



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.tovarisc.bojan@gmail.com

Посл. бр. **ИИ-235/2023**

Дана 23.09.2025. године

Јавни извршитељ за подручје Вишег суда у Суботици и Привредног суда у Суботици, Товаришић Бојан у извршном предмету извршног повериоца **Иван Цвејић**, чији су пуномоћници адв. Бошко Кнежевић, Нови Сад, Дунавска 21, адв. Никола Чепић, Нови Сад, Дунавска 21, адв. Милош Игић, Нови Сад, Дунавска бр. 21, адв. Наташа Игић, Нови Сад, Дунавска 21, адв. Горан Колунџија, Нови Сад, Дунавска 21, против извршног дужника **Шандор Калаи**, кога заступа привремени заступник Адв. Лидија Опачић, Суботица, Трг цара Јована Ненада 4, ради наплате новчаног потраживања, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК

І ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем електронског јавног надметања непокретности у приватној својини извршног дужника **Шандор Калаи**, у обиму удела од 1/1 дела, уписаних у **ЛН број 916 к.о. Ада** и то:

- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 5416 к.о. Ада, потес/улица Нушићева, као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 79 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 5416 к.о. Ада, потес/улица Нушићева, као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 10 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 5416 к.о. Ада, потес/улица Нушићева, као земљиште под зградом у другим објектом у површини од 14 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 5416 к.о. Ада, потес/улица Нушићева, као земљиште уз зграду и други објекат у површини од 192 м²,
- породична стамбена зграда, број објекта 1, на парцели број 5416 к.о. Ада, Нушићева 5А, у површини од 79 м²,
- помоћна зграда, број објекта 2, на парцели број 5416 к.о. Ада, Нушићева, у површини од 10 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 5417 к.о. Ада, потес/улица Нушићева, као њива 1. класе у површини од 258 м²,

у процењеној вредности од 1.403.659,20 динара,

са напоменом: Вредност уписане помоћне зграде, број објекта 3, на парцели број 5416 к.о. Ада, Нушићева, у површини од 14 м², у природи гаража, укључена је у укупну вредност непокретности уписане у ЛН број 916 к.о. Ада, иако на тој помоћној згради није уписана забележба извршења, с обзиром да је право својине уписано на име Атила Шипош, као ранијег власника непокретности на парцели број 5416 к.о. Ада, која помоћна зграда грешком Основног суда у Сенти није била евидентирана у поступку јавне продаје непокретности у извршном поступку код тог Суда, посл.бр. Ив. 33/2014, па је тако Атила Шипош остао уписан након спровођења промене уписа својине на Шандор Калаи као купца том извршном поступку на непокретностима уписаним у ЛН број 916 к.о. Ада, по основу Закључка Основног суда у Сенти број И 60/2014 од 04.04.2014.године; Помоћна зграда број 3 је од 2014.године у државини извршног дужника Шандор Калаи; Породична стамбена зграда је приземан објекат, који се састоји од ходника, две собе, кухиње, оставе и купатила; Помоћна зграда број 2 у природи је летња кухиња; Парцела број 5417 к.о. Ада представља економско двориште.

II Процењена вредност непокретности утврђена је Закључком овог јавног извршитеља посл. бр. ИИ-235/2023 од дана 30.06.2025.године, према тржишној цени на дан процене, на основу Информације о процени вредности непокретности – Стручно мишљење од 05.12.2024. године, израђене од стране др Миомир Паовица, дипл.инг, судски вештак и лиценцирани проценитељ (ПРОЦЕНА ПЛУС д.о.о. Суботица).

III У налазу и мишљењу стручног лица утврђено је да непокретност није слободна од лица и 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, уз у наставку наведену опаску.

На помоћној згради број 3 је уписано у катастру право својине на име Атила Шипош, а та зграда је 2014.године прешла у државину извршног дужника Шандор Калаи као купца парцеле број 5416 к.о. Ада.

Указује се будућем купцу парцеле број 5416 к.о. Ада да може у посебном поступку на основу физичког јединства непокретности на тој парцели остварити упис својине на помоћној згради број 3, у површини 14 м².

Напомена: Неизмирене комуналне обавезе за коришћење предметне 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 **21.10.2025. 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**.

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 положије јемство у висини од **15% од процењене вредности** непокретности најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, тј. најкасније дана **18.10.2025.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 намирања 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; затим 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.

IX Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемство и пуног износа цене за коју је купио непокретност уплатом на наменски рачун 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 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.Максима Горког 5А/9, у Процену овлашћеног проценитеља, са фото документацијом, а на основу претходно поднетог захтева путем е-поште: izvrsitelj.tovarisc.bojan@gmail.com, с тим да се све потребне информације могу добити позивом на број телефона 024/551-489. Уколико је то неопходно јавни извршитељ може организовати и непосредно разгледање непокретности, по благовремено поднетом захтеву.

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

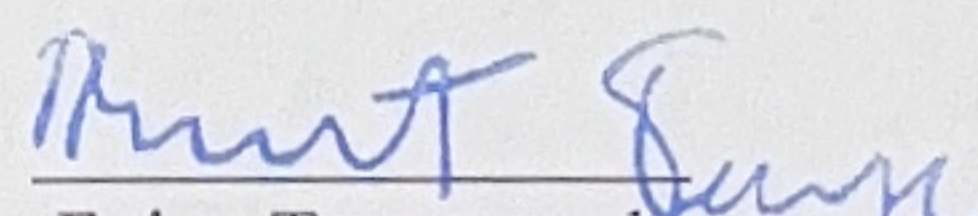
Јавни извршитељ је применом чланова 170-179. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл гласник РС“, бр 106/2015, 106/2016-аут.тум., 113/2017-аут.тум., 54/2019 и 9/2020-аут.тум.), одлучио као у изреци.

ПРАВНА ПОУКА:

Против овог закључка није дозвољен приговор.



Јавни извршитељ


Бојан Товаришић