



**Vodilna zadeva: I 13/2020**

Pristopljena: I 205/2020

## ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

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

v izvršilni zadevi upnika: B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o., Verovškova ulica 64a, Ljubljana, ki ga zastopa Vesna Gorjup Zupančič, odvetnica v Mariboru, proti dolžniku: KARMEN BEKER, Visole 38a, Slovenska Bistrica (I 13/2020),

v izvršilni zadevi upnika: BANKA SPARKASSE d.d., Cesta v Kleče 15, Ljubljana, ki ga zastopa Rafael Mohorko, odvetnik v Celju, proti dolžniku: 1.) BRANKO KOVAČIČ, Partizanska ulica 39, Slovenska Bistrica; in 2.) KARMEN BEKER (prej KOVAČIČ), Visole 38a, Slovenska Bistrica (I 205/2020),

zaradi izterjave 4.117,16 EUR (I 13/2020) in 103.387,84 EUR (I 205/2020), vse s pripadki,

izven naroka, 19. avgusta 2020

## ODREJA:

### I.

V zgoraj navedeni izvršilni zadevi se izdaja v skladu z določbo 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) naslednja odredba o prodaji nepremičnine dolžnika in sicer:

- k.o. 736 Visole parcela 335/2 (stanovanjska hiša);

last Karmen Beker do 1/1 celote.

Služnosti, stavbnih pravic ali stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, ni.

### II.

Prodaja nepremičnin se bo opravila na **prvi javni dražbi**, ki bo

**dne 7. 10. 2020 ob 9.30 uri**

**v zgradbi Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici, soba št. 120.**

### III.

Nepremičnina se bo prodajala kot celota.

Vrednost nepremičnine, ki je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča z dne 18. 6. 2020, opr. št. I 13/2020 znaša **117.401,64 EUR**.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila.

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim rokom, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ).

### IV.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ). Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, se stranke in zastavni upnik oziroma upnik zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na javni dražbi tudi za ceno, nižjo od

70 % ugotovljene vrednosti oziroma nižjo od polovice te vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Če nepremičnine na prvem naroku ni mogoče prodati, razpiše sodišče na predlog upnika drugi narok, na katerem nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ).

Od prvega do drugega naroka mora preteči najmanj 30 (trideset) dni (tretji odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena nepremičnine na prvi javni dražbi bo **100.000,00 EUR**.

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, kupil upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je ta upnik poplačan do ugotovljene vrednosti nepremičnine.

## V.

Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani javni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v roku 8 dni vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

Kupec je dolžan položiti kupnino v **roku 30 dni od prejema sklepa o domiku**.

### ***Podatki za izvršitev plačila so naslednji:***

- Koda namena plačila: GOVT
- Namen plačila: plačilo kupnine, I 13/2020
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN: SI56 0110 0695 0421 931
- Referenca: SI 00 03-0005132020
- Ime in naslov prejemnika: Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska 10, Slovenska Bistrica.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma ne vloži v danem roku vloge za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ, se mu položena varščina ne vrne, 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

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).

## VI.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti tudi pisno pooblastilo.

Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec tudi ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine, ki je predmet izvršbe.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo položijo varščino na račun sodišča** (prvi odstavek 185. člena ZIZ), katera znaša desetino (1/10) ugotovljene vrednosti nepremičnine, in sicer **11.740,16 EUR**.

### ***Podatki o izvršitvi plačila so naslednji:***

- Koda namena plačila: GOVT
- Namen plačila: plačilo varščine, I 13/2020
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN: SI56 0110 0695 0421 931
- Referenca: SI 00 03-0005132020
- Ime in naslov prejemnika: Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska 10, Slovenska Bistrica.

Pred začetkom javne dražbe je potrebno predložiti sodišču veljavno potrdilo o plačani varščini.

Plačana varščina se zadrži in se kupcu všteje v kupnino. Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena tega zakona ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ.

Varščine so oproščeni upniki, 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, varščina poravnati iz kupnine (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo dobili varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 (petnajstih) dneh; kupcu pa se bo varščina vračunala v kupnino.

## VII.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polozitve 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).

## VIII.

Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine

Po polozitvi kupnine v zgoraj določenem roku bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

## IX.

Kdor ima zakonito in vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji, in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino.

## X.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika za kaznivo dejanje zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

## XI.

Ogled nepremičnine z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoča v soboto, 26. 9. 2020, med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 28. 9. 2020, med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnine, morajo najpozneje 8 dni pred določenim ogledom vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremične pri tukajšnjem sodišču.

Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi dovoli ogled.

XII.

Invalidi in druge osebe s posebnimi potrebami imajo pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku. Če bi zaradi invalidnosti ali drugih posebnih potreb uveljavljali pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku, jih sodišče poziva, da mu to sporočijo pravočasno pred razpisano dražbo.

XIII.

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

Slovenska Bistrica, 19. avgust 2020

Sodnica:

Natalija Horvat-Medved