



Opr. št. In 800/2015
Pristopljene: VL 48948/2017
VL 109917/2017
VL 98739/2018

O D R E D B A

o prodaji nepremičnine na I. javni dražbi

Okrajno sodišče v Mariboru po okrajni sodnici svétnici Bibijani Šilc, v izvršilnih zadevah:

vodilne izvršilne zadeve **In 800/2015:**

upnika Brigitte Heide Ulbl, Wolfstrathstrasse 20, Saarlouis, ki ga zastopa ODVETNIK ANDREJ ŠELIH, Trg svobode 026, Slovenska Bistrica, zoper dolžnika: Johannes Karl Ulbl, Trubarjeva ulica 10, MARIBOR, zaradi izterjave **5.816,52 EUR s pp**,

pristopljene izvršilne zadeve **VL 48948/2017:**

STANINVEST d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor, ki ga zastopa odv. Alen Naglič, Mestni trg 10 A, Slovenske Konjice, zoper dolžnika: KARL JOHANNES ULBL, Trubarjeva ulica 10, Maribor, zaradi izterjave: **861,46 EUR s pp**

pristopljene zadeve VL 109917/2017:

STANINVEST d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor, ki ga zastopa odv. Alen Naglič, Mestni trg 10 A, Slovenske Konjice, zoper dolžnika: KARL ULBL, Trubarjeva ulica 10, Maribor in ostali, zaradi izterjave: **269,89 EUR s pp**,

pristopljene zadeve VL 98739/2018:

STANINVEST d.o.o., Gregorčičeva ulica 19, Maribor, ki ga zastopa odv. Alen Naglič, Mestni trg 10 A, Slovenske Konjice, zoper dolžnika: KARL ULBL, Trubarjeva ulica 10, Maribor in ostali, zaradi izterjave: **903,19 EUR s pp**.

izven naroka, dne 30. 1. 2020

o d r e j a :

1.

(Predmet prodaje)

Predmet prodaje je **solastni del ½** nepremičnine dolžnika Karla Ulbla, ki je vpisana v ZK z ID znakom:

- **del stavbe 657-1017-207** (posameznega dela stavbe št. 207 v večstanovanjski stavbi št. 1017 k.o. 657 Maribor - Grad, kar v naravi predstavlja dvosobno stanovanje na Trubarjevi ul. 10, Maribor).

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

2.

(Način, čas in kraj prodaje)

Zaradi prodaje dolžnikove nepremičnine se opravi I. **javna dražba**, in sicer v **petek, dne 6. marca 2020 ob 10. uri, v razpravni dvorani R.D. M1**, v medetaži **stavbe Okrajnega sodišča v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor**.

3.

(Ugotovljena vrednost)

S sklepom sodišča z dne 11. 12. 2019, ki je postal pravnomočen dne 9. 1. 2020, je bila na podlagi cenitve, po tržni ceni na dan cenitve dne 3. 5. 2018 **ugotovljena tržna vrednost** dolžniku lastnega dela 1/2 nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki znaša **30.673,09 EUR**.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje **dvajset dni pred prodajnim narokom**, sodišče na prodajnem naroku z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju ZIZ-L).

4.

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

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina **ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Nepremičnina, ki je predmet te prodaje se bo na I. javni dražbi prodajala **po izklicni ceni 22.000,00 EUR**.

Ponudbe na dražbi se zvišujejo 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 nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Kupec **mora položiti celotno kupnino v roku 30 dni** od dneva javne dražbe, na račun sodnih plogov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02-032680015-3, namen: kupnina **In 800/2015**.

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.

5.
(Položitev varščine)

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino** (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na račun sodnih pologov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02-02-032680015-3, namen: varščina **In 800/2015**.

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je 3.067,31 EUR.

Šteje se, da je varščina pravočasno plačana, če je tri delovne dni pred dražbo že položena na računu sodišča.

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).

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino. 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).

6.
(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 takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (prvi odstavek 182. člena ZIZ) **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).

7.
(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.

8.
(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 nepremičnina, ki je predmet prodaje izroči kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica ter izbrišejo tiste pravice in bremena, za katere je to določeno s sklepom o domiku.

9.

(Ogled)

Ogled nepremičnine, ter morebitna navzočnost izvršitelja sta na **lastne stroške** zainteresiranega ponudnika za nakup mogoča **v torek, 25. 2. 2020 od 16.00 do 18.00 ure.**

V kolikor dolžnik ogleda ne dovoli, sodišče na predlog interesenta za ogled zainteresiranega potencialnega ponudnika, 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 dolžnice, če dolžnica ni navzoča ali prostorov noče odpreti, da se lahko opravi dovoljeni ogled.

10.

(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 nepremičnin (cenilno poročilo).

12.

(Pravni pouk)

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

Maribor, dne 30.1.2020

Okrajna sodnica svétnica: Bibijana Šilc