



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
O K R A J N O
S O D I Š Č E**

VELENJE

I 287/2021

ODREDBA

O PRODAJI NEPREMIČNINE

Okrajno sodišče v Velenju je po okrajnemu sodniku Ferdu Cviklu

v izvršilni zadevi **upnice: Zavarovalnica TRIGLAV, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana**, ki jo zastopa **Tina MALOVRH**, zoper **dolžnika: Uroš ROP, Kidričeva cesta 12, Velenje**, sedaj **Primorska cesta 3, Šoštanj**, zaradi izterjave **zneska 17.824,13 € s pripadki**,

na podlagi **določb 181. člena, 184. člena in 188a. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ**

dne 16. avgusta 2023



ODREDILO:

1. JAVNO DRAŽBO

1. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je nepremičnina **ID znak: 959-450-1, katastrska občina 959 ŠOŠTANJ, stavba 450, del stavbe 1** (ID 6354106) na naslovu: Primorska cesta 3, Šoštanj.

Na nepremičnini ni nobenih služnostnih pravic in realnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec.

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

2. NAČIN, KRAJ IN ČAS PRODAJE

Prodaja nepremičnine se bo opravila:

dne 22. novembra 2023 od 9.00 ure do 9.30 ure,

kot spletna javna dražba na spletnem naslovu <https://sodnedrazbe.si>, (drugi odstavek 183. člena ZIZ in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih – v nadaljevanju Pravilnik).

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

3. UGOTOVLJENA VREDNOST

Vrednost nepremičnine navedene v 1. točki te odredbe je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tukajšnjega sodišča z dne 24.6.2022 pod opr.št. I 287/2021 in **znaša 51.375,24 €** (prvi odstavek 179. člena ZIZ).

Na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 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 izkaže za verjetno, da se je ta vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitvene vrednosti pa do dneva prodaje precej spremenila (tretji odstavek 181. člena v zvezi z četrtyim odstavkom 178. člena ZIZ).

Predlog v fizični obliki, napisan ali natisnjen in lastnoročno podpisan, se vloži pri temu 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.



4. IZKLICNA CENA

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina skladno z določbo prvega odstavka 188. člena ZIZ, ne sme biti prodana za manj kot 70% ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena nepremičnine na 1. javni dražbi **znaša 50.000,00 €** in se bo zviševala najmanj za **znesek 50,00 €**.

Z izjavo dano na zapisnik pri tem sodišču ali pri kakšnem drugem sodišču, se stranke in morebitni zastavni upniki 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 ($\frac{1}{2}$) te vrednosti (četrty odstavek 188. člena ZIZ).

5. VARŠČINA

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrty odstavek 185. člena ZIZ) in je **5.137,52 €**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo položijo varščino na transakcijski račun št. SI56 0110 0696 0005 822 in z navedbo sklica (referenčne številke), ki jo 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 varščino 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).

6. KUPNINA

Kupec mora položiti kupnino v roku 30 dni od vročitve sklepa o domiku, na transakcijski račun sodnih pologov, in sicer:

*koda namena plačila: **GOVT**

*namen plačila: **plačilo kupnine I 287/2021**

*BIC banke prejemnika: **BSLJSI2X**

*IBAN: **SI56 0110 0696 0005 822**

*Referenca: **SI00-4370-287-2021**

*Ime in naslov prejemnika: Okrajno sodišče v Velenju, Prešernova 1, Velenje.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloaga za odobritev nakupa po sedmemu odstavku 189. člena ZIZ ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne



vrne, ampak razdeli v skladu s 197. členom 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).

7. OGLED

Nepremičnino, ki je predmet prodaje, si je mogoče ogledati dne 13.11.2023 na kraju, kjer se nepremičnina nahaja, in sicer v času od 9.00 ure do 16.00 ure.

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 ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje do dne 3.11.2023, 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. Zahtevo za ogled v elektronski obliki, podpisano 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 na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo. 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).

8. 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 (deveti člen Pravilnika).

9. 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 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).

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).

10. 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 kupnino 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 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 prodajo s sklepom razveljavi (deveti odstavek 189. člena ZIZ).

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebno 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.

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega naroka, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

PRAVNI POUK:

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

Velenje, dne 16. avgust 2023

Okrajni sodnik:
Ferdo CVIKL