

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
V NOVEM MESTU

0530 In 257/2013
pristop VL 2826/2017
pristop VL 15484/2020

ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče v Novem mestu je v izvršilni zadevi upnika B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o., Verovškova ulica 055, Ljubljana; BELES D.O.O., ČRNOMALJSKA CESTA 5, SEMIČ, ki ga zastopa ADA GOLE GRANDOVEC - ODVETNICA, Gubčeva cesta 041, Trebnje zoper dolžnika UNILES predelava lesa d.o.o., Laze 026, Uršna sela, ki ga zastopa Igor Pirc, Križ 244, Križ, ; JURIJ TAVČAR, Gradiška ulica 36, Straža; PAVEL ŽAGAR, Laze 26, Uršna sela; MATIC ŽAGAR, Laze 26, Uršna sela, ki ga zastopa ADA GOLE GRANDOVEC - ODVETNICA, Gubčeva cesta 041, Trebnje zaradi izterjave 339.676,10 EUR s pp,

v pristopni zadevi VL 2826/2017 upnika: Vantage Leasing d.o.o. - v likvidaciji, Dunajska 128/a, Ljubljana, ki ga zastopa odv. družba Ivančič Trbovc, Stanetova 27, Celje, zoper dolžnika: PAVEL ŽAGAR - NOSILEC DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI, matična št. 2338831000, davčna št. 85127132, Laze 026A, Uršna sela, zaradi izterjave 18.956,92 EUR s pripadki,

v pristopni zadevi VL 15484/2020 upnika: Razvojni center Novo mesto, Svetovanje in razvoj, d.o.o., Podbreznik 15, Novo mesto, zoper dolžnika: PAVEL ŽAGAR, Laze 026A, Uršna sela, zaradi izterjave 28.336,96 EUR,

o d r e d i l o :

I. Predmet prodaje so nepremičnine:

	Nepremičnina	Lastništvo dolžnika	Vrednost dolžnikovega deleža	Prodajna cena deleža	Varščina
1.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 36/3 (ID 164936)	Pavel Žagar do 1/1	817,00 EUR	600,00 EUR	81,70 EUR
2.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 60/3 (ID 1333526)	Pavel Žagar do 1/1	572,68 EUR	450,00 EUR	57,30 EUR

	Nepremičnina	Lastništvo dolžnika	Vrednost dolžnikovega deleža	Prodajna cena deleža	Varščina
3.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 36/2 (ID 1340076)	Pavel Žagar do 1/1	1.168,00 EUR	850,00 EUR	116,80 EUR
4.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 356 (ID 1668611)	Pavel Žagar do 1/1	2.264,04 EUR	1.600,00 EUR	226,40 EUR
5.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 358 (ID 2172295)	Pavel Žagar do 1/1	1.139,89 EUR	850,00 EUR	114,00 EUR
6.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 65 (ID 4356203)	Pavel Žagar do 1/1	125,30 EUR	90,00 EUR	12,50 EUR
7.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 164 (ID 4523804)	Pavel Žagar do 1/1	701,00 EUR	500,00 EUR	70,10 EUR
8.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 226 (ID 5027769)	Pavel Žagar do 1/1	692,01 EUR	500,00 EUR	69,20 EUR
9.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 165 (ID 5027770)	Pavel Žagar do 1/1	578,70 EUR	450,00 EUR	57,90 EUR
10.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 60/2 (ID 976817)	Pavel Žagar do 1/1	1.378,19 EUR	1.000,00 EUR	137,80 EUR
11.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 70/3 (ID 1532327)	Pavel Žagar do 1/1	1.209,61 EUR	900,00 EUR	121,00 EUR
12.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 36/5 (ID 333256)	Pavel Žagar do 1/1	2.028,00 EUR	1.500,00 EUR	202,80 EUR
13.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 66 (ID 1508799)	Pavel Žagar do 1/1	3.042,00 EUR	2.200,00 EUR	304,20 EUR
14.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 14/3 (ID 1270310)	Pavel Žagar do 1/1	2.004,00 EUR	1.500,00 EUR	200,40 EUR
15.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 25 (ID 4783030)	Pavel Žagar do 1/1	4.753,05 EUR	3.500,00 EUR	475,30 EUR
16.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 295/5 (ID 4949423)	Pavel Žagar do 1/1	38.285,66 EUR	27.000,00 EUR	3.828,60 EUR
17.	katastrska občina 1492 STRANSKA VAS parcela 1638/3 (ID 1836382)	Pavel Žagar do 1/1	76,37 EUR	60,00 EUR	7,60 EUR
18.	katastrska občina 1492 STRANSKA VAS parcela 1638/1 (ID 2172168)	Pavel Žagar do 1/1	1.715,63 EUR	1.250,00 EUR	171,60 EUR
19.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 8/4 (ID 624953)	Pavel Žagar do 1/1	24.013,00 EUR	17.000,00 EUR	2.401,30 EUR
20.	katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 60/5 (ID 4105539),	Pavel Žagar do 1/1	992,66 EUR	750,00 EUR	99,30 EUR
21.	katastrska občina 1501 VINJA VAS parcela 3876/49 (ID 381031)	Pavel Žagar do 1/1	10.814,31 EUR	8.000,00 EUR	1.081,40 EUR
22.	katastrska občina 1501 VINJA	Pavel Žagar	8.758,80 EUR	6.500,00 EUR	875,90 EUR

	Nepremičnina	Lastništvo dolžnika	Vrednost dolžnikovega deleža	Prodajna cena deleža	Varščina
	VAS parcela 3876/45 (ID 545286)	do 1/1			
23.	katastrska občina 1501 VINJA VAS parcela 3876/43 (ID 4241186)	Pavel Žagar do 1/1	8.253,88 EUR	6.000,00 EUR	825,40 EUR
24.	katastrska občina 1501 VINJA VAS parcela 3876/44 (ID 2419085)	Pavel Žagar do 1/1	6.693,34 EUR	5.000,00 EUR	669,30 EUR
25.	katastrska občina 1500 DOBINDOL parcela 3742/2 (ID 4105381)	Pavel Žagar do 1/1	32.504,00 EUR	23.000,00 EUR	3.250,40 EUR
	Skupaj		154.581,12 EUR	111.050,00 EUR	15.458,20 EUR

Pri nepremičnini katastrska občina 1499 STARE ŽAGE parcela 295/5 (ID 4949423) je vpisana stavbna pravica za kotlarno na podlagi pogodbe o stavbni pravici z dne 17.5.2007, in sicer za dobo 15 let, z možnostjo podaljšanja.

- II. Prodaja se bo opravila na prvi javni dražbi dne 9.10.2020 ob 13.00 uri v razpravni dvorani št. 61 Okrajnega sodišča v Novem mestu, Jerebova ulica 2, Novo mesto.
- III. Vrednost nepremičnin je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom In 257/2013 z dne 19.11.2018, in sicer je razvidna iz zgornje tabele.

Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, 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 izvršbi in zavarovanju, ZIZ).

- IV. Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti.

Prodajna cena nepremičnin je razvidna iz zgornje tabele.

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.

Če je upnik ali z njim povezana oseba kupila nepremičnino za ceno, ki je nižja od njene ugotovljene vrednosti, in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine, šteje, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno pravico 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 (182. člen ZIZ).

V primeru prodaje kmetijskih zemljišč bo sodišče ponudnika, ki je ponudil najvišjo ceno, napotilo, da v določenem roku pri pristojni upravni enoti vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve sklenitve prodajne pogodbe. Če je odobritev odklonjena oziroma vloga ni bila vložena v roku, sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje lahko napoti na pridobitev odobritve drugega oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, ali če nepremičnine ni mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

- V. Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od dneva prodajnega naroka na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu pri Ministrstvu za finance, Uprava Republike Slovenije za javna plačila, št. 01100-6960422243, sklic na št. 00 4308 - 257 - 2013.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, 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 oziroma naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

- VI. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, in sicer je razvidna iz zgornje tabele.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje 3 delovne dni pred dražbo položijo varščino na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novem mestu pri Ministrstvu za finance, Uprava Republike Slovenije za javna plačila, št. 01100-6960422243, sklic na št. 00 4308 - 257 - 2013. Varščino mora položiti tudi predkupni upravičenec.

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.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun nakazano nazaj v 15 dneh po koncu javne dražbe, razen če zakon ne določa drugače.

- VII. 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 izzigra 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).

- VIII. Zainteresirani kupci lahko najkasneje 20 dni pred dnevom dražbe vložijo predlog za ogled nepremičnine, ki je predmet dražbe. Ogled nepremičnine osebi, ki ji je sodišče dovolilo ogled, omogoči izvršitelj v skladu z določbama 104. in 105. člena Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja. Varščino in plačilo za delo ter povračilo stroškov izvršitelja zaradi sodelovanja pri ogledu nepremičnine izvršitelj zahteva od osebe, ki je zahtevala ogled.
- IX. Ponudnik, ki je fizična oseba, se mora na prodajnem naroku izkazati z veljavnim osebnim dokumentom, ki izkazuje državljanstvo. Morebitni pooblaščenec fizične osebe mora predložiti ustrezno pooblastilo za zastopanje. Zakoniti zastopnik oziroma pooblaščenec pravne osebe morata na prodajnem naroku predložiti izpisek iz sodnega registra, pooblaščenec tudi ustrezno pooblastilo za zastopanje.
- X. 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.

Stranke morajo ob prihodu na sodišče nujno imeti s sabo masko.

Novo mesto, 4. september 2020

Okrajna sodnica: Tadeja Oblak