



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
O K R A J N O
S O D I Š Č E
—
O R M O Ž**

Opr. št. In 126/2013

**ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN
na II. javni dražbi**

Okrajno sodišče v Ormožu je po sodnici Marti Kokol,

v izvršilni zadevi upnika: **POSOJILNICA BANK eGen**, Paulitschgasse 5-7, Klagenfurt, Avstrija, ki jo zastopa Luka Inkret, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnika: **STANISLAVA PUKLAVEC**, Šardinje 17a, Velika Nedelja, ki jo zastopa Nataša Cehtl, odvetniška pisarna v Mariboru, zaradi izterjave: **41.674,91 EUR s pp**,

s prodajo nepremičnin, na podlagi 181., 184. in 189. člena Zakon o izvršbi in zavarovanju - ZIZ

o d r e d i l o :

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje so nepremičnine:

- parc.št. 545/3, parc.št. 545/6 in parc.št. 546/4, vse k.o. 320 – LEŠNICA PRI ORMOŽU v deležu 1/2

- parc.št. 138/2, parc.št. 140/2, parc.št. 140/3, vse k.o. 321-ŠARDINJE

Dolžnica je lastnica zgoraj navedenih nepremičnin.

Na nepremičnini ni vknjiženih stvarnih pravic in realnih bremen, ki bi jih moral nositi kupec, razen vknjiženih nepravih stvarnih služnosti v korist Elektro Maribor d.d..

Natančen opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.



2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja nepremičnine se bo v skladu z 2.odstavkom 183.člena Zakon o izvršbi in zavarovanju in s 3.členom Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih (v nadaljevanju Pravilnik) **opravila na II. javni dražbi, v sodnem poslopju**

dne 6. 10. 2022 ob 9.00 uri,

v pritličju Okrajnega sodišča v Ormožu, Ptujška cesta 8 C, Ormož v sobi št. 6.

3. Ugotovljena vrednost

Vrednost nepremičnin, ki se prodaja je ugotovljena s pravnomočnim sklepom Okrajnega sodišča v Ormožu In 126/2013 z dne 18.6.2019 in znaša:

- parc.št. 545/3, parc.št. 545/6 in parc.št. 546/4, vse k.o. 320 – LEŠNICA PRI ORMOŽU v deležu $\frac{1}{2}$ – **33.809,00 EUR,**
- parc.št. 138/2, parc.št. 140/2, parc.št. 140/3, vse k.o. 321-ŠARDINJE – **71.798,00 EUR.**

Sodišče na predlog strank, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, 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. odstavek 181. člena v zvezi s 4. odstavkom 178. člena ZIZ). Predlog v fizični obliki, napisan ali natisnjen in lastnoročno podpisan, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu.

Predlog v elektronski obliki, podpisan z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Predlogu naj stranka priloži mnenje sodnega cenilca oziroma novo cenitev.

4. Izklicna cena

Nepremičnine se na II. naroku ne smejo prodati za manj kot 50% ugotovljene vrednosti (1. odstavek 188. čl. ZIZ).

Izklicna cena je za nepremičnine:

- parc.št. 545/3, parc.št. 545/6 in parc.št. 546/4, vse k.o. 320 – LEŠNICA PRI ORMOŽU v deležu $\frac{1}{2}$ – **16.904,50 EUR,**
- parc.št. 138/2, parc.št. 140/2, parc.št. 140/3, vse k.o. 321-ŠARDINJE – **35.899,00 EUR.**



in se bo zviševala za najmanj **2.000,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo 50% od ugotovljene vrednosti (4. odst. 188. čl. ZIZ).

5. Varščina

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ), je za:

- parc.št. 545/3, parc.št. 545/6 in parc.št. 546/4, vse k.o. 320 – LEŠNICA PRI ORMOŽU v deležu $\frac{1}{2}$ – **3.380,90 EUR**,

- parc.št. 138/2, parc.št. 140/2, parc.št. 140/3, vse k.o. 321-ŠARDINJE – **7.179,80 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **3. 10. 2022**, položijo varščino na transakcijski račun sodišča:

01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 1262013 03, namen: varščina In 126/2013

Dolžnost polozitve 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 dosega varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščine poravnati iz kupnine.

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 celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine na transakcijski račun sodišča, ki bo naveden v sklepu o domiku.

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).

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

Nepremičnino, ki je predmet prodaje, si je mogoče ogledati z morebitno navzočnostjo izvršitelja na lastne stroške **dne 23. 9. 2022** na kraju, kjer se nepremičnina nahaja in sicer v času od **15. do 19. ure**.

Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje do 16. 10. 2022, pri tem pa je treba navesti, ali se zahteva sodelovanje izvršitelja.

Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero tistemu, ki se zanima za nakup, dovoli ogled, ga obvesti o času ogleda in določi izvršitelja, če je v zahtevi podal tak predlog. 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.

8. 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. 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.

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).

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. čl. Kazenskega zakonika (KZ-1) za kaznivo dejanje zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvrši protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

9. Opozorilo strankam

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

PRAVNI POUK

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (9. odstavek 9. člena ZIZ).

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
ORMOŽ, 1. 6. 2022

SODNICA:
Marta Kokol