



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ИМЕНОВАН ЗА  
ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У СУБОТИЦИ И  
ПРИВРЕДНОГ СУДА У СУБОТИЦИ  
ТОВАРИШИЋ БОЈАН

МАКСИМА ГОРКОГ 5А, ДРУГИ УЛАЗ, СТАН БРОЈ 9, СУБОТИЦА, 024/551-489

радно време, радним данима од 08:00 – 16:00 часова  
024/551-489 (радним данима од 08:00 – 12:00 часова)

email: izvrsitelj.tovarisic.bojan@gmail.com

Посл. Бр. **ИИВ 343/22**

Дана **30.08.2024.** године

**Јавни извршитељ Бојан Товаришић**, у извршном поступку извршног повериоца **ОТП банка Србија а.д. Нови Сад**, Нови Сад, ул. Трг Слободе бр. 5, МБ 08603537, ПИБ 100584604, чији је пуномоћник адв. Ђорђе Мркић, Суботица, Буре Ђаковића 17, против извршног дужника **Емеше Слобода Хедер**, кога заступа привремени заступник адв. Тијана Растовић, Суботица, Корзо 10/Б, ради намирења новчаног потраживања, доноси следећи:

**ЗАКЉУЧАК**

**I ОДРЕЂУЈЕ СЕ** прва продаја путем ЕЛЕКТРОНСКОГ јавног надметања непокретности у приватној својини извршног дужника **Емеше Слобода Хедер**, уписане у ЛН број **17656 К.О. Стари Град**, обим удела од 1/1 дела, и то:

Пољопривредно земљиште, као виноград 1.класе, на парцели број 25239/2 к.о. Стари Град, потес/улица Западни виногради, у површини од 717 м<sup>2</sup>, са забележбом обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта,

са нелегално изграђеном и неуписаном непокретности, у целости у ванкњижној својини извршног дужника Емеше Слобода Хедер, изграђеној на парцели број 25239/2 к.о. Стари Град, пописаној у Записнику од 05.07.2024.године, са Коначним Записником од 08.08.2024.године, и то:

Породична стамбена зграда у изградњи, нелегално саграђен приземан објекат на парцели 25239/2 к.о. Стари Град, улица Западни виногради бб, у природи улица Покрет несврстаних број 204, у Суботици, спољашњих димензија 12,40м<sup>2</sup> x 10,00м<sup>2</sup> плус 3,45м<sup>2</sup> x 6,00 м<sup>2</sup>, што је бруто површина од 145м<sup>2</sup>, а која се састоји од улазног ходника, предсобља, дневне собе, кухиње са трпезаријом, две собе и купатила, укупне корисне површине 126,96 м<sup>2</sup>, при чему је степен завршености објекта 40%,

са напоменом: За нелегално изграђену зграду није покренут поступак озакоњења, сходно допису Секретаријата за грађевинарство градске управе у Суботици од 16.05.2022.године,

у процењеној вредности од **702.455,40 динара**.

**II** Процењена вредност непокретности утврђена је у Закључку овог јавног извршитеља посл, бр. И.ИВ-343/2022 од 09.08.2024. године, према тржишној цени на дан процене, на основу Информације о тржишној вредности непокретности (Стручно мишљење) од 22.07.2024.године, израђене од стране судског вештака за грађевинарство и лиценцираног проценитеља непокретности др Миомир Паовица (Процена плус доо Суботица).

III У извештају стручног лица о процени вредности непокретности није утврђено да је непокретност слободна од лица и ствари.

IV На непокретности не постоје права трећих лица која остају након продаје, нити постоје стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

У Листу непокретности уписана је забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Јавни извршитељ указује купцу непокретности да се благовремено информише о прописима у вези завршетка градње, озакоњења нелегалне градње и пренамене парцеле.

Купац непокретности у ванкњижној својини може о свом трошку да покрене поступак озакоњења неуписаног и нелегално саграђеног објекта.

Напомена: Неизмирене комуналне обавезе за коришћење предметне непокретности не представљају терет непокретности у смислу прописа о катастру непокретности и њих јавни извршитељ не проверава.

V Прво електронско јавно надметање одржаће се дана **27.09.2024. године, у периоду од 09,00 до 15,00 часова преко портала електронског јавног надметања, који је доступан на интернет страници портала: [www.eaukcija.sud.rs](http://www.eaukcija.sud.rs)**, с тим што време за давање понуда траје у периоду од 09,00 до 13,00 часова, од чега период за прихватање почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 9,00 до 9,30 часова). Ако учесници само прихвате почетну цену, тако да нико не да понуду увећану за лицитациони корак сматраће се да је најбољи понудилац онај који је први прихватио почетну цену. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека 13 часова, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута, а овај 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.

VI Почетна цена непокретности на првом електронском јавном надметању износи **70% процењене вредности** непокретности, а лицитациони корак се одређује у износу од **5 % почетне цене**.

На заједнички предлог странака или на предлог извршног повериоца јавни извршитељ је дужан да одреди да почетна цена на првом јавном надметању буде виша од 70% процењене вредности непокретности.

VII На електронском јавном надметању као понудиоци могу да учествују лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство у висини од **15% од процењене вредности** непокретности најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, тј. најкасније дана **24.09.2024.године**.

Јемство се полаже уплатом на рачун Министарства правде који је објављен интернет страници портала електронског продаје, а лицима која уплату јемства изврше након рока ускратиће се учествовање на јавном надметању.

Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева уз употребу квалификованог електронског потписа. Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник електронским путем подноси пријаву за учествовање на овом електронском јавном надметању, а уз пријаву доставља доказ о уплати јемства. Регистрованом кориснику као понудиоцу, насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.

VIII Упозоравају се понудиоци да купац непокретности не може 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 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; свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку; лице запослено у министартву 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.

IX Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемство и пуног износа цене за коју је купио непокретност уплатом на наменски рачун јавног извршитеља број 340-13002206-19, који се води код ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, са позивом на број предмета.

Ако најповољнији понудилац 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 од 15 дана 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 од 15 дана за плаћање понуђене цене. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да електронско јавно надметање није успело.

X Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем по реду понудиоцу којима се јемство враћа када најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу када 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 губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.

XI Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се да изврше увид сваког радног дана од 10,00-14,00 часова, у канцеларији јавног извршитеља у Суботици, ул. Павла Штоса бр.6/1, у Процену овлашћеног проценитеља, са фото документацијом, а на основу претходно поднетог захтева путем е-поште: [izvrstelj.tovarisic.bojan@gmail.com](mailto:izvrstelj.tovarisic.bojan@gmail.com), с тим да се све потребне информације могу добити позивом на број телефона 024/551-489. Уколико је то неопходно јавни извршитељ може организовати и непосредно разгледање непокретности, по благовремено поднетом захтеву.

XII Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака, који је могућ 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 ст 2 ЗИО). После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови.

XIII Купац стиче право својине доношењем закључка о предаји, који се доноси одмах после исплате продајне цене. Ако непосредни држалац непокретности не преда купцу државину у року одређеном закључком о предаји, јавни извршитељ доноси, на предлог купца, закључак о спровођењу исељавања лица и уклањању ствари из непокретности и предају непокретности у државину купцу. Трошкове тог поступка предујмљује купац, а сноси их непосредни држалац чије се исељење спроводи (члан 195 ЗИО).

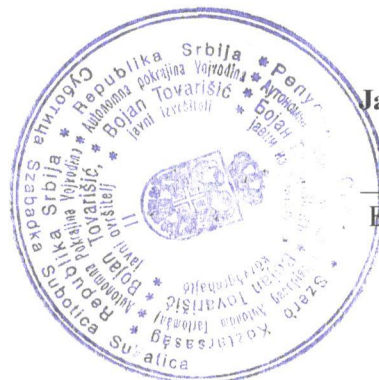
XIV Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу о свом трошку да објаве закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

## Образложење

Јавни извршитељ је применом чланова 169-178,182,186. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр 106/2015, 106/2016-аут.тум., 113/2017-аут.тум., 54/2019 и 9/2020-аут.тум.), одлучио као у изреци.

### ПРАВНА ПОУКА:

Против овог закључка није дозвољен приговор.



Јавни извршитељ

Бојан Товаришић