

Opr. št.: I 651/2019

Pristop:
VL 18540/2009
I 2328/2019

**ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE
na 1. javni dražbi**

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici Editi Thaler, v izvršilni zadevi

upnika: EOS KSI, Upravljanje terjatev d.o.o., matična št. 1539965000, davčna št. 44603517, Letališka cesta 033, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. NATALIJA ZUPAN, zoper dolžnika: MARJAN KOKOT, EMŠO 1104952500353, LJUBLJANSKA ULICA 102, Maribor - dostava, zaradi izterjave 9.375,69 EUR s pp., (I 651/2019),

upnika: STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o., matična št. 5354919, davčna št. 54345693, Streliška cesta 16/a, Maribor, zoper dolžnika: MARJAN KOKOT, EMŠO 1104952500353, Ljubljanska ulica 102, Maribor, zaradi izterjave 923,87 EUR s pp., (VL 18540/2009),

upnika SZ Smreka, upravljanje z nepremičninami d.o.o., Streliška cesta 016A, Maribor, zoper dolžnika MARJAN KOKOT, Ljubljanska ulica 102, Maribor, zaradi izterjave terjatve v višini 2.058,47 EUR s pp., (I 2328/2019),

s prodajo nepremičnine dolžnika, na podlagi 181. člena do 192. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ),

izven naroka, dne 27. avgusta 2020,

o d r e j a :

I.

V zgoraj navedeni izvršilni zadevi **se prodaja nepremičnina do celote:**

- ID znak: del stavbe 678-1390-10, last dolžnika do celote.

Predmetna nepremičnina v naravi predstavlja enosobno etažno stanovanje št. 10 v I. nadstropju s kletnim prostorom (shramba) na naslovu Ljubljanska ulica 102, Maribor.

II.

Nepremičnina se prodaja na **I. javni dražbi**, ki bo:

dne 30. 9. 2020 ob 14. uri, v razpravni dvorani št. M1.

Okrajnega sodišča v Mariboru,
Čafova 1, Maribor.

III.

Tržna vrednost nepremičnine ID znak: del stavbe 678-1390-10, last dolžnika do celote, je ugotovljena s sklepom tukajšnjega sodišča, opr. št. I 651/2019 z dne 9. 3. 2020 in je 13. 11. 2019 **znašala 44.000,00 EUR**. Sklep je postal pravnomočen dne 9. 6. 2020.

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, na prodajnem naroku z odredbo dokončno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine izkaže za verjetno, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (4. odstavek 178. člen Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)).

IV.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70% ugotovljene vrednosti iz III. točke te odredbe (1. odstavek 188. člena ZIZ).

Izključna cena za predmet prodaje **na prvi javni dražbi je 32.000,00 EUR**. Ponudbe na javni 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, oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

V.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino (1. odstavek 185. člena ZIZ).

Na javni dražbi za prodajo nepremičnine lahko sodelujejo fizične ali pravne osebe, pri čemer morajo fizične osebe na naroku za javno dražbo svojo identiteto izkazati z osebno izkaznico oz. veljavnim osebnim dokumentom in na zahtevo sodišča predložiti potrdilo o državljanstvu. Pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti tudi pisno pooblastilo.

VI.

Udeleženci javne dražbe so dolžni **do vključno 25. 9. 2020** položiti varščino, ki znaša **desetino ugotovljene** vrednosti nepremičnine (1. in 4. odstavek 185. člena ZIZ), to je **4.400,00 EUR**, in sicer na račun sodnih pologov Okrožnega sodišča v Mariboru, št. **SI56 01100-6950421931**, sklic št. **SI00 02-030565119-3**, namen: **kupnina I 651/2019**.

Šteje se, da je varščina položena na dan, ko je prispela na račun sodišča. Oseba, ki je navedena kot plačnik varščine, je potencialni kupec.

Varščine so oproščeni: upnik, na čigar predlog je sodišče izvršbo dovolilo in zastavni upnik oz. upnik zemljiškoknjžnega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da, glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnin varščina poravnati iz kupnine (3. odstavek 185. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe (5. odstavek 185. člena ZIZ).

VII.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če je najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to jedo vključno 25. 9. 2020, položil varščino in če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji (1. odstavek 182. člena ZIZ).

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

VIII.

Kupec je dolžan položiti kupnino **v roku 30 dni od razglasitve sklepa o domiku** na račun sodnih pologov pri Okrožnem sodišču v Mariboru, št.: **SI56 01100-6950421931**, sklic št.: **SI00 02-030565119-3**, namen: **kupnina I 651/2019**.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polžitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče bo o predlogu upnika odločilo s posebnim sklepom.

IX.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine, **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 4. odstavka 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ter jim določi rok za polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

X.

Davek bo poravnan v breme dolžnika oz. kupnine.

Po položitvi kupnine v zgoraj določenem roku in po izdaji sklepa o domiku, bo sodišče po uradni dolžnosti izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa odredilo vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist kupca (1. odstavek 192. člena ZIZ).

V sklepu o izročitvi bo sodišče tudi odločilo, do kdaj se je dolžnik dolžan izseliti iz nepremičnine in jo izprazniti (2. odstavek 192. člena ZIZ).

XI.

Zainteresirani kupci si lahko nepremičnine ogledajo **v petek, dne 11. 9. 2020 od 15. ure do 18. ure, v soboto, dne 12. 9. 2020 od 10. ure do 13. ure, in v ponedeljek, dne 14. 9. 2020 od 15. ure do 18. ure** (2. odstavek 176. člena ZIZ).

V kolikor dolžnik ne bo dopustil ogleda, se bo le-ta opravil z navzočnostjo izvršitelja (2. odstavek 176. člena ZIZ), ki lahko, v kolikor je to potrebno, zagotovi tudi prisotnost policije. V primeru, da dolžnik ne bo dovolil ogleda nepremičnine oziroma ga bo oviral, ga lahko sodišče v skladu s 33. členom ZIZ kaznuje z denarno kaznijo.

XII.

Odredbo o prodaji nepremičnine razglasi sodišče na sodni deski in spletni strani sodišča.

Zoper odredbo ni pravnega sredstva (8. 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.

Informacije lahko dobite v tretjem nadstropju, pri info točki izvršilnega oddelka Okrajnega sodišče v Mariboru, Cefova 1, Maribor, v času uradnih ur.

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
Maribor, 27. avgusta 2020

Okrajna sodnica:
Edita Thaler