАД, Београд-Стари Град, ул. ТРГ РЕПУБЛИКЕ 3, МБ 21350966, ПИБ 110446237 чији је пуномоћник адв. Ивана Пуповић, 21000 Нови Сад, Мише Димитријевића 1/59, против извршног дужника Бошко Кеџман, КЉАЈИЋЕВО, ул. Првомајска 20, ЈМБГ 0309960810059, ради извршења доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

ОДРЕЂУЈЕ СЕ спровођење извршења продајом непокретности извршног дужника НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, на предлог извршног повериоца, и то за:

- породична стамбена зграда број 1 површине 172м² (нето површина 287,83м²) и објекат број 2 површине 32м², оба изграђена на катастарској парцели број 4973/1 КО Кљајићево, и припадајуће земљиште површине 5.051м² на катастарској парцели број 4973/1 КО Кљајићево, све на адреси Лењинова број 79, Кљајићево у својини извршног дужника у обиму удела 1/1

Дана 04.02.2026. године јавном извршитељу је достављен Извештај о процени вредности непокретности израђен дана 26.01.2026. године од стране „АКРИБИЈА“ Удружење судских вештака у коме се наводи да је теренска инспекција извршена дана 19.01.2026. године, и да вредност предметних непокретности на дан израде стручног мишљења, односно на дан 26.01.2026. године износи 25.686.900,00 динара.

ОБАВЕШТАВАЈУ СЕ заинтересована лица да је наведена процењена вредност непокретности информативног карактера, те да могу сами да одреде износ цене коју су спремни да понуде за куповину ове непокретности.

Право учешћа имају сва заинтересована лица која на наменски рачун јавног извршитеља Слободан Живанов број 105-3108807-61 који се води код АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА "Аик БАНКА" А.Д. БЕОГРАД положи јемсто у износу од 15% утврђене вредности непокретности која је предмет продаје, са позивом на број ИИВ 349/25, у року од 30 дана од дана објављивања овог закључка на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља.

Јавном извршитељу није познато да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

Према подацима из Листа непокретности на предметној непокретности постоје уписани следећи терети:

Датум уписа: 09.08.2024

Врста: ХИПОТЕКА

Опис терета: НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ САЧИЊЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА МЕЛИТЕ ПАПИЋ ПАСА БРОЈ ОПУ:692-2024 ОД 07.08.2024. ГОДИНЕ УПИСУЈЕ СЕ НА НЕКРЕТНИНИ У СВОЈИНИ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА КЕЏМАН БОШКА ЈМБГ:0309960810059, СА ПРЕБИВАЛИШТЕМ У КЉАЈИЋЕВУ, ПРВОМАЈСКА 20 ЗАЛОЖНО ПРАВО-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА БУДУЋЕГ НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА ЕМЕЛИОН ФАКТОРИНГ ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ БЕОГРАД-СТАРИ ГРАД, СА СЕДИШТЕМ У БЕОГРАДУ, СТАРИ ГРАД, ТРГ РЕПУБЛИКЕ 3, МАТИЧНИ БРОЈ:21350966, У ИЗНОСУ КОЈИ НЕ МОЖЕ ПРЕЋИ ЕУР 200.000, 00 СА РОКОМ ДОСПЕЊА ДО 22.07.2025.ГОДИНЕ, ПРЕМА ПРИВРЕДНОМ ДРУШТВУ МИЛЕ-ИНВЕСТ ДОО

КЉАЈИЋЕВО, СА СЕДИШТЕМ У КЉАЈИЋЕВУ, ЈАГЊЕВО САЛАШИ ББ, МБ:21988871, КОЈЕ ЗАСТУПА ДИРЕКТОР БОШКО КЕЦМАН, ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА О ФАКТОРИНГУ БРОЈ 48/24 ЗАКЉУЧЕНОГ ДАНА 01.08.2024.ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА ЕМЕЛИОН ФАКТОРИНГ МБ:21350966 КАО ФАКТОРА, МИЛЕ-ИНВЕСТ ДОО КЉАЈИЋЕВО МБ:21988871 КАО УСТУПИЛАЦ, ТЕ БОШКА КЕЦМАНА ЈМБГ:0309960810059 КАО ЈЕМАЦ ПЛАТАЦ, КАО И СВИХ БУДУЋИХ ПОЈЕДИНАЧНИХ АНЕКСА ТОГ УГОВОРА КОЈИ ЋЕ БИТИ ЗАКЉУЧЕНИ, А У КОЈИМА ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК, ИМА УЛОГУ И ЈЕМЦА ПЛАТЦА. БУДУЋЕ ПОТРАЖИВАЊЕ КОЈЕ СЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЋЕ НАСТАТИ У ПЕРИОДУ ОД ДАНА ДАВАЊА ОВЕ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ, ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ОКВИРНОГ УГОВОРА О ФАКТОРИНГУ БРОЈ 48/24 СА СВИМ ПОСТОЈЕЋИМ И БУДУЋИМ АНЕКСИМА, ОДНОСНО ЗА ПЕРИОД ДО 22.07.2025.ГОДИНЕ, А УКОЛИКО НИ ЈЕДНА УГОВОРНА СТРАНА ПИСМЕНО НЕ ПОТВРДИ ОТКАЗ УГОВОРА ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА, ИСТИ ЋЕ СЕ СМАТРАТИ ПРОДУЖЕНИМ ЗА НАРЕДНИ ЈЕДНОГОДИШЊИ ПЕРИОД. ВИСИНА БУДУЋЕГ ПОТРАЖИВАЊА ЋЕ СЕ ЗБОГ ПРИРОДЕ ПОСЛОВНОГ ОДНОСА МЕЊАТИ ЗА ВРЕМЕ ВАЖЕЊА ОКВИРНОГ УГОВОРА, С ТИМ ДА У БИЛО КОМ ТРЕНУТКУ И ЗА СВЕ ВРЕМЕ ВАЖЕЊА ОКВИРНОГ УГОВОРА, УКУПНЕ НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ ПРЕМА ЗАЛОЖНОМ ПОВЕРИОЦУ НЕ МОГУ ПРЕЋИ ИЗНОС ОД ЕУР 200.000, 00 (МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ДУГА). БУДУЋИ ДА ЈЕ УСТУПИЛАЦ УЈЕДНО И РЕГРЕСНИ ДУЖНИК ПО ОКВИРНОМ УГОВОРУ ЗА БУДУЋЕ ФАКТУРЕ КОЈЕ ЋЕ БИТИ ПРЕДМЕТ УСТУПАЊА КАО И БУДУЋЕ ОБАВЕЗЕ КОЈЕ ЋЕ БИТИ ПЛАЋЕНЕ ЗА УСТУПИОЦА И ДА ЋЕ ЗА ВРЕМЕ ТРАЈАЊА САРАДЊЕ ПО ОКВИРНОМ УГОВОРУ ДЕО БУДУЋИХ ФАКТУРА БИТИ ИЗМИРЕН, АЛИ ДА ЋЕ И НОВЕ БУДУЋЕ ФАКТУРЕ БИТИ ПРЕДМЕТ КОНТИНУИРАНОГ УСТУПАЊА, ОВОМ ЗАЛОЖНОМ ИЗЈАВОМ СЕ ОБЕЗБЕЂУЈУ СВА БУДУЋА ПОТРАЖИВАЊА ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА КОЈА БУДУ ПОСТОЈАЛА У ТРЕНУТКУ КАДА ЗАЛОЖНИ ПОВЕРИЛАЦ ЗАПОЧНЕ ПОСТУПАК ПРИНУДНЕ НАПЛАТЕ У ТОМ ТРЕНУТКУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОТРАЖИВАЊА ДО МАКСИМАЛНОГ ИЗНОСА ДУГА, БЕЗ ОБЗИРА НА ФАКТУРЕ КОЈЕ БУДУ ДО ТАДА ИЗМИРЕНЕ. ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК КАО ЈЕМАЦ-ПЛАТАЦ ЗА ОБАВЕЗЕ ИЗ ГОРЕ НАВЕДЕНОГ УГОВОРА СЕ ОБАВЕЗУЈЕ ДА ПОСТОЈЕЋА И БУДУЋА ПОТРАЖИВАЊА ИЗМИРИ ОДМАХ ПО ПРВОМ ПИСАНОМ ПОЗИВУ ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА ДА СЕ ИЗМИРЕ ДОСПЕЛА ПОТРАЖИВАЊА. ПОЗИВ ЋЕ ЗАЛОЖНИ ПОВЕРИЛАЦ ДОСТАВИТИ ЗАЛОЖНОМ ДУЖНИКУ НЕПОСРЕДНО ИЛИ ПРЕПОРУЧЕНОМ ПОШТАНСКОМ ПОШИЉКОМ НА АДРЕСУ СЕДИШТА ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА ИЗ ОВЕ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ УКОЛИКО УСТУПИЛАЦ - МИЛЕ-ИНВЕСТ ДОО НЕ ИЗМИРИ СВОЈЕ ДОСПЕЛЕ ОБАВЕЗЕ ПО ПОЈЕДИНАЧНИМ АНЕКСИМА ФАКТОРИНГ УГОВОРА. ЗА КАШЊЕЊЕ У ПЛАЋАЊУ, ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК ДУГУЈЕ И УГОВОРЕНУ КАМАТУ, НАКНАДУ И ТРОШКОВЕ У СКЛАДУ СА ПОТПИСАНИМ БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ БИТИ ЗАКЉУЧЕНИ, КОЈА НАСТАВЉА ДА ТЕЧЕ ПОЧЕВШИ ОД ПРВОГ НАРЕДНОГ ДАНА ОД ДАНА ПРИЈЕМА ПИСАНОГ ПОЗИВА ЗА ИЗМИРЕЊЕ БУДУЋЕГ ПОТРАЖИВАЊА, ПА СВЕ ДО ДАНА ИСПЛАТЕ ПОТРАЖИВАЊА ЗА КОЈЕ ЈЕМЧИ.

Датум уписа: 16.10.2025

Опис напомене: 952-02-13-095-26180/2025: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗАБЕЛЕЖБЕ СПРОВОЂЕЊА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ ОСНОВНОГ СУДА У НОВОМ САДУ, БРОЈ: ИИВ-1296/2025

Упућују се заинтересована лица као потенцијални купци да уз одговарајућу стручну правну помоћ (адвоката) изврше увид у ЛН предметних непокретности.

Потенцијални купац сам сноси ризик овог пропуштања, с тим што ће јавни извршитељ наложити катастру непокретности брисање свих терета, осим оних који по закону остају или које је купац непокретности преузео.

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. Имаоци законског праца прече куповине полажу јемство уредно као и сва друга лица.

Полагања јемства су ослобођени извршни поверилац и заложни поверилац ако њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се, са обзиром на њихов ред првенства и утврђену вредност непокретности тај износ могао намирити из продајне цене. Купац не може бити извршни дужник ни на јавном надметању ни непосредном погодбом.

Купац непокретности не може бити ни јавни извршитељ, заменик 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 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 храненик.

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.

Уговор о продаји може да се закључи у року од 30 дана од дана објављивања овог закључка на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља. Рок за плаћање цене је 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, који се доноси одмах након закључења уговора о продаји. 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.

Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности понуђену цену исплати на наменски рачун јавног извршитеља број 105-3108807-61 који се води код АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА "АИК БАНКА" А.Д. БЕОГРАД са позивом на пословни број предмета ИИВ 349/25 а по уплати купопродајне цене предаће му се предметна непокретност.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, закључком се оглашава продаја без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене. Ако ни он цену не плати у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује трећем по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

Понудиоцима чије понуде нису прихваћене вратиће се јемство по закључењу јавног надметања. Другом и трећем понуђачу враћа се јемство кад најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и кад други по реду понудилац плати понуђену цену у року.

Јемство у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања, у ком случају ће се поступити на начин прописан чл. 182 ст.2 и 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Купац сноси све трошкове око такси и пореза, а ради преноса права власништва.

Закључак о јавној продаји непосредном погодбом објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља а странке могу исти објавити и у средствима јавног информисања као и обавестити посреднике у продаји.

Заинтересована лица могу разгледати непокретност која је предмет продаје дана 12.05.2026. године у интервалу од 10.00 до 10:30 часова што је извршни дужник дужан омогућити. Упућују се заинтересована лица да писменим путем или путем телефона 061/750-0070 најмање 24 часа пре заказаног термина за разгледање непокретности обавесте јавног извршитеља о томе.

Образложење

Дана 09.04.2026. године одржано је друго електронско јавно надметање на ком су предмет продаје биле непокретности извршног дужника описане у изреци, а која продаја је имала неуспешан исход будући да није било заинтересованих понудилаца.

Јавни извршитељ је позвао извршног повериоца да се у складу са чланом 184 ЗИО изјасни о томе да ли након неуспеле друге продаје непокретности жели да јавни извршитељ закаже продају непокретности путем непосредне погодбе или да изврши пренос права својине у корист извршног повериоца у односу на исту.

Извршни поверилац се благовремено изјаснио, те предложио да јавни извршитељ закаже продају непокретности непосредном погодбом.

Одредбе члана 189 ЗИО прописују да се Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца доноси одмах пошто извршни поверилац изабере такво намирење. Закључком се одређују рок за закључење уговора о продаји и рок за плаћање продајне цене.

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

уговора, 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.

Имајући у виду наведено, у складу са чланом 189 ЗИО, јавни извршитељ је донео одлуку као у изреци.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

