



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Јавни извршитељ Александар Вуловић
Именован за подручје Вишег суда у Београду
и Привредног суда у Београду
Мосорска ЗА, Београд

Посл.бр. ИИ 2/25

Јавни извршитељ Александар Вуловић у извршном предмету извршног повериоца Душан Миркуловски, ул. Новоградска бр. 39Г, Београд-Земун, ЈМБГ 0305986710197, чији су пуномоћници адв. Александар Лисавац, Београд, Шумадијски трг 1, адв. Горан Вујичић, Београд, Панчевачки пут 68а, адв. Милош Гајовић, Београд, Војводе Степе 131/21, и адв. Аница Станковић, Београд, Шумадијски трг 1, против извршног дужника **PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU, UVOZ IZVOZ PETROGRADNJA DOO ВАЈМОК**, ул. Јна ББ, Бајмок (Суботица), МБ 17562649, ПИБ 103399738, ради извршења одређеног Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду 2Ии-22613/2024 од 30.12.2024. године, 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), дана 24.04.2026. године, доноси следећи

ЗАКЉУЧАК

I **Одређује се** прва продаја непокретности у ванкњижној својини извршног дужника путем електронског јавног надметања и то:

непокретности у стамбено пословном објекту, спратности Су+П+З+Пс у ул. Браће Миладинов бр. 17 у Београду – Звездара, на кп бр. 10536/1 КО Звездара:

- стан тип једнособан означен бројем 4 површине 34,48м² (према идејном пројекту објекта), на другом спрату објекта

(фактичким премером на лицу места измерена површина је 34 м² (29 м² + 5 м² терасе) и утврђено је да се стан састоји од ходника, дневног боравка са кухињом и трпезаријом, купатила, спаваће собе, прве уличне терасе и друге уличне терасе).

II Непокретност која је предмет продаје није слободна од лица и ствари, будући да су приликом пописа непокретности извршеног дана 19.03.2025. године у стану затечена лица и ствари. Након продаје непокретност ће се предати купцу испражњена од лица и ствари. Непокретност је приликом наведеног пописа отворила Весна Бодрожич, односно омогућила је приступ истој, а које лице ту фактички живи, тј. у чијој је фактичкој државини односно која је непосредни држалац непокретности. Јавни извршитељ нема сазнања да ли је у међувремену дошло до промене наведеног чињеничног стања.

III На непокретности која је предмет продаје, по јавним регистрима и списима предмета, нема уписаних права трећих лица која не престају продајом, нити уписаних службености и стварних терета које купац преузима, односно ни сама непокретност која је предмет продаје није укњижена, те се продаје као ванкњижна својина.

IV Упозоравају се сви заинтересовани купци непокретности да је ванкњижна својина по својим својствима другачија од права књижне својине и по свом квалитету и по својој правној сигурности.

V Вредност непокретности која је предмет продаје утврђена је закључком посл. бр. ИИ 2/25 од 15.04.2026. године, у износу од **8.802.750,00 динара** а на основу дописа од 15.04.2026. године стручног лица - проценитеља Небојше Гајића, из Београда, ул. Љубинке Бобић бр. 3/2, број лиценце 125, уз извештај о процени тржишне вредности непокретности од 24.04.2025. године.

VI Прво електронско јавно надметање одржаће се **дана 27.05.2026. 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.

VII Заинтересованим купцима јавни извршитељ омогућиће **разгледање непокретности** која је предмет продаје дана **20.05.2026. године** у **12,00 часова** на адреси налажења непокретности. Упозорава се извршни дужник, односно било који непосредни држалац непокретности, да је дужан да омогући разгледање непокретности у одређеном термину, те да ће у случају да јавном извршитељу не буде омогућено разгледање, у предметну непокретност ући принудно.

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 **Почетна цена** на електронском јавном надметању износи **70%** од процењене вредности непокретности која је предмет продаје (што износи 6.161.925,00 динара), а **лицитациони корак** се одређује у износу од **5%** од почетне цене.

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

X 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 1.320.412,50 динара), са назнаком "јемство за учествовање на јавном надметању у предмету који води јавни извршитељ Александар Вуловић ИИ 2/25" 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.

XI 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 уплати јемства. Регистрованом кориснику као понудиоцу насумично се додељује

јединствени идентификациони број ради учествовања на овом електронском јавном надметању.

XII 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.

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

XIV 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.

XV 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 чије потраживање не досеже износ продајне цене и ако би се, с обзиром на његов ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

XVI 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 2/25.

XVII **Упозоравају се** понудиоци да купац непокретности 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 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.

XVIII 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 којим се одређује купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом, 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.)

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.

Поука о правном леку

Против овог закључка није дозвољен приговор



Александар Вуловић