



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ПАВЛЕ МИЛАЈИЋ

Именован за подручје Вишег суда у Пожаревцу и Привредног суда у Пожаревцу

Косовска 97, 12000 Пожаревац

тел: 012/543-670, 065/449-6406

Маил: pavlem.izvrshitelj@gmail.com

Дана: 06.02.2026. године

ИИ 119/24

Јавни извршитељ Павле Милајић, Пожаревац, Косовска 97, у извршном предмету извршног повериоца **Фонд за развој Републике Србије**, Ниш, ул. Булевар Немањића бр. 14а, КЈС 59027, МБ 07904959, ПИБ 100121213, број рачуна 840-2724-07 РАЧУН ОТВОРЕН КОД МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА - УПРАВА ЗА ТРЕЗОР, против извршног дужника **Александар Купец, Београд - Звездара, ул. Ђаковачка бр. 2 А, ЈМБГ 0210962763213**, у предмету извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Пожаревцу ИИ-389/2024 од 19.06.2024. године, а на основу члана 171.,171а.,172.,173., 174.,175.,177.,178. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. Гласник РС бр. 106/2015,106/2016,113/2017 и 54/2019"), дана 06.02.2026. године, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

о првој продаји непокретности електронским јавним надметањем

И ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ НЕПОКРЕТНОСТИ:

Предмет јавне продаје чине следеће непокретности:

1. Непокретности уписане у лист непокретности бр. 156 КО Батуша, СКН Мало Црниће:

- КП. Бр. 502 , број дела 1, њива 2. класе, потес на Вису, површине 7128 м2,

- КП. Бр. 1936 , број дела 1, њива 4. класе, потес Луг, површине 4100 м2,

у власништву извршног дужника Александар Купец, Београд - Звездара, ул. Ђаковачка бр. 2 А, ЈМБГ 0210962763213 са величином удела 1/1.

2. Непокретности уписане у лист непокретности бр. 219 КО Калиште, СКН Мало Црниће:

- КП. Бр. 1434 , број дела 1, помоћна зграда са земљиштем под зградом , потес Кључеви, површине 60 м2, број дела 2 , њива 3, класе површине 14791 м2, потес Кључеви, у власништву извршног дужника Александар Купец, Београд - Звездара, ул. Ђаковачка бр. 2 А, ЈМБГ 0210962763213 са величином удела 1/1.

На непокретностима из става првог изреке овог закључка не постоје конституисане стварне и личне службености док у погледу терета на истој постоји конституисано заложно право/хипотека првог реда у корист овде извршног повериоца на основу заложне изјаве као извршне исправе од 04.06.2009. године дана, забележба решења о извршења Основног суда у Основног суда у Пожаревцу ИИ-389/2024 од 19.06.2024. године а што је утврђено увидом у листове непокретности број 156 КО Батуша и 219 КО Калиште , СКН Мало Црниће. Извршена је забележба решења о извршењу.

Према извештају проценитеља **DATA INVESTMENT DOO, Нови Сад, Булевар Европе бр. 27.** није **потнато да ли је** предмет продаје ослобођен од ствари и лица с обзиром да проценитељу није био омогућен приступ унутрашњости предметног објекта.

III **Вредност непокретности-предмета продаје утврђена је** закључком Јавног извршитеља Павла Милајића о утврђивању вредности непокретности И.И. 119/24 од 22.07.2025. године, донетим на основу извештаја о процени тржишне вредности непокретности **DATA INVESTMENT DOO, Нови Сад, Булевар Европе бр. 27 предузећа специјализованог за процену вредности непокретности**, а којој процени је приступљено дана 14.07.2025. године,:

1. КП. Бр. 502 , број дела 1, њива 2. класе, потес на Вису, површине 7128 м2, , у износу од **709.896,68 динара**

2. КП. Бр. 1936 , број дела 1, њива 4. класе, потес Луг, површине 4100 м2, , у износу од **408.316,54 динара.**

3. КП. Бр. 1434 , број дела 1, помоћна зграда са земљиштем под зградом , потес Кључеви, површине 60 м2, број дела 2 , њива 3, класе површине 14791 м2, потес Кључеви, у износу од **1.478.961,17 динара.**

(средњи курс за валуту "ЕУРО" на дан предузимања радње процене непокретности износио је 117,1640 динара за 1 ЕУР);

IV На ПРВОМ електронском јавном надметању почетна цена непокретности-предмета продаје износи 70% од процењене вредности непокретности, а што у конкретном случају износи: 496.927,68 динара за прву непокретност, 285.821,58 динара за другу непокретност, 1.035.272,82 динара за трећу непокретност.

V Продаја ће се обавити електронским јавним надметањем, а ПРВО јавно надметање ће се одржати дана 05.03.2026. године на порталу електронског јавног надметања у периоду од 09:00 до 13:00 часова. Време за давање понуда траје најдуже 4 сата у периоду од 09:00 до 13:00 часова.

У случају да је једна понуда дата у последњих 5 минута пре истека периода завршетка електронског јавног надметања време трајања електронског јавног надметања се продужава за још 5 минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања. Поступак се понавља све док у последњих 5 минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15:00 часова када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

На овом електронском јавном надметању лиценцирани корисници имају право да учествују у аукцији, а свака понуда се прихватајуће цене за сваку појединачну непокретност, а што је одређено узимајући у обзир дужност јавног извршитеља да утиче на постизање најповољније продајне цене, а све у складу са чланом 179. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019),

VI Заинтересованим лицима за куповину предметне непокретности дозволиће се да уз претходну сагласност непосредног држаоца непокретности у прикладно време разгледају непокретност, а на основу писменог предлога који доставе на адресу седишта канцеларије Јавног извршитеља Павла Милајића најкасније до дана 26.02.2026. године, а на основу члана 163. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019).

VII Право учешћа на овом електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положи јемство у износу од 15% од процењене вредности предмета продаје, а што у конкретном случају износи: 106.484,50 динара за прву непокретност, 61.247,48 динара за другу непокретност, 221.844,18 динара за трећу непокретност. Јемство се уплаћује уплатом на рачун Министарства правде РС који је објављен на интернет страници портала електронске продаје и то најкасније ДВА ДАНА пре отпочињања електронског јавног надметања на порталу електронског јавног надметања.

Лицима која уплату јемства изврше након наведеног рока учествовање на јавном надметању биће ускраћено.

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.

ОБАВЕШТАВА СЕ Министарство правде РС-портал електронске продаје, да после закључења електронског јавног надметања, средства уплаћена у сврху јемства пренесу на наменски рачун јавног извршитеља број 205-211722-78 који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број И.И 119/24.

VIII Сходно одредби члана 192. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019) купац непокретности, односно понудилац чија је понуда на електронском јавном надметању спроведеном кроз портал електронског јавног надметања квалификована као најповољнија, дужан је да у року од 15 дана од дана окончаног електронског јавног надметања исплати разлику између уплаћеног износа јемства уплаћеног на рачун

Министарства правде РС и понуђене најповољније цене за конкретну непокретност на рачун Јавног извршитеља број **205-211722-78** који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број **И.И 119/24**. Јавни извршитељ ће по добијању извештаја о електронској продаји из чл. 14. Правилника о организацији и поступку електронског јавног надметања ("*Сл. Гласник РС. 14/2020*"), приступити изради Закључка о додељивању непокретности приликом чега ће егзактно одредити износ који је најповољнији понудилац према извештају о спроведеном електронском јавном надметању дужан да уплати на име разлике између уплаћеног јемства и највише/најповољније понуђене и прихваћене цене.

- Уколико понудилац са највишом понудом не исплати износ продајне цене у року одређеном ставом VIII овог закључка, Јавни извршитељ ће посебним закључком огласити продају без дејства према том понудиоцу и непокретност ће бити додељена другом по реду понудиоцу који ће бити дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка којим је продаја оглашена без дејства према понудиоцу са највишом понудом и додељена непокретност другом по реду понудиоцу, да исплати понуђену цену, односно разлику између уплаћеног јемства и његове понуде, на рачун Јавног извршитеља број **205-211722-78** који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број **И.И 119/24**. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац;
- У случају да ни други понудилац не исплати цену у року, Јавни извршитељ ће и према њему посебним закључком огласити продају без дејства и непокретност доделити трећем по реду понудиоцу и одредиће, да трећи по реду понудилац у року од 15 дана од дана доношења закључка којим се продаја оглашава без дејства према другом понудиоцу и којим је додељена непокретност трећем по реду понудиоцу, исплати понуђену цену, односно разлику између уплаћеног јемства и његове понуде, на рачун Јавног извршитеља број **205-211722-78** који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број **И.И 119/24**;
- Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, Јавни извршитељ ће утврдити да јавно надметање за продају непокретности извршног дужника није успело;
- Ималац уговорног и законског права прече куповине има првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана пријема извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под истим условима као и најповољнији понудилац, сходно чл. 170. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("*Сл. Гласник РС бр. 106/2015, 106/2016, 113/2017 и 54/2019* ")

IX Страни држављани који желе да учествују на јавном надметању дужни су да јавном извршитељу у року од 48 сати од окончања електронског јавног надметања спроведеног кроз портал електронског јавног надметања, доставе потврду Министарства правде Републике Србије којом им је дозвољено учешће на јавном надметању као и стицање у својину непокретности – предмета продаје.

X Сходно одредби чл. 182. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("*Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019*) уколико прва три најповољнија понудиоца који су као такви дефинисани у извештају о електронској продаји који Министарство правде РС достави јавном извршитељу, не плате понуђену цену у року од 15 дана од дана окончаног електронског јавног надметања, из њиховог јемства биће намиреени трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутој на првом и другом електронском јавном надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом електронском јавном надметању односно цени која је постигнута у поступку продаје путем непосредне погодбе, а ако након тога преостане вишак исти ће бити уплатићен на рачун буџета Републике Србије.

Јемство у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник – уплатилац јемства за учествовање на јавном надметању који одустане од јавног надметања. У том случају поступиће се на начин прописан чланом 182 ст. 2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("*Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019*).

Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Понудиоцима чија понуда није прихваћена, износ уплаћеног јемства биће враћен одмах после закључења јавног надметања.

XI Купац на електронском јавном надметању не може бити извршни дужник.

Купац не може бити 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 не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.

Купац 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.

XII Трошкове преноса права својине сноси купац и не урачунавају се у купопродајну цену.

XIII **Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је 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, иако је ствар продата. 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.

XIV Сходно чл. 174. Закона о извршењу и обезбеђењу РС (*"Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019*) Закључак о продаји непокретности јавним надметањем **биће објављен на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља и на други уобичајен начин**, док поред тога, странке задржавају право да Закључак о продаји непокретности јавним надметањем огласе о свом трошку у средствима јавног информисања.

ПРАВНА ПОУКА:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Павле Милајић