

**VL 34913/2024**

Pristopi: VL 105344/2024

VL 38050/2024

VL 69616/2023

## **ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE**

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi 1., 2. in 3. upnika:

STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o., Gregorčičeva ulica 019, Maribor, ki ga zastopa PETRA ŠVAJGER ODVETNICA, Središka ulica 004, Ljubljana, zoper dolžnika: SABINA KORDA, Ulica Veljka Vlahovića 81, Maribor, zaradi izterjave 854,41 EUR s pp, 830,42 EUR s pp, 259,09 EUR s pp, 1.485,03 EUR s pp,

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ),

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

#### **prodajo nepremičnin na prvi spletni javni dražbi.**

##### **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje je nepremičnina, vpisana v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Mariboru v lasti dolžnice do 1/1 celote:

- **katastrska občina 681 POBREŽJE stavbs 586 del stavbe 301**

kar v naravi predstavlja pritlično stanovanje št. 1.

Na podlagi prodajne pogodbe št. 71 H/S-31 IX-77 z dne 4.12.1978, kupoprodajne pogodbe št. 365/93 z dne 14.9.1993 se vknjiži prepoved odtujitve do dokončnega plačila kupnine v korist Hidromontaža d.o.o., Maribor. .

Cenitveno poročilo sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

##### **2. Način, kraj in čas prodaje**

Prodaja nepremičnine se bo opravila **v četrtek, 22. maja 2025, z začetkom ob 9.00 uri in**

**koncem ob 10.00 uri**, kot spletna javna dražba na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (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 bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (4. odstavek 12. člena Pravilnika).

### 3. Ugotovljena vrednost nepremičnine

Sklep o izvršbi **VL 34913/2024** z dne 25.3.2024 je postal pravnomočen 23.4.2024.

Vrednost nepremičnine je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom naslovnega sodišča **VL 34913/2024** z dne 17.2.2025 in znaša **72.000,00 EUR** (1. odstavek 179. člena ZIZ v zvezi z 2. odstavkom 178. člena ZIZ).

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 (3. odst. 181. člena v zvezi s 4. odst. 178. čl. ZIZ).

### 4. Izklicna cena

Nepremičnina se na prvi spletni dražbi ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena na prvi spletni javni dražbi **znaša skupaj 50.400,00 EUR** in se povečuje za najmanj **1.000,00 EUR** (korak draženja- 2. odst. 12. čl. Pravilnika).

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

Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **tri delovne dni pred dražbo, to je do vključno 19. maja 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).

Varščina v višini desetine ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s 1. odstavkom 188a. člena ZIZ) **znaša skupaj 7.200,00 EUR** in 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 (3. odstavek 185. 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 (5. odstavek 185. člena ZIZ).

### 6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prodaje na transakcijski račun sodišča št. (IBAN) SI56 0110 0695 0421 931, sklic SI00 02 0103491324 , namen plačila: kupnina **VL 34913/2024**.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po 7. 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 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 v zvezi s 1. 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 ogled nepremičnine na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda (176. čl. ZIZ).

Zahtevo za dovolitev ogleda je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do **30.4.2025**, stroške v zvezi z ogledom nosi zainteresirani kupec sam.

Datum ogleda nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, se določi v **četrtek, dne 8.5.2025 ali petek dne 9.5.2025 med 16.00 in 17.00 uro**.

Dolžnik mora zainteresiranemu kupcu dopustiti ogled nepremičnine v navedenem času, sicer lahko sodišče na njegov predlog in njegove stroške dovoli ogled ob asistenci izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljen ogled (176. čl. ZIZ).

## **8. Prijava na spletno javno dražbo in potencialni kupci**

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, 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 (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).

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 dolжник, 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 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. Izjava se vloži pri tem sodišču, pisno v enem izvodu. 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 najprej ugotovilo kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve in po odobritvi izdalo pisni sklep o domiku nepremičnine.

Po izdaji sklepa o domiku in plačilu kupnine, bo sodišče izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in ga po pravnomočnosti, skupaj s sklepom o domiku, posredovalo v ZK zaradi vpisa lastninske pravice v korist kupca.

Če nepremičnine ni bilo mogoče prodati na prvi javni spletni dražbi, 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 izvedbe prve spletne dražbe, sodišče ustavi izvršbo na nepremičnine (194. člen ZIZ).

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

Maribor, 3. april 2025

Okrajna sodnica svétnica Eljana ROMIH