



**GREGA RUTAR S.P.**, Kettejeva 20, 6257 Pivka, MŠ: 8087539000, DŠ: 89972783, št. TRR: IBAN SI56 0468 3011 4518 333 (T) NOVA KBM d.d, e-mail: [upravitelj.rutar@gmail.com](mailto:upravitelj.rutar@gmail.com), tel.:040454143

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji, izdanega s strani Okrožnega sodišča v Murski Soboti, opr. št. St 1986/2021 z dne 20.4.2026, v stečajnem postopku nad pravno osebo **SG Senekovič proizvodnja, trgovina in storitve d.o.o. – v stečaju, Žihlava 017A, 9244 Sveti Jurij ob Ščavnici** ter na podlagi 334. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju<sup>1</sup> stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč:

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

**ki bo dne 23.6.2026 ob 10:00 uri  
na naslovu Plinarniška ulica 4, 3000 Celje, prvo nadstropje  
pod sledečimi pogoji:**

**I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:**

Stečajni dolžnik je lastnik naslednjega premoženja:

**1.1. STAVBNA PRAVICA**

Stečajni dolžnik je lastnik do 1/1 celote:

- **katastrska občina 227 TERBEGOVCi stavbna pravica 9029 (ID 7444388)**

na dan predloga sklepa o prodaji vpisana na nepremičnini katastrska občina 227 TERBEGOVCi parcela 569/3 (ID 6327760), vpisana kot:

ID omejitve	Čas začetka učinkovanja	Vrsta
24118467	17.12.2020	14:28:04 409 - vknjižena stavbna pravica

Stavbna pravica je vpisana na podlagi Notarskega zapisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, z dne 19.10.2020, SV 632/2020, notarke Danice Hojs, se vknjiži na parcela 569/3, k.o. 227 TERBEGOVCi, kar predstavlja hladilnico in pakirnico, ki je vpisana v kataster stavb pod številko 344, s trajanjem 30 let, brezplačno v korist SG Senekovič d.o.o. Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena. S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju, plačati nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Predmetna stavbna pravica je vpisana na nepremičnini: ID znak: parcela 227 569/3 za hipotekami. V primeru, da bi bila nepremičnina ID znak: parcela 227 569/3 prodana v izvršbi, bi se stavbna pravica izbrisala in se bo izpolnil pogoj da zgradba postane sestavina nepremičnine in lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju, plačati nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

**1.2. NEPREMIČNINA PARCELA 227 390/8**

Stečajni dolžnik je lastnik stavbnega zemljišča do 1/2 celote:

- **katastrska občina 227 TERBEGOVCi parcela 390/8 (ID 6013921).**

ki v naravi predstavlja nepozidano stavbno zemljišče (površine razpršene poselitve) v občini Sveti Jurij ob Ščavnici v velikosti 3.975,0 m<sup>2</sup>.

**1.3. TRAJNI NASAD**

Stečajni dolžnik je lastnik nepremičnin do 1/1 celote:

- **katastrska občina 227 TERBEGOVCi parcela 102/3 (ID 6842584),**
- **katastrska občina 227 TERBEGOVCi parcela 102/4 (ID 6842583)**
- **katastrska občina 227 TERBEGOVCi parcela 125 (ID 4598029),**
- **katastrska občina 227 TERBEGOVCi parcela 130/2 (ID 6842577),**

<sup>1</sup> Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. [176/21](#) – uradno prečiščeno besedilo, [178/21](#) – popr., [196/21](#) – odl. US, [157/22](#) – odl. US, [35/23](#) – odl. US, [57/23](#) – odl. US in [102/23](#); »ZFPPIPP«).

- **katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 130/3 (ID 6842578),**

ki v naravi predstavlja trajni (intenzivni) nasad jablan Zlati Delišes in Jonagold. Natančneje gre za Intenzivni sadovnjak GERK-PID 427481. Domače ime nasada: nasad Leskovar.

#### **1.4. PREOSTALE STAVBNE PRAVICE**

Stečajni dolžnik ima v lasti več stavbnih pravic, in sicer:

- **Katastrska občina 227 TERBEGOVCI stavbna pravica 9006 (ID 6012544),**
- **Katastrska občina 227 TERBEGOVCI stavbna pravica 9022 (ID 6212632),**
- **Katastrska občina 227 TERBEGOVCI stavbna pravica 9023 (ID 6224756),**
- **Katastrska občina 227 TERBEGOVCI stavbna pravica 9028 (ID 6851234).**

Stavbna pravica s številko ID 6012544 je vknjižena pri nepremičninah katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 390/8 (ID 6013921) in katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 390/9 (ID 6013922). Vknjiženi sta stavbna pravica in lastninska pravica na novo nastali stavbni pravici na parceli 390/6 k.o. 227 Terbegovci, za postavitvev hladilnice in individualne čistilne naprave na podlagi notarskega zapisa pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 30.1.2012 (SV 86/2012).

Stavbna pravica s številko ID 6212632 je vknjižena pri nepremičninah katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 390/7 (ID 5898159), katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 390/4 (ID 5898201) in katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 390/9 (ID 6013922). Na podlagi notarskega zapisa (notarke Danice Hojs) Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, z dne 19.4.2013 (SV 385/2013), je vknjižena stavbna pravica za postavitvev objekta, nove stavbe za spravilo kmetijskih pridelkov – hladilnice za jabolka.

Stavbna pravica s številko ID 6224756 je vknjižena pri nepremičnini katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 390/8 (ID 6013921). Na podlagi notarskega zapisa (notarke Danice Hojs) Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 29.4.2013, SV 414/2013, je vknjižena stavbna pravica na parceli 390/8 k.o. 227 Terbegovci za postavitvev sončne elektrane z močjo 175 km, za dobo 30 let.

Stavbna pravica s številko ID 6851234 je vknjižena pri nepremičninah katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 530 (ID 95604), katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 533 (ID 95605), katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 534 (ID 766901) in katastrska občina 227 TERBEGOVCI parcela 532 (ID 3285855). Na podlagi notarskega zapisa (notarke Danice Hojs) Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 27.7.2018, SV 124/2018, je vknjižena stavbna pravica za izgradnjo vodnega zajetja za namakalni sistem, v prostornini cca. 25.000 m<sup>3</sup> za dobo 99 let, brezplačno.

**Izključna cena** znaša **123.500,00 EUR**, ki se poveča za vse pripadajoče davke ter stroške prodaje.

**Varščina** je določena v višini 10% izključne cene in znaša **12.350,00 EUR**.

## **II. NAČIN PRODAJE:**

Premoženje, ki je predmet prodaje, se v skladu s 340. členom 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 III.3 (spodaj).

2. Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Pooblaščenca fizičnih oseb 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 transakcijski račun stečajnega upravitelja, ki se vodi za potrebe predmetnega postopka osebnega stečaja, št.: **SI56 6400 0000 0432 340 odprt pri PHV d.d.**, s pripisom namena nakazila: »Varščina«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega fiduciarnega transakcijskega računa, 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 izključno ceno. Upravitelj lahko zadrži varščino, če ponudnik, ki je edini plačal varščino, ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izključne cene. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih višje sile) ali nihče od njih ne sprejme

izključne cene, lahko stečajni dolжник 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 dni 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 3 (treh) delovnih dni po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. členom ZFPPIPP, v roku 5 (pet) 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. Prodajna pogodba je v primerih, ko je to potrebno, v skladu s 341. členom ZFPPIPP sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče dalo soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje.

6. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na fiduciarni račun stečajnega upravitelja, ki se vodi za potrebe predmetnega postopka osebnega stečaja, in sicer v roku 45 (petinštirideset) dni po sklenitvi 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 (petnajst) dni, lahko stečajni dolжник 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. Prav tako je kupec zavezan plačati znesek stroška sestave prodajne pogodbe po tarifi v višini 468,00 EUR neto.

7. Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka 337. člena 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 sklenitev pogodbe po 337. členu ZFPPIPP.

8. Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec. Kupec je dolžan poravnati tudi morebiten kapitalski dobiček, ki je ugotovljen z odločbo pristojne finančne uprave.

9. Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.

10. V skladu s prvim odstavkom 342. člena ZFPPIPP 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. Udeleženelec, 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.

12. 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 izključno ceno za najmanjši znesek 4.000,00 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.

#### **V. DODATNO:**

Za dodatne informacije smo zainteresiranim dosegljivi vsak delovnik med 10:00 in 14:00 uro na tel. št. 03 42 81 835 ali e-pošti: [prodaja@finius.si](mailto:prodaja@finius.si).

Grega Rutar, upravitelj