



tel. (01) 320 27 49, mob.: 041 867 085
e. pošta: franci.krivec@paragraphus.si
www.paragraphus.si

PARAGRAPHUS, upraviteljstvo v insolvenčnih postopkih,
pravno svetovanje in storitve,
Franci Krivec s.p., Litijska cesta 45, 1000 Ljubljana

OKROŽNO SODIŠČE V NOVEM MESTU

Stečajni oddelek

STEČAJNA ZADEVA: **St 1490/2017**

DOLŽNIK: **Valentina Franko, Vajdova ulica 1, Semič**

V navedeni stečajni zadevi upravitelj na podlagi 334. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) ter na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Novem mestu opr. št. St 1490/2017 z dne 4. 1. 2019 razpisujem

JAVNO DRAŽBO z zviševanjem izklicne cene

**za prodajo nepremičnine
poslovno-skladiščna stavba na naslovu Kočevarjeva ulica 3, Novo mesto**



I. Kraj in čas dražbe

Javna dražba bo potekala dne

22. marca 2019 ob 9.00 uri

**v prostorih Okrajnega sodišča v Novem mestu,
Jerebova ulica 2, Novo mesto, soba 61**

Dražba bo potekala hkrati z dražbo v izvršilni zadevi Okrajnega sodišča v Novem mestu opr. št. I 75/2018, kjer se bodo prodajali solastniški deleži drugega solastnika na istih nepremičninah.

II. Predmet prodaje

Predmet prodaje na javni dražbi v stečajnem postopku so solastniški deleži naslednjih nepremičnin v k.o. 1456 Novo mesto s pripadajočimi objekti:

- parcela št. 195/2 v deležu $\frac{3}{4}$,
- parcela št. 196/2 v deležu $\frac{1}{2}$,
- parcela št. 196/3 v deležu $\frac{1}{2}$.

Solastniški deleži drugega solastnika bodo naprodaj na dražbi v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Novem mestu opr. št. I 75/2018, ki bo potekala hkrati s predmetno dražbo, tako da obstaja možnost nakupa celotne nepremičnine. Naprodaj ni zgolj delež $\frac{1}{4}$ na parceli št. 196/3 k.o. 1456 Novo mesto, ki pripada pravni osebi EUROSPIN EKO, TRGOVINA IN STORITVE, D.O.O., vendar gre pri tem le za souporabo parcele št. 196/3 zaradi dostopa do nepremičnine te pravne osebe.

Lokacija se nahaja v mestnem okolju, v središču Novega mesta, na območju Bršljina, v enoti urejanja prostora z oznako NM/10-OPPN-a, za katero velja Ureditveni načrt centralnega dela Bršljina. Po podrobnejši namenski rabi gre za območje centralnih dejavnosti (CD), kjer je dopustna gradnja nestanovanjskih stavb (lahko s stanovanjskimi deli), in gradbeno inženirskih objektov, namenjenih dejavnostim v območju. Na območju so dopustne naslednje dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Dopustno je tudi bivanje. Oddaljenost od središča mesta in sedeža upravnih in občinskih funkcij je nekaj več kot 1 km, oddaljenost od avtocestnega priključka na zahod pa 4,5 km.

Predmetne parcele predstavljajo stavbišče in dvorišče. Lokacija je oziroma jo je možno priključiti na električno, vodovodno, telefonsko, kanalizacijsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Dostop je asfalten.

Površine predmetnih parcel so naslednje: parcela št. 195/2 meri 265 m², parcela št. 196/2 meri 204 m², parcela št. 196/3 pa meri 152 m².

Na predmetnih parcelah stoji poslovno-skladiščna stavba (stavba št. 84 k.o. Novo mesto), ki je delno dvo, delno pa enoetažen objekt, zunanjih dimenzij 28,80 x 10,30 (glavna stavba, dvoetažna) + 20,00 x 6,50 (skladišče, pritličje). Glavna stavba je bila zgrajena leta 1953. Leta 1999 je bila spodnja etaža preurejena v prodajno razstavnico, ki sedaj več ne obratuje. Zgornja etaža je stanovanjska, vendar nenaseljena. Skladišče je kovinska konstrukcija. Postavljeno je bilo leta 1999.

Podatki o površinah:

Zap. št.	Neto tlorisna površina	Dimenzije objekta		Faktor neto/bruto	Neto tlorisna površina (m2)		
		dolžina (m)	širina (m)		dela objekta	etaže	objekta = Ntpi
1	a) po GURS-u (stavba št. 84 k.o. Novo mesto):	prodajalna polizdelkov			156,00		
		skladišče			160,00	316,00	
		poslovni prostori			312,00	312,00	628,00
	b1) del glavne stavbe na parc. št. 195/2 k.o. Novo mesto	pritličje	24,80	10,30	0,82	209,46	
		nadstropje	24,80	10,30	0,82	209,46	418,92
	b2) del glavne stavbe na parc. št. 196/3 k.o. Novo mesto	pritličje	4,00	10,30	0,82	33,78	
		nadstropje	4,00	10,30	0,82	33,78	67,56
	b3) del stavbe - skladišče na št. 196/2 k.o. Novo mesto	pritličje	20,00	6,50	0,90	117,00	
						117,00	117,00

Vrednost predmetnih nepremičnin (zemljišča s pripadajočimi objekti) po oceni sodnega cenilca je bila naslednja:

nepremičnina	tržna vrednost celote	tržna vrednost deleža stečajne dolžnice	likvidacijska vrednost deleža stečajne dolžnice
parcela št. 195/2 (delež dolžnice 3/4)	151.548,00	113.661,00	102.000,00
parcela št. 196/2 (delež dolžnice 1/2)	34.558,20	17.279,00	15.500,00
parcela št. 196/3 (delež dolžnice 1/2)	32.893,80	16.446,90	14.800,00
SKUPAJ	219.000,00	147.386,90	132.300,00

Zemljišča parcelne št. 195/2, 196/2 in 196/3, vse k.o. 1456 Novo mesto oziroma solastniški deleži na njih se prodajajo samo skupaj, ker gre za funkcionalno celoto.

III. Pravila javne dražbe

- Javne dražbe se lahko udeleži, kdor najkasneje **en delovni dan pred javno dražbo** vplača varščino. Varščina znaša **5.000,00 EUR** in se nakaže na fiduciarni račun upravitelja št. SI56 6100 0001 7315 332, odprt pri Delavski hranilnici d.d. Ljubljana. Če je bil nalog banki za nakazilo varščine dan najkasneje en delovni dan dan pred dražbo, pa to nakazilo tisti dan še ni bilo izvršeno, mora udeleženec na dražbi predložiti dokazilo, da je bilo nakazilo varščine do začetka dražbe že izvršeno.
- Z vplačilom varščine udeleženec konkludentno izjavlja, da sprejema pogoje in pravila, ki so določena v tem razpisu.
- Če dražitelj na dražbi ne uspe, mu stečajni upravitelj vrne znesek plačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe. Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.
- Izklicna cena za vse solastniške deleže dolžnice, ki so predmet prodaje v tem stečajnem postopku skupaj, znaša 50.000,00 EUR.**
- Dražbo vodi upravitelj ali od njega pooblaščen oseba.
- Oseba, ki se udeleži javne dražbe, mora izkazati svojo identiteto z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, vozniško dovoljenje). Če dražitelja

zastopa pooblaščenec, mora ta predložiti pisno pooblastilo, na katerem je podpis pooblastitelja overjen (zadošča upravna overitev). Zakoniti zastopnik pravne osebe izkaže svoj status z izpiskom iz sodnega registra (pri čemer ni potrebno, da je ta izpisek overjen).

- Na dražbi dražitelji zvišujejo izklicno ceno v vsakem koraku za znesek najmanj 1.000,00 EUR oziroma za večkratnik tega zneska.
- Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler drug dražitelj ne da višje ponudbe.
- Če dva ali več dražiteljev ponudi enako ceno in nihče od njih ali od drugih ne ponudi višje cene, je kupec tisti, ki je prvi dal ponudbo. Če so bile ponudbe dane hkrati oziroma če ni mogoče ugotoviti, katera ponudba je bila prva, je kupec tisti od njih, ki je prvi vplačal varščino.
- Predkupni upravičenec lahko predkupno pravico uveljavi samo tako, da vplača varščino za udeležbo na dražbi, se udeleži dražbe ter na dražbi izjavi, da predmet prodaje kupi po ceni, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v zadnjem rednem koraku dražbe ponudil najvišjo ceno. Če predkupni upravičenec po zadnjem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico:
 - se dražba nadaljuje tako, da ima dražitelj, ki je uspel v zadnjem rednem koraku dražbe, pravico ponuditi višjo ceno v enem ali več izrednih korakih dražbe, in predkupni upravičenec ponovno uveljaviti predkupno pravico za višjo ceno v vsakem od teh izrednih korakih dražbe, in
 - se dražba konča, ko bodisi dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe bodisi predkupni upravičenec za ceno, ki jo ponudi dražitelj v zadnjem izrednem koraku dražbe, ne uveljavi predkupne pravice.

Če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico, mora celotno kupnino plačati v roku 15 dni po sklenitvi prodajne pogodbe.

- Dražba je končana tri minute za tem, ko je dana zadnja najvišja ponudba, po kateri ni bilo več višjih ponudb.
- Po končani dražbi upravitelj oziroma od njega pooblaščen oseba razglasi, kateri kupec je uspel na dražbi.
- O poteku dražbe se vodi zapisnik.
- Morebitne ugovore na potek dražbe lahko udeleženci podajo dokler zapisnik ni zaključen.
- Dražitelj, ki je na dražbi uspel, mora podpisati prodajno pogodbo, ki jo pripravi upravitelj, najkasneje v roku 3 delovnih dni.

IV. Drugi prodajni pogoji

- Kupec je lahko vsaka fizična ali pravna oseba, razen oseb, ki so navedene v naslednji točki.
- Stečajni dolžnik ne sme skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja z:
 - osebo, ki je v zadnjih dveh letih pred uvedbo stečajnega postopka opravljala funkcijo člana posloводства ali organa nadzora ali funkcijo prokurista v insolventnem dolžniku,
 - stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek,
 - družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov,
 - osebo, ki ima v razmerju do osebe iz 1., 2. ali 3. točke tega odstavka položaj ožje povezane osebe,

- pravno osebo, v kapitalu katere ima oseba iz 1. do 4. točke tega odstavka delež, večji od 50 odstotkov.
- Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe ali v sami pogodbi podati pisno izjavo, da ni oseba, s katero ni dovoljeno skleniti prodajne pogodbe.
- Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe.
- Rok za plačilo kupnine je lahko največ dva meseca od sklenitve prodajne pogodbe. Kupec lahko odkloni plačilo kupnine, dokler sklep sodišča o soglasju k prodajni pogodbi ne postane pravnomočen. 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. Stečajni dolжник 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.
- Strošek davka na promet nepremičnin nosi prodajalec in je vključen v ceno. Strošek sodne takse za vknjižbo v zemljiško knjigo nosi kupec.
- Prodaja se po načelu „videno – kupljeno“. Prodajalec ne odgovarja za stvarne ali pravne napake prodane stvari.
- S plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe (prvi odstavek 342. člena ZFPPIPP):
 - zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,
 - pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter
 - naslednje osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica:
 - če je lastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, omejena s hipoteko ali zemljiškim dolgom: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo,
 - v drugih primerih: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.
- Prodajna pogodba se sklene pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje (241. člen ZFPPIPP).
- Posest nepremičnin kupec prevzame takoj po pravnomočnosti sklepa sodišča o soglasju k prodajni pogodbi in plačilu celotne kupnine. Stroške, bremena, odgovornosti in javne dajatve, ki izvirajo iz lastništva oziroma posesti nepremičnin (kot je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča), nosi kupec od dneva pravnomočnosti sklepa sodišča o soglasju k prodajni pogodbi dalje.
- 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. Tak pravnomočni sklep je listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca (drugi in tretji odstavek 342. člena ZFPPIPP).
- Za vsa vprašanja, ki v tem razpisu niso izrecno urejena, se neposredno uporabljajo ustrezne določbe veljavnih predpisov (zlasti Obligacijski zakonik in ZFPPIPP).

V. Ogled in druge informacije

- Ogled nepremičnin je možen po dogovoru z upraviteljem.
- Interesente za nakup se posebej opozarja, da je treba posebej vplačati varščino za dražbo v stečajnem postopku in posebej za dražbo v izvršilnem postopku. Gre za dve različni varščini, v različnih zneskih, z različnimi roku vplačila in različnimi transakcijskimi računi za nakazilo. Dražbi bosta sicer potekali na istem kraju ob istem času, vendar še vedno gre za dve različni dražbi in dva različna postopka. Glede dražbe v izvršilnem postopku je treba upoštevati odredbo o prodaji, ki jo v izvršilni zadevi opr. št. I 75/2018 izda Okrajno sodišče v Novem mestu.
- Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo pri upravitelju.

Ljubljana, dne 31. januarja 2019

Franci Krivec, upravitelj



Priloga:

- prikaz parcel

Prikaz parcele

