

0442 In 115/2009
in pristopni In 180/2011
In 26/2011

ODREDBA

ZA JAVNO DRAŽBO

Okrajno sodišče v Brežicah v izvršilni zadevi upnika: POSOJILNICA BANK EGEN, ki ga zastopa Luka Inkret, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnika: 1. BORIS AJSTER, 2. MAJDA AJSTER, ki ju zastopa Dušan Medved, odvetnik v Krškem,

v pristopni izvršilni zadevi upnika: MARIO DRAŽIČ, ki ga zastopa Branko Rožman, odvetnik v Brežicah, zoper dolžnika: BORIS AJSTER (In 180/2011),

v pristopni izvršilni zadevi upnika: Ledava, investicije, d.o.o., ki ga zastopa Luka Inkret, odvetnik v Ljubljani, zoper dolžnika: 1. SANDI TOMŠE, 2. MARIJA AJSTER, 3. BORIS AJSTER, ki jih zastopa Dušan Medved, odvetnik v Krškem (In 26/2011),

o d r e j a :

Dne 8. 10. 2020, ob 9:00 uri,
v sobi 116, razpravna dvorana III, 1. nadstropje Okrajnega
sodišča v Brežicah
Cesta prvih borcev 48, 8250 Brežice

drugo javno dražbo

1. nepremičnina BORISA AJSTRA, in sicer:

– katastrska občina 1308 Velika Dolina, parcela št. 202/65, v solasti dolžnika Borisa Ajstra do 1/2, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče s poslovno stanovanjsko stavbo, v ocenjeni vrednosti 118.000,00 EUR.

Tržna vrednost nepremičnine je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom opr. št. In 115/2009 in pristopne z dne 16. 8. 2016 in znaša 118.000,00 EUR.

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

Izklicna cena nepremičnine katastrska občina 1308 Velika Dolina, v solasti dolžnika Borisa Ajstra do 1/2, na drugi javni dražbi znaša polovico ugotovljene vrednosti, kar je **59.000,00 EUR** (2. odstavek 188. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ) in se pod to ceno nepremičnina na drugem dražbenem naroku ne bo prodajala.

Varščina znaša **11.800,00 EUR** (10 % od zneska ocenjene vrednosti) in se plača **najmanj 3 delovne dni** pred datumom razpisane dražbe, to je **do vključno 5. 10. 2020**. Plačana varščina se všteje v kupnino.

Podatki za izvršitev plačila varščine:

- IBAN: SI56 0110 0696 0422 340,
- referenca: SI00 1295-1152009,
- koda namena: ADVA,
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X,
- namen plačila: plačilo varščine In 115/2009,
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Krškem, Cesta krških žrtev 12, Krško.

Najnižji dovoljen povišek ponudbe za prodajo nepremičnine Borisa Ajstra na dražbi znaša **500,00 EUR**.

2. nepremičnina MAJDE AJSTER, in sicer:

– katastrska občina 1308 VELIKA DOLINA, parcela št. 202/65, v solasti dolžnice Majde Ajster do 1/2, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče s poslovno stanovanjsko stavbo, v ocenjeni vrednosti 125.650,00 EUR.

Tržna vrednost nepremičnine je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom opr. št. In 115/2009 z dne 16. 8. 2016 in znaša 125.650,00 EUR.

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

Izklicna cena nepremičnine katastrska občina 1308 VELIKA DOLINA, v solasti dolžnice Majde Ajser do 1/2, na drugi javni dražbi znaša polovico ugotovljene vrednosti, kar je **62.825,00 EUR** (2. odstavek 188. člena ZIZ) in se pod to ceno nepremičnina na drugem dražbenem naroku ne bo prodajala.

Varščina znaša **12.565,00 EUR** (10 % od zneska ocenjene vrednosti) in se plača **najmanj 3 delovne dni** pred datumom razpisane dražbe, to je **do vključno 5. 10. 2020**. Plačana varščina se všteje v kupnino.

Podatki za izvršitev plačila varščine:

- IBAN: SI56 0110 0696 0422 340,
- referenca: SI00 1295-1152009,
- koda namena: ADVA,
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X,
- namen plačila: plačilo varščine In 115/2009,
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Krškem, Cesta krških žrtev 12, Krško.

Najnižji dovoljen povišek ponudbe za prodajo nepremičnine Majde Ajster na dražbi znaša **500,00 EUR**.

Na dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje za nakup nepremičnin v RS in se izkažejo s potrdilom o vplačani varščini. Upnik, zastavni upnik in upnik zemljiškega dolga so oproščeni plačila varščine, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine varščina poravnati iz kupnine.

Ponudniki, katerih ponudba ni bila sprejeta, dobijo varščino vrnjeno v 15 dneh po koncu javne dražbe na njihov transakcijski račun, ki ga morajo v ta namen sporočiti sodišču.

Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom. Pooblaščenec pravne osebe, ki nastopa kot kupec, mora predložiti izpisek iz sodnega registra oziroma izpisek, iz katerega je razvidno, da je pravna oseba

registrirana in pa pooblastilo, če ni zakoniti zastopnik pravne osebe. Izpisek ne sme biti starejši od 15 dni pred narokom za javno dražbo. V primeru, da so kupci tuji državljani, se morajo na sodišču javiti najmanj 3 dni pred dnevom razpisane dražbe.

Kupec mora najkasneje na prodajnem naroku podati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200b. člena ZIZ. V kolikor najugodnejši ponudnik ne poda izjave, lahko sodišče na predlog upnika ali glede na okoliščine primera domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti nepremičnine, kupil upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, se bo štelo, da je ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200a. člen ZIZ).

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 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.

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 (prvi odstavek 182. člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik ali kupec pravico takoj po končani dražbi ali po prejemu obvestila, da je predkupni upravičenec izjavil, da želi izkoristiti svojo pravico, ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

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 določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve bo sodišče izdalo sklep o domiku (sedmi odstavek 189. člena ZIZ).

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ, ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu

s 197. in 198. členom tega zakona. 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 tega zakona ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

Sodišče bo kupca pozvalo k položitvi kupnine pisno skupaj s sklepom o domiku. Kupec mora položiti kupnino v roku 15 dni od prejema obvestila sodišča.

Podatki za izvršitev plačila kupnine:

- IBAN: SI56 0110 0696 0422 340,
- referenca: SI00 1295-1152009,
- koda namena: ADVA,
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X,
- namen plačila: plačilo kupnine In 115/2009,
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Krškem, Cesta krških žrtev 12, Krško.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen položitve kupnine do višini zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom (drugi odstavek 191. člena ZIZ).

Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj 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 (187. člen ZIZ).

Po izdaji sklepa o domiku in položitvi kupnine, bo sodišče izdalo sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in po pravnomočnosti sklepa odredilo v zemljiški knjigi vpis lastninske pravice na kupca in izbris pravic in bremen, za katere bo tako določeno v sklepu o domiku.

Upnik sme odredbo o prodaji nepremičnin objaviti v sredstvih javnega obveščanja. Stroški objave bremenijo upnika.

Dražbene pogoje in listine, ki se tičejo nepremičnin, ki so predmet prodaje, smejo tisti, ki nameravajo nastopiti kot kupec, pregledati na sodišču med rednimi uradnimi urami.

Po določbah 176. člena ZIZ lahko sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si nepremičnino ogleda.

Datum ogleda se določi na 1. 10. 2020 med 15:00 in 17:00. uro. Zahtevo za dovolitev ogleda mora interesent za nakup nepremičnine vložiti na sodišče najpozneje do 23. 9. 2020, pri čemer mora navesti, ali zahteva prisotnost izvršitelja pri ogledu. Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi dovoli ogled.

Dolžniku, ki ne bo dovolil ogleda ali bo oviral ogled nepremičnin lahko sodišče na podlagi 33. člena ZIZ izreče denarno kazen (fizični osebi do 10.000,00 EUR, pravni osebi ali podjetniku pa do 100.000,00 EUR).

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.

Interesente za nakup nepremičnine, ki je predmet izvršbe, se opozarja, da je po drugem odstavku v zvezi s prvim odstavkom 216. člena Kazenskega zakonika (KZ-1) dogovor z udeleženci dražbe, s katerim se v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev, kaznivo dejanje, ki se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Tudi poskus je kazniv (216/3 KZ-1).

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

Glede na predpisane ukrepe vas prosimo, da na narok pridete z zaščitno masko.

Okrajno sodišče v Brežicah

Dne, 04.09.2020

okrajna sodnica svetnica: Sana Zevnik