



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ИМЕНОВАН ЗА
ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У СУБОТИЦИ И
ПРИВРЕДНОГ СУДА У СУБОТИЦИ

ТОВАРИШИЋ БОЈАН

МАКСИМА ГОРКОГ 5А/9, СУБОТИЦА, 024/551-489

радно време, радним данима од 08:00 – 16:00 часова

024/551-489 (радним данима од 08:00 – 12:00 часова)

email: izvrsitelj.tovarisic.bojan@gmail.com

Посл. Бр. ИИ-44/2023

Дана 08.02.2024. године

Јавни извршитељ за подручје Вишег суда у Суботици и Привредног суда у Суботици, Товаришић Бојан у извршном предмету извршног повериоца **"БАЧКА" ДОО ЧОНОПЉА**, Чонопља, ул. Николе Тесле бр. 19, МБ 08064954, ПИБ 105274967, чији је пуномоћник адв. Петар Самарџија, Нови Сад, Јеврејска 11, против извршног дужника **Амир Кунић**, ради наплате новчаног потраживања, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем електронског јавног надметања непокретности у приватној својини извршног дужника Амир Кунић, и то:

1)уписане у Лист непокретности бр. 7254 к.о. Бајмок, обим удела 1/1,

уз утврђење да прво електронско јавно надметање заказано за дан 08.02.2024. године није одржано због отказивања од стране јавног извршитеља (непотврђивањем испуњености услова за одржавање јавне продаје), јер није било уредно достављање извршном дужнику закључка о продаји, и то:

-Парцела бр. 1694, површина м2: 571, улица Три истарске жртве, која се састоји се од бр.дела парцеле 1, површина м2: 99, начин коришћења земљишта: земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта:

земљиште у грађевинском подручју, бр.дела парцеле 2, површина м2: 472, начин коришћења земљишта: земљиште уз зграду и други објекат, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју, са објектом број 1 на парцели 1694, породична стамбена зграда површине 99 м2, на адреси Три истарске жртве број 67, објекат преузет из земљишне књиге, корисна и грађевинска површина нису евидентиране,

-Парцела бр.1695, површина м2: 298, улица Три истарске жртве, начин коришћења земљишта: воћњак 2. класе, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју и

-Парцела бр.1696, површина м2: 2281, улица Три истарске жртве начин коришћења земљишта: њива 1. класе, врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју,

са напоменом: Породична стамбена зграда у стварности не постоји, порушена је; Парцеле се продају обједињено,

у процењеној вредности од **958.574,14 динара**,

2)уписане у ЛН бр. 2576 к.о. Стари град, обим удела 8/20, и то:

Парцела бр.2629, површина м2: 939, улица Цара Лазара, која се састоји се од бр.дела парцеле: 1, површина м2: 387, начин коришћења земљишта: земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште, бр.дела парцеле: 2, површина м2: 148, начин коришћења земљишта: земљиште под

зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште, бр.дела парцеле: 3, површина м²: 4, начин коришћења земљишта: земљиште под зградом и другим објектом, врста земљишта: градско грађевинско земљиште, бр.дела парцеле: 4, површина м²: 400, начин коришћења земљишта: земљиште уз зграду и други објекат, врста земљишта: градско грађевинско земљиште, са објектом број 1 породична стамбена зграда-део, површине 387 м², на адреси Цара Лазара 8, објекат преузет из земљишне књиге, корисна и грађевинска површина нису евидентиране, објектом број 2 породична стамбена зграда површине 148 м², на адреси Цара Лазара, објекат преузет из земљишне књиге, корисна и грађевинска површина нису евидентиране и објектом број 3, помоћна зграда, површине 4м² на адреси Цара Лазара, корисна и грађевинска површина нису евидентиране,

са напоменом: На кат. парцели број 5369/1 к.о. Стари Град, која чини улицу у јавној својини Града Суботица налази се део породичне стамбене зграде бр.1, са кат.парцеле број 2629; Зграда број 1 са кат.парцеле број 2629 је укупне површине 388м², од чега се 387 м² налази на кат.парцели број 2629 а преостали део од 1м² се налази на кат.парцели 5369/1; Помоћна зграда бр.3 у стварности не постоји, порушена је; Сувласници на парцели бр. 2629 к.о. Стари Град су Дејан Гогић, обим удела 8/20 и Едит Острогонац, обим удела 4/20 дела;

Фактичко стање је да сувласницима Амир Кунић и Дејан Гогић припада породична стамбена зграда бр.1 и ограђени део дворишта на парцели бр. 2629 к.о. Стари Град, а сувласнику Едит Острогонац припада породична стамбена зграда бр.2 и ограђени део дворишта на парцели бр. 2629 к.о. Стари Град, а има посебан улаз са суседне парцеле бр. 2628/1 к.о. Стари град; породична стамбена зграда бр. 1 излази фронтално на улицу Цара Лазара, кућни број 8, делом је урушена, а део који се користи је у лошем стању; Решењем Основног суда у Суботици бр. П1.40/20 од 12.10.2020. године, које је потврђено Решењем Вишег суда у Суботици бр. Гж.85/21 од 07.10.2022. године, замењује се уговор о закупу стана на неодређено време и установљено је право закупа на неодређено време у корист Аранка Русић на стану у ул. Цара Лазара 8, који је у сувласништву Амир Кунић и Дејан Гогић, у површини од 87 м², који се састоји од две собе, кухиње, прозарије, купатила, WC и предсобља, а који ће користити и чланови породичног домаћинства Соња Русић и Милица Русић, са обавезом плаћања закупнине, све у складу са Законом о станововању (Сл.гласник РС, бр.50/92 ... 99/11); Закупац стана Аранка Русић је преминула 15.01.2024. године, а стан је сада у поседу Соње Русић и Милице Русић, које имају право да наставе закуп на неодређено време, а услед ког ограничења је и умањена вредност непокретности у односу на зграду број 1 за 30%,

П а је у процењеној вредности од **6.505.128,47 динара (за удео 8/20 дела).**

II Процењена вредност удела непокретности утврђена је Закључком овог јавног извршитеља посл. бр. И.И-44/2023 од дана 23.11.2023. године, према тржишној цени на дан процене, на основу Извештаја о тржишној вредности непокретности, израђеног од стране VM PARTNERS доо Београд од дана 09.10.2023. године, који је изменењен дана 12.11.2003. године.

III У налазу и мишљењу стручног лица утврђено је да непокретност није слободна од лица и ствари.

IV **Јавни извршитељ упозорава понудиоце** за непокретност у ЛН бр. 2576 к.о. Стари град да се претходно информишу о правној природи закупа на неодређено време у односу на стан површине 87 м², а јавни извршитељ се не упушта у исход поступка чланова породичног домаћинства умрлог закупца да стекну право закупа стана на неодређено време, као и трајање закупа стана на неодређено време, који се може раскинути само у случајевима прописаним наведеним Законом о станововању.

Јавни извршитељ указује понудиоцима за непокретност у ЛН бр. 2576 к.о. Стари град да ће купац удела непокретности уређивати међусобне сувласничке односе са Дејан Гогић и Естер Острогонац, а у односу на стан површине 87 м² са Дејан Гогић.

Напомена: Неизмирене комуналне обавезе за коришћење предметних непокретности не представљају терет непокретности у смислу прописа о катастру непокретности и њих јавни извршитељ не проверава.

V Прво електронско јавно надметање одржаће се дана **08.03.2024.** године, у периоду од **09,00 до 15,00 часова** преко портала електронског јавног надметања, који је доступан на интернет страници портала: www.eaukcija.sud.rs, с тим што време за давање понуда траје у периоду од 09,00 до 13,00 часова, од чега период за прихваташе почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 9,00 до 9,30 часова). Ако учесници само прихваташе почетну цену, тако да нико не да понуди увећану за лицитациони корак сматраће се да је најбољи понудилац онај који је први прихватио почетну цену. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека 13 часова, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута, а овај 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 непокретности на првом електронском јавном надметању износи **70% процењене вредности непокретности**, а лицитациони корак се одређује у износу од **5 % почетне цене**.

На заједнички предлог странака или на предлог извршног повериоца јавни извршитељ је дужан да одреди да почетна цена на првом јавном надметању буде виша од 70% процењене вредности непокретности.

VII На електронском јавном надметању као понудиоци могу да учествују лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство у висини од **15% од процењене вредности непокретности** најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, тј. најкасније дана **05.03.2024. године**.

Јемство се полаже уплатом на рачун Министарства правде који је објављен интернет страници портала електронског продаје, а лицима која уплату јемства изврше након рока ускратиће се учествовање на јавном надметању.

Регистрација корисника на порталу електронског јавног надметања врши се подношењем захтева уз употребу квалификованог електронског потписа. Након регистрације на порталу електронског јавног надметања корисник електронским путем подноси пријаву за учествовање на овом 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.

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.

VIII Упозоравају се понудиоци да купац непокретности не може 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 поступку, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнери, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник; свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку; 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 партнери, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

IX Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност уплатом на наменски рачун јавног извршитеља број 340-13002206-19, који се води код ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, са позивом на број предмета.

Ако најповољнији понудилац 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 од 15 дана 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 од 15 дана за плаћање понуђене цене. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да електронско јавно надметање није успело.

X Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем по реду понудиоцу којима се јемство враћа када најповољнији понудилац плати

понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу 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 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 губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања.

XI Законско право прече куповине непокретности у ЛН бр. 2576 к.о. Стари град имају сувласници непокретности: **Дејан Гогић и Естер Острогонац**.

Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјаве да купују непокретност под истим условима као и најповољнији понудилац. Имаоци права прече куповине ОБАВЕЗНО полажу јемство као и друга лица, али они не прихватају почетну цену, осим ако желе бити купци на јавном надметању. Имаоци права прече куповине губе јемство из истих разлога као и друга лица (чл. 182 ст. 5 ЗИО).

Сходно члану 174. став 4. ЗИО јавни извршитељ није у обавези да закључак о продаји непокретности достави имаоцу права прече куповине које није уписано у катастра непокретности, услед чега неурено достављање овог закључка сувласнику није од утицаја на испуњење услова за одржавање јавног надметања.

XII Непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака, који је могућ 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 (чл. 183 ст 2 ЗИО). После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређују се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови.

XIII Закључак о јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља 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. Рок од дана објављивања закључка о продаји на порталу електронске продаје, до дана одржавања првог јавног надметања не може бити дужи од 30 дана.

Образложење

Јавни извршитељ је применом чланова 170-179. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр 106/2015, 106/2016-аут.тум., 113/2017-аут.тум., 54/2019 и 9/2020-аут.тум.), одлучио као у изреци.

ПРАВНА ПОУКА:

Против овог закључка није дозвољен приговор.



Дна:

- изв.повериоцу, путем пуном,
- изв.дужнику,
- имаоци права прече куповине,
- непосредни држалац стана Соња Русић,
- електронска огласна табла Коморе јавних извршитеља,
- портал електронске јавне продаје,
- а/а