



2522 In 1170/2011
VL 113802/2014
VL 30249/2018

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Ljubljani v izvršilni zadevi upnika: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 001, Ljubljana proti dolžniku: INVESTUS, poslovanje z nepremičninami in investicije, d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 078, Ljubljana - Šmartno; INVESTUS REAL ESTATE, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 078, Ljubljana - Šmartno, zaradi izterjave: 1.594.192,44 CHF s pp (In 1170/2011),

v izvršilni zadevi upnika: JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 090, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. KRIŠTOF MLAKAR, , proti dolžniku: INVESTUS, poslovanje z nepremičninami in investicije, d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 078, Ljubljana - Šmartno; INVESTUS REAL ESTATE, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 078, Ljubljana - Šmartno, zaradi 445,25 EUR (VL 113802/2014),

v izvršilni zadevi upnika: PORSCHE LEASING SLO d.o.o. firma za leasing, Ljubljana, Verovškova ulica 074, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Tratnik, Sočan in Bogataj o.p. d.o.o., Ajdovščina 004, Ljubljana proti dolžniku: INVESTUS, poslovanje z nepremičninami in investicije, d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 078, Ljubljana - Šmartno; INVESTUS REAL ESTATE, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 078, Ljubljana - Šmartno, zaradi 7.229,75 EUR (VL 30249/2018),

odredilo

1. Predmet prodaje je solastniški delež dolžnika do 83/100 na nepremičninah:

ID znak parcela 1740 147/2

ID znak parcela 1740 147/1

ID znak parcela 1740 147/3

ID znak parcela 1740 147/4.

Podrobnejši opis nepremičnin je razviden iz cenilnega poročila z dne 8.10.2015 in dodatka št. 1 z dne 29.2.2016, ki je objavljeno na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si> kot priloga odredbe o prodaji.

Pri 83/100 nepremičnine ID znak parcela 1740 147/2 je v zemljiški knjigi z dnem učinkovanja vpisa 4.7.2022 vknjižena:

najemna pravica v korist tretje osebe na podlagi najemne pogodbe z dne 30.06.2022 za ceno 850 EUR na mesec do 01.07.2037 ter pravica najemnika oddajati 83/100 delež stavbe v podnajem, vse z vsebino, kot izhaja iz zemljiške knjige.

Najemno razmerje je nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice. Zakona o izvršbi in zavarovanju v 175. členu določa: Najemno ali zakupno razmerje ne preneha s prodajo stvari, ki je predmet najema ali zakupa. Kupec stopi v pravice in obveznosti najemodajalca oziroma zakupodajalca. Če je najemno ali zakupno razmerje nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice, lahko kupec ne glede na zakonske in pogodbene roke odpove pogodbo o najemu ali zakupu z odpovednim rokom enega meseca.

Sodišče bo nepremičnine prodajalo skupaj. Predkupna pravica se lahko uveljavlja ob nakupu 83/100 nepremičnin: ID znak parcela 1740 147/2, ID znak parcela 1740 147/1, ID znak parcela 1740 147/3 in ID znak parcela 1740 147/4 skupaj.

2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila kot **spletna prva javna dražba** na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si> in bo potekala **7.3.2023 od 10.00 ure do 10.30 ure** (2. odstavek 183. člena ZIZ in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik).

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

3. Vrednost 83/100 na nepremičninah:

ID znak parcela 1740 147/2

ID znak parcela 1740 147/1

ID znak parcela 1740 147/3

ID znak parcela 1740 147/4.

je skupaj 477.000 EUR in je bila ugotovljena na dan 24.9.2015 s sklepom z dne 14.9.2017, ki je postal pravnomočen 14.3.2018.

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred začetkom spletne javne dražbe, 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 (tretji odstavek 181. člena ZIZ v zvezi s četrtem odstavkom 178. člena ZIZ in prvim odstavkom 188a. členom ZIZ).

4. Izklicna cena, korak draženja

Izklicna cena na prvi javni dražbi je **477.000 EUR**.

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo s korakom draženja najmanj v višini **2000 EUR** (drugi odstavek 12. člena Pravilnika).

Med spletno javno dražbo je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša (tretji odstavek 12. člena Pravilnika).

5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti **83/100 na nepremičninah:**

ID znak parcela 1740 147/2

ID znak parcela 1740 147/1

ID znak parcela 1740 147/3

ID znak parcela 1740 147/4, to je skupaj **47.700 EUR** (4. odstavek 185. člena ZIZ).

Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje 2.3.2023, položijo varščino**, na račun sodišča in z navedbo sklica (referenčne številke), kar prejmejo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi 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 se kupcu 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 (tretji odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo v 15 dneh po koncu javne dražbe dobili varščino nakazano na račun, iz katerega je bila varščina plačana, ali na račun za nakazilo vrnjene varščine, ki so ga navedli ob prijavi na dražbo (peti odstavek 185. člena ZIZ).

6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v **roku 60 dni** od dneva spletne javne dražbe na račun:
in sicer:

- koda namena plačila: ADVA
- namen plačila: 2522 In 1170/2011
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN prejemnika: SI56 01100-6000035816
- referenca prejemnika: 00 000170117011
- ime in naslov prejemnika: Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ul. 10, 1000 Ljubljana.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli 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 kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega. odstavka 189.

člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. 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 (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

7. Ogled

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

Zahtevo za dovolitev ogleda je treba vložiti na sodišče najkasneje 15.2.2023.

Za ogled nepremičnine se določi izvršitelj Denis Paternost, Maistrova ul. 16, Kamnik.

Zahteva za ogled v fizični obliki, napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Zahteva za ogled v elektronski obliki, podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. V obeh primerih mora zahteva vsebovati ime, priimek in naslov tistega, ki poda tak predlog. Če zahteva teh podatkov ne bo vsebovala ali ne bo vložena na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo. Ogled nepremičnine osebi, ki ji je sodišče dovolilo ogled, omogoči izvršitelj v skladu z določbo 104. člena in 105. člena Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja, najkasneje 5 dni pred razpisano dražbo. Varščino in plačilo za delo ter povračilo stroškov izvršitelja zaradi sodelovanja pri ogledu nepremičnine izvršitelj zahteva od osebe, ki je zahtevala ogled.

8. Prijava zainteresiranega kupca

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

Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (prvi 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 vrnitev nakazane 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 (drugi 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 (tretji 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 (šesti odstavek 8. člena Pravilnika).

Sodišče 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).

Po potrjeni prijavi se dražitelju znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri izbrani spletni javni dražbi 10. člen Pravilnika).

9. Predkupna in odkupna pravica

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v določenem roku po končani spletni javni dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico po prejemu obvestila ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

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. Če nihče od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe ne uveljavlja predkupne ali odkupne pravice, se spletna javna dražba konča z objavo poročila o poteku dražbe. 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 (13. člen Pravilnika). O tem nadaljevanju dražbe bo najugodnejšega ponudnika ter tiste predkupne ali odkupne upravičence, ki so v navedenem roku uveljavljali predkupno ali odkupno pravico, obvestilo sodišče.

10. Kupec

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji.

Če na dražbi kot kupec sodeluje upnik oziroma z njim povezana oseba in kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, 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. V primeru, da je ponudnik z upnikom povezana oseba in so podani zgoraj navedeni pogoji, mora takšen ponudnik po končani spletni javni dražbi podati izjavo. Izjavo v fizični obliki, napisano ali natisnjeno in lastnoročno podpisano, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Izjavo v elektronski obliki, podpisano z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz 4.

odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (9. odstavek 189. člena ZIZ).

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve.

Ljubljana, dne 18.11.2022

okrajna sodnica: Marta Sušin