



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

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

МАКСИМА ГОРКОГ 5А, ДРУГИ УЛАЗ, СТАН БРОЈ 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. ИИВ 420/23

Дана 07.05.2024. године

Јавни извршитељ за подручје Вишег суда у Суботици и Привредног суда у Суботици, Товаришић Бојан у извршном предмету извршног повериоца ЖИТО-БАЧКА ДОО КУЛА, Кула, ул. Јосипа Крамера бр. 17, МБ 08004293, ПИБ 100263880, против извршног дужника Мартин Берзе, ради намирења новчаног потраживања, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем ЕЛЕКТРОНСКОГ јавног надметања непокретности у приватној својини извршног дужника Мартин Берзе, и то:

1) уписане у ЛН број 763 к.о. Оборњача, обим удела од 1/2 дела, као:

Парцела 112, површина м2: 10085, улица / потес: Оборњачка страна, састоји се од: бр.дела парцеле: 1, површина м2: 2468, начин коришћења земљишта: њива 2. класе, врста земљишта: пољопривредно земљиште и бр.дела парцеле: 2, површина м2: 7617, начин коришћења земљишта: њива 3. класе, врста земљишта: пољопривредно земљиште,

у процењеној вредности од **996.046,55 динара** (за удео од 1/2 дела),

2) уписане у ЛН број 914 к.о. Утрине, обим удела од 1/2 дела, као:

Парцела 1305/1, површина м2: 11388, улица / потес: Торњошка страна, начин коришћења земљишта: њива 3. класе, врста земљишта: пољопривредно земљиште,

у процењеној вредности од **1.198.023,18 динара** (за удео од 1/2 дела),

3) уписане у ЛН број 1313 к.о. Утрине, обим удела од 1/1 дела, као:

Парцела 1304, површина м2: 4552, улица / потес: Торњошка страна, начин коришћења земљишта: њива 3. класе, врста земљишта: пољопривредно земљиште,

у процењеној вредности од **957.745,26 динара**.

II Процењена вредност непокретности утврђена је у Закључку овог јавног извршитеља посл, бр. ИИВ-420/2023 од 21.03.2024. године, према тржишној цени на дан процене, на Извештаја о процени тржишне вредности непокретности од 04.03.2024.године, израђеног од стране лиценцираних проценитеља непокретности Маја Николић и Вукашин Ковачевић (VM PARTNERS доо Београд).

III У извештају стручног лица о процени вредности непокретности није утврђено да је непокретност слободна од ствари.

IV На непокретности не постоје права трећих лица која остају након продаје, нити постоје стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

V Прво електронско јавно надметање одржаће се дана **06.06.2024. 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 прихватање почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 9,00 до 9,30 часова). Ако учесници само прихвате почетну цену, тако да нико не да понуду 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**.

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 **03.06.2024. 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.

VIII 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, 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 министартву 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, усвојеник, хранитељ или храњеник. Купац не може бити ни извршни дужник.

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 340-13004014-27, 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 намирају 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 намирају 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 имају следећа лица:

- парцела број 112 к.о. Оборњача: Ева Берзе, као сувласник, Маргарета Одри и Арпад Хорват, као власници суседних парцела пољопривредног земљишта
- парцела број 1305/1 к.о. Утрине: Чаба Миклош, као сувласник, Ервин Латак и Силард Латак, као власници суседних парцела пољопривредног земљишта,
- парцела број 1304 к.о. Утрине: Андраш Комлош и Чаба Миклош, као власник суседних парцела пољопривредног земљишта.

Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјави да купују непокретност под истим условим као и најповољнији понудилац. Сувласници пољопривредног земљишта имају предност у односу на власнике суседних парцела пољопривредног земљишта. Ако обоје сувласника прихвати најповољнију понуду они могу пред јавним извршитељем путем међусобног надметања да повећају понуду за куповину непокретности. Ако сувласници не желе користити право прече куповине, а више власника суседних парцела пољопривредног земљишта прихвате најповољнију понуду, они могу пред јавним извршитељем путем међусобног надметања да повећају понуду за куповину непокретности. Ималац права прече куповине чије се пољопривредно земљиште граничи претежним делом са пољопривредним земљиштем које је предмет продаје нема првенство у односу на друге имаоце права прече куповине, што значи да у овом извршном поступку нема сходне примене одредбе члана 6. став 2. Закона о промету непокретности, а у циљу постизања веће продајне цене непокретности.

Имаоци права прече куповине **ОБАВЕЗНО** полажу јемство као и друга лица, али они не прихватају почетну цену, осим уколико 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 чије право није уписано у катастру непокретности, услед чега неуредно достављање овог закључка имаоцима права прече куповине није од утицаја на испуњење услова за одржавање јавног надметања. Лицима без уписаног јмбг у катастру јавни извршитељ није у могућности да провери адресу пријављеног пребивалишта, па се они обавештавају јавним оглашавањем овог закључка.

XII Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се да изврше увид сваког радног дана од 10,00-14,00 часова, у канцеларији јавног извршитеља у Суботици, ул. Павла Штоса бр.6/1, у Процени овлашћеног проценитеља, а на основу претходно поднетог захтева путем е-поште: izvrritelj.tovarisc.bojan@gmail.com, с тим да се све потребне информације могу добити позивом на број телефона 024/551-489.

XIII 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.

XIV Купац стиче право својине доношењем закључка о предаји, који се доноси одмах после исплате продајне цене. Ако непосредни држалац непокретности не преда купцу државину у року одређеном закључком о предаји, јавни извршитељ доноси, на предлог купца, закључак о спровођењу иселјавања лица и уклањању ствари из непокретности и предају непокретности у државину купцу. Трошкове тог поступка предујмљује купац, а сноси их непосредни држалац чије се иселјење спроводи (члан 195 ЗИО).

XV 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.

Образложење

Јавни извршитељ је применом чланова 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 178, 182, 186. 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.поверилац,
- изв.дужник,
- имаоци права прече куповине,
- електронска огласна табла Коморе јавних извршитеља,
- портал електронске јавне продаје,
- а/а

Јавни извршитељ

Бојан Товаришић

