



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Александар Вучковић

Именован за подручје Вишег суда у Суботици и

Привредног суда у Суботици

Суботица, Луке Сучића бр. 1

Телефон: 024/553-090

Посл. број ИИ 51/24

Дана: 24.09.2025. године

Јавни извршитељ Александар Вучковић у извршном поступку извршног повериоца Зоран Ђуровић, Ловћенац, ул. Ђуре Ђаковића бр. 25, чији је пуномоћник адв. Марко Тодоровић, Нови Сад, Максима Горког 5/14, против извршног дужника Јосип Кориж, Фекетић, ул. Врбашки пут бр. 34, ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца, на основу чланова 171 – 179 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Службени гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-Аутентично тумачење, 113/2017 - Аутентично тумачење, 54/2019), дана 24.09.2025. године, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

1. ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ на првом електронском јавном надметању непокретности у сувласништву извршног дужника, и то:

- **стамбено-пословна зграда** на катастарској парцели бр. 6931, број објекта 1, површине 145 м², улица/потес Петра Шегуљева бр. 46, КО Врбас, која се састоји од:
 - **пословни простор за који није утврђена делатност** на катастарској парцели бр. 6931, број објекта 1, број улаза 1, евид. број 1, приземље, површине 15 м²,
 - **пословни простор за који није утврђена делатност** на катастарској парцели бр. 6931, број објекта 1, број улаза 2, евид. број 2, приземље, површине 28 м²,
 - **једнособан стан** на катастарској парцели бр. 6931, површине 40 м², број објекта 1, број улаза 46, евид. број 3, приземље,

*****Видети напомену бр. 1**

- **помоћна зграда** на катастарској парцели бр. 6931, КО Врбас, број објекта 2, површине 34 м², улица/потес Петра Шегуљева,
- **породична стамбена зграда** на катастарској парцели бр. 6931, КО Врбас број објекта 3, површине 68 м², улица/потес Петра Шегуљева,
- **помоћна зграда** на катастарској парцели бр. 6931, КО Врбас број објекта 4, површине 34 м², улица/потес Петра Шегуљева,
- **породична стамбена зграда** на катастарској парцели бр. 6931, КО Врбас број објекта 5, површине 32 м², улица/потес Петра Шегуљева,

све уписано у лист непокретности бр. 3118, КО Врбас - град, општина Врбас, у приватној својини извршног дужника Јосип Кориж, Фекетић, ул. Врбашки пут бр. 34, **обим удела ½,**

чија је процењена вредност утврђена 10.01.2024. године и дана 12.08.2025. године износи 3.322.000,00 динара, а почетна цена на лицитацији чини 70 % од процењене вредности и износи **2.325.400,00 динара.**

Напомена бр. 1: Површина стамбено пословне зграде у катастру од 145 м² представља укупну површину под објектом, а с обзиром да је објекат приземне спратности иста представља и бруто површину објекта. Укупна измерена корисна површина од сса 107 м² у односу на бруто површину објекта од 145 м² резултат је дебљине спољашних и унутрашњих зидова, који код објекта грађених око 1960-их година често износе између 30 и 60 цм. Додатно, разлика између укупне измерене корисне површине (107 м²) и збирне корисне површине уписаних посебних делова (83м²) настаје услед претпоставља се заједничких просторија објекта. Проценитељ није умао увид у пројекат објекта и основе истог, те се задржава право измене извештаја уколико се накнадно достављеном документацијом утврде чињенице које могу утицати на процену вредности предмета процене.

Напомена 2 (Плодоуживање): На непокретностима која су предмет продаје, према подацима из катастра непокретности, постоји упис терета који гласи: НА ОСНОВУ РЕШЕЊА О НАСЛЕЖИВАЊУ О 728/15 од 08.09.2015. године, КОЈЕ ЈЕ ДОНЕО ОСНОВНИ СУД У ВРБАСУ, УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ДОЖИВОТНОГ ПЛОДОУЖИВАЊАНА НЕПОКРЕТНОСТИМА У В ЛИСТУ ВЛАСНИКА КОРИЖ ТИБОРА У 1/2 и КОРИЖ ЈОСИПА У 1/2 ДЕЛА У КОРИСТ КОРИЖ МАРИЈЕ У 1/1.

Напомена 3: на стамбено-пословној згради, **број објекта 1**, површине 145 м², улица/потес Петра Шегуљева бр. 46 и на помоћној згради, **број објекта 4**, површине 34 м², улица/потес Петра Шегуљева, од дана 27.12.2011. године постоји уписана забележба – ГРАЂЕВИНСКА ИЛИ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА СУ ИЗДАТЕ У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ И РЕПУБЛИКА СРБИЈА НЕ ГАРАНТУЈЕ ЗА СТАБИЛНОСТ И СИГУРНОСТ ОБЈЕКТА.

2. Прво електронско јавно надметање одржаће се дана 24.10.2025. године у периоду од 09 до 13 часова преко портала електронског јавног надметања, који је доступан на интернет страници www.eaukcija.gov.rs.

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. Сва остала правила везана за електронско јавно надметање регулисана су Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања („Сл. Гласник РС“ бр 14 од 21. фебруара 2020. године).

3. Лицитациони корак на електронском јавном надметању износи 5 % од почетне цене непокретности.

4. На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су регистровани корисници, односно која су се регистровала на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство најкасније два дана пре одржавања јавног надметања у висини од 15% процењене вредности ствари која је предмет продаје.

Јемство се полаже у новцу уплатом на рачун Министарства правде Републике Србије који је објављен на интернет страници портала (eaukcija.sud.rs), и то најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања, иначе ће се лицу ускратити 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 као лице које користи портал електронског јавног надметања електронским путем подноси пријаву за учествовање на електронском јавном

надметању и доставља доказ о уплати јемства, када му се као понудиоцу додељује јединствени идентификациони број ради учествовања у електронском јавном надметању.

Полагања јемства ослобођени су извршни поверилац по чијем је предлогу одређено извршење и заложни поверилац, ако њихова потраживања достижу износ јемства и ако би се с обзиром на њихов ред првенства и утврђену вредност непокретности тај износ могао намирити из продајне цене. Јавни извршитељ пре објављивања електронског јавног надметања путем портала доставља идентификационе податке учесника који су по Закону ослобођени од плаћања јемства.

Имаоци права прече куповине полажу јемство као и друга лица на начин описан у овој тачки закључка. 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.

5. Понуђач са највећом понудом дужан је да понуђену цену плати у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности на рачун јавног извршитеља број 265-3300310034213-94, који се води код RAIFFEISEN БАНКА А.Д. БЕОГРАД, са позивом на број предмета, у супротном ако понуђач не плати одмах по позиву јавног извршитеља, други понуђач ће бити проглашен купцем и плаћа ону цену коју је он понудио и тако редом у складу са чл. 192. став 2. ЗИО. Из јемства понудиоца а који није платио понуђену цену намирују се трошкови јавног надметања и разлика између цене коју је понудио и плаћене цене, а ако након тога остане вишак уплаћује се у буџет Р. Србије.

Ако прва три понудиоца не плате понуђену цену у року, у складу са чл. 182.ст.2, ст. 3. Закона о извршењу и обезбеђењу, из њиховог јемства намирују се трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлике 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 остане вишак уплаћује се на рачун буџета Р. 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 описан у чл. 182.ст.2, ст. 3. Закона о извршењу и обезбеђењу.

6. Купац сноси све трошкове такси и пореза ради преноса права власништва.

7. Сходно чл. 169. Закона о извршењу и обезбеђењу купац непокретности, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, не може бити извршни дужник. Купац непокретности не може бити ни 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 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.

8. Заинтересованим лицима за куповину извршни дужник је дужан да омогући разгледање непокретности, под претњом принудног отварања исте и новчаног кажњавања.

9. На непокретности која је предмет продаје, према подацима из катастра непокретности, постоји упис терета који гласи: НА ОСНОВУ РЕШЕЊА О НАСЛЕЖИВАЊУ О 728/15 од 08.09.2015. године, КОЈЕ ЈЕ ДОНЕО ОСНОВНИ СУД У ВРБАСУ, УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ДОЖИВОТНОГ ПЛОДОУЖИВАЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У В ЛИСТУ ВЛАСНИКА КОРИЖ ТИБОРА У 1/2 и КОРИЖ ЈОСИПА У 1/2 ДЕЛА У КОРИСТ КОРИЖ МАРИЈЕ У 1/1.

Плодоуживање остаје после продаје и купац је преузима.

На предмету продаје нема стварних терета које купац преузима.

10. 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 (члан 183. став 2). После тога, споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање.

Споразумом странака одређују се купац непокретности, рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови.

Заложни поверилац чије је право уписано пре доношења најстаријег решења о извршењу мора дати свој пристанак у писаној форми на услове из споразума у року од осам дана од дана достављања. У случају да се заложни поверилац из става 4. овог члана не изјасни у року од осам дана од дана достављања споразума, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума.

11. Закључак о продаји објавиће се на електронској и огласној табли Коморе јавних извршитеља и на порталу електронског јавног надметања, с тим да извршни поверилац може о свом трошку да објави закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавести лица а која се баве посредовањем у продаји непокретности.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен правни лек.

