

**Upraviteljica Tanja Praprotnik  
Dunajska cesta 33, 1000 Ljubljana**

Grubač Zdravko – v osebnem stečaju, Rosalnice 82, 8330 Metlika

---

Okrožno sodišče v Novem mestu  
Jerebova 2  
8000 Novo mesto

Opr.št.: St 113/2020

Ljubljana, dne 29.8.2022

**VABILO K JAVNI DRAŽBI Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE  
CENE**

na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Novem mestu, opr. št. St. 113/2020, z dne 2.8.2022

---

**I. PREDMET PRODAJE**

Predmet prodaje so nepremičnine z ID znakom:

- ID znak 1514 575/1 do 3/8,
- ID znak 1514 1877 do 3/8,
- ID znak 1514 572/1 do 1/2,
- ID znak 1514 1878 do 1/2,

Gre za kmetijo na naslovu Rosalnice 82, Metlika s stanovanjsko hišo s pripadajočim stavbnim zemljiščem, zunanjo ureditvijo in komunalno opremljenostjo, kmetijski objekti (gospodarsko poslopje in hlevi), in kmetijskimi zemljišči in . Na parceli stojijo stavbe s št. 123, 124, 125, 447, 126.

**II. IZKLICNA CENA**

- znaša 82.342,05 EUR.

**III. VARŠČINA**

- varščina 10% izklicne cene, 8.234,20 EUR.

**IV. POGOJI JAVNE DRAŽBE**

1. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«, stečajni dolжник in upravitelj ne odgovarjata za stvarne in pravne napake premoženja, ki je predmet prodaje.
2. Izklicna cena ne vsebuje nobenih davščin in prispevkov, ki se zaračunajo posebej in jih je dolžan plačati kupec, vključno s stroški v zvezi s prenosom lastništva. Stroške morebitnih priklopov na električno, vodovodno ali drugo omrežje, krije kupec. Sestava prodajne pogodbe se zaračuna v skladu z veljavno odvetniško tarifo.

**Upraviteljica Tanja Praprotnik**  
**Dunajska cesta 33, 1000 Ljubljana**

Grubač Zdravko – v osebnem stečajju, Rosalnice 82, 8330 Metlika

---

3. Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije in pravne osebe, registrirane v Republiki Sloveniji ter tuje fizične in pravne osebe ob pogojih vzajemnosti.
4. Dražitelj je oseba, ki je vplačala varščino in sodeluje na dražbi kot morebitni kupec. Dražitelj, ki je na dražbi uspel je kupec.
5. Predkupni upravičenci uveljavljajo predkupno pravico le z udeležbo na javni dražbi, z vplačilom varščine za udeležbo na javni dražbi, ter z izjavo na javni dražbi, da uveljavljajo predkupno pravico. V primeru izjave predkupnega upravičenca, dani na javni dražbi, da kupi nepremičnino po izklicni ali izlicitirani ceni, mora ta podpisati prodajno pogodbo v roku treh delovnih dni od končane javne dražbe ter vplačati celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.
6. Dražitelj mora najpozneje en delovni dan pred dražbo na račun stečajnega dolžnika pri NLB, d.d. Ljubljana, št. SI56 0201 1026 3429 607, plačati varščino v višini 10% izklicne cene ter potrdilo o plačilu predložiti na dan dražbe.
7. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju vračuna v kupnino in se ne obrestuje, drugim dražiteljem se vrne v roku treh delovnih dni od izbire, brez obresti. V primeru, da dražitelj, ki je na dražbi uspel, ne podpiše prodajne pogodbe v roku treh delovnih dni po koncu javne dražbe, na podlagi devetega odstavka 334. člena ZFPPIPP plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni v korist stečajne mase.
8. Draži lahko le tisti, ki en delovni dan pred javno dražbo plača varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu.
9. Plačana varščina dražitelju, ki uspe na dražbi, na podlagi 6. odstavka 333. člena ZFPPIPP, velja kot plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe.
10. S plačilom varščine, dražitelj ali predkupni upravičenec izjavi, da mu je stanje nepremičnin znano.
11. Ponudniku, ki je edini plačal varščino in ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izklicne cene, se varščina ne vrne, ampak zapade v korist stečajne mase. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo ali če jih pristopi več in nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, ki so pristopili k dražbi, pa niso sprejeli izklicne cene, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje. V kolikor dražitelj odstopi od dražbe med samim potekom dražbe, potem ko je ponudil najboljšo ceno, se mu vplačana varščina ne vrne, ampak zapade v korist stečajne mase.
12. Rok za sklenitev prodajne pogodbe je tri delovne dni po končani dražbi. Rok začne teči naslednji dan po zaključku javne dražbe.
13. Rok za plačilo kupnine je 30 dni po sklenitvi prodajne pogodbe, za predkupnega upravičenca 15 dni.
14. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu moral dati dodatni rok za izpolnitev pogodbe. V tem primeru vplačana varščina zapade v korist stečajne mase, kar velja tudi v primeru, če kupec odstopi od prodajne pogodbe.
15. Po plačilu celotne kupnine s pripadki, plačilu vseh davščin in stroškov prenosa lastništva, sodišče na predlog upravitelja izda kupcu sklep o izročitvi nepremičnine.
16. Kupec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe predložiti izjavo, v kateri navede, da ni ovir za sklenitev pogodbe po prvem odstavku 337. členu ZFPPIPP. Določba ne velja za predkupnega upravičenca.
17. **Upraviteljica seznanjam vse morebitne dražitelje, da je nepremičnina zasedena.**

## **V. PRAVILA JAVNE DRAŽBE**

1. Javno dražbo (v nadaljevanju dražba) vodi upravitelj ali z njene strani pooblaščen oseba (voditelj dražbe).
2. Draži lahko tisti, ki je vplačal varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o vplačilu.
3. Dražitelj s samim pristopom na dražbo potrjuje, da mu je predmet prodaje dobro znan in da sprejema dražbene pogoje in pravila javne dražbe.
4. Pooblaščenec dražitelja mora pred dražbo predložiti od upravne enote ali notarsko overjeno pisno pooblastilo. Pooblaščenec, ki je odvetnik mora predložiti originalno pooblastilo.
5. Dražitelji, ki so pristopili na dražbo po njenem začetku in še pred koncem dražbe, morajo dražbo sprejeti kot je bila v trenutku pristopa. Dražitelji, ki so na dražbo prišli, ko je bil postopek zviševanja cene zaključen in se je začel postopek z morebitnim predkupnim upravičencem ali ko je bil ugotovljen uspeli dražitelj, nimajo pravice pristopa na dražbo.
6. Izklicna cena se na dražbi v prvem koraku dražbe viša za 657,95 EUR (šestopetinsedemdeset evrov in petindevetdeset centov), v vsakem nadaljnjem koraku dražbe se izklicna cena viša za najmanj 1.000,00 EUR (tisoč evrov). Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
7. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. V kolikor več dražiteljev ponudi isto ceno se upošteva čas plačila varščine.
8. Dražba je končana po tem, ko voditelj trikrat vpraša ali kdo ponudi več, kot je bila ponujena zadnja najvišja cena.
9. O poteku dražbe se vodi zapisnik.
10. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe.
11. Ugovore rešuje voditelj dražbe na sami dražbi in se vpišejo v zapisnik.
12. Po končani dražbi voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, obvesti ga o času in kraju sklenitve in podpisa prodajne pogodbe, ki ne sme biti daljši od treh delovnih dni po koncu dražbe.

## **VI. OSTALO**

Zainteresirani kupci dobijo vse informacije v zvezi s prodajo ali se dogovorijo za ogled pri upraviteljici Tanji Praprotnik, vsak delovni dan med 10. in 12. uro, tel. 01 4230 290.

Javna dražba bo potekala v prostorih upraviteljice Tanje Praprotnik, Dunajska cesta 33, 1000 Ljubljana dne 7.10.2022, ob 12. uri.

### **Posebna določila:**

**Javna dražba bo izvedena ob upoštevanju vseh priporočenih ukrepov zaradi COVID-19, ki bodo veljali ob dnevu izvedbe dražbe. Upraviteljica si do začetka dražbe pridržuje pravico, da dražbo prestavi v primeru, če glede na število prisotnih dražiteljev ne bo mogoče zagotoviti ustrezne varnosti pri izvedbi.**

Upraviteljica Tanja Praprotnik