

ODREDBA O PRODAJI

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče v Lenartu je po okrajni sodnici Kseniji Saje,

v izvršilni zadevi:

1. upnika: ALOS, upravljanje naložb, d.o.o., Železna cesta 018, Ljubljana, ki ga zastopa VELKAVERH GREGOR - ODVETNIK, Ferrarska ulica 012, Koper - Capodistria, proti dolžniku: DRAGICA KOCBEK, Župetinci 32, Cerkevjak; MARIJA ŽIŽEK, Župetinci 32, Cerkevjak, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve, in

2. upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor, zoper dolžnika: DRAGICA KOCBEK, Župetinci 32, Cerkevjak, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve,

v zvezi s prodajo nepremičnin na javni dražbi,

izven naroka, dne 30. septembra 2020

o d r e d i l o :

I.

Predmet prodaje so nepremičnine z ID znakom:

- a) **parcela 543 541**, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, na podlagi izvedenskega mnenja delno kmetijsko zemljišče, delno stavbo zemljišče z objekti,
- b) **parcela 543 542/3**, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, na podlagi izvedenskega mnenja kmetijsko zemljišče, in
- c) **parcela 543 540/3**, last dolžnice Marije Žižek, do celote, na podlagi izvedenskega mnenja gozdno zemljišče.

Na vseh nepremičninah je po podatkih zemljiške knjige na podlagi izročilne pogodbe z dne 3. 10. 1969

vknjižena služnostna pravica dosmrtnega brezplačnega stanovanja in realno breme prevžitka v korist tretje osebe.

II.

Zaradi prodaje se opravi javna dražba.

Nepremičnina se prodaja na **prvi javni dražbi**, ki bo:

dne 19. 11. 2020, ob 9.30 uri, na sedežu Okrajnega sodišča v Lenartu, Jurovska cesta 15, Lenart v Slovenskih goricah, v razpravni dvorani št. 1.

III.

Nepremičnine se bodo prodajale po posameznih delih oziroma po posameznih parcelnih številkah.

Tržna vrednost nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom o tržni vrednosti tega sodišča z dne 17. 7. 2020, in znaša za nepremičnine z ID znakom:

- a) parcela 543 541, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, 82.744,00 EUR,
- b) parcela 543 542/3, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, 1.698,00 EUR, in
- c) parcela 543 540/3, last dolžnice Marije Žižek, do celote, 2.920,00 EUR,

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, 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.

Izklicna cena na prvem naroku bo znašala za nepremičnine z ID znakom:

- a) parcela 543 541, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, 58.000,00 EUR,
- b) parcela 543 542/3, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, 1.200,00 EUR, in
- c) parcela 543 540/3, last dolžnice Marije Žižek, do celote, 2.100,00 EUR.

Ponudbe na dražbi se zvišujejo za najmanj 500,00 EUR za vsako izmed parcel.

Dražba traja, dokler ponudniki višajo ponudbe. Ponudnik je na svojo ponudbo vezan, dokler ni dana višja ponudba. Na prošnjo enega ali več ponudnikov lahko sodišče dovoli krajši premor za premislek. Dražba se konča, ko ponudniki kljub dvakratnemu pozivu sodnika ne ponudijo višje cene.

V.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranki in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na javni dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti.

VI.

Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki bo ponudil višjo 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.

Kupec mora položiti celotno kupnino najkasneje v roku 60 dni od dneva prodaje na javni dražbi, na račun sodnih plogov, in sicer:

- ime in naslov prejelnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor,
- številka računa: SI56 0110 0695 0421 931,
- referenca prejelnika: 00 04-051142018-3.

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

Kdor ima zakonito ali 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.

Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši kupec pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno.

VII.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe. Fizične osebe morajo na naroku za javno dražbo svojo identiteto izkazati z osebnim dokumentom in na zahtevo sodišča predložiti potrdilo o državljanstvu. Pravne osebe morajo na naroku za javno dražbo predložiti izpisek iz Poslovnega registra.

Kupec ne more biti dolžnik, sodnik 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.

Udeleženci javne dražbe so dolžni najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo položiti varščino na račun sodnih plogov, to je vključno do dne 16. 11. 2020, in sicer:

- ime in naslov prejelnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor,
- številka računa: SI56 0110 0695 0421 931,
- referenca prejelnika: 00 04-051142018-3.

Šteje se, da je varščina plačana pravočasno, če je plačilo prispelo na račun sodišča najpozneje 3 (tri) delovne dni pred dražbo, oziroma do prej navedenega roka.

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, to je za nepremičnine z ID znakom:

- a) parcela 543 541, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, 8.274,40 EUR,
- b) parcela 543 542/3, last dolžnice Dragice Kocbek, do celote, 169,80 EUR, in
- c) parcela 543 540/3, last dolžnice Marije Žižek, do celote, 292,00 EUR,

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

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino vrnjeno na njihov transakcijski račun, v 15

(petnajstih) dneh po koncu javne dražbe.

Varščine so oproščeni upnik, na predlog katerega 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.

VIII.

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

Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine 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.

V sklepu o izročitvi bo sodišče tudi odločilo, do kdaj se je dolžnik dolžan izseliti iz družinske stanovanjske hiše ali stanovanja oziroma izprazniti poslovni prostor.

IX.

Odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na spletni strani sodišča, odredbo o prodaji kmetijskega zemljišča pa razglasi tudi na oglasni deski upravne enote, kjer nepremičnina leži.

X.

Podrobnejši podatki za nepremičnine, ki so predmet prodaje, so razvidni interesentom iz izvedenskega mnenja oz. cenilnega poročila, ki je bilo izdelano za potrebe tega postopka.

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda.

Čas, v katerem mora dolžnik dopustiti ogled, se določi v petek, dne 6. 11. 2020 od 16.00 do 18.00 ure, in v soboto, dne 7. 11. 2020 od 10.00 do 12.00 ure.

Če dolžnik ravna v nasprotju z odredbo sodišča o dovolitvi ogleda ali v primeru drugih razlogov, se ogled opravi v navzočnosti izvršitelja, sodišče pa določi izvršitelja na predlog in stroške tistega, ki se zanima za ogled nepremičnine.

Lenart, 30. september 2020

okrajna sodnica: Ksenija Saje