

## ODREDBA O PRODAJI

Okrajno sodišče na Vrhniki po sodnici Karmen Rudolf Božič v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, proti dolžniku: Aleksander Župančič, Cankarjeva cesta 3, Logatec, ki ga zastopa Marjan Gregorič, Zelena pot 15, Logatec, zaradi izterjave 56.664,50 EUR s pp,

odreja

**prvo prodajo nepremičnin.**

### 1. Predmet prodaje

Predmet prodaje je:

- **solastninski delež dolžnika do 2/6 pri nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2017-423-423 in**
- **nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2017-423-900.**

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

Predmet prodaje sta nepremičnini, ki v naravi predstavljata ločeno gospodarsko poslopje ter opuščeno delavnico in neurejene stanovanjske prostore v poslovno-stanovanjskem objektu na naslovu Cankarjeva cesta 3, Logatec. Nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2017-423-423 v naravi predstavlja poslovno-stanovanjski objekt (stavba št. 423), ki je bila po podatkih iz registra nepremičnin zgrajena leta 1929, na vhodnem portalu pa je izklesana letnica 1910 in je v splošnem smislu v slabšem stanju. Objekt je etažnosti P+N+2N+M. Nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2017-423-900 pa v naravi predstavlja gospodarski objekt – lopo, ki se nahaja na skrajnem JV delu parcele št. 1849. Stavba je v register nepremičnin vpisana kot stavba št. 428. Pri nepremičninah gre v zemljiški knjigi za nedokončano etažno lastnino.

Podrobnejši opis nepremičnin je v cenilnem poročilu sodnega cenilca Roka Žižka, ki je objavljeno hkrati s to odredbo na naslovu <https://sodnedrazbe.si>.

### 2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na **prvi spletni javni dražbi dne 09.07.2025, ki bo potekala od 8.30 do 8.45 ure, na spletnem 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).

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (4. odstavek 12. člena Pravilnika).

### 3. Ugotovljena vrednost

Vrednost solastninskega deleža dolžnika do 2/6 pri nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2017-423-423 in nepremičnine z ID znakom: del stavbe 2017-423-900, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom tega sodišča opr. št. I 105/2023 z dne 17.3.2025 in znaša za solastninski delež dolžnika do 2/6 pri nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2017-423-423, na dan 31.5.2024, 153.500,00 EUR, za nepremičnino dolžnika z ID znakom: del stavbe 2017-423-900 pa na dan 31.5.2024, znaša 28.600,00 EUR.

**Nepremičnini se bosta prodajali skupaj, njuna skupna vrednost na dan 31.5.2024, znaša 182.100,00 EUR (1. 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 (3. odstavek 181. člena v zvezi s 4.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.

### 4. Izključna cena

Nepremičnina se na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (188. člen ZIZ).

Izključna cena je **127.470,00 EUR** in se povečuje za najmanj 500,00 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 70 % ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

### 5. Varščina

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (4. odstavek 185. člena ZIZ), je **18.210,00 EUR**.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, položijo varščino na transakcijski račun in z navedbo sklica (referenčne številke), ki ju dobijo ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe (1. odstavek 185. člena ZIZ in 4. odstavek 8. člena Pravilnika).

Dolžnost polžitve 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 (3. 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 (5. odstavek 185. člena ZIZ).

## 6. Kupnina

Kupec bo moral položiti kupnino **v roku 15 dni od dneva javne dražbe** na transakcijski račun Okrožnega sodišča v Ljubljani št. SI56 01100-6960421855, s sklicem SI00 700150010523.

Če kupec v tem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po 7. 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 4. odstavka 189. člena ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo (3. 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

Sodišče dovoli ogled nepremičnin na zahtevo in stroške tistega, ki se zanima za nakup. Zahtevo za ogled mora vložiti zainteresirani kupec pri naslovnem sodišču najkasneje do dne 24.06.2025 pri tem pa mora tudi navesti, ali zahteva sodelovanje izvršitelja. Če zahteva sodelovanje izvršitelja mora navesti tudi ime izvršitelja. Ogled mora dolžnik omogočiti dne 02.07.2025 od 08:30 do 09:30 ure. Če bo zahtevan ogled z izvršiteljem, se bo opravil takrat, ko bo določil izvršitelj. Dolžnik je dolžan omogočiti ogled osebam, katerim je sodišče z odredbo dovolilo, da si nepremičnino ogledajo. V kolikor dolžnik ogleda ne omogoči ali ga ovira, ga sodišče lahko kaznuje z denarno kaznijo do 10.000,00 EUR.

## 8. Prijava na spletno javno dražbo

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).

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).

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 (6. 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).

## 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 (2. 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. (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).

## 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 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 4. odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (9. odstavek 189. člena ZIZ).

## 11. Neuspešna javna dražba

Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvi javni dražbi, 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 (9. odstavek 9. člena ZIZ).

Okrajno sodišče na Vrhniki, dne 27.05.2025

okrajna sodnica svétnica: Karmen Rudolf Božič