



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ СЛОБОДАН ЖИВАНОВ**

Именован за подручје Вишег суда у Новом Саду и

Привредног суда у Новом Саду

Футошка бр. 20, спрат V, стан 26, НОВИ САД

Тел: 061/750-0070

**Број предмета: ИИ 149/22**

**Идент. број предмета: 16-01-00149-22-0134**

**Дана: 21.04.2026. године**

Јавни извршитељ Слободан Живанов, поступајући у извршном поступку **извршног повериоца FOND ZA RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE**, НИШ, ул. БУЛЕВАР НЕМАЊИЋА бр. 14А, МБ 07904959, ПИБ 100121213, **против извршног дужника Мирославка Јовановић**, КУЛПИН, ул. Масарикова бр. 76, ЈМБГ 1507959805157, ради извршења доноси следећи:

### **ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ**

**СТАВЉА СЕ ВАН СНАГЕ** Закључак о првој продаји непокретности од дана 31.03.2026. године.

**ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ДРУГЕ ПРОДАЈЕ НА ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ** непокретности извршног дужника:

- 5/6 куће бр.504 површине 107м<sup>2</sup> и двориште у њиви „Атови” који се налазе на катастарској парцели број 1853/1 КО Кулпин, укупне површине 2688м<sup>2</sup>

- 5/6 њиве „Атови“ који се налази на катастарској парцели број 1853/4 КО Кулпин укупне површине 3060м<sup>2</sup>, све у власништву извршног дужника.

све наведене непокретности уписане у ЗКУЛ 3847 КО Кулпин, Земљишнокњижног одељења Општинског суда у Новом Саду, Одељење у Бачком Петровцу.

Дана 01.08.2022. године јавном извршитељу је достављен Извештај о процени тржишне вредности предметне непокретности, израђен дана 15.07.2022. године, од стране овлашћеног проценитеља Ocean Valuation Services doo Beograd, у ком се наводи да је теренска инспекција извршена дана 06.07.2022. године, а да је тржишна вредност предметне непокретности на дан израде стручног мишљења, односно на дан 15.07.2022. године, износи:

- **2.148.094,00 динара** за 5/6 куће бр.504 површине 107м<sup>2</sup> и двориште у њиви „Атови” који се налазе на катастарској парцели број 1853/1 КО Кулпин, укупне површине 2688м<sup>2</sup>,

- **387.361,00 динара** за 5/6 њиве „Атови“ који се налази на катастарској парцели број 1853/4 КО Кулпин укупне површине 3060м<sup>2</sup>,

а која вредност је утврђена Закључком о утврђивању вредности непокретности од дана 14.03.2024. године.

У складу са чланом 178 став 2 ЗИО почетна цена на другом електронском јавном надметању износи 50% од процењене вредности непокретности, и не може бити нижа од наведеног износа.

**ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана **21.05.2026. године** на порталу електронског јавног надметања у периоду од **09 до 13 часова**. Лицитациони корак износи 1% од почетне цене непокретности. Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 9 до 13 часова.

Јавном извршитељу није познато да ли је непокретност слободна од лица и ствари.

**УПОЗОРАВАЈУ СЕ** заинтересована лица да Јавном извршитељу нису познати сви уписани терети на предметној непокретности, обзиром да се иста налази на територији К.О. Бачки Петровац, а који још увек има у употреби земљишне књиге, те се Јавни извршитељ ограђује од сваке одговорности.

**УПУЋУЈУ СЕ** заинтересована лица да уз одговарајућу правну помоћ (адвоката) изврше увид у земљишне књиге и упознају се са свим уписаним теретима на предметној непокретности, обзиром да терети на непокретностима нису електронски видљиви као ни доступни.

Потенцијални купац сам сноси ризик овог пропуштања, с тим што ће јавни извршитељ наложити катастру непокретности брисање свих терета, осим оних који по закону остају или које је купац непокретности преузео.

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.

**УТВРЂУЈЕ СЕ** да су имаоци права прече куповине:

у односу на 5/6 дела породичне стамбене зграде са припадајућом парцелом 1853/1 КО Кулпин чија је продаја оглашена овим закључком **Веселинка (Стева) Губеринић, ЈМБГ 0103954815076** као сувласник на истој ималац права прече куповине 1. реда, док су имаоци права прече куповине 2. реда за описану непокретност **Хашка (Ондреј) Ондреј, ЈМБГ 1810941800098** и **Хашка Марија, ЈМБГ 1001944805060** као власници суседне парцеле 1853/2 КО Кулпин, **Веселинка (Стева) Губеринић, ЈМБГ 0103954815076** као сувласник на суседној парцели 1853/3 КО Кулпин, **Општина Бачки Петровац** као власник суседне парцеле 1919/2 КО Кулпин и као власник суседне парцеле 1419/1 КО Кулпин,

у односу на 5/6 дела парцеле пољопривредног земљишта 1853/4 КО Кулпин **Веселинка (Стева) Губеринић, ЈМБГ 0103954815076** као сувласник на истој ималац права прече куповине 1. реда, док су имаоци права прече куповине 2. реда за описану непокретност **Данко (Федор) Федор, ЈМБГ 2308972800090** као власник суседне парцеле 1850 КО Кулпин, **Хашка (Ондреј) Ондреј, ЈМБГ 1810941800098** и **Хашка Марија, ЈМБГ 1001944805060** као власници суседне парцеле 1853/2 КО Кулпин, **Општина Бачки Петровац** као власник суседне парцеле 1919/2 КО Кулпин, **Веселинка (Стева) Губеринић, ЈМБГ 0103954815076** као сувласник на суседној парцели 1853/3 КО Кулпин,

те се сви именовани овим путем обавештавају да се својим правом, у односу на предметну парцелу, могу користити под условима одређеним у овом закључку, а који сви уредно полажу јемство као и остали учесници на продаји.

Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем ако одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додељивању непокретности, изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Ималац уговорног права прече куповине непокретности које је уписано у катастар непокретности остварује своје право као и ималац законског права прече куповине, ако не постоји законско право прече куповине, или постоји а није искоришћено.

У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

**Право учешћа имају сва заинтересована лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања у износу од 15% од процењене вредности непокретности за коју подносе понуду и то уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала (eaukcija.sud.rs), иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању.**

Полагања јемства су ослобођени извршни поверилац и заложни поверилац ако њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се, са обзиром на њихов ред првенства и утврђену вредност непокретности тај износ могао намирити из продајне цене. Купац не може бити извршни дужник ни на јавном надметању ни непосредном погодбом. Купац непокретности не може бити ни јавни извршитељ, заменик 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.

Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности понуђену цену исплати на наменски рачун јавног извршитеља број 105-3108807-61 који се води код **АГРОИНДУСТРИЈСКО КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА "АИК БАНКА" А.Д. БЕОГРАД** са позивом на пословни број предмета ИИ 149/22 а по уплати купопродајне цене предаће му се предметна непокретност.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, закључком се оглашава 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 се 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.

Понудиоцима чије понуде нису прихваћене вратиће се јемство по закључењу јавног надметања и када министарство врати јемства на рачун јавног извршитеља, осим за другог и трећег понуђача. Другом и трећем понуђачу 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 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 ком случају ће се поступити на начин прописан чл. 182 ст.2 и 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Купац сноси све трошкове око такси и пореза, а ради преноса права власништва.

Закључак о електронској јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу исти објавити и у средствима јавног информисања као и обавестити посреднике у продаји.

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 почне друго јавно надметање.

Заинтересована лица могу разгледати непокретност која је предмет продаје дана 28.04.2026. године у интервалу од 10:00 до 10:30 часова што је извршни дужник дужан омогућити. Упућују се заинтересована лица да писменим путем или путем телефона 061/750-0070 најмање 24 часа пре заказаног термина за разгледање непокретности обавесте јавног извршитеља о томе.

### Образложење

Будући да је прво електронско јавно наметање одржано, а да на истом није било заинтересованих понудилаца, односно да је прва продаја била неуспела, јавни извршитељ је заказао друго електронско јавно надметање, те је у складу са чланом 173 ЗИО, донео одлуку као у изреци.

### ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

