Република Србија
Драган Лековић Јавни извршитељ
Именован за подручје Вишег суда у Зајечару и Привредног суда у Зајечару
Број : ИИ 292/24
Дана: 08.10.2026.године

Јавни извршитељ Драган Лековић, у извршном поступку извршних поверилаца: **ФОНД ЗА РАЗВОЈ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ**, **Ниш, ул. БУЛЕВАР НЕМАЊИЋА бр. 14А, КЈС 59027, МБ 07904959, ПИБ 100121213,** чији је пуномоћник адв. Александар Св.ђорђевић, Београд, Кумодрашка бр.103/2 против извршних дужника: **Немања Ристић**, **Зајечар, ул. Љубе Нешића 9, ЈМБГ 3011987750033**, чији је пуномоћник адв. Душан Г. Поповић, Палилула-Београд, Далматинска 66/2/34, **Никола Ристић**, **Зајечар, ул. Љубе Нешића А 114/29, ЈМБГ 1912985750036**, **Нела Ристић**, **Зајечар, ул. Љубе Нешића 9, ЈМБГ 2011964755018**, ради спровођења извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Зајечару ИИ-363/2024 од 14.06.2024. године, на основу Закона о извршењу и обезбеђењу, доноси следећи:

З А К Љ У Ч А К

I Одређује се **прва** продаја непокретности, електронским јавним надметањем права својине 1/1 удела непокретности извршних дужника **Немања Ристић**, **Зајечар, ул. Љубе Нешића 9, ЈМБГ 3011987750033**, у уделу 1/3, **Никола Ристић**, **Зајечар, ул. Љубе Нешића А 114/29, ЈМБГ 1912985750036**, у уделу 1/3, **Нела Ристић**, **Зајечар, ул. Николе Пашића 94А, ЈМБГ 2011964755018**, у уделу 1/3, и то:

- Врста: **Објекат**, Адреса: ЗЕМУНСКА, Општина: Зајечар, КО: Зајечар, Број листа непокретности: 10394, **Број парцеле: 6588/4**, Површина парцеле (м2): 9865, Број дела парцеле: 1, Површина дела парцеле (м2): 146, Култура дела парцеле: Земљиште под зградом и другим објектом, Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, укњиженог објекта, и

*Неукњижени објекат - неукњижена гаража помоћне зграде - конструкција ове просторије је класична зидана, са зидовима од бетонских блокова. Под је бетонски, зидови и плафон су немалтерисани. Измерена површина дограђене просторије износи око 43м2. Налази се у југоисточном делу парцеле, спратности Пр+0

*Неукњижени објекат - налази се у јужном делу парцеле, поред приступног пута, спратности По+Пр+0. Конструкција објекта је класична зидана, са зидовима од опекарских производа. Међуспратна конструкција је каратаван.Спољашњи зидови су већим делом малтерисани. Кров је вишеводни, кровна конструкција је дрвена, кровна конструкција је дрвена, кровни покривач је цреп. Улаз у обе етаже објекта је са северозападне стране. Не постоји топла веза између етажа објекта. Свака од етажа објекта састоји се из јединствене просторије. Подови обе просторије су бетонски, зидови малтерисани, уочена столарија је дрво. Корисна површина износи 28м2, добијена директним премером на терену.

* Неукњижен објекат - дограђен у североисточном и северозападном делу тако да дограђени делови заправо представљају продужетак кровне конструкције. Већина стубова код дограђеног дела су од дрвета и као такви се лако могу демонтирати без утицаја на стабилност објекта.

- Врста: **Парцела,** Адреса: ЗЕМУНСКА, Општина: Зајечар, КО: Зајечар, Број листа непокретности: 10394, **Број парцеле: 6588/4**, Површина парцеле (м2): 9865, Број дела парцеле: 1, Површина дела парцеле (м2): 146, Култура дела парцеле: Земљиште под зградом и другим објектом, Број дела парцеле: 2, Површина дела парцеле (м2): 500, Култура дела парцеле: Земљиште уз зграду и други објекат, Број дела парцеле: 3, Површина дела парцеле (м2): 9219, Култура дела парцеле: Њива 4. класе, Ванкњижна својина: НЕ, Врста права: Својина, Облик својине: Приватна, Обим права: Идеални део,

Све у укупној процењеној вредности непокретности укњижених објеката и објеката у ванкњижној својини у износу од 2.460.960,00 динара

II Процењена тржишна вредост непокретности утврђена је Закључком Јавног извршитеља бр. ИИ 292/24 од дана 09.05.2025., у износу од **2.460.961,00 динара.**

III На непокретности која је предмет продаје, према подацима из катастра непокретности и писменим исправама које су странке и учесници у поступку доставили јавном извршотељу, не постоји права трећих лица која престају након продаје нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

Јавном извршитељу није познато да ли су непокретности из става I овог закључка, које су предмет продаје, слободни од лица и ствари. (По основу достављене Процене тржишне вредности непокретности од стране стручног лица).

IV Јавна продаја непокретности одржаће се дана **06.11.2026.** године, на порталу Министарства правде за електронско јавно надметање https://eaukcija.sud.rs у периоду од 09:00 до 13:00 часова.

Време за давање понуда траје најдуже четири сата, у периоду од 09:00 до 13:00 часова. 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.

Да би учествовао на еАукцији, пријављени корисник коме је одобрена пријава за учешће на појединачној еАукцији мора да прихвати почетну цену на тој еАукцији. Период за прихватање почетне цене траје 30 минута од почетка еАукције (од 09:00 часова до 09:30 минута).

Учесник на електронском јавном надметању може бити само лице које се регистровало на порталу електронског јавног надметања (подношењем захтева електронским путем на интернет страници портала, уз употребу квалификованог електронског потписа, којим се утврђује идентитет корисника) и које лице добија својство понудиоца на одређеном електронском јавном надметању када електронским путем поднесе пријаву за учествовање на одређеном електронском јавном надметању уз обавезну доставу доказа о уплати јемства. Приликом учествовања на одређеном електронском јавном надметању понудилац добија јединствени идентификациони број, који се састоји од осам бројева и важи само за једно електронско јавно надметање.

Електронско јавно надметање спроводи се методом надметања уз утврђени лицитациони корак. Почетна цена одређена овим закључком о продаји биће видљива на порталу електронског јавног надметања. Лицитациони корак биће видљив у сваком тренутку у току електронског јавног надметања. У току електронског јавног надметања понудиоци могу дати само понуду која је увећана за унапред одређени лицитациони корак. Портал електронског јавног надметања ће аутоматски свим понудиоцима, осим понудиоца чија је понуда у том тренутку највећа, понудити опцију давања понуде увећане за лицитациони корак.

Понуда се сматра прихваћеном када портал електронског јавног надметања обавести понудиоца да је његова понуда евидентирана као успешно дата. Успешно дата понуда евидентира се на порталу електронског јавног надметања као тренутно највећа понуда. Понудилац не може дати понуду ако је његова понуда на порталу електронског јавног надметања евидентирана као тренутно највећа понуда. Портал електронског јавног надметања бележи тачно време давања понуде, висину понуде и јединствени идентификациони број понудиоца.

V Почетна цена на првом електронском јавном надметању износи **70% од процењене вредности непокретности,** у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан продаје.

Лицитациони корак на електронском јавном надметању одређује се у износу **10%** од одређене почетне цене.

На заједнички предлог странака или извршног повериоца јавни извршитељ је дужан да одреди да почетна цена на првом јавном надметању буде виша од 70% процењене вредности непокретности.

VI Заинтересовани купци су дужни да најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања уплате на име јемства **15% од утврђене вредности непокретности**, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје (Регистровани корисник који се пријави на јавно надметање добија мејл са подацима за уплату јемства). Лица која нису положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања не могу учествовати на јавном надметању

Извршни поверилац и заложни поверилац ослобођени су полагања јемства ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирења и процењену вредност непокретности, износ јемства могао да се намири из продајне цене. Јавни извршитељ пре објављивања електронског јавног надметања путем портала доставља идентификационе податке учесника који су по Закону ослобођени од плаћања јемства.

Страна лица (физичка и правна) могу учествовати на електронском јавном надметању уколико најкасније до објављивања јавног надметања за продају предмета извршења, доставе јавном извршитељу обавештење о узајамности које издаје Министарство правде Републике Србије.

VII Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања. Другом и трећем по реду понудиоцу враћа се јемство кад најповољнији понудилац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу 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 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 у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник који одустане од јавног надметања. У том случају поступиће се на претходно прописан начин. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

VIII Купац коме се додели непокретност **дужан је да положи продајну цену у року од 15 дана** од дана пријема Закључка о додељивању непокретности. Закључак о додељивању непокретности доноси се по закључењу јавног надметања и објављивања најповољнијег понудиоца и после могућег изјашњења о коришћењу права прече куповине. Ако најповољнији понудилац с јавног надметања 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 за плаћање понуђене цене. Ако ни он цену не плати у року, закључком се оглашава да је продаја без дејства према њему и непокретност 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. Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не досеже износ продајне цене и ако би се, с обзиром на његов ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

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

IX Најповољнији понудилац је дужан да **у року од 15 дана** од дана пријема Закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност, уплатом на наменски рачун Јавног извршитеља Драгана Лековића број **170-0050019618001-26** који се води код UNICREDIT BANK СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, **са позивом на број** предмета **ИИ 292/24** и сврхом уплате "уплата остатка купопродајне цене" .

X 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 обавезно полажу јемство као и друга лица, али они не прихватају почетну цену, осим ако не желе бити купци на јавном надметању. Имаоци права прече куповине губе јемство из истих разлога као и друга лица (чл. 182, ст. 5 ЗИО)

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.

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.

XI Разгледање непокретности биће омогућено **дана 21.10.2026. године од 10:00 до 11:00 часова** лицима који се писаним путем обрате канцеларији јавног извршитеља на адресу: Саве Ковачевића бр.4, 19000 Зајечар или електронским путем на маил: izv.draganlekovic@gmail.com, најкасније **три радна дана** пре заказаног термина разгледања. Налаже се извршном дужнику, односно непосредном држаоцу непокретности да у наведеном термину обезбеди приступ предметној непокретности. У случају да извршни дужник није присутан или онемогућава приступ непокретности, јавни извршитељ ће поступити на начин прописан чл. 142., чл. 143., чл. 144. став 2. и чл. 131. овог закона, под претњом принудног извршења уз асистенцију муп-а и бравара.

XII 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, након чега је споразум опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се купац непокретности, рок за закључење уговора и продајна цена, а могу се одредити 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 не изјасни у остављеном року, сматра се да је дао пристанак на споразум, о чему ће га јавни извршитељ поучити приликом достављања споразума. Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања заључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од доношења закључка о додељивању непокретности. Ако се уговор не закључи у року одређеном закључком о продаји, странке могу у наредна 3 дана да измене споразум и продуже рок за закључење уговора. За измену споразума неопходан је пристанак заложног повериоца на начин прописан чл. 186. ст. 4. и 5. Закона о извршењу и обезбеђењу. Рок за закључење уговора по измењеном споразму је десет дана од објављивања новог закључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 10 дана од доношења закључка о додељивању непокретности.

XIII 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 администартор 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.

XIV Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, као и на порталу електронске продаје, при чему странке могу о свом трошку да објаве закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавесте лица која се баве посредовањем у продаји некретнина.

XV Трошкови извршења падају на терет извршног дужника.

Поука о правном леку:
Против овог Закључка приговор није дозвољен.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Драган Лековић

ЗАКЉУЧАК ДОСТАВИТИ:
1 Извршном повериоцу,
2 Извршном дужнику,
3 а/а