

Postopek osebne stečaja Opr. št. St 1587/2023

Mitja Reišl, Krapje 4, 9241 Veržej

Upraviteljica v stečajnem postopku St 1587/2023 nad dolžnikom Mitja Reišl, Krapje 4, 9241 Veržej, na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Murski Soboti z dne 07.07.2025, objavlja naslednji

RAZPIS JAVNE DRAŽBE Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE,

**ki bo v četrtek, 04.09.2024 ob 16.00 uri
na naslovu odvetnice Veronike Ermenc, Ljubljanska cesta 106, 1230 Domžale, pod
sledječimi pogoji:**

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:

Predmet prodaje je nepremičnina v naravi predstavlja stanovanjsko hišo, garažo in kmetijski objekt na naslovu Krapje 4 v Veržeu, v solastniškem deležu do 1/2 celote, ZK podatek: parc.št. 4/2 k.o. 239 KRAPJE (ID 4906242).

Okrajno sodišče v Ljutomeru dne 28.01.2025, sprejelo Sklep o izvršbi na nepremičnino do ½ celote v solasti dolžnikove žene, ki se vodi pod opravilno številko I 14/2025, zaznamba izvršbe je vpisana v zemljiško knjigo, kar praktično pomeni, da se sicer v dveh ločenih sodnih postopkih, prodaja celotna predmetna nepremičnina.

Okrajno sodišče je za potrebe predmetnega izvršilnega postopka pridobilo izvedensko mnenje cenitve nepremičnine, ki ga je marca 2025 opravil sodni cenilec za gradbeništvo Janez Brunčič iz Gornje Radgone iz katerega izhaja, da je ocenjena tržna vrednost nepremičnine 151.677,00 Eur, oziroma 75.839,00 Eur za polovico nepremičnine.



Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine je bila izdelana cenitev s strani sodne cenilke za gradbeništvo-nepremičnine, Barbare Klugler iz Maribora.

Izklicna cena za predmetno nepremičnino v deležu do 1/2 celote znaša 73.839,00 Eur in se poveča za davke in vse stroške vezane na prodajo premoženja.

Ponudniki plačajo **varščino**, ki se določi v znesku **7.384,00 EUR** (kar predstavlja 10% izklicne cene) tako, da varščino, nakažejo v dobro fiduciarnega denarnega računa upraviteljice mag. Mateje Režun v postopku osebnega stečaja St 1587/2023, številka računa:

SI56 0400 0028 0780 215 odprt pri OTP Banki d.d., z namenom nakazila: »Varščina stanovanjska hiša«. Ponudnik z vplačilom varščine sprejme izklicno ceno, potrdi poznavanje dražbenih pravil ter pogojev javne dražbe.

Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s členom 347 ZFPPIPP. V kolikor je v skladu z veljavno zakonodajo veljavnost oz. sklenitev pravnega posla vezana na morebitna dodatna soglasja ali odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le-teh na njegove stroške in riziko.

II. NAČIN PRODAJE:

Vso nepremično premoženje, ki je predmet prodaje, se v skladu s členom 340 ZFPPIPP prodaja na javni dražbi in brez jamstva za stvarne napake.

III. POGOJI JAVNE DRAŽBE

1. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki 3 (spodaj).
2. Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Če na dražbo pristopi pooblaščenec oz. zastopnik pravne osebe, mora le ta biti v register AJPES vpisan kot zakoniti zastopnik. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le ta upravitelji predložiti ustrezno pooblastilo podpisano s strani vplačnika varščine oz. zakonitega zastopnika pravne osebe.
3. Najmanj **en (1) delovni dan** pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke I. tega razpisa, na fiduciarni račun (kot navedeno zgoraj) s pripisom namena nakazila: »Varščina stanovanjska hiša«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet, izvršen.
4. S plačilom varščine ponudnik sprejme **obveznost pristopiti k javni dražbi** in sprejeti izklicno ceno. Upravitelj lahko zadrži varščino, če ponudnik, ki je edini plačal varščino, ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izklicne cene. Če je več ponudnikov plačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno ceno, ni nobenega razloga za zadržanje varščin ostalih ponudnikov (ki niso pristopili v javni dražbi ali ponudili izklicne cene), saj je to v nasprotju z namenom varščine. V primeru, da več ponudnikov vplača varščino in nobeden ni pripravljen ponuditi višje cene od izklicne, se šteje da je kot kupec uspel tisti, ki je najhitreje vplačal varščino (datum in čas priliva na fiduciarni račun upraviteljice).
5. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 (treh) delovnih dni po končani javni dražbi, brez obresti.
6. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP, v roku treh delovnih dni po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. čl. ZFPPIPP. V primeru, da dražitelj v tej točki navedene obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.
7. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun odprt za potrebe stečaja St 1587/2023, številka računa: SI56 0400 0028 0780 215 odprt pri OTP Banki d.d. in sicer v roku 60 dni po sklenitvi pogodbe. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko upravitelj odstopi od prodajne pogodbe, ne

da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev. V primeru odstopa od pogodbe, vplačana varščina zapade v stečajno maso.

- 8. Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka člena 337 ZFPPIPP. Kupcu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico, pred sklenitvijo pogodbe ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitve pogodbe po čl. 337 ZFPPIPP.*
- 9. Strošek davka (2% davek na promet nepremičnin) in strošek prenosa premoženja (strošek sestave pogodbe obračunan veljavno odvetniško tarifo) so obveznost kupca.*
- 10. Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.*
- 11. V skladu s 342. čl. ZFPPIPP (1) s plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe:*
 - 1. zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,*
 - 2. pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter*
 - 3. 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.*
- 12. Za prenos lastninske pravice na nepremičninah v korist kupca, se uporabljajo določila 2. in 3. odst. 342. čl. ZFPPIPP. Sodišče po plačilu kupnine, na predlog upravitelja, izda sklep o izročitvi nepremičnin kupcu s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Navedeni pravnomočni sklep je listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi s 96. členom ZZK-1.*
- 13. 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: 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 kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.*
- 14. Za pravila postopka javne dražbe, ki niso izrecno urejena v tem razpisu javne dražbe, se neposredno uporabljajo določbe insolvenčne zakonodaje in predpisov, na katere le-ta napotuje za posamezni primer.*

IV. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- 1) *Dražbo vodi stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseb.*
- 2) *Na dražbi se prodaja nepremično premoženje, kot je navedeno v točki I tega razpisa.*
- 3) *Dražitelji lahko na dražbi zvišujejo izklicno ceno za najmanjši znesek 500,00 EUR.*
- 4) *Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
- 5) *Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
- 6) *Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.*
- 7) *Stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseb po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.*
- 8) *Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*
- 9) *Ugovore reši stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseb takoj.*

Ogled premoženja iz točke I. in nezavezujočega cenilnega poročila, ki je bil izdelan za potrebe stečajnega postopka, je možen po predhodnem dogovoru prek elektronske pošte z upraviteljico na naslovu: mateja.rezun@gmail.com.

mag. Mateja Režun, upraviteljica