



Република Србија

Јавни извршитељ Мирослав Селаковић

Ужице, Трг Партизана број 20, спрат 1, стан 1

Посл. бр. ИИ 162/23

Идент. бр. 18-01-00162-23-0323

Дана 15.04.2025. године

**ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Мирослав Селаковић** у извршном поступку извршног повериоца ОТП БАНКА СРБИЈА АД НОВИ САД, Нови Сад, ул. Трг Слободе бр. 7, МБ 08603537, ПИБ 100584604, кога заступа Раде Павићевић, запослен у ОТП БАНКА СРБИЈА АД НОВИ САД, против извршног дужника Славица Божовић, Пријеполје, ул. Санџачких бригада бр. 45, ЈМБГ 0207966798916, чији је пуномоћник адв. Катарина Божовић, Београд (Палилула), Вишњица, ул. Дечија 12а, ради извршења на основу извршне исправе, дана 15.04.2025. године, доноси следећи:

#### **ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ**

**I ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ПРОДАЈЕ НА ПРВОМ ЕЛЕКТРОНСКОМ ЈАВНОМ НАДМЕТАЊУ непокретности у ванкњижној својини извршног дужника и то:**

**Први спрат и поткровље, стамбено пословне зграде у улици Санџачких бригада бр. 45 у Пријеполју, измерене нето корисне површине 125 м<sup>2</sup>, број објекта 1, постојеће на катастарској парцели 551 КО Пријеполје у Листу непокретности бр. 1361 КО Пријеполје, у ванкњижној својини извршног дужника.**

**II** Јавни извршитељ не поседује информацију да ли је непокретност која је предмет продаје ослобођена од лица и ствари или се користи од стране извршног дужника или трећег лица.

**III** У катастру непокретности на дан доношења овог Закључка, непокретност која је предмет продаје није уписана као посебан део објекта, већ је иста непокретност постојећа у оквиру уписане следеће непокретности: стамбено-пословна зграда - стамбено пословни објекат, број објекта 1, површине у габариту 77 м<sup>2</sup>, корисна и грађевинска површина није евидентирана, број приземних етажа 1, број надземних етажа 1, број поткровних етажа 1, назив улице: Центар, објекат има одобрење за употребу, катастарска парцела број 551, уписано у Лист непокретности број 1361 КО ПРИЈЕПОЉЕ. На лицу места приликом пописа непокретности у ванкњижној својини и сходно процени овлашћеног проценитеља **ДАРКО МАРЈАНОВИЋ ПР ПРОЦЕНИТЕЉ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕОГРАД**, др. Ивана Рибара 162, број стана 2, Нови Београд, број лиценце 278, утврђена је спратност стамбено-пословне зграде која се у листу непокретности води као зграда 1, бруто површине у основи 77 м<sup>2</sup>, као Пр+1С+Пк, са више посебних делова, корисна оквирна нето површина дела објекта који је предмет овог извршног поступка измерена приликом процене износи 125,00 м<sup>2</sup>. Наведени простор у листу непокретности није уписан као посебан део због чега се исти продаје као ванкњижна својина извршног дужника, док се у приземљу објекта налазе један стамбени простор и један пословни простор који су у листу непокретности уписани као посебни делови, који су функционално одвојиве целине од простора који је предмет овог извршног поступка и који нису предмет продаје.

На основу стања у катастру непокретности на дан доношења Закључка о продаји, утврђено је да на непокретности уписаној у Лист непокретности број 1361 КО ПРИЈЕПОЉЕ постоје уписани терети као у Г-листу.

**IV** На основу писаних исправа које су учесници у поступку предочили јавном извршитељу до доношења Закључка о утврђењу вредности непокретности, као и на основу стања у катастру непокретности, констатује се да на непокретности која је предмет продаје не постоје права трећих лица која умањују вредност непокретности и која не престају продајом, као ни службености нити стварни терети које купац преузима.

**V** Тржишна вредност непокретности утврђена је Закључком о утврђењу вредности Посл.бр. ИИ 162/23 од 07.03.2025. године и то:

- **Први спрат и поткровље, стамбено пословне зграде у улици Санџачких бригада бр. 45 у Пријепољу, измерене нето корисне површине 125 м2, број објекта 1, постојеће на катастарској парцели 551 КО Пријепоље у Листу непокретности бр. 1361 КО Пријепоље, у ванкњижној својини извршног дужника,**

**у износу од 7.496.141,00 динара,**

све на основу Процене вредности непокретности овлашћеног проценитеља ДАРКО МАРЈАНОВИЋ ПР ПРОЦЕНИТЕЉ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕОГРАД, др. Ивана Рибара 162, број стана 2, Нови Београд, број лиценце 278 од 03.02.2025. године.

**VI ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ** одржаће се дана **15.05.2025. године у периоду од 09 до 13 часова преко портала електронског јавног надметања који је доступан на интернет страници портала.**

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

**VII Почетна цена** на првом електронском јавном надметању непокретности износи **5.247.298,70 динара**, што представља 70% од утврђене тржишне вредности.

**Лицитациони корак се одређује у износу од 10% од почетне цене, односно у износу од 524.729,87 динара.**

**VIII** На јавном надметању као понудиоци могу да учествују само лица регистровани корисници, односно која су регистрована на порталу електронског јавног надметања.

**IX** Заинтересовани купци су дужни да најкасније **два дана пре одржавања електронског јавног надметања уплате на име јемства 15% од утврђене вредности непокретности, што износи 1.124.421,15 динара, на рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје**, тако што ће регистровани корисник који се пријави на јавно надметање добити мејл са инструкцијом за уплату јемства.

Лица која претходно нису положила јемство најкасније два дана пре одржавања електронског јавног надметања не могу учествовати на јавном надметању.

**X** Купац коме се додели непокретност дужан је да положи цену, по којој се иста продаје у року од **15 дана од дана закључења јавног надметања** на којем је купцу додељена непокретност.

**XI** Извршни поверилац и заложни повериоци не полажу јемство 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.

**XII** 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 и кад 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 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.**

**XIII** Купац коме се додели непокретност дужан је да положи продајну цену **у року од 15 дана од дана доношења 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 продаја остала 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. Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не досеже износ продајне цене и ако би се, с обзиром да његов ред првенства, могао намирити из ње, он плаћа на име цене само разлику између потраживања и продајне цене.

**XIV** Најповољнији понудилац је дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности исплати разлику између уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност на наменски рачун јавног извршитеља бр. 340-13005029-86 који се води код ERSTE BANK А.Д. НОВИ САД, са позивом на број предмета ИИ 162/23.

**XV** Заинтересованим лицима за куповину непокретности дозволиће се разгледање предметне непокретности дана 08.05.2025. године, у периоду од 12:00 до 13:00 часова, на основу писаног захтева за разгледање непокретности упућеног јавном извршитељу најкасније до 07.05.2025. године, на маил адресу: [izvrsiteljselakovic@gmail.com](mailto:izvrsiteljselakovic@gmail.com).

**XVI** 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 оствањеном 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 закључка о продаји, а рок за плаћање цене не може бити дужи од 15 дана од дана 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 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.

**XVII** 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.

**XVIII** Закључак о продаји објавиће се на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља, као и на порталу електронске продаје, при чему извршни поверилац може о свом трошку да објави закључак о продаји у средствима јавног информисања, односно да о закључку обавести лица која се баве посредовањем у продаји некретнина.

#### **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог закључка није дозвољен правни лек у смислу чл. 24. ст. 5. ЗИО.



Јавни извршитељ

Мирослав Селаковић