

P.n.

**OKROŽNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**  
**Slomškova 21**  
**9000 Murska Sobota**

Ljubljana, 24.1.2024

Predlagatelj: Tadej Bobik, upravitelj

Opr. št.: St 1922/2021

Stečajni postopek nad pravno osebo: **AGRINSPE podjetje za posredništvo, proizvodnjo in trgovino d.o.o., Ključarovci pri Ljutomeru 19, 9242 Križevci pri Ljutomeru**

Zadeva: <b>PREDLOŽITEV RAZPISA DRUGE JAVNE DRAŽBE Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE PO 334. členu ZFPPIPP</b>
---

1x

*vloženo: elektronsko*

*podpisano: elektronsko*

*priloge: kot v tekstu*

Na podlagi pravnomočnega Sklepa o prodaji – dodatni Okrožnega sodišča v Murski Soboti St 1922/2021 z dne 8.12.2023 (pr. d. 113), v stečajnem postopku nad dolžnikom AGRINSPE podjetje za posredništvo, proizvodnjo in trgovino d.o.o., Ključarovci pri Ljutomeru 19, 9242 Križevci pri Ljutomeru ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč:

**razpis javne dražbe  
z zviševanjem izklicne cene,**

**ki bo dne 4.3.2024 ob 11.00 uri  
na poslovnem naslovu upravitelja: Brnčičeva ulica 45, 1231 Ljubljana - Črnuče, drugo  
nadstropje (poslovna stavba Kovintrade)  
pod sledečimi pogoji:**

***I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:***

Predmet prodaje so nepremičnine in premičnine na naslovu Ključarovci pri Ljutomeru 19, 9242 Križevci pri Ljutomeru, ki se prodajajo skupaj, v kompletu.



**Nepremičnine:**

Predmet prodaje so nepremičnine, do celote (1/1), in sicer:

- katastrska občina 245 KLJUČAROVCI PRI LJUTOMERU parcela 13/5 (ID 1256719),
  - katastrska občina 245 KLJUČAROVCI PRI LJUTOMERU parcela 13/9 (ID 5905523),
  - katastrska občina 245 KLJUČAROVCI PRI LJUTOMERU parcela 13/11 (ID 6699938),
  - katastrska občina 245 KLJUČAROVCI PRI LJUTOMERU parcela 13/12 (ID 6699937)
- in
- katastrska občina 245 KLJUČAROVCI PRI LJUTOMERU parcela 13/13 (ID 6699936),

ki v naravi predstavljajo pozidano zemljišče v velikosti 5.501,00 m<sup>2</sup>, na katerem se nahajata poslovno-stanovanjski objekt in hlev za konje z naslovom Ključarovci pri Ljutomeru 19, 9242 Križevci pri Ljutomeru.

Na predmetnih nepremičninah stojita dva objekta, in sicer:

- objekt št. 390, ki v naravi predstavlja poslovno stanovanjski objekt in
- objekt št. 535, ki v naravi predstavlja hlev za konje.

Za predmetna objekta je bilo dne 18.7.2003 pridobljeno gradbeno dovoljenje št: 351-97/2003, ki ga je izdala Upravna enota Ljutomer.

*Tabele velikosti glede na posamezen tip dela nepremičnine:*

TIP POSAMEZNEGA PROSTORA	NTP v m <sup>2</sup>
Prodajalna s pomožnimi prostori	398,6
Pisarniški prostori s sejno sobo	307,8
Stanovanje	212,33
Stanovanje	1.224,89
Hlev s senikom	2.143,63
<b>Skupaj</b>	<b>2.143,63</b>

**Premičnine:**

Predmet prodaje so naslednje premičnine:

	Naziv OS:	Kom
1	Miza - plošča furnirana + inox podnožje	3
2	Regal za pokale	14
3	Točilni pult z omaricami	1
4	Stol lesen oblazinjen	24
5	Stol barski oblazinjen	4
6	Ročni paletni viličar HPS 25 Still	1
7	Klima Mitsubishi MSZ/MUZ-FHVE	1
8	Klima Haier	1
9	Klima Samsung comfort	1
10	Klima Samsung comfort	1
11	Tiskalnik HP Officejet 8610	1
12	Računalnik Asus UX302LG-C4007H	1

13	Računalnik ASUS CP3130-BE002S-PR	1
14	Monitor LG LED IPS	2
15	Lesena kuhinja	1
16	Pisarniški stol	1
17	Konferenčna miza	1
	Skupaj	59

Nepremičnine in premičnine se prodajajo **skupaj, v kompletu**.

**Izklicna cena za celoto znaša 928.597,12 EUR**, ki se poveča za davke in prispevke ter stroške prodaje.

**Varščina** je določena v višini 5% izklicne cene oziroma **46.429,86 EUR**.

Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s členom 347 ZFPPIPP. V kolikor je v skladu z veljavno zakonodajo veljavnost oz. sklenitev pravnega posla vezana na morebitna dodatna soglasja ali odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le-teh na njegove stroške in riziko.

## II. NAČIN PRODAJE:

**Vso premoženje, ki je predmet prodaje, se v skladu s členom 340 ZFPPIPP prodaja na javni dražbi in brez jamstva za stvarne napake.**

## III. POGOJI JAVNE DRAŽBE

1. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki 3 (spodaj).
2. Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Pooblaščenca fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo dražitelja, svojo identiteto pa izkažejo z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).
3. Najmanj **en (1) delovni dan** pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke I. tega razpisa, na transakcijski račun stečajnega dolžnika št.: **SI56 6400 0000 0410 612** odprt pri **banki PHV d.d.** s pripisom namena nakazila: »Varščina«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa stečajnega dolžnika, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet izvršen. S plačilom varščine ponudnik sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in sprejeti izklicno ceno. Upravitelj lahko zadrži varščino, če ponudnik, ki je edini plačal varščino, ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izklicne cene. Če je več ponudnikov plačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno ceno, ni nobenega razloga za zadržanje varščin ostalih ponudnikov (ki niso pristopili v javni dražbi ali ponudili izklicne cene), saj je to v nasprotju z namenom varščine. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih

*višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje.*

4. *Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 (treh) delovnih dneh po končani javni dražbi, brez obresti.*
5. *Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP, v roku treh delovnih dneh po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. čl. ZFPPIPP, v roku 5 delovnih dni v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro. V primeru da dražitelj v tej točki navedenih obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.*
6. *Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika, in sicer v roku 90 dni po sklenitvi prodajne pogodbe. Kupec lahko odkloni plačilo kupnine, dokler sklep sodišča o soglasju k prodajni pogodbi ne postane pravnomočen. 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. V primeru odstopa od prodajne pogodbe, vplačana ara zapade v stečajno maso. Prav tako je kupec zavezan plačati znesek stroška sestave prodajne pogodbe po tarifi v višini 1.692,00 EUR neto.*
7. *Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka člena 337 ZFPPIPP. Kupcu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico, pred sklenitvijo prodajne pogodbe s stečajnim dolžnikom ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitve prodajne pogodbe po čl. 337 ZFPPIPP.*
8. *Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec. Kupec je prav tako zavezan plačati 2% davek na promet nepremičnin, ki ga bo ob prodaji izračunala pristojna finančna uprava.*
9. *Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.*
10. *V skladu s 342. čl. ZFPPIPP (1) s plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe:*
  1. *zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,*
  2. *pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter*
  3. *naslednje osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica:*
    - *če je lastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, omejena s hipoteko ali zemljiškim dolgom: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo,*
    - *v drugih primerih: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.*

11. *Za prenos lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, se uporabljajo določila 2. in 3. odst. 342. čl. ZFPPIPP. Sodišče po plačilu kupnine na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Navedeni pravnomočni sklep je listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi s 96. členom ZZZK-1.*
12. *Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi ali v postopku javnega zbiranja ponudb, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičen niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati: zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe; zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim; zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.*
13. *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.*

#### **IV. PRAVILA JAVNE DRAŽBE**

- 1) *Dražbo vodi stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba.*
- 2) *Na dražbi se prodaja premoženje, kot je navedeno v točki I tega razpisa.*
- 3) *Dražitelj lahko na dražbi zvišuje izklicno ceno za najmanjši znesek 20.000,00 eur.*
- 4) *Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
- 5) *Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
- 6) *Dražba je končana 1 minuto po oddaji najvišje ponudbe.*
- 7) *Stečajni upravitelj oz. od njega 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 stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba takoj.*

**Ogled premoženja iz točke I. (ter nezavezujočih cenilnih poročil) je možen po predhodnem dogovoru na tel. št. 041 577 842 ali e-pošti: [upravitelj@bobik.si](mailto:upravitelj@bobik.si).**

Upravitelj Tadej Bobik



Fotografije







