



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
ЈЕЛЕНА СТАНКОВИЋ МИКОВИЋ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Ул. Светог Димитрија 19А
Посл. бр. ИИ 32/2025
Дана: 22.01.2026. године

Јавни извршитељ Јелена Станковић-Миковић у извршном предмету извршног повериоца **ДРАГИЧЕВИЋ БРАНИСЛАВ** из Ветерника ул. Миће Поповића бр. 15 чији је пуномоћник Обрадовић Митар адвокат из Новог Сада против извршног дужника **ЦИКУША ВЕРИЦА** из Лаћарка ул. Железничка бр. 53, чији је пуномоћника Радомир Вујичић, адвокат из Сремске Митровице, који се води ради наплате новчаног потраживања, одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Сремској Митровици ИИ 5/25 од 10.02.2025. године, које је правоснажно дана 27.03.2025. године, на основу чл. 23., чл. 172. и чл. 173. 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 одређених за предмет извршења у овом поступку путем електронског јавног надметања које се одређује за дан **24.02.2026. године** - путем портала **eАукција (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 –

2/4 сувласничког удела извршног дужника Цикуша Верице из Лаћарка на непокретностима које су уписане у лист непокретности број **509 К.О. ЛАЋАРАК**

1. Катастарска парцела број 2238 – површине 9 82м2 – потес СЕЛО

број дела парцеле 1 – површине 59м2 – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 6 60м2 – земљиште уз зграду и други објекат – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 2 63м2 – њива 1.класе – земљиште у грађевинском подручју

ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА – површине 59м2 – улица – СЕЛО- објекат изграђен пре доношења пописа о изградњи објекта

а које су у јавној књизи катастра непокретности уписане као приватна својина дужника Цикиша Верице у 2/4 дела,

с тим што, према достављеном налазу и мишљењу стручног лица грађевинско – архитектонске струке Светлане Младеновски из Сремске Митровице од 21.07.2025. године, постојеће стање на лицу места не одговара стању које је уписано у катастар непокретности из разлога што на кат.парцели 2238 К.О. Лаћарак не постоји породична стамбена зграда површине у основи 59м² и на наведеној парцели су нелегално саграђена три објекта и то – помоћни објекат – ПУШНИЦА, помоћни објекат – СВИЊАЦ, ТОВИЛИШТЕ и помоћни објекат – ПУШНИЦА

са напоменом да су на на катастарској парцели број 2238 КО Лаћарак следеће непокретности у ВАНКЊИЖНОЈ СВОЈИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА са обимом удела 2/4 и то:

– помоћни објекат – ПУШНИЦА, помоћни објекат – СВИЊАЦ, ТОВИЛИШТЕ и помоћни објекат – ПУШНИЦА

2. Катастарска парцела број 2239 – површине 20 50м² – потес СЕЛО

број дела парцеле 1 – површине 201м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 4 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 5 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 6 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 7 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 8 – површине 7м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 9 – површине 162м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 10 – површине 16 38м² – њива 1.класе – земљиште у грађевинском подручју

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 201м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 1 – за коју је на лицу места установљено да је радионица са надстрешницом

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 2 – за коју је на лицу места установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 3 - за коју је на лицу места установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 4 - за коју је на лицу места установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 5 - за коју је на лицу места установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 6 - за коју је на лицу места
установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 7 - за коју је на лицу места
установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 7м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 8 - за коју је на лицу места
установљено да је бетонски силос за кукуруз и пшеницу

ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА -ДЕО- површине 162м² – улица – СЕЛО-
објекат изграђен без одобрења за градњу – број објекта 9 – за коју је на лицу места
установљено да је део хале за механизацију

а које су у јавној књизи катастра непокретности уписане као приватна својина дужника
Цикуша Верице у 2/4 дела,

са напоменом да су на катастарској парцели број 2239 КО Лаћарак следеће
непокретности у ВАНКЊИЖНОЈ СВОЈИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА са обимом удела
2/4 и то:

ПОМОЋНА ЗГРАДА – ХАЛА /за пољопривредну механизацију/ - нелегална – на
кат.парцели број 2239 и кат.парцели број 2241 к.о. Лаћарак – није уписана у катастар
непокретности - која је нелегално саграђена на наведене две парцеле и то на кат. парцели
број 2239 је саграђена у површини од 162м² а на кат.парцели број 2241 у површини од 158м²,
приземан објекат правоугаоног облика димензије у основи 12 x 25м, бруто површине 320м² –
нето површине 256м²

ПОМОЋНА ЗГРАДА – РАДИОНИЦА - нелегална – на кат.парцели број 2239 к.о.
Лаћарак

ПОМОЋНА ЗГРАДА – НАДСТРЕШНИЦА - нелегална – на кат.парцели број 2239 к.о.
Лаћарак

Које нису уписане у катастар непокретности - Радионица са надстрешницом је нелегално
саграђена на кат. парцели број 2239 к.о. Лаћарак, одмах до силоса, приземан објекат облика
ћириличног г слова "Т" и то тако да је радица правоугаоног облика димензије у основи и
5,50 x 20,20м, а надстрешница такође правоугаоног облика димензије у основи 8,75x10,10м,
укупне бруто површине 201м² – нето површине око 160,00м²

3. Катастарска парцела број 2240 – површине 10 28м² – улица ЖЕЛЕЗНИЧКА

број дела парцеле 1 – површине 87м² – земљиште под зградом и другим објектом –
земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 55м² – земљиште под зградом и другим објектом –
земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 5 77м² – земљиште уз зграду и други објекат – земљиште у
грађевинском подручју

број дела парцеле 4 – површине 3 09м² – њива 1.класе – земљиште у грађевинском подручју

ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА – површине 87м² – улица – ЖЕЛЕЗНИЧКА 53-

објекат преузет из земљишне књиге- број објекта 1

ПОМОЋНА ЗГРАДА – површине 55м²- улица ЖЕЛЕЗНИЧКА – објекат изграђен пре
доношења прописа о изградњи објеката- број објекта 2

а које су у јавној књизи катастра непокретности уписане као приватна својина дужника
Цикуша Верице у 2/4 дела,

с тим што, према достављеном налазу и мишљењу стручног лица грађевинско архитектонске струке Светлане Младеновски из Сремске Митровице од 21.07.2025. године, постојеће стање на лицу места не одговара стању које је уписано у катастар непокретности из разлога што на кат.парцели 2240 К.О. Лаћарак не постоји породична стамбена зграда површине у основи 87м² и не постоји помоћна зграда у основи 55м², а на наведеној парцели је нелегално саграђена породична стамбена зграда и нелегална помоћна зграда, за које је на лицу места установљено да је дворишна стамбена зграда са гаражом и летњом кухињом и сушаром за житарице као и већи део нелегалне помоћне зграде за коју је установљено да је већи део товилишта

са напоменом да су на на катастарској парцели број 2240 КО Лаћарак следеће непокретности у ВАНКЊИЖНОЈ СВОЈИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА са обимом удела 2/4 и то:

ПОРОДИЧНО СТАМБЕНА ЗГРАДА – нелегална – саграђена на кат.парцели број 2240 к.о. Лаћарак – није уписана у катастар непокретности - приземан објекат димензија у основи 13,65 x 16,55, површине у основи, односно бруто површине 220,00 м² – нето површине око 175м²,

ДВОРИШНА СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ГАРАЖОМ И ЛЕТЊОМ КУХИЊОМ – нелегална – на кат.парцели број 2240 к.о. Лаћарак – није уписана у катастар непокретности - која је нелегално саграђена иза породично стамбене зграде, приземан објекат правоугаоног облика, димензија у основи 5,74 x 26,75м, са додатком веранде правоугаоног облика, димензија у основи 2,53 x 6,80м, површине објекта у основи бруто површине 170,00 м² а нето површине око 140 м² – који садржи – ходник, кухињу са трпезаријом и дневном собом, две спаваће собе, купатило и устакљену веранду, гаражу и летњу кухињу са оставом

ПОМОЋНА ЗГРАДА– СУШАРА ЗА ЖИТАРИЦЕ - нелегална – на кат.парцели број 2240 к.о. Лаћарак – није уписана у катастар непокретности - која је нелегално саграђена у продужетку дворишне стамбене зграде са гаражом и летњом кухињом, приземан објекат правоугаоног облика, димензије у основи 5,75 x 4,40м, бруто површине 25,30м² – нето површине око 20,00м²

4. Катастарска парцела број 2241 – површине 20 21м² – потес СЕЛЮ

број дела парцеле 1 – површине 259м² – земљиште под зградом и другим објектом – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 2 – површине 158м² – земљиште под делом зграде – земљиште у грађевинском подручју

број дела парцеле 3 – површине 16 04м² – њива 1.класе – земљиште у грађевинском подручју
ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА – површине 259м² – улица – СЕЛЮ- објекат изграђен без одобрења за изградњу

а које су у јавној књизи катастра непокретности уписане као приватна својина дужника Цикуша Верице у 2/4 дела,

с тим што, према достављеном налазу и мишљењу стручног лица грађевинско – архитектонске струке Светлане Младеновски из Сремске Митровице од 21.07.2025. године, постојеће стање на лицу места не одговара стању које је уписано у катастар непокретности из разлога што на кат.парцели 2241 К.О. Лаћарак постоји зграда за коју није позната намена површине 259м², за коју је установљено да је некад било товилиште, а сада је магацин за житарице, а поред тога постоји и део зграде за коју није позната намена површине у основи 158м², за коју је на лицу места установљено да је део хале за механизацију, као и мањи део нелегалне помоћне зграде за коју је установљено да је мањи део товилишта

напоменом да су на на катастарској парцели број 2241 КО Лаћарак следеће непокретности у ВАНКЊИЖНОЈ СВОЈИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА са обимом удела 2/4 и то:

ПОМОЋНА ЗГРАДА – ТОВИЛИШТЕ- нелегална – на кат.парцели број 2240 и кат.парцели број 2241 к.о. Лаћарак – није уписана у катастар непокретности - које је нелегално саграђено иза сушаре за житарице, већим делом на кат. парцели број 2240 а мањи део на кат.парцели број 2241, приземан објекат, праоуганог облика, димензија у основи 5 x32,30м, бруто површине 160,00м² – нето површине око 130,00м². неодржаван, у рушевном, девастираном, неупотребљивом стању

ПОМОЋНА ЗГРАДА – МАГАЦИН / ХАЛА ЗА ЖИТАРИЦЕ - нелегална – на кат.парцели број 2241 к.о. Лаћарак – није уписана у катастар непокретности - која је нелегално саграђена иза товилишта, приземан објекат, правоуганог облика димензија у основи 8 x 30,40 м, нето површине груто 259м² – нето 210м²

чија је укупна процењена вредност **13.360.509,46 динара** за сувласнички удео извршног дужника.

III На непокретностима, према подацима из катастра непокретности и подацима из списка овог извршног предмета не постоје терети - стварне и личне службености које купац преузима

На непокретностима које су предмет продаје, које су уписане у катастар непокретности, постоји уписана забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности на основу решења бр. П 582/17 од 25.05.2018. године које је донео Виши суд у Сремској Митровици до правноснажног окончања парнице посл. број П 582/17 – са датумом уписа 21.11.2018. године и забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности на основу Решења број Гж 1122/22 од 19.05.2022. године које је донео Апелациони суд којом се туженој Верици Цикуша из Лаћарка, ул. Железничка бр. 53, сувласнику у 2/4 дела забрањује отуђење и оптерећење, као и свако друго располагање на непокретностима – са датумом уписа 02.12.2022. године

IV Закључком о утврђењу вредности посл. бр. ИИ 32/2025 од 04.11.2025. године јавни извршитељ Јелена Станковић Миковић је утврдио тржишну вредност непокретности која је предмет продаје у овом извршном поступку, у износу како је наведено у ставу II овог закључка, а почетна цена на првом јавном надметању износи 70 % утврђене тржишне вредности, а **лицитациони 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% процењене вредности непокретности.

Извршни поверилац и заложни поверилац не полаже јемство ако његово потраживање досеже износ јемства и ако би, с обзиром на његов 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.

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 ИИ 32/2025.

Ако најповољнији понудилац с јавног надметања 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 за плаћање понуђене цене. Ако ни он цену не плати у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност се 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.

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 храњеник. 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 храњеник.

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

XII Лица заинтересована за куповину предметне непокретности исту могу разгледати дана 11.02.2025. године у 14 часова, а што је непосредни држалац непокретности дужан омогућити заинтересовати лицима, а у противном ће се разгледање спровести принудним путем.

Извршни поверилац и извршни дужник се могу споразумети о продаји непокретности посредном погодбом, а споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом 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

