



**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**  

---

**LENART**

vodilna zadeva: I 110/2022  
pristopljene zadeve: I 112/2022  
I 113/2022  
I 120/2022  
I 63/2020  
I 93/2020  
I 9/2023  
I 65/2024

**ODREDBA O PRODAJI**  
**NA I. JAVNI DRAŽBI**

Okrajno sodišče v Lenartu je v izvršilnih zadevah upnikov:

1. OTP BANKA d.d., MŠ: 586058000, Slovenska cesta 58, Ljubljana, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 110/2022),
2. OTP BANKA d.d., MŠ: 586058000, Slovenska cesta 58, Ljubljana, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 112/2022),
3. OTP BANKA d.d., MŠ: 586058000, Slovenska cesta 58, Ljubljana, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 113/2022),
4. OTP BANKA d.d., MŠ: 586058000, Slovenska cesta 58, Ljubljana, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 120/2022),

5. PETER MRAMOR, EMŠO: 2211989500188, Zagorica 5, Ig, ki ga zastopa Martin Mramor, Zagorica 5, Ig, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 63/2020),

6. JOHANN DI OLINOWETZ, Gotschuchen 9, 9173 St. Margareten im Rosental, Avstrija, ki ga zastopa odvetnik Ivan Levec, odvetnik v Celju, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 93/2020),

7. TEODOR VALENČIČ, Kidričeva ulica 16, Ilirska Bistrica, ki ga zastopa odvetniška družba Velkaverh, Štravs, Podgornik o.p. d.o.o., odvetniška družba v Kopru, zoper dolžnika: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 9/2023), in

8. TEREZIJA KAVAŠ, Krapje 37, Veržej, ki ga zastopa odvetnica Špela Kocjančič, odvetnica v Izoli, proti dolžniku: FRAMA TRGOVINA trgovina in zastopstvo d.o.o., MŠ: 6851100000, Kraigherjeva ulica 26, Lenart v Slovenskih goricah, zaradi izterjave upnikove denarne terjatve (I 65/2024),

v zvezi s prodajo nepremičnin,

na podlagi 181., 184. in 188.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (*v nadaljevanju: ZIZ*),

izven naroka, dne 3. oktobra 2024

## **odredilo:**

### **1. Predmet prodaje**

Predmet prodaje so nepremičnine z ID znakom:

- parcela 532 107/3,
- parcela 532 95/5,
- parcela 532 107/5,
- del stavbe 532-1279-1,
- del stavbe 532-1279-3, in
- del stavbe 532-1279-4,

vse last dolžnika do celote.

Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena, ki jih mora kupec prevzeti, so:

- na nepremičnini z ID znakom parcela 532 95/5 je vpisana nepravna stvarna služnost na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 7. 6. 2004, in sicer služnostna pravica izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vodovodnega priključka, v korist

služnostnega upravičenca in njegovih pravnih naslednikov, za imetnika: MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d.o.o., Jadranska cesta 24, Maribor.

Iz izvedenskega mnenja tudi **izhaja**, da nepremičnini z ID znakom parcela 532 95/5 in parcela 532 107/5, predstavljata funkcionalno zemljišče k celotni stavbi 532-1279, čeprav zemljiškoknjižno zaenkrat še nista opredeljeni kot takšni.

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

Natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje, je razviden iz cenitvenega poročila sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnin, ki je objavljeno na naslovu <https://sodnedrazbe.si>, hkrati z odredbo o prodaji.

## **2. Način, kraj in čas prodaje**

Prodaja se bo opravila na **prvi** javni dražbi dne **27. 11. 2024** spletno na naslovu <https://sodnedrazbe.si> (drugi odstavek 183. člena 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 9.00 ure do 9.30 ure**.

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

**Nepremičnine se bodo prodajale v dveh sklopih, in sicer pod a) in b).**

**V sklopu a)** se bo prodajala nepremičnina z ID znakom: parcela 532 107/3.

**V sklopu b)** se bodo prodajale nepremičnine z ID znakom parcela 532 95/5, parcela 532 107/5, del stavbe 532-1279-1, del stavbe 532-1279-3 in del stavbe 532-1279-4.

## **3. Ugotovljena vrednost**

Vrednost nepremičnin, navedenih v 1. točki te odredbe, je bila ugotovljena s pravnomočnim sklepom o tržni vrednosti z dne 6. 6. 2024 (prvi odstavek 179. člena ZIZ), in znaša za nepremičnine z ID znakom:

**v sklopu a):**

- parcela 532 107/3,

skupaj 70.104,00 EUR.

**v sklopu b):**

- parcela 532 95/5, skupaj 40.960,82 EUR,
- parcela 532 107/5, skupaj 2.831,63 EUR,
- del stavbe 532-1279-1, skupaj 1.749.353,00 EUR,
- del stavbe 532-1279-3, skupaj 209.782,00 EUR, in
- del stavbe 532-1279-4, skupaj 524.081,00 EUR,

vse skupaj 2.527.008,45 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 (tretji odstavek 181. člena v zvezi s četrnim 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. Izklicna cena**

Nepremičnine se na prvem prodajnem naroku ne sme prodati za manj kot 70% ugotovljene vrednosti (prvi odstavek 188. člena ZIZ).

##### **sklop a):**

**Izklicna cena** znaša za nepremičnine z ID znakom:

- parcela 532 107/3,

skupaj 50.000,00 EUR.

Izklicna cena za to nepremičnino se povečuje za najmanj 500,00 EUR.

##### **sklop b)**

**Izklicna cena** znaša za nepremičnine z ID znakom:

- parcela 532 95/5,
- parcela 532 107/5,
- del stavbe 532-1279-1,
- del stavbe 532-1279-3, in
- del stavbe 532-1279-4,

skupaj 1.800.000,00 EUR.

Izklicna cena se za te nepremičnine povečuje za najmanj 2.000,00 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 (četrti odstavek 188. člena ZIZ).

## **5. Varščina**

Varščina, ki znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ), znaša za nepremičnine z ID znakom:

### **sklop a)**

- parcela 532 107/3,

skupaj 7.010,40 EUR.

### **sklop b)**

- parcela 532 95/5,
- parcela 532 107/5,
- del stavbe 532-1279-1,
- del stavbe 532-1279-3, in
- del stavbe 532-1279-4,

vse skupaj 252.700,85 EUR.

Javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je najkasneje **do dne 22. 11. 2024**, 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. člena ZIZ in četrti 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 (tretji 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 (peti odstavek 185. člena ZIZ).

## **6. Kupnina**

Kupec mora položiti kupnino **najkasneje v roku 60 dni** od dneva oprave javne dražbe na transakcijski račun:

- prejemnik: Okrožno sodišče v Mariboru, Sodna ulica 14, Maribor,
- št. TRR: SI56 0110 0695 0421 931,
- referenca: SI00 04 051102022-3,
- namen: kupnina v opr. št. I 110/2022.

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

Ogled nepremičnin ter morebitna navzočnost izvršitelja sta na lastne stroške mogoča **dne 15. 11. 2024 od 16.00 ure do 18.00 ure** (176. člen ZIZ). Zahtevo za ogled je potrebno vložiti pisno pri tem sodišču najkasneje do 11. 11. 2024, 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.

## **8. 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 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. 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).

## **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 (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).

## **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 (deveti odstavek 189. člena ZIZ).

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 naroku, 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 (deveti odstavek 9. člena ZIZ).

Lenart, 3. oktober 2024

Okrajna sodnica: Ksenija Saje