

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici po okrajni sodnici svétnici Nataliji Horvat-Medved,

v nepravdni zadevi predlagatelja: NEPREMIČNINE JAKA d.o.o., Rogoška cesta 56, Miklavž na Dravskem polju, ki ga zastopa Rija Krivograd, odvetnica v Mariboru, zoper nasprotno udeleženko: JOLANDA JOVANOVIĆ KONČAR, Leskovec 92, Pragersko, ki jo zastopa Jure Razgoršek, odvetnik v Mariboru,

zaradi predloga za delitev stvari,

izven naroka, 30. decembra 2024

ODREJA:

I.

Predmet prodaje

V zgoraj navedeni izvršilni zadevi se izdaja v skladu z določbo 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) v zvezi z 145. členom Zakona o nepravdnem postopku (ZNP-1) naslednja odredba o prodaji nepremičnin udeležencev in sicer:

- k.o. 751 Črešnjevec stavba 329 del stavbe 1;
- k.o. 751 Črešnjevec parcela 1525/7;

v solasti udeležencev vsakega do 1/2 celote.

Nepremičnini v naravi predstavljata stanovanje v dvostanovanjski hiši s pripadajočim zemljiščem.

Natančen opis nepremičnin, ki sta predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine, ki so objavljena na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

Postopek prodaje se je začel na predlog, zato ostanejo stvarne in druge pravice ter pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, vpisani v zemljiški knjigi (144. člen ZNP-1).

II.

Način, kraj in čas prodaje

Prodaja nepremičnin se bo v skladu z drugim odstavkom 183. člena ZIZ in 3. členom Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopki (v nadaljevanju Pravilnik), oba v zvezi z 145. členom ZNP-1 opravila spletno na **javni dražbi**, ki bo potekala

12. 2. 2025

na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si>

Začetek dražbe bo ob 8.30 uri.

Zaključek dražbe bo ob 8.50 uri.

■
—
■

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (četrti odstavek 12. člena Pravilnika) oba v zvezi z 145. členom ZNP-1.

III.

Ugotovljena vrednost

Vrednost nepremičnin, navedenih v točki I. te odredbe je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 12. 11. 2024 (prvi odstavek 179. člena ZIZ v zvezi z 145. členom ZNP-1) in znaša **114.650,00 EUR**.

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče na prodajnem naroku 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 v zvezi s četrtim odstavkom 178. člena ZIZ, oba v zvezi z 145. členom ZNP-1).

IV.

Izklicna cena

Sodišče v postopku prodaje opravi samo en prodajni narok (143. člen ZNP-1), pri čemer se nepremičnine ne smejo prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s 145. členom ZNP-1).

Izklicna cena nepremičnin bo **114.000,00 EUR** in se bo zviševala za najmanj 500,00 EUR.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, se udeleženci in morebitni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na javni dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s 145. členom ZNP-1).

V.

Varščina

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ v zvezi z 145. členom ZNP-1), je **11.465,00 EUR**

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje tri delovne dni pred dražbo** položijo varščino na transakcijski račun sodišča SI56 0110 0695 0421 931 in 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 četrti odstavek 8. člena Pravilnika, oba v zvezi z 145. členom ZNP-1).

■

Dolžnost položitve 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.

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 z 145. členom ZNP-1).

VI.

Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v **roku 30 dni od prejema sklepa o domiku** na transakcijski račun sodišča IBAN: SI56 0110 0695 0421 931 z navedbo sklica (referenčne številke), ki jo dobi ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ v zvezi z 145. členom ZNP-1 ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli med solastnike, sodišče pa na predlog udeležencev 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 z 145. členom ZNP-1).

VII.

Ogled

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 1. 2. 2025, med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 3. 2. 2025, med 16. in 18. uro.

Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje 8 dni pred določenim ogledom, pri tem pa je treba navesti, ali se zahteva sodelovanje izvršitelja.

Zahteva za ogled, napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu in mora vsebovati ime, priimek in naslov tistega, ki poda tak predlog. Če zahteva teh podatkov ne bo vsebovala ali ne bo vložena pravočasno, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.

VIII.

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, 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 (9. člen Pravilnika).

IX.

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 točki IV. 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).

X.

Kupec

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ v zvezi z 145. členom ZNP-1) in ne solastnik predmetnih nepremičnin.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve.

PRAVNI POUK:

Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (deveti odstavek 9. člena ZIZ v zvezi z 145. členom ZNP-1).



Slovenska Bistrica, 30. december 2024

Sodnica:
Natalija Horvat Medved