



Opr. št.: 0157 I 435/2019

ODREDBA

o prodaji na II. javni dražbi

Okrajno sodišče v Mariboru po okrajni sodnici svétnici Eljani ROMIH, v izvršilnih zadevah upnikov:

vodilne izvršilne zadeve I 435/2019

RAIFFEISENBANK HAUSMANNSTÄTTEN eGEN, GRAZER STRASSE 6 0, A-8071 HAUSMANNSTÄTTEN AVSTRIJA, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LELJAK, o.p., d.o.o., Partizanska cesta 020, Maribor, zoper dolžnika: GORAZD ČERNEC, Ljubljanska cesta 1, Hoče; TANJA ČERNEC, Ljubljanska cesta 1, Hoče, zaradi izterjave 116.950,06 EUR s pp

in

hipotekarnih upnikov

- Raiffeisenbank Hausmannstaetten, Grazer Strasse 6, A-8071 Hausmannstaetten (In 318/2015)
- Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d., Cankarjeva ulica 3, Maribor (In 1208/2010, VL 61542/2009)
- ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (In 829/2008, VL 76000/2010)

izven naroka, 5. marca 2020 ,

o d r e j a :

1.

(Predmet prodaje)

Predmet prodaje sta nepremičnini, ki sta v so lasti dolžnikov Gorazda ČERNEC in Tanje ČERNEC, vsakega do 1/2 celote in sta vpisani v ZK z **ID znakoma**:

- parcela 696 55/1 k.o.696 SPODNJE HOČE parcela 55/1 (ID 2370110), kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt z deloma stavbnim in deloma kmetijskim zemljiščem na naslovu Ljubljanska cesta 1, Hoče
- parcela 696 55/2 k.o.696 SPODNJE HOČE parcela 55/2 (ID 2032902), kar v naravi predstavlja stanovanjski objekt z deloma stavbnim in deloma kmetijskim zemljiščem na naslovu Ljubljanska cesta 1, Hoče

Kupec mora prevzeti na parcela 696 55/2 k.o.696 SPODNJE HOČE v zemljiški knjigi vpisano služnost izgradnje, preureditve, obratovanja, nadzor, vzdrževanja in rekonstrukcije daljnovoda 2 x 110 kV Maribor-Cirkovce v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: k.o. 683 DOGOŠE parcela 2500/6 (ID 4724191), pridobljene na podlagi Pogodbe št. 304/2012 o ustanovitvi služnosti in odškodnini za daljnovod.

2.
(Način, čas in kraj prodaje)

Upnica Raiffeisenbank Hausmannstaetten eGen, je pravočasno dne 2. 3. 2020 predlagala, da sodišče razpiše še narok za II. javno dražbo. Zaradi ponovne prodaje se tako opravi II. javna dražba v četrtek , **dne 16.4.2020 , ob 9.00 uri, v razpravni dvorani RD M2, v medetaži stavbe Okrajnega sodišča v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor.**

3.
(Ugotovljena vrednost)

S sklepom sodišča z dne 7. 8. 2019, ki je postal pravnomočen dne 3. 9. 2019, je bila na podlagi cenitve, po tržni ceni na dan cenitve v maju 2017 ugotovljena tržna vrednost nepremičnin, ki sta predmet prodaje in sicer za:

- parcelo 696 55/1 k.o.696 SPODNJE HOČE znaša v maju 2017 **45.300,00 EUR,**
- parcelo 696 55/2 k.o.696 SPODNJE HOČE znaša v maju 2017 **154.700,00 EUR,**

Skupaj znaša tržna vrednost obeh nepremičnin v maju 2017 **200.000,00 EUR.**

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje dvajset dni pred prodajnim narokom, 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 (četrty odstavek 178. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju: ZIZ-L).

4.
(Kmetijsko zemljišče)

Pri nakupu kmetijskega zemljišča na javni dražbi lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci ob smiselni uporabi 23. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ (Uradni list RS, št. 55-2003) po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske ali gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

5.
(Prodajna cena, način prodaje na dražbi in rok za položitev kupnine)

Na drugem prodajnem naroku nepremičnini **smeta biti prodana pod ugotovljeno vrednostjo, vendar ne za manj kot za polovico njune ugotovljene vrednosti iz točke 3. te odredbe** (drugi odstavek 188. člena ZIZ-J).

Nepremičnini se bosta na II. javni dražbi prodajali posamično za izklicni ceni **22.650,00 EUR in 77.350,00 EUR** ali skupaj kot celota, za izklicno ceno **100.000,00 EUR**. Izklicna cena se bo lahko povečevala za najmanj **500,00 EUR**.

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 so lastni del nepremičnine prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 50 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ-J).

Kupec **mora položiti celotno kupnino v roku 60 dni** od dneva javne dražbe, na račun sodnih pologov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02-010543519-3, namen: kupnina I 435/2019. Rok za položitev kupnine ne sme biti daljši od 6 mesecev od dneva prodaje, ne glede na to ali plača kupnino naenkrat ali v obrokih.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, 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 oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ter jim določi rok za položitev kupnine ali prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

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

6.

(Položitev varščine)

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino** (prvi odstavek 185. člena ZIZ), na račun sodnih pologov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02- 010543519 -3, namen: varščina I 435/2019.

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

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je znesek **20.000,00 EUR** oz. v primeru posamične prodaje za nepremičnino z ID znakom parcelo 696 55/1 k.o.696 SPODNJE HOČE **4.530,00 EUR**, za nepremičnino z ID znakom parcelo 696 55/2 k.o.696 SPODNJE HOČE **15.470,00EUR**.

Šteje se, da je varščina plačana pravočasno, če je plačilo prispelo na račun sodišča 3 delovne dni pred pričetkom javne dražbe, torej do vključno **10.4.2020**. Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino nakazano nazaj na njihove transakcijske račune, ki jih morajo v ta namen sporočiti sodišču v 15 dneh po koncu javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ).

7.

(Predkupna in odkupna pravica)

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če na poziv sodišča takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (prvi odstavek 182. člena ZIZ-L) **in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino**. Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

8.

(Splošni pogoji)

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, zastopnik pravne osebe pa z izpiskom iz AJPES, pridobljenim najkasneje 30 dni pred narokom

za javno dražbo. Pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti tudi pisno pooblastilo.

9.
(Davek in pridobitev lastninske pravice)

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

Po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku izda sodišče po uradni dolžnosti sklep, da se nepremičnini izročita kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na njih, ter izbrišejo tiste pravice in bremena, za katere je to določeno s sklepom o domiku.

10.
(Ogled)

Ogled nepremičnine, ter morebitna navzočnost izvršitelja sta na lastne stroške mogoča **v petek, dne 3.4.2020 in soboto, dne 4.4.2020 od 16.00 do 18.00 ure**. V kolikor dolжник ogleda ne dovoli, sodišče na predlog interesenta za ogled določi izvršitelja, ki si ga ta poimensko izbere. Ta predlog je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu. Izvršitelj nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolжник ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se lahko opravi dovoljeni ogled.

11.
(Objava odredbe)

To odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in objavi na spletni strani tukajšnjega sodišča. Na spletni strani sodišče objavi tudi mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine.

Skladno s petim odstavkom 181. člena ZIZ lahko upnik objavi odredbo o prodaji nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika.

12.
(Pravni pouk)

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

Invalidi in druge osebe s posebnimi potrebami imajo pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku. Če boste zaradi invalidnosti ali drugih posebnih potreb uveljavljali pravico do enakopravnega sodelovanja v postopku, vas prosimo, da sodišču to sporočite pred narokom.

Maribor, 5. marec 2020

okrajna sodnica: Eljana Romih