

Upraviteljica v postopkih zaradi insolventnosti in prisilne likvidacije

Barbara Špacapan Olenšek

Poslovno svetovanje Barbara Špacapan Olenšek s.p., Vinogradniška cesta 71, 2312 Orehova vas

T: 051 398 888, e-pošta: barbara.spacapanolensek@siol.net

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru, St 816/2023, z dne 10.11.2023, v stečajnem postopku nad fizično osebo Andrej Arnejčič, Prepolje 097, 2206 Marjeta na Dravskem polju
Objavljam

RAZPIS 1. JAVNE DRAŽBE

Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE,

ki bo dne 5.3.2024 ob 11.00 uri

v Rogaški Slatini, na naslovu Spodnje Ngonje 35, pod sledečimi pogoji:

Predmet prodaje:

Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočimi zemljišči na naslovu Prepolje 97, 2206 Marjeta na Dravskem polju ID znak:

- parcela 714 *167,
- parcela 714 1176/30,
- parcela 714 1176/40,
- parcela 714 1176/42.

vse do ½ celote.

Nepremičnine se prodajajo v sklopu, vse skupaj kot celota, po ocenjeni tržni vrednosti 58.700,00€.

Način prodaje:

Vrsta javne dražbe: **dražba z zviševanjem izklicne cene**

Izklicna cena : 52.830,00 EUR

Znesek, za katerega se ta v posameznem koraku dražbe zvišuje: 1.000,00 EUR ali večkratnik tega zneska

Plačilo varščine:

Znesek varščine: 5.283,00 EUR

Številka bančnega računa za plačilo varščine: **SI56 640000000512559**, odprt pri Primorski hranilnici d.d.

Namen plačila: Varščina Prepolje

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, ali bančno garancijo 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.

Drugi pogoji dražbe:

1. Dražitelj mora za utrditev svoje obveznosti (skleniti prodajno pogodbo, če bo na dražbi uspel) plačati varščino. Javne dražbe se lahko udeleži samo tisti, ki en delovni dan pred javno dražbo plača varščino na zgoraj naveden bančni račun stečajnega dolžnika ali namesto plačila varščine 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. Dražitelj mora pred začetkom javne dražbe predložiti potrdilo o plačilu varščine.
2. 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.
3. Kupci ne morejo biti osebe določene v prvem odstavku 337. člena ZFPPIPP. Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo iz drugega odstavka 337. člena ZFPPIPP, da ni ovir za sklenitev pogodbe.
4. 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 (ali drugo enako) ceno, se premoženje proda tistemu, katerega varščina je prva prispela na račun stečajnega dolžnika.
5. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
6. V skladu s 340. členom ZFPPIPP stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje. Premoženje, ki je predmet javne dražbe se prodaja po načelu »videno – kupljeno«. Kupec je dolžan pred nakupom preveriti 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 so razvidne iz zemljiškoknjižnega izpiska. Vsi podatki v zvezi z nepremičnino so pridobljeni iz cenzitve pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin.
7. 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. Pooblaščenec pravne osebe mora predložiti pooblastilo za zastopanje pravne osebe. Dražitelj mora biti na dražbi fizično prisoten.
8. 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.
9. Rok za plačilo kupnine je tri mesece po sklenitvi 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.

10. Javne dajatve, davke in stroške, ki nastanejo ob prodaji nepremičnin ali v zvezi s sklenitvijo prodajne pogodbe, plača kupec. Kupec je dolžan plačati sestavitev prodajne pogodbe v skladu z vsakokrat veljavno odvetniško tarifo.
11. 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.
12. Pogodba o prodaji je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.
13. Prenos lastninske pravice in prenos premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu kupnine, vseh dajatev, davkov in stroškov prodaje. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljenih nepremičninah tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu lastninske pravice na kupca, pri teh nepremičninah 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. S plačilom kupnine tako prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
14. Za pravila postopka javne dražbe, ki niso urejena v tem razpisu, se uporabljajo pravila ZFPPIPP in drugih ustreznih zakonov.

Pravila dražbe:

1. Javno dražbo vodi stečajni upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.
2. 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, izključno ceno ter znesek, za katerega se ta v posameznem koraku zvišuje.
3. 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 seznaitvev navzočih udeležencev, katere osebe imajo pravico in obveznost pristopiti k draženju predmeta prodaje.
4. Dražba je končana 1 minuto po tem, ko je podana najugodnejša ponudba.
5. O poteku dražbe se vodi zapisnik, v katerega se vpišejo osnovni podatki javne dražbe, vsi sodelujoči, izlicitirani najvišji znesek kupnine, dražitelj, ki je na dražbi uspel ter druge zadeve, vezane na potek javne dražbe.
6. Ugovore zoper potek dražbe je mogoče vložiti do zaključka zapisnika o poteku dražbe. Ugovori se obravnavajo in rešijo takoj.
7. 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.

Ogled predmeta prodaje:

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru z upraviteljico, do 29.2.2024. Dodatne informacije na tel.št. 051/398 888, e-mail: barbara.spacapanolensek@siol.net.

S spoštovanjem,

Barbara Špacapan Olenšek