



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. ИИ-104/2025

Дана 02.02.2026. године

Јавни извршитељ за подручје Вишег суда у Суботици и Привредног суда у Суботици, Товаришић Бојан у извршном предмету извршног повериоца **Корнелиа Торма Варга**, чији је пуномоћник адв. Дејан Лојгур, Суботица, Ђуре Ђаковића 2/III, против извршног дужника **Клари Варга**, ради деобе сувласничке ствари, донео је следећи:

ЗАКЉУЧАК

I Прва продаја путем електронског јавног надметања заказана за 30.01.2026.године није одржана због неоглашавања продаје непокретности.

ОДРЕЂУЈЕ СЕ прва продаја путем електронског јавног надметања непокретности у приватној својини извршног повериоца **Корнелиа Торма Варга**, у обиму удела од 1/2 дела и извршног дужника **Клари Варга**, у обиму удела од 1/2 дела уписаних у ЛН број 1121 к.о. Ором, и то:

- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 386 к.о. Ором, потес/улица Мора Ференца, као земљиште под зградом и другим објектом, у површини од 98 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 386 к.о. Ором, потес/улица Мора Ференца, као земљиште под зградом и другим објектом, у површини од 34 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 386 к.о. Ором, потес/улица Мора Ференца, као земљиште под зградом и другим објектом, у површини од 34 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 386 к.о. Ором, потес/улица Мора Ференца, као земљиште уз зграду и други објекат, у површини од 500 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 386 к.о. Ором, потес/улица Мора Ференца, као њива 2. класе, у површини од 170 м²,
- породична стамбена зграда, број објекта 1, на парцели број 386 к.о. Ором, ул. Мора Ференца бр. 12, у површини од 98 м²,
- породична стамбена зграда, број објекта 2, на парцели број 386 к.о. Ором, ул. Мора Ференца, у површини од 34 м²,
- помоћна зграда, број објекта 3, на парцели број 386 к.о. Ором, ул. Мора Ференца, у површини од 34 м²,
- земљиште у грађевинском подручју, на парцели број 387 к.о. Ором, потес/улица Вељка Влаховића, као воћњак 2. класе, у површини од 413 м²,

са напоменом: Породична стамбена зграда бр.1 је приземни објекат са подрумом, који се у подруму састоји од оставе и котларнице, укупне корисне површине 24 м², у приземљу се састоји од трпезарије, кухиње, дневне собе, три собе, предсобља, купатила, оставе и наткривене терасе, укупне корисне површине

85,46 m², па је укупна корисна површина објекта 109,46 m², а објекат је са дворишне стране **нелегално** **надograђен** улазном терасом, корисне површине 6,23 m²; Породична стамбена зграда бр.2 је **приземни** објекат, који се састоји од трпезарије са кухињом, собе, купатила и оставе, укупне корисне површине 29,42 m²; Помоћна зграда број 3 је **приземни** објекат, који се састоји од гараже и оставе; На парцели број 386 к.о. Ором налази се **нелегално** саграђен пратећи објекат полумонтажног типа - чардак са оставом, гаража и дрвена надстрешница,

у укупној процењеној вредности од **3.632.418,80 динара**.

II Процењена вредност непокретности утврђена је Закључком овог јавног извршитеља посл. бр. ИИ-104/25 од 30.09.2025. године, према тржишној цени на дан процене, на основу Информације о процени вредности непокретности – Стручно мишљење од 16.09.2025. године, израђене од стране др Миомир Паовица, диплинг, судски вештак и лиценцирани проценитељ (ПРОЦЕНА ПЛУС д.о.о. за судско вештачење и инжењеринг Суботица).

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

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 **03.03.2026. 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 положе јемство у висини од **15% од процењене вредности** непокретности најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, тј. најкасније дана **28.02.2026. 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 намирена 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 партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храненик, 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 партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храненик.

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 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 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 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 Законско право прече куповине имају извршни поверилац и извршни дужник, као сувласници непокретности која је предмет продаје, а у поступку продаје непокретности не плаћају јемство, нити се региструју на порталу еаукција, осим уколико желе бити купци на јавном надметању, када се региструју на порталу еаукција, али не уплаћују јемство ради давања понуде.

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 купује непокретност под истим истим условима као и најповољнији понудилац.

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 исељавања лица и уклањању ствари из непокретности и предају непокретности у државину купцу. Трошкове тог поступка предујмљује купац, а сноси их непосредни држалац чије се исељење 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 169-174,175,178,182,186. и 388. 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

Дна:

- изв.поверилац, путем пуномоћника,
- изв.дужник, са преводом на мађарски језик,
- електронска огласна табла Коморе јавних извршитеља,
- портал електронске јавне продаје,
- а/а

