

Okrožno sodišče v Kopru
Ferrarska 9

6000 Koper



Kristijan Anton Kontarščak s.p.

UPRAVITELJ

v postopkih insolventnosti in
prisilne likvidacije

Partizanska cesta 32, 2000 Maribor

Tel/Fax: +386(0)2 235 25 80/ 83

info@odvetnik-kontarscak.si

www.odvetnik-kontarscak.si

Maribor, 9.10.2024

Opr. št.: St 1477/2023

POKOJNI ZAPUSTNIK: Andrej Fric

RAZPIS

1. JAVNE DRAŽBE

Stanovanjska stavba – Piran

1 X

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Kopru St 1477/2023 z dne 26.8.2024, v postopku zapuščine po zapustniku Andreju Fricu ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč:

**razpis javne dražbe
z zviševanjem izklicne cene,**

**ki bo dne 19. 11. 2024 ob 10:00 uri
na naslovu Plinarniška ulica 4, 3000 Celje, pod sledečimi pogoji:**

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:



Nepremičnini v k. o. Piran, obe last do 1/2 celote:

- katastrska občina 2630 PIRAN stavba 1232 del stavbe 1 (ID 5505562) in

- katastrska občina 2630 PIRAN stavba 1232 del stavbe 2 (ID 5505563),

ki s skupnimi prostori

- katastrska občina 2630 PIRAN stavba 1232 del stavbe 3 (ID 5505561)

v naravi predstavlja stanovanjsko stavbo s teraso v starem delu Pirana natančneje na naslovu Gregorčičeva ulica 34, 6330 Piran, etažnosti P+3+M. Stanovanjska stavbna je bila po podatkih GURSa zgrajena leta 1900 in je velikosti 86,8 m². Stanovanjska stavba spada v Območje poplavne nevarnosti pri pretoku Q10 (VK).

Izklicna cena znaša 171.800,00 EUR, in se poveča za vse pripadajoče davke in dajatve ter stroške povezane s prodajo in prenosom lastništva. Kupec je prav tako zavezan plačati znesek stroška sestave pogodbe po tarifi v višini 540,00 EUR (neto).

Varščina za je določena v višini 10% izklicne cene oziroma **17.180,00 EUR**.

Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo 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. Premoženje se prodaja po načelu "videno – kupljeno".

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). Pooblaščenci morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo dražitelja, svojo identiteto pa izkažejo z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).
3. Najmanj en (1) delovni dan pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke I. tega razpisa, na fiduciarni račun stečajnega upravitelja Kristijana Antona Kontarščaka št.: **SI56 6400 0000 0597 046** odprt pri DELAVSKI HRANILNICI d.d. s pripisom namena nakazila: »**Varščina, hiša**«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa stečajnega dolžnika, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet izvršen. 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. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče od njih ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje.
4. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 (treh) delovnih dneh po končani javni dražbi, brez obresti.
5. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP, v roku treh delovnih dneh po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. čl. ZFPPIPP, v roku 5 delovnih dni v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro. V primeru da dražitelj v tej točki navedenih obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.

6. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika, in sicer v roku **30 dni** po sklenitvi 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. V primeru odstopa od pogodbe, vplačana ara zapade v stečajno maso.
7. 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 s stečajnim dolžnikom ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitve pogodbe po čl. 337 ZFPPIPP.
8. Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec. V primeru, da se je ob nakupu od nepremičnine, ki je predmet tega razpisa, odbijal DDV ter bo kupec nepremičnine oseba, ki ni zavezanec za DDV in/ali ne poda izjave v skladu s 45. členom Zakona o davku na dodatno vrednost (ZDDV-1), se pri prodaji obračuna popravek odbitka DDV in se kupnina poveča za ta popravek dobitka DDV, izračunanega na dan sklenitve prodajne pogodbe. Kupec je prav tako dolžan poravnati strošek kapitalskega dobička, ki ga odmeri pristojna finančna uprava.
9. Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.
10. 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.
11. Za prenos lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, se uporabljajo določila 2. in 3. odst. 342. čl. ZFPPIPP. 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. 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.
12. 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.

13. 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 oseba.
- 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 3.000,00 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 1 minuto po oddaji najvišje ponudbe.
- 7) Stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba 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 oseba takoj.

Ogled premoženja ter dokumentacije v zvezi s premoženjem, ki se prodaja na javni dražbi (ter nezavezujočega cenilnega poročila), je možen po predhodnem dogovoru preko e-pošte: prodaja@e-si.si ali po telefonu 03 / 428 - 18 - 35.

S spoštovanjem,
Upravitelj
Kristijan Anton Kontarščak
