

**Postopek osebne stečaja nad dolžnikom: Štefan Lah**

Mala Pristava 12a, 3240 Šmarje pri Jelšah

Opr. št. **St 1514/2021**

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Celju  
z dne 26.1.2024 upraviteljica objavlja

## **11.JAVNO DRAŽBO** **z zviševanjem izklicne cene**

ki bo dne 11.6.2024 ob 11.00 uri

v Rogaški Slatini, na naslovu Spodnje Negonje 35, pod sledečimi pogoji:

### **1. Opis premoženja, ki se prodaja**

Predmet prodaje je naslednje premoženje:

- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela \*87 (ID 844403), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela \*88 (ID 3246611), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 578/1 (ID 1516294), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 578/2 (ID 3246610), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 579 (ID 3582913), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 580/1 (ID 4421921), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 580/2 (ID 2406978), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 581/1 (ID 2910845), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 581/2 (ID 1012555), v deležu do 1/3 od celote,
- katastrska občina 1189 BOBOVO parcela 592/2 (ID 895303), v deležu do 1/3 od celote.

Vse nepremičnine se prodajajo skupaj, kot celota.

Nepremičnine v naravi predstavljajo stanovanjsko hišo na naslovu Mala Pristava 12a, Šmarje pri Jelšah, kmetijska in gozdna zemljišča v skupni izmeri 18.144 m<sup>2</sup>.

Na nepremičninah so vpisane hipoteke, ki se bodo v skladu z ZFPPIPP po plačilu celotne kupnine izbrisale.

### **2. Vrsta javne dražbe, izklicna cena in znesek, za katerega se ta cena v posameznem koraku dražbe zvišuje**

Vrsta javne dražbe: **javna dražba z zviševanjem izklicne cene**

Izklicna cena premoženja, ki se prodaja: **9.000,00 EUR**

Znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku zvišuje: **500,00 EUR ali večkratnik tega zneska.**

**3. Znesek varščine in številka fiduciarnega denarnega računa upraviteljice, v dobro katerega mora dražitelj ta znesek plačati**

Ponudniki morajo najkasneje **en delovni dan pred javno dražbo** vplačati varščino v višini **900,00 EUR** na fiduciarni denarni račun upraviteljice št. **SI56 6400 0000 0125 141**, ki ga vodi Primorska hranilnica d.d., Vipava, z navedbo »plačilo varščine – javna dražba«.

Če dražitelj na dražbi ne uspe, mu mora stečajni dolжник vrniti znesek plačane varščine po odštetih bančnih stroških na dražiteljev transakcijski račun, v breme katerega je bila plačana v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe. Vrnitev varščine se smatra za obvestilo, da dražitelj na javni dražbi ni uspel. Varščina se ne obrestuje in revalorizira. V primeru, da želi dražitelj vračilo varščine na drug transakcijski račun, mora o tem pravočasno obvestiti upravitelja.

Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu z ZFPPIPP, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe.

**4. Drugi pogoji prodaje skladno s 337. do 343. členom ZFPPIPP in pravila dražbe**

- i. Javne dražbe se lahko udeleži samo tisti, ki najkasneje en delovni dan pred javno dražbo plača varščino na zgoraj naveden bančni račun stečajnega dolžnika in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu varščine pred začetkom javne dražbe.
- ii. S plačilom varščine vsak dražitelj sprejme obveznost, da pristopi k javni dražbi in ponudi izklicno ceno. V primeru da plačnik varščine ne pristopi na javno dražbo, plačana varščina zapade v korist stečajne mase. Dražitelji z vplačilom varščine sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.
- iii. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le-ta upravitelju predložiti ustrezno pooblastilo. Takšen pooblaščenec ima pravico dražiti predmet dražbe ter v imenu vplačnika varščine podpisati zapisnik, ne more pa biti kupec oziroma podpisnik pogodbe.
- iv. Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom. Pooblaščenec fizične osebe mora predložiti overjeno pisno pooblastilo, podpisano s strani pooblastitelja in se izkazati z osebnim dokumentom. Če na dražbo pristopi pooblaščenec oz. zastopnik pravne osebe, mora le-ta biti v register AJPEŠ vpisan kot zakoniti zastopnik. V nasprotnem primeru mora pristopnik vodji dražbe predložiti pooblastilo za zastopanje pravne osebe na javni dražbi. Pooblastilo mora podpisati zakoniti zastopnik pravne osebe. Dražitelj mora biti na dražbi fizično prisoten.
- v. Kupec ne more biti oseba, s katero skladno z določili 337. člena ZFPPIPP ni dovoljeno skleniti pogodbe, razen kadar gre za predkupnega upravičenca, ki v skladu ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico. Pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP mora kupec predložiti pred sklenitvijo pogodbe.
- vi. Na dražbi bo uspel kupec, ki bo ponudil najvišjo ceno in ki ga vodja dražbe določi kot izbranega najvišjega ponudnika. V primeru, da vsi dražitelji, ki so vplačali varščino,

**Mateja Rečnik**

**Upraviteljica v postopkih insolventnosti in prisilnega prenehanja**

POSLOVNO SVETOVANJE, Mateja Rečnik s.p., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

e-pošta: [upraviteljica.recnik@gmail.com](mailto:upraviteljica.recnik@gmail.com)

- 
- ponudijo le izključno ceno, se premoženje proda tistemu, katerega varščina je prva prispela na račun stečajnega dolžnika.
- vii. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
- viii. V skladu s 340. členom ZFPPIPP stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje. Premoženje, ki je predmet javne dražbe se prodaja po načelu »videno – kupljeno«, kakršnokoli uveljavljanje zahtevkov zoper prodajalca je izključeno. Kupec je dolžan pred nakupom preveriti gradbeno in uporabno dovoljenje, določitev meje, izmere in druge informacije o nepremičnini, pri izvajalcu geodetskih storitev, na svoje stroške. Pravice tretjih in zaznambe na premoženju so razvidne iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska. Vsi podatki v zvezi z nepremičnino so pridobljeni iz cenitve pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin.
- ix. **Kupec s pristopom k dražbi potrjuje, da si je nepremičnine oz. predmet prodaje predhodno ogledal in je tako seznanjen z njegovim stanjem. Potencialni kupci si lahko pred javno dražbo ogledajo tudi pripadajočo dokumentacijo v zvezi s predmetom prodaje, zato kakršnekoli reklamacije v zvezi z nepoznavanjem predmetov in morebitno manjkajočo dokumentacijo ne bodo upoštevane.**
- x. Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni od poziva na podpis pogodbe. Upravitelj po pooblaščenju pripravi besedilo pogodbe, ki ga podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega dolžnika ali prostorih, kjer je potekala dražba, če se ne dogovorita za drugo mesta podpisa pogodbe. Če dražitelj, ki je na dražbi uspel, v treh delovnih dneh od poziva na podpis pogodbe, ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačati znesek varščine.
- xi. Pogodba o prodaji je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.
- xii. Rok za plačilo kupnine je tri mesece po sklenitvi prodajne pogodbe. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev. Stečajni dolžnik ne sme kupcu izročiti lastniške posesti prodanega premoženja ali opraviti drugih pravnih dejanj za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca, dokler ta ne plača celotne kupnine.
- xiii. Javne dajatve, davke in stroške, ki nastanejo ob prodaji nepremičnine ali v zvezi s sklenitvijo prodajne pogodbe, niso vključeni v ceno in jih plača kupec. Kupec je dolžan plačati sestavitev prodajne pogodbe v skladu z vsakokrat veljavno odvetniško tarifo.
- xiv. Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s členom 347. ZFPPIPP. V kolikor bo po trenutno veljavno zakonodaji veljavnost pravnega posla vezana na morebitna soglasja oziroma odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le-teh na njegove stroške in riziko, ki se podrobneje opredelijo v prodajni pogodbi.  
Predkupni upravičenci morajo v skladu z določili ZKZ (Zakon o kmetijskih zemljiščih) na javni dražbi izkazati predkupno upravičenje (ki ne sme biti starejše od 3 mesecev) in ga po elektronski pošti [upraviteljica.recnik@gmail.com](mailto:upraviteljica.recnik@gmail.com) posredovati upraviteljici najkasneje 1 delovni dan pred dražbo.
- xv. Glede na to, da so nepremičnine, ki so predmet prodaje, v naravi delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče, je kupec v skladu z določili 25. člena ZKZ, dolžan vložiti Vlogo za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, gozdom ali kmetijo pri upravni enoti, na območju katere ležijo nepremičnine oz. njen pretežni del, najpozneje v 8

**Mateja Rečnik**

**Upraviteljica v postopkih insolventnosti in prisilnega prenehanja**

POSLOVNO SVETOVANJE, Mateja Rečnik s.p., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

e-pošta: [upraviteljica.recnik@gmail.com](mailto:upraviteljica.recnik@gmail.com)

---

dneh od dneva, ko je pogodbo podpisal. Predmetna prodajna pogodba je sklenjena pod dodatnim odložnim pogojem, da bo kupec pridobil in dostavil prodajalcu (v roku treh (3) delovnih dni od pridobitve) z zakonom predpisano odobritev prodaje (19. člen ZKZ – original dokončne odločbe pristojne upravne enote) oz. dostavil original potrdila upravne enote, da odobritev pravnega posla ni potrebna in pod dodatnim razveznim pogojem, ki se uresniči, če upravna enota zavrne izdajo potrdila o odobritvi pravnega posla ali vloga za odobritev pravnega posla ni vložena v roku.

- xvi. Prenos lastninske pravice in prenos premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu kupnine, vseh dajatev, davkov in stroškov prodaje. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljeni nepremičnini tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu lastninske pravice na kupca, pri tej nepremičnini vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca in hkrati izbrisalo vse pravice tretjih v skladu z 342. členom ZFPPIPP in 89. členom v zvezi s 96. členom ZZK-12. S plačilom kupnine tako prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
- xvii. Za pravila postopka javne dražbe, ki niso urejena v tem razpisu, se uporabljajo pravila ZFPPIPP in drugih ustreznih zakonov.
- xviii. Stanovanjska hiša, ki se prodaja, je zasedena-v njej stanuje stečajni dolžnik/solastnik v deležu do 1/3 od celote.

**Pravila dražbe:**

- xix. Javno dražbo vodi stečajni upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.
- xx. Ob času in na kraju, določenem v javnem razpisu, se dražba prične tako, da stečajna upraviteljica oziroma pooblaščenca oseba razglasi začetek javne dražbe ter prebere pogoje dražbe, objavljene v javnem oglasu, podatke o predmetu prodaje, izključno ceno ter znesek, za katerega se ta v posameznem koraku zvišuje.
- xxi. Stečajna upraviteljica oziroma pooblaščenca oseba seznani dražitelje s predmetom prodaje in jih pozove, da oddajo listine, s katerimi izkazujejo izpolnjevanje pogojev za pristop k javni dražbi; po pregledu predloženih listin sledi seznanitev navzočih udeležencev, katere osebe imajo pravico in obveznost pristopiti k draženju predmeta prodaje.
- xxii. Dražba je končana 1 minuto po tem, ko je podana najugodnejša ponudba.
- xxiii. O poteku dražbe se vodi zapisnik, v katerega se vpišejo osnovni podatki javne dražbe, vsi sodelujoči, izlicitirani najvišji znesek kupnine, dražitelj, ki je na dražbi uspel ter druge zadeve, vezane na potek javne dražbe.
- xxiv. Ugovore zoper potek dražbe je mogoče vložiti do zaključka zapisnika o poteku dražbe. Ugovori se obravnavajo in rešijo takoj.
- xxv. Prodajalec lahko 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. so na dražbi prisotni. Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti dražbene pogoje, pri čemer se za spremembo dražbenih pogojev uporabljajo določila iz te točke.

**Mateja Rečnik**  
**Upraviteljica v postopkih insolventnosti in prisilnega prenehanja**  
POSLOVNO SVETOVANJE, Mateja Rečnik s.p., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
e-pošta: [upraviteljica.recnik@gmail.com](mailto:upraviteljica.recnik@gmail.com)

---

**5. Dan, ura in mesto poteka dražbe**

Javna dražba bo potekala dne **11.6.2024 z začetkom ob 11.00 uri** na naslovu Spodnje Nagonje 35, 3250 Rogaška Slatina.

**6. Mesto, na katerem si je mogoče ogledati premoženje, ki se prodaja, in čas, v katerem je mogoče opraviti ogled**

Ogled premoženja in vpogled v drugo dokumentacijo povezano s prodajo premoženja stečajnega dolžnika je možen po predhodnem dogovoru na elektronski naslov [upraviteljica.recnik@gmail.com](mailto:upraviteljica.recnik@gmail.com).

**Upraviteljica**  
Mateja Rečnik