



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЈЕЛЕНА МАРИЋ**

Шабац, Стојана Новаковића бр. 77, спрат 3, стан 27

Телефон: 015/602-735

**Пословни број. ИИ 142/22**

**Идент. број предмета: 56-01-00142-22-0245**

**Дана 13.03.2025. године**

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Јелена Марић** у извршном поступку извршног повериоца **Младен Б. Спасојевић**, Шабац, ул. Војводе Мишића бр.79/19, чији је пуномоћник адвокат Вук Степановић, Шабац, Патријарха Павла бр. 9 и извршни поверилац **Радомир Кесеровић**, Шабац, ул. Стефана Првовенчаног бр. 169, чији је пуномоћник адвокат Живојин Вулетић из Шапца, ул. Карађорђева бр. 11 и адвокат Милица Маринковић из Шапца, ул. Карађорђева бр. 11, против извршног дужника **Миросава Јоксимовић**, Мачвански Причиновић, ул. Војводе Мишића бр. 146, донео је следећи:

### **ЗАКЉУЧАК**

**I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО ИЗБОРУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА** у својини извршног дужника уписаних у листу непокретности 358 КО Мачвански Причиновић и то:

- катастарска парцела 1839/1, потес/улица Војводе Мишић, земљиште у грађевинском подручју, површине 0.48.56 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.01.92 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.10 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.12 ха, земљиште уз зграду-објекат, површине 0.05.00 ха и њива 3. класе, површине 0.41.42 ха, са обимом удела од 1/1, утврђене вредности у износу од 3.183.690,50 динара.

- породично стамбена зграда, број зграде 1, површине 192 м<sup>2</sup>, приземне спратности, изграђена на катастарској парцели 1839/1 КО Мачвански Причиновић, утврђене вредности у износу од 4.568.811,73 динара.

Укупно утврђена тржишна вредност на дан процене 10.10.2022. године, износи 7.752.502,23 динара.

**II КОНСТАТУЈЕ СЕ** да помоћна зграда број 2, површине 10 м<sup>2</sup>, приземне спратности, изграђена на катастарској парцели 1839/1 КО Мачвански Причиновић и помоћна зграда број 3, површине 12 м<sup>2</sup>, приземне спратности, изграђена на катастарској парцели 1839/1 КО Мачвански Причиновић, не постоје на терену, односно обе су порушене.

**III КОНСТАТУЈЕ СЕ** да је изласком на адресу предмета вештачења стручно лилице утврдило да објекат под редним бројем 1 пословно-стамбени објекат, спратности П+1, укупне бруто површине у основи приземља од 110,05м<sup>2</sup>, са бетонским платоом испред, укупне површине од 82,29м<sup>2</sup>, тако да је укупна бруто површина објекта са платом 192,34м<sup>2</sup>. Објекат је у функцији стамбено пословног објекта, са једним пословним простором у приземљу и са једном стамбеном јединицом на спрату. Објекат је грађен крајем прошлог века без одобрења за градњу, у приземљу се налази један велики локал и улаз за спрат а на спрату је стамбени простор са једном стамбеном јединицом у време вештачења пословни простор је испражњен од ствари, као да исти није изграђен у складу са свим домаћим законима и стандардима из области грађевинарства и заштите животне средине.

**IV КОНСТАТУЈЕ СЕ** да на катастарској парцели 1839/1 КО Мачвански Причиновић постоје и други објекти који нису уписани у листу непокретности 358 КО Мачвански Причиновић и који нису предмет извршења у овом извршном поступку.

**V КОНСТАТУЈЕ СЕ** да је јавни извршитељ прибавио обавештење Одељења за урбанизам број 002681516 2024 од 27.09.2024. године, да је за објекте изграђене на катастарској парцели 1839/1 КО Мачвански Причиновић покренут поступак озакоњења на име инвеститора Душка Јоксимовића а који поступак се води под бројем 351-2-26158/2018-11. Да ће се у поступку озакоњења утврдити све чињенице у погледу инвеститора и објеката.

**VI КОНСТАТУЈЕ СЕ** да је јавни извршитељ сходно одредбама члана 23 Закона о озакоњењу од Службе за катастар непокретности у Шапцу прибавио обавештење о видљивости објеката на сателитском снимку РС из 2015 године, обавештење број 951-3-001-10231/2024 од 24.09.2024. године.

**VIII КОНСТАТУЈЕ СЕ** да сходно правилу superficies solo cedit све што је у чврсто физичкој вези са земљом припада власнику земљишта, дакле како зграде, тако и растиње (вегетација). Земљиште не прелази у својину онога ко је на њему подигао зграду нешто засасдио или посејао. Према закону о промету непокретности Републике Србије преносом права својине на згради преноси се и право својине на земљишту под зградом као и на земљишту које је потребно за њену редовну употребу. Из наведеног произилази да су предмет продаје у овом извршном поступку непокретности описане у ставу првом изреке овог закључка, а да у погледу објеката који нису уписани у листу непокретности право власништва биће утврђено по окончању поступка озакоњења, те ће исти сходно Закону о промету непокретности стећи и право својине на земљишту под зградом као и право на земљишту које је потребно за њихову редовну употребу.

**IX** Уговор о продаји закључује се у року од 30 дана од дана доношења закључка о продаји. Цена непокретности описане у ставу првом изреке закључка се слободно уговара и иста не може бити нижа од 30% од процењене вредности непокретности.

**X** 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, најкасније до 07.04.2025. године.

**XI** Уговор о продаји 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 у канцеларији јавног извршитеља на адреси у Шапцу у улици Стојана Новаковића бр. 77, спрат 3, стан 27.

**XII** Ако уговор о продаји непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен у ставу другом изреке, или ако продајна цена не буде плаћена у року, јавни извршитељ ће утврдити да непокретност није продата непосредном погодбом по избору извршног повериоца. Јавни извршитељ ће позвати извршног повериоца да у року од осам дана захтева намирење преносом права својине на непокретности а складу са чланом 190. Закона о извршењу и обезбеђењу.

**XIII** Купац је дужан да непосредно пре закључења уговора о продаји непокретности непосредном погодбом по предлогу извршног повериоца положи јемство у износу од 15% процењене вредности непокретности које су предмет продаје на рачун јавног извршитеља број 105-0577831000003-52 који се води код Аик Банка ад Београд са позивом на број предмета ИИ 142/22.

**XIV** 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.

**XV** Купац непокретности ни на јавном надметању ни непосредном погодбом не може бити извршни дужник, 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, лице запослено у Министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер или тазбински сродник до другог степена, нити лице које је њихов 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, као ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку, сходно члану 169. Закона о извршењу и обезбеђењу.

**XVI** Рок за плаћање купопродајне цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

**XVII** Разгледање непокретности може се обавити уз претходно писмено обраћање јавном извршитељу.

**XVIII** Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом објавиће се на огласној табли Коморе јавних извршитеља и на други уобичајени начин, с тим да странке могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештења и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

**Поука о правном леку:**

Против овог закључка

нису дозвољени правни лекови.



ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ  
Јелена Марић

