

Stečajna upraviteljica v osebnem stečaju – Ana Jaušnik
JANŽEVA CESTA 2
2352 SELNICA OB DRAVI
(St 74/2024)

O B J A V L J A

na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru o prodaji z dne
23.1.2025, pd 111, (datum pravnomočnosti 8.2.2025)

JAVNO DRAŽBO Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE

ki bo dne **15.4.2025 ob 9.00 uri** v poslovnih prostorih stečajne upraviteljice na
naslovu Kosovelova ulica 16 v Celju (IV. nadstropje)

I. Predmet prodaje

Nepremičnine z ID znakom:	Solastniški delež	Ocenjena likvidacijska vrednost*	Ocenjena tržna vrednost*
KO 629 JANŽEVA GORA parcela 451/30 na kateri stoji stanovanjska stavba – z naslovom Janževa cesta 2, Selnica ob Dravi, št. Stavbe 136	1/1	93.944,87 €	114.566,92 €
KO 629 JANŽEVA GORA parcela 451/17 pripadajoče zemljišče	1/1	11.798,81 €	14.388,80 €
SKUPAJ:		105.743,69 €	128.955,72 €

*Vrednost nepremičnine je povzeta po cenitvi cenilke BREDA ZORKO MAG. PRAVA IN MANAGEMENTA NEPREMIČNIN SODNA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO, februar 2024.

Nepremičnini se prodajata skupno, kot celota. Stanovanjska hiša se prodaja neopremljena.

II. Izključna cena in znesek, za katerega se ta cena v posameznem koraku dražbe zvišuje

Izključna cena za premoženje, ki je predmet prodaje iz točke 1. znaša **106.000,00€**.

Zgoraj navedena cena je podana v neto višini in ne vsebuje davščin in drugih stroškov postopka in prenosa lastništva ter stroškov prodaje.

Znesek za katerega se izključna cena v posameznem koraku zvišuje je 1.000,00€.

III. Znesek varščine in številka fiduciarnega računa stečajnega postopka, v dobro katerega mora dražitelj ta znesek plačati

Dražitelji morajo najkasneje en (1) delovni dan pred dražbo vplačati varščino na fiduciarni račun stečajnega postopka št. **SI56 6000 0000 1328 389** odprt pri HRANILNICI LON d.d. z navedbo "**St 74/2024**" v višini **10.600,00€**.

Plačilo varščine se šteje za pravočasno, če je en delovni dan pred javno dražbo plačana varščina razvidna iz stanja fiduciarnega računa stečajnega postopka.

IV. Drugi pogoji prodaje

1. Premoženje se prodaja po sistemu "**videno-kupljeno**", stečajna dolžnica in stečajna upraviteljica ne odgovarjata za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).
2. Na dražbi lahko sodelujejo le dražitelji, ki so pravočasno vplačali varščino.
3. Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel in ga obvesti o času sklenitve pisne prodajne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe. Celotno kupnino mora uspeli dražitelj plačati v 3 mesecih od dneva sklenitve prodajne pogodbe.
4. Če dražitelj na dražbi ne uspe, se mu vrne znesek vplačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.
5. Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu z ZFPPIPP, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
6. V postopku javne dražbe ne morejo sodelovati osebe iz 337. člena ZFPPIPP. Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe po drugem odstavku 337. člena ZFPPIPP.
7. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času določenem za sklenitev prodajne pogodbe, ne podpiše prodajne pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.
8. Vse davščine in druge javne obveznosti ter stroški prenosa lastništva bremenijo kupca. Strošek kupca je tudi sestava prodajne pogodbe, ki se plača po veljavni odvetniški tarifi ter vsi stroški v zvezi z prenosom lastništva (odvetniški, notarski, sodni...).
9. **Prodajna pogodba se sklene pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo pravnomočno soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče pravnomočno zavrne soglasje. Prodajna pogodba se sklene pod odložnim pogojem, da pristojna občina ali drugi predkupni upravičenec na predmetu prodaje ne bo uveljavljal predkupne pravice.**
10. Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičena niti v stečajnem postopku niti v drugem postopku uveljaviti 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 katerega koli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe (5. odst. 342 čl. ZFPPIPP).

V. DRUGA PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom. Pooblaščenci fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti veljavno pisno pooblastilo, pooblaščenci pravnih oseb pa tudi kopijo izpiska iz sodnega registra za pravno osebo (izpis maksimalno na 1 koledarski dan pred dnevom dražbe) ter veljavno pooblastilo za zastopanje pravne osebe.
- Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih na javni dražbi. Zaradi pravočasne izvedbe popisa, potencialnim udeležencem javne dražbe priporočamo, da so navzoči pred prostorom javne dražbe vsaj 10 minut pred začetkom le-te.
- Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa stečajne upraviteljice o začetku javne dražbe, kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na eventualno plačilo varščine, ni več mogoče.
- O poteku javne dražbe se vodi zapisnik.
- Dražba je končana po razglasu stečajne upraviteljice.
- Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključena javna dražba. Ugovore reši stečajna upraviteljica takoj.
- Za red in mir ter za učinkovit potek javne dražbe skrbi stečajna upraviteljica. Kršitelja reda in miru javne dražbe oz. normalnega teka le-te lahko stečajna upraviteljica odstrani z dražbe.
- Predmet prodaje se prodaja po določenih veljavnega Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju.

VI. OSEBE S KATERIMI NI DOVOLJENO SKLENITI POGODBE

337. člen ZFPPIPP:

"(1) Stečajni dolжник ne sme:

- *skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja s stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek, ali z njima ožje povezano osebo ali pravno osebo, v kapitalu katere ima ta oseba delež;*
- *skleniti pogodbe na podlagi nezavezujočega zbiranja ponudb 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, z družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov, z osebo, ki ima v razmerju do teh oseb položaj ožje povezane osebe, ali s pravno osebo, v kapitalu katere ima ta oseba delež.*

(2) Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz prvega odstavka tega člena.

(3) Prvi odstavek tega člena se ne uporablja za prodajo predkupnemu upravičencu, ki v skladu s tem zakonom uveljavlja zakonito predkupno pravico."

VII. INFORMACIJE O PREDMETU PRODAJE

Za vse morebitne informacije o predmetu prodaje se lahko interesenti obrnejo na stečajno upraviteljico: tadeja.tamse@odt.si

VIII. OGLED PREMOŽENJA, KI JE PREDMET PRODAJE:

Ogledi premoženja, ki je predmet prodaje bodo po predhodni najavi interesentov potekali: **dne 5.3.2025 in dne 8.4.2025 med 9.30 in 11. uro na naslovu nepremičnine, ki je predmet prodaje.**

Zainteresirani ponudniki, ki si želijo ogledati predmet prodaje, morajo to predhodno najaviti pri stečajni upraviteljici vsaj 3 delovne dni pred predvidenim datumom ogleda, in sicer pisno na elektronski naslov: tadeja.tamse@odt.si.



Katastrska občina	Parcela številka	Površina zemljišča v m2	Namenska raba zemljišča
JANŽEVA GORA (šifra k.o. 629)	451/30	631,00	Stavbno zemljišče v območju stanovanjskih površin (oznaka SS).
	451/17	340,00	
Skupaj		971,00	



Dne 12.2.2025

Stečajna upraviteljica
mag. Tadeja Tamše, l.r.