

## ODREDBA

### O PRODAJI NEPREMIČNINE

Okrajno sodišče v Tolminu je po okrajni sodnici svétnici Silvi Strgar Brežan,

v izvršilni zadevi **upnika: DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d.**, Davčna ulica 1, Ljubljana,

zoper **dolžnika: JANEZ KETE**, Lavričeva cesta 71, Ajdovščina,

zoper **zastavno dolžnico: MARJETA KETE**, Lavričeva cesta 71, Ajdovščina,

zaradi izterjave 708.019,80 EUR s pripadki,

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ) in na podlagi določil Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih (v nadaljevanju Pravilnik),

20. junija 2025



## ODREDILO

spletno prodajo nepremičnin

na I. javni dražbi, ki bo potekala

**dne 25. septembra 2025 od 12.00 do 12.30 ure.**

1. Predmet prodaje so solastninski deleži dolžnika Janeza Keteja in zastavne dolžnice Marjete Kete, v skupnem deležu do 1/2 pri nepremičninah z:

- ID znaki 2207-5088/1, 5088/2 in 5089/0 (v naravi gozdna, kmetijska in stavbna zemljišča).

Solastninski deleži pri predmetnih nepremičninah niso obremenjeni s služnostjo, stavbno pravico ali stvarnim bremenom, ki bi ga moral prevzeti kupec.

2. Tržna vrednost solastninskih deležev pri predmetnih nepremičninah znaša 96.053,12 EUR in je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom z dne 6.2.2017.

3. Sodišče na predlog stranke, ki mora biti vložen najpozneje 20 (dvajset) dni pred prodajnim narokom oziroma spletno javno dražbo, z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine, če stranka s predložitvijo mnenja sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila (četrti odstavek 178. člena ZIZ). V primeru spletne javne dražbe sodišče z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe.

4. Izklicna cena za solastninske deleže pri predmetnih nepremičninah znaša 67.237,18 EUR in se bo na dražbi zviševala za najmanj 3.000,00 EUR (korak draženja).

5. Na prvi javni dražbi solastninski deleži pri predmetnih nepremičninah ne smejo biti prodani za manj kot 70% ugotovljene vrednosti. Stranke in zastavni upniki se lahko z izjavo, ki jo dajo na sodni zapisnik, sporazumejo, da smejo biti nepremičnine na dražbi prodane po ceni, nižji od 70% ugotovljene vrednosti (prvi in četrti odstavek 188. člena ZIZ).

6. V kolikor bi na dražbi kot kupec sodeloval upnik oz. z njim povezana oseba in bi kupil solastninske deleže pri predmetnih nepremičninah za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po določbi 178. člena 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 solastninskih deležev pri predmetnih nepremičninah. 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 o tem podati izjavo. V kolikor ponudnik izjave ne poda, lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje domakne solastninske deleže pri predmetnih nepremičninah drugemu oz. naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in poda izjavo, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

7. Solastninski deleži pri predmetnih nepremičninah bodo domaknjeni ponudniku, ki bo ponudil najvišjo ceno in podal izjavo, ali je z upnikom povezana oseba po določbi 200.b člena ZIZ. 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.

8. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičninah, ki so predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v 10 minutah po končani spletni javni dražbi izjavi, da kupuje solastninske deleže pri predmetnih nepremičninah pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino.

9. Če kdo od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v roku, navedenem v prejšnjem odstavku te odredbe uveljavlja predkupno ali odkupno pravico, se po poteku tega roka objavi poročilo o poteku spletne javne dražbe z obvestilom, da dražba še ni končana, saj se bo zaradi uveljavljanja predkupne oziroma odkupne pravice nadaljevala med najugodnejšim ponudnikom ter predkupnim ali odkupnim upravičencem, vendar ne kot spletna javna dražba.

10. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin, to je 9.605,31 EUR.

11. Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne 22.9.2025, položijo varščino na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Novi Gorici št. SI56 0110 0696 0422 146 in z navedbo sklica (referenčne številke), ki jo dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo. Varščino so dolžni položiti tudi tisti, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na solastninskih deležih pri nepremičninah, ki so predmet izvršbe.

12. Plačana varščina kupca se všteje v kupnino. Ponudnikom, katerih ponudbe ne bodo sprejete, se varščina vrne.

13. 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 solastninskih deležev pri predmetnih nepremičninah varščine poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. člena ZIZ).



14. Kupec mora položiti kupnino v hrambo na račun sodnih pologov v roku 60 dni, šteto od dneva prodaje na račun Okrožnega sodišča v Novi Gorici št. SI56 0110 0696 0422 146 sklic 0605-0008-00312011.

15. Če kupec v danem roku ne položi kupnine, sodišče 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 s sklepom prodajo razveljavi in določi novo prodajo. Položena varščina se ne vrne, ampak se razdeli v skladu z določbama 197. in 198. člena ZIZ.

16. Kupec je lahko fizična oseba ali pravna oseba. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec tudi ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine.

17. Ogled nepremičnin ter morebitna navzočnost izvršitelja sta na lastne stroške mogoča dne 18.9.2025 od 13.00 do 17.00 ure in dne 19.9.2025 od 13.00 do 17.00 ure (176. člen ZIZ). Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje do 15.9.2025. 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 na način, kot je opisan v tej točki, sodišče zahteve za ogled ne bo obravnavalo.

**18. 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 priloge, 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).

**19. 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).

## PRAVNI POUK:

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

Tolmin, dne 20. junij 2025

Okrajna sodnica svétnica  
Silva Strgar Brežan