



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
O K R A J N O
S O D I Š Č E**

MARIBOR
IZVRŠILNI ODDELEK

VL 51038/2021

Pristopi: VL 40961/2022

VL 6941/2023

VL 2326/2022

VL 84168/2023

VL 52724/2023

VL 52725/2023

VL 80511/2022

I 492/2024

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici svetnici Eljani ROMIH v izvršilni zadevi upnikov:

vodilne izvršilne zadeve: VL 51038/2021

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: BARBARA EKSELENSKI, Zgornji Duplek 104, Spodnji Duplek; ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 212,58 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 40961/2022

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, Trg svobode 21, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: BARBARA EKSELENSKI, Zgornji Duplek 104, Spodnji Duplek; ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 177,15 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 6941/2023

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, Trg svobode 21, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: BARBARA EKSELENSKI, Zgornji Duplek 104, Spodnji Duplek; ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 283,44 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 2326/2022

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, Trg svobode 21, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: BARBARA EKSELENSKI, Zgornji Duplek 104, Spodnji Duplek; ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 177,15 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 84168/2023

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, Trg svobode 21, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 128,24 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 52724/2023

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, Trg svobode 21, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: BARBARA EKSELENSKI, Zgornji Duplek 104, Spodnji Duplek; ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 190,19 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 52725/2023

KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, Trg svobode 21, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: BARBARA EKSELENSKI, Zgornji Duplek 104, Spodnji Duplek; ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas zaradi izterjave 177,15 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: VL 80511/2022

ECE, energetska družba, d.o.o., matična št. 6064892000, davčna št. 55722679, Vrunčeva ulica 002A, Celje, zoper dolžnika: ENVER AJRIZI, EMŠO 1303976920003, Mejna ulica 19, Orehova vas, zaradi izterjave 586,81 EUR s pp.,

pristopljene izvršilne zadeve: I 492/2024

REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, zoper dolžnika: ENVER AJRIZI, EMŠO 1303976920003, Mejna ulica 19, Orehova vas, zaradi izterjave 3.721,14 EUR s pp.,

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ), 19.10.2021

o d r e d i l o :**prodajo dolžnikovih nepremičnin na prvi spletni javni dražbi.****1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje so nepremičnine, vpisane v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Mariboru, v lasti dolžnika do 1/1 od celote:

- katastrska občina 716 RAČE del stavbe 716-958-1, 716-958-2 in 716-958-3, kar v naravi predstavlja stanovanjsko hišo na naslovu Ljubljanska cesta 71, Rače.

Drugih služnostnih pravic in realnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, ni.

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

2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja nepremičnin se bo opravila v **ponedeljek, 10.junija 2024, z začetkom ob 9.00 uri in koncem ob 10.00 uri**, kot spletna javna dražba 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).

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 nepremičnine

Sklep o izvršbi VL 51038/2021 z dne 20.8.2021 je postal pravnomočen 14.9.2021.

Vrednost nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom naslovnega sodišča VL

51038/2021 z dne 4.3.2024 in znaša **110.350,00 EUR** (1. odstavek 179. člena ZIZ v zvezi z 2. odstavkom 178. člena ZIZ).

Na predlog, ki mora biti 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 (3. odst. 181. člena v zvezi s 4. odst. 178. čl. ZIZ).

4. Izklicna cena

Nepremičnina se na prvi spletni dražbi ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (I. Odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena na prvi spletni javni dražbi **znaša 77.245,00 EUR** in se povečuje za najmanj **500,00 EUR** (korak draženja - 2. odst. 12. čl. Pravilnika).

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 v višini desetine ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s 1. odstavkom 188a. Člena ZIZ) **znaša 11.035,00 EUR** in se kupcu všteje v kupnino..

Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **tri delovne dni pred dražbo**, to je do vključno **5. junija 2024**, 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).

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 30 dni od dneva prodaje na transakcijski račun sodišča št. (IBAN) SI56 0110 0695 0421 931, sklic SI00 0201375103821, namen plačila: kupnina **VL 51038/2021**.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine, 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 v zvezi s 1. 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).

7. Ogled

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine na njegovo zahtevo in na njegove stroške dovoli, da si jo ogleda (176. čl. ZIZ).

Zahtevo za dovolitev ogleda je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do **15. maja 2024**, stroške v zvezi z ogledom nosi zainteresirani kupec sam.

Datum ogleda nepremičnine, ki je predmet prodaje na tej spletni javni dražbi, se določi v četrtek **23. maja 2024** ali petek **24. maja 2024** med **16.00 in 17.00 uro**.

Dolžnik mora zainteresiranemu kupcu dopustiti ogled nepremičnine v navedenem času, sicer lahko sodišče na njegov predlog in njegove stroške dovoli ogled ob asistenci izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljen ogled (176. čl. ZIZ).

8. 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 (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, 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 priloge, 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 (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 edražbe. 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 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. Izjava se vloži pri tem sodišču, pisno v enem izvodu. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnine 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).

Po izdaji sklepa o domiku in plačilu kupnine, bo sodišče izdalo sklep o izročitvi nepremičnin kupcu in ga po pravnomočnosti, skupaj s sklepom o domiku, posredovalo v ZK zaradi vpisa lastninske pravice v korist kupca.

Če nepremičnin ni bilo mogoče prodati na prvi javni spletni dražbi, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem naroku nepremičnine ne smejo biti prodane za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od izvedbe prve spletne dražbe, sodišče ustavi izvršbo na nepremičnine (194. člen ZIZ).

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

Maribor, 30. april 2024

okrajna sodnica: Eljana Romih