



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЈЕЛЕНА МАРИЋ

Шабац, Стојана Новаковића бр. 77, спрат 3, стан 27

Телефон: 015/602-735

Пословни број. ИИ 500/24

Идент. број предмета: 07-01-00500-24-0245

Дана 07.04.2025 године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Јелена Марић у извршном поступку извршног повериоца **Никола Павловић**, Шабац, ул. Краља Милана 45/2/10, ЈМБГ 0109980772022, чији је пуномоћник адв. Драган Петровић, Шабац, Патријарха Павла 12/6, против извршног дужника **Милица Радојчић**, Клење, ул. Светог Саве бр. 9, ЈМБГ 0110001777017, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ

I ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ЗА ПРОДАЈУ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА НА ПРВОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ уписаних у листу непокретности 2341 КО Клење и то:

- катастарска парцела 2007, потес/улица Ђенерала Драже, земљиште у грађевинском подручју, површине 0.18.02 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.81 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.34 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.01.01 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.29 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.36 ха, земљиште уз зграду-објекат, површине 0.05.00 ха и воћњак. 2. класе, површине 0.10.21 ха, са обимом удела од 1/1, утврђене вредности у износу од 632.833,93 динара.

- помоћна зграда, број зграде 2, површине у основи уписане у листу непокретности 34м2, изграђена на катастарској парцели 2007 КО Клење, површине у основи измерене на терену 76,36м2, утврђене вредности у износу од 1.072.657,02 динара,

- помоћна зграда, број зграде 3, површине у основи уписане у листу непокретности 101м2, изграђена на катастарској парцели 2007 КО Клење, површине у основи измерене на терену у основи 12,36м2, утврђене вредности у износу од 479.296,20 динара,

- помоћна зграда, број зграде 5, површине у основи уписане у листу непокретности 36м2, изграђена на катастарској парцели 2007 КО Клење, која на терену има две етажe (оставу и чардак) површине у основи измерене на терену 37,64м2, утврђене вредности у износу од 203.013,73 динара,

Утврђује се да тржишна вредност катастарске парцеле 2007 КО Клење и објеката 2, 3 и 5 изграђених на катастарској парцели 2007 КО Клење, укупно износи 2.387.800,88 динара.

- катастарска парцела 2008, потес/улица Ђенерала Драже, земљиште под зградом-објектом-објектом, површине 0.00.32 ха, земљиште под зградом-објектом-објектом, површине 0.00.19 ха и воћњак. 2. класе, површине 0.20.81 ха, утврђене вредности у износу од 748.724,71 динара,

- катастарска парцела 2009, потес/улица Ђенерала Драже, њива 2. класе, површине 0.13.91 ха, својина приватна извршног дужника са обимом удела од 1/1, уписана у лист непокретности 2341 КО Клење, утврђене вредности у износу од 488.497,22 динара,

- катастарска парцела 2010, потес/улица Ђенерала Драже, воћњак 2. класе, површине 0.15.62 ха, својина приватна извршног дужника са обимом удела од 1/1, уписана у лист непокретности 2341 КО Клење, утврђене вредности у износу од 548.549,72 динара.

Укупно утврђена тржишна вредност непокретности уписаних у листу непокретности 2341 КО Клење на дан процене 23.10.2024. године, стручног лица грађевинске струке износи 4.173.572,53 динара.

II КОНСТАТУЈЕ СЕ да породично стамбена зграда, број зграде 1, површине 81м², изграђена на катастарској парцели 2007 КО Клење и помоћна зграда, број зграде 4, површине у основи уписане у листу непокретности 29м², изграђена на катастарској парцели 2007 КО Клење, не постоје на терену, односно обе су порушене.

III КОНСТАТУЈЕ СЕ да породично стамбена зграда, број зграде 1, површине у основи 32м², изграђена на катастарској парцели 2008 КО Клење и помоћна зграда, број зграде 2, површине у основи 19м², изграђена на катастарској парцели 2008 КО Клење, не постоје на терену, односно обе су порушене.

IV КОНСТАТУЈЕ СЕ да је изласком на адресу предмета вештачења стручно лице утврдило да је на катастарској парцели 2007 КО Клење, изграђен помоћни објекат површине 83,71м², као и помоћни објекат површине 48,62м², чији просторни садржај представљају две гараже, а који објекти нису укњижени у катастру непокретности.

V КОНСТАТУЈЕ СЕ да је изласком на адресу предмета вештачења стручно лице утврдило да је на катастарској парцели 2008 КО Клење, изграђена породично стамбена зграда, спратности Пр+1, површине у основи приземља 113,354м², површине основе спрата 129,28м², помоћна зграда приземне спратности, укупне површине 74,69м², као и помоћна зграда приземне спратности површине 36,33м², које нису укњижена у катастру непокретности.

VI КОНСТАТУЈЕ СЕ да је стручно лице изласком на адресу предмета вештачења утврдило да помоћна зграда приземне спратности, површине 145,93м², која нисје укњижена у катастру непокретности, пада на две катастарске парцеле и то катастарску парцелу 2008 и 2009 КО Клење.

VII КОНСТАТУЈЕ СЕ да објекти изграђени на катастарским парцелама 2007 и 2008 КО Клење који нису уписани у листу непокретности, нису предмет извршења у овом извршном поступку.

VIII КОНСТАТУЈЕ СЕ да сходно правилу superficies solo cedit све што је у чврсто физичкој вези са земљом припада власнику земљишта, дакле како зграде, тако и растиње (вегетација). Земљиште не прелази у својину онога ко је на њему подигао зграду нешто засасдио или посејао. Према закону о промету непокретности Републике Србије преносом права својине на згради преноси се и право својине на земљишту под зградом као и на земљишту које је потребно за њену редовну употребу. Из наведеног произилази да су предмет продаје у овом извршном поступку непокретности описане у ставу првом изреке овог закључка, а да у погледу објеката који нису уписани у листу непокретности право власништва биће утврђено покретањем поступка озакоњења од стране инвеститора или по службеној дужности од стране надлежних општинских органа општинске управе Богатић, те ће исти сходно Закону о промету непокретности стећи и право својине на земљишту под зградом као и право на земљишту које је потребно за њихову редовну употребу.

IX ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана 29.04.2025 године, на порталу електронског јавног надметања у периоду од 9 до 13 часова, а почетна цена предметних непокретности на првом електронском јавном надметању износи 70% од процењене вредности непокретности.

- Лицитациони корак на првом електронском јавном надметању износи 7% од почетне цене непокретности.

Време давања понуда траје најдуже четири часа у периоду од 9 до 13 часова. 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 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.

X Право учешћа на електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положије јемство у висини од 15% процењене вредности непокретности, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања.

XI Јемство се полаже у новцу на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје, најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, а **лицима која уплату јемства изврше након рока ускратиће се учествовање на јавном надметању.**

XII Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би с обзиром на њихов редослед намирења и процењену вредност непокретности, износ јемства могао да се намири из продајне цене. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

XIII Упозоравају се понудиоци да, у складу са одредбом чл. 169. Закона о извршењу и обезбеђењу, купац непокретности не може бити извршни дужник, јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, лице запослено у Министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер или тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник, као ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.

XIV Најповољнији понудилац коме буде додељена непокретност (купац) је дужан да понуђени износ (цену) уплати у року од 15 дана ода дана доношења закључка о додељивању непокретности то на рачун јавног извршитеља Јелене Марић број рачуна **105-0577831000003-52** који се води код AikBanka ad Beograd, са позивом на број предмета ИИ 500/24. 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 и тако редом док се не исцрпи 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.

XV Ако више лица буде учествовало на јавном надметању, понудиоцима чија понуда није прихваћена вратиће се јемство, одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем по реду понудиоцу, којима ће се јемство вратити када најповољнији 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 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, у складу са одредбом чл. 182. ст.2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у 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 ком случају ће се поступити на начин прописан чл. 182. ст.2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу.

XVI Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештења и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

XVII Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима, која се пријаве електронским путем на jelena.maric@javniizvrsitelj.com, закључно са 23.04.2025. године, омогућити разгледање непокретности.

XVIII 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 надметању док се не утврди да оно није успело, иако је ствар продата, зато што прва три понудиоца нису платили цену коју су понудили у року. После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одереде и други услови. Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређују и рок за закључење уговора и рок за плаћање продајне цене.

XIII У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине имају првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана достављања извештаја о електронском јавном надметању изјаве да купују непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

Поука о правном леку:

Против овог закључка
нису дозвољени правни лекови.



ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Јелена Марић