



**Številka: I 1147/2021**

**Datum: 16. januar 2023**

## **ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN**

### **NA 2. (DRUGI) JAVNI DRAŽBI**

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici - svétnici Kseniji Lorenčič,  
v izvršilni zadevi upnika: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, matična št.  
5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga  
zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Ulica škofa Maksimilijana  
Držečnika 6, Maribor, zoper dolžnika: **ROBERT VIRAJ**, Maroltova ulica 47,  
Maribor,

zaradi izterjave 15.798,07 EUR s pp,

#### **o d r e d i l o:**

##### **1.**

#### **(Predmet prodaje)**

Predmet prodaje sta nepremičnini vpisani v zemljiško knjigo z ID znakom



**parcels 677 826/3** katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE parcels 826/3 (ID 6866618) and **parcels 677 826/4** katastrska občina 677 ZGORNJE RADVANJE parcels 826/4 (ID 6866619) (in the nature of a residential object in the area of 220,30 m<sup>2</sup> with the corresponding plot in the area of 528 m<sup>2</sup>), in the ownership of the debtor to 1/9 of the whole.

Description of the real estate, which is the subject of the sale, is derived from the valuation report of the valuation expert as of 16. 2. 2022, which is published on the website <https://sodnedrazbe.si> in accordance with the decision on the sale.

On the real estate with ID number parcels 677 826/3 is registered a building right for a term of 99 years, in the benefit of the beneficiary, on the basis of the Agreement on the division of the building right of 16. 5. 2018.

## **2.**

### **(Način, oblika, naslov in čas prodaje)**

The sale of the real estate will be carried out online on the website <https://sodnedrazbe.si> (other paragraph 183. of the Law on the execution and enforcement - ZIZ and 3. of the Rules on the publication of the sale on the website and in the public auctions in the execution proceedings, in the continuation of the Rules).

**Druga spletna javna dražba bo v torek, dne 21. 3. 2023 in bo potekala od 9.00 do 9.30 ure.**

If the offer is made 2 minutes before the end of the online public auction, the duration of the online public auction (whenever) will be extended by an additional 2 minutes (fourth paragraph 12. of the Rules).

If the court online public auction terminates or suspends, the bidder will be informed about it within the system of the portal e-auction (11. of the Rules).



### 3.

#### **(Ugotovljena vrednost)**

Vrednost nepremičnin je ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča I 1147/2021 z dne 8. 6. 2022, in na dan 16. 2. 2022 znaša **27.666,67 EUR** (prvi odstavek 179. člen ZIZ).

Na predlog, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred začetkom spletne javne dražbe, 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 (četrti odstavek 178. člena ZIZ). Predlog stranke s priloženim mnenjem sodnega cenilca se vloži kot pisna vloga, bodisi v fizični obliki, ki je napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, bodisi v elektronski obliki, ki je podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu. Vloga v fizični obliki se pošlje po pošti, z uporabo sredstev komunikacijske tehnologije ali izroči neposredno Okrajnemu sodišču v Mariboru, Cafova ulica 1, 2508 Maribor, v enem izvodu. Vloga v elektronski obliki se pošlje po elektronski poti informacijskemu sistemu sodstva, v enem izvodu.

### 4.

#### **(Izklicna cena, korak draženja in rok za položitev kupnine)**

Na drugi spletni javni dražbi nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

Izklicna cena na drugi spletni javni dražbi dne 21. 3. 2023 znaša **19.366,67 EUR** in se povečuje za najmanj **300,00 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 oziroma nižjo od polovice ugotovljene vrednosti** (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

Kupec je dolžan položiti kupnino **v roku 30 dni** od vročitve sklepa o domiku, v katerem bo navedena višina kupnine, referenčna številka, s katero jo mora plačati in številka računa za nakazilo.

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 na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo in dajo izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine ali 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).

## **5. (Varščina)**

Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je do vključno **16. 3. 2023** položijo varščino (prvi in četrty odstavek 185. člena ZIZ) na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (četrty odstavek 8. člena Pravilnika). Dolžnost položitve 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.

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrty odstavek 185. člena ZIZ), to je **2.766,67 EUR**.

Plačana varščina se kupcu vračuna 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 spletne 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).

## **6.**

### **(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).

Sodišče 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).

## **7.**

### **(Potek spletne javne dražbe)**

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

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja, določenim v 4. točki 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).

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).



## **8.**

### **(Predkupna in odkupna pravica)**

Kdor ima zakonito in vknjiženo pogodbeno predkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet prodaje, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v določenem roku po končani spletni javni 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 prejemu obvestila ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ). 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. 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 (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.

## **9.**

### **(Ogled)**

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ).

Zahtevo za dovolitev ogleda je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do **3. 3.**



**2023.**

Čas, v katerem mora dolžnik dopustiti ogled, se določi v petek, dne **10. 3. 2023** od 16.00 do 18.00 ure, ali v drugem času po predhodnem dogovoru med dolžnikom in predlagateljem ogleda.

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.

## **10.**

### **(Splošni pogoji)**

Na spletni javni dražbi lahko sodelujejo fizične ali pravne oseba, ki po veljavnih predpisih imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ).

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani spletni dražbi ugotovilo, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napotilo, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve.

### **PRAVNI POUK:**

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

Okrajna sodnica - svétnica:  
Ksenija Lorenčič