

Upravitelj
ANDREJ OCEPEK

Gubčeva ulica 1, 2380 Slovenj Gradec, Tel.: 02 882 16 50,
E-pošta: andrej.ocepek@op-ocepek.si

Sodišče je s sklepom o skupni prodaji - prvi z dne 14.8.2024, odločilo o prodaji dolžnikovega nepremičnega premoženja na podlagi javne dražbe z zviševanjem izklicne cene. Prva dražba, razpisana za dne 16.10.2024, je bila neuspešna. Sodišče je s sklepom o prodaji določilo tudi, da se lahko postopek z javno dražbo še trikrat ponovi, če prejšnji prodajni postopek ni bil uspešen. V vsakem nadaljnjem ponovljenem postopku prodaje se izklicna cena zniža za 10% glede na izklicno ceno iz predhodne neuspešne javne dražbe.

Po sklepu Okrožnega sodišča v Krškem z dne 14.8.2024, opr. št.: St 853/2019 se v postopku osebnega stečaja nad dolžnikom Dagmar Naroglav:

OBJAVLJA

**PRODAJA PREMOŽENJA STEČAJNEGA DOLŽNIKA NA TRETJI JAVNI
DRAŽBI – DRAŽBI Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE,**

**ki bo dne 11.2.2025 ob 11.00 uri v poslovnih prostorih odvetniške pisarne Ocepek, na
naslovu Gubčeva ulica 1, 2380 Slovenj Gradec.**

I. Predmet prodaje:

- **nepremičnina z ID znak: parcela 997 793/5, v lasti stečajnega dolžnika do 1/4 celote in**
- **nepremičnina z ID znak: parcela 997 786/6, v lasti stečajnega dolžnika do 1/2 celote.**

Nepremičnina z ID znak: parcele 997 793/5 v naravi predstavlja stanovanjsko hišo, letni bazen, letni vrt in druge izboljšave zemljišča, na naslovu Gotovlje 123, Žalec. Nepremičnina z ID znak: 997 786/6 predstavlja kmetijsko zemljišče.

Zgoraj navedeno premoženje se bo prodajalo kot celota na skupni javni dražbi, skupaj s solastniškim deležem do 1/4 celote nepremičnine z ID znak: parcela 997 793/5 in solastniškim deležem do 1/2 celote nepremičnine z ID znak: parcela 997 786/6, ki se prodaja v postopku osebnega stečaja nad dolžnikom Jože Terbovc, opr. št. St 449/2020, kateri se vodi pred Okrožnim sodiščem v Celju.

Iz zemljiške knjige razvidno, da so na nepremičnini z ID znak: parcela 997 793/5 vpisane tri zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje in na nepremičnini z ID znak: parcela 997 786/6 dve zaznambi prepovedi nedovoljene gradnje, pri čemer te zaznambe ne predstavljajo ovire za izvedbo prisilne prodaje.

Vsi morebitni stroški v zvezi s prej navedenimi zaznambami bremenijo kupca in solastnike nepremičnin, ki so predmet prodaje.

II. Izklicna cena in znesek varščine:

Izklicna cena za obe nepremičnini v lasti stečajnega dolžnika znaša 61.479,00 EUR (izklicna cena za celotno nepremično premoženje, ki je predmet prodaje v obeh stečajnih postopkih znaša 122.958,00 EUR), pri čemer lahko dražitelj draži le za celotno nepremično premoženje v obeh postopkih (draženje in nakup posameznega deleža ni mogoč).

Izklicna cena ne vsebuje davščin in stroškov. Ponudnik na dražbi draži za znesek neto cene. Poleg izklicane cene bo moral plačati tudi 2% davek na promet nepremičnin, ki se plača po odmeri FURS-a in morebitne druge stroške, ki so povezani s prodajo in primopredajo kupljenega premoženja.

Znesek varščine znaša 6.147,90 EUR (skupaj za celotno nepremičnino premoženje, ki je predmet prodaje v obeh postopkih znaša 12.295,80 EUR) .

Znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku dražbe zvišuje znaša najmanj 2.000,00 EUR.

III. Številka fiduciarnega računa za vplačilo varščine

Dražitelj mora plačati varščino v višini 6.831,00 EUR najkasneje en delovni dan pred javno dražbo na fiduciarni račun upravitelja, št.: **SI56 0400 1004 6697 826** odprt pri OTP banka d. d., s pripisom namena nakazila: »varščina za javno dražbo«.

Draži lahko le tisti dražitelj, ki je plačal varščino v konkretnem stečajnem postopku in tudi v stečajnem postopku pred Okrožnim sodiščem v Celju, opr. št. 853/2019. Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe predložiti dokazilo o plačilu varščine, v kolikor denarna sredstva vplačane varščine niso vidna na fiduciarnem računu, ki ga vodi stečajni upravitelj.

IV. Pogoji javne dražbe skladu s 337 do 347. člena ZFPPIPP:

1. Stečajni dolжник ne odgovarja za stvarne ali druge napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).

2. Na dražbi lahko sodelujejo dražitelji, ki bodo do roka za vplačilo varščine vplačali varščino (333. čl. ZFPPIPP).

3. Dražitelji z vplačilom varščine potrdijo, da zanje ne velja omejitev iz 337. člena ZFPPIPP (osebe s katerimi ni dovoljeno skleniti pogodbe). 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.

4. Pooblaščenci fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo, pooblaščenci pravnih oseb pa tudi kopijo sklepa o registraciji ter pooblastilo za zastopanje pravne osebe. Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom.

5. S plačilom varščine vsak dražitelj, tudi edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi. V primeru da ponudnik ne pristopi k javni dražbi, že vplačana varščina zapade v korist stečajne mase. Z vplačilom varščine dražitelj potrdi, da draži najmanj za izklicno ceno.

6. Dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.

7. O poteku dražbe se vodi zapisnik. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler zapisnik o poteku javne dražbe ni zaključen. Ugovore reši stečajni upravitelj ali z njegove strani pooblaščen oseba takoj in se vpišejo v zapisnik.

8. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Najvišjo ponujeno ceno lahko izenači predkupni upravičenec, najugodnejši dražitelj pa jo lahko znova poviša. Višanje cen se nadaljuje, dokler eden izmed njiju ne odstopi od višanje cene.

Predkupni upravičenec mora prav tako plačati varščino v skladu s pogoji prodaje. V primeru več predkupnih upravičencev se dražbeni postopek vodi smiselno s prejšnjo točko. V primeru, da se predkupni upravičenci dražbe ne udeležijo, pomeni da ne nameravajo uveljavljati predkupne pravice.

9. Dražba je končana, ko to razglasi stečajni upravitelj ali z njegove strani pooblaščen oseba. 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 po koncu dražbe.

10. Besedilo pogodbe, ki ga pripravi upravitelj ali pooblaščenec upravitelja, podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega dolžnika ali upravitelja ob času določenem v predhodni točki, če se ne dogovorita za drugo mesto podpisa pogodbe.

11. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času iz predhodne točke ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.

12. V primeru iz predhodne točke plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine (334. člen ZFPPIPP).

13. Če dražitelj ali ponudnik na dražbi ali v postopku zbiranja ponudb ne uspe, mu mora stečajni dolžnik vrniti znesek plačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe, brez obresti (333. člen ZFPPIPP).

14. Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu s tem zakonom, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe (333. člen ZFPPIPP). **Rok za plačilo kupnine je 30 dni po sklenitvi prodajne pogodbe.** Kupec postane lastnik prodanega premoženja po plačilu celotne kupnine in po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu. 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 bo opravil pravna dejanja za prenos lastninske pravice na kupca, ko bo ta vplačal celotno kupnino. Vse davke, javne dajatve in stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe ter s prenosom lastninske pravice mora plačati kupec. Kupec nosi vse (morebitne) stroške. Stroške sestave pogodbe nosi kupec, v skladu z veljavno odvetniško tarifo.

15. Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičen niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati: 1. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe, 2. zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim, 3. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali 4. kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe (342. člen ZFPPIPP).

16. Glede vsebine in sklenitve prodajne pogodbe ter ravnanj strank v tem prodajnem postopku se neposredno uporabljajo tudi druge določbe ZFPPIPP.

17. Upravitelja v obeh stečajnih postopkih nepremičnega premoženja, ki je predmet prodaje nimata v posesti, saj so nepremičnine v posesti ostalih solastnikov, zato po prodaji nepremičnin, le teh ne moreta izročiti kupcu v posest.

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

Informacije v zvezi s ceno, dražbenimi pravili, prodajno pogodbo ter drugo dokumentacijo povezano s prodajo premoženja stečajnega dolžnika in morebitnim ogledom nepremičnin, ki so predmet prodaje, je možno dobiti na e-mail naslovu: andrej.ocepek@op-ocepek.si.

Stečajni upravitelj
Andrej Ocepek