



Opr. št. 0157 VL 81921/2014

Pristop: I 2137/2018

O D R E D B A

o prodaji na I. javni dražbi

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

vodilne izvršilne zadeve **VL 81921/2014:**

ALOS, upravljanje naložb, d.o.o., Hacquetova ulica 001A, Ljubljana, ki ga zastopa LUKA INKRET - ODVETNIK, Štefanova ulica 013A, Ljubljana, zoper dolžnika: DINO DŽAFIĆ, Bläuenstrasse 6, Erlichbach - ŠVICA, zaradi izterjave 40.477,09 EUR s pp,

pristopljene izvršilne zadeve **I 2137/2018:**

Sberbank banka d.d., Dunajska cesta 128A, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji d.o.o., Trdinova ulica 004, Ljubljana, zoper dolžnika: DINO DŽAFIĆ, Bläuenstrasse 6, Erlinsbach - CH; VALERIJA ŠTUMBERGER, Dvorjane 14C, Spodnji Duplek, zaradi izterjave 143.196,84 EUR s pp,

in

hipotekarnih upnikov

- BANKA SPARKASSE d.d., Cesta v Kleče 15, Ljubljana (Okrajno sodišče v Ljubljani VL 125603/2012)
- NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor (VL 198281/2012, In 846/2015)
- ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (VL 132793/2013)

izven naroka, dne 11. junija 2020

o d r e j a :

1.

(Predmet prodaje)

Predmet prodaje je nepremičnina, v so lasti dolžnikov Dina Džafića in Valerije Štumberger vsakega do 1/2 od celote, ki je vpisana v ZK z **ID znakom:**

- parcela 711 319/36 k.o. 711 VURBERK parcela 319/36 (ID 3750414), kar v naravi predstavlja stanovanjsko hišo v gradnji.

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

2.

(Način, čas in kraj prodaje)

Zaradi prodaje se opravi I. **javna dražba**, in sicer v **sredo, dne 2. 9. 2020 , ob 9.00 uri, v razpravni dvorani RD M1**, v medetaži **stavbe Okrajnega sodišča v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor**.

3.

(Ugotovljena vrednost)

S sklepom sodišča z dne 7. 2. 2020, ki je postal pravnomočen dne 25.2.2020, je bila na podlagi cenitve, po tržni ceni na dan cenitve dne 9. 10. 2019 ugotovljena tržna vrednost lastnega dela nepremičnine, ki je predmet prodaje, in znaša **204.200,00 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 (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 se bo na I. javni dražbi prodajala skupaj kot celota, za izklicno ceno **142.940,00 EUR**, ki 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 nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

Kupec **mora položiti celotno kupnino v roku 60 dni** od dneva javne dražbe, na račun sodnih plogov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02-01378192114-3, namen: kupnina **VL 81921/2014**. 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.

5.

(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 plogov, št.: 01100-6950421931, sklic na št.: 00 02-01378192114 - 3, namen: varščina **VL 81921/2014**).

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 (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je znesek **20.420,00 EUR**.

Šteje se, da je varščina plačana pravočasno, če je plačilo prispelo na račun sodišča 3 delovne dni pred pričetkom javne dražbe, torej **do vključno 28. 8. 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).

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 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 (četrty 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 poravnán 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 izroči kupcu in po pravnomočnosti tega sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičnini, 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 mogoča **v petek, dne 21. 8. 2020 in soboto, dne 22. 8. 2020 od 16.00 do 18.00 ure**. V kolikor dolžnik 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 dolžnik ni navzoč 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 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, dne 11. junij 2020

okrajna sodnica: Eljana Romih