

Postopek osebnega stečaja: Klemen Jug

Senešci 41, 2274 Velika Nedelja

Opr. št. **St 2049/2023**

**Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča na Ptuju
z dne 18.4.2025 upraviteljica objavlja**

JAVNO DRAŽBO
Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE

1. Opis premoženja, ki je predmet prodaje:

Predmet prodaje je nepremičnina, z naslednjimi ZK podatki:

- **katastrska občina 331 VELIKA NEDELJA parcela 1280 (ID 4245922)**, last stečajnega dolžnika v celoti (1/1)

V naravi nepremičnina predstavlja stanovanjsko hišo, stavbo št. 411, s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Mihovci pri Vel. Nedelji 86, 2274 Velika Nedelja.

2. Izklicna cena in znesek, za katerega se ta cena v posameznem koraku dražbe zvišuje:

Izklicna cena za premoženje stečajnega dolžnika iz točke 1 znaša: **101.700,00 eurov**

Znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku zvišuje: **1.000,00 eurov**

** Cena je neto in ne vsebuje davščin ter stroškov sestave pogodbe, ki bo obračunana po veljavni odvetniški tarifi.*

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

Ponudniki morajo najkasneje en delovni dan pred dražbo vplačati varščino na fiduciarni račun upravitelja št. **SI56 6400 0000 0643 121**, odprt pri PHV d.d., z navedbo »**Varščina k.o. VELIKA NEDELJA**« v naslednji višini: **10.170,00 eurov**.

Dražitelj lahko, namesto plačila varščine, v istem roku (tj. en delovni dan pred javno dražbo) izroči nepreklicno bančno garancijo v korist stečajnega dolžnika kot upravičenca na prvi poziv banke s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici Evropske unije, ki se glasi na znesek, enak znesku varščine, za zavarovanje svoje obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo iz osmega odstavka 334. člena ali šestega odstavka 335. člena ZFPPIPP.

Če dražitelj na dražbi ne uspe, mu mora stečajni dolžnik 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 oz. je iz TRR računa stečajnega dolžnika nedvoumno viden priliv plačila varščine oziroma tisti, ki izroči nepreklicno bančno garancijo, kot navedeno v predhodni točki oglasa.
- 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 AJPes 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, ponudijo le izklicno 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 in pravne 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 lokacijsko informacijo, 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 je kupec dolžan preveriti v zemljiški knjigi, na svoje stroške. Vsi podatki v zvezi z nepremičnino so pridobljeni iz ceditve 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 ne bo daljši od treh mesecev od sklenitve 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.

- xv. Po plačilu kupnine, vseh dajatev, davkov in stroškov prodaje, bo upravitelj sodišču podal predlog za izročitev nepremičnine, sodišče pa nato izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca (2. odst. 342. čl. ZFPPIPP). 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.
- xvi. Za pravila postopka javne dražbe, ki niso urejena v tem razpisu, se uporabljajo pravila ZFPPIPP in drugih ustreznih zakonov.

Pravila dražbe:

- xvii. Javno dražbo vodi stečajni upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.
- xviii. 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, izklicno ceno ter znesek, za katerega se ta v posameznem koraku zvišuje.
- xix. 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.
- xx. Dražba je končana 1 minuto po tem, ko je podana najugodnejša ponudba.
- xxi. O poteku dražbe se vodi zapisnik, v katerega se vpišejo osnovni podatki javne dražbe, vsi sodelujoči, izlicirani najvišji znesek kupnine, dražitelj, ki je na dražbi uspel ter druge zadeve, vezane na potek javne dražbe.
- xxii. Ugovore zoper potek dražbe je mogoče vložiti do zaključka zapisnika o poteku dražbe. Ugovori se obravnavajo in rešijo takoj.
- xxiii. 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.

5. Dan, ura in mesto poteka dražbe:

Javna dražba bo potekala dne:

22.07.2025 z začetkom ob 10:30 uri,

na naslovu:

Dunajska cesta 106 (vhod - objekt B), 1000 Ljubljana

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

Ogled premoženja, dražbena pravila ter vpogled v drugo razpoložljivo dokumentacijo, povezano s prodajo premoženja stečajnega dolžnika, je možen po predhodnem dogovoru prek elektronske pošte z upraviteljico po elektronski pošti upraviteljica.recnik@gmail.com ali pisno na zgoraj navedeni naslov stečajne upraviteljice.

S spoštovanjem,

Upraviteljica
Mateja Rečnik