

**VL 27353/2024**

**ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN  
NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI**

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnikov: 1. Addiko Bank d.d., Dunajska cesta 117, Ljubljana (VL 27353/2023), 2. OTP BANKA, d. d., Slovenska cesta 58, Ljubljana (pristop I 1416/2024 – SV 607/2022, VL 62019/2024, VL 64062/2024), 3. INTEREUROPA, d. d., Vojkovo nabrežje 32, Koper (pristop VL 37001/2024), 4. ALEJA, d. o. o., Slovenska cesta 58, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Lukman (pristop VL 44288/2024), 5. BORZA TERJATEV, d. d., Stegne 11 a, Ljubljana (pristop I 143/2023), 6. Vesna Vodopivec, Ulica Vinka Vodopivca 103 a, Nova Gorica, ki jo zastopa odvetnica Dragica Vuga (pristop I 1255/2024, I 1471/2024), 7. PORSCHE LEASING SLO, d. o. o., Verovškova ulica 74, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Sočan in Bogataj (pristop VL 63448/2024), 8. REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek v Mariboru (pristop I 1869/2024, Z 166/2024, Z 338/2024), 9. DIMCVAKAER, d. o. o., C. Ceneta Stuparja 130/b, Ljubljana (pristop VL 100540/2024), zoper dolžnika: PROMO GRADNJE, podjetje za gradbene in montažne storitve, projektiranje in trgovino, d.o.o., Tržaška cesta 037A, Maribor, zaradi izterjave denarnih terjatev, izven naroka 30. decembra 2024

**o d r e d i l o :**

**1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje sta nepremičnini, last dolžnika do 1/1 celote, vpisani v zemljiško knjigo z ID znakom:

- **680-5125-13:** posamezni del stavbe, v naravi poslovni prostor - lokal, v pritličju večstanovanjske stavbe, na naslovu Prvomajska ulica 24, Maribor, neto površine 79,40 m<sup>2</sup>,
- **680-5125-12:** v naravi terasa, južno ob lokalu, površine 150,80 m<sup>2</sup>.

Nepremičnini se prodajata skupaj kot celota. Na nepremičninah ni bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po njihovi prodaji.

Cenitveno poročilo o nepremičninah je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

## 2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na **prvi javni dražbi v petek, 14. februarja 2025**, spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (2. odstavek 183. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ZIZ, in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik) in bo potekala **od 10. do 10.15 ure**.

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (4. odstavek 12. člena Pravilnika).

## 3. Ugotovljena vrednost

Vrednost nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom VL 27353/2024 z dne 22. 11. 2024 in znaša skupno **169.000,00 EUR**.

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o njeni tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (4. odstavek 178. člena ZIZ).

## 4. Izklicna cena

Nepremičnina na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na prvi dražbi se določi v višini **140.000,00 EUR** in se povečuje za najmanj **1.000,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

## 5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine: **16.900,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **do 11. 2. 2025**, položijo varščino na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (1. odstavek 185. člena ZIZ in 4. odstavek 8. člena Pravilnika). Dolžnost polžitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine je oproščen upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščine poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (3. odstavek 185. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo v 15 dneh po koncu javne dražbe dobili varščino nakazano na račun, ki ga bodo navedli ob prijavi na dražbo (5. odstavek 185. člena ZIZ).

## 6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v **60 dneh** od dneva prodaje (do 15. 4. 2025) na račun sodišča št. (IBAN): SI56 0110 0695 0421 931, referenca SI00 02 02372735324, namen plačila: plačilo kupnine za VL 27353/2024.

Če kupec v tem roku ne plača kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli upnikom v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše ponudnike, ki v to privolijo in dajo izjavo iz 4. odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (2. odst. 191. člena ZIZ).

## 7. Ogled

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine, na njegovo zahtevo dovoli, da si jo ogleda. Ogled nepremičnine se lahko opravi v četrtek, 6. 2. 2025, ali v petek, 7. 2. 2025, med 16. in 17. uro.

Dolžnik je v navedenem času dolžan dopustiti ogled nepremičnine zainteresiranemu kupcu, sicer lahko sodišče na njegov predlog in njegove stroške dovoli ogled ob asistenci izvršitelja (176. člen ZIZ).

## 8. Prijava na spletno javno dražbo

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe, **do 11. 2. 2025** (2. odstavek 188.a člena ZIZ).

Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (1. odstavek 8. člena Pravilnika). Zainteresirani kupec ob prijavi na spletno javno dražbo izbere vlogo, v kateri bo nastopal kot dražitelj (npr. kot dražitelj ali dražitelj, ki je hkrati upnik, zastavni upnik ali upnik zemljiškega dolga, predkupni ali odkupni upravičenec), navede račun za nakazilo vrnjene varščine, če se razlikuje od računa, iz katerega je bila varščina plačana, in označi, če uveljavlja oprostitev plačila varščine ter priloži predlog za oprostitev. Za predmete, za katere veljajo posebni pogoji za nakup, mora priložiti tudi dokumente, iz katerih izhaja, da te posebne pogoje izpolnjuje (2. odstavek 8. člena Pravilnika).

Če zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec ali zastopnik, ob prijavi na spletno javno dražbo pred izbiro vloge, v kateri bo nastopal zastopani dražitelj, označi zastopstvo ter poleg prilog, navedb in označb, navedenih v prejšnjem odstavku, priloži pooblastilo ali potrdilo o zastopstvu. Če upnika kot zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec zadošča navedba, da je bilo pooblastilo dano in v kakšnem obsegu (3. odstavek 8. člena Pravilnika).

Če želi na spletni javni dražbi predmet prodaje kupiti več zainteresiranih kupcev skupaj, prijavo na spletno javno dražbo opravi samo eden izmed njih in prijavi priloži dokumente, iz katerih izhaja, v kakšnih deležih bodo zainteresirani kupci pridobili predmet prodaje, in pooblastilo, da bo na spletni javni dražbi sodeloval tudi v imenu ostalih zainteresiranih kupcev (6. odstavek 8. člena Pravilnika).

Urednik objave po pregledu prijave na spletno javno dražbo in preveritvi plačila varščine zainteresiranega kupca njegovo prijavo potrdi ali zavrne, o čemer je zainteresirani kupec obveščen znotraj sistema portala e-dražbe. Pri zavrnitvi prijave se navede razlog zavrnitve (9. člen Pravilnika).

## **9. Potek spletne javne dražbe**

Dražitelju se znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri spletni javni dražbi (10. člen Pravilnika).

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja, določenim v 4. točki te odredbe (2. odstavek 12. člena Pravilnika). Tekom spletne javne dražbe je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša (3. odstavek 12. člena Pravilnika).

Če je kot dražitelj prijavljen predkupni ali odkupni upravičenec in njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe ni najugodnejša, ter v primeru, ko je njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe najugodnejša, a obstajajo še drugi prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci, so prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci znotraj sistema portala e-dražbe takoj po koncu spletne javne dražbe pozvani, da se v 10 minutah po končani spletni javni dražbi izjavijo, če kupujejo predmet prodaje pod enakimi pogoji (1. odstavek 13. člena Pravilnika). Če kdo od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe uveljavlja predkupno ali odkupno pravico, se po preteku tega roka objavi poročilo o poteku spletne javne dražbe z obvestilom, da dražba še ni končana, saj se bo zaradi uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice nadaljevala med najugodnejšim ponudnikom ter predkupnim ali odkupnim upravičencem, vendar ne kot spletna javna dražba (3. odstavek 13. člena Pravilnika). O nadaljevanju dražbe bo najugodnejšega ponudnika ter tiste predkupne ali odkupne upravičence, ki so v navedenem roku uveljavljali predkupno ali odkupno pravico, obvestilo sodišče.

Po končani spletni javni dražbi se samodejno izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem na voljo znotraj sistema portala e-dražbe (14. člen Pravilnika).

## **10. Kupec**

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

Če na dražbi kot kupec sodeluje upnik oziroma z njim povezana oseba in kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti, pridobljena kupnina pa ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine šteje, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ). Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200.b člen ZIZ. Ponudnik mora na poziv sodišča podati izjavo o tem ali je z upnikom povezana oseba. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu ponudniku, ki v to privoli in da tako izjavo, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (4. in 9. odstavek 189. člena ZIZ).

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

**PRAVNI POUK:** Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (9. odstavek 9. člena ZIZ).

Maribor, 30. december 2024

Okrožna sodnica: Irena Lipovnik