Podpisnik: Jaka Kranjčevič
Izdajatelj: SIGOV-CA
Serijska št.: 1235638614048
Podpisano: 23.10.2026 11:45

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE
MARIBOR

I 1457/2020

ODREDBA

o prodaji nepremičnine na drugi javni dražbi

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajnem sodniku svétniku mag. Jaku Kranjčeviču,

v izvršilni zadevi upnice: **NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.**, Ljubljana, Trg republike 2, Ljubljana, zoper dolžnika: 1. **BRANKO RATAJC**, Dupleška cesta 41, Maribor, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ZEČEVIĆ, d.o.o., Trg Leona Štuklja 5, Maribor, in 2. **VLADIMIR ARKO**, Dupleška cesta 41, Maribor, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA ZEČEVIĆ, d.o.o., Trg Leona Štuklja 5, Maribor,

zaradi **izterjave 174.513,95 EUR** s pripadki,

o prodaji nepremičnine, na predlog upnice z dne 16. 10. 2026,

izven naroka, **23. oktobra 2026**

ODREDILO:

Predmet prodaje:

1. Predmet prodaje je nepremičnina, vpisana v zemljiško knjigo, in sicer posamezni del stavbe, katastrska občina 656 BREZJE stavba 1550 del stavbe 1 (ID 7241358), last dolžnika Vladimirja Arka do 1/1 celote, to je stanovanje (neto tlorisne površine 271,40 m², uporabne površine 121,90 m²) v enostanovanjski stavbi (prizidek) na naslovu Dupleška cesta 41, Maribor.

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

Način, oblika, naslov in čas prodaje:

3. Prodaja na javni dražbi z zviševanjem cene se opravi kot spletna javna dražba (drugi odstavek 183. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, v nadaljevanju: ZIZ), na spletnem naslovu https://sodnedrazbe.si (v nadaljevanju: portal e-dražbe; 3. člen Pravilnika o objavah prodaj v spletnem iskalniku in spletnih javnih dražbah v izvršilnih in stečajnih postopkih, v nadaljevanju: Pravilnik).

4. Druga spletna javna dražba z zviševanjem cene bo v četrtek, dne 26. 11. 2026, z začetkom ob 9.00 uri in koncem ob 9.30 uri, razen v primeru podaljšanja, če je ponudba dana 2 minuti pred iztekom spletne javne dražbe in se trajanje spletne javne dražbe (vsakokrat) podaljša za dodatni 2 minuti (četrti odstavek 13. člena Pravilnika), ali v primeru uveljavljanja predkupne ali odkupne pravice (tretji odstavek 15. člena Pravilnika).

5. Če sodišče spletno javno dražbo prekliče ali prekine, je dražitelj o tem obveščen znotraj sistema portala e-dražbe (11. člen Pravilnika).

Ocenjena vrednost predmeta prodaje:

6. S pravnomočnim sklepom sodišča z dne 24. 10. 2025 na podlagi cenitve po tržni ceni na dan cenitve ugotovljena vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje, znaša 204.800,00 EUR.

7. Na predlog, ki mora biti vložen najkasneje 20 dni pred začetkom spletne javne dražbe, sodišče najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe 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 (četrti odstavek 178. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Predlog stranke s priloženim mnenjem sodnega cenilca se vloži kot pisna

vloga, bodisi v fizični obliki, ki je napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, bodisi v elektronski obliki, ki je podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu. Vloga v fizični obliki se pošlje po pošti, z uporabo sredstev komunikacijske tehnologije ali izroči neposredno Okrajnemu sodišču v Mariboru, Cafova ulica 1, 2508 Maribor, v enem izvodu. Vloga v elektronski obliki se pošlje po elektronski poti informacijskemu sistemu sodstva, v enem izvodu.

Izklicna cena, korak draženja, potek dražbe in položitev kupnine:

8. Na drugi spletni javni dražbi nepremičnina ne sme biti prodana za manj kot polovico ugotovljene vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Izklicna cena na drugi spletni javni dražbi dne 26. 11. 2026 znaša 102.400,00 EUR.

9. Dražitelj zvišuje izklicno ceno ali trenutno najugodnejšo ponudbo najmanj s korakom draženja (drugi odstavek 13. člena Pravilnika), ki znaša 1.000,00 EUR.

10. Med spletno javno dražbo je dražitelj znotraj sistema portala e-dražbe seznanjen z vsakokratno najboljšo ponudbo in s tem, ali je njegova ponudba najboljša (tretji odstavek 13. člena Pravilnika). Po končani spletni javni dražbi se samodejno izdela poročilo o poteku dražbe, ki je dražiteljem znotraj sistema portala e-dražbe na voljo v anonimizirani obliki (16. člen Pravilnika).

11. Kupec mora položiti celotno kupnino v roku 30 dni od vročitve sklepa o domiku, v katerem bo navedena višina kupnine, referenčna številka, s katero jo mora plačati, in številka računa za nakazilo.

12. Če kupec v tem roku ne položi kupnine, 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 v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

13. 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 v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

Varščina:

14. Spletne javne dražbe se smejo udeležiti le tisti, ki najpozneje tri delovne dni pred dražbo, to je do vključno 23. 11. 2026, položijo varščino (prvi odstavek 185. člena

ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). To velja tudi za tiste, ki imajo zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe.

15. Zainteresiranemu kupcu se ob prijavi na spletno javno dražbo znotraj sistema portala e-dražbe posreduje višina varščine, referenčna številka, ki jo mora uporabiti pri plačilu, in številka računa za nakazilo varščine (četrti odstavek 8. člena Pravilnika).

16. Varščina znaša desetino ugotovljene vrednosti nepremičnine (četrti odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ), to je v znesku 20.480,00 EUR.

17. Plačana varščina se kupcu vračuna v kupnino.

18. 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. Oprostitev plačila varščine je treba predlagati tri delovne dni pred začetkom spletne javne dražbe (tretji odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

19. Ponudniki, katerih ponudbe niso bile sprejete, dobijo varščino nakazano nazaj v 15 dneh po koncu spletne javne dražbe (peti odstavek 185. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ), in sicer na račun, iz katerega je bila varščina plačana, ali na račun za nakazilo vrnjene varščine, ki so ga navedli ob prijavi na dražbo (drugi odstavek 8. člena Pravilnika).

Prijava zainteresiranega kupca in potrditev prijave:

20. Spletne javne dražbe se sme udeležiti le tisti, ki se prijavi najpozneje tri delovne dni pred začetkom dražbe (drugi odstavek 188.a člena ZIZ).

21. Zainteresirani kupec se na spletno javno dražbo, ki se izvaja na portalu e-dražbe, prijavi z uporabo SI-PASS računa (prvi odstavek 8. člena Pravilnika).

22. Zainteresirani kupec ob prijavi na spletno javno dražbo izbere vlogo, v kateri bo nastopal kot dražitelj (na primer 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, ali 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).

23. 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).

24. Če želi na spletni javni dražbi predmet prodaje kupiti več zainteresiranih kupcev skupaj, prijavo na spletno javno dražbo opravi samo eden od 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 drugih zainteresiranih kupcev (šesti odstavek 8. člena Pravilnika).

25. 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 (9. člen Pravilnika).

26. Po potrjeni prijavi se dražitelju znotraj sistema portala e-dražbe dodeli enolični znak, s katerim anonimno sodeluje pri izbrani spletni javni dražbi (10. člen Pravilnika).

Predkupna in odkupna pravica:

27. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če v določenem roku po končani spletni javni dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji in če najpozneje tri delovne dni pred dražbo položi varščino (prvi odstavek 182. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik pravico po prejemu obvestila ponuditi višjo ceno (četrti odstavek 182. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

28. 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 so prijavljeni še drugi 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, ali kupujejo predmet prodaje pod enakimi pogoji. Če nihče od prijavljenih predkupnih ali odkupnih upravičencev v navedenem roku znotraj sistema portala e-dražbe ne uveljavlja predkupne ali odkupne pravice, se spletna javna dražba konča z objavo poročila o poteku dražbe. Če kateri 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 (15. člen Pravilnika). O tem nadaljevanju dražbe bo najugodnejšega ponudnika ter tiste predkupne ali odkupne upravičence, ki so v navedenem roku uveljavljali predkupno ali odkupno pravico, obvestilo sodišče.

Splošni pogoji:

29. Na spletni javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki po veljavnih predpisih imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji. Kupec ne more biti dolžnik, sodnik, izvršitelj ali kdo, ki uradno sodeluje pri prodaji (187. člen ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

30. Če upnik ali z njim povezana oseba (po 200.b členu ZIZ) kupi nepremičnino za ceno, ki je nižja od ugotovljene vrednosti po 178. členu ZIZ, in pridobljena kupnina 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). V takem primeru mora po končani spletni javni dražbi najugodnejši ponudnik podati izjavo, ali je z upnikom povezana oseba (četrti odstavek 189. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Če najugodnejši ponudnik te izjave ne poda, lahko sodišče na predlog upnika in glede na okoliščine prodaje domakne nepremičnino drugemu oziroma naslednjemu najboljšemu kupcu, ki v to privoli in da izjavo iz četrtega odstavka 189. člena ZIZ, ali pa prodajo s sklepom razveljavi (deveti odstavek 189. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ). Izjava se poda kot pisna vloga, bodisi v fizični obliki, ki je napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, bodisi v elektronski obliki, ki je podpisana z elektronskim podpisom, ki je enakovreden lastnoročnemu podpisu. Vloga v fizični obliki se pošlje po pošti, z uporabo sredstev komunikacijske tehnologije ali izroči neposredno Okrajnemu sodišču v Mariboru, Cafova ulica 1, 2508 Maribor, v enem izvodu. Vloga v elektronski obliki se pošlje po elektronski poti informacijskemu sistemu sodstva, v enem izvodu.

Ogled predmeta prodaje:

31. Sodišče tistemu, ki se zanima za nakup nepremičnine, na njegovo zahtevo in stroške dovoli, da si jo ogleda (prvi odstavek 176. člena ZIZ v zvezi s prvim odstavkom 188.a člena ZIZ).

32. Zahtevo za dovolitev ogleda je potrebno vložiti na sodišče najpozneje do 9. 11. 2026.

33. Čas, v katerem mora dolžnik dopustiti ogled, se določi v ponedeljek, dne 16. 11.

2026 od 16.00 do 18.00 ure, ali v drugem času po predhodnem dogovoru med dolžnikom in predlagateljem ogleda.

34. Če tistemu, ki mu je sodišče izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, dolžnik kljub temu ne dopusti ogleda ali v primeru drugih utemeljenih razlogov, se ogled lahko opravi v navzočnosti izvršitelja, ki lahko 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 izdalo odredbo o dovolitvi ogleda nepremičnine, na njegove stroške in na poseben predlog, ki ga je potrebno vložiti najpozneje naslednji delovni dan po neuspelem ogledu.

PRAVNI POUK:

Zoper odredbo ni pravnega sredstva (deveti odstavek 9. člena ZIZ).

Maribor, 23. oktober 2026

Okrajni sodnik svétnik:
Mag. Jaka Kranjčevič