



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ИМЕНОВАНА ЗА ПОДРУЧЈЕ

ВИШЕГ СУДА У НОВОМ САДУ

И ПРИВРЕДНОГ СУДА У НОВОМ САДУ

ЈАСНА БРЧКАЛОВИЋ

Посл.бр. И.И.56/2025

Дана:16.09.2025.године

Јавни извршитељ Јасна Брчкаловић именована за подручје Вишег суда у Новом Саду и Привредног суда у Новом Саду, у извршном предмету извршног повериоца Александар Вујаковић, 21000 НОВИ САД, ул. Трг 23. октобра бр. 13, ЈМБГ 0312997800151, чији је пуномоћник адв. Биљана Крстић, 21000 Нови Сад, Радничка 15, против извршних дужника Мишко Хлпка, Кисач, ул. Јана Мартинка бр. 6, ЈМБГ 1708965800014, Владислав Чеман, Кисач, ул. Јана Мартинка бр. 6, ЈМБГ 1704978800018, ради наплате новчаног потраживања на основу извршне исправе, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПОНОВНА ПРВА ПРОДАЈА ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ непокретности у својини извршних дужника Мишко Хлпка, Кисач, ул. Јана Мартинка бр. 6, ЈМБГ 1708965800014, Владислав Чеман, Кисач, ул. Јана Мартинка бр. 6, ЈМБГ 1704978800018, свако у по 1/2 дела, и то парцела број 829, потес/улица Јана Мартинка укупне површине 369 м2, К.О. Кисач, земљиште у грађевинском подручју површине 64 м2- земљиште под зградом и другим објектом, број дела 1, земљиште у грађевинском подручју, површине 24 м2 - земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2, земљиште у грађевинском подручју, површине 8 м2 - земљиште под зградом и другим објектом, број дела 3, земљиште у грађевинском подручју, површине 273 м2 - земљиште уз зграду и други објекат, број дела 4, породична стамбена зграда број објекта 1, улица Јана Мартинка бр.6, површине 64 м2, објекат преузет из земљишне књиге, саграђене на парцели број 829, к.о. Кисач, помоћна зграда, број објекта 2, улица Јана Мартинка, површине 24 м2, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, саграђен на катастарској парцели број 829 к.о. Кисач, помоћна зграда, број објекта 3, улица Јана Мартинка, површине 8 м2, која у природи представља објекат површине од око 32 м2, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, саграђен на катастарској парцели број 829 к.о. Кисач, и парцела број 830 потес/улица Јана Мартинка, земљиште у грађевинском подручју укупне површине 298 м2, њива 1. класе број дела 1, к.о. Кисач.

II На непокретностима које су предмет јавне продаје, сходно писменим исправама које су учесници у поступку доставили јавном извршитељу до доношења закључка којим је утврђена вредност предметне непокретности и према стању у катастру непокретности, на парцели број 829 постоји уписано право доживотног плодоуживања у корист Мокош Ане али је иста према изводу из матичне књиге умрлих број 203-00-1/2025-26/6717 од 10.01.2025. године преминула дана 02.01.1986. године, а на парцели број 830 постоји уписано право доживотног плодоуживања у корист Мокош Ане али је иста према изводу из матичне књиге умрлих број 203-00-1/2025-26/6717 од 10.01.2025. године преминула дана 02.01.1986. године као и у корист Чеман Зузане која је према изводу из матичне књиге умрлих број 203-00-1/2024-26/3440936 од дана 31.12.2024. године преминула дана 18.04.2016, године, те не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

Констатује се да према сазнањима јавног извршитеља предметна непокретност није слободна од лица и ствари.

III Процењена вредност непокретности описаних у ставу 1. овог закључка износи **1.875.400,00 динара**, а утврђена је закључком посл. бр. И.И.56/2025 од дана 03.06.2025. године на основу процене, извршене од стране стручног лица „АКРИБИЈА” НОВИ САД, од дана 31.05.2025. године.

IV Продаја ће се спровести преко портала електронске продаје. Почетна цена на првом електронском јавном надметању износи **1.312.780,00 динара**, што представља **70% процене непокретности**.

V Лицитациони корак одређује се у висини од 10% од почетне цене на првом електронском јавном надметању.

VI Прва продаја путем електронског јавног надметања одржаће се дана **08.10.2025. године** са почетком у 9 часова до најкасније 15 часова.

Заинтересована лица могу дати понуду у периоду од 9 до 13 часова.

У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека периода за давање понуда, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута од времена одређеног за давање понуда. 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.

VII Право учешћа на јавном надметању имају лица која положе јемство, у висини од **15% процене вредности непокретности, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања.**

Јемство за учешће на електронском јавном надметању уплаћује се на рачун министарства, који је објављен на интернет страници портала www.eaukcija.gov.rs.

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

VIII 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.

Ако се непокретност продаје непосредном погодбом јавни извршитељ позива имаоца права прече куповине и имаоца уговорног права прече куповине које је уписано у катастар непокретности да се у року од осам дана писмено изјасне да ли намеравају да користе своје право под условима из закључка о додељивању непокретности непосредном погодбом.

Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине из ст. 1. и 2. овог члана 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.

IX 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. У том случају поступиће се на горе прописан начин.

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

X 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.

XI Сви порези и трошкови преноса права власништва падају на терет купца.

XII Купац непокретне ствари дужан је да уплати продајну цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретне ствари. 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. 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 ниједан понуђач не плати понуђену 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 ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

XIII Заинтересована лица могу разгледати непокретност која је предмет продаје на адреси непокретности, уколико извршни дужник или лица која живе у непокретности дозволе.

XIV Непокретна ствар може да се прода и путем споразума странака о продаји непокретности непосредном погодбом, 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. 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. 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. 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.

XV Овај закључак објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу за одржавање електронске јавне продаје а извршни поверилац може о свом трошку исти објавити и у средствима јавног информисања.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ

Против овог закључка није дозвољен приговор.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Јасна Брчкаловић