



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
ЈЕЛЕНА СТАНКОВИЋ МИКОВИЋ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Ул. Светог Димитрија 19А
Посл. бр. И.Ив. 97/2025
Дана: 08.10.2025. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Јелена Станковић Миковић у извршном предмету извршног повериоца **HALKBANK AD BEOGRAD**, Београд, ул. Милутина Миланковића, бр. 9е, МБ 07601093, ПИБ 100895809, коју заступају Сима Шормаз и Ања Томановић, дип. правници са положеним правосудним испитом, запослени код повериоца, по генералном пуномоћју против извршног дужника **МИРОСЛАВ ЂОРЂИЋ**, Раденковић, ул. Др Берића, бр. 33, ЈМБГ 2907983892518 у предмету извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Сремској Митровици посл. бр. И.Ив. 154/2025 од 09.05.2025. године, ради наплате новчаног потраживања, на основу веродостојне исправе, које је постало правоснажно дана 17.07.2025. године, на основу ЗЗ, ЗЗ, 472/1727 и 472/1731 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. Гласник РС" бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/117-аутентично тумачење и 54/2019) доноси

ЗАКЉУЧАК о условима продаје непокретности на јавном надметању

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА непокретности које су одређене за предмет извршења у овом поступку путем електронског јавног надметања које се одређује за дан **07.11.2025. године** - путем портала еАукција (eaukcija.sud.rs).

Време за давање 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 периода из овог става (односно у последњих пет минута пре 13 часова), време трајања електронског јавног надметања продужава се 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.

II Предмет продаје су следеће непокретности –

Непокретности уписане у лист непокретности број 945 К.О. Засавица, са обимом удела 1/1 и то:

- **кат. парцела 2491:**
 - њива 2. класе, потес ЂУРИЋА ЊИВЕ, површине 22а 52м² - пољопривредно земљиште
 - њива 3. класе, потес ЂУРИЋА ЊИВЕ, површине 8а 60м² - пољопривредно земљиште
- **кат. парцела 4238:**
 - њива 2. класе, потес СЕЛО, површине 20а 75м² – пољопривредно земљиште
- **кат. парцела 4392:**
 - шума 4. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 17а 03м² – шумско земљиште
- **кат. парцела 4393:**
 - ливада 3. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 8а 82м² – пољопривредно земљиште
- **кат. парцела 4394:**
 - њива 6. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 5а 80м² – пољопривредно земљиште
- **кат. парцела 4395:**
 - ливада 3. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 4а 45м² – пољопривредно земљиште

III Непокретност је према сазнању јавног извршитеља слободна од лица и ствари.

IV На непокретности према подацима из катастра непокретности и подацима из списка овог извршног предмета не постоје стварне и личне службености које купац преузима.

V Закључком о утврђењу вредности посл. бр. И.Ив. 97/2025 од 24.09.2025. године јавни извршитељ Јелена Станковић Миковић је утврдио тржишну вредност непокретности које су одређене за предмет продаје у овом извршном поступку, тако да она износи:

- **кат. парцела 2491:**

- њива 2. класе, потес ЂУРИЋА ЊИВЕ, површине 22а 52м² - пољопривредно земљиште
- њива 3. класе, потес ЂУРИЋА ЊИВЕ, површине 8а 60м² - пољопривредно земљиште

455.809,19 динара, с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности и износи **319.066,43** динара,

- **кат. парцела 4238:**

- њива 2. класе, потес СЕЛО, површине 20а 75м² – пољопривредно земљиште

на којој је дана 31.01.2020. године, уписана забележба заштите природних добара Уредбом о проглашењу Специјалног резервата природе „Засавица“ парцела се налази у заштитној зони природног добра од изузетног значаја

364.705,94 динара, с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности и износи **255.294,16** динара,

- **кат. парцела 4392:**

- шума 4. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 17а 03м² – шумско земљиште

на којој је дана 31.01.2020. године, уписана забележба заштите природних добара Уредбом о проглашењу Специјалног резервата природе „Засавица“ парцела се налази у заштитној зони природног добра од изузетног значаја

223.494,15 динара, с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности и износи **156.445,90** динара,

- **кат. парцела 4393:**

- ливада 3. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 8а 82м² – пољопривредно земљиште

на којој је дана 31.01.2020. године, уписана забележба заштите природних добара Уредбом о проглашењу Специјалног резервата природе „Засавица“ парцела се налази у заштитној зони природног добра од изузетног значаја

115.749,76 динара, с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности и износи **81.024,83** динара,

- **кат. парцела 4394:**

- њива 6. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 5а 80м² – пољопривредно земљиште

на којој је дана 31.01.2020. године, уписана забележба заштите природних добара Уредбом о проглашењу Специјалног резервата природе „Засавица“ парцела се налази у заштитној зони природног добра од изузетног значаја

76.116,62 динара, с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности и износи **53.281,63** динара,

- **кат. парцела 4395:**

- ливада 3. класе, потес ВАЉЕВАЦ, површине 4а 45м² – пољопривредно земљиште

а којој је дана 31.01.2020. године, уписана забележба заштите природних добара Уредбом о проглашењу Специјалног резервата природе „Засавица“ парцела се налази у заштитној зони природног добра од изузетног значаја

58.399,82 динара, с тим да почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности и износи **40.879,87** динара,

а аукционски корак на јавном надметању износи 10% од почетне цене.

VI Право учешћа у надметању имају лица која су положила јемство **најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању. Јемство износи 15% процене вредности непокретности.**

Извршни поверилац не полаже јемство ако његово потраживање досеже износ јемства и ако би, с обзиром на његов редослед намирења и процену вредност непокретности износ јемства могао да се намири из продајне цене. Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица.

VII Јемство се полаже уплатом прописаног новчаног износа на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала еАукција (eaukcija.sud.rs).

VIII Понудилац коме је додељена непокретност (купац) дужан је да уплати понуђени износ (цену) у року од 15 дана рачунајући од дана доношења закључка о додељивању непокретности, односно од дана одржавања електронског јавног надметања, на наменски рачун јавног извршитеља Јелене Станковић Миковић број 105-2127694-32, који се води код Агроиндустријске комерцијалне “АИК банке” ад Београд, са позивом на број И.Ив. 97/2025.

IX Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања.

Другом и трећем 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 намирију 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 намирију 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 почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.

X Купац непокретности 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храненик. Купац не може бити ни свако друго лице које службено учествује у извршном поступку.

Купац непокретности не може бити ни лице које је запослено у министарству 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 храненик.

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

XII Лица заинтересована за куповину предметне непокретности исту могу разгледати дана 31.10.2025. године у 14 часова, а што је непосредни држалац непокретности дужан омогућити заинтересовати лицима, а у противном ће се разгледање спровести принудним путем.

XIII Извршни поверилац и извршни дужник се могу споразумети о продаји непокретности непосредном погодбом, а споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом је могућ у распону од објављивања закључка о продаји непокретности на јавном надметању, па до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. Споразумом странака одређује се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови.

XIV Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља и порталу Министарства правде (eaukcija.sud.rs), а странке могу о свом трошку објавити закључак у средствима јавног информисања и обавестити посреднике у продаји.

Поступак регистрације, правила и начин коришћења портала еАукција прописани су Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања ("Сл. Гласник РС" бр. 14 од 21. фебруара 2020. године), као и корисничким упутством који се налази на сајту Министарства правде и на порталу еАукција (eaukcija.sud.rs).

Поука о правном леку:

Против овог закључка није дозвољен приговор.


ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
Јелена Станковић Миковић