



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ АЛЕКСАНДАР ВУЛОВИЋ

Именован за подручје Вишег суда у Београду и

Привредног суда у Београду

Мосорска 3А, Београд

ИИ 110/25

Јавни извршитељ Александар Вуловић, у извршном предмету извршног повериоца Наташа Рађеновић, Београд - Нови Београд, ул. Грамшијева бр. 6, ЈМБГ 2307978715384, чији је пуномоћник адв. Миленко Перић, Београд, Господара Вучића бр. 87, против извршног дужника Радмила Мирковић, Бачка Топола, ул. Лепа бр. 8, ЈМБГ 1309950825086, чији је пуномоћник адв. Марија Јоксовић, Кула, Маршала Тита 266/а, ради извршења одређеног решењем о извршењу Трећег основног суда у Београду 1ИИ-4418/2025 од 20.03.2025. године, зарад цивилне деобе непокретности, у складу са одредбама члана 171а, 172, 173, 175, 177, 178 и 192. 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), као и у складу са чл. 3, 4, 6, 8. и 9. Правилника о организацији и поступку електронског јавног надметања ("Службени гласник РС", бр. 14/20), доноси дана 03.07.2025. године следећи

ЗАКЉУЧАК

I Одређује се прва продаја непокретности путем електронског јавног надметања и то:

- двособан стан број 9 на првом спрату стамбене зграде број 46, који се налази у Булевару Николе Тесле у Новом Београду, саграђене на кат. парцели 1003 КО Нови Београд, површине 57 м2.

II Непокретност која је предмет извршења се налази у државини извршног повериоца. Непокретност која је предмет продаје није слободна од лица и ствари што је утврђено када је вршена инспекција непокретности ради процене у априлу 2025. године, а након продаје иста ће се предати купцу испражњена од лица и ствари. Јавни извршитељ нема сазнања да ли је у међувремену дошло до промене наведеног чињеничног стања.

III На непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

IV Вредност непокретности која је предмет продаје утврђена је закључком посл. бр. ИИ 110/25 од 19.05.2025. године у износу од **16.706.971,00 динара**, а на основу извештаја о

процени тржишне вредности непокретности од 25.04.2025. године стручног лица – проценитеља вредности непокретности Миљана Станковића, из Београда, број лиценце 157.

V Прво електронско јавно надметање одржаће се дана **28.07.2025. године** у периоду од 09:00 до 13:00 часова **преко портала електронске продаје** који је доступан на интернет страници портала <https://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 наведеног периода, време трајања електронског јавног надметања се продужава 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.

VI Почетна цена на електронском јавном надметању износи **70%** од процењене вредности непокретности која је предмет продаје (што износи 11.694.879,70 динара), а **лицитациони корак** се одређује у износу од **5%** од почетне цене.

VII Заинтересованим купцима јавни извршитељ омогућиће **разгледање непокретности** која је предмет продаје дана **23.07.2025. године** у **10,00 часова** на адреси налажења непокретности. Упозоравају се странке, односно извршни поверилац који је у државини предметне непокретности, да су дужне да омогуће разгледање непокретности у одређеном термину.

У случају ометања или спречавања јавног извршитеља да спроведе разгледање непокретности, јавни извршитељ може покренути поступак кажњавања пред надлежним судом у смислу члана 131. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу.

VIII На електронском јавном надметању могу да учествују као понудиоци лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања.

IX Заинтересовани купци су дужни да два дана пре одржавања јавног надметања уплате **јемство** на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала, односно добијеног од стране апликације јавне продаје на пријављен е маил, по пријави учешћа на лицитацији, а у износу од **15%** од процењене вредности непокретности (што износи 2.506.045,65 динара), са назнаком “јемство за учествовање на јавном надметању у предмету који води јавни извршитељ Александар Вуловић ИИ 110/25” а која ће Министарство, након закључења електронског јавног надметања, пренети на рачун јавног извршитеља бр. 160-387809-67 који се води код Banca Intesa a.d. Beograd.

X Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева уз употребу квалификованог електронског потписа, којим се утврђује идентитет корисника. Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник електронским путем подноси пријаву за учествовање на одређеном електронском јавном надметању, а уз пријаву доставља доказ о уплаћеном јемству. Регистрованом кориснику као понудиоцу насумично се додељује јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.

XI Извршни поверилац и извршни дужник не полажу јемство, као и заложни повериоци 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.

XII Лица која нису положила јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања, не могу учествовати на јавном надметању.

XIII 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 намирују 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 намирују 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. У том случају поступиће се на начин прописан чланом 182. ст. 2 и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Имаоци права прече куповине имају првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјаве да купују непокретност под истим условима као и најповољнији понудилац.

XIV Купац је дужан да плати продајну цену у року одређеном закључком о продаји непокретности. 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 или извршни дужник, они уплаћују прихваћену цену непокретности сразмерно умањену за удео у праву својине на непокретности који је већ њихов.

XV Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности исплати продајну цену, односно разлику уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност уплатом на наменски рачун јавног извршитеља број 160-387809-67 који се води код Banka Intesa a.d Beograd са позивом на број ИИ 110/25.

XVI Упозоравају се понудиоци да купац непокретности 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 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.

XVII Споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је до доношења закључка о додељивању 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). После тога споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. На основу споразума странака, уз евентуални пристанак заложног повериоца чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу, у писаној форми на услове из споразума у року од осам дана од дана достављања, доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака којим се одређују купац, рок за закључење уговора, цена и рок за плаћање продајне 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 непокретности (измене споразума могуће у складу са чл. 188. Закона о извршењу и обезбеђењу.)

XVIII Јавни извршитељ указује заинтересованим купцима да не одговара за дужину трајања, односно временски период укњижбе у катастар непокретности, имајући у виду да се ради о посебном органу - Републичком геодетском заводу - служби за катастар непокретности, која врши уписе одговарајућих података у катастар. Јавни извршитељ такође указује заинтересованим купцима да не одговара за поступак пребацивања бројила пред Електродистрибуцијом на купца, нити одговара за постојање дугова за струју, воду и остале комуналије и дажбине, нити му је познато да ли они уопште постоје. Јавни извршитељ дакле, не гарантује нити за брзину нити за успех спровођења радњи и поступања пред другим органима (катастар, водовод, електродистрибуција, инфостан итд.).

XIX Овај Закључак се објављује на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља Републике Србије, као и на порталу електронске продаје, а странке могу о свом трошку да објаве закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

Правна поука:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

Јавни извршитељ

Александар Вуловић