



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИРЈАНА РИНЧИЋ
Именована за подручје Вишег суда у Врању и
Привредног суда у Лесковцу
Врање
Цара Душана бр.16 локал 1
Телефон: 017/400-411, 060/041-5411

Посл.бр. **ИИВ 102/22**

Идент. број предмета: **70-02-00102-22-0313**

Дана: 22.04.2024. године

Јавни извршитељ Мирјана Ринчић, поступајући у извршном поступку по предлогу за извршење на основу веродостојне исправе извршног повериоца **АГРОИНДУСТРИЈСКА КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АИК БАНКА АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО БЕОГРАД**, Београд, ул. Булевар Михаила Пупина 115ђ, МБ 06876366, ПИБ 100618836, чији је пуномоћник адв. Др Немања Алексић, Нови Сад, Грчкошколска 1, против извршног дужника **Ивица Трајковић**, Врање, ул. Радоје Домановића 5, ЈМБГ 2912975742012, чији је пуномоћник адв. Петар Митић, 17501 Врање, Краља Милана бр.29, ради намирања новчаног потраживања одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Врању ИИВ-63/2022 од 26.04.2022 године, у складу са одредбама чланова 171., 184., ст.1, 185., и 189., Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење и 54/2019), дана 22.04.2024. године, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ продаја сувласничког дела непокретности извршног дужника непосредном погодбом по избору извршног повериоца, а након друге неуспеле продаје јавним надметањем, и то:

- ¼ (једна идеална четвртина) породично стамбене зграде – објекта бр. 1, која се налази у Врању, ул. Радоја Домановића бр. 5, у приватној својини извршног дужника **Ивице Трајковића**, Врање, ул. Радоје Домановића 5, ЈМБГ 2912975742012, са обимом удела од ¼ (једне идеалне четвртине), површине 131 м², приземне етаже (површина и ешажа уписане у Листу нејоурејносци) изгађена на кат.парцели бр. 4778 КО Врање 1, уписана у Листу непокретности бр. 7171 за КО Врање 1, који објекат према извештају о процени тржишне вредности лиценцираног проценитеља Александра Јанића од 26.05.2023. године, има стварну бруто површину од 260 м², спратности Су+1Сп.

II Сувласнички део непокретност која је предмет продаје купује се у виђеном стању.

III Цена сувласничког дела непокретности се слободно уговора између понуђача и извршног повериоца.

IV Тржишна вредност сувласничког дела непокретности из ст. 1. овог закључка утврђена је закључком јавног извршитеља ИИВ 102/22 од дана 23.11.2023. године, на основу извештаја о процени тржишне вредности лиценцираног проценитеља Александра Јанића од 26.05.2023. године, која на дан процене 26.05.2023. године, достављене јавном извршитељу дана 05.06.2023. године, износи **3.400.000,00 динара**.

V Јавни извршитељ одређује продају сувласничког дела непокретности из ст. 1. овог закључка путем непосредне погодбе, на предлог извршног повериоца на основу поднеска примљеног дана 17.04.2024. године, након две неуспешне продаје сувласничког дела непокретности на јавном надметању, при чему иста није продата по цени од 50% процењене вредности, те ће продајна цена бити предмет договора између страна у купопродајном уговору, применом чл. 189 ЗИО.

VI Уколико се сувласнички део непокретности 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.

VII Закључени потписани споразум **између извршног повериоца и понуђача** који садржи опис предметне непокретности, цену коју је понуђач спреман да плати за предметну непокретност, идентификационе податке понуђача са контакт телефоном, **извршни поверилац треба доставити до дана 20.05.2024. године** на адреси Јавног извршитеља Мирјане Ринчић, ул. Цара Душана бр.16 локал 1, у коверти са назнаком „Споразум о продаји непосредном погодбом по избору извршног повериоца у предмету ИИВ 102/22“, након чега ће јавни извршитељ закључити Уговор о продаји са изабраним понудиоцем.

VIII Након благовремено достављеног споразума, јемство у износу од 15% од процењене вредности непокретности купац полаже непосредно пре закључења Уговора о продаји уплатом на рачун јавног извршитеља Мирјане Ринчић из Враћа 325-9500700047449-50 који се води код ОТП Банка Србија АД, са позивом на број ИИВ 102/22, са назнаком „Уплата јемста за закључење уговора о продаји непокретности“. Купац је дужан да доказ о уплаћеном јемству достави непосредно пре закључења уговора.

IX Уговор о продаји непосредном погодбом закључује се у писменом облику између купца с једне стране и јавног извршитеља с друге стране, који предметну непокретност продаје у име за рачун извршног дужника, а који уговор представља основ за стицање права својине купца и не подлеже солемнизацији од јавног бележника, а који се може закључити у року од 30 дана од дана од дана доношења закључка о продаји непосредном погодбом по избору извршног повериоца.

X Закључак о додељивању непокретности доноси се одмах после закључења Уговора о продаји, а понуђач коме буде додељена непокретност (купац), дужан је да понуђену цену непокретности плати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

XI Понуђач коме непокретност буде додељена дужан је да разлику између уплаћеног јемства и пуног износа купопродајне цене уплати на рачун јавног извршитеља 325-9500700047449-50 који се води код ОТП Банка Србија АД, са позивом на број **ИИВ 102/22**, и то у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

XII Ако уговор о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен закључком о продаји ствари непосредном погодбом по избору извршног повериоца, или ако цена не буде плаћена у року који је одређен, јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по избору извршног повериоца. Извршни поверилац позива се да у року од 8 дана захтева намирење преносом права својине предметној непокретности или да предложи друго средство извршења, а ако пропусти рок за избор, извршни поступак се обуставља у смислу чл. 190. Закона о извршењу и обезбеђењу.

XIII Купац непокретности у смислу чл. 169. ЗИО ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, не може бити извршни дужник. Купац не може бити 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 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 храњеник.

XIV Предметна непокретност према подацима из листа непокретности има површину од 131 м², једне приземне етажне, а да иста према извештају о стручној процени лиценцираног проценитеља, односно његовој визуелној инспекцији има укупну бруто површину 260 м², спратности Су+1Сп, да наведена површина и спратност неукњиженог дела објекта према подацима из извештаја проценитеља неће бити уписана у надлежни катастар непокретности у тренутку додељивања непокретности, већ да ће купац бити уписан као носилац права сусвојине на предметном објекту искључиво и једино према званичним подацима из листа непокретности, односно у делу од $\frac{1}{4}$ (једне идеалне четвртине), па с тим у вези на наукњиженом делу објекта може се стећи право својине у пуном капацитету тек након израде елабората геодетских радова за потребе уписа и неукњиженог дела објекта. Предмет продаје је само идеални удео на породичној стамбеној згради, не и замљиште под и уз зграду, обзиром да извршни дужник нема сусвојину на земљишту на коме је изграђен предметни објекат.

XV Предметни објекат је према подацима из листа непокретности без употребне дозволе и овог момента не постоји доказ да ли је исти подобан за употребу, што ће утврдити надлежна комисија у поступку техничког прегледа објекта који ће претходити издавању употребне дозволе и бити основ за њено издавање, те да се у току техничког прегледа може утврдити да радови који су изведени на објекту можда нису урађени у складу са прописима и правилима струке и да можда има мана које онемогућују или умањују њихову вредност или њихову подобност за редовну употребу, те да постоји могућност да се приликом техничког прегледа утврди да објекат није подобан за употребу.

XVI 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. У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине из ст. 1. и 2. овог члана има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

XVII Јавни извршитељ ће заинтересованим купцима омогућити да у његовом присуству предметну непокретност разгледају дана 10.05.2024. године у периоду од 12:00 – 13:00 на адреси где се непокретност налази уз обавезну претходну најаву овом Јавном извршитељу најкасније **3 дана** пре одређеног дана за разгледање на телефон 017/400-411, 060/041-5411.

XVIII Налаже се извршном дужнику да омогући заинтересованим лицама разгледање предметних непокретности у супротном разгледање ће бити одржано уз асистеницију пратећих служби припадника полиције и бравара.

XIX Трошкове у вези са преносом права својине на купца по закљученом уговору о продаји непосредном погодбом сноси купац.

XX Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом објавиће се на огласној табли Коморе Јавних извршитеља, са тим да странка може о свом трошку да објави закључак о продаји у средствима јавног обавештења, односно да о закључку обавести лица оја се баве посредовањем у продаји непокретности.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

Јавни извршитељ

Мирјана Ринчић

