



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИНА ПЕКОВИЋ

ИМЕНОВАН ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У УЖИЦУ

И ПРИВРЕДНОГ СУДА У УЖИЦУ

ИИ 674/2021

УЖИЦЕ, Љубе Стојановића број 5

ТЕЛ: 031/523-652; 060/0-523-652

Е MAIL: mjeremic.izvrsitelj@gmail.com

Дана 27.05.2022. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ именован за подручје Привредног и Вишег суда у Ужицу **МАРИНА ПЕКОВИЋ** у извршном предмету извршног повериоца **ОЛИВЕРЕ НЕНАДОВ** из **Београда** коју заступају Сретен Никитовић и Немања Никитовић адв. из Ужица, против извршног дужника **ПЕТРА КЉАЈИЋА** из **Ужица** кога заступа Радисав Николић адв. из Ужица ради деобе заједничке имовине јавном продајом непокретности по правноснажном решењу Основног суда у Ужицу 2Р1 21/2021 од 10.09.2021. године, на основу одредби члана 173 и 174. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. Гласник РС“ број 106/2015, 106/16 - аутентично тумачење, 113/17 - аутентично тумачење и 54/2019), дана 27.05.2022. године, доноси,

ЗАКЉУЧАК

І ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА непокретности у сусвојини извршног повериоца и извршног дужника са уделом од $\frac{1}{2}$ идеалне уписане у лист непокретности 331 КО Љубање и то:

- катастарске парцеле 615/6 КО Љубање која је по својој врсти земљиште у грађевинском подручју, а по култури ливада пете класе површине 644 м²

Објеката у вакнњијној сусвојини извршног повериоца и извршног дужника са уделом од $\frac{1}{2}$ идеалне који су изграђени на кат. парцели 615/6 КО Љубање и то:

- **стамбеног објекта број 1** који је по својој намени породично стамбени објекат спратности приземље и спрат укупне површине 117,29 м² са гаражом уз објекат површине 18,87 м²
- **објекта број 2** који је по својој намени помоћна просторија у приземљу са апартманом за становање на спрату укупне површине 82,34 м²

Катастарска парцела 615/6 КО Љубање је површине 644 м² и удаљена је од саобраћајнице Ужице – Забучје – Бела земља око 90 метара. Веза са градском саобраћајницом остварује се преко прилазног асфалтираног пута који се налази на кат. парцели 615/8 КО Љубање. Од државног пута удаљена је 1090 метара. Парцела је равна и простире се правцем север – југ. Парцела је уређена и ограђена и на плац је могуће прићи аутомобилом. Налази се у трећој грађевинској зони. Парцела се може третирати као градско грађевинско земљиште а у листу непокретности постоји забележба плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Објекат број 1 се налази на описаној катастарској парцели са орјентацијом север југ. Састоји се од два ходника, дневног боравка кухиње са трпезаријом и мокрог чвора у приземљу и од ходника три собе и мокрог чвора на

спрату. Приземље и спрат су повезани степеништем. Објекат је у целости завршен и грађен је 1980-1991 године. Уз објекат се са западне стране налази гаража - летња кухиња. Објекат је приземни и нема топлу везу са објектом 1. Састоји се од једне просторије. У објекту имају све инсталације. Кров је армирано бетонска плоча која служи као тераса површине 27,92 м² на којој је урађена хидроизолација и иста није ограђена. Тераси се прилази преко спољњег степеништа. Објекат је изграђен 1980. године.

Објекат број 2 се налази на описаној катастарској парцели на њеном јужном делу непосредно уз саобраћајницу 615/7 КО Љубање. Објекат није завршен. Урађени су груби грађевински радови и делимично започети занатско грађевински радови. Приземље се састоји од оставе, гараже и радионице а на спрату се налази апартман за станововање који се састоји од дневног боравка, собе, мокрог чвора и улазног подеста. До спрата се долази спољашњим степеницама. Објекат има урађене електро инсталације, инсталације водовода и већим делом инсталације канализације. Грађен је 2004. године.

На непокретности која је предмет продаје, а према подацима из катастара непокретности нема уписаних права трећих лица која остају после њене продаје, нити на њој има стварних терета и личних службености. Увидом у катастар непокретности утврђено је да на непокретности нема уписаних стварних службености које се не гасе продајом непокретности, у складу са одредбама члана 160. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу.

У листу непокретности постоји забележба од 18.07.2017. године обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

У листу непокретности простији упис од 21.10.2021. године да је покренут поступак за упис својине а према добијеним подацима од СКН Ужице упис својине је на основу решења Основног суда у Ужицу 2Р1 21/2021 од 10.09.2021. године. Како до дана доношења закључка о првој продaji непокретности није уписано право својине на објектима то се исти продају као ванкњижна својина извршног повериоца и извршног дужника, са једнаким уделима.

Непокретност није слободна од ствари. Јавни извршитељ нема прецизних података који од странака користи непокретности па се претпоставља да су исте у државини странака.

II Тржишна вредност непокретности утврђена је закључком јавног извршитеља ИИ 674/2021 од 13.05.2022. године.

Предметним закључком тржишна вредност непокретности је процењена на укупан износ од **5.023.430,43 динара** и то појединачно за сваку непокретност:

- катастарску парцелу 615/6 КО Љубање која је по својој врсти земљиште у грађевинском подручју, а по култури ливада пете класе површине 644 м² – **на износ од 636.272,00 динара**
- **стамбени објекат број 1** који је по својој намени породично стамбени објекат спратности приземље и спрат укупне површине 117,29 м² са гаражом уз објекат површине 18,87 м² – **на износ од 3.245.754,70 динара**
- **објекат број 2** који је по својој намени помоћна просторија у приземљу са апартманом за станововање на спрату укупне површине 82,34 м² – **на износ од 1.141.403,73 динара**

IV Почетна цена непокретности на првом електронском јавном надметању износи 70% процењене сваке појединачне непокретности односно укупно за све непокретности **3.516.401,30 динара** а појединачно за непокретности на следећи начин:

- катастарску парцелу 615/6 КО Љубање која је по својој врсти земљиште у грађевинском подручју, а по култури ливада пете класе површине 644 м² – **на износ од 445.390,40 динара**
- **стамбени објекат број 1** који је по својој намени породично стамбени објекат спратности приземље и спрат укупне површине 117,29 м² са гаражом уз објекат површине 18,87 м² – **на износ од 2.272.028,29 динара**
- **објекат број 2** који је по својој намени помоћна просторија у приземљу са апартманом за становање на спрату укупне површине 82,34 м² – **на износ од 798.982,61 динара**

V ПРВО ЕЛЕКТРОНСКО ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ одржаће се дана **23.06.2022.** године на порталу електронског јавног надметања коме се приступа на адреси www.eaukcija.sud.rs са почетком у **09:00** часова.

Време давања понуда траје најдуже четири часа, односно од 09 до 13 часова, осим у случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека наведеног периода, када се време трајања електронског јавног надметања продужава за још пет минута од времена одређеног за оконачње 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.

Лicitациони корак одређује се у износу од **10% од почетне цене непокретности.**

VI Право учешћа на јавном надметању имају сва лица која су претходно положила јемство. Јемство износи 15% од процењене вредности непокретности **односно укупно за све непокретности 753.514,56 динара**, односно појединачно за непокрентости на следећи начин:

- катастарску парцелу 615/6 КО Љубање која је по својој врсти земљиште у грађевинском подручју, а по култури ливада пете класе површине 644 м² – **на износ од 95.440,80 динара**
- **стамбени објекат број 1** који је по својој намени породично стамбени објекат спратности приземље и спрат укупне површине 117,29 м² са гаражом уз објекат површине 18,87 м² – **на износ од 486.863,20 динара**
- **објекат број 2** који је по својој намени помоћна просторија у приземљу са апартманом за становање на спрату укупне површине 82,34 м² – **на износ од 171.210,56 динара**

Јемство се полаже у новцу на посебан рачун Министарства правде који је објављен на интернет страници портала електронске продаје, најкасније два дана пре одржавања јавног надметања, иначе ће се лицу ускратити учествовање на јавном надметању.

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 начин прописан чланом **182. став 2. и 3. ЗИО.**

VII Извршни поверилац и извршни дужник могу учествовати у поступку јавног надметања, при чему нису у обавези да уплате јемство из разлога јер се поступак води ради физичке деобе заједничке ствари - сагласно одредбама члана 388 Закона о извршењу и обезбеђењу.

VIII Купци непокретности на електронском јавном надметању не могу бити 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 предмету**, нити лице које је крвни сродник у правој линији, а у побочној до четвртог степена, супружник, ванбрачни партнери, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храњеник, свако друго лице које службено учествује у 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 до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнери, тазбински сродник до другог степена, старатељ, штићеник, усвојитељ, хранитељ или храњеник.

IX У конкретном случају сувласници непокретности су и имаоци законског права прече куповине који имају првенство над најповољнијим понудиоцем, уколико се одмах после објављивања који је понудилац најповољнији, а пре доношења закључка о додели непокретности, изјасне да купују непокретност под истим условима као најповољнији понудилац. Јавни извршитељ ће након добијања извештаја о електронском јавном надметању позвати имаоце права прече куповине да се у року од три дана од дана достављања извештаја изјасне да ли непокретност купују под истим условима као и најповољнији понудилац. Увидом у лист непокретности утврђено је да нема ималаца уговорног права прече куповине.

X Разгледање непокретности омогућиће се заинтересованим понудиоцима дана **14.06.2022. године са почетком у 11 часова**, уз претходну најаву јавном извршитељу за разгледање непокретности најкасније до 13.06.2022. године путем телефона 060/0523-652, или 031/523-652 или путем e-mail mjeremic.izvrsitelj@gmail.com. Држаоцима непокретности **НАЛАЖЕ СЕ** да омогуће разгледање непокретности у одређеном термину, под претњом принудног извршења.

XI Понудилац коме је додељена непокретност дужан је да уплати понуђени износ у року од 15 дана од дана доношења закључка о додели непокретности, на наменски рачун јавног извршитеља, који ће бити наведен у закључку.

XII Понудиоцима чија понуда није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим другом и трећем најповољнијем понудиоцу. Другом најповољнијем понудиоцу јемство се враћа када први по реду најповољнији понудлац плати понуђену цену у року, а трећем по реду понудиоцу и када 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 понудио и плаћене цене, 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 постигнутној на првом и другом јавном надметању, односно разлика у цени која је постинута 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.

XIII Споразум странка о прдаји 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 надметања, 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 не почне друго јавно надметање. Споразумом странка одређују се купац непокретности, рок

за закључење уговора о продаји непосредном погодбом и продајна цена, а могу да се одреде и други услови у смислу одредбе члана 186. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу.

XIV Овај закључак објавиће се на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља и на други уобичајен начин, истицањем на интернет страницама Основног суда у Ужицу у одељку јавних продаја. Странке могу о свом трошку да објаве закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике о продаји.

• **ПОУКА:** Против овог закључка није дозвољен правни лек.

