

Vodenje insolvenčnih postopkov in pravno svetovanje, Milenko Trninič s.p.,
Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor, elektronski naslov: milenko.svetovanje@gmail.com,
telefonska številka: 031 488 351

Okrožno sodišče v Mariboru
Sodna ulica 14
2000 Maribor

Maribor, 06.06.2022

Opr. št.: St 2254/2021

Razpis javne dražbe z zviševanjem izklicne cene

STEČAJNA DOLŽNICA: Jolanda Božič, Ferkova ulica 18, 2000 Maribor

(poslano preko eINS portala)

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru:

- opr. št. St 2254/2021 z dne 13.5.2022, ki je postal pravnomočen dne 31.05.2022 ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlagam sodišču v objavo

sledječ

razpis javne dražbe z zviševanjem izklicne cene,

ki bo dne 14.07.2022 ob 11:00 uri v Mariboru, Trg Leona Štuklja 5, 1. nadstropje.

1. Opis premoženja, ki se prodaja

Nepremičnine, ki so v lasti stečajne dolžnice in so predmet tega predloga, so v katastrski občini 641 Dragučova in predstavljajo nezazidana stavbna in kmetijska zemljišča:

ID znak	dejanska raba	namenska raba	površina m ²	del stavbno/del kmetijsko zemljišče
parcela 641 319/11	Kmetijsko zemljišče	Površina razpršene poselitve 29% in najboljša kmetijska zemljišča 71%	1.965	570 m2 površina stavbnega zemljišča/1395 m2 površina kmetijskega zemljišča
parcela 641 319/12	Kmetijsko zemljišče 21,2% in nedoločena raba 78,8%	Površina razpršene poselitve 28% in najboljša kmetijska zemljišča 72%	742	208 m2 površina stavbnega zemljišča/534 m2 površina kmetijskega zemljišča
parcela 641 319/13	Kmetijsko zemljišče	Najboljša kmetijska zemljišča	171	
parcela 641 319/14	Kmetijsko zemljišče	Površina razpršene poselitve 11% in najboljša kmetijska zemljišča 89%	2.990	329 m2 površina stavbnega zemljišča/2.661 m2 površina kmetijskega zemljišča
parcela 641 319/15	Vodna zemljišča 59,3% in nedoločena raba 40,7%	Najboljša kmetijska zemljišča	356	
parcela 641 319/16	nedoločena raba	Najboljša kmetijska zemljišča	75	
Skupaj:			6.299	Stavbni del 1.107 m2/kmetijski del 5.192 m2

Nepremičnine se prodajajo kot celota.

Prikaz nepremičnin:



Fotografije lokacije







Opis nepremičnine (povzeto po poročilu o oceni vrednosti nepremičnin):

Nepremičnine zgoraj v naravi predstavljajo stavbna in kmetijska zemljišča. Stavbni del zemljišč se nahaja v področju razpršene gradnje in predstavlja del zazidalne enote ob stanovanjskem objektu Dragučova 13. Pogojno je samostojno zazidljiv le del severno od dovozne ceste, to je stavbni del parcele 319/11. Parcela 319/12 je v naravi pot, stavbni del parcele 319/14 pa predstavlja funkcionalno zemljišče k objektu na sosednji parceli.

Zemljišča je možno komunalno opremit s priključki na električno in vodovodno omrežje. Dostopno je po lastni poti, ki jo od javne ceste loči dovozna pot parc. št. 1/5 v zasebni lasti. Služnost dostopa ni vknjižena.

Kmetijska zemljišča so del parcel 319/11, 319/13 in 319/14 in v celoti so kmetijska zemljišča 319/13, 319/15 in 319/16. V naravi parceli 319/15 in 319/16 predstavljata pot.

Zemljiškoknjižno stanje:

Na nepremičninah ID znak 641 319/11, ID znak 641 319/12, ID znak 641 319/14, ID znak 641 319/15 in ID znak 641 319/16 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Maribor, d.d., ki jo mora kupec prevzeti.

2. Izključna cena

2.1. Izključna cena za premoženje, ki je predmet prodaje iz točke 1. tega razpisa, znaša 32.339,00 EUR.

2.2. Kupce bremenijo davek na promet nepremičnin (2%), druge dajatve (predvidoma 0,00 EUR), stroški prodaje (predvidoma 0,00 EUR), stroški izbrisa vpisanih bremen (predvidoma 0,00 EUR), stroški prevzema premoženja (predvidoma 0,00 EUR).

3. Varščina

3.1. Dražitelj mora za utrditev svoje obveznosti (skleniti prodajno pogodbo, če bo na dražbi uspel) kot varščino (prvi odstavek 333. člena ZFPPIPP) plačati denarni znesek v višini 3.233,90 EUR. Pogoji vplačila varščine iz te točke veljajo tudi za predkupne upravičence.

3.2. Dražitelj mora denarni znesek v višini zneska varščine iz točke 3.1 tega razpisa, plačati v dobro fiduciarnega računa stečajnega upravitelja: št. SI5664000000190713, odprtega pri Primorski hranilnici d.d.: prejemnik: Milenko Trninič, Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor. Kot namen nakazila mora v nalogu za plačilo navesti: »varščina Dragučova - <naziv dražitelja>«.

3.3. Javne dražbe na podlagi tega razpisa se lahko udeleži samo tisti dražitelj, ki najmanj en delovni dan pred javno dražbo (torej do vključno dne 13.07.2022) plača varščino v skladu s točko 3.2. tega razpisa.

3.4. Če dražitelj na dražbi ne uspe, bo prodajalec nakazal znesek plačane varščine v dobro dražiteljevega transakcijskega računa, v breme katerega je bila plačana varščina, v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.

3.5. Če dražitelj na dražbi uspe, bo plačana varščina veljala za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (šesti odstavek 333. člena ZFPPIPP).

3.6. Če dražitelj, ki je uspel na javni dražbi, ne sklene prodajne pogodbe v skladu s točko 7. tega razpisa, plačana varščina velja za plačilo pogodbene kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo in jo prodajalec obdrži (deveti odstavek v zvezi z osmim odstavkom 334. člena ZFPPIPP).

4. Predkupna pravica in poziv predkupnim upravičencem

Ker so nepremičnine katastrska občina 641 Dragučova parcela 641 319/11, 641 319/12, 641 319/14, delno kmetijska zemljišča in parcele 641 319/13, 641 319/15, 641 319/16 v celoti kmetijska zemljišča, na njih obstaja zakonita predkupna pravica po 1. odstavku 23. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) predkupnih upravičencev po naslednjem vrstnem redu: 1. solastnik; 2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj; 3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj; 4. drug kmet; 5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti; 6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Predkupni upravičenci uveljavljajo predkupno pravico na dražbi tako, kot je to določeno v 347. členu ZFPPIPP. Predkupne pravice predkupnih upravičencev bodo na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih ali Zakona o gozdovih upoštewane izključno, če bo dražitelj, ki ima lastnosti predkupnega upravičenca, poleg obveznosti, kot so določene v ZFPPIPP, pravočasno priložil dokaze o lastnostih, ki se zahtevajo od predkupnega upravičenca po Zakonu o kmetijskih zemljiščih ali Zakonu o gozdovih, ki ureja predkupno upravičenje na kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih ter tako dokazal, da je predkupni upravičenec. Upravitelj si pridržuje pravico do preučitve dokazil pred javno dražbo, zato je predkupni upravičenec dokazila dolžan poslati najmanj 5 delovnih dni pred dnevom izvedbe javne dražbe na naslov Milenko Trninič, Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor. V primeru, da predkupni upravičenec ne bo spoštoval določil te točke, se njegova predkupna pravica ne bo upoštevala v tem postopku prodaje.

5. Način prodaje in jamstva prodajalca

Premoženje, ki je predmet prodaje, se prodaja po določbah ZFPPIPP na javni dražbi, brez jamstva za stvarne napake (čl. 340 ZFPPIPP).

6. Drugi pogoji javne dražbe

Poleg pogojev in pravil, navedenih v drugih točkah tega razpisa, veljajo za prodajno pogodbo, ki jo bo prodajalec sklenil z uspelim dražiteljem kot kupcem, tudi ta pravila:

- 6.1. Kupec mora preostali del kupnine po vštetu are plačati z nakazilom v dobro fiduciarnega računa stečajnega upravitelja. Rok za plačilo preostalega dela kupnine je 30 dni po sklenitvi prodajne pogodbe. Rok za plačilo preostalega dela kupnine za predkupnega upravičenca je 15 dni od sklenitve pogodbe.
- 6.2. Če zamuda kupca s plačilom preostalega dela kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodaten rok za plačilo kupnine.
- 6.3. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
- 6.4. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljenih nepremičninah tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, pri teh nepremičninah vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca in hkrati izbrisalo pravice tretjih (drugi in tretji odstavek 342. člena ZFPPIPP in 89. člen v zvezi s 96. členom ZZZK-1).

7. Postopek sklenitve prodajne pogodbe

- 7.1. Dražitelj, ki je na dražbi uspel, mora kot kupec s prodajalcem skleniti prodajno pogodbo v skladu s pogoji prodaje, določenimi v tem razpisu in 337. do 343. člena ZFPPIPP.
- 7.2. Dražitelju, ki je na dražbi uspel, bo najkasneje naslednji dan po dražbi poslani, po elektronski pošti na naslov, naveden v dražbenem zapisniku in/ali na naslov kupca priporočeno po pošti, štirje izvodi prodajne pogodbe iz točke 7.1. tega razpisa, izpolnjenih s podatki glede na izid dražbe, ki jih mora kupec podpisati in dostaviti skupaj s podpisano izjavo po čl. 337 ZFPPIPP na naslov Milenko Trninič, Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor (osebno ali priporočeno po pošti) najkasneje do vključno dne 19.07.2022 do 14.00 ure-to je 3 delovne dni od dražbe, kjer jo do izteka tega dne podpiše upravitelj Milenko Trninič, razen če se po razglasitvi izida dražbe in pred zaključkom dražbe upravitelj in kupec ne dogovorita, da se podpis pogodbe opravi sočasno na način, določen v 7. odstavku čl. 334 ZFPPIPP, to je dne 14.07.2022, med 11:00 in 14.00 uro, v Mariboru.
- 7.3. Če najugodnejši ponudnik do poteka roka iz točke 7.2. tega razpisa ne prevzame in ne vrne podpisanega izvoda pogodbe skupaj z izjavo po čl. 337 ZFPPIPP oz. če se ne udeleži sočasnega podpisa pogodbe v točki 7.2. določenega dne ali se udeleži in ne predloži izjave iz čl. 337 ZFPPIPP, velja, da je odklonil sklenitev prodajne pogodbe in prodajalec pridobi pravico do pogodbene kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine iz točke 3.1 tega razpisa.
- 7.4. Prodajalec izroči kupcu en izvod podpisane pogodbe tako, da mu jo pošlje priporočeno po pošti najkasneje naslednji dan po podpisu, razen če mu jo ni že izročil takoj po sočasnem podpisu obeh pogodbenih strank.

8. Javna dražba

- 8.1. Na javni dražbi lahko sodeluje samo tista pravna ali fizična oseba, ki je plačala varščino v skladu s točko 3.2. tega razpisa. Na dražbi lahko sodeluje samo tista oseba, za katero ne obstaja zakonska ovira, po kateri kupec po pravu Republike Slovenije ne bi mogel postati lastnik predmeta dražbe.
- 8.2. Pooblaščenici pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti originalno pisno pooblastilo in izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 10 dni, iz katerega je razviden status zakonitega zastopnika, ki je

v imenu pravne osebe dal pooblastilo. Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, vozniško dovoljenje). Pooblaščenec fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti originalno pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe). Pooblaščenec izkaže svojo identiteto z veljavnim osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, vozniško dovoljenje).

8.3. Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP. Stečajni dolžnik tako ne sme skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja z:

- osebo, ki je v zadnjih dveh letih pred uvedbo stečajnega postopka opravljala funkcijo člana posloводства ali organa nadzora ali funkcijo prokurista v insolventnem dolžniku,
- stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek,
- družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov,
- osebo, ki ima v razmerju do osebe iz 1., 2. ali 3. točke tega odstavka položaj ožje povezane osebe,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima oseba iz 1. do 4. točke tega odstavka delež, večji od 50 odstotkov.

Navedeno ne velja v primeru prodaje predkupnemu upravičencu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico in takšnemu predkupnemu upravičencu ni potrebno predložiti izjave, da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP.

8.4. S plačilom varščine vsak dražitelj, tudi če je edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi. V primeru, da dražitelj ne pristopi k javni dražbi oz. od dražbe odstopi tako, da za predmet prodaje ni pripravljen plačati niti izklicne cene, že vplačana varščina zapade v korist stečajne mase. Kadar vplačajo varščino dva ali več ponudnikov in se le-ti javne dražbe ne udeležijo ali pa se je udeležijo in odstopijo od javne dražbe ali če na javni dražbi po izklicni ceni nobeden od ponudnikov noče kupiti premoženja, ki je predmet javne dražbe, že vplačana varščina vseh ponudnikov zapade v korist stečajne mase.

V primeru, če je več kupcev plačalo varščino, pristopilo na dražbo in dražilo, vendar tako, da nobeden od njih ni pripravljen plačati za predmet prodaje več, kot znaša izklicna cena, se premoženje prodaja tistemu, ki je prvi plačal varščino (datum in ura prejema varščine na TRR stečajnega dolžnika).

9. Pravila javne dražbe

9.1. Dražbo vodi stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba.

9.2. Pri prodaji premoženja, ki je predmet prodaje, se znesek izklicne cene v posameznem koraku dražbe zvišuje za 300,00 EUR.

9.3. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.

9.4. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Predkupni upravičenci uveljavljajo predkupno pravico na dražbi tako, kot je to določeno v 347. členu ZFPPIPP. Kadar je na dražbi udeleženih več predkupnih upravičencev, se dražba nadaljuje v drugem koraku med najugodnejšim dražiteljem iz prvega koraka dražbe in predkupnimi upravičenci, ki so izpolnili pogoje po ZFPPIPP in tem razpisu, smiselno enako, kot je določeno v pravilih javne dražbe iz točke 8.

9.5. Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe oz. po razglasu upravitelja.

9.6. Upravitelj oz. oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo, po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi ter ceno, oboje pa vpiše v zapisnik dražbe. Sočasno se prodajalec in uspešni dražitelj dogovorita za način podpisa ter roke oz. čas, skladno z razpisnimi pogoji, kar se zapiše tudi v dražbeni zapisnik.

9.7. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.

9.8. Ugovore reši upravitelj oz. oseba, ki po njegovim pooblastilu vodi dražbo, takoj.

9.9. Dražitelji z vplačilom varščine sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.

9.10. Prodajalec prekliče javno dražbo z objavo preklica javne dražbe, ki je objavljen na enak način kot objava javne dražbe. Če prodajalec prekliče dražbo na dan dražbe ali med potekom le-te, preklica ni dolžan objaviti, ampak o preklicu javne dražbe obvesti neposredno dražitelje, ki so na račun prodajalca vplačali varščino in prišli na dražbo oz. ki so na dražbi prisotni.

9.11. V primeru preklica javne dražbe veljajo pravila iz točke 3.4. tega razpisa.

9.12. Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti dražbene pogoje, pri čemer se za spremembo dražbenih pogojev smiselno uporabljajo določila točke 9.10. teh dražbenih pogojev.

9.13. Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa stečajnega upravitelja o začetku javne dražbe, kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na eventualno plačilo varščine, nista več mogoča.

9.14. Za red in mir ter za učinkovit potek javne dražbe skrbi stečajni upravitelj. Uporaba telekomunikacijskih sredstev na javni dražbi je prepovedana. Kršitelja reda in miru javne dražbe oz. normalnega teka le-te lahko stečajni upravitelj odstrani z dražbe.

Vse informacije v zvezi s prodajo premoženja dobijo zainteresirani kupci vsak delovni dan od 9. do 14. ure na tel. št. 031 488 351 ali preko elektronskega naslova mlenko.svetovanje@gmail.com. Ogled bo omogočen po predhodnem dogovoru.

Milenko Trninič
stečajni upravitelj

Prilogi:

- osnutek pogodbe o prodaji nepremičnine,

(poslano preko eINS portala)

Razpis javne dražbe z zviševanjem izklicne cene

Stečajni postopek: Opr. št.: St 2254/2021

Stečajna dolžnica: Jolanda Božič, Ferkova ulica 18, 2000 Maribor, zanjo stečajni upravitelj Milenko Trninič.

Priloga: Osnutek pogodbe o prodaji nepremičnin

ki jo sklenejo:

Jolanda Božič, Ferkova ulica 18, 2000 Maribor, ki jo zastopa stečajni upravitelj Milenko Trninič,
(v nadaljevanju prodajalec)

in

_____ (kupec)

ki ga zastopa

_____ (zastopnik)

(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

(uvodne ugotovitve)

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

1. da je predmet prodaje po tej pogodbi 1/1 lastniški delež na nepremičninah v katastrski občini 641 Dragučova:

ID znak	dejanska raba	namenska raba	površina m ²	del stavbno/del kmetijsko zemljišče
parcela 641 319/11	Kmetijsko zemljišče	Površina razpršene poselitve 29% in najboljša kmetijska zemljišča 71%	1.965	570 m2 površina stavbnega zemljišča/1395 m2 površina kmetijskega zemljišča
parcela 641 319/12	Kmetijsko zemljišče 21,2% in nedoločena raba 78,8%	Površina razpršene poselitve 28% in najboljša kmetijska zemljišča 72%	742	208 m2 površina stavbnega zemljišča/534 m2 površina kmetijskega zemljišča
parcela 641 319/13	Kmetijsko zemljišče	Najboljša kmetijska zemljišča	171	
parcela 641 319/14	Kmetijsko zemljišče	Površina razpršene poselitve 11% in najboljša kmetijska zemljišča 89%	2.990	329 m2 površina stavbnega zemljišča/2.661 m2 površina kmetijskega zemljišča
parcela 641 319/15	Vodna zemljišča 59,3% in nedoločena raba 40,7%	Najboljša kmetijska zemljišča	356	

parcela 641 319/16	nedoločena raba	Najboljša kmetijska zemljišča	75	
Skupaj:			6.299	Stavbni del 1.107 m2/kmetijski del 5.192 m2

2. da nad prodajalcem teče postopek osebnega stečaja, ki ga vodi Okrožno sodišče v Mariboru (v nadaljevanju: sodišče) v zadevi opr. št. St 2254/2021,
3. da se prodaja po tej pogodbi izvaja kot prodaja premoženja stečajnega dolžnika v skladu s pravili, določenimi v oddelku 5.8.2 Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP),
4. da je bil kupec izbran kot najugodnejši ponudnik v postopku javne dražbe na podlagi prodajalčevega razpisa javne dražbe, objavljenega dne [redacted] v zadevi St 2254/2021 na spletnem portalu AJPES iz 122. člena ZFPPIPP (v nadaljevanju: postopek javne dražbe),
5. da je kupec v postopku javne dražbe plačal varščino v višini [redacted] EUR;
6. da na nepremičninah ID znak 641 319/11, ID znak 641 319/12, ID znak 641 319/14, ID znak 641 319/15 in ID znak 641 319/16 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Maribor, d.d., ki jo mora kupec prevzeti.

2. člen (predmet pogodbe)

1. S to pogodbo se prodajalec zaveže opraviti vsa pravna dejanja, potrebna, da kupec postane lastnik nepremičnine iz točke 1. prvega člena te pogodbe, kupec pa se zaveže za navedeno nepremičnino plačati kupnino v višini _____ EUR, povečano za 2% davek na promet z nepremičninami v znesku _____ EUR, druge dajatve v višini _____ EUR, stroške prodaje v višini _____ EUR, stroške predaje premoženja v višini _____ EUR.

2. Predmet prodaje po tej pogodbi je lastninska pravica na nepremičninah ID znak 641 319/11, ID znak 641 319/12, ID znak 641 319/13, ID znak 641 319/14, ID znak 641 319/15 in ID znak 641 319/16, ki je omejena s hipoteko zastavnih upnikov in kupec teh hipotek ne prevzame.

3. Predmet prodaje po tej pogodbi je lastninska pravica na nepremičninah ID znak 641 319/11, ID znak 641 319/12, ID znak 641 319/14, ID znak 641 319/15 in ID znak 641 319/16, ki je omejena z nepravo stvarno služnostjo v korist Elektro Maribor, d.d., ki jo mora kupec prevzeti.

3. člen (soglasje sodišča in/ali pristojnega organa kot pogoj)

1. Ta pogodba je sklenjena:

- pod odložnim pogojem, da bo soglasje k prometu s predmetom prodaje, v kolikor je to potrebno, podal pristojni državni organ,
- pod odložnim pogojem, da bo soglasje k prometu s predmetom prodaje, v kolikor je to potrebno, podalo sodišče.

2. Kupec je dolžan v roku 7 dni po podpisu te pogodbe na Upravno enoto Pesnica oddati Vlogo za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, kmetijo ali gozdom. Kopijo potrdila o pravnomočnosti odobritve prodajne pogodbe pošlje kupec prodajalcu z elektronsko pošto v skladu z 9. členom te pogodbe. Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da upravna enota posel odobri, oziroma izda odločbo, da odobritev ni potrebna, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če upravna enota odobritev zavrne.

4. člen (ara)

1. Kupec se v znamenje sklenitve te pogodbe zaveže plačati ara v višini EUR.
2. Pogodbene stranke ugotavljajo, da se varščina iz 5. točke prvega odstavka 1. člena te pogodbe šteje za plačilo are iz prvega odstavka tega člena.

5. člen (pravni učinki plačila are)

1. Če je ta pogodba izpolnjena, ara velja za del kupnine in se vračuna v kupnino kot prvi obrok kupnine.
2. Če je ta pogodba razvezana zaradi uresničitve razveznega pogoja iz 3. člena te pogodbe, velja, da za razlog razveze ne odgovarja nobena pogodbena stranka, in mora prodajalec kupcu vrniti plačani znesek are v treh delovnih dneh po prejemu odločitve pristojnega državnega organa oz. po plačilu are s strani predkupnega upravičenca.
3. Če je ta pogodba razvezana zaradi kupčeve neizpolnitve obveznosti plačati preostali del kupnine ali zaradi drugih vzrokov, ki izvirajo iz sfere kupca, ara velja za pogodbeno kazen za neizpolnitev in jo prodajalec obdrži.

6. člen (plačilo kupnine)

1. Kupec mora plačati preostali del kupnine po vštetju are, torej znesek v skupni višini _____ EUR (v nadaljevanju: preostali del kupnine) najpozneje v roku _____ od sklenitve te pogodbe z nakazilom v dobro fiduciarnega računa stečajnega upravitelja:
 - št SI5664000000190713, odprtega pri Primorski hranilnici d.d., prejemnik: Milenko Trninič, Dalmatinska ulica 43, 2000 Maribor.
2. Če zamuda kupca s plačilom preostalega dela kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od te pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodaten rok za plačilo kupnine.
3. V primeru iz drugega odstavka tega člena velja, da je ta pogodba razvezana naslednji delovni dan po dnevu, ko prodajalec odstopno izjavo z elektronsko pošto pošlje v skladu z 9. členom te pogodbe.

7. člen (prenos lastninske pravice na kupca)

1. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, in sicer pravice tretjih po prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
2. Prodajalec bo v osmih dneh po prejemu preostalega dela kupnine, plačilu morebitnih stroškov v zvezi s prenosom lastništva (v skladu s prvim odstavkom 2. člena te pogodbe) in po prejemu pravnomočne odločbe o odobritvi prodajne pogodbe (v skladu s 3. členom te pogodbe) predlagal sodišču, da izda sklep, s katerim, na podlagi drugega odstavka 342. člena ZFPPIPP, odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice pri nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, v korist kupca (drugi odstavek 342. člena ZFPPIPP).
3. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljeni nepremičnini tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče, na podlagi pravnomočnega sklepa iz drugega odstavka tega člena, pri tej nepremičnini vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca, in hkrati izbrisalo vsa bremena iz prvega odstavka 342. člena ZFPPIPP.

8. člen (izključitev odgovornosti prodajalca)

Prodajalec ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).

9. člen (obvestila in izjave)

1. Medsebojna obvestila in izjave v zvezi z izvajanjem te pogodbe si bosta pogodbeni stranki izmenjevali z elektronsko pošto in jih sprejemali na elektronski naslov:
 - prodajalca milenko.svetovanje@gmail.com
 - kupca na elektronskem naslovu [redacted]
2. V elektronskem sporočilo mora biti v polju Zadeva oznaka »izjava po pogodbi – Dragučova«.
Velja, da je druga pogodbeni stranka prejela izjavo ali obvestilo pogodbene stranke naslednji delovni dan po dnevu, ko je pogodbeni stranka poslala svojo izjavo ali obvestilo na elektronski naslov druge pogodbene stranke iz prvega odstavka tega člena.

10. člen (uporaba prava)

Za pravna razmerja iz te pogodbe se uporablja slovensko pravo.

11. člen (končna določba)

Ta pogodba je podpisana v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme en izvod, en izvod je namenjen predložitvi davčnemu organu, en izvod pa predložitvi upravni enoti.

Maribor, dne [redacted]

zastopnik prodajalca
upravitelj Milenko Trninič

Kupec

Zastopnik