



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ДЕЈАН ПАНИЋ

ИМЕНОВАН ЗА подручје Вишег суда у Београду и Привредног суда у Београду

БЕОГРАД - ВРАЧАР

Бокелска 5/15

телефон: 011/406-0312, 011/400-0647

Посл. бр. ИИВ 1721/21

Дана: 23.09.2022. године

Јавни извршитељ Дејан Панић, у извршном поступку извршног повериоца АДВОКАТ БОБАН ЛАБОВИЋ, БЕОГРАД, УЛ. ГАВРИЛА ПРИНЦИПА 2-6, МБ 57319275, ПИБ 107677781, против извршног дужника АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ЗА ПРОИЗВОДЊУ ПРЕФАБРИКОВАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА ТАРОЛИТ, ОСТРУЖНИЦА, УЛ. САВСКА 26, МБ 07063326, ПИБ 101012206, ради намрења новчаног потраживања извршног повериоца одређеног решењем о извршењу Другог основног суда у Београду 12 ИИВ-1971/2021 од 03.11.2021. године, на основу чл. 23, 151, 171-178, 210, Закона о извршењу и обезбеђењу, дана 23.09.2022. године, донео је

ЗАКЉУЧАК

И ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја непокретности електронским јавним надметањем по закључку јавног извршитеља ИИВ 1721/21 од 07.09.2022. године, које су у *ваквизијској својини* извршног дужника са обимом удела од 1/1, чија процењена вредност је утврђена закључком јавног извршитеља ИИВ 1721/21 од 21.09.2022. године, према тржишној цени на дан процене, у укупном износу од **238.868,00 евра (28.051.869,66 динара)** и то:

- објекат бр. 5, пов. 354м² - пословна зграда за коју није утврђена делатност (канцеларијски простор), објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности П, у ул. Савска, изграђено на К.П. бр. 795/2, Л.Н. бр. 924, КО Остружница, канцеларијски простор са пратећим садржајима, година градње 1990, етажне висине 2,80м; носећа конструкција: АБ темељи, масивна градња, ЛМТ таваница; кровна конструкција: дрвена, фалцован цреп; фасада: малтер, боја, лимарски радови: хоризонтални и вертикални поцинковани олуци; обрада зидова и плафона: малтер, боја, керамика; подови: бетон, керамика, винфлекс; столарија спољна и унутрашња: дрвена са термопан стаклом, унутрашња дрвена; електроинсталација у складу са техничким прописима и техничким пројектом, водовод и канализација изведена, грејање на струју; стање пословног простора - у употреби; стандарди: непокретност је саграђена у складу са домаћим законима и стандардима из грађев. и заштите животне средине у периоду градње; не постоје званични подаци о контаминацији земљишта, па је ризик од контаминације непознат; не постоји могућност од поплава, а објекат се налази у VII сеизмичкој зони, што је било основ за статички прорачун код израде Главног пројекта конструкције, а касније извођења предметног објекта; у близини објекта не постоји фабрика или неки други загађивач који може изазвати здравствене или неке друге безбедносне ризике; у објекту нису уграђени материјали који су опасни по здравље људи у току експлоатације -----

----- процењена вредност 100.309,00 евра

- објекат бр. 8, пов. 530м² - пословна зграда за коју није утврђена делатност (производна хала), објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности П, у ул. Савска, изграђено на К.П. бр. 795/2, Л.Н. бр. 924, КО Остружница, производно-складишни простор, година градње 1990, етажне висине 3,00-5,30м; носећа конструкција: АБ темељи, челични стубови, челична решетка; кровна конструкција - покривач: челична - покривач ТР лим; фасада: таролит плоче; лимарски радови: хоризонтални и вертикални поцинковани олуци; обрада зидова и плафона: таролит плоче и видна конструкција; подови: бетон, керамика; столарија спољна и унутрашња: браварска врата од кутијастих профила и дрвена; електроинсталација у складу са техничким прописима и техничким пројектом; водовод и канализација изведена; грејање нема; стање пословног простора- у употреби; непокретност саграђена у складу са домаћим законима и стандардима из грађев. и заштите животне средине у периоду градње; не постоје званични подаци о контаминацији земљишта, па је ризик од контаминације непознат; не постоји могућност од поплава, а објекат се налази у VII сеизмичкој зони, што је било основ за статички прорачун код израде Главног пројекта конструкције, а касније извођења предметног објекта; у близини објекта не постоји фабрика или неки други загађивач који може изазвати здравствене или неке друге безбедносне ризике; у објекту нису уграђени материјали који су опасни по здравље људи у току експлоатације *са правом коришћења* катастарске парцеле бр. 795/2 К.О. Остружница, земљишта за редовну употребу зграде површине 3.908м², које се дефинише границом удаљеном од источне фасаде објекта 8.30м према истоку, и иста граница иде од линије у продужетку јужне фасаде паралелно са источном страном објекта према Сави до северне границе парцеле. Граница земљишта за редовну употребу објекта бр. 5 и 8 са јужне стране је линија границе парцеле према југу и иде до границе за редовну употребу објекта бр. 1, а граница са источне стране иде 2м од источне фасаде објекта бр. 5 паралелно са објектом бр. 5. Граница земљишта за редовну употребу са западне стране је граница земљишта за редовну употребу објекта бр. 1. Граница земљишта за редовну употребу са северне стране је граница парцеле од тачке пресека западне границе земљишта за редовну употребу до тачке пресека са источном границом земљишта за редовну употребу -----
----- процењена вредност 138.559,00 евра

II Закључком јавног извршитеља ИИВ 1721/21 од 07.09.2022. године одређено је спровођење извршења пописом ванкњижних непокретности извршног дужника са дејством уписа забележбе решења о извршењу у катастар непокретности, објављивањем записника о попису на огласној табли Коморе извршитеља, утврђењем вредности, продајом непокретности у ванкњижној својини извршног дужника и намирењем извршног повериоца из износа добијеног продајом.

На записнику о попису од 20.09.2022. године пописане су непокретности у ванкњижној својини извршног дужника из става I овог закључка.

Закључком јавног извршитеља ИИВ 1721/21 од 21.09.2022. године утврђена је тржишна вредност предметних непокретности прихватањем налаза и мишљења стручног лица дипл. инг. грађ., судског вештака за област грађевинарство, Зорана Миловановића од 08.06.2022. године.

Дописом Градске управе града Београда – Секретаријата за послове озакоњења објеката XXXI-08 број: 351.40-724/2022 од 18.07.2022. године јавни извршитељ је обавештен да је евидентиран захтев за озакоњење на име „ТАРОЛИТ“ ад, заведен под бројем XXXI-08 351.21-25790/2020 за објекат на адреси у ул. Савска бр. 26 у Београду, без прецизирања у односу на који објекат, те да поступак по наведеном захтеву још није правноснажно окончан.

Увидом у управне акте поступка који се води пред Секретаријатом за послове озакоњења објеката утврђено је да постоји осам евидентираних захтева за легализацију објеката на К.П. бр. 795/2 КО Остружница, по којим захтевима нису донете одлуке, и то:

- захтев за легализацију поднет дана 06.03.2010. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-4659, који захтев је дана 20.06.2011. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-43081

- захтев за легализацију поднет дана 06.03.2010. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-4660, који захтев је дана 20.06.2011. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-43079

- захтев за легализацију поднет дана 06.03.2010. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-4663, који захтев је дана 20.06.2011. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-43067

- захтев за легализацију поднет дана 06.03.2010. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-4662, који захтев је дана 20.06.2011. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-43070

- захтев за легализацију поднет дана 06.03.2010. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-4665, који захтев је дана 20.06.2011. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-43061

- захтев за легализацију поднет дана 06.03.2010. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-4664, који захтев је дана 20.06.2011. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-43064

- захтев за легализацију поднет дана 10.11.2003. године Општинској управи Чукарица и заведен под бр. XXX-02 351-9181, који захтев је дана 12.10.2010. године у Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката заведен под бројем XXXI-08-351.21-88046

- захтев за легализацију поднет дана 10.03.2010. године Градској управи - Секретаријату за послове озакоњења објеката, заведен под бројем XXXI-08-351.21-9287,

те увидом у допис Управе градске општине Чукарица-Одељења за послове озакоњења објеката Одсека за правне послове, посл. бр. IV-02 бр. 351.1-349/2022 од 12.08.2022. године утврђено је да су у Градској општини Чукарица-Одељењу за послове озакоњења објеката Одсека за правне послове, евидентирани следећи захтеви за легализацију објеката на К.П. бр. 795/2 КО Остружница, у којим управним стварима у том одељењу нису донете одлуке:

- захтев за легализацију заведен под бројем IV-02 бр. 351.1-7366/20,

- захтев за легализацију заведен под бројем IV-02 бр. 351.1-7368/20,

- захтев за легализацију објекта заведен под бројем IV-02 бр. 351.1-7369/20,

сви поднети од стране Акционарског друштва за производњу префабрикованог грађевинског материјала Таролит, Остружница, ул. Савска 26. Имајући у виду да ниједан други субјект није поднео захтев за легализацију објеката на наведеној парцели, те да се читањем списка и одговора достављених од стране Секретаријата за послове озакоњења објеката и Управе градске општине Чукарица-Одељења за послове озакоњења објеката не може неспорно утврдити да је за предметне непокретности поднет захтев за легализацију, будући да су поднети захтеви паушални и неодређени, одн. квадратура објеката који су предмети захтева, не одговара квадратури објеката бр. 5 и бр. 8, то је јавни извршитељ нашао

да се ради о ванкњижној својини извршног дужника на предметним објектима, да не постоји својинска или државинска претензија неког трећег лица према предметним непокретностима, те да нема правних сметњи да се извршење спроведе продајом предметних објеката.

Увидом у лист непокретности бр. 924 КО Остружница, утврђује се да су носиоци права коришћења на К.П. бр. 795/2 „TAROLIT“ АД ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ ПРЕФАБРИКОВАНОГ ГРАЂ. МАТЕРИЈАЛА БЕОГРАД и ГРАЂЕВИНСКО ЗАНАТСКО ПРЕДУЗЕЋЕ „КОШУТЊАК“ БЕОГРАД, уписани у Б лист листа непокретности 924 К.О. Остружница.

Утврђује се, увидом у теретни Г лист парцеле бр. 795/2 Л.Н. 924 К.О. Остружница, да на предметној парцели нема терета, а уписане су следеће забележбе:

- 23.01.2015. године уписан захтев заведен под бројем 952-02-4-45/2015: промена врсте права-конверзија;

- 08.12.2021. године уписан захтев заведен под бројем 952-02-13-224-37870/2021: покренут поступак за упис забележбе-јавни извршитељ Дејан Панић;

- 17.12.2021. године уписан захтев заведен под бројем 952-02-12-224-30966/2021: покренут поступак за упис хипотеке-јавни бележник Никола Војновић

- 24.05.2022. године уписан захтев заведен под бројем 952-02-5-224-48834/2022: забележба да је покренут поступак за промену носиоца права на објекту – Јавни извршитељ Дејан Панић

Јавни извршитељ нема сазнање да ли је предметна непокретност слободна од лица и ствари.

III ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана **18.10.2022.** године у периоду од 9:00 до 13:00 часова преко портала електронског јавног надметања (aukcija.sud.rs).

IV На првом електронском јавном надметању почетна цена износи **70%** од процене вредности непокретности. Лицитациони корак одређује се у висини од **10%** од почетне цене предмета продаје.

V Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 9,00 до 13,00 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода, време трајања електронског јавног надметања се продужава 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 ни једна понуда, а најдуже до 15 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

VI На електронском јавном надметању могу да учествују као понудиоци лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања.

VII Заинтересована лица дужна су да најкасније два дана пре одржавања првог електронског јавног надметања на име јемства уплате **15%** од процене вредности непокретности на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје.

VIII Лица која претходно нису положила јемство на начин и у року као у ставу VII изреке, не могу учествовати на овом јавном надметању.

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

4
2

X Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева за употребу квалификованог електронског 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 доставља доказ о уплатеном јемству. Регистрованом кориснику као понудиоцу насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.

XI Понудиоцима чија понуда 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 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 претходно прописан начин. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

XII Најповољнији понудилац дужан је да плати продајну цену најкасније у року од 15 (петнаест) дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, и то на наменски рачун јавног извршитеља број 160-523455-44, који се води код банке BANCA INTESA A.D. BEOGRAD, са позивом на број предмета ИИВ 1721/21. Ако најповољнији понудилац 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.

XIII Непокретности се могу продати и непосредном погодбом ако се странке тако споразумеју или ако после неуспеха другог јавног надметања то изабере извршни поверилац. Споразум 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 првом јавном надметању - док се не утврди да оно није успело иако је ствар продата, зато што прва три понудиоца са списка из закључка о додељивању непокретности не плате цену коју су понудили у року. После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови. Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом закључују у писменом облику купац и јавни извршитељ, у име и за рачун извршног дужника или лице које обавља комисионе послове продаје у своје име, а за рачун извршног дужника. Јемство у износу петнаестог дела процене вредности непокретности, купац полаже непосредно пре закључења уговора о продаји.

Заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати свој пристанак у писаној форми на услове из споразума у року од осам дана од дана достављања. У случају да се заложни поверилац не изјасни у року од 8 дана од дана достављања споразума, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума.

XIV 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 залослено 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.

XV Заинтересована лица могу разгледати непокретности уз претходну најаву јавном извршитељу дана 11.10.2022. године у периоду од 11-12 часова, те се **НАЛАЖЕ** извршном дужнику да у наведеном термину дозволи приступ и неометано разгледање предметне непокретности.

XVI Трошкови извршења падају на терет извршног дужника.

XVII Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, као и на порталу електронске продаје, при чему странке могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавесте лица која се баве посредовањем у продаји некретнина.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка правни лек није дозвољен.



Д-на:

- извршном повериоцу
- извршном дужнику
- Комори јавних извршитеља за огласну таблу
- Порталу електронског јавног надметања
- Другом основном суду у Београду за огласну таблу и интернет страницу