



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ СЛОБОДАН ЖИВАНОВ**  
Именован за подручје Вишег суда у Новом Саду и  
Привредног суда у Новом Саду  
Футошка бр. 20, спрат V, стан 26, НОВИ САД  
Тел: 061/750-0070  
**Број предмета: ИИ 623/20**  
**Идент. број предмета: 88-01-00623-20-0134**  
**Дана: 24.10.2024. године**

Јавни извршитељ Слободан Живанов, поступајући у извршном поступку **извршног повериоца FOND ZA RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE**, НИШ, ул. БУЛЕВАР НЕМАЊИЋА бр. 14А, МБ 07904959, ПИБ 100121213, **против извршног дужника Золтан Дараж, ВАЈСКА**, ул. ЗМАЈ ЈОВИНА бр. 6, ЈМБГ 1708963800084, ради извршења доноси следећи:

**ЗАКЉУЧАК О ДРУГОЈ ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ**

**УТВРЂУЈЕ СЕ ДА ЈЕ ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО НАДМЕТАЊЕ НЕУСПЕЛО ТЕ СЕ**

**ОДРЕЂУЈУ УСЛОВИ ДРУГЕ ПРОДАЈЕ НА ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ непокретности извршног дужника:**

1. земљиште под зградом и другим објектом, површине 74 м<sup>2</sup>, градско грађевинско земљиште, -породична стамбена зграда, површине 74 м<sup>2</sup>, спратности Пр, објекат преузет из земљишне књиге, у ул. Змај Јовина бр.6, земљиште под зградом и другим објектом, површине 76 м<sup>2</sup>, градско грађевинско земљиште, помоћна зграда, површине 76 м<sup>2</sup>, спратности Пр, објекат преузет из земљишне књиге, у ул. Змај Јовина, земљиште уз зграду и други објекат, површине 500 м<sup>2</sup>, градско грађевинско земљиште, њива 2.класе, површине 659 м<sup>2</sup>, градско грађевинско земљиште, све постојеће на катарској парцели бр. 484, у приватној својини извршног дужника Дараж Золтана, са обимом удела 1/1, уписано у ЛН бр. 1849, КО Вајска процењене вредности у износу од 1.990.329,00 динара;
2. Катастарска парцела бр. 3776, њива 4.класе, површине 7571 м<sup>2</sup>, пољопривредно земљиште, потес Парлог и њива 5.класе, површине 9508 м<sup>2</sup>, пољопривредно земљиште, потес Парлог, у приватној својини извршног дужника Дараж Золтана са обимом удела од 1/1 дела уписано у ЛН бр. 1849 КО Вајска, процењене вредности у износу од 2.734.095,00 динара.

Дана 13.05.2024. године јавном извршитељу је достављен Извештај о процени тржишне вредности предметне непокретности, израђен од стране EXPERTIZA22 BEOGRAD у ком се наводи да тржишна вредност предметне непокретности на дан 07.05.2024. године, као дан израде стручног мишљења, износи како је напред наведено.

У складу са чланом 178 ЗИО почетна цена на првом електронском јавном надметању износи 50% од процењене вредности непокретности за коју се лицитира и не може бити нижа од наведеног износа.

**ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана **22.11.2024.** године на порталу електронског јавног надметања у периоду од **09 до 13 часова**. Лицитациони корак износи 1% од почетне цене непокретности. Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 9 до 13 часова.

Јавном извршитељу није познато да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

Према подацима из Листа непокретности на предметној непокретности постоје уписани следећи терети :

Терети на парцели - Г лист

Датум уписа: 11.08.2010

Врста: ХИПОТЕКА

Опис терета: ПРИМЉЕНО:09.08.2010.ГОД. НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВ.БР.1039/10 ОД 09.08.2010.ГОД.-ОСНОВНИ СУД У Н.САДУ-СЈ У БАЧУВРШИ СЕ УПИС ЗАЛОЖНОГ ПРАВА-ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ ПРВОГ РЕДА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА 1/2ДАРАЖ ЗОЛТАНА И 1/2ДАРАЖ ПАВЛА ИЗ ВАЈСКЕ.ФОНД ЗА РАЗВОЈ КАО ПОВЕРИЛАЦ У ДУЖНИК ЗАКЉУЧИЛИ СУ УГОВОР О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.20452 ОД 04.08.2010.ГОД., НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ УПРАВНОГ ОДБОРА ПОВЕРИОЦА БРОЈ 525 ОД 17.06.2010.ГОД. НА ИЗНОС ОД 2.250.000, 00ДИНАРА, ПОД СЛЕДЕЋИМ УСЛОВИМА:РОК ОТПЛАТЕ КРЕДИТА ЈЕ 4 ГОДИНЕ ПО ИСТЕКУ ГРЕЈС ПЕРИОДА КОЈИ ТРАЈЕ ДО 30.06.2011.ГОД.;КАМАТА СЕ ОБРАЧУНАВА НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ВИСИНИ ОД 2, 5%.КАМАТА СЕ ОБРАЧУНАВА ТРОМЕСЕЧНО УНАЗАД;ЗА ВРЕМЕ ГРЕЈС ПЕРИОДА ИНТЕРКАЛАРНА КАМАТА СЕ ОБРАЧУНАВА ТРОМЕСЕЧНО УНАЗАД И ПРИПИСУЈЕ ГЛАВНОМ ДУГУ;ОТПЛАТА КРЕДИТА СЕ ВРШИ У ТРОМЕСЕЧНИМ АНУИТЕТИМА КОЈИ ДОСПЕВАЈУ 31.03.;30.06.;30.09. И 31.12.У ГОДИНИ;ЗА ОБРАЧУН ВРЕДНОСТИ ГЛАВНОГ ДУГА СЕ КОРИСТИ ВАЛУТНА КЛАУЗУЛА ТАКО ДА СЕ ИЗНОС ДУГА УТВРЂУЈЕ У ЕУР, ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС, НА ДАН ПУШТАЊА КРЕДИТА У ТЕЧАЈ, А ПРЕРАЧУНАВА У ДИНАРЕ, ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ДОСПЕЋА АНУИТЕТА;ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА НАПЛАТУ 30.09.2011.ГОД.ХИПОТЕКА ЈЕ У ВРЕДНОСТИ ОД 21.156, 56 ЕУР(ИЗНОС ГЛАВНОГ ДУГА ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА), УВЕЋАНА ЗА УГОВОРЕНУ КАМАТУ, ЗАКОНСКУ ЗАТЕЗНУ КАМАТУ И ОСТАЛЕ ТРОШКОВЕ, СВЕ ПРЕРАЧУНАТО У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН РЕАЛИЗАЦИЈЕ ХИПОТЕКЕ.

Датум уписа: 21.10.2022

Врста: ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ

Опис терета: ОДРЕЂУЈЕ СЕ СПРОВОЂЕЊЕ ИЗВРШЕЊА ОДРЕЂЕНОГ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ОСНОВНОГ СУДА У БАЧКОЈ ПАЛАНЦИ САДУ ИИ 141/2020 ОД 28.08.2020.ГОД., А ПО ЗАКЉУЧКУ ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА СЛОБОДАН ЖИВАНОВ, НОВИ САД, ПОСЛ.БР.ИИ 623-20 ОД 18.10.2022 ГОДИНЕ И ТО ПРОЦЕНОМ ВРЕДНОСТИ, ПРОДАЈОМ НЕПОКРЕТНОСТИ И НАМИРЕЊЕМ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ИЗ ПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ ОДРЕЂЕНЕ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА ЗОЛТАН ДАРАЖ, ВАЈСКА, ЗМАЈ ЈОВИНА 6, ЈМБГ 1708963800084, ПАВЛЕ ДАРАЖ ВАЈСКА, ЗМАЈ ЈОВИНА 8, ЈМБГ 1601939800031, НАМИРЕЊЕМ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ФОНД ЗА РАЗВОЈ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, НИШ, УЛ.БУЛЕВАР НЕМАЊИЋА 14А, МБ 07904959, ПИБ 100121213

Напомена (терет парцела):Упућују се заинтересована лица као потенцијални купци да уз одговарајућу стручну правну помоћ (адвоката) изврше увид у лист непокретности за поменуте непокретности.

Потенцијални купац сам сноси ризик овог пропуштања, с тим што ће јавни извршитељ наложити катастру непокретности брисање свих терета, осим оних који по закону остају или које је купац непокретности преузео.

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.

**УТВРЂУЈЕ СЕ** да су у односу на парцелу која је означена као непокретност под редним бројем „2“ на Закључку, а чија је продаја оглашена овим закључком, постоје **имаоци права прече куповине- власници суседних парцела, те се сви овим путем обавештавају да се својим правом, у односу на предметну парцелу, могу користити под условима одређеним у овом закључку.**

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.

**Имаоци права прече куповине** полажу **јемство** као и друга лица и то **уплатом** одређеног износа (15% од процењене вредности непокретности за коју подносе понуду ) на **наменски рачун** јавног извршитеља **број 105-3108807-61** који се води код **АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА "АИК БАНКА" А.Д. БЕОГРАД** са позивом на пословни број предмета ИИ 623/20, и уколико не желе да учествују на електронском јавном надметању, а желе да се користе својим правом, при чему морају да прихвате бар почетну цену.

У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине 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.

**Право учешћа имају сва заинтересована лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања у износу од 15% од процењене вредности непокретности за коју подносе понуду и то уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала (aukcija.sud.rs), иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању.**

Полагања јемства су ослобођени извршни поверилац и заложни поверилац ако њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се, са обзиром на њихов ред првенства и утврђену вредност непокретности тај износ могао намирити из продајне цене. Купац не може бити извршни дужник ни на јавном надметању ни непосредном погодбом. Купац непокретности не може бити ни јавни извршитељ, заменик 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.

Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности понуђену цену исплати на наменски рачун јавног извршитеља **број 105-3108807-61** који се води код **АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА "АИК БАНКА" А.Д. БЕОГРАД** са позивом на пословни број предмета ИИ 623/20 а по уплати купопродајне цене предаће му се предметна непокретност.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, закључком се оглашава 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 се 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.

Понудиоцима чије понуде нису прихваћене вратиће се јемство по закључењу јавног надметања и када министарство врати јемства на рачун јавног извршитеља, осим за другог и трећег понуђача. Другом и трећем понуђачу 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 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 ком случају ће се поступити на начин прописан чл. 182 ст.2 и 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Купац сноси све трошкове око такси и пореза, а ради преноса права власништва.

Закључак о електронској јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу исти објавити и у средствима јавног информисања као и обавестити посреднике у продаји.

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. После тога споразум је опет дозвољен док почне друго јавно надметање.

Заинтересована лица могу разгледати непокретност која је предмет продаје дана 30.10.2024. године у интервалу од 10,00 до 11,00 часова што је извршни дужник дужан омогућити. Упућују се заинтересована лица да писменим путем или путем телефона 061/750-0070 најмање 24 часа пре заказаног термина за разгледање непокретности обавесте јавног извршитеља о томе.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог закључка није дозвољен приговор.

