

ODREDBA

Okrajno sodišče v Domžalah, je po okrajni sodnici svetnici Mateji Jerak,

v izvršilni zadevi upnika: REITENBURG, razvoj nepremičninskih projektov d.o.o., Železna cesta 18, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Andrić o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zoper dolžnika: 1. NEŽA ŠKULJ, Cesta Svetega Vida 12, Lukovica, zaradi izterjave 427.030,47 EUR s pp,

po 181. in 184. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ),

30. septembra 2022

ODREDILO:

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje so nepremičnine:

- do celote ID znak: parcela 1944 9/20 (kar v naravi predstavlja stavbno zemljišče 27m²), katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 410,00 EUR,
- do celote ID znak: parcela 1944 1553 (kar v naravi kmetijsko zemljišče - 8.483 m²), katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 31.640,00 EUR,
- 1/2 ID znak: parcela 1944 9/7 (kar v naravi predstavlja stavbno zemljišče - 720 m²), katere lastnica je dolžnica do 1/2 in na dan 20.01.2016 znaša 62.898,52 EUR, 1/2 nepremičnine znaša 31.450,00 EUR,
- do celote ID znak: parcela 1944 1176 (kar v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče - 12.718 m²), katere lastnica je dolžnica do 1/1 in na dan 20.01.2016 znaša 47.440,00 EUR.

Nepremičnine niso obremenjene s služnostjo, stavbno pravico ali stvarnim bremenom, razen za nepremičnino ID znak: parcela 1944 9/7, ki je obremenjena z vknjiženo stvarno služnostjo/nujna pot/.

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 drugi javni dražbi dne 13.12.2022 ob 13:00 uri, v sobi št. 3/I Okrajnega sodišča v Domžalah.

3. Ugotovljena vrednost

Vrednost nepremičnin, navedenih v 1. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 7. 9. 2016, ki je postal pravnomočen 8. 10. 2016 (1. odstavek 179. člena ZIZ).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 8 dni pred prodajnim narokom, sodišče 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 2 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 drugem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot polovico ugotovljene vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ). Izklicna cena je za nepremičnino 80 % in znaša:

- ID znak: 1944 9/20 za znesek 328,00 EUR,
- ID znak: 1944 1553 za znesek 25.312,00 EUR,
- 1/2 ID znak: 1944 9/7 za znesek 50.318,82,00 EUR,
- ID znak: 1944 1176 za znesek 37.952,00 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 polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

5. Varščina

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

- ID znak: 1944 9/20 za znesek 41,00 EUR,
- ID znak: 1944 1553 za znesek 3.164,00 EUR,
- 1/2 ID znak: 1944 9/7 za znesek 3.145,00 EUR,
- ID znak: 1944 1176 za znesek 4.744,00 EUR.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne 8. 12. 2022, položijo varščino na transakcijski račun SI56 0110 0696 0421 855, sklic 00 100170019713. Dolžnost polžitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vključeno 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 kupnino v roku 15 dni od prejema sklepa o domiku na transakcijski račun SI56 0110 0696 0421 855, sklic 00 100170019713.

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 polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polžitve 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

Ogled nepremičnin ter morebitna navzočnost izvršitelja sta na lastne stroške mogoča dne 1. 12. 2022 od 12:00 ure do 18:00 ure (176. člen ZIZ). Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje do 24. 11. 2022, pri tem pa je treba navesti, ali se zahteva sodelovanje izvršitelja. 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 javni dražbi podati izjavo. 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 drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

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

Domžale, 30. september

Okrajna sodnica svetnica:
Mateja Jerak