



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
ORMOŽ



Opr. št.: I 57/2024

ODREDBA

Okrajno sodišče v Ormožu po okrajnem sodniku - svétniku Smiljanu DREVENŠKU v izvršilni zadevi upnice: OTP BANKA d.d., matična št.: 5860580000, Slovenska cesta 58, p. Ljubljana (prej SKB BANKA d.d.), zoper dolžnico: Renata RAJH (prej VIHÉR), EMŠO: 2301980505011, stanujoča Lešnica 21, p. Ormož, zaradi izterjave denarne terjatve, 3. 1. 2025

o d r e j a:

I.

a.) Prvi prodajni narok za prodajo nepremičnine:

- ID znak: parcela 293 458 (parc. št. 458 k.o. 293 Stanovno)

bo v tej izvršilni zadevi dne 14. 2. 2025 spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si>.

Začetek dražbe bo ob 09:00 uri, (predvideni) **zaključek pa ob 10:00 uri.**

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (četrti odstavek 12. čl. Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih - v nadaljevanju Pravilnik).

b.) Prvi prodajni narok za prodajo nepremičnine:

- ID znak: parcela 293 459/2 (parc. št. 459/2 k.o. 293 Stanovno)

bo v tej izvršilni zadevi dne 14. 2. 2025 spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si>.

Začetek dražbe bo ob 11:00 uri, (predvideni) **zaključek pa ob 12:00 uri.**

Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se bo trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljšalo za dodatni 2 minuti (četrti odstavek 12. čl. Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v



izvršilnih postopkih - v nadaljevanju Pravilnik).

II.

a.) Tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 293 458 (parc. št. 458 k.o. 293 Stanovno), **znaša 4.749,12 EUR** (ta tržna vrednost je bila ugotovljena s sklepom tega sodišča z dne 26. 11. 2024, opr. št.: I 57/2024).

Sodišče na predlog strank, ki mora biti vložen najpozneje **20 dni** pred prodajnim narokom, 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. 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 pa se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Predlogu mora stranka priložiti mnenje sodnega cenilca oz. novo cenitev.

b.) Tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 293 459/2 (parc. št. 459/2 k.o. 293 Stanovno), **znaša 121.840,00 EUR** (ta tržna vrednost je bila ugotovljena s sklepom tega sodišča z dne 26. 11. 2024, opr. št.: I 57/2024).

Sodišče na predlog strank, ki mora biti vložen najpozneje **20 dni** pred prodajnim narokom, 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. 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 pa se vloži tako, da se vloži v informacijski sistem sodstva. Predlogu mora stranka priložiti mnenje sodnega cenilca oz. novo cenitev.

III.

a.) Varščina za udeležbo na predmetnem prodajnem naroku kot **dražitelja** za nakup nepremičnine ID znak: parcela 293 458 (parc. št. 458 k.o. 293 Stanovno), kot tudi varščina za udeležbo na dražbi kot **predkupnega upravičenca** za nakup prej navedene nepremičnine, **znaša 474,91 EUR**.

Javne dražbe se smejo kot dražitelji ali predkupni upravičenci udeležiti le tisti, ki najpozneje **tri delovne dni** pred dražbo, to je **najkasneje 11. 2. 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 (prvi odstavek 185. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ in četrti odstavek 8. čl. Pravilnika). Dolžnost polžitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tako tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oz. odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine je oproščen upnik, na čigav predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni



upnik oz. upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da, glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine, varščina poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je potrebno predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe.

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. čl. ZIZ).

b.) Varščina za udeležbo na predmetnem prodajnem naroku kot **dražitelja** za nakup nepremičnine ID znak: parcela 293 459/2 (parc. št. 459/2 k.o. 293 Stanovno), kot tudi varščina za udeležbo na dražbi kot **predkupnega upravičenca** za nakup prej navedene nepremičnine, **znaša 12.184,00 EUR.**

Javne dražbe se smejo kot dražitelji ali predkupni upravičenci udeležiti le tisti, ki najpozneje **tri delovne dni** pred dražbo, to je **najkasneje 11. 2. 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 (prvi odstavek 185. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ in četrti odstavek 8. čl. Pravilnika). Dolžnost položitve varščine najpozneje tri delovne dni pred dražbo velja tako tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oz. odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

Plačana varščina kupca se všteje v kupnino.

Varščine je oproščen upnik, na čigav predlog je sodišče dovolilo izvršbo in zastavni upnik oz. upnik zemljiškega dolga, če njihove terjatve dosegajo varščino in če se da, glede na njihov vrstni red in ugotovljeno vrednost nepremičnine, varščina poravnati iz kupnine. Oprostitev plačila varščine je potrebno predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe.

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. čl. ZIZ).

IV.

a.) Iz zemljiškoknjižnih podatkov za nepremičnino ID znak: parcela 293 458 (parc. št. 458 k.o. 293 Stanovno), **ne izhaja**, da bi ta nepremičnina bila obremenjena s služnostjo, stavbno pravico ali stvarnim bremenom, ki bi jih kupec moral prevzeti.

b.) Iz zemljiškoknjižnih podatkov za nepremičnino ID znak: parcela 293 459/2 (parc. št. 459/2 k.o. 293 Stanovno), **izhaja**, da je pri tej nepremičnini vknjižena in sicer na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št.: 87-KM-653/2019, sklenjene dne 23. 11. 2019, stvarna služnost za montažo glavnih varovalk in števca električne energije ter dostopa in prehoda v korist Elektra Maribor d.o.o., Vetrinska ulica 2, p. Maribor. **Ta služnost učinkuje od dne 5. 12. 2019, zastavni upnik pa do izdaje te odredbe tej služnostni pravici ni nasprotoval ter bo tako to služnostno pravico kupec moral prevzeti.**



V.

a.) Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ID znak: parcela 293 458 (parc. št. 458 k.o. 293 Stanovno), ne sme biti prodana pod 70 % ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na predmetnem prvem prodajnem naroku **znaša 3.324,38 EUR** in se bo **zviševala** za najmanj **200,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, se stranke in zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti predmetna nepremičnina na prvem prodajnem naroku prodana tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti.

b.) Na prvem prodajnem naroku nepremičnina ID znak: parcela 293 459/2 (parc. št. 459/2 k.o. 293 Stanovno), ne sme biti prodana pod 70 % ugotovljene vrednosti.

Izklicna cena na predmetnem prvem prodajnem naroku **znaša 85.288,00 EUR** in se bo **zviševala** za najmanj **1.000,00 EUR**.

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, pred katerim teče izvršilni postopek, se stranke in zastavni upniki oz. upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti predmetna nepremičnina na prvem prodajnem naroku prodana tudi za ceno nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti.

VI.

Tisti, ki želijo na prodajnem naroku uveljavljati morebitno predkupno pravico za nakup predmetnih dolžničnih nepremičnin, katera pa ni vknjižena v zemljiško knjigo, morajo ob prijavi na spletno javno dražbo predložiti dokazila s katerimi dokazujejo obstoj predkupne pravice na predmetnih nepremičninah.

VII.

Kupec mora položiti celotno kupnino v roku 30 dni od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine na transakcijski račun sodišča, ki bo naveden v sklepu o domiku.

Če kupec celotne kupnine v prej navedenem roku ne plača, se mu položena varščina ne vrne, sodišče pa na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje, pozove na plačilo kupnine drugega oz. naslednje najboljše kupce, ki v to privolijo, in dajo ustrezno izjavo iz IV. odst. 189. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ ter jim določi rok za položitev kupnine ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo. Enako velja, če kupec v roku 30 dni od dneva prejema sklepa o domiku nepremičnine ne vloži vloge za odobritev nakupa.

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.

Če na dražbi kot kupec sodeluje upnik oz. z njim povezana oseba in kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po 178 čl. 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. Povezane 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, 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 najugodnejši ponudnik ne bi hotel podati, lahko sodišče domakne nepremičnino drugemu oz. naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz četrtega odstavka 189. čl. ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi.

Če je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna 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 prodajnem naroku, dovoli sodišče novo prodajo samo na upnikov predlog. Na drugem prodajnem naroku nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti. Če upnik ne predlaga nove prodaje v šestih mesecih od prvega prodajnega naroka, sodišče ustavi izvršbo na nepremičnino oz. nepremičnine.

VIII.

Ta odredba je hkrati vabilo strankam na predmetna prodajna naroka.

IX.

a.) Prijava na spletno javno dražbo:

Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe.

Zainteresirani kupec se prijavi na spletno javno dražbo preko portala e-dražbe z uporabo SI-PASS računa (prvi odstavek 8. čl. 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 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. čl. 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. čl. 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 ob 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. čl. 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. čl. Pravilnika).

b.) Potek spletne javne dražbe:

Dražitelju se znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri spletni javni dražbi (10. čl. Pravilnika).

Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja določenim v peti točki te odredbe (drugi odstavek 12. čl. 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. čl. 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 desetih minutah po končani spletni javni dražbi izjavijo, če kupujejo predmet prodaje pod enakimi pogoji (prvi odstavek 13. čl. 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. čl. 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. čl. Pravilnika).

PRAVNI POUK:

Zoper to odredbo ni pritožbe (dol. čl. 9/VII ZIZ).

**Okrajno sodišče v Ormožu
dne, 3. 1. 2025**

**Okrajni sodnik - svétnik:
Smiljan DREVENŠEK**