



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ  
ЈЕЛЕНА СТАНКОВИЋ МИКОВИЋ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Ул. Светог Димитрија 19А  
Посл. бр. ИИ 46/2024  
Дана: 04.10.2024. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Јелена Станковић Миковић, у извршном поступку извршног повериоца **ЗЕКИЋ БОКО** из Кузмина ул. Змај Јовина бр. 158 кога заступа адвокат Милосављевић Богдановић Наташа из Сремске Митровице против извршних дужника **ТОПИЋ СУЗАНА** из Кузмина сада у Šвајцарској Bad Ragaz, Elestrasse 11 и **СТОЈАНОВИЋ ТИЈАНА** из Кузмина сада у Šвајцарској Landstrasse 4 Malans, чији је пуномоћник Димић Љ. Мирко адвокат из Београда ул. Сердар Јанка Вукотића бр. 32/23, а који се води по Решењу о извршењу Основног суда у Сремској Митровици посл. број ИИ 88/24 од 27.02.2024. године, које је постало правноснажно дана 19.04.2024. године, на основу чл. 23., чл. 172. и чл. 173. Закона о извршењу и обезбеђењу ( "Сл. Гласник РС" бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/117-аутентично тумачење и 54/2019) доноси

### ЗАКЉУЧАК

#### о условима продаје непокретности на јавном надметању

**I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА** непокретности одређених за предмет извршења у овом поступку путем електронског јавног надметања које се одређује за дан **07.11.2024. године** - путем портала еАукција (eaukcija.sud.rs).

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 периода из овог става (односно у последњих пет минута пре 13 часова), време трајања електронског јавног 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.

#### II Предмет продаје су:

1. непокретности које су у катастру непокретности уписане у **лист непокретности број 788 К.О. Кузмин на следећи начин:**

**кат.парцела бр. 6 К.О. Кузмин – укупне површине 4 14 м2 – улица Змај Јовина**

број дела парцеле 1 – површине 42м2 – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 21м2 – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 3 51м2 – земљиште уз зграду и други објекат – земљиште у грађевинском подручју

**кат.парцела бр. 7 К.О. Кузмин – укупне површине 2 61 м2 – потес Село**

број дела парцеле 1 – површине 2 61м2 – њива 3. класе – земљиште у грађевинском подручју

**кат.парцела бр. 158/3 К.О. Кузмин – укупне површине 11м2 – потес Село**

број дела парцеле 1 – површине 11м2 – њива 1. класе – земљиште у грађевинском подручју

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА** – улица Змај Јовина бр. 156 – површине 42м<sup>2</sup> – објекат преузет из земљишне књиге -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин

**ПОМОЋНА ЗГРАДА** – улица Змај Јовина– површине 21м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин

На којима је је као носилац права својине уписана извршни дужник Тијана Стојановић са обимом удела 2/3 и извршни дужник Сузана Топић са обимом удела 1/3

**С тим што стање не терену не одговару стању које је уписано у катастру непокретности тако што –**

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА** – улица Змај Јовина бр. 156 – површине 42м<sup>2</sup> – објекат преузет из земљишне књиге -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин – **У СТВАРНОСТИ НЕ ПОСТОЈИ**

**ПОМОЋНА ЗГРАДА** – улица Змај Јовина– површине 21м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин – **У СТВАРНОСТИ НЕ ПОСТОЈИ**

**На кат.парцели број 6 се налазе три нелегалне помоћне зграде и то:**

1. пушница правоугаоног облика димензија у основи 2,05\*2,80м<sup>2</sup> – бруто површине око 5,74м<sup>2</sup>
2. дворишна помоћна зграда правоугаоног облика димензија у сонови 4,0\*6,30м<sup>2</sup> бруто површине око 28,35м<sup>2</sup>, приземна, састојји се од две просторије
3. објекат за гајење домаћих животиња – свињац правоугоног облика, димензија у основи 3,50\*6,50 бруто површине око 22,75м<sup>2</sup>

**и**

2. непокретности које су у катастру непокретности уписане у лист непокретности број 804 К.О. Кузмин и то:

**кат.парцела бр. 1 К.О. Кузмин** – укупне површине 2 96 м<sup>2</sup> – улица Змај Јовина

број дела парцеле 1 – површине 91м<sup>2</sup> – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 23м<sup>2</sup> – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 1 82м<sup>2</sup> – земљиште уз зграду и други објекат – земљиште у грађевинском подручју

**кат.парцела бр. 2 К.О. Кузмин** – укупне површине 5 83 м<sup>2</sup> – потес Село

број дела парцеле 1 – површине 5 83м<sup>2</sup> – њива 3. класе – земљиште у грађевинском подручју

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА** – улица Змај Јовина бр. 158 – површине 91м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 1 к.о. Кузмин

**ПОМОЋНА ЗГРАДА** – улица Змај Јовина 23– површине 23м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 1 к.о. Кузмин

На којима је је као носилац права својине уписана извршни дужник Тијана Стојановић са обимом удела 1/2 и извршни дужник Сузана Топић са обимом удела ½

С тим што у стварности на кат.парцели број 2 к.о. Кузмин постоји нелегалан помоћни објекат који није уписан у катастар непокретности – приземан објекат димензија око 5\*10м<sup>2</sup>, бруто површине око 50м<sup>2</sup>, укупне корисне површине око 40м<sup>2</sup>, који је стар, није у употреби, не одржава се и потпуно запуштен

**III** Јавни извршитељ не располаже информацијама да ли су предметне непокретности слободне од лица и ствари, а према подацима из списка предмета утврђује се да извршни

жници не живе у непокретностима које су предмет продаје, с обзиром да се налазе у иностранству

**IV** На непокретностима које су уписане у лист непокретности број 788 К.О. Кузмин а које су наведене под редним бројем 1 - према подацима из катастра непокретности и подацима из списка овог извршног предмета не постоје стварне и личне службености које купац преузима.

На непокретностима које су уписане у лист непокретности број 804 К.О. Кузмин, а које су наведене под редним бројем 2 – уписано је право плодуживања дана 31.12.1983. године у корист Лекић Ђока Станоје из Кузмина и Лекић Милан Милојка рођ. Лујић из Кузмина, а која лица су, према сазнању које има поступајући јавни извршитељ преминула.

**V** Закључком о утврђењу вредности, посл. бр. ИИ 46/204 од 30.09.2024. године јавни извршитељ Јелена Станковић Миковић је утврдио тржишну вредност непокретности која су предмет продаје, **ТАКО ДА ОНА ИЗНОСИ:**

1. за непокретности које су у катастру непокретности уписане у лист непокретности број 788 К.О. Кузмин на следећи начин:

**кат.парцела бр. 6 К.О. Кузмин – укупне површине 4 14 м<sup>2</sup> – улица Змај Јовина**

број дела парцеле 1 – површине 42м<sup>2</sup> – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 21м<sup>2</sup> – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 3 51м<sup>2</sup> – земљиште уз зграду и други објекат – земљиште у грађевинском подручју

**кат.парцела бр. 7 К.О. Кузмин – укупне површине 2 61 м<sup>2</sup> – потес Село**

број дела парцеле 1 – површине 2 61м<sup>2</sup> – њива 3. класе – земљиште у грађевинском подручју

**кат.парцела бр. 158/3 К.О. Кузмин – укупне површине 11м<sup>2</sup> – потес Село**

број дела парцеле 1 – површине 11м<sup>2</sup> – њива 1. класе – земљиште у грађевинском подручју

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА – улица Змај Јовина бр. 156 – површине 42м<sup>2</sup> –**

**објекат преузет из земљишне књиге -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин**

**ПОМОЋНА ЗГРАДА – улица Змај Јовина – површине 21м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин**

На којима је је као носилац права својине уписана извршни дужник Тијана Стојановић са обимом удела 2/3 и извршни дужник Сузана Топић са обимом удела 1/3

**С тим што стање не терену не одговару стању које је уписано у катастру непокретности тако што –**

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА – улица Змај Јовина бр. 156 – површине 42м<sup>2</sup> – објекат преузет из земљишне књиге -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин – У СТВАРНОСТИ НЕ ПОСТОЈИ**

**ПОМОЋНА ЗГРАДА – улица Змај Јовина – површине 21м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 6 к.о. Кузмин – У СТВАРНОСТИ НЕ ПОСТОЈИ**

**На кат.парцели број 6 се налазе три нелегалне помоћне зграде и то:**

4. **пушница** правоугаоног облика димензија у основи 2,05\*2,80м<sup>2</sup> – бруто површине око 5,74м<sup>2</sup>
5. **дворишна помоћна зграда** правоугаоног облика димензија у основи 4,0\*6,30м<sup>2</sup> бруто површине око 28,35м<sup>2</sup>, приземна, састоји се од две просторије
6. **објекат за гајење домаћих животиња – свињац** правоугаоног облика, димензија у основи 3,50\*6,50 бруто површине око 22,75м<sup>2</sup>

тржишна вредност је утврђена у износу од 960.000,00 динара с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности, а лицензациони корак на јавном надметању износи 10% од почетне цене.

2. За непокретности које су у катастру непокретности уписане у лист непокретности број 804 К.О. Кузмин и то:

**кат.парцела бр. 1 К.О. Кузмин – укупне површине 2 96 м<sup>2</sup> – улица Змај Јовина**

број дела парцеле 1 – површине 91м<sup>2</sup> – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 23м<sup>2</sup> – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 1 82м<sup>2</sup> – земљиште уз зграду и други објекат – земљиште у грађевинском подручју

**кат.парцела бр. 2 К.О. Кузмин – укупне површине 5 83 м<sup>2</sup> – потес Село**

број дела парцеле 1 – површине 5 83м<sup>2</sup> – њива 3. класе – земљиште у грађевинском подручју

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА – улица Змај Јовина бр. 158 – површине 91м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 1 к.о. Кузмин**

**ПОМОЋНА ЗГРАДА – улица Змај Јовина 23– површине 23м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за градњу -саграђена на кат.парцели 1 к.о. Кузмин**

На којима је је као носилац права својине уписана извршни дужник Тијана Стојановић са обимом удела 1/2 и извршни дужник Сузана Топић са обимом удела 1/2

С тим што у стварности на кат.парцели број 2 к.о. Кузмин постоји нелегалан помоћни објекат који није уписан у катастар непокретности – приземан објекат димензија око 5\*10м<sup>2</sup>, бруто површине око 50м<sup>2</sup>, укупне корисне површине око 40м<sup>2</sup>, који је стар, није у употреби, не одржава се и потпуно запуштен

**тржишна вредност је утврђена у износу од 3.633.000,00 динара с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности, а лицитациони корак на јавном надметању износи 10% од почетне цене.**

**VI Право учешћа у надметању имају лица која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању. Јемство износи 15% процењене вредности непокретности.**

Извршни поверилац не полаже јемство с обзиром да његово потраживање досеже износ јемства и износ јемства би се могао да се намири из продајне цене.

**VII Јемство се полаже уплатом прописаног новчаног износа на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала еАукција (eaukcija.sud.rs).**

**VIII Понудилац коме је додељена непокретност (купац) дужан је да уплати понуђени износ (цену) у року од 15 дана рачунајући од дана доношења закључка о додељивању непокретности, односно од дана одржавања електронског јавног надметања, на наменски рачун јавног извршитеља Јелене Станковић Миковић број 105-2127694-32, који се води код Агроиндустријске комерцијалне “АИК банке” ад Београд, са позивом на број ИИ 46/2024.**

**IX Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања.**

Другом и трећем 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 намирију 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 намирију 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 почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.

**X** Купац непокретности не могу бити извршни дужници. 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. Купац не може бити ни свако друго лице које службено учествује у извршном поступку.

Купац непокретности не може бити ни лице које је запослено у министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов крвни сродник у правој линији, а у побочној до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

**XI** Сви порези и трошкови преноса права власништва падају на терет купца.

**XII** Лица заинтересована за куповину предметне непокретности исту могу разгледати дана 28.10.2024. године у 14 часова, а што је непосредни држалац непокретности дужан омогућити заинтересованим лицима, а у противном ће се разгледање спровести принудним путем.

**XIII** Извршни поверилац и извршни дужник се могу споразумети о продаји непокретности непосредном погодбом, а споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом је могућ 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. 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.

**XIV** Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља и порталу Министарства правде (eaukcija.sud.rs), а странке могу о свом трошку објавити закључак у средствима јавног информисања и обавестити посреднике у продаји.

Поступак регистрације, правила и начин коришћења портала еАукција прописани су Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања ("Сл. Гласник РС" бр. 14 од 21. фебруара 2020. године), као и корисничким упутством који се налази на сајту Министарства правде и на порталу еАукција (eaukcija.sud.rs).

**Поука о правном леку:**

Против овог закључка није дозвољен приговор.



**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ**

Јелена Станковић-Миковић