

**VL 102305/2023**

VL 95252/2023

I 422/2023

I 67/2024

VL 35776/2024

VL 35775/2024

VL 46527/2024

VL 81297/2024

I 334/2024

VL 111930/2024

## ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNINE

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici po okrajni sodnici svétnici Nataliji Horvat-Medved,

v izvršilni zadevi upnika: KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, s sedežem v Slovenski Bistrici, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 148,87 EUR s pripadki (VL 102305/2023);

v izvršilni zadevi upnika: KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, s sedežem v Slovenski Bistrici, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 155,69 EUR s pripadki (VL 95252/2023);

v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek v Mariboru, zanj kandidat za državnega odvetnika Jure Pirc, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 56.206,46 EUR s pripadki (I 422/2023);



v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek v Mariboru, zanj kandidat za državnega odvetnika Jure Pirc, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 38.144,03 EUR s pripadki (I 67/2024);

v izvršilni zadevi upnika: KAMENKAMIN, podjetje za obdelavo naravnega kamna, gradbeništvo, trgovino in storitve d.o.o., Trdinova ulica 17, Maribor, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor zaradi izterjave 5.189,34 EUR s pripadki (VL35776/2024);

v izvršilni zadevi upnika: KAMENKAMIN, podjetje za obdelavo naravnega kamna, gradbeništvo, trgovino in storitve d.o.o., Trdinova ulica 18, Maribor, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 8.064,11 EUR s pripadki (VL 35775/2024);

v izvršilni zadevi upnika: KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, s sedežem v Slovenski Bistrici, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 86,52 EUR s pripadki (VL 46527/2024);

v izvršilni zadevi upnika: KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, s sedežem v Slovenski Bistrici, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor (VL 81297/2024);

v izvršilni zadevi upnika: MARINA KLUGLER, Ulica Slave Klavore 5, Makole, ki ga zastopa Andrej Vovšek, odvetnik v Mariboru, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 75.000,00 EUR s pripadki (I 334/2024);

v izvršilni zadevi upnika: KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o., Ulica Pohorskega bataljona 12, Slovenska Bistrica, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Sergeja Repič, s sedežem v Slovenski Bistrici, zoper dolžnika: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine, Mlinska ulica 22, Maribor, zaradi izterjave 80,45 EUR s pripadki (VL 111930/2024);

izven naroka, 18. aprila 2025



## ODREJA:

### I.

#### ***Predmet prodaje***

V zgoraj navedeni izvršilni zadevi sev skladu z določbami 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ) izdaja naslednja odredba o prodaji nepremičnin in sicer:

- k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/1,
- k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/3,

vse last dolžnika do 1/1 celote.

Nepremičnini predstavljata Grad Frajštajn s pripadajočim stavbnim zemljiščem.

Na nepremičninah je vknjižena zaznamba kulturnega spomenika lokalnega pomena, na nepremičnini k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/3 pa je vknjižena še neprava stvarna služnost.

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

### II.

#### ***Način, kraj in čas prodaje***

Prodaja nepremičnin se bo v skladu z drugim odstavkom 183. člena ZIZ in 3. členom Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopki (v nadaljevanju Pravilnik) opravila spletno na **drugi javni dražbi**, ki bo potekala

**24. 6. 2025**

na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si>

**Začetek dražbe bo ob 12.10 uri.**

**Zaključek dražbe bo ob 12.30 uri.**



Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (četrti odstavek 12. člena Pravilnika).

### III.

#### ***Ugotovljena vrednost***

Vrednost nepremičnin, navedenih v točki I. te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 28. 6. 2024 in znaša 189.000,00 EUR (prvi odstavek 179. člena ZIZ).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom, sodišče najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o njeni tržni vrednosti verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (tretji odstavek 181. člena v zvezi s četrtim odstavkom 178. člena ZIZ).

Predlog v fizični obliki, napisan ali natisnjen in lastnoročno podpisan, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Predlog v elektronski obliki, podpisan z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Predlogu naj stranka priloži mnenje sodnega cenilca oziroma novo cenitev.

### IV.

#### ***Izklicna cena***

Nepremičnine se na drugem prodajnem naroku ne smejo prodati za manj kot polovico ugotovljene vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena bo **94.500.00 EUR** in se bo zviševala za najmanj 1.000,00 EUR.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno nižjo od polovice ugotovljene vrednosti (četrti odstavek 188. člena ZIZ).



## V.

### **Varščina**

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrty odstavek 185. člena ZIZ), je **18.900,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki **najpozneje tri delovne dni pred dražbo** položijo varščino na transakcijski račun sodišča SI56 0110 0695 0421 931 in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (prvi odstavek 185. člena ZIZ in četrty odstavek 8. člena Pravilnika).

Dolžnost polozitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine je oproščen 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 varščine poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. člena ZIZ).

Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, bodo v 15 dneh po koncu javne dražbe dobili varščino nakazano na račun, iz katerega je bila varščina plačana, ali na račun za nakazilo vrnjene varščine, ki so ga navedli ob prijavi na dražbo (peti odstavek 185. člena ZIZ).

## VI.

### **Kupnina**

Kupec je dolžan položiti kupnino **v roku 30 dni od prejema sklepa o domiku**.

#### **Podatki za izvršitev plačila so naslednji:**

- Koda namena plačila: GOVT
- Namen plačila: plačilo kupnine, VL 102305/2023
- BIC banke prejemnika: BSLJSI2X



- IBAN: SI56 0110 0695 0421 931
- Referenca: SI 00 03003710230523
- Ime in naslov prejemnika: Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska 10, Slovenska Bistrica.

Če kupec v tem 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 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).

## **VII.**

### ***Ogled***

Ogled nepremičnin z morebitno navzočnostjo izvršitelja je mogoč v soboto, 14. 6. 2025, med 10. in 12. uro ter v ponedeljek, 16. 6. 2025, med 16. in 18. uro.

Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje 8 dni pred določenim ogledom, pri tem pa je treba navesti, ali se zahteva sodelovanje izvršitelja.

Zahteva za ogled v fizični obliki, napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Zahteva za ogled v elektronski obliki, podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva.

V obeh primerih mora zahteva vsebovati ime, priimek in naslov tistega, ki poda tak predlog. Če zahteva teh podatkov ne bo vsebovala ali ne bo vložena pravočasno ali na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.

## **VIII.**

### ***Prijava na spletno javno dražbo***

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe (drugi odstavek 188.a člena ZIZ).



Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (prvi odstavek 8. člena Pravilnika).

Zainteresirani kupec ob prijavi na spletno javno dražbo izbere vlogo, v kateri bo nastopal kot dražitelj (npr. kot dražitelj ali dražitelj, ki je hkrati upnik, zastavni upnik ali upnik zemljiškega dolga, predkupni ali odkupni upravičenec), navede račun za nakazilo vrnjene varščine, če se razlikuje od računa, iz katerega je bila varščina plačana, in označi, če uveljavlja oprostitev plačila varščine ter priloži predlog za oprostitev. Za predmete, za katere veljajo posebni pogoji za nakup, mora priložiti tudi dokumente, iz katerih izhaja, da te posebne pogoje izpolnjuje (drugi odstavek 8. člena Pravilnika).

Če zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec ali zastopnik, ob prijavi na spletno javno dražbo pred izbiro vloge, v kateri bo nastopal zastopani dražitelj, označi zastopstvo ter poleg prilog, navedb in označb, navedenih v prejšnjem odstavku, priloži pooblastilo ali potrdilo o zastopstvu. Če upnika kot zainteresiranega kupca zastopa pooblaščenec zadošča navedba, da je bilo pooblastilo dano in v kakšnem obsegu (tretji odstavek 8. člena Pravilnika).

Če želi na spletni javni dražbi predmet prodaje kupiti več zainteresiranih kupcev skupaj, prijavo na spletno javno dražbo opravi samo eden izmed njih in prijavi priloži dokumente, iz katerih izhaja, v kakšnih deležih bodo zainteresirani kupci pridobili predmet prodaje, in pooblastilo, da bo na spletni javni dražbi sodeloval tudi v imenu ostalih zainteresiranih kupcev (šesti odstavek 8. člena Pravilnika).

Urednik objave po pregledu prijave na spletno javno dražbo in preveritvi plačila varščine zainteresiranega kupca njegovo prijavo potrdi ali zavrne, o čemer je zainteresirani kupec obveščen znotraj sistema portala e-dražbe. Pri zavrnitvi prijave se navede razlog zavrnitve (9. člen Pravilnika).

## **IX.**

### **Potek spletne javne dražbe**

Dražitelju se znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri spletni javni dražbi (10. člen Pravilnika).

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja, določenim v točki IV. te odredbe (drugi odstavek 12. člena Pravilnika). Tekom spletne javne dražbe je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša. (tretji odstavek 12. člena Pravilnika).

Če je kot dražitelj prijavljen predkupni ali odkupni upravičenec in njegova ponudba



ob koncu spletne javne dražbe ni najugodnejša, ter v primeru, ko je njegova ponudba ob koncu spletne javne dražbe najugodnejša, a obstajajo še drugi prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci, so prijavljeni predkupni ali odkupni upravičenci znotraj sistema portala e-dražbe takoj po koncu spletne javne dražbe pozvani, da se v 10 minutah po končani spletni javni dražbi izjavijo, če kupujejo predmet prodaje pod enakimi pogoji (prvi odstavek 13. člena Pravilnika). Če kdo od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe uveljavlja predkupno ali odkupno pravico, se po preteku tega roka objavi poročilo o poteku spletne javne dražbe z obvestilom, da dražba še ni končana, saj se bo zaradi uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice nadaljevala med najugodnejšim ponudnikom ter predkupnim ali odkupnim upravičencem, vendar ne kot spletna javna dražba (tretji odstavek 13. člena Pravilnika). O nadaljevanju dražbe bo najugodnejšega ponudnika ter tiste predkupne ali odkupne upravičence, ki so v navedenem roku uveljavljali predkupno ali odkupno pravico, obvestilo sodišče.

Po končani spletni javni dražbi se samodejno izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem na voljo znotraj sistema portala e-dražbe (14. člen Pravilnika).

## **X.**

### **Kupec**

Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba, ki ima po veljavnih predpisih pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

Če na dražbi kot kupec sodeluje upnik oziroma z njim povezana oseba in kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, pridobljena kupnina pa 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). Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200.b člen ZIZ. V primeru, da je ponudnik z upnikom povezana oseba in so podani zgoraj navedeni pogoji, mora takšen ponudnik po končani spletni javni dražbi podati izjavo. Izjavo v fizični obliki, napisano ali natisnjeno in lastnoročno podpisano, se vloži pri tem sodišču, v enem izvodu. Izjavo v elektronski obliki, podpisano z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu, se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (deveti odstavek 189. člena ZIZ).



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.

## **XI.**

Če nepremičnine ni mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

## **PRAVNI POUK:**

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

Slovenska Bistrica, 18. april 2025

Sodnica:  
Natalija Horvat-Medved