



**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**

**MARIBOR**  
IZVRŠILNI ODDELEK

**I 188/2020**

**ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNIN  
NA SPLETNI JAVNI DRAŽBI**

Okrajno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi upnice: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, Trg republike 002, Ljubljana, zoper dolžnika: IVANA GRAJFONER, Šomat 8, Sladki Vrh; ALOJZ GRAJFONER, Šomat 8, Sladki Vrh, ki ga zastopa PRIMOŽ ČEH - ODVETNIK, Ulica kneza Koclja 035, Maribor, zaradi izterjave 48.321,93 EUR s pp, izven naroka 13. marca 2025

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

**1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje so nepremičnine v **k. o. 575-Šomat**, last dolžnikov, vsakega do 1/2 celote, skupaj do 1/1 celote, vpisane v zemljiško knjigo z ID znakom:

- **575 66/1**: kmetijsko zemljišče v izmeri 7.861 m<sup>2</sup>
- **575 66/2**: delno kmetijsko zemljišče (19 %) in delno površine razpršene poselitve (81 %) v skupni izmeri 1.375 m<sup>2</sup>
- **575 66/3**: delno kmetijsko zemljišče (73 %) in delno površine razpršene poselitve (27 %) v skupni izmeri 1.625 m<sup>2</sup>
- **575 66/6**: površine razpršene poselitve v izmeri 333 m<sup>2</sup>
- **575 66/11**: kmetijsko zemljišče v izmeri 1.214 m<sup>2</sup>
- **575 66/14**: kmetijsko zemljišče v izmeri 645 m<sup>2</sup>
- **575 66/15**: kmetijsko zemljišče v izmeri 1.129 m<sup>2</sup>
- **575 66/16**: površine razpršene poselitve v izmeri 334 m<sup>2</sup> s pripadajočimi stavbami:
  - \* št. stavbe 55: nestanovanjska, kmetijski prostor, uporabne površine 40,80 m<sup>2</sup>,
  - \* št. stavbe 56: stanovanjski objekt, etažnosti K+P+M, na naslovu Šomat 8, Šentilj, uporabne površine 160,60 m<sup>2</sup>, leto izgradnje 1968, obnova oken in strehe 2005
  - \* št. stavbe 181: nestanovanjska, pomožni kmetijski del, uporabne površine 134,40 m<sup>2</sup>.

Nepremičnine se prodajajo skupaj kot celota.

Pri prodaji nepremičnin ima predkupno pravico Občina Šentilj (na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Šentilj) in osebe, določene v 23. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Na nepremičnini parcela 575 66/1 je vknjižena služnostna pravica zajemanja vode in uporabe obstoječega bazena, zgrajenega na parc. št. 66/1, v korist parcel 66/17, 66/18, 66/69, 70/1 in 70/2.

Za del nepremičnine 575 66/16, in sicer prostore v 1. nadstropju stanovanjske hiše na naslovu Šomat 8, je sklenjena najemna pogodba z najemnikoma za nedoločen čas. S prodajo nepremičnine najemna pogodba ne preneha, kupec pa vstopi v pravice in obveznosti najemodajalca (175. člen ZIZ),

Na nepremičnini ni drugih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec po prodaji nepremičnin.

Cenitveno poročilo o nepremičninah je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> hkrati z odredbo o prodaji.

## 2. Način, kraj in čas prodaje

Prodaja se bo opravila na **drugi javni dražbi, v petek, 9. maja 2025.** spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (2. odstavek 183. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ZIZ, in 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih, v nadaljevanju Pravilnik) in bo potekala **od 10.15 ure do 10.30 ure.**

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

Skupna vrednost nepremičnine je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom I 188/2020 z dne 17. 9. 2024 in znaša **98.690,00 EUR.**

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 (4. odstavek 178. člena ZIZ).

## 4. Izklicna cena

Nepremičnina na drugem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot polovico ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na drugi dražbi se določi v višini **49.345,00 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 polovice ugotovljene vrednosti (4. odstavek 188. člena ZIZ).

## 5. Varščina

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnin: **9.869,00 EUR.**

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **do 6. 5. 2025**, 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 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.

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, ki ga bodo navedli ob prijavi na dražbo (5. odstavek 185. člena ZIZ).

## 6. Kupnina

Kupec mora položiti kupnino v roku **30 dni** od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnin na račun sodišča št. (IBAN): SI56 0110 0695 0421 931, referenca SI00 020518820, namen plačila: plačilo kupnine za I 188/2020.

Če kupec v tem roku ne plača kupnine, se mu položena varščina ne vrne, ampak se razdeli upnikom 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 ponudnike, 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 (2. odstavek 191. člena ZIZ).

## 7. Ogled

Sodišče tistemu, ki se zanima za ogled nepremičnine, na njegovo zahtevo dovoli, da si jo ogleda. Ogled nepremičnin se lahko opravi v torek, 29. 4. 2025, ali v sredo, 30. 4. 2025, med 16. in 17. uro.

Dolžnika sta v navedenem času dolžna dopustiti ogled nepremičnin zainteresiranemu kupcu, sicer lahko sodišče na njegov predlog in njegove stroške dovoli ogled ob asistenci izvršitelja (176. 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, **do 6. 5. 2025** (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 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 (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, 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. Ponudnik mora na poziv sodišča podati izjavo o tem ali je z upnikom povezana oseba. Če takšne izjave ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu ponudniku, ki v to privoli in da tako izjavo, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (4. in 9. odstavek 189. člena ZIZ).

Če nepremičnin ni mogoče prodati na drugem naroku niti za polovico ugotovljene vrednosti, sodišče ustavi izvršbo (194. člen ZIZ).

**PRAVNI POUK:** Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (9. odstavek 9. člena ZIZ).

Maribor, 13. marec 2025

Okrožna sodnica: Irena Lipovnik