



**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 03.07.2025 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**

**І ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРОДАЈА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ПО ИЗБОРУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА НЕПОКРЕТНОСТИ** у својини извршног дужника 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 етаже (оставу и чардак) површине у основи измерене на терену 37,64м2, утврђене вредности у износу од 203.013,73 динара,

Тржишна вредност катастарске парцеле 2007 КО Клење и објеката 2, 3 и 5 изграђених на катастарској парцели 2007 КО Клење, утврђена је у укупном износу од 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 81м<sup>2</sup>, изграђена на катастарској парцели 2007 КО Клење и помоћна зграда, број зграде 4, површине у основи уписане у листу непокретности 29м<sup>2</sup>, 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 32м<sup>2</sup>, изграђена на катастарској парцели 2008 КО Клење и помоћна зграда, број зграде 2, површине у основи 19м<sup>2</sup>, 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 83,71м<sup>2</sup>, као и помоћни објекат површине 48,62м<sup>2</sup>, 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 113,354м<sup>2</sup>, површине основе спрата 129,28м<sup>2</sup>, помоћна зграда приземне спратности, укупне површине 74,69м<sup>2</sup>, као и помоћна зграда приземне спратности површине 36,33м<sup>2</sup>, 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 145,93м<sup>2</sup>, 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** Уговор о продаји закључује се у року од 30 дана од дана доношења закључка о продаји. Цена непокретности описане у ставу првом изреке закључка се слободно уговара и иста не може бити нижа од 30% од процењене вредности непокретности.

**X** Уговор о продаји закључује се са лицем које је потписало споразум са извршним повериоцем о цени и року за плаћање цене и о томе обавестило јавног извршитеља, најкасније до 25.07. 2025. године.

**XI** Уговор о продаји непосредном погодбом закључују у писменом облику купац и јавни извршитељ, у име и за рачун извршног дужника, или лице које обавља комисионе послове продаје, у своје име а за рачун извршног дужника у канцеларији јавног извршитеља на адреси у Шапцу у улици Стојана Новаковића бр. 77, спрат 3, стан 27.

**XII** Ако уговор о продаји непосредном погодбом по избору извршног повериоца не буде закључен у року који је одређен у ставу другом изреке, или ако продајна цена не буде плаћена у року, јавни извршитељ ће утврдити да непокретност није продата непосредном погодбом по избору извршног повериоца. Јавни извршитељ ће позвати извршног повериоца да у року од осам дана захтева намирење преносом права својине на непокретности а складу са чланом 190. Закона о извршењу и обезбеђењу.

**XIII** Купац је дужан да непосредно пре закључења уговора о продаји непокретности непосредном погодбом по предлогу извршног повериоца положи јемство у износу од 15% процењене вредности непокретности које су предмет продаје на рачун јавног извршитеља број **105-0577831000003-52 AikBanka ad Beograd**, са позивом на број предмета **ИИ 500/24**.

**XIV** 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 законског 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.

**XV** Купац непокретности ни на јавном надметању ни непосредном погодбом 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, 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, нити лице које је њихов 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, као ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку, сходно члану 169. Закона о извршењу и обезбеђењу.

**XVI** Рок за плаћање купопродајне цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

**XVII** Разгледање непокретности може се обавити уз претходно писмено обраћање јавном извршитељу.

**XVIII** Закључак о продаји непокретности непосредном погодбом објавиће се на огласној табли Коморе јавних извршитеља и на други уобичајени начин, с тим да странке могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног обавештења и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

**Поука о правном леку:**

Против овог закључка

нису дозвољени правни лекови.



**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ**

Јелена Марин