



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕВЕНА СПАСИЋ
Ниш, Обреновићева бр. 23, сп. 2, ст. 3
Пословни број. ИИВ 597/20
Идент. број предмета: 42-02-00597-20-0232
Дана 22.08.2023. године

Јавни извршитељ Невена Спасић, именована за подручје Вишег суда у Нишу и Привредног суда у Нишу, поступајући у извршном поступку по предлогу за извршење на основу веродостојне исправе извршног повериоца **AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNA BANKA AIK BANKA AKCIONARSKO DRUŠTVO, BEOGRAD, 11000** Београд, ул. Булевар Михаила Пупина бр. 115ђ, МБ 06876366, ПИБ 100618836, кога заступају законски заступник председник извршног одбора Јелена Галић, адв. Небојша В. Радовић, Нови Сад, Васе Стајића бр. 28, против извршног дужника, **Драган (Зоран) Стојановић, 18240** Гацин Хан, ул. село Мали Вртоп, ЈМБГ 1406978730078, ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца на основу Решења Основног суда у Нишу ИИВ-4778/2009 од 15.07.2009. године, у складу са члановима 20, 36, 96, 97, 98, 104, 114, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 130, 144, 145, Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011 – др. закон), а у вези са чл. 166 (с1) Закона о извршењу и обезбеђењу (106/2015, 106/2016, 113/2017, 54/2019), дана 22.08.2023. године, доноси

ЗАКЉУЧАК О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ ПУТЕМ УСМЕНОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРОДАЈА ПУТЕМ УСМЕНОГ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА непокретности извршног дужника и то:

- **Ванкњижни стамбени објект бр. 2, спратности Pr+1.** Налази се са десне стране од улазне капије у месту Мали Вртоп на катастарској парцели број 775 КО Мали Вртоп, укупне нето површине: 102,50м². процењен је на износ од **1.824.500,00 динара**
- **Ванкњижни помоћни објект бр. 3, спратности Pr+1.** Налази се право од улазне капије у месту Мали Вртоп, на катастарској парцели број 775 КО Мали Вртоп, укупне нето површине: 60,20м², процењен је на износ од **481.600,00 динара.**
- **Воћњак 4. класе,** који се налази на к.п. бр.775, површине: 707м², улица: Село, уписано у л.н. 47, К.О. Мали Вртоп, Општина Гацин Хан, **процењено на износ од 353.500,00 динара.**

II Обавештавају се странке да се могу током целог поступка споразумети о продаји непосредном погодбом и о условима продаје.

III Констатује се да на непокретности не постоје права трећих лица која остају и после њене продаје, као ни стварне и личне службености и стварни терети које купац преузима. Непокретности означене у ставу I нису слободне од лица, нису слободне од ствари.

IV Закључком о процени вредности непокретности ИИВ 597/20 од дана 31.10.2022. године, као и Закључком о процени вредности непокретности ИИВ 597/20 од дана 24.07.2023. године, јавни извршитељ је утврдио тржишну цену непокретности.

На другом јавном надметању почетна цена износи 30% од процењене вредности непокретности и то:

- Ванкњижни стамбени објект бр. 2, спратности Pr+1. Налази се са десне стране од улазне капије у месту Мали Вртоп на катастарској парцели број 775 КО Мали Вртоп, укупне нето површине: 102,50м², почетна цена износи 547.350,00 динара
- Ванкњижни помоћни објект бр. 3, спратности Pr+1. Налази се право од улазне капије у месту Мали Вртоп, на катастарској парцели број 775 КО Мали Вртоп, укупне нето површине: 60,20м², почетна цена износи 144.480,00 динара.
- Воћњак 4. класе, који се налази на к.п. бр.775, површине: 707м², улица: Село, уписано у л.п. 47, К.О. Мали Вртоп, Општина Гаџин Хан, почетна цена износи 106.050,00 динара.

све у приватној својини извршног дужника Драган (Зоран) Стојаковић, 18240 Гаџин Хан, ул. село Мали Вртоп, ЈМБГ 1406978730078, са обимом удела 1/1.

V Друго јавно надметање одржаће се дана 20.09.2023. године у 15:00 часова у просторијама јавног извршитеља у Нишу, Обреновићева бр. 23, сп. 2, ст. 3.

VI Право учешћа на јавном надметању имају лица која до почетка јавног надметања положе јемство у висини 1/10 од укупно процењене вредности непокретности, на наменски рачун јавног извршитеља Невене Спасић бр. 340-0000013004183-05 код ERSTE BANK А.Д. НОВИ САД, са позивом на број предмета ИИВ 597/20, напоменом „јемство за учешће на јавном надметању“, и која о томе доставе доказ јавном извршитељу најкасније до почетка јавног надметања.

Извршни поверилац и заложни извршни поверилац ослобођени су полагања јемства, 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.

VII Понудилац коме буде додељена непокретност (купац) дужан је да разлику између уплаћеног јемства и пуног износа цене за коју је купио непокретност уплати на рачун јавног извршитеља Невене Спасић бр. 340-0000013004183-05 код ERSTE BANK А.Д. НОВИ САД, са позивом на број предмета ИИВ 597/20, у року од 15 дана од дана доношења закључка о продаји.

Ако је купац извршни поверилац чије потраживање не достиже износ постигнуте цене на јавном надметању и ако би се, с обзиром на његов ред првенства, могао намирити из цене, дужан је да на име цене положи само разлику између потраживања и постигнуте цене.

VIII Купац непокретности не може бити, ни на основу јавног надметања, ни на основу непосредне погодбе извршни дужник, судија, судски извршитељ, јавни извршитељ, заменик јавног извршитеља, као и лица која су учествовала у процени.

IX Лице које има законско право прече куповине непокретности које је предмет извршења продајом има првенство пред најповољнијим понудиоцем, ако на јавном надметању, одмах по закључењу, изјави да непокретност купује под истим условима. Лице које има уговорно право прече куповине оствариће га под условима из става 1. члана 120 ЗИО, ако није постојало законско право прече куповине или га носилац тог права није користио.

X Понудиоцима чија понуда није пуноважна или која није прихваћена јемство се враћа одмах после закључења јавног надметања, осим за другог и трећег понудиоца. Ако понудилац са највећом понудом не положи продајну цену у предвиђеном року, суд односно јавни извршитељ ће прогласити продају том понуђачу без правног дејства и позвати другог по реду понуђача да купи непокретност. Ако ни тај понуђач не положи цену коју је понудио у одређеном року суд, односно јавни извршитељ примењују ова правила и на трећег понудиоца. У случају да сва три понудиоца са највишом понудом не положе понуђену, односно продајну цену у року суд, односно јавни извршитељ ће постипити у складу са одредбама чланова 96 и 97 ЗИО, тј констатоваће да прва продаја није успела и заказаће нову продају која се мора одржати у року од најмање 15 дана, а највише

30 дана. Из положеног јемства тих понудиоца измириће се трошкови нове продаје и надокнадити евентуална разлика између цене постигнуте на ранијој и новој продаји.

XI Јавни извршитељ ће заинтересованим лицима, а која се пријаве до дана 15.09.2023. године електронским путем nevenaspasicizvrsitelj@gmail.com, омогућити разгледање непокретности дана 18.09.2023. године у периоду од 12:00 до 13:00 часова.

XII Ако на другом надметању није дошло до продаје суд, односно јавни извршитељ ће констатовати да друга продаја није успела и позваће повериоца да се одмах, а најкасније у року од пет радних дана изјасни да ли предлаже продају непосредном погодбом или намирење досуђењем ствари у складу са чл. 102. закона.

XIII Закључак о продаји непокретности на јавном надметању објављује се на огласној табли Коморе и интернет страници надлежног суда најкасније у року од 8 дана пре дана одржавања.

XIV Јавни извршитељ истиче да су предметне непокретности означене у ставу 1, сем вођњака 4. класе, у ванкњижној својини извршног дужника, те је сходно томе јавни извршитељ поступио у складу са чл. 144, 145, Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011 – др. закон).

XV Трошкови преноса права коришћења сnose купци и не урачунавају се у куповну цену.

XVI Закључак о трошковима поступка, јавни извршитељ ће донети накнадно, у складу са чланом 34. ЗИО.

О б р а з л о ж е њ е

У складу са чл. 166 (с1) Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. Гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016, 113/ и 54/2019), којим је прописано да се извршни поступци у којима извршење или обезбеђење спроводи суд, а за чије спровођење је по одредбама истог закона искључиво наложен јавни извршитељ, настављају пред јавним извршитељем, којег одређује председник суда, јавном извршитељу је достављено Решење Основног суда у Нишу ИИВ-4778/2009 од 15.07.2009. године са припадајућим списима.

Стручно лице грађевинске струке Славољуб Влајковић, у свом налазу и мишљењу од 30.09.2022. године, констатовао је на основу увиђаја на лицу места и прегледа са националне инфраструктуре геопросторних података следеће: да се на катастарској парцели 775 КО Мали Вртоп, породична стамбена зграда, бр. зграде 1, површине у основи 35м2 (предмет zaloжног права односно хипотеке првог реда у корист извршног повериоца - са уписаним теретима дана 28.03.2007. године, дана 21.06.2017. године, дана 20.10.2017. године, дана 24.03.2022. године), **НЕ НАЛАЗИ НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ. На парцели се налазе два ванкњижна објекта која нису уписана у ли бр. 47 КО Мали Вртоп.**

Јавни извршитељ је извршном повериоцу дана 22.02.2023. године, проследио закључак са налогом за поступање у складу са чл. 145 ЗИО, односно да извршни поверилац преко пуномоћника поднесе захтев за доставу података којим је извршни дужник тражио грађевинску дозволу или другу документацију којом показује да је поступак озакоњења у току. Пуномоћник извршног повериоца је дана 20.03.2023. године, јавном извршитељу доставио допис Ошиптине Гацин Хан, служба за привреду и инспекцијске послове бр. 351-220/23-IV/02 од дана 14.03.2023. године, у којем се наводи да: нема података о поднетим захтевима за издавање грађевинских односно употребних дозвола, и да није покренут поступак за озакоњење објеката изграђених без грађевинске дозволе и техничке документације.

Сходно наведеном, јавни извршитељ је за дан 10.07.2023. године, заказао попис непокретности у ванкњижној својини, а након претходно прослеђеног обавештења о попису непокретности, и успешног уручења истог, а у складу са чл. 144, 145 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011 – др. закон).

Стручно лице Саша Ђурић, у елаборату геодетских радова, на основу геодетског снимка објекта, констатовао је приликом изласка на лице места дана 10.07.2023. године, следеће: да на катастарској парцели 775 КО Мали Вртоп, породична стамбена зграда, бр. зграде 1, **НЕ ПОСТОЈИ. На предметној парцели 775 КО Мали Вртоп, налазе се два ванкњижна објекта.**

Вештачење ванкњижник објеката обављено је на лицу места дана 10.07.2023. године, што је констатовано записником о попису непокретности у ванкњижној својини, и исти је у складу са члановима 144, 145, Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011 – др. закон), објављен на огласној табли Коморе јавних извршитеља, и има дејство као упис забележбе Решење Основног суда у Нишу ИИв-4778/2009 од 15.07.2009. године.

Јавни извршитељ је овим заказао другу продају непокретности извршног дужника на усменом јавном надметању за дан 20.09.2023. године са почетком у 15:00 часова у просторијама јавног извршитеља, док је у складу са чланом 124 Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС, бр. 31/2011 и 99/2011-др. закон) ЗИО одредио услове продаје, те је примењујући и чланове 96, 97, 104, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 127, 128 и 130 Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС, бр. 31/2011 и 99/2011-др. закон) донео одлуку као у изреци.

Поука о правном леку:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

