

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. St 484/2017 z dne 25.10.2024 in pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Kranju, opr. št. St 432/2020 z dne 27.11.2024 upravitelja objavljata

JAVNO DRAŽBO Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE **(IV. javni razpis)**

1. Opis premoženja, ki se prodaja

- katastrska občina 2171 DOVJE parcela 786/2 (ID 3428644) v deležu do 1/1 celote
- katastrska občina 2171 DOVJE parcela 786/1 (ID 2420503) v deležu do 1/1 celote

Nepremičnini v naravi predstavljata stanovanjsko hišo, s površino 252 m², v treh etažah, s pripadajočim stavbnim zemljiščem na naslovu Dovje 106, Kranjska Gora. Stavba je priključena na vodovod, elektriko in kanalizacijo.

Nepremičnini se prodajata skupaj, kot celota.

2. Vrsta prodaje, izklicna cena in znesek, za katerega se ta cena v posameznem koraku dražbe zvišuje

Vrsta javne dražbe: javna dražba z zviševanjem izklicne cene

Skupna izklicna cena premoženja, ki se prodaja: 250.000,00 EUR

Znesek, za katerega se izklicna cena v posameznem koraku zvišuje: (najmanj) 1.000,00 EUR

Varščina za sodelovanje na dražbi za navedeno skupno premoženje znaša 25.000,00 EUR.

Cena je neto in ne vsebuje davščin ter stroškov prenosa lastništva.

3. Znesek varščine in številka fiduciarnih računov upraviteljev, v dobro katerih mora dražitelj ta znesek plačati

Varščina za premoženje iz 1. točke znaša skupaj 25.000,00 EUR, pri čemer morajo dražitelji:

- ½ delež na premoženju iz točke 1., last stečajne dolžnice Marte Kogoj, nakazati znesek varščine v višini **12.500,00 EUR** v dobro fiduciarnega računa št. **SI56 6400 0000 0298 965**, odprt pri Primorski hranilnici, z namenom nakazila »plačilo varščine - JD Dovje«;

- ½ delež na premoženju iz točke 1., last stečajnega dolžnika Bojana Medice, nakazati znesek varščine v višini **12.500,00 EUR** v dobro fiduciarnega računa št. **S156 6400 0000 0471 431**, odprt pri Primorski Hranilnici d.d., z namenom nakazila »plačilo varščine – JD Dovje«.

Vsi dražitelji morajo vplačati celotno varščino v zahtevani višini najkasneje en delovni dan pred razpisom javne dražbe.

Draži lahko le tisti, ki je plačal celotno varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina dražitelju, ki uspe na dražbi skladno s 6. odstavkom 333. člena ZFPPIPP velja kot plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe. Ostalim dražiteljem se znesek plačane varščine vrne v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe brez obresti.

S plačilom varščin ponudnik sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in sprejeti izklicno ceno. Upravitelja lahko zadržita varščino, če ponudnik, ki je edini plačal varščini, ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izklicne cene. Če več ponudnikov vplača varščini in nihče od njih ne pristopi na javno dražbo ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, stečajna dolžnika zadržita sorazmerni delež varščin vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje. Če je več ponudnikov vplačalo varščini in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno ceno, se varščina/e ostalih ponudnikov (ki niso pristopili k javni dražbi in/ali niso ponudili izklicne cene) vrne/jo.

4. Drugi pogoji prodaje skladno s 337. do 343. členom ZFPPIPP

i. Draži lahko le tisti, ki je plačal celotno varščino in to dokaže na javni dražbi s pisnim dokazilom o plačilu varščine oz. je iz fiduciarnih računov upraviteljev nedvoumno viden priliv plačila varščine. Vplačana varščina se kupcu, ki uspe na dražbi, prizna kot ara pri sklenitvi prodajne pogodbe, ostalim dražiteljem pa se varščina vrne v treh delovnih dneh brez obresti.

ii. Dražitelj mora ob pristopu na dražbo predložiti osebni dokument na podlagi katerega je možno dražitelja identificirati. Če na dražbo pristopi pooblaščenec oz. zastopnik pravne osebe, mora le-ta biti v register AJPES vpisan kot zakoniti zastopnik. V nasprotnem primeru pa mora pristopnik vodji dražbe priložiti pooblastilo za zastopanje pravne osebe na javni dražbi. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le-ta upravitelju predložiti ustrezno pooblastilo podpisano s strani vplačnika varščine oz. zakonitega zastopnika pravne osebe.

iii. Kupec ne more biti oseba, s katero skladno z določili 337. člena ZFPPIPP ni dovoljeno skleniti pogodbe, razen kadar gre za predkupnega upravičenca, ki v skladu ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico. Pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP mora kupec predložiti pred sklenitvijo posamezne pogodbe.

iv. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le-ta voditelju dražbe (upravitelju/upraviteljema) predložiti ustrezno pooblastilo. Takšen pooblaščenec ima pravico

dražiti predmet dražbe in v imenu vplačnika varščine podpisati zapisnik, ne more pa biti kupec oziroma podpisnik pogodbe.

v. Kupec mora v znamenje sklenitve prodajnih pogodb plačati aro. Skladno s 6. odstavkom 333. člena ZFPPIPP plačilo varščine kupca, ki sklene prodajno pogodbo velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe s posameznim stečajnim dolžnikom.

vi. Prodajna pogodba med posameznim stečajnim dolžnikom in kupcem, bo sklenjena najkasneje v treh delovnih dneh po koncu dražbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, v roku 3 dni po dražbi ne podpiše z vsakim posameznim stečajnim dolžnikom prodajne pogodbe, mora stečajnima dolžnikoma plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine. Prav tako je kupec zavezan plačati znesek stroška sestave posamezne prodajne pogodbe po odvetniški tarifi.

vii. Rok za plačilo celotne kupnine za premoženje, ki se prodaja, ne bo daljši od dveh mesecev od sklenitve posamezne prodajne pogodbe. Polovico dosežene kupnine na dražbi bo potrebno nakazati na fiduciarni račun odprt za potrebe stečajnega postopka nad stečajno dolžnico Marto Kogoj, drugo polovico pa na fiduciarni račun odprt za potrebe stečajnega postopka nad Bojanom Medico. Če kupec na takšen način, v roku, ne plača celotne kupnine, se šteje, da je bila dražba neuspešna.

viii. Po plačilu kupnine, sodišče na predlog upraviteljev izda sklep o izročitvi nepremičnin kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca (2. odst. 342. čl. ZFPPIPP). Stečajna dolžnika bosta predmet prodaje kupcu izročila v posest po pravnomočnosti sklepov o izročitvi nepremičnin kupcu.

ix. Stečajna dolžnika ne odgovarjata za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje. Premoženje se prodaja po načelu VIDENO – KUPLJENO.

x. Kupec s pristopom k dražbi potrjuje poznavanje predmetov dražbe. Potencialni kupci si lahko predmete javne dražbe kot tudi pripadajočo dokumentacijo ogledajo pred javno dražbo, zato kakršnekoli reklamacije v zvezi z nepoznavanjem predmetov in morebitno manjkajočo dokumentacijo ne bodo upoštevane.

xi. Strošek prenosa premoženja (pogodbi za prodajo premoženja) bremeni kupca, prav tako tudi vsi davki in ostali stroški prenosa lastništva, saj niso vključeni v ceno. Stroški sestave posamezne pogodbe so odvisni od prodajne cene predmeta prodaje in so skladni z Odvetniško tarifo.

5. Dan, ura in mesto poteka dražbe

Javna dražba bo potekala v petek dne **3. 3. 2026 s pričetkom ob 15:00 uri**, in sicer v sejni sobi Odvetniške družbe Tomaž Pulko, o. p., d. o. o., na naslovu Miklošičeva cesta 20, 1000 Ljubljana.

6. Mesto, na katerem si je mogoče ogledati premoženje, ki se prodaja, in čas, v katerem je mogoče opraviti ogled

Ogled premoženja, vpogled v cenitev, dražbena pravila ter drugo dokumentacijo povezano s prodajo premoženja stečajnih dolžnikov je možen po predhodnem dogovoru z upraviteljema na elektronskem naslovu volk@stecajna.si in upravitelj.pulko@gmail.com

S spoštovanjem,

Upravitelj
Tomaž Pulko

Upraviteljica
Sandra Volk