



**Opr.št. In I 158/2023**

## ODREDBA

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah v izvršilni zadevi

po 181.čl., 184.čl. in 188. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ),

dne 29.9.2025 ,

## ODREJA

### PRODAJO NA I. JAVNI DRAŽBI NEPREMIČNIN

1. Predmet prodaje so nepremičnine z oznakami

- tip nepremičnine: 1- zemljiška parcela ID znak:

parcela 1206 \*40 do ½, površina 62 m<sup>2</sup>

parcela 1206 \*41 do ½, površina 106 m<sup>2</sup>

parcela 1206 620/2 do ½, površina 1.096 m<sup>2</sup>

parcela 1206 620/5 do ½, površina 1.619 m<sup>2</sup>

parcela 1206 621/1 do ½, površina 2.937 m<sup>2</sup>

parcela 1206 624 do ½, površina 540 m<sup>2</sup>

parcela 1206 625/1 do ½, površina 315 m<sup>2</sup>

parcela 1206 625/3 do ½, površina 2.583 m<sup>2</sup>.

Nepremičnine so obremenjene z izvršbami teh izvršilnih postopkov.

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

2. Prodaja se bo opravila na **prvi javni dražbi dne 9.7.2025** spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (2. odstavek 183. člena ZIZ in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik) in bo potekala **ob 10.00 uri**.

3. Tržna vrednost nepremičnine je ugotovljena s sklepom I 158/2023, pristop I 238/2024 z 16.4.2025 in znaša 27.416,90 EUR. Na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 dni pred prodajnim narokom in mu mora biti priloženo mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti, se lahko pod pogoji iz četrtega odstavka 178. člena ZIZ vrednost nepremičnine dokončno ugotovi na naroku.

4. Če se vrednost nepremičnine ne bo spremenila je izklicna cena za prodajo nepremičnine na 1. dražbi 19.191,83 EUR (70 % od ugotovljene vrednosti) in se bo na dražbi dvigovala za najmanj 1000 EUR. Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, se stranke in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti oz. nižjo od polovice te vrednosti.

5. Udeleženci dražbe morajo najpozneje do 4.7.2025 položiti varščino in o tem pred začetkom dražbe predložiti dokaz. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, to je 2.471,69 EUR in se plača na transakcijski račun tega sodišča št. TRR SI56 0110 0696 0004 270, referenca:

00 3370-158-2023, koda nakazila: OTHR. Ponudniki, katerih ponudbe ne bodo sprejete, dobijo varščino na njihov transakcijski račun, katerega številko naj predložijo na dražbi, nakazano nazaj v 15 dneh, kupcu pa se bo varščina vračunala v kupnino. Kupec ne more biti dolжник, sodnik ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji in nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine, ki je predmet izvršbe. Varščine so pod pogoji iz 3. odst. 185. čl. ZIZ oproščeni upnik(i) v tej zadevi, zastavni upniki in upniki zemljiškega dolga. Tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, bo sodišče na njegovo zahtevo in stroške dovolilo ogled. Zahtevo s podatki zainteresiranega kupca je potrebno vložiti najkasneje 14 dni pred prodajnim narokom. Ogled nepremičnine bo opravljen v navzočnosti izvršitelja in plačilu varščine za njegove stroške v nadaljnjih 10 dneh na kraju samem, na dan in ob uri, ki ju bo določil izvršitelj.

6. Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe (2. odstavek 188.a člena ZIZ). Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (1. odstavek 8. člena Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik). 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 (2. 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 (3. 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.

7. 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 4. točki te odredbe (2. odstavek 12. člena Pravilnika). Tekom spletne javne dražbe je dražitelj znotraj sistema portala edražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša. (3. 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 (1. 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 (3. 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).

8. Nepremičnina bo domaknjena ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno. Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, bo sodišče po končani dražbi najboljšega ponudnika napotilo, naj v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve in potem postopek nadaljevalo. Kupec bo moral plačati celotno kupnino na transakcijski račun tega sodišča št. TRR TRR SI56 0110 0696 0004 270, referenca: 00 3370-158-2023 koda nakazila: OTHR, v roku 30 dni od vročitve sklepa o domiku. Če kupec kupnine v tem roku ne bo položil ali vloga za odobritev nakupa po 7. odst. 189. čl. ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli po 197 in 198. čl. ZIZ, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki to privolijo in dajo izjavo iz 4. odst. 189. čl. ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo. Če bo nepremičnino za ceno nižjo od ugotovljene vrednosti kupil upnik ali z njim povezana oseba in pridobljena kupnina 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.

9. Povezane osebe so osebe, kot jih določa 200 b čl. 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, 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. V primeru, da če kupec takšne izjave ne želi podati lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da to izjavo ali pa prodajo s sklepom razveljavi (9. odstavek 189. člena ZIZ).

**Šmarju pri Jelšah, dne 29.5.2025**

**Okrajna sodnica:  
Brigita Trnovšek Pinter**