



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ БОЈАН ТОДОРОВИЋ
БЕОГРАД - НОВИ БЕОГРАД
Палмира Тољатија бр. 5, зграда 2, улаз 5
Посл.бр. ИИВ-303/2023
Дана 15.07.2025. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ за подручје Вишег суда у Београду и Привредног суда у Београду, Бојан Тодоровић, Београд - Нови Београд, у извршном поступку извршног повериоца **ЕЛЕКТРО СЕРЂО ДОО НИШ, Ниш, ул. ОБИЛИЋЕВ ВЕНАЦ 41, МБ 20798203, ПИБ 107417441**, број рачуна 105-0000003120141-09 који се води код банке АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АИК БАНКА АД БЕОГРАД, чији је пуномоћник адв. Милан Пејчић, Ниш, Трг Павла Стојковића 1/12, против извршног дужника **ORTHODOXA COMPANY D.O.O. БЕОГРАД-РАКОВИЦА, БЕОГРАД (РАКОВИЦА), ул. БОРСКА 43, МБ 21300519, ПИБ 110115029**, број рачуна 105-0000002861731-15 који се води код банке АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АИК БАНКА АД БЕОГРАД, у даљем поступку спровођења извршења одређеног Решењем о извршењу Привредног суда у Београду 5ИИВ-5350/2023 од 22.09.2023. године, дана 15.07.2025. године доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК
О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ
НА ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ

І ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ за продају непокретности у поступку спровођења извршења одређеног Решењем о извршењу Привредног суда у Београду 5ИИВ-5350/2023 од 22.09.2023. године и процењена од стране овлашћеног и стручног лица и то;

ПОСЛОВНИ МПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЈАТНОСТ-ЛОКАЛ у пословној згради, спратности НП+ВП+ПК, изграђен на кп.бр.1114/6, ул.Борска 68В, број објекта 8, број улаза 68В, евиденцијски број посебног дела објекта 2, број посебног дела објекта ББ, ниско приземље, корисне површине 21м², у приватној својини извршног дужника са уделом 1/1, матични број општине 70211, општина Раковица, КО Стара Раковица, матични број катастарске општине 704032 укупне процењене тржишне вредности у износу од **3.804.125,00 динара**

ПРВО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ за продају непокретности из става првог одржаће се дана **14.08.2025.** године преко **ПРЕКО ПОРТАЛА ЕЛЕКТРОНСКЕ ПРОДАЈЕ** www.eaukcija.sud.rs

Време давања понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 09 часова до 13 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека 13:00 часова, време

електронског надметања се продужава за још пет минута од времена одређеног за окончање електронског надметања. Поступак се на исти начин понавља све док у последњих пет минута електронског надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15:00 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

За приступ порталу електронског јавног надметања регистровани корисник треба да поседује софтвер за читање квалификованог електронског потписа и квалификовани електронски потпис издат од стране овлашћеног сертификованог тела. Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева уз употребу квалификованог потписа, којим се утврђује идентитет корисника. Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник електронским путем подноси пријаву за учествовање на одређеном електронском јавном надметању, а уз пријаву за учествовање на одређеном електронском јавном надметању доставља доказ о уплати јемства. Након попуњавања пријаве из става 1. овог члана, преко портала електронског јавног надметања регистрованом кориснику као понудиоцу, насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на одређеном електронском надметању. Јединствени идентификациони број понудиоца важи само за једно електронско јавно надметање.

II Предметне непокретности продају се на основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили јавном извршитељу до доношења закључка о утврђењу непокретности и на основу стања у катастру непокретности не постоје права трећих лица, која остају на непокретностима и после њихове продаје, нити службености и стварни терети које купац преузима. Опреза ради, јавни извршитељ упућује заинтересована лица да уз одговарајућу стручну помоћ благовремено остваре увид у надлежном Служби за катастар непокретности Раковица (Београд), те их обавештава да сами сnose ризик пропуштања ове радње.

III Закључком о утврђивању вредности непокретности пословни број ИИВ 303/23 од дана 19.09.2024. године јавни извршитељ је утврдио тржишну вредност непокретности из става I закључка, а која је заснована на основу извештаја стручног лица.

IV ПОЧЕТНА ЦЕНА на првом електронском јавном надметању за продају предметне непокретности 70% од процењене вредности предметне непокретности што износи 2.662.887,50 динара.

Лицитациони корак износи 10% од почетне цене што у конкретном случају износи 380,412,50 динара

V Заинтересованим лицима биће омогућено да разгледају предметну непокретност дана **28.07.2025. године у 10:00 часова**, уз претходну најаву јавном извршитељу писаним путем или електронским путем на адресу todorovic.izvrsitelj@gmail.com.

Извршном дужнику и трећим лицима се налаже да обезбеде слободан приступ предметној непокретности у заказаном термину.

У случају да извршни дужник или треће лица спречавају или ометају преглед непокретности јавни извршитељ ће предложити надлежном суду да решењем изрекне новчану казну лицу које спречава или омета преглед непокретности.

VI Право учешћа на електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања, а која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању.

Јемство за учешће на електронском јавном надметању износи 15% од утврђене вредности предметне непокретности за коју се заинтересовано лице надмеће, уплаћује на рачун Министарства правде Републике Србије који је објављен на порталу електронске продаје.

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

VII Понудилац коме је додељена непокретност(купац) је дужан да положи укупну цену на наменски рачун јавног извршитеља Бојан Тодоровић број 205-426609-79 код НЛБ Комерцијална банка, са позивом на број ИИВ 303/23, у року од 15 дана од дана закључења јавног надметања.

Ако најповољнији понудилац са јавног надметања не плати понуђену цену у остављеном року, Закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене.Ако ни он не плати цену у остављеном року, Закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се додељује трећем по реду понудиоцу из 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 остављеном року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.Ако је купоац 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.

Другом и трећем по реду понудиоцу враћа се јемство када најповољнији понудилац плати понуђену цену у остављеном року, а трећем по реду понудиоцу и кад други по реду понудилац плати понуђену цену у остављеном року.Из цене јемства понудиоца који није платио понужђену цену намирују се трошкови 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 остављеном року, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутојна првом и другом јавном надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом 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 цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.

Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да клупује непокретност под истим условима као најповољнији понуђач.Ималац законског и уговорног права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од достављања извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под условима као најповољнији понудилац.

VIII Споразума странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је 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 на првом јавном надметању-док се не утврди да оно није успело иако је ствар продата(чл.183 став 2.).После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго надметање.Споразумом странака одређују се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови.Заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати свој пристанак и писаној форми на услове из споразумам у року од осам дана од достављања.У случају да се заложни поверилац не изјасни у року од осам дана од дана достављања споразума, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума.Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбеом по

споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности.Измене споразума могуће су у складу са чл.188 ЗИО.

IX Купац непокретности, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, не може бити извршни дужник.Купац непокретности не може бити ни јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице 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 непокретности не може бити ни лице запослено у министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов сродник у правој линији, а у побочној линији од четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

X Закључак о јавном надметању ради продаје непокретности објавиће се на електронској табли Коморе јавних извршитеља Србије www.komoraizvrstelja.rs , на порталу електронске јавне продаје www.eaukcija.sud.rs с тим да странка може ос вом трошку да објави закључак у средствима јавног обавештавања и да о закључку обавести посреднике у продаји.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог Закључка приговор није дозвољен.

Јавни извршитељ

Бојан Тодоровић

Д-на:

- Пуномоћнику извршних поверилаца,
- Извршном дужнику,
- Портал Електронске продаје
- Електронска огласна табла коморе јавних извршитеља Србије
- Електронска огласна табла Привредног суда у Београду
- а/а