



**REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
OKRAJNO  
SODIŠČE  
MARIBOR  
IZVRŠILNI ODDELEK**

VL 10860/2022

I 942/2025

I 2777/2023

I 2431/2023

## ODREDBA O PRODAJI NEPREMIČNE

### I. JAVNA DRAŽBA

Okrajno sodišče v Mariboru, po okrožnem sodniku Igorju Suriću,

v vodilni izvršilni zadevi upnika OTP banka d.d., Slovenska cesta 058, Ljubljana, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 010A, Slovenske Konjice, zoper dolžnika ROK HEDŽET, Rošpoh - del 153, Kamnica, zaradi izterjave 490,37 EUR s pp,

in pristopljenih izvršilnih zadevah,

izven naroka, dne 29. oktobra 2025,



ODREDJA:

opravo I. spletne javne dražbe, ki bo v

**petek, dne 12. 12. 2025 s pričetkom ob 9.00 uri in zaključkom ob 9.30 uri, na spletnem naslovu „<https://sodnedrazbe.si>“.**

## **I. Predmet prodaje**

Predmet prodaje je:

- **lastniški delež dolžnika do celote (1/1) na nepremičnini z ID znakom 620 1413/24**, ki v naravi predstavlja stanovanjsko stavbo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh-del 153, Kamnica.

Podroben opis nepremičnine, ki je predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca, ki je skupaj z odredbo o prodaji objavljeno na naslovu „<https://sodnedrazbe.si>“.

Služnosti, stavbnih pravic ali stvarnih bremen, ki bi jih moral prevzeti kupec, ni.

## **II. Splošni pogoji**

Postopek javne dražbe poteka po določilih Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) in Pravilnika o o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih postopkih (Pravilnik).

Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo drug, ki uradno sodeluje pri prodaji. Kupec tudi ne more biti nekdo, ki po zakonu ne more pridobiti nepremičnine, ki je predmet izvršbe.

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.



Sodišče 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.

### **III. Ugotovljena vrednost:**

S pravnomočnim sklepom naslovnega sodišča z dne 18. 9. 2025 ugotovljena vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje, znaša 351.000,00 EUR.

Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 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 verjetno izkaže, da se je vrednost nepremičnine od prejšnje ugotovitve vrednosti do dneva prodaje precej spremenila. V primeru spletne javne dražbe sodišče z odredbo ponovno ugotovi vrednost nepremičnine najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe (4. odst. 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju – ZIZ).

### **IV. Prodajna cena in postopek prodaje na dražbi:**

Sodišče je izklicno ceno nepremičnine na prvem naroku določilo v višini

**250.000,00 EUR.**

Korak zviševanja ponudbe za nepremičnino znaša najmanj 1.000,00 EUR.

Na prvem prodajnem naroku nepremičnina sicer ne sme biti prodana za manj kot 70 % ugotovljene vrednosti (1. odst. 188. člena ZIZ).

Z izjavo, ki jo dajo na zapisnik pri sodišču, se stranki in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga lahko sporazumejo, da sme biti nepremičnina prodana na dražbi tudi za ceno, nižjo od 70 % ugotovljene vrednosti (4. odst. 188. člena ZIZ).

Ponudnik je na svojo ponudbo vezan, dokler ni dana višja ponudba. Če bo ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe, se trajanje dražbe (vsakokrat) podaljša za dodatni 2 minuti.



## V. Ogled:

Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo predhodno ogleda (1. odst. 176. člena ZIZ). Zahtevo za ogled je potrebno pri sodišču vložiti najpozneje do 15 . 10. 2025.

Datum in čas ogleda se določita za **3. 12. 2025 od 16.00 do 18.00 ure**, v drugem času pa zgolj po predhodnem dogovoru med dolžnikom in predlagateljem ogleda.

Če tistemu, ki mu je sodišče dovolilo ogled nepremičnine, dolžnik kljub temu ne omogoči ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko po potrebi tudi nasilno odpre zaklenjene prostore dolžnika, če dolžnik ni navzoč ali prostorov noče odpreti, da se opravi dovoljeni ogled nepremičnine. Sodišče določi izvršitelja, ki si ga izbere tisti, ki mu je sodišče dovolilo ogled nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno pri sodišču vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

## VI. Varščina:

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki se najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje dne **9. 12. 2025**, prijavijo in 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).

Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine, kar je **35.100,00 EUR** (1. odst. 185. člena ZIZ)

Dolžnost prijave in 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.

Varščine so oproščeni 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 varščina poravnati iz kupnine. V primeru spletne javne dražbe je treba oprostitev plačila varščine predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (3. odst. 185. člena ZIZ).

Plačana varščina se kupcu všteje v kupnino.

Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, bodo dobili varščino povrnjeno na njihov transakcijski račun v roku 15 dni od konca javne dražbe razen, če zakon določa drugače (5. odst. 185. člena ZIZ).

## **VII. Rok polžitve kupnine:**

Kupec je dolžan položiti kupnino v roku **30 dni** od vročitve sklepa o domiku v katerem bodo navedeni vsi podatki, potrebni za izvedbo plačila.

Kupec, ki je edini upnik, je lahko oproščen polžitve kupnine do višine zneska, ki bi mu pripadal po sklepu o poplačilu. Sodišče o predlogu upnika odloči s posebnim sklepom.

Če kupec v določenem roku ne položi kupnine oziroma vloga za odobritev nakupa po sedmem odstavku 189. člena tega zakona ni bila vložena v roku, se mu položena varščina ne vrne, ampak razdeli v skladu s 197. in 198. členom tega zakona. 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 tega zakona ter jim določi rok za polžitev kupnine, ali pa prodajo s sklepom razveljavi in določi novo prodajo.

## **VIII. Predkupna in odkupna pravica:**

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če na poziv sodišča po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino (1. odst. 182. člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico takoj po končani dražbi ponuditi višjo ceno (4. odst. 182.



člena ZIZ).

## PRAVNI POUK:

1. Zoper to odredbo ni pravnega sredstva (8. odst. 9. člena ZIZ).

Maribor, 29. oktober 2025

Okrožni sodnik Igor Surić