

MIRKO FILIPOVIĆ s.p., upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti
Slovenska cesta 58
1000 Ljubljana

tel.: 00386 (0)593 36800, fax.: 00386 (0)593 36801,
e.pošta: info@opf.si, mirko.filipovic@vep.si

Janez Kek, Koštabona 44, 6274 Šmarje – v stečaju (sedaj kot stečaj zapuščine)

Opr.št. St 1875/2019

Ljubljana, dne 12.10.2020

OKROŽNO SODIŠČE V KOPRU
Ferrarska 9

6000 Koper

Vabilo na
JAVNO DRAŽBO
z zviševanjem cene

1. Opis premoženja, ki se prodaja:

Nepremičnina v solasti stečajnega dolžnika:

- **parc. št. 104/3, k.o. 1712 Zapotok (ID 3317060), na kateri stojita stanovanjska stavba št. 596 in pomožni objekt stavba št. 597, vse v deležu lastništva stečajnega dolžnik do 2/5 celote, na naslovu Zapotok 12, 1292 lg.**

Glede na to, da so vse zgoraj navedene nepremičnine v solasti z Go. M.Z., nad katero se vodi stečajni postopek pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani, opr. št. St 1183/2019, mora potencialni kupec vplačati varščino tudi za solastni del stečajne dolžnice v postopku opr. št. St 1183/2019

Pogoji prodaje:

- Tržna vrednost celotne nepremičnine in tržna vrednost solastnega deleža stečajnega dolžnika: 69.698,00¹ EUR in **27.879,20 EUR²**,
- Likvidacijska vrednost celotne nepremičnine in likvidacijska vrednost solastnega deleža stečajnega dolžnika: 57.152,36 EUR³ in **22.860,94 EUR⁴**,
- **Izklicna cena predmeta prodaje: 22.585,42 EUR,**
- **Varščina: 10% izklicne cene oziroma 2.258,54 EUR.**

Nepremičnina se prodaja do 2/5 deleža do celote (1/1).

¹ V otvoritvenem poročilu je pomotoma navedena vrednost 68.858,00 EUR,

² V otvoritvenem poročilu je pomotoma navedena vrednost 27.543,20 EUR,

³ V otvoritvenem poročilu je pomotoma navedena vrednost 56.463,56 EUR

⁴ V otvoritvenem poročilu je pomotoma navedena vrednost 22.585,42 EUR

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

Izklicna cena ne vsebuje davščin in drugih javnih dajatev. Ponudnik na dražbi draži za znesek neto cene (torej ceno brez davščin in drugih javnih dajatev), poleg tega zneska pa bo moral plačati tudi znesek davščin in druge javne dajatve, ki odpadejo na izdraženo ceno.

Znesek za katerega se izklicna cena lahko zvišuje v prvem koraku znaša razliko do višine okroglega zneska nato pa se lahko v posameznem naslednjem koraku zvišuje za 500,00 EUR oziroma več. Cena je neto in ne vsebuje davščin ter stroškov prenosa lastništva, ki se prištejejo naknadno.

Izklicna cena je določena v točki 1.

3. Številka transakcijskega računa stečajnega dolžnika, v dobro katerega mora dražitelj plačati varščino

Ponudniki morajo najkasneje en delovni dan pred dražbo vplačati varščino na transakcijski račun stečajnega dolžnika št. **SI56 6100 0002 3097 114** odprt pri Delavski hranilnici d.d., z navedbo »Varščina KEK-Zapotok« v višini, kakor izhaja iz prej naštetih pogojev dražbe.

Draži lahko le tisti, **ki je plačal varščino v konkretnem stečajnem postopku in hkrati za solastni del stečajne dolžnice v stečajnem postopku pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani, opr. št. 1183/2019** in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina dražitelju, ki uspe na dražbi skladno s 6. odstavkom 333. člena ZFPPIPP, velja kot plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe. Ostalim dražiteljem se znesek plačane varščine vrne v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe brez obresti.

4. Drugi pogoji prodaje skladno s 337. do 347. členom ZFPPIPP :

1. Stečajni dolžnik 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) ali predložili garancijo. Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe predložiti dokazilo o plačilu varščine ali garancijo, v kolikor denarna sredstva niso vidna na fiduciarnem računu, ki ga vodi stečajni upravitelj.
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. Zaključek dražbe se ne more razglasiti pred potekom 5 minut od zadnje najvišje ponudbe. 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 (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 ne bo daljši od 30 dni od sklenitve 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 kupcu izročil lastniško posest prodanega premoženja ali opravil druga pravna dejanja za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca, ko bo ta vplačal celotno kupnino. Ob primopredaji bosta pogodbeni stranki sestavili posebni zapisnik. 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 ali v postopku javnega zbiranja ponudb, 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.

5. Dan, ura in mesto poteka dražbe:

Javna dražba bo potekala dne **28.10. 2020** z začetkom ob **10.00**, v pisarni upravitelja Mirka Filipovića s.p., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana.

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

Vpogled v cenitev, dražbena pravila, tekst prodajne pogodbe ter drugo dokumentacijo povezano s prodajo premoženja stečajnega dolžnika je možen po predhodnem dogovoru **le** preko elektronske pošte **info@opf.si**.

**Upravitelj
Mirko Filipović**