



Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji St 307/2022, ki ga je Okrožno sodišče v Murski Soboti izdalo dne 19. 6. 2024 v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad dolžnico Manuelo Brunar, upraviteljica objavljam

Razpis 3. javne dražbe z zviševanjem izklicne cene,

**ki bo dne 18. 2. 2025 ob 13.00 uri v prostorih
Zbornice upraviteljev Slovenije, WTC, Dunajska c. 156, 1000 Ljubljana
pod naslednjimi pogoji:**

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA

Predmet prodaje so naslednje nepremičnine, ki so last stečajne dolžnice do celote (1/1):

- parcela **ID znak 89 4426** površine 1.065 m², ki v naravi predstavlja gozd (89,40 %) in kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov (10,60 %) v ocenjeni likvidacijski vrednosti 639,00 EUR,
- parcela **ID znak 89 4429** površine 1.904 m², ki v naravi predstavlja gozd (77,40 %) in kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov (22,60 %) v ocenjeni likvidacijski vrednosti 1.142,40 EUR,
- parcela **ID znak 89 4444** površine 1.598 m², ki v naravi predstavlja gozd (12,50 %) in kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov (87,50 %) v ocenjeni likvidacijski vrednosti 958,80 EUR.

Ocenjene likvidacijske vrednosti so povzete po oceni vrednosti, ki je bila opravljena v letu 2022, zaradi splošnega dviga cen nepremičnin pa so spodaj navedene izklicne vrednosti nekoliko višje.

Dražba se bo izvedla ločeno za vsako od navedenih treh nepremičnin.

II. PRODAJNA CENA in VARŠČINA

Izklicne cene in varščine so določene kot sledi:

- parcela **ID znak 89 4426** se prodaja po izklicni ceni **810 EUR** z določitvijo varščine v višini **85 EUR**,
- parcela **ID znak 89 4429** se prodaja po izklicni ceni **1.290 EUR** z določitvijo varščine v višini **130 EUR**,
- parcela **ID znak 89 4444** se prodaja po izklicni ceni **1.130 EUR** z določitvijo varščine v višini **120 EUR**.

Na dražbi se bo izklicna cena zviševala po korakih za 50 EUR.

Varščina mora biti plačana najkasneje en (1) delovni dan pred javno dražbo na fiduciarni račun št. **SI56 6400 0000 0238 728**, ki je za izvedbo postopka osebnega stečaja St 307/2022 odprt pri

Primorski hranilnici Vipava d.d. na ime stečajne upraviteljice Odvetnice Manca Vuk Osenar, Pristaniška ulica 8, 6000 Koper.

IV. DRUGI POGOJI JAVNE DRAŽBE in PRODAJE

1. Javna dražba z zviševanjem izklicne cene je javno povabilo k dajanju ponudb, s katerim se stečajni dolžnik zaveže, da bo sklenil prodajno pogodbo s tistim dražiteljem, ki bo na dražbi ponudil najvišjo ceno.
2. Na javni dražbi lahko sodelujejo **le pravne in fizične osebe, ki so pravočasno vplačale varščino.**
3. Kupec se lahko dražbe udeleži osebno, po zakonitem zastopniku ali po pooblaščenju. Navedene osebe svojo identiteto izkažejo z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno voziško dovoljenje). Pooblaščenji fizičnih ali pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti overjeno pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe ali zakonitega zastopnika pravne osebe).
4. **Kupec, ki je vplačal varščino, se je dražbe dolžan udeležiti.** Če se dražbe kljub plačilu varščine ne udeleži in nepremičnina na dražbi ni prodana, kupec izgubi pravico do vračila varščine. Navedeno ne velja za predkupnega upravičenca.
5. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku treh (3) delovnih dni po končani javni dražbi, brez obresti.
6. Prodajalec bo s kupcem, ki bo na dražbi uspel, sklenilo prodajno pogodbo v treh (3) delovnih dneh po koncu dražbe.
7. Kupec, ki bo na dražbi uspel, mora **plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika v roku treh (3) mesecev od sklenitve pogodbe**, sicer vplačana varščina zapade v stečajno maso.
8. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot petnajst (15) dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev. V primeru odstopa stečajnega dolžnika od pogodbe zaradi zamude plačila kupnine s strani izbranega kupca vplačana varščina zapade v korist stečajne mase.
9. **Kupec mora poleg kupnine plačati tudi 2% davek na promet nepremičnin ter takso za vpis lastništva v zemljiško knjigo.**
10. V treh (3) dneh po plačilu celotne kupnine, davka na promet nepremičnin in stroškov sestave pogodbe bo upraviteljica prodajalca sodišču podala predlog za izdajo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.
11. Kupec bo nepremičnino prejel v posest v treh (3) delovnih dneh po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.
12. Prodajna pogodba ne sme biti sklenjena z osebami iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP, razen kadar gre za predkupnega upravičenca z zakonito predkupno pravico. Kupec mora ob sklenitvi pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka 337. člena ZFPPIPP. Kupcu, ki

v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico, pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitev pogodbe po 337. členu ZFPPIPP.

13. **Kupec s pristopom k javni dražbi potrjuje poznavanje predmeta dražbe.** Potencialni kupci si lahko predmet javne dražbe ogledajo pred javno dražbo, zato kakršnekoli reklamacije v zvezi z nepoznavanjem predmetov ne bodo upoštevane. Premoženje se prodaja po načelu »videno-kupljeno«.
14. Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s 347. členom ZFPPIPP.
15. Za pravila postopka javne dražbe, ki niso izrecno urejena v tem razpisu javne dražbe, se neposredno uporabljajo določbe insolvenčne zakonodaje in predpisov, na katere le-ta napotuje za posamezni primer.

V. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

1. Dražbo vodi stečajna upraviteljica oziroma od nje pooblaščen oseba. Na dražbi se prodajajo nepremičnine, navedene v točki I. tega razpisa.
2. Na dražbi se zvišuje izklicna cena po posameznih korakih, kot je navedeno v točki II. tega razpisa.
3. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
4. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi višjo ceno.
5. Predkupni upravičenec z boljšim vrstnim redom lahko izenači ponudbo s ponudnikom, ki je ponudil najvišjo ceno. V tem primeru lahko ponudnik ponovno ponudi višjo ceno.
6. Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe oz. po zadnjem izenačenju ponudbe s strani predkupnega upravičenca.
7. Stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseba po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.
8. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.
9. Ugovore reši stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseba takoj.

Koper, 9. 1. 2025

Upraviteljica:
Manca Vuk Osenar

