

In 862/2015

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnikov: 1. EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o., Letališka cesta 033, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Velkaverh, Štravs, Podgornik o.p., d.o.o., Ferrarska ulica 012, Koper - Capodistria (In 862/2015, I 509/2020, VL 99603/2022 – I 472/2023), 2. UPRA-STAN, družba za storitve z nepremičninami, proizvodnja in trgovina, d. o. o., Žolgarjeva 17, Maribor (VL 130393/2018, VL 99405/2022), 3. REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 19, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek v Mariboru, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor (Z 66/2019), zoper dolžnici: LJUBICA SAKSIDA, Bresterniška ulica 171, Bresternica; DANIJELA SAKSIDA, Bresterniška ulica 171, Bresternica, ki jo zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LELJAK, o.p., d.o.o., Partizanska cesta 020, Maribor, izven naroka 25. julija 2023

o d r e d i l o :

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje je nepremičnina, vpisana v zemljiško knjigo z ID znakom **635 534/13**, last prve dolžnice do 9/10 in druge dolžnice do 1/10 celote.

Nepremičnina predstavlja **parcelo 534/13 v k. o. 635-Brestrnica**, zemljišče v izmeri 695 m², po namenski rabi stavbno zemljišče, s pripadajočo stanovanjsko stavbo na naslovu Brestrniška ulica 171, Bresternica, št. stavbe 120, P+1, skupne površine 261,20 m², od tega bivalne površine 181,22 m².

Na nepremičnini ni bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po prodaji nepremičnine.

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

2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na drugi javni dražbi v **četrtek, 28. septembra 2023**, 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 nepremičnine je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom In 862/2015 z dne 20. 9. 2022 in znaša **178.100,00 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 drugem prodajnem naroku se ne sme prodati za manj kot polovico ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na dražbi se določi v višini **89.050,00 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 % / polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine: **17.810,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **do 25. 9. 2023**, 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 na dražbi (**do 27. 11. 2023**) na račun sodišča št. (IBAN): SI56 0110 0695 0421 931, referenca SI00 02 022686215, namen plačila: plačilo kupnine za In 862/2015.

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. odstavek 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, 21. 9. 2023, ali v petek, 22. 9. 2023, med 16. in 17. uro.

Dolžnici sta v navedenem času dolžni 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 25. 9. 2023** (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).

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 drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo na nepremičnino (194. člen ZIZ).

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

Maribor, 25. julij 2023

Okrožna sodnica: Irena Lipovnik