

**I 973/2020**

## **ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI**

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnikov: 1. AP KAPITAL 1, poslovne dejavnosti in storitve, d.o.o., Nazorjeva ulica 012, Ljubljana, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 010A, Slovenske Konjice(I 973/2020), 2. REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 19, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek v Mariboru, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor (I 393/2022, Z 209/07, Z 453/15, Z 529/15, Z 337/19, Z 355/2020, Z 96/2022), 3. Banka Intesa Sanpaolo, Pristaniška 14, Koper (SV 388/04), 4. KRAS, d. o. o., Šepulje 31, Sežana (VL 138407/2011), 5. Albin Drevenšek, Zgornji Duplek 103/a, Spodnji Duplek (In 728/2012), 6. NIGRAD, d. o. o., Zagrebška cesta 30, Maribor (Z 327/2017), 7. PLINARNA MARIBOR, d. o. o., Plinarniška ulica 9, Maribor, ki ga zastopa odvetnica Petra Jug Pavlin, Partizanska cesta 23, Maribor (Z 63/19), 8. ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d. d. (Z 2/2021), zoper dolžnike: TINČI MB, mesarstvo in druge storitve, d.o.o., Ulica Ilije Gregoriča 004, Miklavž na Dravskem polju, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LELJAK, o.p., d.o.o., Partizanska cesta 020, Maribor, ; BRANKO PLEČKO in MARTIN PLEČKO, Ulica Ilije Gregoriča 4, Miklavž na Dravskem polju, zaradi izterjave denarnih terjatev, izven naroka 23. maja 2022

### **o d r e d i l o :**

#### **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje je nepremičnina, vpisana v zemljiško knjigo z ID znakom **694 709/6**, last dolžnikov do 1/2, 1/24 in 11/24 celote, skupaj do 1/1 celote.

Nepremičnina predstavlja parcelo št. 709/6 v k. o. 694 Rogoza, po namenski rabi stanovanjske površine, v izmeri 736 m<sup>2</sup>, s pripadajočo poslovno-stanovanjsko stavbo na naslovu Ulica Ilije Gregoriča 4, št. stavbe 339, ki obsega 4 dele:

- št. dela stavbe 1: stanovanje v 1. nadstropju, skupne površine 173,20 m<sup>2</sup> (stanovanjske površine 131,60 m<sup>2</sup>, terasa 41,60 m<sup>2</sup>),
- št. dela stavbe 2: stanovanje v mansardi, skupne površine 76,90 m<sup>2</sup> (stanovanjske površine 68 m<sup>2</sup>, terasa 8,90 m<sup>2</sup>),
- št. dela stavbe 3: poslovno trgovski del v pritličju, v izmeri 482,60 m<sup>2</sup>,
- št. dela stavbe 4: skupni prostori, pritličje, v izmeri 78,40 m<sup>2</sup>.

Na nepremičnini ni bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po njeni prodaji.

Cenitveno poročilo o nepremičnini je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

## **2. Način, kraj in čas prodaje**

Prodaja se bo opravila na **prvi javni dražbi v četrtek, 14. julija 2022**, spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (2. odstavek 183. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ZIZ, in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik) in bo potekala od **10. do 10.15 ure**.

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**

Vrednost nepremičnine je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom I 973/2020 z dne 4. 3. 2022 in znaša **497.350,00 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 (4. odstavek 178. člena ZIZ).

## **4. Izklicna cena**

Nepremičnina na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na dražbi se določi v višini **400.000,00 EUR** in se povečuje za najmanj **1.500,00 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 70 % ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

## **5. Varščina**

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine: **49.735,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **do 11. 7. 2022**, 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). 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 (3. 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 (5. odstavek 185. člena ZIZ).

## **6. Kupnina**

Kupec mora položiti kupnino v roku **60 dni** od dneva prodaje nepremičnine na javni dražbi (do 12. 9. 2022) na račun sodišča št. (IBAN): SI56 0110 0695 0421 931, referenca SI00 02 020597320, namen plačila: plačilo kupnine za I 973/2020.

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 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).

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 (2. odstavek 191. člena ZIZ).

## **7. Ogled**

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine, na njegovo zahtevo dovoli, da si jo ogleda. Ogled nepremičnine se lahko opravi v sredo, 6. 7. 2022, ali v četrtek, 7. 7. 2022, med 16. in 17. uro.

Dolžniki so dolžni v navedenem času 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 (2. odstavek 188.a člena ZIZ).

Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (1. 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 (2. 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 (3. 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 e-dražbe. 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, 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 (4. in 9. odstavek 189. člena ZIZ).

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

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

Maribor, 23. maj 2022

Okrožna sodnica: Irena Lipovnik