



I 139/2022

ODREDBA

o prodaji nepremičnin na 1. javni dražbi

Okrajno sodišče v Gornji Radgoni je po okrajni sodnici svétnici Sonji Horvat Kustec

v izvršilni zadevi upnika: EKOLONI, družba za gradnjo, gostinstvo in trgovino d.o.o.
- v stečaju, Kraljeviča Marka ulica 19, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška družba Nina
Cek o.p., d.o.o., Vanganelška cesta 5, Koper - Capodistria,

zoper dolžnika: 1. Marjan Heric in 2. Damjan Heric, oba stanujoča Sveti Duh na
Ostrem Vrhu 46, 2353 Sveti Duh na Ostrem Vrhu, ki ju oba zastopa Odvetniška
pisarna Mihurko d.o.o., Maistrova ulica 3, Maribor

zaradi izterjave: 100.035,30 EUR s pripadki

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

23. avgusta 2023



ODREDILO:

1. Predmet prodaje so nepremičnine:

a) pripisane pri k.o. 219 - Murski Vrh, v lasti dolžnika Marjana Herica do 1/1:

- parc. št. 114/3 površine 49 m² - pozidana zemljišča z delom stavbe št. 37 (prizidek k stanovanjski hiši)
- parc. št. 117/2 površine 193 m² - poseljena zemljišča z delom stavbe št. 37 (prizidek k stanovanjski hiši v izmeri 63,3 m²) in stavbo št. 38 (lesena lopa v izmeri 12,2 m²)
- parc. št. 173/3 površine 58 m² - pozidana zemljišča

b) pripisane pri k.o. 202 - Kapelski Vrh, v solasti dolžnika Marjana Herica do 1/2:

- parc. št. 210/3 površine 883 m² - pozidana zemljišča s stavbo št. 100 (dvostanovanjska hiša v izmeri 175,7 m² in 155,5 m²)
- parc. št. 212/7 površine 292 m² - pozidana zemljišča

c) pripisane pri k.o. 202 - Kapelski Vrh, v lasti dolžnika Marjana Herica do 1/1:

- parc. št. 372/2 - njiva površine 4.355 m²
- parc. št. 373/3 - njiva površine 1.890 m²

Na nepremičnini parc. št. 114/3 in 117/3 k.o. 219 Murski Vrh je vknjižena služnostna pravica vožnje z vsemi vozili in pešhoje v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 117/4 k.o. 219 - Murski Vrh.

Natančen opis nepremičnin, ki so 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 se bo opravila na prvi javni dražbi **dne 28. 9. 2023 spletno 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 in Uradni list RS št. 195/2020 z dne 23. 12. 2020) in bo potekala **od 9.00 ure do 9.30 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, navedenih v 1. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 1. 6. 2023 in znaša za (1. odstavek 179. člena ZIZ):

- parc. št. 114/3, 117/2 in 117/3 16.725,00 EUR
- parc. št. 210/3 in 212/7 54.516,50 EUR
- parc. št. 372/2 in 373/3 12.539,34 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 (3. odstavek 181. člena v zvezi s 4.odstavkom 178. člena ZIZ). Predlogu naj stranka priloži mnenje sodnega cenilca oziroma novo cenitev.

4. Izklicna cena

Nepremičnine se na prvem prodajnem naroku ne smejo prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (1. /2. odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena je za:

- parc. št. 114/3, 117/2 in 117/3 **11.707,50 EUR** in se povečuje za najmanj **300,00 EUR**
- parc. št. 210/3 in 212/7 **38.161,55 EUR** in se povečuje za najmanj **800,00 EUR**
- parc. št. 372/2 in 373/3 **8.777,54 EUR** in se povečuje za najmanj **200,00 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, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ), je za:

- parc. št. 114/3, 117/2 in 117/3 1.672,50 EUR
- parc. št. 210/3 in 212/7 5.451,65 EUR
- parc. št. 372/2 in 373/3 1.253,93 EUR

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, položijo varščino na transakcijski račun (pomeni, da mora biti varščina na računu sodišča) 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, 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 vročitve sklepa o domiku na račun tega sodišča.

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 **dne 14. 9. 2023** na kraju, kjer se nepremičnina nahaja **ob 17.00 uri**. Dolžnik je dolžan ogled omogočiti potencialnim kupcem vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Vsak potencialni kupec, ki se zanima za ogled nepremičnine, mora pri tukajšnjem sodišču pet delovnih dni pred dnevom ogleda predhodno vložiti še pismeni predlog, da si namerava nepremičnino ogledati. Potrdilo sodišča o vloženem predlogu mora potencialni kupec pred nameranim ogledom pokazati dolžniku.

8. Prijava na spletno javno dražbo

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe (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 po 178. členu ZIZ, mora z upnikom povezana oseba po končani spletni javni dražbi podati izjavo iz 200.b člena ZIZ. Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200.b člen ZIZ. 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).

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

Gornja Radgona, 23. avgust 2023

Sodnica :
Sonja Horvat Kustec