



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ  
Посл. бр. ИИ 89/23  
Дана 25.11.2024. године  
ИБ

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ** Немања Протић у извршном поступку извршног повериоца КОЏИЋ ЖЕЉКА, Београд Звездара, ул. Љубише Миодраговића бр. 5б, ЈМБГ 2310976710025, чији је пуномоћник адв. Гордана Михаиловић, Београд, Интернационалних бригада 13, против извршног дужника ЋИРИЋ АЛЕКСАНДРА, Београд-Звездара, ул. Смедеревски пут бр. 29Е, ЈМБГ 2403974710220, чији је пуномоћник адв. Саво Грујић, Београд, Плитвичка 2, на основу одредби, чл. 172 и чл. 173 Закона о извршењу и обезбеђењу, дана 25.11.2024. године, доноси следећи:

## ЗАКЉУЧАК О ЈАВНОЈ ПРОДАЈИ

**I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ЈАВНА ПРОДАЈА** непокретности, путем електронског јавног надметања, и то:

- 1) *ЛОКАЛА ДЕСНО површине 128м<sup>2</sup>, који представља посебан део у приземљу постојећег пословног простора катастарски бр. објекта 2, који је изграђен на катастарској парцели бр. 1608/1, КО Мали мокри луг, у ул. Смедеревски пут бр. 29Е/Ћ, у Београду-Звездара, у ванкњижном власништву овде извршног дужника,*
- 2) *ЛОКАЛА ЛЕВО површине 39м<sup>2</sup>, који представља посебан део у приземљу постојећег пословног простора катастарски бр. објекта 2, који је изграђен на катастарској парцели бр. 1608/1, КО Мали мокри луг, у ул. Смедеревски пут бр. 29 Е/Ћ, у Београду-Звездара, у ванкњижном власништву овде извршног дужника.*

II Процењена вредност непокретности из става првог тачка 1) изреке овог закључка утврђена је Закључком Јавног извршитеља посл. бр. ИИ 89/23 од 22.11.2024. године, и износи **20.244.460,00 РСД**.

Процењена вредност непокретности из става првог тачка 2) изреке овог закључка утврђена је Закључком Јавног извршитеља посл. бр. ИИ 89/23 од 22.11.2024. године, и износи **6.389.292,00 РСД**.

Процену вредности предметних непокретности извршио је проценитељ Небојша Гајић, судски вештак грађевинске струке, са датумом процене 21.10.2024. године.

*Локали се налазе у објекту који је уписан у катастар непокретности као изграђен без одобрења за градњу, тако да будући купац сноси ризик куповине нерегулисаних некретнина.*

*Процена је израђена под специјално претпоставком да се зграда бр 2 може озаконити.*

III Увидом у писмене исправе достављене поступајућем јавном извршитељу и увидом у податке катастра непокретности, на непокретности из става првог овог закључка не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

Почетна цена непокретности на првом електронском јавном надметању износи 70% од процењене вредности, у смислу одредби чл. 178 Закона о извршењу и обезбеђењу.

IV Прво електронско јавно надметање **ОДРЖАЋЕ СЕ ДАНА 27.12.2024. са почетком у 9:00 часова**, уз напомене да ће се продаја спровести преко портала електронске продаје

(<https://eaukcija.sud.rs/>) и да је лицитациони корак одређен у проценту од почетне цене не вишем од 10%. Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 9-13h.

V Право учешћа у електронском јавном надметању имају само лица регистрована на порталу електронског јавног надметања, која су до почетка јавног надметања положила јемство у висини од 15% од процењене вредности непокретности за коју учествују у лицитацији и која доставе доказ о томе најкасније два дана пре почетка јавног надметања.

VI Купци непокретности на јавном надметању не могу 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, 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, 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.

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

Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји 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. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

VII Јемство се уплаћује на рачун Министарства правде Републике Србије који је објављен на интернет страници портала, а у складу са правилником који уређује поступак електронске продаје.

VIII Заинтересованим лицима за куповину непокретности омогућиће се разгледање непокретности дана 20.12.2024 године у периоду од 11:00 до 11.30 h, уз претходну најаву Јавном извршитељу путем маила [protic.nemanja@gmail.com](mailto:protic.nemanja@gmail.com)

НАЛАЖЕ СЕ власнику и/или непосредном држаоцу непокретности да у претходно наведеном термину обезбеди приступ предметној непокретности.

IX Понудилац коме буде додељена непокретност (купац) дужан је да понуђени износ (цену) плати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Ако понуђач са највећом понудом не положи продајну цену у наведеном року, јавни извршитељ ће прогласити продају без правног дејства према том понуђачу и позвати другог по реду понудиоца да купи непокретност, па ако ни тај понуђач у наведеном року не положи цену коју је понудио, јавни извршитељ ће на исти начин поступити и позвати трећег понуђача да купи непокретност.

X 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 цене која је постигнута у поступку продајем 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 начин прописан ст. 2 и 3 овог члана.

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

XI Трошкове преноса права својине сноси купац и не урачунавају се у куповну цену.

XII Споразум странака о продаји 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. 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 у смислу одредбе чл. 186 ст. 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

XIII Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли коморе и на други уобичајени начин. Странака може о свом трошку да објави закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавести посреднике продаје.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ  
Против овог закључка нису  
дозвољени ни приговор ни жалба.

Јавни извршитељ  
Немања Протић