



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

СТЕВО ВИДОВИЋ ПР ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ВАЉЕВОЛЕГИТИМАЦИЈА № 0262

ВАЉЕВО, Вука Караџића 47/1

E-mail: izvrsenje.vidovic@gmail.com

Тел: 014/501-564

Број: 262 И.И 31/23

Дана 25.12.2023 године

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Стево Видовић** у извршном предмету извршног повериоца **PREDUZEĆE ZA FINANSIJSKE USLUGE I KONSALTING EOS MATRIX DOO BEOGRAD**, Београд - Нови Београд, ул. Милутина Миланковића број 1, први спрат 3, МБ 17571397, ПИБ 103531873, чији је пуномоћник адв. Иван Д. Ковачић, Београд, Кнеза Милоша 44а против извршног дужника **Зорица Топаловић**, Мионица, ул. Тике Марића бб, ЈМБГ 0411967776017 у складу са одредбама чл.173. Закона о извршењу и обезбеђењу дана 25.12.2023 године доноси следећи

### **ЗАКЉУЧАК**

#### **о првој јавној продаји**

#### **I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА непокретности и то:**

- Породична стамбена зграда број 2, површина 75м<sup>2</sup>, потес Јелав, објекат има одобрење за употребу, број приземних етажа 1, број поткровних етажа 1

- Земљиште под зградом и другим објектом, површина 75м<sup>2</sup>, број дела 2, пољопривредно земљиште, потес Јелав

- Њива 4. класе, површине 611м<sup>2</sup>, број дела 3, потес Јелав, пољопривредно земљиште

(НАПОМЕНА: Инспекцијским надзором утврђено је да се на кат. парцели 477/3 налази објекат бр.1, површине 38м<sup>2</sup>, зграда за коју није позната намена, објекат изграђен без одобрења за градњу који је уписан у ЛН број 848 КО Мионица (село) и још један објекат који није уписан у катастар непокретности и који нису предмет процене)

а све на катастарској парцели број 477/3 уписано у лист непокретности број 848 КО Мионица (село) у приватној својини извршног дужника са обимом удела 1/1.

**II** Јавном извршитељу није познато да ли у њима живи извршни дужник с породицом или је користи неки други непосредни држалац непокретности и по ком основу. Према стању у списима на непокретности не остају стварне и личне службености, нити стварни терети које купац преузима, с тим што јавни извршитељ упућује потенцијалне купце да уз одговарајућу стручну правну помоћ (адвоката) остваре увид у Лист непокретности бр.848 КО Мионица село.

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.

**III** Закључком о утврђивању вредности 262 И.И-31/23 од 11.09.2023 године, јавни извршитељ Стево Видовић утврдио је тржишну цену и то:

---Породична стамбена зграда број 2, површина 75м<sup>2</sup>, потес Јелав,објекат има одобрење за употребу , број приземних етажа1, број поткровних етажа 1

-Земљиште под зградом и другим објектом, површина 75м<sup>2</sup>, број дела 2,пољопривредно земљиште, потес Јелав

-Њива 4.класе, површине 611м<sup>2</sup>, број дела 3, потес Јелав, пољопривредно земљиште

(НАПОМЕНА: Инспекцијским надзором утврђено је да се на кат. парцели 477/3 налази објекат бр.1, површине 38м<sup>2</sup>, зграда за коју није позната намена, објекат изграђен без одобрења за градњу који је уписан у ЛН број 848 КО Мионица (село) и још један објекат који није уписан у катастар непокретности и који нису предмет процене)

а све на катастарској парцели број 477/3 уписано у лист непокретности број 848 КО Мионица (село) у приватној својини извршног дужника са обимом удела 1/1 у укупном износу на дан израде процене износи **4.222.100,00 динара** с тим што на првом електронском јавном надметању почетна цена износи 70% процењене вредности што износи **2.955.470,00 динара**.

**IV ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана **24.01.2024. године** на порталу електронског јавног надметања [www.eaukcija.sud.rs](http://www.eaukcija.sud.rs) са почетком у **09 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.

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

**VI** Право учешћа на електронском јавном надметању имају сва заинтересована лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која су претходно положила **јемство у висини од 15% од утврђене тржишне вредности непокретности** из става III овог закључка, уплатом на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје. Јемство се може уплатити најкасније два дана пре одржавања надметања иначе ће се лицу ускратити учествовање на електронском јавном надметању.

Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирања и процењену вредност непокретности ствари, износ јемства могао да се намири из продајне цене.

**VII** Купци непокретности на електронском јавном надметању не могу бити извршни дужник, 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 предмету, нити лице које је крвни сродник у правој линији, а у побочној до четвртог степена, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник, свако друго лице које службено учествује у 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, хранитељ или храњеник.

**VIII** Право учешћа на јавном надметању имају имаоци законског права прече куповине, који су у конкретном случају према Закону о промету непокретности власници суседних пољопривредних земљишта, који су у обавези да положи јемство као и друга лица. Имаоци законског права прече куповине о времену и начину јавне продаје обавештавају се достављањем овог закључка на адресу из евиденције Министарства унутрашњих послова о пребивалиштима, а истима ће се након окончања електронског јавног надметања доставити извештај о електронској продаји након чега се могу у року од три дана од дана пријема извештаја изјаснити да купују непокретности под истим условима као и најповољнији понудилац.

У конкретном случају нема ималаца уговорног права прече куповине.

**IX** Заинтересованим лицима се омогућава разгледање предметних непокретности у периоду од 15.01.2024 до 17.01.2024. године у времену од 12:00 до 16:00 часова и **НАЈАЖЕ СЕ** извршном дужнику **Зорица Топаловић** да омогуће заинтересованим лицима разгледање предметних непокретности које су предмет извршења у наведеном периоду.

**X** Понудилац коме је додељена непокретност дужан је да уплати понуђени износ у року од 15 дана од дана доношења закључка о додели непокретности, на наменски рачун јавног извршитеља **Стево Видовић** број рачуна 205-354409-78 са позивом на број 262И.И.31/23.

**XI** Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем најповољнијем понудиоцу. Другом најповољнијем понудиоцу јемство се враћа када први по реду најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и када 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 понудио и плаћене цене, 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 постигнутној на првом и другом јавном надметању, односно разлика у цени која је постинута 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. Исто важи када је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

**XII** Споразум странка 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 странка одређују се купац непокретности, рок за закључење

уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови у смислу одредбе члана 186. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу.

**XIII** Овај закључак објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на други уобичајен начин, Странке могу о свом трошку да објаве закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике о продаји.

### Образложење

Чланом 173. Закона о извршењу и обезбеђењу предвиђено је да се Закључком одређују, пре свега, услови продаје на јавном надметању и од када и како непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака.

Услови продаје непокретности, пре свега, садрже:

- 1) ближи опис непокретности са припацама;
- 2) назнаку да ли је непокретност слободна од лица и ствари или да у њој живи извршни дужник с породицом или неки други непосредни држалац непокретности;
- 3) права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје;
- 4) стварне и личне службености и стварне терете које купац преузима;
- 5) процењену вредност непокретности и дан процене;
- 6) време и место првог јавног надметања и почетну цену непокретности на првом јавном надметању;
- 7) рок у коме је купац дужан да плати продајну цену;
- 8) износ јемства које се полаже, рок у коме се полаже и коме се полаже;
- 9) упозорење на забрану прописану чланом 169. овог закона.

У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању закључак о продаји садржи и посебну напомену да ће се продаја спровести преко портала електронске продаје, као и лицитациони корак одређен у проценту од почетне цене не вишем од 10%.

У случају да се непокретност продаје путем електронског јавног надметања закључак о продаји мора садржати и елементе прописане правилником из члана 171а став 2. овог закона.

Јемство се мора уплатити најкасније два дана пре одржавања јавног надметања, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању.

Рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности.

У условима продаје наводи се и да непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није био најповољнији понудилац (члан 192. став 2).

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ :**

Против овог закључка  
није дозвољен приговор

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ**



---

Стево Видовић

**Дн-а:**

**Закључак доставити:**

- Извршном повериоцу
- Извршном дужнику
- Огласна табла коморе јавних извршитеља

