



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
И ВИШЕГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ЈЕЛЕНА СТАНКОВИЋ МИКОВИЋ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Ул. Светог Димитрија 19А
Посл. бр. ИИ 32/2025
Дана: 12.05.2026. 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 правноснажно дана 27.03.2025. године, у складу са одредбом члана 23. и чл. 189 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 и 113/2017 - аутентично тумачење, бр. 54/2019 и 9/2020 аутентично тумачење) доноси

ЗАКЉУЧАК

о продаји непокретности непосредном погодбом по избору извршног повериоца

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ продаја непокретности одређених за предмет извршења у овом поступку путем **непосредне погодбе по избору извршног повериоца, након неуспеха јавног надметања.**

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 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 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 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,
брuto површине 320м² – нето побршине 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 радионица правоугаоног облика
димензије у основи и 5,50 x 20,20м, а надстрешница такође правоугаоног облика
димензије у основи 8,75x10,10м, укупне брuto 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 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 СЕЛО

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 – СЕЛО- 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

са напоменом да су 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 Предметне непокретности нису слободне од лица и ствари, у истима станује извршни дужник.

V Закључком о утврђењу вредности посл. бр. ИИ 32/2025 од 04.11.2025. године, јавни извршитељ Јелена Станковић Миковић је утврдио тржишну вредност непокретности које су предмет продаје у овом извршном поступку, у износу како је наведено у ставу II овог закључка.

VI РОК ЗА ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА о продаји непокретности је 30 дана од дана доношења овог закључка о продаји непокретности путем непосредне погодбе.

ЦЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ СЕ СЛОБОДНО УГОВАРА А РОК ЗА ПЛАЋАЊЕ ЦЕНЕ НЕ МОЖЕ БИТИ ДУЖИ ОД 15 ДАНА ОД ДАНА ДОНОШЕЊА ЗАКЉУЧКА О ДОДЕЉИВАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ

VII 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.

VIII Јемство у износу од 15% процењене вредности непокретности купац полаже непосредно пре закључења уговора о продаји.

Јемство се полаже у уплатом на рачун јавног извршитеља број 170-0050016341022-13 који се води код UniCredit Bank ad са позивом на број ИИ 32/2025.

Извршни поверилац не полаже јемство ако његово потраживања досеже износ јемства и ако би се с обзиром на његов редослед намирања и процену вредности непокретности износ јемства могао намирити из продајне цене.

IX Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља а странке могу о свом трошку објавити закључак у средствима јавног информисања и обавестити посреднике у продаји.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог закључка **ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ** није дозвољен приговор.



Јелена Станковић Миковић

от коморе

№36. прв. друш. дрвни

№36. дрв. друш. дрвни