

VL 6488/2019

## ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN NA DRUGI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnika: **Zavod za šport Republike Slovenije Planica**, matična št.3577970000, davčna št. 85753823, Dunajska cesta 22, Ljubljana, ki ga zastopa odv. ŠTRAUS KUNAVER BARBARA - ODVETNICA, Komenskega ulica 12, Ljubljana, zoper dolžnika: **BONIS EKO, gradbeništvo, izgradnja energetskega objekta, trgovina, posredništvo, nepremičninska in holdinška dejavnost, d.o.o.**, matična št. 6412351000, davčna št. 10907467, Linhartova ulica 15, Maribor, **zaradi izterjave 348.013,00 EUR** s pp,

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ), po predlogu upnika z dne 11. 1. 2022 v skladu s prvim odstavkom 194. člena ZIZZ

### o d r e d i l o

### spletno prodajo dolžnikovih nepremičnin na drugi javni dražbi

#### I. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje so nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo z **ID znaki: parcela 636 78/21** (v izmeri 3.293 m<sup>2</sup>), **parcela 636 78/22** (v izmeri 18 m<sup>2</sup>) **in parcela 636 78/7** (v izmeri 129 m<sup>2</sup>) v naravi - stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja v k.o. 636-Kamnica, v skupni izmeri 3.440,00 m<sup>2</sup>, vse v lasti dolžnika do 1/1 celote.

*Na podlagi pogodbe o služnostni pravici z dne 22. 7. 2008 je vknjižena stvarna služnost- nujna pot -nepravo stvarno breme - služnostne pravice vožnje in pešpoti po obstoječi cesti na parc. št. 78/7 k.o. 636 KAMNICA, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 78/11, 78/12, 78/13, 78/14, 78/17 in 651, ki jo kupec prevzame.*

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.

## II. NAČIN, KRAJ IN ČAS IN OBLIKA PRODAJE

Prodaja nepremičnin se bo opravila

**v četrtek, 24. februarja 2022, z začetkom ob 13.30 uri in koncem ob 14.00 uri,**

**kot spletna javna dražba** na spletnem 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 trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljša za dodatni 2 minuti (4. odstavek 12. člena Pravilnika).

## III. VREDNOST NEPREMIČNIN

**Ocenjena vrednost nepremičnin**, ki so predmet prodaje na tej spletni dražbi, ugotovljena po tržni ceni na dan cenitve s pravnomočnim sklepom naslovnega sodišča opr. št. VL 6488/2019 z dne 6. 7. 2021, ki je postal pravnomočen 24. 8. 2021 na dan 31. 10. 2020, **znaša 238.000,00 EUR** (1. odstavek 179. člena ZIZ).

Na predlog stranke, **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 (tretji odstavek 181. člena ZIZ v zvezi s četrnim odstavkom 178. člena ZIZ in prvim odstavkom 188a. členom ZIZ).

## IV. IZKLICNA CENA, KORAK DRAŽENJA

Nepremičnine na drugi javni dražbi **smejo biti prodane za najmanj 50 % ugotovljene vrednosti** nepremičnin (prvi odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. členom ZIZ).

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 50 % polovice ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

**Izklicna cena** po kateri se bodo nepremičnine iz točke **I** te odredbe prodajale skupaj kot celota na drugo spletni javni dražbi, **znaša 119.000,00 EUR.**

**Korak draženja (korak prodaje)** znaša **1.000,00 EUR.**

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo **najmanj** v višini koraka draženja (drugi odstavek 12. člena Pravilnika).

Med spletno javno dražbo je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem ali je njegova ponudba najboljša (tretji odstavek 12. člena Pravilnika).

## **V. VARŠČINA**

**Varščina** znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin (4. odstavek 185. člena ZIZ), in sicer **23.800,00 EUR.**

Spletne javne dražbe **se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje v ponedeljek 21. februarja 2022, položijo varščino** v zahtevani višini, na račun sodišča SI56 0110 0695 0421 931, sklic SI00 020337648819-3 in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ga dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi 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 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, varščino poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. 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 (peti odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZ) 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 50 % polovice ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188a. člena ZIZ).

## VI. KUPNINA

**Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prodaje** (prvi dan roka šteje naslednji dan po opravljeni dražbi), na transakcijski račun prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor (IBAN) SI56 0110 0695 0421 931, sklic SI00 020337648819-3, namen plačila: kupnina VL 6488/2019.

*Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem 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 četrtega. odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ v zvezi s prvim 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).

## VII. OGLED NEPREMIČNINE

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine **na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda.**

Ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, se po tej odredbi lahko opravi **v ponedeljek, 14. februarja 2022 med 15. in 17. uro.**

**Dolžnik mora zainteresiranemu kupcu dopustiti ogled** v času navedenem po tej odredbi ali po posebni odredbi sodišča. V nasprotnem primeru lahko sodišče na predlog zainteresiranega kupca, s posebno odredbo dovoli ogled z asistenco ob navzočnosti izvršitelja, ki ga izbere zainteresiran kupec in odredi ogled izven določenega časa za ogled po tej odredbi.

Izvršitelj lahko nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali če dolžnik prostorov noče odpreti, po odredbi sodišča, z namenom, da se lahko opravi ogled predmeta prodaje – nepremičnine.

*Zahtevo za izdajo odredbe za ogled izven časa določenega za ogled po tej odredbi ali za ogled z izvršiteljem na stroške tistega, ki se zanima za ogled (potencialni kupec), lahko slednji vloži pri sodišču najkasneje, v torek, 15. februarja 2022. Pri tem mora navesti, ali zahteva sodelovanje izvršitelja pri ogledu. 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 pravočasno ali na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.**

## VIII. 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, 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 četrtega 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. Po pridobljeni odobritvi prodaje – pravnega posla, pa izdalo pisni sklep o domiku nepremičnine.

Po končani dražbi sodišče izda pisni sklep o domiku. Po izdaji sklepa o domiku in po plačilu izda sklep o izročitvi nepremičnin kupcu, ki se po pravnomočnosti za nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo pošlje v zemljiško knjigo zaradi vknjižbe lastninske pravice na kupca in izbrisa bremen vpisanih pri prodanih nepremičninah.

## IX. 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, **to je v ponedeljek, 21. februarja 2022** (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, 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 (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 (šesti odstavek 8. člena Pravilnika).

**Urednik objave** (sodišče) 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).

Če je **dražitelj prijavljen v vlogi predkupnega ali odkupnega upravičenca** 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 (prvi 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).

Če nepremičnine ni bilo mogoče prodati na drugi javni dražbi, oziroma drugem prodajnem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

## **PRAVNI POUK:**

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

Maribor, 13. januar 2022

Okrajna sodnica - svétnica: Bibijana Šilc

