

IMOS d.d., Ljubljana - v stečaju St 3801/2014  
Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana  
- stečajni postopek nad pravno osebo -

**Upraviteljica:** Branka Remškar, REMBRAN d.o.o., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, Slovenija  
Tel: +386 (0)31 311-371; e-pošta: [branka.remskar@rembran.si](mailto:branka.remskar@rembran.si)

Upraviteljica v stečajnem postopku St 3801/2014 nad dolžnikom IMOS d.d., Ljubljana - v stečaju, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana na podlagi sklepov o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 27. 11. 2024, ki sta postala pravnomočna dne 13. 12. 2024, ter sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 07.01.2025, ki je postal pravnomočen dne 23.01.2025,

objavljam naslednji razpis

**JAVNE DRAŽBE  
Z ZNIŽEVANJEM IZKLICNE CENE,  
ki se lahko nadaljuje po pravilih o javni dražbi z zviševanjem izklicne cene,  
za nepremičnine v poslovni stavbi v Tržiču,  
Cesta Ste Marie aux Mines 9A (objekt Špar Tržič)**

ki bo **dne 26.02.2025 z začetkom ob 11.00 uri**  
v sejni sobi, v 3. nadstropju poslovne stavbe na naslovu: Slovenska 56, 1000 Ljubljana

**I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA**

Predmet prodaje je naslednje premoženje stečajnega dolžnika:

Zap. št.	ID ZNAK:	Lastniški delež	Opis	Površina celote po GURS (m2)	Izklicna cena (EUR)	Varščina (EUR)
1	del stavbe 2144-1146-12	do celote (1/1)	poslovni prostor št. 12 v 2. etaži	3,10	1.500,00	150,00
2	del stavbe 2144-1146-6	do deleža (7/50)	prostor za parkiranje št. 6 v 1. etaži	810,05	26.250,00	2.625,00

Nepremičnino premoženje je naprodaj posamično.  
Premoženje se prodaja po načelu "videno – kupljeno".

**II. IZKLICNA CENA**

Izklicna cena za posamezno nepremično premoženje, ki je predmet prodaje, je navedena v tabeli pod točko I. tega razpisa - v stolpcu "**Izklicna cena (EUR)**".

Izklicna cena ne vključuje davkov in stroškov prodaje. Vse davke na osnovi veljavnih predpisov ter stroške v zvezi s prenosom lastništva nepremičnine na kupca plača kupec.

**III. ZNESEK VARŠČINE IN ŠTEVILKA TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA**

Varščina za posamezno nepremičnino, ki je predmet prodaje, je navedena v tabeli pod točko I. tega razpisa - v stolpcu "**Varščina (EUR)**".

---

Varščina se nakaže v dobro transakcijskega računa stečajnega dolžnika številka **SI56 0400 1005 0432 423**, odprt pri **OTP banka d.d.**, z namenom nakazila: "*varščina (zap. št. nepremičnine, ki jo dražitelj dražji*)".

**Javne dražbe se lahko udeleži samo tisti dražitelj, ki en delovni dan pred javno dražbo (torej najkasneje do vključno 25.02.2025) plača varščino.**

Če dražitelj na dražbi ne uspe, mu mora stečajni dolžnik vrniti znesek plačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.

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

#### **IV. POGOJI PRODAJE**

- Premoženje se prodaja po načelu "videno – kupljeno". Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje. Nepremičnine se prodajajo v stanju, v kakršnem so. V nepremičnini pod zap. št. 1, ki je predmet prodaje do celote (1/1), je nameščen bankomat. Nepremičnina pod zap. št. 2, ki je predmet prodaje v solastniškem deležu do 7/50, v naravi predstavlja prostore hodnika/prostor za skladiščenje, na nepremičnini pa sta ustanovljeni in v zemljiško knjigo vpisani: a) stvarna služnostna pravica dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja in nadzora instalacijskih vodov služnostnega upravičenca (elektrokabelska napeljava, kanalizacijska napeljava in plinska napeljava), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom: del stavbe 2144-1146-2 (ID pravice / zaznambe 16444262) ter b) trajna stvarna služnostna pravica dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja in nadzora instalacijskih vodov služnostnega upravičenca (elektrokabelska napeljava, kanalizacijska napeljava in vodovodno hidrantna napeljava), v korist vsakokratnih lastnikov nepremičnin z ID znaki: del stavbe 2144-1146-13, del stavbe 2144-1146-11, del stavbe 2144-1146-10, del stavbe 2144-1146-9, del stavbe 2144-1146-8, del stavbe 2144-1146-1, del stavbe 2144-1146-7 (ID pravice / zaznambe 16567051).
- Izklicna cena ne vključuje davšin in stroškov prodaje. Vse davke in stroške v zvezi s prenosom premoženja, ki je predmet prodaje, na kupca, nosi kupec. Uspeli ponudnik mora plačati stroške kupoprodajne pogodbe, ki jo pripravi odvetnik, v naslednjem znesku: po 1. točki tarifne številke 19 odvetniške tarife.
- Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, razen oseb, določenih v prvem odstavku 337. člena ZFPPIPP. Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe 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 iz prvega odstavka 337. člena ZFPPIPP.
- Fizične osebe ter zastopniki pravnih oseb se na dražbi izkažejo z osebnim dokumentom. Pooblaščenec morajo na javni dražbi predložiti tudi pisno pooblastilo dražitelja.
- 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 k 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, pa lahko stečajni dolжник zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine, zahtevane v zadevnem postopku prodaje.

- Stečajni dolжник se zaveže, da bo sklenil prodajno pogodbo s tistim dražiteljem, ki bo na dražbi ponudil najvišjo ceno.
- Upravitelj mora pripraviti besedilo pogodbe, ki ga podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega upravitelja najkasneje tri delovne dni po koncu dražbe.
- Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob navedenem času ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine. Plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolжник obdrži plačani znesek varščine (334. člen ZFPPIPP).
- **Kupec mora plačati preostanek kupnine na transakcijski račun stečajnega dolžnika najkasneje v roku treh mesecev po sklenitvi prodajne pogodbe.**
- V primeru, da 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 prejeto varščino.
- Stečajni dolжник ne sme kupcu izročiti lastniške posesti prodanega premoženja ali opraviti drugih pravnih dejanj za prenos lastninske pravice na kupca, dokler ta ne plača celotne kupnine in predpisanih davščin v zvezi s prodajo premoženja. 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. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na prodanem premoženju v skladu z 342. členom ZFPPIPP.
- Prenos lastninske pravice na kupca bo izvršen po plačilu celotne kupnine, davka in stroškov v zvezi s prenosom lastništva predmeta prodaje na kupca (*kar vse plača kupec*).
- Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na predmetu prodaje na podlagi 347. člena ZFPPIPP. Predkupna pravica preneha, če je predkupni upravičenec ne uveljavi v skladu z določili 4. točke (2) odstavka 347. člena 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 svoje stroške in riziko.
- 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.
- 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

- Javno dražbo vodi in usmerja stečajni upravitelj ali druga od njega pooblaščen oseba.

- 
- O poteku dražbe se vodi zapisnik.
  - Pred začetkom javne dražbe se izdela seznam navzočih dražiteljev na javni dražbi. Pristop na dražbo je mogoč le do začetka javne dražbe, ki ga razglasi upravitelj.
  - Na dražbi se prodaja nepremično premoženje, kot je navedeno v točki I. tega razpisa.
  - Javna dražba se prične po pravilih o javni dražbi z zniževanjem izklicne cene, vendar se lahko v primeru, da je pri določeni ceni več kupcev zainteresiranih za nakup, nadaljuje tudi z zviševanjem izklicne cene.
  - Znesek, za katerega se izklicna cena v posameznem koraku lahko znižuje ali zvišuje, znaša 200,00 EUR.
  - Razpisnik dražbe lahko odstopi od nadaljnje dražbe v kateremkoli koraku dražbe.
  - Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
  - Javna dražba za posamezno nepremičnino je končana 2 minuti po oddaji najvišje ponudbe.
  - Po koncu dražbe za posamezno nepremičnino voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe, ki je tri delovne dni po koncu dražbe. Na javni dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
  - Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati na zapisnik, dokler zapisnik o poteku javne dražbe ni zaključen.
  - Ugovore reši upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba za vodenje dražbe, takoj, odločitev pa zapiše v zapisnik.
  - Dražitelji z vplačilom varščine sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.
  - Prodajalec lahko prekliče javno dražbo z objavo preklica javne dražbe, ki je objavljen na enak način kot sam razpis javne dražbe. V primeru, da prodajalec javno dražbo prekliče na dan same dražbe ali med potekom le-te, preklica ni dolžan objaviti, temveč o tem neposredno obvesti dražitelje, ki so se dražbe udeležili. Prodajalec mora zneske že vplačane varščine dražiteljem vrniti v treh delovnih dneh od preklica javne dražbe.
  - Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti ta pravila javne dražbe, pri čemer mora spremembo pravil javne dražbe objaviti na enak način kot sam razpis javne dražbe.

## VI. INFORMACIJE

Za vse informacije v zvezi s premoženjem, ki je predmet prodaje, ter ogledom nepremičnin, se ponudniki lahko obrnejo na družbo upraviteljice: REMBRAN d.o.o., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, vsak delovni dan od 9. do 15. ure. Kontaktna oseba je:

**Branka Remškar (upraviteljica)**, tel: 386 (0)31 311-371, e-pošta: [branka.remskar@rembran.si](mailto:branka.remskar@rembran.si)

Ljubljana, 28.01.2025

Branka Remškar, upraviteljica