

Vodilna opr. št.: I 2408/2018

**ODREDBA O PRODAJI
nepremičnine na I. javni dražbi z dne 6. 3. 2020**

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici Kseniji Damjan,

v izvršilni zadevi upnika: **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki ga zastopa Odvetnik Jure Ivančič, Ulica škofa Maksimiljana Držečnika 11, Maribor, zoper dolžnika: **OTON VAUHNİK**, Hrenca 10 F, Malečnik; **BOJANA VAUHNİK**, Hrenca 10 F, Malečnik, zaradi **izterjave 244.665,19 EUR s pripadki** (vodilna zadeva I 2408/2018),

ter zastavnih upnikov za nepremičnino ID znak: parcela 651 32/4, v lasti dolžnikov Otona Vauhnik in Bojane Vauhnik, vsakega do 1/2 celote:

1. zastavni upnik: **BANKA SPARKASSE d.d.**, Cesta v Kleče 15, Ljubljana (notarski zapis SV 868/2005 z dne 6. 7. 2005), zaradi zavarovanja 125.200,00 EUR s pripadki,
2. zastavnega upnika: **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**, Ulica Vita Kraigherja 004, Maribor (notarski zapis SV 544/2008 z dne 28. 3. 2008 in sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru In 1825/2011 z dne 26. 6. 2012), zaradi zavarovanja 229.700,00 CHF s pripadki in 174.677,12 EUR s pripadki
3. zastavni upnik: **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.**, Ulica Vita Kraigherja 004, Maribor (sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 137841/2011 z dne 23. 9. 2011), zaradi zavarovanja 3.475,61 EUR s pripadki,
4. zastavni upnik: **SLOVENSKO ZAVAROVALNO ZDRUŽENJE, GIZ**, Železna cesta 14, Ljubljana, ki ga zastopa GENERALI zavarovalnica d.d. Ljubljana, Kržičeva ulica 3, Ljubljana (sklep Okrajnega sodišča v Mariboru Z 259/2014 z dne 28. 8. 2014), zaradi zavarovanja 1.065,16 EUR s pripadki,

po 181., 184. in 188. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ,

6. marca 2020

o d r e d i l o :

I.

Predmet prodaje je nepremičnina:

- **katastrska občina 651 HRENCA parcela 32/4** (ID 2573361, ID znak: parcela 651 32/4), **last dolžnikov Otona Vauhnik in Bojane Vauhnik, vsakega do ½ celote, skupaj do 1/1 celote**, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z lesenim nadstreškom za avtomobile s pripadajočim zemljiščem na naslovu Hrenca 10F, 2229 Malečnik,

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

II.

Prodaja se bo opravila na I. javni dražbi v petek, **dne 17. 4. 2020 ob 9:00 uri v razpravni dvorani RD M2** v medetaži stavbe **Okrajnega sodišča v Mariboru, Cafova ulica 1, Maribor**.

III.

Vrednost nepremičnine na dan cenitve 10. 9. 2019:

- ID znak: parcela 651 32/4, last dolžnikov Otona Vauhnik in Bojane Vauhnik, vsakega do ½ celote, skupaj do 1/1 celote, **znaša 147.600,00 EUR** (od tega: vrednost vsakega od obeh deležev dolžnika do ½ celote znaša 73.800,00 EUR) in je bila ugotovljena s sklepom tukajšnjega sodišča opr. št. I 2408/2018 z dne 29. 1. 2020, ki je postal pravnomočen dne 27. 2. 2020.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin, ki je objavljeno na spletni strani sodišča hkrati z odredbo o prodaji. Vpogled v cenitveno poročilo potencialnim kupcem je mogoč v izvršilni pisarni Okrajnega sodišča v Mariboru v času uradnih ur.

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 (četrti 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** iz III. točke te odredbe (prvi odstavek 188. člena ZIZ). **Izklicna cena nepremičnine:**

- ID znak: parcela 651 32/4, last dolžnikov Otona Vauhnik in Bojane Vauhnik, vsakega do ½ celote, skupaj do 1/1 celote, **znaša 103.320,00 EUR**. Izklicna cena se bo na javni dražbi 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 upnik 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). Če bo nepremičnino kupil upnik ali z njim povezana oseba za ceno, ki je nižja od njene ugotovljene vrednosti in pridobljena kupnina ne bo zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se pri poplačilu tega upnika, ne glede na dejansko višino kupnine, šteje, da je ta upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

V.

Kupec nepremičnine mora položiti kupnino v roku 30 dni od razglasitve domika na I. javni dražbi na račun sodnih plogov Okrožnega sodišča v Mariboru, Sodna ulica 14, Maribor, in sicer:

- koda namena plačila: GOVT
- namen plačila: kupnina I 2408/2018
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN prejemnika: SI 56 0110 0695 0421 931
- referenca prejemnika: SI00 02-0205240818-3
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor.

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

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloge 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 polozitev kupnine, ali pa s sklepom prodajo 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

VI.

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom. Pooblaščenec pravne ali fizične osebe, ki se namerava udeležiti dražbe, mora predložiti pisno pooblastilo.

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, in sicer:

- **14.760,00 EUR** za

- ID znak: parcela 651 32/4, last dolžnikov Otona Vauhnik in Bojane Vauhnik, vsakega do ½ celote, skupaj do 1/1 celote.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti ponudniki, ki najpozneje **tri delovne dni pred dražbo položijo varščino** (do dne 14. 4. 2020 prejete varščine na račun sodišča), katera znaša desetino (1/10) ugotovljene vrednosti nepremičnine (14.760,00 EUR), in sicer:

- koda namena plačila: GOVT
- namen plačila: varščina I 2408/2018
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X
- IBAN prejemnika: SI 56 0110 0695 0421 931
- referenca prejemnika: SI00 02-0205240818-3
- ime in naslov prejemnika: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, 2503 Maribor.

Šteje se, da je varščina plačana na dan, ko je položena na račun sodišča.

Varščine so oproščeni upnik, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni

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

VII.

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet prodaje, 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).

VIII.

Davek, ki bremeni promet z nepremičninami, bo poravnan v breme kupnine. Po polžitvi 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 vpisalo v korist kupca lastninsko pravico v zemljiško knjigo.

IX.

Ogled nepremičnine ter morebitna navzočnost izvršitelja je, na lastne stroške, mogoč v **petek, 3. 4. 2020 od 16:00 do 18:00 ure in v soboto, 4. 4. 2020 od 10:00 do 12:00 ure**. Dolžnik mora v tem času omogočiti nemoten ogled nepremičnine.

Zahtevo za ogled je treba vložiti pri Okrajnem sodišču v Mariboru, Čafova ulica 1, Maribor, najpozneje do 30. 3. 2020. Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi dovoli ogled.

Če dolžnik ravna v nasprotju z odredbo sodišča o dovolitvi ogleda ali v primeru drugih razlogov, da se ogled opravi v navzočnosti izvršitelja, bo sodišče določilo izvršitelja na predlog in stroške tistega, ki se zanima za ogled nepremičnine.

X.

To odredbo o prodaji razglasi sodišče na sodni deski in na svoji spletni strani. Zoper odredbo ni pravnega sredstva (deveti odstavek 9. člena ZIZ).

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

Maribor, 6. 3. 2020

Okrajna sodnica : Ksenija Damjan