

Ако према извршној исправи ствар треба да се прода ради деобе, сходно се примењују одредбе о извршењу ради намирена новчаног потраживања на непокретности или покретној ствари, ако се странке о појединим питањима друкчије не споразумеју. Извршни дужник може да купи ствар, а у поступку продаје ствари не плаћа јемство, све у складу са чланом 388 ЗИО.

Полагања јемства ослобођени су извршни поверилац и заложни извршни 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 куповне цене, а све сходно члану 175 ЗИО.

Закључком о продаји непокретности на јавном надметању одређују се пре свега услови продаје на јавном надметању и од када и како непокретност може да се прода непосредном погодбом по споразуму странака. Услови продаје непокретности, пре свега, садрже: 1) ближи опис непокретности са припацама 2) назнаку да ли је непокретност слободна од лица и ствари или да у њој живи извршни дужник са породицом или неки други непосредни држалац непокретности 3) права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје 4) стварне и личне службености и стварне терете које купац преузима 4) процењену вредност непокретности и дан процене 5) време и место првог јавног надметања и почетну цену непокретности на првом јавном надметању 6) рок у коме је купац дужан да плати продајну цену 7) износ јемства које се полаже, рок у коме се полаже и коме се полаже. Рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, све сходно члану 173 ЗИО, а који износ се уплаћује на наменски рачун извршитеља наведен у ставу 6. У условима продаје наводи се и да непокретност може бити додељена купцу који на јавном надметању није био најповољнији понудилац (члан 192 став 2 ЗИО). Купац сноси трошкове таксе и пореза на промет, а ради преноса права власништва.

Сходно члану 163 ЗИО, лица заинтересована за куповину могу разгледати непокретност сваког радног дана у периоду од 11 до 13 часова, уз претходну најаву извршитељу, што је извршни дужник или ма које друго лице које има државину на предметним непокретностима дужно омогућити под претњом новчаног кажњавања, а сходно члану 131 ЗИО.

Закључак о продаји непокретности на јавном надметању објавиће се на огласној табли суда најраније 15 дана пре одржавања продаје, на огласној табли Коморе и на интернет страници суда, сходно члану 174 ЗИО, а извршни поверилац може о свом трошку да објави закључак у средствима јавног обавештења и да о закључку обавести посреднике у продаји. Јавно надметање одржава се у канцеларији јавног извршитеља, ако он друкчије не одреди. Закључак о продаји непокретности на јавном надметању доставља се странкама, заложним повериоцима, учесницима у поступку, имаоцу законског права прече куповине и имаоцу уговорног права прече куповине на непокретности која је уписна у катастар непокретности.

Јавно надметање се одржава и ако је присутно и само једно лице које је положило јемство и које не спори да је могући понудилац, па и ако не стави понуду (један понудилац). На предлог повериоца који се подноси пре објављивања јавног надметања, јавни извршитељ може у том случају одложити јавно надметање. Ако јавном надметању присуствује само један понудилац који не стави понуду, јавни извршитељ утврђује да јавно надметање није успело, све сходно члану 176 ЗИО.

Прво јавно надметање одржава се у року који не може бити краћи од 15 дана, нити дужи од 30 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности на јавном надметању на огласној табли Коморе. Ако непокретност не буде продата на првом јавном надметању, јавни извршитељ утврђује да оно није успело и на лицу места заказује друго јавно надметање, које мора да почне у року од најмање 15 дана а највише 30 дана од дана првог јавног надметања. Одржавају се највише два јавна надметања, све сходно члану 177 ЗИО.

Непокретност не може на првом јавном надметању бити продата испод 70% процењене вредности непокретности (почетна цена), док на другом јавном надметању не може бити продата испод 50% процењене вредности непокретности (почетна цена), у складу са чланом 178 ЗИО.

У складу са чланом 192 ЗИО купац је дужан да плати продајну цену у року одређеном закључком о продаји непокретности. Ако најповољнији понудилац са 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 се додељује трећем по реду понудиоцу уз одређивање рока за плаћање понуђене цене. 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



Република Србија  
**ЖИВАН МИЛИНОВ ЈАВНИ**  
**ИЗВРШИТЕЉ**  
**ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ И ПРИВРЕДНОГ**  
**СУДА У НОВОМ САДУ**  
21000 Нови Сад, Радничка 7  
Тел/факс: 021/530-481  
Пословни број: И.И 275/19  
Датум: 21.05.2020. године

Извршитељ Живан Милинов, у извршном поступку извршног повериоца **Живко М. Капетанов, Жабал, ул. Светог Николе бр. 83, ЈМБГ 1401989800025**, чији је пуномоћник адв. Олга Мацедонић Жутић, Бечеј, ГЛАВНА 44, против извршног дужника **Милан М. Капетанов, 81825 Munchen, ул. Hansjakobstr бр. 123, Немачка, ЈМБГ 2111968800047**, чији је пуномоћник адв. Даница Киселички, Нови Сад, Радничка 30, ради деобе заједничке имовине, односно развргнућа имовинске заједнице, у складу са одредбом члана 163, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 185, 186, 192, 388, 389. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл.гласник РС“ 106/15), доноси:

### **ЗАКЉУЧАК**

**ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА** јавна продаја путем усменог јавног надметања следеће непокретности:

- **парцела бр. 930/1** Светог Николе 83/а, земљиште под зградом-објектом, објекат бр. 1, породична стамбена зграда, 01 ари 68 м<sup>2</sup>, земљиште под зградом-објектом, објекат бр.2, помоћна зграда, 54м<sup>2</sup>; земљиште уз зграду-објекат, 04 ара 97м<sup>2</sup> и њива 2. класе, 84м<sup>2</sup>, све укупно 08 ара 03 м<sup>2</sup>;
- **парцела бр. 931/1** Светог Николе, њива 2. класе, 08 ара 67м<sup>2</sup>, све уписано у Лист непокретности бр. 2347 КО Жабал, сувласништво повериоца у 2/3 дела и дужника 1/3 дела.

Процењена вредност непокретности износи 20.943,17 ЕУР (по средњем курсу НБС на дан процене – 117,6739 динара) односно 2.464.464,00 динара.

Почетна цена предметне непокретности чини 70% од процењене вредности и износи **1.725.124,80 динара**.

Јавна продаја одржаће се дана **17.06.2020. године са почетком у 10.00 часова**, у канцеларији јавног извршитеља која се налази у Новом Саду у улици Радничка бр. 7, те се овим закључком позивате на заказано рочиште.

Сходно члану 171 ЗИО непокретност се продаје на усменом јавном надметању или непосредном погодбом. Јавни извршитељ може одредити продају само на јавном надметању, странке могу да се споразумеју о продаји непосредном погодбом. Закључак о продаји непокретности на јавном надметању доноси се одмах после правноснажности решења о извршењу, сходно члану 172 ЗИО.

На јавном надметању могу као понудиоци да учествују само лица која су положила јемство до објављивања јавног надметања. Пре почетка усменог и јавног надметања сваки понудилац је дужан да код извршитеља приложи доказ о уплаћеном јемству које износи 10% од процењене вредности непокретности, на наменски рачун извршитеља број 160-386719-39 који се води код Банке Интеза АД Београд, са позивом на број И.И 275/19.





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.

У складу са чланом 185 ЗИО непокретност може да се прода непосредном погодбом ако се странке тако споразумеју или ако после неуспеха другог јавног надметања то изабере извршни поверилац. Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом закључују у писменом облику купац и јавни извршитељ, у име и за рачун извршног дужника или лице која обавља комисионе послове продаје, у своје име а за рачун извршног дужника.

У складу са чланом 186 ЗИО споразум странака о продаји непокретности непосредном погодбом могућ је у распону од објављивања закључка о продаји непокретности на јавном надметању па до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања или доношења закључка 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 споразум је опет дозвољен док не почне друго јавно надметање. Споразумом странака одређује се рок за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, која не може бити нижа од 70% процене вредности непокретности, а могу да се одреде и други услови.

#### ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка  
није дозвољен приговор.

