



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Vodnikova ulica 2, 2250 Ptuj

In 69/2015
I 135/2016
I 526/2016

ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

na I. javni dražbi

Okrajno sodišče na Ptuju po okrajni sodnici Tanji Korošec Vidovič,

v izvršilni zadevi upnice:

1. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, zoper dolžnika: **1. odvetnik MARTIN GRAJ**, Ulica heroja Lacka 10, Ptuj, **2. MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, **3. MAJDA GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 63.378,01 EUR s pripadki (In 69/2015)
2. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki jo zastopa Alenka Čeh Gerečnik, odvetnica na Ptuju, zoper dolžnika: **1. MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, **2. MAJDA GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 97.332,61 EUR s pripadki (I 135/2016),
3. **NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d. d.**, Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, zoper dolžnika: **MARTIN GRAJ**, Vintarovci 41, Destrnik, zaradi izterjave: 110.000,00 EUR s pripadki (I 526/2016),

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

ODREJA:

I.

Na I. javni dražbi, ki bo **v petek, 31. 5. 2019 ob 10. uri**, v zgradbi Okrajnega sodišča na Ptuju, **soba št. 115**, se bodo prodajale nepremičnine:

- parc. št. **461/2 k.o. 364 - Vintarovci** (stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo in delavnico ter kovačijo, vse na naslovu Vintarovci 41, Destrnik), last dolžnikov vsakega do ½,
- parc. št. **462/4 k.o. 364 - Vintarovci** (kmetijsko zemljišče), last dolžnikov vsakega do ½,
- parc. št. **464/3 k.o. 364 - Vintarovci** (kmetijsko zemljišče), last dolžnikov vsakega do ½,
- **del stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 - Ptuj**, last dolžnika Martina Graja do celote.

Služnosti, stavbne pravice in stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, na nepremičninah ni vknjiženih.

II.

Vrednost nepremičnin je ugotovljena s sklepi Okrajnega sodišča na Ptuju In 69/2015 z dne 11. 4. 2017, I 135/2016 z dne 11. 3. 2019 ter I 526/2016 z dne 11. 3. 2019 in po ugotovitvah sodnih cenilcev znaša:

- a) vrednost parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci znaša **307.890,00 EUR**,
- b) vrednost parc. št. 462/4 k.o. 364 - Vintarovci znaša **878,00 EUR**,
- c) vrednost parc. št. 464/3 k.o. 364 - Vintarovci znaša **1.954,00 EUR**,
- d) vrednost dela stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 - Ptuj znaša **71.100,00 EUR**.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenilnih poročil, ki so objavljena na spletni strani sodišča 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 nepremičnin, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnin od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila.

III.

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

- parc. št. 461/2 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **215.523,00 EUR**,
- parc. št. 462/4 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **614,60 EUR**,
- parc. št. 464/3 k.o. 364 - Vintarovci ne pod **1.367,80 EUR**,
- del stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 - Ptuj ne pod **49.770,00 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).

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, 28. 5. 2019) položijo varščino (prvi odstavek 185. člena ZIZ), in sicer na TRR sodišča št.: 01100-6950422416, sklic na št. 00 00 18 69 2015 02, namen: varščina In 69/2015.

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 nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), to je:

- za parc. št. 461/2 k.o. 364 – Vintarovci **30.789,00 EUR**,
- za parc. št. 462/4 k.o. 364 – Vintarovci **87,80 EUR**,
- za parc. št. 464/3 k.o. 364 – Vintarovci **195,40 EUR**,
- za del stavbe 9 stavba 50 k.o. 400 – Ptuj **7.110,00 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, 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, 25. 5. 2019 med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 27. 5. 2019 med 16. in 18. uro. Morebitni kupci, ki se zanimajo za nakup nepremičnin, morajo pri tukajšnjem sodišču najpozneje do 13. 5. 2019 vložiti zahtevo za dovolitev ogleda nepremičnin. Sodišče o ogledu nepremičnin izda odredbo, s katero zainteresirani osebi na njene stroške dovoli ogled (176. člen ZIZ). Dolžnik, ki ne dovoli ali ovira ogled nepremičnin, se lahko denarno kaznuje (33. člen ZIZ).

X.

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

OKRAJNO SODIŠČE NA PTUJU

Ptuj, 11. marec 2019

Sodnica:

Tanja Korošec Vidovič