

MAG. DRAGAN MANJULOV S.P.,
UPRAVITELJ V POSTOPKIH ZARADI INSOLVENTNOSTI IN PRISILNE LIKVIDACIJE &
POSLOVNI SVETOVALEC ZA PODJETJA V KRIZI
Mlaka 9
4290 Tržič
E-mail: dragan.manjulov@telemach.net
Gsm: 070 130 027
Št. dovoljenja: L 4/2013

Dolžnik: Volgemut Franc
Zabovci 101 A
2281 Markovci

Opravična številka: St 1223/2022

Okrožno sodišče na Ptuju

Kremljeva 7
2250 Ptuj

Mlaka, 08.05.2024

Predmet: razpis javne dražbe z zviševanjem izklicne cene dne, 04.06.2024 v prostorih Zbornice upraviteljev Slovenije na naslovu Dunajska cesta 156, 1000 Ljubljana ob 12.00 uri



- samostojna stanovanjska hiša na naslovu Zabovci 101 A, 2281 Markovci skupaj z dvema nestanovanjskima stavbama v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 od celote;



- 7 parcel zemljišč (stavbna, kmetijska in gozdna) v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 od celote;

Spoštovani,

1. UVOD

Na osnovi določb v 330. členu ZFPPIPP se prodaja začne s sklepom sodišča o prodaji.

Naslovno sodišče je dne, 16.04.2024 izdalo Sklep o prodaji – dodatni v katerem je odločilo o prodaji nepremičnin v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 celote:

- da se prodaja opravi na podlagi javne dražbe z zviševanjem izklicne cene,
- izklicno ceno za predmet prodaje,
- varščino.

Predmet prodaje je:

- samostojna stanovanjska hiša na naslovu Zabovci 101 A, 2281 Markovci skupaj z dvema nestanovanjskima stavbama v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 od celote;
- 7 parcel zemljišč (stavbna, kmetijska in gozdna) v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 od celote;

(v nadaljevanju predmet prodaje »Nepremičnine«).

Pri predmetu prodaje »Nepremičnine«, ki ga bom definiral v nadaljevanju razpisa, ni bilo prijavljenih niti ločitvenih niti izločitvenih pravic.

Upravitelj sem za predmet prodaje »Nepremičnine« naročil in prejel oceno vrednosti premoženja glede na določila 327. člena ZFPPIPP in cenitveno poročilo prilagam razpisu.

2. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje je v eZK vpisan s sledečim ID znakom:

- Parcela 418 572/1 v deležu do 1/3 od celote,
- Parcela 418 572/2 v deležu do 1/3 od celote,
- Parcela 418 574 v deležu do 1/3 od celote,
- Parcela 418 575/1 v deležu do 1/3 od celote,
- Parcela 418 575/2 v deležu do 1/3 od celote,
- Parcela 418 575/3 v deležu do 1/3 od celote,
- Parcela 418 576/1 v deležu do 1/3 od celote.

Na parceli z ID znakom: parcela 418 576/1 stoji stavba 316 (stanovanjska hiša);

Na parceli z ID znakom: parcela 418 576/1 stoji stavba 23 (nestanovanjska stavba - hlev);

Na parceli z ID znakom: parcela 418 575/1 stoji stavba 26 (nestanovanjska stavba – del stavbe za spravilo pridelka);

Predmet prodaje obsega:

- samostojna stanovanjska hiša na naslovu Zabovci 101 A, 2281 Markovci skupaj z dvema nestanovanjskima stavbama v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 od celote;
- 7 parcel zemljišč (stavbna, kmetijska in gozdna) v lasti stečajnega dolžnika v deležu do 1/3 od celote;

I.

Stanovanjska hiša, stavbna številka 316, katastrska občina 418 – Zabovci

- Stoji na zemljišču z ID znakom: parcela 418 576/1 (površina zemljišča 865 m2);
- Leto izgradnje 1966;
- Teren je raven;
- Hiša ima eno etažo;
- Po podatkih GURS-a je neto tlorisna površina hiše 107,00 m2;
- Po podatkih GURS-a je neto uporabna površina hiše 81,07 m2;
- Okna zamenjana leta 2003;
- Hiša je priključena na električno in vodovodno omrežje;
- Dostop do hiše je preko zemljišča, ki ni v lasti lastnikov hiše (služnost dostopa v zemljiški knjigi ni urejena);
- Stečajni dolžnik živi v stavbi in ima v stavbi prijavljeno stalno prebivališče;

II.

Nestanovanjska stavba, stavbna številka 23, katastrska občina 418 – Zabovci

- Stoji na zemljišču z ID znakom: parcela 418 576/1 (površina zemljišča 865 m2);
- Leto izgradnje 1978;
- Po podatkih GURS-a je neto tlorisna površina nestanovanjske stavbe 50,00 m2;
- Teren je raven;

III.

Nestanovanjska stavba, stavbna številka 26, katastrska občina 418 – Zabovci

- Stoji na zemljišču z ID znakom: parcela 418 575/1 (površina zemljišča 973 m2);
- Leto izgradnje 1995;
- Po podatkih GURS-a je neto tlorisna površina nestanovanjske stavbe 18,00 m2;
- Teren je raven;

IV.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 572/1

- Površina zemljišča 364 m2;
- Delno stavbno zemljišče (65,52 m2) in delno kmetijsko zemljišče (298,48 m2);
- Teren je raven;

V.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 572/2

- Površina zemljišča 761 m2;
- Delno kmetijsko zemljišče (753,39 m2) in delno gozdno zemljišče (7,61 m2);
- Teren je raven;

VI.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 574

- Površina zemljišča 2.282 m²;
- Gre za kmetijsko zemljišče;
- Teren je raven;

VII.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 575/1

- Površina zemljišča 973 m²;
- Delno stavbno zemljišče (136,22 m²) in delno kmetijsko zemljišče (836,78 m²);
- Teren je raven;

VIII.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 575/2

- Površina zemljišča 526 m²;
- Delno stavbno zemljišče (57,86 m²) in delno kmetijsko zemljišče (468,14 m²);
- Teren je raven;

IX.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 575/3

- Površina zemljišča 2.908 m²;
- Delno kmetijsko zemljišče (2.849,84 m²) in delno gozdno zemljišče (58,16 m²);
- Teren je raven;

X.

Zemljišče, ID znak: Parcela 418 576/1

- Površina zemljišča 865 m²;
- Gre za stavbno zemljišče;
- Zemljišče je nepravilne oblike;
- Teren je raven;

XI.

Predmeti prodaje (I. – X.) se prodajajo kot celota.

Ocenjena tržna vrednost predmeta prodaje »Nepremičnine«: 19.100,00 EUR + davščine.

Ocenjena likvidacijska vrednost predmeta prodaje »Nepremičnine«: 17.200,00 EUR + davščine.

3. IZKLICNA CENA/VARŠČINA/PREDKUPNA PRAVICA

Izklicna cena: 15.000,00 EUR + davščine.

Varščina v višini 10 % izklicne cene: 1.500,00 EUR.

Varščino morajo dražitelji vplačati na TRR v korist stečajnega dolžnika na fiduciarni transakcijski račun št.: **SI56 0700 0000 3885 619** odprt pri Gorenjski banki d.d. Kranj, s pripisom **Namen nakazila: »varščina« do dne, 03.06.2024.**

Pri predmetu prodaje ima **zakonito predkupno pravico** (66. člen SPZ):

Miroslava Volgemut

Zadružni trg 14

2250 Ptuj

in

Milan Volgemut

Zabovci 101 B

2281 Markovci

4. LOČITVENE PRAVICE

Na predmetu prodaje »Nepremičnine« ni ločitvenih pravic.

5. OGLED PREDMETOV PRODAJE

Upravitelj pojasnujem, da stečajni dolžnik ne sodeluje z upraviteljem ter da tudi ni dovolil niti upravitelju niti cenilcu vstop v notranjost stavb, ki so predmet prodaje. Upravitelj posledično ne morem organizirati ogleda notranjosti stavb. Za ogled zunanosti stavb in zemljiških parcel pa ni potrebna niti prisotnost niti organizacija upravitelja in si jih potencialni kupci lahko ogledajo sami.

6. POGOJI PRODAJE IN PRAVILA DRAŽBE

- 6.1 Prodaja se vrši po načelu »videno – kupljeno«; izključena je odgovornost stečajnega dolžnika za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.
- 6.2 Na dražbi lahko sodelujejo samo dražitelji, ki so pravočasno vplačali varščino. Varščina se ne obrestuje in ne revalorizira. Vplačana varščina pomeni, da je dražitelj sprejel izklicno ceno.
- 6.3 Dražitelji se pred izvedbo javne dražbe izkažejo s predložitvijo naloga o vplačilu varščine upravitelju. Zastopniki pravnih oseb morajo pred pričetkom dražbe predložiti izpis iz sodnega ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 10 dni, pooblaščenci pa tudi pooblastilo za zastopanje. Fizične osebe se morajo pred dražbo izkazati z veljavnim osebnim dokumentom. Vse listine, ki jih predložijo udeleženci dražbe, morajo biti sestavljene v slovenskem jeziku ali prevedene. Po razglasitvi začetka dražbe ob napovedani uri pristop dražiteljev ni več mogoč!
- 6.4 Posebna pravila za predkupnega upravičenca:
Predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico tako, da:
 - plača varščino za udeležbo na dražbi,
 - na dražbi izjavi, da uveljavlja predkupno pravico,

- podpiše prodajno pogodbo in plača celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe
- 6.5 Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno (če predkupni upravičenec ne uveljavlja predkupne pravice) oz. kot določajo pravila 347. člena ZFPPIPP (če predkupni upravičenec uveljavlja predkupno pravico).
- 6.6 Na dražbi se zvišuje ponujeni znesek v koraku po 1.000,00 EUR.
- 6.7 Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvesti o času sklenitve pisne prodajne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe. Celotno kupnino mora uspeli dražitelj plačati v 90-ih dneh od sklenitve pogodbe, če ne uveljavlja predkupno pravico, oz. v 15-ih dneh, če dražitelj uveljavlja predkupno pravico.
- 6.8 O poteku dražbe se vodi zapisnik, v katerega se vpisujejo vsi ponudniki, ponujeni znesek kupnine in kdo ga je ponudil, kupec predmeta ter morebitne druge zadeve o poteku dražbe.
- 6.9 Ugovor(-e) zoper potek dražbe je mogoče vložiti do zaključka zapisnika o poteku dražbe. Ugovore takoj rešim upravitelj.
- 6.10 Če dražitelj na dražbi ne uspe, se mu vrne znesek vplačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.
- 6.11 Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu z ZFPPIPP, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
- 6.12 V postopku javne dražbe ne morejo sodelovati osebe iz 337. člena ZFPPIPP. Kupec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe podpisati izjavo, da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe po drugem odstavku 337. člena ZFPPIPP. (NE velja za predkupnega upravičenca, ki uveljavlja zakonito predkupno pravico).
- 6.13 Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času določenem za sklenitev prodajne pogodbe, ne podpiše prodajne pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnjeno obveznost. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.
- 6.14 Vse davčne in druge javne obveznosti, strošek sestave kupoprodajne pogodbe v višini takrat veljavne odvetniške tarife povečan za davek na dodano vrednost ter morebitni strošek prenosa lastništva bremenijo kupca.
- 6.15 Izročitev predmetov prodaje v posest se opravi šele po celotnem plačilu kupnine in davčnih obveznosti ter po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.

S spoštovanjem,

Upravitelj:
Mag. Dragan Manjulov

Priloga:

- Cenitveno poročilo;