

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Ljubljani je po okrajni sodnici Maji Vagaja

v nepravdni zadevi predlagatelj: 1. EDITA DJOGIČ, Ulica bratov Učakar 90, Ljubljana, EMŠO 2910978505477, 2. EMIL SILAHIČ, Za mostičkom 19, Notranje Gorice, EMŠO 1302985500223, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna David M. Kenda iz Ljubljane, zoper nasprotno udeleženko: ZEJNA DIZDAREVIČ, Tesovnikova 78a, Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška družba Debevec & Jan, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zaradi prodaje solastne nepremičnine,



ODREDILO:

Predmet prodaje:

1./ Predmet prodaje je:

- **nepremičnina ID znak: del stavbe 1735-165-2 s pripadajočim solastninskim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in posebnem skupnem delu stavbe z ID znak: parcela 1735 2372/25 in**
- **nepremičnina ID znak: parcela 1735 2372/28.**

Potencialni kupci lahko preverijo stanje nepremičnine z vpogledom v zemljiško knjigo.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

Način, oblika in čas prodaje:

2./ Prodaja se bo opravila na prvi javni dražbi preko spleta na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si> (3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik).

Spletna dražba bo potekala 21.6.2024 z začetkom ob 10. uri in koncem ob 11.00 uri. Če bo ponudba dana dve minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni dve minuti (4. odst. 12. člena Pravilnika), enako tudi v primeru uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice (3. odst. 13. člena Pravilnika).

Če sodišče spletno javno dražbo prekliče ali prekine, je dražitelj o tem obveščen znotraj sistema portala e-dražbe (11. člen Pravilnika).

Ugotovljena vrednost predmeta prodaje:

3./ Vrednost nepremičnin, navedene v 1. točki te odredbe, znaša 189.460,00 EUR in je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 25.10.2023.

Vrednost nepremičnin je ocenil sodni cenilec in izvedenec Alojzij Boh v oceni vrednosti z dne 5.11.2021.

Na predlog stranke, ki mora biti vložen najkasneje **20 dni** pred prodajnim narokom,



sodišče najkasneje en delovni dan pred pričetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (3. odst. 181. člena v zvezi s 4. odst. 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ).

Izklicna cena:

4./ Izklicna cena na prvem dražbenem naroku znaša 189.460,00 EUR in se predmet prodaje pod to ceno na prvem dražbenem naroku ne bo prodajal (1. odst. 188. člena ZIZ).

Dražitelji zvišujejo izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo **najmanj po 1.000,00 EUR** (2. odst. 12. člena Pravilnika).

Varščina:

5./ Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, to je **18.946,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je **do vključno 17.6.2024** 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. odst. 185. člena ZIZ in 4. odst. 8. člena Pravilnika).

Plačana varščina se kupcu všteje v kupnino.

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. odst. 185. člena ZIZ).

Kupnina:

6./ Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva dražbenega naroka na račun Okrajnega sodišča v Ljubljani, Miklošičeva ul. 10, Ljubljana, št. **SI56 01100-6000035816, sklic na št. 00 000030083520**. Če kupec v danem roku ne položi kupnine, sodišče na predlog predlagatelja in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa s sklepom prodajo razveljavi in določi novo prodajo. Iz položene varščine se poravnajo stroški nove prodaje in nadomesti razlika med ceno, doseženo na prejšnji in novi prodaji (191. člena ZIZ).

Ogled predmeta prodaje:



7./ Sodišče dovoli ogled nepremičnine na zahtevo in stroške tistega, ki se zanima za njen nakup (176. člen ZIZ).

Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču **najkasneje 20 dni pred dražbo**.

Za ogled nepremičnine se določi izvršitelj DANILO MAVEC, Stegne 21, Ljubljana. Tel. št. 031/855 011.

Zahteva za ogled v fizični obliki, napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču v enem izvodu. Zahteva mora 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.

Ogled nepremičnine osebi, ki ji je sodišče dovolilo ogled, omogoči izvršitelj v skladu z določbo 104. in 105. člena Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja, najkasneje 5 dni pred razpisano dražbo. Varščino in plačilo za delo ter povračilo stroškov izvršitelja zaradi sodelovanja pri ogledu izvršitelj zahteva od osebe, ki je zahtevala ogled.

Prijava na spletno javno dražbo:

8./ 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. odst. 8. člena Pravilnika).

Zainteresirani kupec ob prijavi na spletno javno dražbo izbere vlogo, v kateri bo nastopal kot dražitelj (npr. kot dražitelj, predkupni upravičenec...) ter navede račun za nakazilo vrnjene varščine, če se razlikuje od računa, iz katerega je bila varščina plačana.

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 priloži pooblastilo ali potrdilo o zastopstvu.

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. odst. 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).

Potek spletne javne dražbe:

9./ 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. odst. 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./ Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na predlagateljev predlog. Na drugem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če predlagatelj ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, sodišče ustavi postopek (194. člen ZIZ).

Kupec:

11./ Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih



pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti stranka postopka, sodnik, ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji.

PRAVNI POUK:

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

Ljubljana, 19. april 2024

Okrajna sodnica
Maja Vagaja, l.r.