



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЗА ПОДРУЧЈЕ
ВИШЕГ И ПРИВРЕДНОГ СУДА У ЗРЕЊАНИНУ
ЛАЗАР СЕКУЛИЋ
Бечеј, Ул. Главна бр. 7
Тел. 021/691-0245; 065/677-5534

Посл. бр. ИИ.31/2024

Дана: 07.04.2025. године

Јавни извршитељ Лазар Секулић за подручје Вишег и Привредног суда у Зрењанину, у извршном предмету извршних поверилаца **Иштван Ердег**, 21220 Бечеј, ул. Зилахи Лајоша бр. 24, ЈМБГ 1909956830011 и **Габриела Ердег**, 21220 Бечеј, ул. Зилахи Лајоша бр. 24, ЈМБГ 2508960835019, којима је пуномоћник адв. Никола Косановић, Бечеј, ул. Данила Киша 1, против извршног дужника **Жужана Фараго**, 21220 Бечеј, ул. Милоша Бугарског бр. 71, ЈМБГ 0403965835013, спроводећи решење о извршењу Основног суда у Бечеју 5 Ии-50/2024 од 07.02.2024. године, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

ОГЛАШАВА СЕ ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ ЗА ПРОДАЈУ 2/4 удела у својини извршног дужника на некретности:

Р. бр.	Опис непокретности	Адреса непокретности	Број листа	Број кат. парцеле	Кат. општина
1.	1. објекат бр. 1 – приземна породична стамбена зграда, објекат преузет из земљишне књиге, површине 83 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта 2. објекат бр. 2 – приземна породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 40 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта 3. објекат бр. 3 – приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 22 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта 4. објекат бр. 4 – приземна помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 15 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта 5. део објекта број 2. на кат.парцели 626/2, површине 3 кв.м. са земљиштем под делом објекта (37 кв.м. се налази на парцели број 626/0, а преостали део 3 кв.м. на парцели 624/0)	Милоша Бугарског 60, Бечеј	10238	624/0	Бечеј

	6. градско грађевинско земљиште уз зграде и објекте, површине 194 кв.м. односно парцеле укупне површине 357 кв.м.				
Вредност непокретности утврђена је у износу од 1,240.500,00 динара , док се одређује почетна вредност за продају некретнине у износу од 70% вредности од продајне вредности, односно у износу од 868.350,00 динара, а лицитациони корак у износу од 5% почетне цене					
2.	1. објекат бр. 1 – приземна помоћна зграда – две шупе, објекат уписан по законку о озакоњењу објеката, површине 119 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта 2. објекат бр. 2 – део приземне помоћне зграде – остава и надстрешница, објекат уписан по законку о озакоњењу објеката, површине 37 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта (део од 3 кв.м. се налази на парцели број 624/0) 3. објекат бр. 3 – приземна помоћна зграда - шупа, објекат уписан по законку о озакоњењу објеката, површине 19 кв.м. са грађевинским земљиштем испод објекта 4. градско грађевинско земљиште уз зграде и објекте, површине 187 кв.м. односно парцеле укупне површине 362 кв.м.	Зилахи Лајоша, Бечеј	10238	626/2	Бечеј
Вредност непокретности утврђена је у износу од 358.500,00 динара , док се одређује почетна вредност за продају некретнине у износу од 70% вредности од продајне вредности, односно у износу од 250.950,00 динара, а лицитациони корак у износу од 5% почетне цене					

Предметне непокретности **нису слободне од лица и од ствари.**

На горе наведеним уделима у непокретности не постоје терети (хипотеке и сл.), сем забележбе постојања овог поступка, која ће бити брисана приликом евентуалног уписа новог власника некретнине, као и следећа забележба:

Датум уписа: 04.06.2019

Врста: ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Опис терета: ЗАБЕЛЕЗАВА СЕ ДА ОБЈЕКТА БР.2 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 40м² НА ПАРЦ.626/2 НАЛАЗИ У ДЕЛУ ОД 37м² И ПРЕОСТАЛИ ДЕО НА ПАРЦ.624 У ПОВРШИНЕ ОД 3м²

Позива се ималац законског права прече куповине и сувласник некретнина Кристиан Ж. Фараго, 21220 Бечеј, ул. Милоша Бугарског бр. 71, чији је пуномоћник адв. Александар С. Марков, Бечеј, ул. Доситејева бр. 2.

Забрањује се свако располагање горе наведеним непокретностима.

Време и место: Електронско јавно надметање одржаће се у **СРЕДУ, 07.05.2025.** године ПУТЕМ ПОРТАЛА Е-АУКЦИЈА Министарства правде на страници

www.eaukcija.sud.rs, у временском периоду од 09 до 15 часова, с тим с тим што време за давање понуда траје у ериоду од 09 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, а овај 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.

Јемство: *Учесник на надметању*, уплаћује јемство, најкасније два дана пре почетка електронског јавног надметања у висини од **15% од процењене вредности** непокретности у складу са правилима електронског јавног надметања, док **ималац права прече куповине** уплаћује на депозитни рачун овог јавног извршитеља 265-3300310038969-85 са напоменом "јемство за имаоце ППК у ИИ.31/24". Налаже се уплатиоцу јемства на рачун Министарства правде да доказ о уплати јемства пошаље и овом јавном извршитељу на е-маил lazarsek@gmail.com, са субјектом: ИИ.31/24-уплата јемства.

Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник као лице које користи портал електронског јавног надметања електронским путем подноси пријаву за учествовање на електронском јавном надметању и доставља доказ о уплати јемства, када му се као понудиоцу додељује јединствен идентификациони број ради учествовања на електронском јавном надметању. Да би учествовао на еАукцији пријављени корисник коме је одобрена пријава за учешће на појединачној еАукцији мора да прихвати почетну цену на тој еАукцији. Период за прихватање почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 9 часова до 9 часова и 30 минута). Понудиоцима чија понуда није прихваћена, јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим за другог и трећег понуђача, којима ће се јемство вратити одмах по полагању цене од стране најповољнијег понуђача, што важи и за имаоца права прече куповине.

Плаћање понуђене цене: Понуђач са најбољом понудом је у обавези да уплати разлику цене између понуђење и износа јемства у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању покретне ствари на депозитни рачун овог јавног извршитеља, 265-3300310038969-85 са позивом на број ИИ.31/24. Непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није било најповољнији понуђач у складу са чланом 192. став 2. ЗИО. Тек по уплати купопродајне цене у целости, купац има право да упише право својине на непокретности.

Лице које има законско или уговорно право прече куповине на непокретности која је предмет извршења продајом има првенство пред најповољнијим понудиоцем, ако је уплатило јемство и уколико се позитивно изјасни на закључак овог јавног извршитеља да непокретност купује под истим условима као најповољнији понудилац, а који закључак овај јавни извршитељ шаље одмах након пријема извештаја од стране Портала еАукције.

Упозорење из члана 169. Закона о извршењу и обезбеђењу: 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, нити лице које је њихов крвни 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 храненик. Купац непокретности не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку. Купац непокретности не може бити ни лице запослено у министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов крвни 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 храненик.

Држалац некретнине је у обавези да сваком заинтересованом лицу омогући разгледање некретнине, а уколико то не буде случај **разгледање непокретности** ће бити омогућено заинтересованим лицима која се до понедељка 28.04.2025. године у 14.00 часа, пријаве електронским путем на lazarsek@gmail.com и уплате износ од **5.164,54 динара** (и то износ од 4.797,34 динара на име трошкова разгледања непокретности и износ од 367,20 динара на име употребе сопственог возила), на рачун јавног извршитеља 265-3300310038968-88 са позивом на број ИИ.31/24-РАЗГ, а разгледање непокретности ће се омогућити у СРЕДУ, 30.04.2025. године од 12:00 до 12:30 часова. У случају да извршни дужник није присутан или неће да отвори непокретност, јавни извршитељ ће отворити закључану непокретност у присуству два пунолетна сведока, а уколико извршни дужник онемогућава приступ непокретности затражиће помоћ полиције која је дужна да извршног дужника и остала присутна лица упозори да ће употребити средства принуде ако буду ометала или спречавала разгледање непокретности и предузети друге мере и радње које према закону могу да се предузму у току извршења, самоиницијативно или на захтев јавног извршитеља, а услед чега извршном дужнику и осталим присутним лицима може бити изречена и новчана казна. Такође, спречавање спровођења ове радње јесте кривично дело спречавања службеног лица у обављању службене радње.

Оглашавање: Закључак о продаји објавиће се на порталу електронске јавне продаје и на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, с тим да извршни поверилац и извршни дужник могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

Напомена: Странке могу склопити споразум о продаји непокретности непосредном погодбом, али само 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. Споразум није дозвољен док траје јавно надметање.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није
дозвољен приговор

Ј А В Н И И З В Р Ш И Т Е Љ:

Лазар Секулић





NALAZ I MIŠLJENJE

1. OPIS LOKACIJE NEPOKRETNOSTI

Predmetna nekretnina nalazi se u Bečeju, ul. Miloša Bugarskog 60.

KOMUNALNA OPREMLJENOST LOKACIJE JE SLEDEĆA:

- VODOVOD
- ELEKTRIČNA INSTALACIJA
- SAOBRAĆAJNICA – ASFALT

Ova lokacija je namenjena za potrebe stanovanja.

Saobraćajna povezanost: sopstveni i taksi prevoz.

Udaljenost od centra: iznosi oko 3,5km.

Prednosti lokacije nepokretnosti: nema

Mane lokacije nepokretnosti: Udaljenost od centra

5. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA – GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE

5.1. PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT –objekat br.1

NAPOMENA:

Pristup stambenom objektu broj 1 nije bio moguć, kapija je bila zaključana. Ostavljen je bio dopis izvršnom dužniku da mi se javi kako bih izvršio pregled, ali se nije javio.

Ono što se spolja vidi je to da je objekat od čvrstog materijala, sa drvenim krovom, pokriven crepom i finalno urađenom fasadom malterisana i okrečena. Nepoznato je kako je unutar objekta.

Procena je urađena sa ograničenom inspekcijom-pregled samo sa ulice uz pretpostavku: da je stambeni objekat, standardno opremljen kao i ostali stambeni objekti u okolini koji su građeni u približno isto vreme, istog ili sličnog kvaliteta.

Pretpostavlja se postojanje sanitarnog čvora sa vodovodom i kanalizacijom, kao i postojanje električne instalacije. Pošto nisam ulazio u objekat, sadržaj prostorija mi nije poznat, kao ni obrada finalnih obloga i stanje u kakvom se unutrašnjost nalazi.

5.2. PORODIČNO STAMBENI OBJEKAT –objekat br.2

Pristup ovom objektu takođe nije bio moguć iz istih razloga. To je stambeni objekat starije gradnje i lošijeg kvaliteta.

5.3. Pomoćni objekat br.3, 4 i 5 su objekti u službi stambenog.

6. NAČIN KORIŠĆENJA I STANJE STAMBENOG OBJEKTA

Pristup na parcelu je iz ulice Miloša Bugarskog, pešački i kolski ulaz.

Porodična stambena zgrada br.1 i 2. su u fazi korišćenja.

Amortizacija i održavanje: Prosečna amortizacija je u skladu sa održavanjem i starošću.

NEGATIVNI ELEMENTI: Kvalitet gradnje

POZITIVNI ELEMENTI: Nema