



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
АЛЕКСАНДАР ТРЕБОВАЦ
Пословни број предмета **2 ИИВ 365/23**
Идент. број предмета: **97-02-00365-23-0178**
Дана: **28.01.2025.** године

Јавни извршитељ Александар Требовац у извршном поступку извршног повериоца **ОТП банка Србија ад Нови Сад**, Нови Сад, ул. Трг слободе 5-7, МБ 08603537, ПИБ 100584604, чији је пуномоћник адв. Светлана Анђелковић - Милошевић, Београд, Косовска бр. 34, против извршног дужника **Иван Новковић**, Мраморак, ул. Братства и јединства 48, ЈМБГ 0312980860029, дана 28.01.2025. године донео је:

ЗАКЉУЧАК

О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ

I ОДРЕБУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ, и то:

- **ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ**, површине 127м², врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, потес Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 1, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;
- **ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА**, површине 127м², број објекта 1, улица Братства-Јединства бр. 48, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 1, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;
- **ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ**, површине 31м², врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, потес Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 2, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;
- **ПОМОЋНА ЗГРАДА**, површине 31м², број објекта 2, улица Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 2, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;
- **ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ**, површине 41м², врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, потес Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 3, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;

- **ПОМОЋНА ЗГРАДА, површине 41м², број објекта 3, улица Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 3, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;**
- **ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ, површине 500м², врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, потес Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 4, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;**
- **ЊИВА 1. КЛАСЕ, површине 107м², врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, потес Братства-Јединства, катастарска парцела бр. 1777 КО Мраморак, број дела парцеле 5, приватна својина извршног дужника са обимом удела 1/1, све уписано у Лист непокретности 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин;**

процењене тржишне вредности 2.574.585,20 динара.

II Непокретност која је предмет продаје из става првог овог закључка није слободна од лица и ствари.

III На непокретности која је предмет продаје из става првог овог закључка, сходно прибављеним писменим исправама, постоје уписани терети и забележбе, све као у Листу непокретности бр. 3471 КО Мраморак РГЗ СКН Ковин, и то право плодоуживања уписано 07.11.2005. године у корист Новковић Средоја из Мраморка.

IV На основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили јавном извршитељу до доношења Закључка о утврђењу вредности непокретности, као и на основу стања у катастру непокретности, констатује се да на непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која умањују вредност непокретности и не престају продајом, као ни службености нити стварни терети које купац преузима.

V Тржишна вредност непокретности утврђена је закључком јавног извршитеља о утврђењу вредности непокретности посл.бр. ИИв 365/23 од 04.12.2024. године у износу од 2.574.585,20 динара, а на основу Процене тржишне вредности непокретности овлашћеног проценитеља Бранимира Павешковића из Велике Плане.

VI **ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАМЕТАЊЕ** одржаће се дана **27.02.2025.** године у периоду од **09:00 до 13:00 часова** преко портала електронског јавног надметања (eaukcija.sud.rs).

Време за давање понуда траје најдуже четири сата, у периоду од 09:00 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 ниједна понуда, а најдуже до 15 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

VII Почетна цена на првом електронском јавном надметању износи **70% од процењене вредности непокретности, што износи 1.802.209,64 динара.**

Лицитациони корак се одређује у износу од 5% од почетне цене, односно у износу од 90.110,48 динара.

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

IX Заинтересовани купци су дужни да најкасније **два дана пре одржавања електронског јавног надметања уплате на име јемства 15% од утврђене вредности непокретности, што износи 386.187,78 динара, на рачун Министарства правде** који је објављен на интернет страници портала електронске продаје (Регистровани корисник који се пријави на јавно надметање добија мејл са подацима за уплату јемства). Лица која нису положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања не могу учествовати на јавном надметању.

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 уплаћеном јемству. Регистрованом кориснику као понудиоцу насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.

XI Извршни поверилац и заложни поверилац не полагају 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.

XII 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.

XIII Купац коме се додели непокретност дужан је да положи продајну цену у року од **15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.** Закључак о додељивању непокретности доноси се по закључењу јавног надметања и објављивања најповољнијег понудиоца и после могућег изјашњења о коришћењу права прече куповине. 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.

XIV Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност, уплатом на наменски рачун јавног извршитеља број **160-413170-32** који се води код Банка Интеза ад Београд, са позивом на број предмета ИИВ 365/23 и сврхом уплате „уплата остатка купопродајне цене“.

XV Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се да закажу разгледање предметне непокретности претходним заказивањем електронским путем на trebovacizvrsitelj@gmail.com до дана 15.02.2025. године.

XVI 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, након чега је споразум опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се купац непокретности, рок за закључење уговора и продајна цена, а могу се одредити и други услови. 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 остављеном року, 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 заључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности. Ако се уговор не закључи у року одређеном закључком о продаји, странке могу у наредна 3 дана да измене споразум и продуже рок за закључење уговора. За измену споразума неопходан је пристанак заложног повериоца на начин прописан чл. 186. ст. 4. и 5. Закона о извршењу и обезбеђењу. Рок за закључење уговора по измењеном споразуму је десет дана од објављивања новог закључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 10 дана од доношења закључка о додељивању непокретности.

XVII 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.

XVIII 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 није дозвољен приговор.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Александар Требовац