

I 1920/2022

ODREDBA
O PRODAJI NEPREMIČNIN
NA 2. SPLETNI JAVNI DRAŽBI

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnika: DDM Invest VII, finančne storitve, d.o.o., matična št. 7109806000, Dunajska cesta 9, Ljubljana, in zastavnih upnikov: 1. OTP banka d.d. (VL 85535, I 117/2017), 2. Javno podjetje Nigrad, d.o.o. (Z 130/2019) in 3. Zavarovalnica Triglav, d.d. (Z 66/2021), zoper dolžnika: SAŠO HAJNC, Celjska ulica 2, Maribor, zaradi izterjave 10.912,09 EUR s pripadki, izven naroka, 9. oktobra 2024, na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)

o d r e d i l o :

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje je solastniški delež dolžnika do **1/5** nepremičnin, vpisanih v zemljiško knjigo z ID znaki: parcela 596 551, parcela 596 552/2, parcela 596 553/1, parcela 596 554, parcela 596 *50, parcela 596 553/2, parcela 596 *51, parcela 596 552/1, parcela 596 471, parcela 596 474/2, parcela 596 289, parcela 596 470 in parcela 596 474/1.

Nepremičnine predstavljajo v naravi kmetijska zemljišča z manjšimi pozidanimi površinami. Natančnejši opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodne cenilke o nepremičninah, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

Na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo z ID znaki: parcela 596 551, parcela 596 552/2, parcela 596 553/1, parcela 596 553/2 in 596 552/1, je vknjižena neprava stvarna služnost Občine Kungota za izgradnjo, dostop, nadzor in vzdrževanje javnega vodovodnega cevovoda.

Na nepremičninah ni drugih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po prodaji nepremičnin.

2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na drugi javni dražbi **17. 4. 2025 in bo potekala od 9.00 do 9.20**, spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (drugi 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 bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (četrty odstavek 12. člena Pravilnika).

3. Ugotovljena vrednost

Vrednost dolžnikovega 1/5 deleža nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom opr. št. I 1920/2022 z dne 8. 5. 2024 in znaša skupaj **10.200,00 EUR** (parcela 596 551: 398,00 EUR, parcela 596 552/2: 48,00 EUR, parcela 596 553/1: 6.972,00 EUR, parcela 596 554: 20,00 EUR, parcela 596 471: 424,00 EUR, parcela 596 474/2: 654,00 EUR, parcela 596 *50: 90,00 EUR, parcela 596 289: 242,00 EUR, parcela 596 470: 98,00 EUR, parcela 596 553/2: 10,00 EUR, parcela 596 474/1: 222,00 EUR, parcela 596 *51: 52,00 EUR in parcela 596 552/1: 970,00 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 (četrty odstavek 178. člena ZIZ).

4. Izključna cena

Nepremičnine na drugem prodajnem naroku ne smejo biti prodane za manj kot polovico ugotovljene vrednosti.

Izključna cena na dražbi se določi v višini **5.100,00 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 polovico ugotovljene vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine: **1.020,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje do **14. 4. 2025**, položijo varščino na transakcijski račun z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi odstavek 185. člena ZIZ in četrty 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 (tretji 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 (peti odstavek 185. člena ZIZ).

6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnin na transakcijski račun na račun sodišča št. SI56 0110 0695 0421 931, referenca SI00 02 0205192022-3, namen plačila: plačilo kupnine za I 1920/2022.

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 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).

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

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, si je mogoče ogledati na lastne stroške na kraju, kjer se nepremičnine nahajajo, na podlagi predmetne odredbe o prodaji. Ogled nepremičnin se lahko opravi 3. 4. 2025 med 16. in 17. uro.

Dolžnik je v navedenem času dolžan 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 (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 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 (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 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 (deveti 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 (drugi 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 (tretji 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 (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 (tretji 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, 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 (četrti in deveti odstavek 189. člena ZIZ).

Če nepremičnin 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 (deveti odstavek 9. člena ZIZ).

Maribor, 4. marec 2025

Okrajna sodnica:
Saša Prelog Žnidarič