



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ
СУДА У НОВОМ САДУ И ПРИВРЕДНОГ СУДА
У НОВОМ САДУ
ВОЈИСЛАВА ДРАГОВИЋ ТУБИЋ
Нови Сад, Максима Горког 33, спрат 3, стан 10
Пословни број. ИИ 196/24
Дана 16.12.2024. године

Јавни извршитељ Војислава Драговић Тубић у извршном поступку извршног повериоца Млдб Теодор Нанаши, Нови Сад, ул. Војводе Бојовића бр. 12, ЈМБГ 1010010800039, кога заступа законски заступник мајка Анђела Недељков чији је пуномоћник адв. Милан Иветић, Нови Сад, Максима Горког 6 стан 70, против извршног дужника Михаела Нанаши, Руменка, ул. Ади Ендреа бр. 16, ЈМБГ 2307982805010, чији је пуномоћник адв. Солга Здена, Руменка, Војвођанска 7, ради развргнућа имовинске заједнице, доноси:

ЗАКЉУЧАК

ОГЛАШАВА СЕ прва електронска јавна продаја и одређују услови продаје и то:

1. непокретности уписаних у Лист непокретности бр. 1288 к.о. Руменка, парцела бр. 1479, у улици Ади Ендреа бр. 16, земљиште под зградом површине 53 м², земљиште под зградом површине 13 м², земљиште под зградом површине 8 м², земљиште уз зграду површине 192 м², укупне површине 266 м², на којој парцели су саграђени објекти: породична стамбена зграда објекат бр. 1 површина основе 53 м², помоћни објекат бр. 2 површина основе 13 м², помоћни објекат бр. 3 површина основе 8 м², сви објекти преузети из земљишне књиге, површина није евидентирана и парцела 1480 у улици Ади Ендреа њива 1 класе, земљиште у грађевинском подручју, површине 357 м² а на којима су сувласници млдб Теодор Нанаши, Нови Сад, ул. Војводе Бојовића бр. 12, ЈМБГ 1010010800039 и Михаела Нанаши, Руменка, ул. Ади Ендреа бр. 16, ЈМБГ 2307982805010, свако у по 1/2 идеална дела;

2. неукњижене непокретности власништво у целости млдб Теодор Нанаши, Нови Сад, ул. Војводе Бојовића бр. 12, ЈМБГ 1010010800039, доградња – породична стамбена зграда П+таван, изграђена на парцели бр. 1479 к.о. Руменка димензија цца 5м x 5м = 25м², као и једне собе цца 2м x 3м, која се налази десно од објекат бр. 2 гледано са улице а између објеката бр. 1 и горе описане дограђене заграде.

Процењена вредност непокретности која је предмет продаје утврђена је на основу Извештаја о процени вредности Марине Товаришић PR MMA REAL ESTATE CONSULTING NOVI SAD на дан 08.11.2024. године и износи **5.388.918,00 динара**.

Почетна цена на јавној продаји износи 70% од процењене вредности и износи **3.772.242,60 динара**.

Парцела 1479 је неправилног облика, парцела 1480 правоугаоног је облика и заједно чине целину. Парцели 1480 приступа се кроз парцелу 1479 и не постоји алтернативни приступ. Парцеле су ограђене. На парцели се налази породична стамбена зграда и три помоћне зграде: две помоћне зграде су надограђене на породичну стамбену зграду, док је зграда број 3 гаража.

Породична стамбена зграда од када је саграђена неколико пута је била предмет реновирања. Помоћни објекти од када су саграђени нису били предмет већег реновирања. Породична стамбена зграда је у лошем стању.

Неукњижена непокретност је доградња – породична стамбена зграда П+таван, изграђена на парцели бр. 1479 к.о. Руменка димензија цца $5\text{м} \times 5\text{м} = 25\text{м}^2$, као и једне собе цца $2\text{м} \times 3\text{м}$, која се налази десно од објекат бр. 2 гледано са улице а између објеката бр.1 и горе описане дограђене заграде.

Терети на непокретности: нема укњижених терета на непокретности.

Сходно стању у списима предмета и катастру непокретности не постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, нити стварне и личне слжбености и стварни терети које купац преузима.

Електронско јавно надметање одржаће се дана **15.01.2025.** године у периоду од **9 до 15 часова**, а време за давање понуда траје најдуже **4 сата**, у периоду од **9 до 13 часова**.

У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека периода из претходног става, 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.

Обавештава се купац да рок за плаћање купопродајне цене не може бити дужи од 15 дана од доношења закључка о додељивању, који износ уплаћује на наменски јачун извршитеља 205-275349-93 са позивом на број ИИ 196/24.

Право учешћа на јавном надметању имају лица која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања и то до 13.01.2025. године у висини од 15% од процењене вредности непокретности и то на рачун Министарства правде који се налази на сајту електронска продаја (eaukcija.sud.rs) са позивом на број ИИ 196/24.

Лицитациони корак износи 5% од почетне цене.

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

Купац на јавном надметању, ни непосредном погодбом не може бити 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, свако друго лице које службено учествује у 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, усвојитељ, усвојеник, хранитељ. Купац 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник, све сходно чл. 139 ЗИО.

Електронско јавно надметање се одржава и ако је само једно лице положило јемство и које не спори да је могући понудилац, па и ако не стави понуду (један понудилац). На предлог повериоца који се подноси пре почетка електронског јавног надметања, јавни извршитељ може у том случају одложити јавно надметање, све сходно чл. 176 ЗИО.

Ако најповољнији понудилац с јавног надметања не плати понуђену цену у року, закључком се

оглашава да је продаја без дејства према њему и ствар додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене и тако редом док се не исцрпе сви понудиоци са списка из закључка о додељивању непокретности. Ако ниједан понуђач не плати понуђену цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

Прво јавно надметање одржава се у року који не може бити краћи од 15 дана, нити дужи од 30 дана од дана објављивања закључка о продаји јавним надметањем на огласној табли Коморе. Ако непокретност не буду продата на првом јавном надметању, јавни извршитељ утврђује да оно није успело и заказује друго јавно надметање, које мора да почне у року од најмање 15 дана а највише 30 дана од дана првог јавног надметања. Одржавају се највише два јавна надметања.

Непокретност која је предмет продаје у овом поступку може се продати непосредном погодбом и по споразуму странака или после неуспеха другог јавног надметања. 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 (чл. 183 став 2) после тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати свој пристанак у писаној форми на услове из споразума. 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 непокретности.

Понудиоцу чија понуда није прихваћена вратиће се јемство одмах по закључењу 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 намирају 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 намирају 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.

Јавни извршитељ нема непосредних сазнања да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

Заинтересована лица могу видети непокретност која је предмет продаје дана 09.01.2024. године у периоду од 14-16 часова, што су странке дужне омогућити у противном лица којим је разгледање онемогућено дужна су да наредног дана до 13 часова о истом писменим путем извести јавног извршитеља, након чега ће разгледање бити омогућено принудним путем.

Поука о правном леку:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

Доставити: пуномоћ. странака, Комора извршитеља - огласна табла



OSNOVNOM SUDU
U NOVOM SADU



Рно _____

Примљено лично поштом (препоручено-обично)

дана 17. 10. 2024

_____ примерака са _____ прилога

Таксирано са _____ без таксе

Време _____ Потпис _____

IZVRŠNI POVERILAC: Mldb. Teodor Nanaši iz Novog Sada, ul. Vojvode Bojovića br. 12/1/10, čiji je zakonski zastupnik majka Anđela Nedeljkov, a koje zastupa Milan Ivetić, advokat u Novom Sadu
JMBG: 1010010800039
Datum rođenja: 10.10.2010. godine

44 196/24

IZVRŠNI DUŽNIK: Mihaela Nanaši iz Rumenke, ul. Adi Endrea br. 16
JMBG: 2307982805010
Datum rođenja: 23.07.1982. godine

PREDLOG ZA IZVRŠENJE
Na osnovu izvršne isprave

Vrednost spora : 5.388.918,00 dinara

Na osnovu Rešenja Osnovnog suda u Novom Sadu poslovni broj R1. 413/2023 od dana 14.05.2024. godine, koje je steklo svojstvo pravosnažnosti dana 26.06.2024. godine, a svojstvo izvršnosti dana 12.07.2024. godine, **razvrgnuta je** imovinska zajednica Nanaši Mihaele i mldb Nanaši Teodora, a koji su suvlasnici svako od po 1/2 dela na nepokretnostima upisanim u List nepokretnosti br. 1288 k.o. Rumenka, parcela broj 1479, u ulici Adi Endrea br. 16, zemljište pod zgradom površine 53m², zemljište pod zgradom površine 13m², zemljište pod zgradom površine 8m², zemljište uz zgradu površine 192m², ukupne površine 266m², na kojoj parceli su sagrađeni objekti: porodična stambena zgrada-objekat br. 1 površina osnove 53m², pomoćni objekat br. 2 površina osnove 13m², pomoćni objekat br. 3 površina osnove 8m², kao i parcela broj 1480, u ulici Adi Endrea, njiva 1. klase površine 357m², **javnom prodajom označenih nepokretnosti.**

Dokaz: Rešenje Osnovnog suda u Novom Sadu poslovni broj R1. 413/2023 od 14.05.2024. godine

Sudskim poravnanjem P.36920/2021 od 08.02.2022. godine, koje ima svojstvo izvršne isprave, i koje je postalo pravosnažno dana 08.02.2022, godine, utvrđeno je da je mlt Teodor Nanaši vanknjižni vlasnik u celosti, dogradnje porodične stambene zgrade spratnosti P+tavan na parceli 1479 k.o. Rumenka, dimenzija cca 5m x 5m = 25m², kao i jedne sobe cca 2m x 3m koja se nalazi desno od objekta broj 2 gledano sa ulice, a između objekta broj 1 i gore opisane dograđene zgrade.

Dokaz : Sudsko poravnanje P.36920/2021 od 08.02.2022. godine

Marina Tovarišić PR MMA REAL ESTATE CONSULTING, NOVI SAD, sačinio je izveštaj o proceni nepokretnosti od 28.12.2023. godine

Dokaz : Izveštaj o proceni vrednosti nekretnine

Izvršni poverilac izjavljuje da je saglasan da i njegov neuknjiženi deo gore navedene nekretnine bude obuhvaćen javnom prodajom

Izvršni poverilac predlaže da sud donese, a javni izvršitelj sprovede sledeće:

REŠENJE

Na osnovu Rešenja Osnovnog suda u Novom Sadu poslovni broj R1. 413/2023 od 14.05.2024. godine **ODREĐUJE SE IZVRŠENJE** razvrgnućem imovinske zajednice, koje će se sprovesti **procenom vrednosti nepokretnosti, i prodajom** nepokretnosti :

- upisanih u List nepokretnosti br. 1288 k.o. Rumenka, parcela broj 1479, u ulici Adi Endrea br. 16, zemljište pod zgradom površine 53m², zemljište pod zgradom površine 13m², zemljište pod zgradom površine 8m², zemljište uz zgradu površine 192m², ukupne površine 266m², na kojoj parceli su sagrađeni objekti: porodična stambena zgrada-objekat br. 1 površina osnove 53m², pomoćni objekat br. 2 površina osnove 13m², pomoćni objekat br. 3 površina osnove 8m², kao i parcela broj 1480, u ulici Adi Endrea, njiva 1. klase površine 357m², a na kojima su suvlasnici mlt Nanaši Teodor i Nanaši Mihaela svako u po 1/2 idealnog dela,

- kao i neuknjižene nepokretnosti vlasništvo Nanaši Teodora u celosti, dogradnja porodična stambena zgrada spratnosti P+tavan na parceli 1479 k.o. Rumenka, dimenzija cca 5mx5m=25m², kao i jedne sobe cca 2mx3m koja se nalazi desno od objekta broj 2 gledano sa ulice, a između objekta broj 1 i gore opisane dograđene zgrade

i namirenjem iz kupoprodajne cene troškova postupka, i suvlasnika srazmerno suvlasničkom udelu u nepokretnosti koja je predmet prodaje.

Izvršenje će sprovesti javni izvršitelj Vojislava Tubić Dragović sa sedištem u Novom Sadu, ul. Maksima Gorkog br. 33.

U Novom Sadu, dana 16.10.2024. godine

Punomoćnik

Troškovnik:

Sastav ovog predloga.....	34.425,00 dinara
Utvrđivanje pravosnažnosti i izvršnosti.....	10.125,00 dinara
Troškovi procene vrednosti nekretnine..(150 evra * 117,00 din)	17.550,00 dinara
Sudske takse po odluci suda	(150.000,00 dinara)

Milica Ivetić
- ADVOKAT -
Maksima Gorkog 6 stan 7c
NOVI SAD

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОСНОВНИ СУД У НОВОМ САДУ

Посл.бр. **Ии** 3576 /2024

Дана 23.10.2024.
НОВИ САД

РЕШЕЊЕ

Дозвољава се предложено извршење на основу извршне исправе
Трошкови извршног повериоца утврђује се на дин.
69.123,00

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења дозвољена је жалба Вишем суду у Новом Саду у року од 8 дана од дана достављања, а путем овог суда. Ако се побија само део овог решења којим су одмерени трошкови извршног поступка дозвољен је приговор већу троје судија овог суда у року од 8 дана

Судија
Нера Келечевић
ЗТО



Нера Келечевић