



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИЈАНА ДИШИЋ ГВОЗДЕНОВИЋ

Именована за подручје Вишег суда у

Шапцу и Привредног суда у Ваљеву

Лозница, ул. Мине Караџић бр. 3, спрат 1, стан 10

Пословни број: ИИ-101/25

Идент. број предмета: 65-01-00101-25-0255

Датум: 21.10.2025. године

Јавни извршитељ Маријана Дишић Гвозденовић из Лознице, поступајући у извршном поступку извршног повериоца Надежде Стевановић из Горње Ковиљаче, ул. ЈНА бр. 58, ЈМБГ: 2710951778618, чији је пуномоћник адвокат Славко Николић из Лознице, ул. Јована Цвијића бб, против извршног дужника Марице Ободић из Лознице, ул. Краља Петра I бр. 44/1/1/7, ЈМБГ: 1710962778624, чији је пуномоћник адвокат Спасоје Терзић из Лознице, ул. Јована Цвијића бр. 32, у поступку спровођења извршења одређеног решењем о извршењу Основног суда у Лозници Ии.бр. 96/25 од 19.03.2025. године, дана 21.10.2025. године доноси следећи

ЗАКЉУЧАК

ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА непокретности извршног дужника из листа непокретности бр. 8098 КО ЛОЗНИЦА и то:

- једнособног стана, корисне површине 41м2, који је уписан као посебан део зграде бр. 1, изграђене на катастарској парцели бр. 8396, број улаза 1, евиденциони број 7, број посебног дела 7, процењене вредности у износу од 4.979.933,25 динара,

ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА преко портала електронског јавног надметања на web адреси <https://eaukcija.sud.rs>, дана 14.11.2025. године, са почетком у 09:00 часова.

Време давања понуда траје најдуже четири сата и то од 09:00 до 13:00 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода, 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 15:00 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

Лицитациони корак одређује се у износу од 10% од почетне цене непокретности.

Констатује се да је вредност непокретности из става 1. овог закључка утврђена закључком јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, посл. бр. ИИ-101/25 од 21.10.2025. године.

Најнижа прихватљива понуда односно почетна цена за коју се непокретност извршног дужника на првом јавном надметању може продати износи 70% од процењене вредности непокретности, а на другом јавном надметању најнижа прихватљива понуда, односно почетна цена не може бити нижа од 50% од процењене вредности непокретности.

Констатује се да на основу писмених исправа које су учесници у поступку предочили поступајућем извршитељу до доношења закључка о утврђивању вредности и на основу стања у катастру непокретности, на непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, као ни стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

Јавни извршитељ не располаже сазнањима да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

Разгледање непокретности може се извршити уз претходни договор са јавним извршитељем.

На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања. Јемство износи 15% процењене вредности непокретности. Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство, ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирења и процењену вредност непокретности, износ јемства могао да се намири из продајне цене. Јемство се полаже на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интнет страници портала електронске продаје.

Купац непокретности, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, 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 линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. 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 храњеник.

Рок за плаћање продајне цене износи 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Продајна цена се уплаћује на депозитни рачун јавног извршитеља Маријане Дишић Гвозденовић из Лознице, број 205-254232-06 који се води код „NLB Комерсијална банка“ а.д. Београд, са назнаком „Продајна цена“ и са позивом на број ИИ-101/25.

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 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. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело. Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не досеже износ продајне цене и ако би се, с обзиром на његов редослед првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања. Другом и трећем по реду 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 намирају 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 намирају 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 ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.** Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Трошкови извршног поступка падају на терет извршног дужника.

Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је 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, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању, док се не утврди да оно није успело и ако је ствар продата (члан 183, став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење и 54/2019)). После тога споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови. Заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати свој пристанак у писаној форми на услове из споразума у року од осам дана од дана достављања. У случају да се заложни поверилац не изјасни у року од осам дана од дана достављања споразума, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума.

На основу споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређује и рок за закључење уговора и рок за плаћање цене. Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању покретне ствари.

Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу објавити оглас о продаји и на други уобичајен начин, а све у складу са одредбама члана 174. Закона о извршењу и обезбеђењу.

Образложење

Извршни поверилац је дана 05.03.2025. године поднео Основном суду у Лозници предлог за извршење на основу извршне исправе и поступајући по поднетом предлогу Основни суд у Лозници донео је дана 19.03.2025. године решење о извршењу Ии.бр. 96/25 којим је одредио предложено извршење и трошкове извршног повериоца настале пред судом. Наведено решење о извршењу достављено је поступајућем јавном извршитељу дана 24.03.2025. године.

Наведеним решењем о извршењу одређено је извршење на непокретности извршног дужника и то забележбом решења о извршењу, проценом вредности и продајом непокретности извршног дужника и то једноснобног стана, корисне површине 41м², који је уписан као посебан део зграде бр. 1, изграђене на катастарској парцели бр. 8396 из листа непокретности бр. 8098 К.О. ЛОЗНИЦА.

Решењем Вишег суда у Шапцу 4Гж.И.98/2025 од 21.08.2025. године одбијена је као неоснована жалба извршног дужника, а решење Основног суда у Лозници Ии.бр. 96/25 од 19.03.2025. године је потврђено.

Решењем Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Лозница број 952-02-13-006-7819/2025 од 03.04.2025. године уписана је забележба решења о извршењу на непокретностима извршног дужника која је предмет продаје у овом поступку.

Закључком поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-101/25 од 14.05.2025. године, ради процене вредности непокретности извршног дужника која је предмет продаје, за стручног проценитеља одређено је стручно лице за област грађевинарство Боривој Тимотић из Лознице, ул. Крфска бр. 58 (судски вештак за област грађевинарство именован решењем Министарства правде Републике Србије број 740-05-01371/2010-03 од 06.07.2011. године).

Стручно лице доставило је свој Налаз и мишљење дана 16.06.2025. године.

У прилогу закључка поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-101/25 од 16.06.2025. године извршном повериоцу и извршном дужнику достављени су наведени Налаз и мишљење стручног лица и наложено им је да се у року од 8 дана од дана пријема тог закључка изјасне да ли имају примедби на процену вредности непокретности, уз упозорење да ће се сматрати да су сагласни са датом проценом вредности непокретности уколико се не изјасне у остављеном року.

Наведени закључак од 16.06.2025. године уручен је извршном повериоцу преко пуномоћника дана 19.06.2025. године, а извршном дужнику преко пуномоћника дана 14.07.2025. године.

Поднеском од 18.07.2025. године (запримљен код поступајућег јавног извршитеља 21.07.2025. године) извршни дужник је изнео примедбе на процену вредности непокретности судског вештака Боривоја Тимотића од 16.06.2025. године.

Поднеском од 14.08.2025. године (запримљен код поступајућег јавног извршитеља 15.08.2025. године) извршни дужник је предложио да процену вредности непокретности изврши судски вештак Борисав Диздаревић из Лознице.

Закључком поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-101/25 од 25.08.2025. године, ради процене вредности непокретности извршног дужника која је предмет продаје, за стручног проценитеља одређено је стручно лице за област грађевинарство Борисав Диздаревић из Лознице, ул. Владе Зечевића бр. 14/1 (судски вештак за област грађевинарство именован

решењем Министарства правде Републике Србије број 740-05-03446/2010-03 од 06.07.2011. године).

Судски вештак Борисав Диздаревић доставио је Процену вредности непокретности дана 04.09.2025. године.

У прилогу закључка поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-101/25 од 04.09.2025. године извршном повериоцу и извршном дужнику достављена је наведена Процена вредности непокретности судског вештака од 04.09.2025. године и наложено им је да се у року од 8 дана од дана пријема тог закључка изјасне да ли имају примедби на процену вредности непокретности, уз упозорење да ће се сматрати да су сагласни са датом проценом вредности непокретности уколико се не изјасне у остављеном року.

Наведени закључак од 04.09.2025. године уручен је извршном повериоцу и извршном дужнику преко пуномоћника дана 08.09.2025. године.

Извршни поверилац није изнео примедбе на процену вредности непокретности судског вештака Борисава Диздаревића од 04.09.2025. године.

Поднеском од 08.09.2025. године (запримљен код поступајућег јавног извршитеља 09.09.2025. године) извршни дужник се изјаснио на процену вредности непокретности судског вештака Борисава Диздаревића од 04.09.2025. године и истакао да нема примедби на дати налаз у погледу процењене тржишне вредности непокретности.

Закључком поступајућег јавног извршитеља посл. бр. ИИ-101/25 од 21.10.2025. године утврђена је вредност непокретности извршног дужника која је предмет продаје у овом поступку.

Са напред изнетог, а на основу члана 4, 23, 171, 171а, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 182, 183. и 493. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 – аутентично тумачење и 10/2023 - др. закон), одлучено је као у диспозитиву овог закључка.

ПРАВНА ПОУКА:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МАРИЈАНА ДИШИЋ ГВОЗДЕНОВИЋ
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
ЛОЗНИЦА

Маријана Дишић Гвозденовић