



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИЈАНА ДИШИЋ ГВОЗДЕНОВИЋ**

Именована за подручје Вишег суда у

Шапцу и Привредног суда у Ваљеву

Лозница, ул. Мине Караџић бр. 3, спрат 1, стан 10

Пословни број. ОПРМ 7/23

Идент. број предмета: 92-06-00007-23-0255

Датум: 12.11.2024. године

Јавни извршитељ Маријана Дишић Гвозденовић из Лознице, поступајући у поступку спровођења привремене по предлогу извршног повериоца **Зорана Јовановића из Лознице, ул. Јеринића пут бр. 18, Клупци, ЈМБГ 2410975773648**, чији је пуномоћник адвокат Владета Петровић из Лознице, ул. Васе Чарапића бр. 2а, против извршног дужника **Миодрага Јовановића из Лознице, ул. Јеринића пут бр. 18, ЈМБГ 2912947773611**, у поступку спровођења извршења одређеног решењем јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, посл. бр. ОПРМ-7/23 од 26.07.2023. године, дана 12.11.2024. године доноси следећи

### **ЗАКЉУЧАК**

**ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА непокретности извршног дужника из листа непокретности број 1695 КО ЛОЗНИЦА и то:**

- катастарске парцеле број 7104, улица ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН, ШУМА 2. КЛАСЕ, површине 0.16.92 ха<sup>2</sup>, процењене вредности у износу од **118.041,80 динара**

**ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА преко портала електронског јавног надметања на web адреси <https://eaukcija.sud.rs>, дана 18.12.2024. године, са почетком у 09:00 часова.**

Време давања понуда траје најдуже четири сата и то 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 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 15:00 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

**Лицитациони корак одређује се у износу од 10% од почетне цене непокретности.**

**Констатује се да је вредност непокретности из става 1. овог закључка утврђена закључком посл. бр. ОПРМ-7/23 од 12.11.2024. године.**

**Најнижа прихватљива понуда односно почетна цена за коју се непокретност извршног дужника на првом јавном надметању може продати износи 70% од процењене вредности непокретности, а на другом јавном надметању најнижа прихватљива понуда, односно почетна цена не може бити нижа од 50% од процењене вредности непокретности.**

Констатује се да на основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили поступајућем извршитељу до доношења закључка о утврђивању вредности и на основу стања у катастру непокретности, на непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, као ни стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

Јавни извршитељ не располаже сазнањима да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

Разгледање непокретности може се извршити уз претходни договор са јавним извршитељем.

На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања. Јемство износи 15% процене вредности непокретности. 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. Јемство се полаже на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интренет страници портала електронске продаје.

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.

Рок за плаћање продајне цене износи 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Продајна цена се уплаћује на депозитни рачун јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, број 205-254232-06 који се води код „NLB Komercijalna banka“ a.d. Beograd, са знаком „Продајна цена“ и са позивом на број ОПРМ-7/23.

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 редослед првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.



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

Трошкови извршног поступка падају на терет извршног дужника.

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 и ако је ствар продата (члан 183, став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење и 54/2019)). После тога споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде 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 року од осам дана од дана достављања споразума, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума.

На основу споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређује и рок за закључење уговора и рок за плаћање цене. Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању покретне ствари.

Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу објавити оглас о продаји и на други уобичајен начин, а све у складу са одредбама члана 174. Закона о извршењу и обезбеђењу.

### О б р а з л о ж е њ е

Извршни поверилац је дана 09.05.2023. године поднео Основном суду у Лозници предлог за одређење привремене мере и поступајући по поднетом предлогу Основни суд у Лозници донео је дана 15.05.2023. године решење број П.бр. 356/23 којим је усвојио предложену привремену меру. Наведено решење достављено је поступајућем извршитељу дана 26.05.2023. године.



На рочишту одржаном дана 31.05.2023. године на адреси странака у Клупцима, ул. Јеринића пут бр. 18, привремена мера одређена наведеним решењем спроведена је у претежном делу односно због природе посла није било могуће извођење свих неопходних грађевинских радова на том рочишту, чијим извођењем би привремена мера била спроведена у целости.

Поднеском од 01.06.2023. године извршни поверилац је обавестио поступајућег извршитеља да је извршни дужник тога дана предузео радње којима је извршио оштећење дела зида који је зазидан на наведеном рочишту односно да је поступио супротно налогу из наведеног решења којим је усвојена привремена мера.

На рочишту одржаном дана 08.06.2023. године на адреси странака у Клупцима, ул. Јеринића пут бр. 18, привремена мера одређена наведеним решењем спроведена је у целости.

Поднеском од 14.06.2023. године извршни поверилац је определио до тада настале трошкове поступка спровођења привремене мере, а у прилогу тог поднеска доставио је доказе о насталим трошковима.

Закључком поступајућег извршитеља посл. бр. ОПРМ-7/23 од 07.07.2023. године утврђено је да је предузета последња извршна радња, па је закључен поступак спровођења привремене мере одређена наведеним решењем Основног суда у Лозници.

Извршни поверилац је преко пуномоћника дана 18.07.2023. године поднео захтев за отклањање неправилности.

Закључком поступајућег извршитеља посл. бр. ОПРМ-7/23 од 18.07.2023. године исправљен је наведени закључак од 07.07.2023. године.

Поднеском од 19.07.2023. године извршни поверилац је благовремено, преко пуномоћника, поднео захтев за накнаду трошкова извршног поступка који су настали пред јавним извршитељем, а које трошкове је определио по врсти и висини у том поднеску.

Решењем поступајућег извршитеља посл. бр. ОПРМ-7/23 од 21.07.2023. године одбачен је наведени захтев за отклањање неправилности као недозвољен.

Решењем јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, посл. бр. ОПРМ-7/23 од 26.07.2023. године утврђени су трошкови поступка извршења настали пред јавним извршитељем и обавезан је извршни дужник да у року од 8 дана од дана пријема решења исте надокнади извршном повериоцу, у супротном одређени су средство и предмет извршења ради наплате трошкова извршног поступка и то пленидба пензије извршног дужника.

Поднеском од 31.07.2023. године извршни поверилац истиче да је незадовољан донетим решењем јавног извршитеља у погледу одређеног средства и предмета извршења из разлога што извршни дужник има малу пензију и предлаже јавном извршитељу да примени одредбе начела сразмере.

Поднеском од 01.11.2023. године извршни поверилац предлаже јавном извршитељу да наплату утврђених новчаних средстава од извршног дужника настави утврђивањем вредности, проценом и јавном продајом непокретности извршног дужника и то катастарске парцеле број 7104, шума 2. класе, површина 0.16.92 ха.

Закучком од 23.04.2024. године поступајући извршитељ је наложио извршном повериоцу да достави исправе подобне да се на основу њих упише својина на непокретности у корист извршног дужника, имајући у виду да је извршни дужник уписан као ималац права државине на датој парцели, а које право није у правном промету.

Поднеском од 07.05.2024. године извршни поверилац обавештава јавног извршитеља да је дозвољено провођење промена у бази података катастра непокретности из листа непокретности бр. 1695 КО ЛОЗНИЦА и да је извршен упис права својине на катастарској парцели извршног дужника.

Закључком поступајућег извршитеља посл. бр. ОПРМ-7/23 од 17.05.2024. године спровођење извршења одређеног решењем јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице посл. бр. ОПРМ-7/23 од 26.07.2023. године, наставља се истовремено и уписом забележбе решења о извршењу у листу непокретности бр. 1695 КО ЛОЗНИЦА, проценом вредности и продајом непокретности и то катастарске парцеле број 7104, улица ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН, ШУМА 2. КЛАСЕ, површине 0.16.92 ха 2.

У даљем току поступка извршења позван је судски вештак шумарске струке Наташа Банковић из Лознице, да определи трошкове на име утврђивања висине тржишне цене наведене непокретности. Након достављања обрачуна трошкова дат је налог повериоцу да исте уплати, а стручном лицу да достави стручно мишљење о вредности напред наведене непокретности.

Решењем РГЗ-а Лозница бр. 952-02-13-006-13001/2024 од дана 31.05.2024. године извршен је упис забележбе на наведеној непокретности извршног дужника која је предмет продаје у овом поступку.

Стручно лице вештак шумарске струке доставио је свој Налаз и мишљење дана 15.08.2024. године.

У прилогу закључка поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ОПРМ-7/23 од 16.08.2024. године извршном повериоцу и извршном дужнику достављен је наведени налаз и мишљење стручног лица и наложено им је да се у року од 8 дана од дана пријема тог закључка изјасне да ли имају примедби на процену вредности непокретности, уз упозорење да ће се сматрати да су сагласни са датом проценом вредности непокретности уколико се не изјасне у остављеном року.

Наведени закључак од 16.08.2024. године уручен је пуномоћнику извршног повериоца дана 20.08.2024. године, а извршном дужнику дана 20.08.2024. године.

Извршни дужник је дана 03.09.2024. године потпуно извршитељу доставио поднесак у којем приговара на налаз и мишљење вештака шумарске струке и исти у целости оспорава и тражи да се изврши ново вештачење од стране другог вештака шумарске струке.

У даљем току поступка извршења позван је судски вештак шумарске струке Мидхат Невзатовић из Лознице да определи трошкове на име утврђивања висине тржишне цене наведене непокретности. Након достављања обрачуна трошкова дат је налог дужнику да исте уплати у року до 8 дана од дана пријема закључка, те да доказ о извршеној уплати достави јавном извршитељу, а све под претњом последица пропуштања.

Наведени закључак извршни дужник је примио дана 23.10.2024. године, а како по истом није поступио поступак спровођења извршења се наставља по налазу судског вештака шумарске струке Наташе Банковић.

Закључком поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ОПРМ-7/23 од 12.11.2024. године утврђена је вредност непокретности извршног дужника које су предмет продаје у овом поступку.

Са напред изнетог, а на основу члана 4, 23, 171, 171а, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 182, 183. и 493. Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС бр. 106/2015, 106/2016 –



аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење и 54/2019), одлучено је као у диспозитиву овог закључка.

**ПРАВНА ПОУКА:**

Против овог закључка  
није дозвољен приговор.



**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ**

Маријана Дишић Гвозденовић