

Јавни извршитељ:
Милан Лојаничић
Димитрија Туцовића бр.
62/III спрат
31102 Ужице

Доставница
за лично
достављање

Прималац: Електронска огласна табла
Основног суда у Пожеги, ,

1. Пошто се прималац није затекао на месту где се
достављање писмена имало извршити, достављање је
извршено предајом писмена одраслом члану
домаћинства примаоцу-настојнику зграде, суседу, лицу
запосленом на истом месту

2. Пошто је прималац односно члан његовог
домаћинства одбио пријем, писмено је остављено у стану
- радном месту примаоца (прибијено на врата стана
односно просторије где је прималац запослен) дана
у часова

Разлог одбијања

Потпис достављача

Назив писмена које се доставља:

Закључак о продаји непокретности - (
26.11.2025.)

Број прилога:

Потврђујем да сам примио напред наведено писмено на
дан (словима)

Потпис примаоца

Потпис достављача

Доставница (бела)

РЗ-470/25 Ознака списка: ИИ 961/2024

Ев

(Ако је прималац неписмени или није у стану да потпише, потписује га
достављач с напоменом зашто прималац није ставио свој потпис)

(непотребно прецртати)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МИЛАН ЛОЈАНИЧИЋ

Именован за подручје Вишег суда у Ужицу и Привредног суда у Ужицу

Ул.Димитрија Туцовића бр. 62, III спрат, 31000 Ужице, Тел: 031/525-751

Маил: izvrstelj.milanlojanicic@gmail.com

Дана: 26.11.2025. године

И.И.961/2024

Јавни извршитељ Милан Лојаничић у извршном предмету *извршног повериоца "АИК БАНК" А.Д.* Београд, Београд, Нови Београд, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 59А, МБ 06876366, ПИБ 100618836, чији је пуномоћник адв. Светлана Анђелковић - Милошевић, Београд, Косовска бр. 34, против *извршних дужника Стеван Никитовић, Пожега, ул. Горобиле 66, ЈМБГ 2810943791812, Мирослина Никитовић, Сирогојно, ул. Сирогојно 66, ЈМБГ 2109947796819, чији је заједнички пуномоћник адв. Милунка Арсић, Пожега, Његошева бр. 1, у поступку спровођења извршења одређеног правноснажним Решењем о извршењу Основног суда у Пожеги И И-388/2024 од 10.09.2024. године, а на основу члана 171.,171а.,172.,173., 174.,175.,177.,178. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. Гласник РС бр. 106/2015,106/2016,113/2017 и 54/2019 ")* доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

о првој продаји непокретности електронским јавним надметањем

И ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ НЕПОКРЕТНОСТИ у власништву извршних дужника у погледу којих је Закључком јавног извршитеља И.И.961/2024 од 25.09.2024. године одређено спровођење извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Пожеги И И-388/2024 од 10.09.2024. године.

Предмет јавне продаје чине следеће непокретности у власништву извршних дужника и то:

1. Стамбено-пословна зграда, број објекта: 1, правни статус објекта: објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу, назив улице: Славка Јоксимовића, кућни број: 42 површина: 76 м2, број приземних етажа: 1, број надземних етажа: 1, Земљиште под зградом и другим објектом, број дела: 1, површина дела: 76 м2, Земљиште под зградом и другим објектом, број дела: 2, површина дела: 48 м2, Њива 4. класе, број дела: 3, површина дела: 181 м2, а које непокретности заједно чине јединствену функционалну целину, све постојеће на кат. парцели 867/3, врста права извршног дужника Стеван Никитовић, ЈМБГ 2810943791812: својина, облик својине: приватна, удео у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 3377 КО Горобиле – СКН Пожега;
2. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 6598 м2, постојеће на кат. парцели 2601, врста права извршног дужника Мирослина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
3. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 5024 м2, постојеће на кат. парцели 2603, врста права извршног дужника Мирослина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
4. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 1413 м2, постојеће на кат. парцели 2604, врста права извршног дужника Мирослина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
5. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 3776 м2, постојеће на кат. парцели 2605, врста права извршног дужника Мирослина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
6. Пашњак 7. класе, број дела: 1, површина: 3061 м2, постојеће на кат. парцели 2608, врста права извршног дужника Мирослина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;

7. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 2011 м2, постојеће на кат. парцели 2637, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
8. Њива 8. класе, број дела: 1, површина: 3002 м2, постојеће на кат. парцели 2645, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
9. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 4655 м2, постојеће на кат. парцели 2646, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
10. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 5189 м2, постојеће на кат. парцели 2647/1, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
11. Земљиште под зградом и другим објектом, број дела: 1, површина дела: 26 м2, ливада 7. класе, број дела: 2, површина дела: 2964 м2, све постојеће на кат. парцели 2647/2, а које непокретности заједно чине јединствену функционалну целину, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109 947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 58 КО Сирогојно – СКН Чајетина;
12. Породична стамбена зграда, правни статус објекта: објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, број објекта: 1, назив улице: Владаје, површина: 26 м2, број приземних етажа: 1, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, земљиште под зградом и другим објектом, број дела: 1, површина дела: 26 м2, земљиште уз зграду и други објекат, број дела: 2, површина дела: 500 м2, њива 6. класе, број дела: 3, површина дела: 2446 м2, а које непокретности заједно чине јединствену функционалну целину, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 2249/2972 идеалних делова, све постојеће на кат. парцели 1202, уписано у лист непокретности број 140 КО Гостиље – СКН Чајетина;
13. Пашњак 8. класе, број дела: 1, површина: 2056 м2, постојеће на кат. парцели 3368, врста права извршног дужника Миролина Никитовић, ЈМБГ 2109947796819: својина, облик својине: приватна, удео извршног дужника у праву својине: 1/1 идеалних делова, уписано у лист непокретности број 915 КО Гостиље – СКН Чајетина;

II На непокретностима из става првог изреке овог закључка не постоје конституисане стварне и личне службености док у погледу терета на истим постоји забележба спровођења извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Пожеги И И-388/2024 од 10.09.2024. године у корист извршног повериоца "АИК БАНК" А.Д. Београд, Београд, Нови Београд, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 59А, МБ 06876366, ПИБ 100618836.

Према извештају стручног лица Дејана Андрејевића непокретност под редним бројем 1 користи се у делу приземља као канцеларија.

Према извештају стручног лица Дејана Андрејевића непокретност под редним бројем 12 користи власник непокретности.

III Вредност непокретности-предмета продаје утврђена је закључком Јавног извршитеља Милана Лојаничића о утврђивању вредности непокретности И.И. 961/2024 од 10.11.2025. године, донетим на основу извештаја о процени тржишне вредности непокретности израђеној од стране стручних лица Бранислава Глушца и Дејана Андрејевића и то у следећим износима:

Непокретност под редним бројем 1 у износу од 2.554.600,30 динара;
 Непокретност под редним бројем 2 у износу од 659.800,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 3 у износу од 502.400,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 4 у износу од 254.340,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 5 у износу од 679.680,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 6 у износу од 550.980,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 7 у износу од 482.640,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 8 у износу од 720.480,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 9 у износу од 465.500,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 10 у износу од 934.020,00 динара;
 Непокретност под редним бројем 11 у износу од 717.219,17 динара;

Непокретност под редним бројем 12 у износу од 621.072,55 динара;

Непокретност под редним бројем 13 у износу од 20.560,00 динара;

IV На ПРВОМ електронском јавном надметању почетна цена непокретности-предмета продаје у складу са чл. 178. ЗИО износи 70% од процењене вредности непокретности и то :

- За непокретност под редним бројем 1 износ почетне цене износи : 1.788.220,21 динара;
- За непокретност под редним бројем 2 износ почетне цене износи : 461.860,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 3 износ почетне цене износи : 351.680,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 4 износ почетне цене износи : 178.038,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 5 износ почетне цене износи : 475.776,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 6 износ почетне цене износи : 385.686,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 7 износ почетне цене износи : 337.848,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 8 износ почетне цене износи : 504.336,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 9 износ почетне цене износи : 325.850,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 10 износ почетне цене износи : 653.814,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 11 износ почетне цене износи : 502.053,41 динара;
- За непокретност под редним бројем 12 износ почетне цене износи : 434.750,78 динара;
- За непокретност под редним бројем 13 износ почетне цене износи : 14.392,00 динара;

V Продаја ће се обавити електронским јавним надметањем, а ПРВО јавно надметање ће се одржати дана 25.12.2025. године на порталу електронског јавног надметања у периоду од 09:00 до 13:00 часова.

Време за давање понуда траје најдуже 4 сата у периоду од 09:00 до 13:00 часова.

У случају да је једна понуда дата у последњих 5 минута пре истека периода завршетка електронског јавног надметања време трајања електронског јавног надметања се продужава за још 5 минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања. Поступак се понавља све док у последњих 5 минута електронског јавног надметања не буде дата ниједна понуда, а најдуже до 15:00 часова када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

На овом електронском јавном надметању лицензациони корак износи 5% од претходно понуђене и прихваћене цене за сваку појединачну непокретност, а што је одређено узимајући у обзир дужност јавног извршитеља да утиче на постизање најповољније продајне цене, а све у складу са чланом 179. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019),

VI Заинтересованим лицима за куповину предметних непокретности дозволиће се уз сагласност непосредног држаоца непокретности да у прикладно време разгледају непокретности-предмет продаје, а на основу писменог предлога који доставе на адресу електронске поште канцеларије Јавног извршитеља Милана Лојаничића izvrsitelj.milanlojanicic@gmail.com најкасније до дана 10.12.2025. године, а на основу члана 163. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019).

VII Право учешћа на овом електронском јавном надметању имају лица која су регистровани корисници на порталу електронског јавног надметања и која положе јемство у износу од 15% од процењене вредности предмета продаје, а што у конкретном случају износи:

- За непокретност под редним бројем 1 износ јемства износи : 383.190,05 динара;
- За непокретност под редним бројем 2 износ јемства износи : 98.970,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 3 износ јемства износи : 75.360,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 4 износ јемства износи : 38.151,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 5 износ јемства износи : 101.952,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 6 износ јемства износи : 82.647,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 7 износ јемства износи : 72.396,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 8 износ јемства износи : 108.072,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 9 износ јемства износи : 69.825,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 10 износ јемства износи: 140.103,00 динара;
- За непокретност под редним бројем 11 износ јемства износи: 107.582,88 динара;
- За непокретност под редним бројем 12 износ јемства износи : 93.160,88 динара;
- За непокретност под редним бројем 13 износ јемства износи : 3.084,00 динара;

Јемство се уплаћује уплатом на рачун Министарства правде РС који је објављен на интернет страници портала електронске продаје и то најкасније ДВА ДАНА пре отпочињања електронског јавног надметања на порталу електронског јавног надметања.

Лицима која уплату јемства изврше након наведеног рока учествовање на јавном надметању биће ускраћено.

Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирена и процењена вредност непокретности, износ јемства могао да се намири из продајне цене.

ОБАВЕШТАВА СЕ Министарство правде РС-портал електронске продаје, да после закључења електронског јавног надметања, средства уплаћена у сврху јемства пренесу на депозитни рачун јавног извршитеља број 205-264837-07 који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број И.И.961/2024.

VIII Сходно одредби члана 192. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019) купац непокретности, односно понудилац чија је понуда на електронском јавном надметању спроведеном кроз портал електронског јавног надметања квалификована као најповољнија, дужан је да у року од 15 дана од дана окончањог електронског јавног надметања исплати разлику између уплаћеног износа јемства уплаћеног на рачун Министарства правде РС и понуђене најповољније цене за конкретну непокретност на рачун Јавног извршитеља број 205-264837-07 који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број И.И.961/2024.

Јавни извршитељ ће по добијању извештаја о електронској продаји из чл. 14. Правилника о организацији и поступку електронског јавног надметања ("Сл. Гласник РС. 14/2020"), приступити изради Закључка о додељивању непокретности приликом чега ће егзактно одредити износ који је најповољнији понудилац према извештају о спроведеном електронском јавном надметању дужан да уплати на име разлике између уплаћеног јемства и највише/најповољније понуђене и прихваћене цене.

- Уколико понудилац са највишом понудом не исплати износ продајне цене у року одређеном ставом VIII овог закључка, Јавни извршитељ ће посебним закључком огласити продају без дејства према том понудиоцу и непокретност ће бити додељена другом по реду понудиоцу који ће бити дужан да у року од 15 дана од дана доношења закључка којим је продаја оглашена без дејства према понудиоцу са највишом понудом и додељена непокретност другом по реду понудиоцу, да исплати понуђену цену, односно разлику између уплаћеног јемства и његове понуде, на рачун Јавног извршитеља број 205-264837-07 који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број И.И.961/2024. Исто важи и ако је ималац права прече куповине изјавио да купује непокретност под истим условима као најповољнији понудилац.
- У случају да ни други понудилац не исплати цену у року, Јавни извршитељ ће и према њему посебним закључком огласити продају без дејства и непокретност доделити трећем по реду понудиоцу и одредиће, да трећи по реду понудилац у року од 15 дана од дана доношења закључка којим се продаја оглашава без дејства према другом понудиоцу и којим је додељена непокретност трећем по реду понудиоцу, исплати понуђену цену, односно разлику између уплаћеног јемства и његове понуде, на рачун Јавног извршитеља број 205-264837-07 који се води код „НЛБ Комерцијална банка“ ад Београд са позивом на број И.И.961/2024;
- Ако ни трећи по реду понудилац не плати цену у року, Јавни извршитељ ће утврдити да јавно надметање за продају непокретности извршног дужника није успело;
- Ималац уговорног и законског права прече куповине има првенство над најповољнијим понудиоцем ако у року од 3 дана од дана пријема извештаја о електронској продаји изјави да купује непокретност под истим условима као и најповољнији понудилац, сходно чл. 170. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. Гласник РС бр. 106/2015, 106/2016, 113/2017 и 54/2019 ")

IX Страни држављани који желе да учествују на јавном надметању дужни су да јавном извршитељу у року од 48 сати од окончања електронског јавног надметања спроведеног кроз портал електронског јавног надметања, доставе потврду Министарства правде Републике Србије којом им је дозвољено учешће на јавном надметању као и стицање у својину непокретности – предмета продаје.

X Сходно одредби чл. 182. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019) уколико прва три најповољнија понудиоца који су као такви дефинисани у извештају о електронској продаји који Министарство правде РС достави јавном извршитељу, не плате понуђену цену у року од 15 дана од дана окончањог електронског јавног надметања, из њиховог јемства биће намиреени трошкови првог и другог јавног надметања, односно непосредне погодбе и разлика у цени постигнутој на првом и другом електронском јавном надметању, односно разлика у цени која је постигнута на другом електронском јавном надметању односно цени која је постигнута у поступку продаје путем непосредне погодбе, а ако након тога преостане вишак исти ће бити уплатићен на рачун буџета Републике Србије.

Јемство у сваком случају губи учесник који не понуди ни почетну цену, као и учесник – уплатилац јемства за учествовање на јавном надметању који одустане од јавног надметања. У том случају поступиће се на начин прописан чланом 182 ст. 2. и 3. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019).

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

Понудиоцима чија понуда није прихваћена, износ уплаћеног јемства биће враћен одмах после закључења јавног надметања.

XI Купац на електронском јавном надметању не може бити извршни дужник.

Купац не може 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 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 не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.

Купац 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.

XII Трошкове преноса права својине сноси купац и не урачунавају се у купопродајну цену.

XIII 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. 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.

XIV Сходно чл. 174. Закона о извршењу и обезбеђењу РС ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016-аутентично тумачење, 113/2017-аутентично тумачење и 54/2019) Закључак о продаји непокретности јавним надметањем *биће објављен на електронској огласној табли Коморе Јавних извршитеља и на други уобичајен начин*, док поред тога, странке задржавају право да Закључак о продаји непокретности јавним надметањем огласе о свом трошку у средствима јавног информисања.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен приговор.

ДНА:

- Адв. Светлана Анђелковић - Милошевић, Београд, Косовска бр. 34;
- Адв. Милунка Арсић, Пожега, Његошева бр. 1;
- Драгош Љубојевић, Пожега-Горобиле ББ;
- Електронска огласна табла и огласна табла Основног суда у Пожеги;
- Електронска огласна табла коморе јавних извршитеља;
- Портал електронског јавног надметања;



ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

Милан Лојаничић