



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ИВАН МИЛОВАНОВИЋ
Именован за подручје Вишег суда у Краљеву и
Привредног суда у Краљеву
Краљево, Трг српских ратника 3 А
Телефон: 036/312-515, 063/633-428

Пословни број: ИИ 3/24 (ИИ 472/24)

Идент. број: 63-01-00003-24-0227 (98-01-00472-24-0227)

Дана: 13.03.2025. године

Јавни извршитељ Иван Миловановић, именован за подручје Вишег суда у Краљеву и Привредног суда у Краљеву, у извршном поступку извршног повериоца Банка Поштанска штедионица, акционарско друштво, Београд, Београд, ул. Краљице Марије 3, КЈС 89856, МБ 07004893, ПИБ 100002549, чији је пуномоћник адв. Милан Петровић, Ниш, Синђелићев трг 1, против извршног дужника Верољуб Јелић, Ковачи - Краљево, ул. Ковачких бораца бр. 096, ЈМБГ 0309963780037, ради спровођења извршења на основу решења о извршењу Основног суда у Краљеву ИИ-3/2024 од 27.12.2023. године, ради намирања новчаног потраживања извршног повериоца, као и ради намирања новчаног потраживања извршног повериоца који је приступио овом извршном поступку Мирољуб Врндић, Краљево, ул. Карађорђева бр. 18, ЈМБГ 2709945780033, против извршног дужника Верољуб Јелић, Ковачи - Краљево, ул. Ковачких бораца бр. 096, ЈМБГ 0309963780037, ради спровођења извршења на основу решења о извршењу Основног суда у Краљеву ИИ-794/2024 од 20.08.2024. године, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА

I ОДРЕЂУЈУ СЕ УСЛОВИ ДРУГЕ ПРОДАЈЕ ПУТЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА непокретности извршног дужника и то:

- **катастарске парцеле број 525 КО Ковачи**, укупне површине 2284 м², по врсти грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, по култури земљиште под зградом и другим објектом површине 34 м², земљиште под зградом и другим објектом површине 18 м², земљиште уз зграду и други објекат површине 500 м² и воћњак 3. класе површине 1732 м², уписане у лист непокретности број 645 КО Ковачи, у приватној својини извршног дужника са обимом удела од 1/1, чија је тржишна вредност 2.105.865,00 динара на дан процене, а чија почетна цена на другом електронском јавном надметању износи 50% од процењене вредности, што износи 1.052.932,50 динара.

- **породичне стамбене зграде број 1**, површине у основи 34 м², према стручном налазу о процени тржишне вредности непокретности који је сачињен дана 23.12.2024. године од стране судског вештака за област грађевинарство Милуна Славковића из Краљева корисне површине 32,23 м², која је изграђена на катастарској парцели број 525 КО Ковачи, све уписано у лист непокретности број 645 КО Ковачи, у приватној својини извршног дужника са обимом удела од 1/1, чија је тржишна вредност 188.533,90 динара на дан процене, а чија почетна цена на

другом електронском јавном надметању износи 50% од процењене вредности, што износи 94.266,95 динара.

НАПОМЕНА: Према стручном налазу о процени тржишне вредности непокретности који је сачињен дана 23.12.2024. године од стране судског вештака за област грађевинарство Милуна Славковића из Краљева са источне стране породичне стамбене зграде број 1 која је изграђена на катастарској парцели број 525 КО Ковачи дограђен је део објекта који није евидентиран у катастру непокретности и није ушао у процену и није предмет продаје, а исти је запуштен и не користи се.

II Јавном извршитељу није познато да ли су предметне непокретности слободне од лица, а према стручном налазу о процени тржишне вредности непокретности који је сачињен дана 23.12.2024. године од стране судског вештака за област грађевинарство Милуна Славковића из Краљева и налазу и мишљењу који је сачињен дана 17.12.2024. године од стране судског вештака грађевинске струке - ужа област геодезија Милосава Бачевића из Краљева породична стамбена зграда број 1 која је изграђена на катастарској парцели број 525 КО Ковачи је запуштена и не користи се а унутар просторија постоје разбацане ствари, док према наведеним налазима судских вештака објекат број 2 површине 18 м², који је уписан у катастру непокретности на катастарској парцели број 525 КО Ковачи, на терену не постоји, порушен је и на том месту је подигнут неукњижени објекат који није предмет извршења. Према стању у катастру непокретности породична стамбена зграда број 1 изграђена је на катастарској парцели број 525 КО Ковачи пре доношења прописа о изградњи објекта.

III На предметним непокретностима сходно писменим исправама које су достављене јавном извршитељу до доношења закључка о утврђивању вредности непокретности и на основу стања у катастру непокретности, не постоје права трећих лица која не престају продајом, нити стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима.

IV Закључком овог јавног извршитеља посл. бр. ИИ 3/24 (ИИ 472/24) од 29.01.2025. године утврђена је вредност непокретности из става I овог закључка на основу стручног налаза о процени тржишне вредности непокретности који је сачињен дана 23.12.2024. године од стране судског вештака за област грађевинарство Милуна Славковића из Краљева, у износима наведеним у ставу I овог закључка.

V На другом електронском јавном надметању почетна цена представља 50% од процењене вредности предметних непокретности у износима наведеним у ставу I овог закључка, док се лиценцијони корак одређује у износу од 5% од почетне цене.

VI Друго електронско јавно надметање одржава се дана 14.04.2025. године у периоду од 09 до 15 часова преко портала електронског јавног надметања који је доступан на интернет страници портала - <https://eaukcija.sud.rs/>, с тим што време за давање понуда траје најдуже четири часа, у периоду од 09 до 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, 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. Организација и поступак електронског јавног надметања ради продаје у извршном поступку уређени су Правилником о организацији и поступку електронског јавног надметања („Сл. гласник РС“, бр. 14/2020), а техничко упутство за коришћење портала електронског јавног надметања Министарство правде Републике Србије објављује на интернет страници портала.

VII 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 непокретности које су предмет продаје.

Јемство се полаже у новцу уплатом на рачун Министарства правде Републике Србије који је објављен на интернет страници портала, а после закључења електронског јавног надметања средства уплаћена у сврху јемства преносе се на рачун јавног извршитеља Ивана Миловановића из Краљева број 170-50019023010-05 који се води код банке UNICREDIT BANK SRBIJA A.D., BEOGRAD (STARI GRAD) са напоменом "јемство за учествовање на електронском јавном надметању у предмету посл. бр. ИИ 3/24 (ИИ 472/24)". 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 на електронском јавном надметању.

Извршни поверилац и заложни поверилац 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. Јавни извршитељ пре објављивања електронског јавног надметања путем портала доставља идентификационе податке учесника који су по Закону ослобођени од плаћања јемства.

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

IX Упозоравају се заинтересована лица да 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 храненик.

X Ималац законског права прече куповине непокретности 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. 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 полажу јемство као и друга лица.

XI Најповољнији понудилац коме буде додељена непокретност (купац) дужан је да уплати понуђену цену, умањену за износ положеног јемства, у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности, на рачун јавног извршитеља Ивана Миловановића из Краљева бр. 170-50019023010-05 који се води код UNICREDIT BANK SRBIJA A.D., BEOGRAD (STARI GRAD), са позивом на број предмета ИИ 3/24 (ИИ 472/24), са напоменом „ уплата остатка цене у предмету ИИ 3/24 (ИИ 472/24)“. 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.

XII Ако више лица учествују на јавном надметању, 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 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 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 начин прописан у члану 182. став 2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење, 54/2019 и 9/2020 - аутентично тумачење) (у даљем тексту: Закон о извршењу и обезбеђењу).

Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.

XIII Порез на пренос апсолутних права и све таксе сноси купац непокретности.

XIV Лица која су заинтересована за куповину катастарске парцеле број 525 КО Ковачи могу да разгледају исту на отвореном простору пре продаје свакога дана у свако доба, што је извршни дужник или ма које треће лице у државини предметне катастарске парцеле дужно омогућити, под претњом изрицања новчане казне.

Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима, која му се писаним путем или електронским путем на имејл адресу „milovanovicmivan@gmail.com“ обрете закључно са 02.04.2025. године, омогућити разгледање непокретности - породичне стамбене зграде број 1 која је изграђена на катастарској парцели број 525 КО Ковачи дана 03.04.2025. године у 10:00 часова, што је извршни дужник или ма које треће лице у државини предметне непокретности дужно омогућити, под претњом изрицања новчане казне и отварања закључане просторије у присуству два пунолетна лица као сведока, ако извршни дужник или друго лице у државини објекта није присутан или неће да је отвори, по потреби и уз помоћ полиције све сходно Закону о извршењу и обезбеђењу.

XV Непокретности из става првог изреке овог закључка могу да се продају непосредном погодбом по споразуму странака, који је могућ 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. Закона о извршењу и обезбеђењу). 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. Одмах после споразума странака доноси се закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, којим се одређују купац, рок за закључење уговора, цена и рок за плаћање продајне цене. Уговор о продаји може да се закључи у року од 20 дана од дана објављивања закључка о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, 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 непокретности непосредном погодбом по споразуму странака, странке могу у наредна три дана да измене споразум и продуже рок за закључење уговора с тим да је за измену споразума неопходан пристанак заложног повериоца на начин прописан чланом 186. став 4. и 5. Закона о извршењу и обезбеђењу. У том случају јавни извршитељ одмах доноси нови закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака којим се,

поред осталог, предвиђа да уговор може да се закључи у року од десет дана од дана објављивања новог закључка, а да рок за плаћање продајне цене не може бити дужи од десет дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности. Ако нека странка писмено одустане од споразума, или странке не измене споразум у року, или уговор не буде закључен у року, или продајна цена не буде плаћена у року – јавни извршитељ утврђује да непокретност није продата непосредном погодбом по споразуму странака и наставља извршни поступак у стању у ком се налазио кад су се странке споразумеле о продаји непосредном погодбом.

XVI Овај закључак биће објављен на порталу електронске јавне продаје, на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, на огласној табли Основног суда у Краљеву, као и на интернет страници Основног суда у Краљеву. Странке могу о свом трошку да објаве закључак у средствима јавног информисања и да о закључку обавесте посреднике у продаји.

Поука о правном леку:
Против овог закључка нису дозвољени
ни приговор, ни жалба.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ



Milan Milovanovic

Милан Миловановић