



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЈЕЛЕНА МАРИЋ**

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

Телефон: 015/602-735

**Пословни број ИИ 441/24**

**Идент. број предмета: 33-01-00441-24-0245**

**Дана 19.06.2025. године**

Јавни извршитељ Јелена Марић у извршном предмету извршног повериоца **Ненад Арсеновић**, Шабац, ул. Митрополита Михаила Јовановића 1, ЈМБГ 2111985772030, чији је пуномоћник адв. Душица Арсеновић, Шабац, Карађорђева 27/II/59, против извршног дужника **Лазар Глишић**, Глушци, ул. Цветина Бркића бр. 040, ЈМБГ 0811942860062, доноси следећи:

### **ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ**

**I ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ПРОДАЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ДРУГОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ** својина приватна извршног дужника са обимом удела од 1/1, уписаних у лист непокретности 64 КО Глушци, и то:

- катастарска парцела 749, потес/улица Цвеје Бркића, земљиште под зградом-објектом, површине 0.01.33 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.27 ха, земљиште под зградом-објектом, површине 0.00.06 ха, земљиште уз зграду-објекат, површине 0.05.00 ха и воћњак 3. класе, површине 0.08.38 ха, утврђене вредности у износу од 1.056.014,65 динара.

- стамбено пословне зграде, број зграде 1, површине 133м<sup>2</sup>, изграђена на катастарској парцели 749 КО Глушци, утврђене вредности у износу од 2.490.247,31 динара;

- катастарска парцела 750, потес село, њива 3. класе, површине 0.12.35 ха, земљиште у грађевинском подручју, утврђене вредности у износу од 433.569,84 динара.

**Укупно утврђена тржишна вредност непокретности на дан процене 12.08.2024. године, износи 3.979.831,80 динара.**

**II КОНСТАТУЈЕ СЕ** да помоћна зграда број зграде 2, површине 27м<sup>2</sup>, изграђена на катастарској парцели 749 КО Глушци и помоћна зграда, број зграде 3, површине 6м<sup>2</sup>, изграђене на катастарској парцели 749 КО Глушци, не постоје на терену, односно обе су порушене.

**III КОНСТАТУЈЕ СЕ** да је на место објеката под редним бројем 2 и 3 на катастарској парцели 749 КО Глушци, изграђена нова стамбена зграда са помоћним простором, укупне бруто површине 106,00м<sup>2</sup>, која није уписана у листу непокретности 64 КО Глушци и која није предмет извршења у овом извршном поступку.

**IV КОНСТАТУЈЕ СЕ** да је јавни извршитељ прибавио обавештење о комплетирању документације за озакоњење објеката Одељења за урбанизам, комунално-стамбене послове, грађевинско земљиште и инфраструктуру број 351-002758276/2024-04 од 07.10.2024. године, упућен извршном дужнику Лазару Глишићу ради спровођења поступака озакоњењу покренутог у предмету број 351-002758276/2024-04 од 26.09.2024. године, на катастарској парцели 749 КО Глушци.

**V КОНСТАТУЈЕ СЕ** да је јавни извршитељ сходно одредбама члана 23 Закона о озакоњењу од Службе за катастар непокретности у Богатићу прибавио обавештење о видљивости објеката на сателитском снимку РС из 2015 године, обавештење број 951-3-002-9723/2024 од 02.09.2024. године.

**VI 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 растине (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 по окончању поступка озакоњења, 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.

**VII ДРУГО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана **18.06.2025** године, на порталу електронског јавног надметања у периоду од **9 до 13 часова**, а почетна цена предметних непокретности на другом електронском јавном надметању износи **50 % од процењене вредности непокретности**.

- **Лицитациони корак на првом електронском јавном надметању износи 2% 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.

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

**IX** 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.

**X** 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. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

**XI** 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 храненик, као ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.

**XII** 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 441/24. 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 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.

**XIII** 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.**

**XIV** 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.

**XV** Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима, која се пријаве електронским путем на [jelena.maric@javniizvrshitelj.com](mailto:jelena.maric@javniizvrshitelj.com), закључно са 08.07.2025. године, омогућити разгледање непокретности.

**XVI** 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 платила 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.

**XVII** 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 извешатаја 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.

Дна:

Пуномоћнику извршног повериоца

Извршном дужнику

Електронска огласна табла Коморе јавних извршитеља

Електронска огласна табла Основног суда у Шапцу



