

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

In 230/2015

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuj po okrajni sodnici: Tanja Korošec Vidovič,

v izvršilni zadevi upnice: **POMLAD, d. o. o.**, Gerečja vas 36/b, Hajdina, ki jo zastopa Metka Matjašič Šerdoner, odvetnica na Ptuj, zoper dolžnika: **ROBERT KEKEC**, Savci 77, Sv. Tomaž, ki ga zastopa Odvetniška družba Leljak, o. p., d. o. o., iz Maribora,

zaradi izterjave: **14.500,00 EUR** s pripadki,

na podlagi 181. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ,

ODREJA:

I.

Na I. javni dražbi, ki bo **v petek, 29. 5. 2020 ob 10. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuj, **razpravna dvorana št. 115**, se bosta prodajali nepremičnini:

- parc. št. **85/1 k.o. 378 - Bratislavci** (kmetijsko zemljišče), v celoti,
- parc. št. **85/2 k.o. 378 - Bratislavci** (kmetijsko zemljišče), v celoti.

Dolžnik je lastnik gornjih nepremičnin do celote.

Služnosti, stavbne pravice in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na nepremičninah ni vknjiženih. Služnost za dostop do nepremičnin ni vknjižena.

II.

Vrednost nepremičnin je ugotovljena s sklepom Okrajnega sodišča na Ptuju In 230/2915 z dne 4. 3. 2020 in po ugotovitvah sodne cenilke znaša:

- vrednost parc. št. 85/1 k.o. 378 – Bratislavci **38.990,60 EUR**,
- vrednost parc. št. 85/2 k.o. 378 - Bratislavci **16.643,00 EUR**.

Natančen opis nepremičnin, ki sta predmet prodaje, je razviden iz cenilnega poročila, ki je objavljeno hkrati z odredbo o prodaji.

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.

III.

Nepremičnini se prodajata posamično (vsaka zase) in se na tem naroku **ne smeta prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti** (prvi odstavek 188. člena ZIZ), torej:

- parc. št. 85/1 k.o. 378 – Bratislavci ne pod **27.293,42 EUR**,
- parc. št. 85/2 k.o. 378 – Bratislavci ne pod **11.650,10 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).

Če bo nepremičnino za ceno, nižjo od njene ugotovljene vrednosti, kupil upnik ali z njim povezana oseba in pridobljena kupnina ne bi zadostovala za popolno poplačilo tega upnika, se bo štelo, da je upnik poplačan do višine ugotovljene vrednosti nepremičnine (200.a člen ZIZ).

IV.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje **3 (tri) delovne dni** pred dražbo (najkasneje v torek, 26. 5. 2020) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 230 2015 02, namen: varščina In 230/2015.

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 1/10 (eno desetino) ugotovljene vrednosti nepremičnin (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je:

- za parc. št. 85/1 k.o. 378 – Bratislavci **3.899,06 EUR**,
- za parc. št. 85/2 k.o. 378 – Bratislavci **1.664,30 EUR**.

Ponudnik mora sodišču na dražbi **predložiti dokazilo o vplačilu varščine**.

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) razen, če zakon ne določa drugače, pri tem morajo sodišču predložiti podatke o transakcijskem računu, na katerega se jim naj varščina vrne.

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične in pravne osebe, ki imajo po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Fizična oseba svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenec pravne ali fizične osebe mora na naroku predložiti pisno pooblastilo.

V.

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine. Varščina se všteje v kupnino.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oz. vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena ZIZ ni vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom ZIZ, 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 četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (tretji odstavek 191. člena ZIZ).

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

VI.

Pravice, ki ne bi dopuščale prodaje, je potrebno prijaviti sodišču najkasneje na prodajnem naroku, preden se začne prodaja, ker bi se sicer teh pravic ne moglo več uveljavljati na škodo dražitelja v dobri veri.

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 pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ).

VII.

Ta odredba velja istočasno kot vabilo na narok za prodajo nepremičnin ter stranke in udeleženci postopka posebnega vabila na narok ne bodo prejeli.

VIII.

Stranke in druge udeležence dražbe se opozarja, da gre v skladu z 216. členom Kazenskega zakonika (v nadaljevanju: KZ-1) za kaznivo dejanje zlorabe izvršbe, kadar kdo v izvršbi protipravno izterja več, kot je kdo dolžan plačati, ali si prilasti zmotno preplačilo dolga, in se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporom do dveh let. Enako se kaznuje, kdor v izvršbi izigra upnika za njegovo terjatev z dogovorom z udeleženci dražbe. Poskus je kazniv.

IX.

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 23. 5. 2020 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 25. 5. 2020 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnine, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 12. 5. 2020 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnine. Sodišče o ogledu nepremičnine izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik je dolžan omogočiti ogled potencialnim kupcem, ki se izkažejo z odredbo sodišča o ogledu nepremičnine, vključno z vstopom v stanovanjske in gospodarske prostore. Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnine, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolžnik kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

X.

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

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 4. marec 2020

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič