



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ БРАТИСЛАВ ФИЛИПОВИЋ

ИМЕНОВАН ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ И ПРИВРЕДНОГ
СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

Стара Пазова, ул. Светосавска бр. 29

Посл. Бр. ИИ 79/25

Дана: 22.09.2025. године

Јавни извршитељ Братислав Филиповић, поступајући у извршном поступку у коме је извршни поверилац **LSG BUILDING SOLUTIONS DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BEOGRAD**, Београд - Нови Београд, ул. Савски Насип бр. 7, МБ 20781297, ПИБ 107324545, чији је пуномоћник адв. Немања Илић, Београд, Чика Љубина 12, против извршног дужника **MEGABRICK DOO BEOGRAD NOVI BEOGRAD**, Београд - Нови Београд, ул. Бежанијски зимовник бр. 1а, МБ 08045097, ПИБ 100513195, ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца, одређеног Решењем о извршењу Привредног суда у Сремској Митровици посл. бр. Ии-16/2025 од 13.03.2025. године, доноси:

ЗАКЉУЧАК

ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем електронског јавног надметања, и то:
непокретности уписане у листу непокретности број 5997 к.о. Стара Пазова, постојеће на катастарској парцели број 1437/1, по намени градско грађевинско земљиште површине 588 м², у приватној својини извршног дужника са удеом 1/1, које се налази у Старој Пазови, ул. Светосавска бр. 95,
као и стамбено - пословни објекат у изградњи, који се налази у ванкњижној својини извршног дужника укупне нето површине 1.721,36 м², спратности По+Су+П+2+Пк, који се налази на катастарској парцели број 1437/1 и који се гради на основу грађевинске дозволе издате од стране Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Стара Пазова број: ROP-SPZ-21580-CP-3/2020 од 09.11.2020. године, а који објекат у стварности представља објекат који је урађен у сивој фази, односно у грубим грађевинским радовима, спратности По+Пр+3+Пк, укупне бруто површине 2.344 м².

Процењена вредност предметне непокретности је утврђена Закључком јавног извршитеља Братислава Филиповића посл. бр. ИИ 79/25 од 28.08.2025. године у износу од **66.893.581,00 динара**.

На првом надметању почетна цена не може бити нижа од 70% од процењене вредности, односно, **почетна цена износи 46.825.506,70 динара**;

Уплата на име јемства износи 15% од процењене вредности предметне непокретности, односно **10.034.037,15 динара**.

Лицитациони корак износи 3 % од почетне цене предмета продаје.

Продаја ће се обавити електронским јавним надметањем на порталу електронске продаје (www.eaukcija.sud.rs), која ће се одржати дана **17.10.2025. године**.

Разгледање предметних непокретности одређује се дана 14.10.2025. године у времену од 11.00 до 12.00 часова, у коме ће заинтересованим лицима за куповину непокретности која се пријаве најкасније до 13.10.2025. године путем електронске поште office@javniizvrsitelj.rs бити омогућено да разгледају предметну непокретност.

Ближи опис непокретности:

На катастарској парцели број 1437/1, уписаној у листу непокретности број 5997 к.о. Стара Пазова, налази се стамбено – пословни објекат у изградњи, који се гради на основу грађевинске дозволе издате од стране Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Стара Пазова број: ROP-SPZ-21580-CPI-3/2020 од 09.11.2020. године, укупне нето површине 1.721,36 м², спратности По+Су+П+2+Пк, а који се налази у ванкњижној својини извршног дужника,.

Сходно Извештају о тржишној вредности непокретности од стране стручног лица Ненада Јовановића, судског вештака за област грађевинарства, записником о попису непокретности у ванкњижној својини извршног дужника од 04. и 05.06.2025. године, као и увидом у спис предмета, утврђено је да се на катастарској парцели налази објекат који је урађен у сивој фази, односно у грубим грађевинским радовима, спратности По+Пр+3+Пк, укупне бруто површине 2.344 м². Уочено је да се измерене димензије и израчунате површине не поклапају са мерама и површинама из грађевинске дозволе и локацијским условима.

На предметној катастарској парцели, поред предмета продаје налази се и објекат спратности Пр, који је неукњижен и непознате старости и исти није предмет ове јавне продаје.

Према стању из списка предмета и подацима које су странке учиниле доступним у поступку, те увидом у предметни лист непокретности и сазнањима до којих је дошао јавни извршитељ, предметне непокретности су слободне од лица и ствари.

На непокретности које су предмет продаје не постоје уписане личне или стварне службености које на непокретности остају и после њене продаје.

На непокретностима које су предмет продаје постоје уписани следећи терети:

- Датум уписа: 23.02.2023. Врста: Хипотека,
Опис терета: На основу јавнобележничког записа-зложне изјаве ОПУ:210-2023 од 23.02.2023.године који је оверио јавни бележник Снежана Јукић из Панчева, уписује се извршна вансудска хипотека на некретнинама дужника МЕГАБРИЦК ДОО БЕОГРАД, Нови Београд, Бежанијски зимовник 1А (МБ 08045097) и то на објекту у изградњи: стамбено пословном објекту, укупне нето површине 1.721, 36м², спратности По+Су+П+2+Пк, на кат.парцели 1437/1 који се гради на основу грађевинске дозволе Одељења за урбанизам и грађење општинске управе Општине Стара Пазова број: ROP-SPZ-21580-CPI-3/2022 од 09.11.2020.године и за које је дана 25.11.2020.године издата потврда истог органа под бројем ROP-SPZ-21580-GR-4/2020 о правоснажности да је дана 18.11.2020.грађевинска дозвола стекла својство правоснажности, укључујући све саставне делове зложене непокретности, природне плодове који нису одвојени од непокретности, и сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих дође после заснивања хипотеке, ради обезбеђења потраживања повериоца ЛСГ БУИЛДИНГ СОЛУТИОНС ДОО БЕОГРАД, Нови Београд, Савски насип 7 (мб 20781297), износ: 400.000, 00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, рок доспелости потраживања: 365 дана од пријема, без камате и са свим осталим условима по основу уговора о зајму који је оверен код јавног бележника Снежане Јукић под бројем УОП-І:451-2023 дана 23.02.2023.године.
- Датум уписа: 23.02.2023. Врста: Хипотека,
Опис терета: На основу јавнобележничког записа-зложне изјаве ОПУ:210-2023 од 23.02.2023.године који је оверио јавни бележник Снежана Јукић из Панчева, уписује се извршна вансудска хипотека на некретнинама дужника МЕГАБРИЦК ДОО БЕОГРАД, Нови Београд, Бежанијски зимовник 1А (МБ 08045097), укључујући све саставне делове зложене непокретности, природне плодове који нису одвојени од непокретности, и сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих дође после заснивања хипотеке, ради обезбеђења потраживања повериоца ЛСГ БУИЛДИНГ СОЛУТИОНС ДОО БЕОГРАД, Нови Београд, Савски насип 7 (МБ 20781297), износ: 400.000, 00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, рок доспелости потраживања: 365 дана од пријема, без камате и са свим осталим условима по

основу уговора о зајму који је оверен код јавног бележника Снежане Јукић под бројем УОП-I:451-2023 дана 23.02.2023.године.

- Датум уписа: 20.03.2025. Врста: Забележба Решења о извршењу,
Опис терета: На основу закључка јавног извршитеља Филиповић Братислава посл.бр.ИИ 79/25 од 20.03.2025.године и Решења о извршењу Привредног суда у Сремској Митровици ИИ 16/2025 од 13.03.2025.године, уписује се забележба дозвољеног извршења на некретнинама извршног дужника МЕГАБРИЦК ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), Бежанијски зимовник 1А, Београд (МБ 08045097) а ради наплате новчаног потраживања извршног повериоца ЛСГ БУИЛДИНГ СОЛУТИОНС ДОО БЕОГРАД, Савски насип 7, Београд (МБ 20781297).

Време за давање понуда траје најдуже четири часа у периоду од 9 до 13 часова.

У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода (односно у последњих пет минута пре 13 часова), време трајања електронског надметања продужава се за још пет минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања. Поступак се понавља све док у последњих пет минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати

Заинтересовани понудиоци су обавезни да пре одржавања јавног надметања уплате на име јемства износ од 15% од процењене вредности предметне непокретности, и то најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала еАукција (www.eaukcija.sud.rs). Лицима која уплату јемства изврше након истека рока из овог става, ускратиће се право учествовања на електронском јавном надметању.

Извршни поверилац и заложни 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.

Понудиоцима чија понуда није пуноважна или која није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања.

Другом и трећем по реду понудиоцу 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. Из јемства понудиоца који није платио понуђену цену намирују се трошкови јавног 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 року, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутој на 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. У том случају поступиће се на начин прописан ст. 2. и 3. члана 182. Закона о извршењу и обезбеђењу.

Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Понудиоцу коме се додели непокретност дужан је да плати продајну цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

Ако најповољнији понудилац с јавног надметања не плати понуђену цену у 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 цену не плати у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност 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.

Ако је купац 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.

Непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није био најповољнији понудилац (чл. 173. и чл. 192. став 2. ЗИО).

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. После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање.

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

Упозоравају се понудиоци да, у складу са чл. 169. ЗИО, 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 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 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 храњеник.

Поступак регистрације, правила и начин коришћења портала еАукција прописани су Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања ("Сл гласник РС", број 14 од 21.02.2020 године), као и Корисничком упутству које се налази на сајту Министарства правде и на порталу еАукција (eaukcija.sud.rs).

Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и порталу Министарства правде (eaukcija.sud.rs), с тим да странке могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештавања, односно да о закључку обавесте посреднике о продаји.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Братислав ФИЛИПОВИЋ