

MAG. DRAGAN MANJULOV S.P.,
UPRAVITELJ V POSTOPKIH ZARADI INSOLVENTNOSTI IN PRISILNE LIKVIDACIJE &
POSLOVNI SVETOVALEC ZA PODJETJA V KRIZI

Mlaka 9

4290 Tržič

E-mail: dragan.manjulov@telemach.net

Gsm: 070 130 027

Št. dovoljenja: L 4/2013

Dolžnik: Kauran Andrej
nazadnje stanujoč: Sladki vrh 2A
2214 Sladki vrh
Rojstni datum: 29. 03. 1962
Datum smrti: 17.06.2020

Opravična številka: St 162/2023

Okrožno sodišče v Mariboru

Sodna ulica 14

2000 Maribor

Mlaka, 26.04.2024

Predmet: razpis javne dražbe z zviševanjem izklicne cene **dne, 18.06.2024 v prostorih Zbornice upraviteljev Slovenije na naslovu Dunajska cesta 156, 1000 Ljubljana ob 11.00 uri**
Nepremičnina:



DVOSTANOVANJSKA HIŠA SKUPAJ Z NESTANOVANJSKO STAVBO
na naslovu: Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, skupaj s pripadajočim
zemljiščem (ID znak: parcela 566 4/3, parcela 566 4/5 in parcela 566 12/4)

1/1

Spoštovani,

1. UVOD

Na osnovi določb v 330. členu ZFPPIPP se prodaja začne s sklepom sodišča o prodaji. Naslovno sodišče je dne, 10.04.2024 izdalo Sklep o prodaji – dodatni v katerem je odločilo:

- da se prodaja opravi na podlagi javne dražbe z zviševanjem izklicne cene,
- izklicno ceno za predmet prodaje,
- varščino.

Predmet prodaje je:

- Dvostanovanjska hiša skupaj z nestanovanjsko stavbo na naslovu Sladki Vrh 2 A, 2214 Sladki Vrh, skupaj s pripadajočim zemljiščem (ID znak: parcela 566 4/3, parcela 566 4/5 in parcela 566 12/4) v celotni lasti pokojnega zapustnika – 1/1 (v nadaljevanju »nepremičnina«)

Pri predmetu prodaje »nepremičnina«, ki ga bom natančno definiral v nadaljevanju razpisa, je bilo v postopku prijav terjatev prijavljenih več ločitvenih pravic, ki sem jih upravitelj priznal.

Pri predmetu prodaje »nepremičnina«, ki ga bom natančno definiral v nadaljevanju razpisa, ni bila v postopku prijav terjatev prijavljena nobena izločitvena pravica.

Upravitelj sem za predmet prodaje »nepremičnina« naročil in prejel oceno vrednosti premoženja glede na določila 327. člena ZFPPIPP (priloga).

2. PREDMET PRODAJE

Nepremičnina

Predmet prodaje je v eZK vpisan s sledečimi ID znaki:

- **Parcela 566 12/4**, k.o. Sladki Vrh (218 m²);
- **Parcela 566 4/5**, k.o. Sladki Vrh (669 m²);
- **Parcela 566 4/3**, k.o. Sladki Vrh (885 m²);

vse v deležu do **1/1** od celote,

ki v naravi predstavljajo dvostanovanjsko hišo (številka stavbe 241; naslov: Sladki vrh 2 A), nestanovanjsko stavbo (številka stavbe 242) skupaj s pripadajočimi zemljišči.

Na nepremičnini z ID znakom: parcela 566 4/3 je vknjižena služnost stanovanja v korist matere zapustnika.

Zemljišče

Skupna površina zemljišč: 1.772 m².

Zemljišče je stavbno in komunalno opremljeno z asfaltirano javno cesto, pločnikom, javno razsvetljavo, vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, toplovodnim in telekomunikacijskim omrežjem ter kabelsko TV. Teren je raven.

Nepremičnina je locirana v Podravski regiji, v občini Šentilj, v naselju Sladki Vrh, v krajevni skupnosti Sladki Vrh. Spada pod upravno Pesnica pri Mariboru.

Nepremičnina je dostopna po kategorizirani občinski javni asfaltirani cesti.

Stavba

Na parceli z ID znakom parcela 566 4/3 stoji dvostanovanjska hiša (številka stavbe 241; naslov: Sladki vrh 2 A) in nestanovanjska stavba (številka stavbe 242).

Številka stavbe 241 (dvostanovanjska hiša):

Stavba ima tri etaže (klet, pritličje in mansarda) z dvema medetažama.

Stavba ima neto tlorisno površino 247,45 m².

Stavba ima uporabno tlorisno površino 149,92 m²

Hiša je bila zgrajena leta 1968 in kasneje predelana v dvostanovanjsko hišo.

Dostop do obeh stanovanj je o ločenih zunanjih stopnicah.

Hiša je priključena na električno in vodovodno omrežje.

Fekalne odplake so speljane v greznico.

Ogrevanje hiše je centralno, z radiatorji, s kotlom na lesene palete.

Hiša je delno klimatizirana.

Številka stavbe 242 (nestanovanjska stavba):

Gre za pritlični večnamenski objekt, ki se sestoji iz treh delov:

- Dveh poslovnih prostorov z ločenima zunanjima vhodoma,
- Dveh garaž s shrambo in drvarnico.

Stavba ima neto tlorisno površino 176,46 m².

1. Poslovni prostor

Sestoji se iz enega prostora (v njem je bila nekdanja pekarna).

Stavba je priključena na električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Svetla višina prostora je 2,60 m.

2. Poslovni prostor

Sestoji se iz pisarne, WC-ja, mini kuhinje in prostora za arhiv.

Ogrevanje prostorov je z električnimi grelnimi telesi.

Prostori so klimatizirani in tehnično varovani.

Svetla višina prostora je 2,60 m.

3. Dve garaži in shramba

Najvišja svetla višina je 3,40 m, najnižja pa 2,80 m.

4. Drvarnica

Najvišja svetla višina je 3,50 m, najnižja pa 2,10 m.

3. IZKLICNA CENA/VARŠČINA

Ocenjena tržna vrednost: 188.000,00 EUR.

Ocenjena likvidacijska vrednost: 150.400 EUR.

Izklicna cena: 150.000,00 EUR + davščine.

Varščina v višini 10 % izklicne cene: 15.000,00 EUR.

4. LOČITVENE PRAVICE

Predmet prodaje »nepremičnina« je predmet več ločitvenih pravic več ločitvenih upnikov:

Zap. št. ¹	Ločitveni upnik	Vrednost (v eur spp) ²
1	SKB BANKA D.D. LJUBLJANA	156.500,36
2	PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA D.D.	113.638,20
3	JAVNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA PODJETNIŠTVO	7.781,44

Upravitelj sem vse navedene ločitvene pravice priznal.

Upravitelj upoštevam posebno pravilo o prodaji premoženja, ki je predmet ločitvene pravice (7. odstavek 345. člena ZFPPIPP), in navajam ločitvenega upnika katerega ločitvena pravica je bila pridobljena prva:

- Ločitveni upnik v seznamu preizkušenih terjatev pod zaporedno številko 2:
PRIMORSKA HRANILNICA VIPAVA D.D., Glavni trg 15, 5271 Vipava; MŠ: 5214246000 (začetek učinkovanja: 16.09.2019).

in ločitvenega upnika katerega ločitvena pravica je bila pridobljena druga:

- Ločitveni upnik v seznamu preizkušenih terjatev pod zaporedno številko 1:
SKB BANKA D.D. LJUBLJANA, Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana; MŠ: 5026237000 (začetek učinkovanja: 24.09.2019).

5. VARŠČINA

Varščino morajo dražitelji vplačati na TRR v korist stečajnega dolžnika na transakcijski račun št.: **SI56 0700 0000 4009 682** odprt pri Gorenjski banki d.d. Kranj (**SWIFT: GORE SI 2X**), s pripisom **Namen nakazila: »varščina« do dne, 17.06.2024.**

¹ Zaporedna številka v seznamu preizkušenih terjatev.

² Vrednost zavarovanih terjatev z ločitveno pravico.

6. OGLED PREDMETOV PRODAJE

Ogled predmeta prodaje je možen dne, **13.06.2024 med 11.00 in 13.00 uro.**

Za ogled je potrebno **obvezno najkasneje do dne, 07.06.2024 najaviti ogled upravitelju na mail: dragan.manjulov@telemach.net.**

7. POGOJI PRODAJE IN PRAVILA DRAŽBE

- 7.1 Prodaja se vrši po načelu »videno – kupljeno«. Izključena je odgovornost stečajnega dolžnika za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.
- 7.2 Na dražbi lahko sodelujejo samo dražitelji, ki so pravočasno vplačali varščino.
- 7.3 Varščina se ne obrestuje in ne revalorizira.
- 7.4 Dražitelji se pred izvedbo javne dražbe izkažejo s predložitvijo potrjenega naloga o vplačilu varščine upravitelju. Vplačana varščina pomeni, da je dražitelj sprejel izklicno ceno. Zastopniki pravnih oseb morajo pred pričetkom dražbe predložiti izpis iz sodnega ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 10 dni, pooblaščenci pa tudi pooblastilo za zastopanje. Fizične osebe se morajo pred dražbo izkazati z veljavnim osebnim dokumentom. Vse listine, ki jih predložijo udeleženci dražbe, morajo biti sestavljene v slovenskem jeziku ali prevedene.
Po razglasitvi začetka dražbe ob napovedani uri pristop dražiteljev ni več mogoč!
- 7.5 Na dražbi se zvišuje ponujeni znesek v koraku po 1.000,00 EUR. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno.
- 7.6 Pred pričetkom dražbe upravitelj še enkrat preberem podatke o predmetu prodaje ter razglasim izklicno ceno in pozovem ponudnike, ki imajo pravico pristopiti k draženju, da naj se izrečejo, ali sprejmejo izklicno ceno. Ko prvi od ponudnikov pove svojo ponudbo, ponovim upravitelj ponujeni znesek in kdo ga je ponudil ter vprašam, ali kdo od ponudnikov ponudi višji znesek. Če v postopku zviševanja ponujenega zneska v določenem koraku nihče od ponudnikov takoj ne ponudi višjega zneska, ponovim upravitelj ponujeni znesek drugič ter po pol minutnem premoru razglasim zadnjo podano ponudbo ter hkrati seznanim ponudnike, da je dražba za ta predmet zaključena.
- 7.7 Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasim dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvestim o času sklenitve pisne prodajne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe. Celotno kupnino mora uspeli dražitelj plačati v 90-ih dneh od sklenitve pogodbe.
- 7.8 O poteku dražbe se vodi zapisnik, v katerega se vpisujejo vsi ponudniki, ponujeni znesek kupnine in kdo ga je ponudil, kupec predmeta ter morebitne druge zadeve o poteku dražbe.
- 7.9 Ugovor(-e) zoper potek dražbe je mogoče vložiti do zaključka zapisnika o poteku dražbe. Ugovore takoj rešim upravitelj.

- 7.10 Če dražitelj na dražbi ne uspe, se mu vrne znesek vplačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.
- 7.11 Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu z ZFPPIPP, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
- 7.12 V postopku javne dražbe ne morejo sodelovati osebe iz 337. člena ZFPPIPP. Kupec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe podpisati izjavo, da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe po drugem odstavku 337. člena ZFPPIPP.
- 7.13 Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času določenem za sklenitev prodajne pogodbe, ne podpiše prodajne pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnjeno obveznost. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolжник obdrži plačani znesek varščine.
- 7.14 Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolжник odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev in obdrži plačani znesek varščine.
- 7.15 Vse davčne in druge javne obveznosti, strošek sestave pogodbe (obračunana bo v skladu s takrat veljavno odvetniško tarifo) ter morebitni strošek prenosa lastništva bremenijo kupca.
- 7.16 Izročitev predmetov prodaje v posest se opravi šele po celotnem plačilu kupnine in po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.

S spoštovanjem,

Upravitelj:
Mag. Dragan Manjulov

Priloga: Ocenjevalno mnenje;