



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ АЛЕКСАНДАР ДРАГИЋ**

Нови Сад, Фрушкогорска 35, стан 75

Телефон: 021/270-7414

Посл. број ИИ 4/25

Идент. број предмета: 11-01-00004-25-0370

Дана: 05.12.2025. године

Јавни извршитељ Александар Драгић, у извршном поступку извршног повериоца Живко Тривуновић, Шајкаш, ул. Лењина бр. 10, ЈМБГ 0112983123581, чији је пуномоћник адв. Милош Смајић, Нови Сад, Сремска 4/II, против извршног дужника Золтан Хатала, Шајкаш, ул. Соње Маринковић бр. 17, ЈМБГ 1710957800026, ради намирања новчаног потраживања извршног повериоца, 05.12.2025. године, доноси

### **ЗАКЉУЧАК**

**ОДРЕБУЈУ СЕ услови прве јавне продаје непокретности путем електронског јавног надметања следеће непокретности:**

Њива – пољопривредно земљиште број парцеле 2183, укупне површине 20412м<sup>2</sup>, К.О. Шајкаш, општина Тител, улица Пустара, у својини извршног дужника у обиму удела 1/1,

Процењене вредности у износу од 3.856.596,74 динара, а по почетној цени од 2.699.617,72 динара.

Дана 10.11.2025. године Јавном извршитељу је достављен Извештај о процени вредности непокретности израђен од стране овлашћеног проценитеља „VM Partners ДОО“, МБ 21788350 ПИБ 113011290 ул. Булевар цара Лазара бр. 106/7. Наведени износ представља процењену тржишну вредност предметне непокретности извршног дужника на дан 29.10.2025. године, као дан израде стручног мишљења. Закључком од дана 21.11.2025. године Јавни извршитељ је утврдио вредност предметне непокретности.

Јавни извршитељ констатује да је процена вредности непокретности извршена без директног приступа унутрашности и уз ограничен визуелни увид споља (због немогућности уласка у предметни стан). За потребе предметне процене вредности постоји претпоставка да се непокретност која је предмет процене налази у стању које према степену завршености прати градњу целокупног објекта у висини од 70%.

У складу са чланом 178 став 1 ЗИО почетна цена на првом јавном надметању износи 70% од процењене вредности непокретности.

**ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана 25.12.2025. године на порталу електронског јавног надметања у периоду од 09 до 13 часова. Лицитациони корак износи 2% од почетне цене непокретности. Време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 9 до 13 часова.

Упућују се заинтересована лица да уз одговарајућу правну помоћ (адвоката) изврше увид у листове непокретности како би се упознала са теретима на предметним непокретностима. Потенцијални купац сам

сноси ризик 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.

У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода, време трајања електронског јавног надметања се продужава 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 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

**КОНСТАТУЈЕ СЕ да су имаоци права прече куповине за предметну непокретност Драгомир (Душан) Станкић као власник парцеле број 2184 К.О. Шајкаш - Тител, Општина Тител као власник парцела број 3751 и 3750 К.О. Шајкаш – Тител, Милица (Драгић) Итебејац као власник парцеле број 2182 К.О. Шајкаш – Тите.**

Ималац законског права прече куповине непокретности има првенство над најповољнијим понудиоцем ако одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додељивању непокретности, изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Ималац уговорног права прече куповине непокретности које је уписано у катастар непокретности остварује своје право као и ималац законског права прече куповине, ако не постоји законско право прече куповине, или постоји а није искоришћено.

Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица и то уплатом одређеног износа (**15% од процењене вредности непокретности за коју подносе понуду**) на наменски рачун јавног извршитеља број број рачуна 205-539131-73 који се води код NLB KOMERCIJALNA BANKA AD BEOGRAD са позивом на пословни број предмета ИИ 4/25, и уколико не желе да учествују на електронском јавном надметању, а желе да се користе својим правом, при чему морају да прихвате бар почетну цену.

У случају продаје непокретности на електронском јавном надметању ималац законског и уговорног права прече куповине има првенство над најповољнијим понудиоцем, ако у року од три дана од дана достављања извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

Право учешћа имају сва заинтересована лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која су положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања у износу од **15% од процењене вредности непокретности за коју подносе понуду и то уплатом на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала (eaukcija.sud.rs)**, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању.

Полагања јемства су ослобођени извршни поверилац и заложни поверилац ако њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се, са обзиром на њихов ред првенства и утврђену вредност непокретности тај износ могао намирити из продајне цене. Купац не може бити извршни дужник ни на јавном надметању ни непосредном погодбом. Купац непокретности не може бити ни јавни извршитељ, заменик 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 линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник. Купац непокретности не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном 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 линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник.

Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности понуђену цену исплати на наменски рачун јавног извршитеља број 205-533295-24 код NLB KOMERCIJALNA BANKA AD BEOGRAD са позивом на број ИИ 4/25, а по уплати купопродајне цене предаће му се предметна непокретност.

Ако најповољнији понудилац не плати понуђену цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, закључком се оглашава продаја без дејства према њему и непокретност се додељује другом по реду понудиоцу уз одређивање рока 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 за плаћање понуђене цене. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело.

Понудиоцима чије понуде нису прихваћене вратиће се јемство по закључењу јавног надметања и када министарство врати јемства на рачун јавног изврши теља, осим за другог и трећег понуђача. Другом и трећем понуђачу враћа се јемство кад најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и кад 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 путем непосредне погодбе, а ако након тога преостане вишак, уплатиће се на рачун буџета Републике Србије.

Јемство у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања, у ком случају ће се поступити на начин прописан чл. 182 став 2 и 3 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Купац сноси све трошкове око такси и пореза, а ради преноса права власништва

Закључак о електронској јавној продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронске продаје, а странке могу исти објавити и у средствима јавног информисања као и обавестити посреднике у продаји.

Споразум странака 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 почне друго јавно надметање.

Заинтересована лица могу разгледати непокретност која је предмет продаје дана 18.12.2025. године у интервалу од 10 до 11 часова што је извршни дужник дужан омогућити.

#### **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог закључка није дозвољен правни лек.

