

Opr. št. St 1496/2020
Opr. št. St 587/2021

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Stečajna pisarna
Tavčarjeva ulica 9
1000 LJUBLJANA

Stečaj zapuščine: **KARMEN ZAJEC**, nazadnje stanujoča Podpeč 75 B, 1352 Preserje,
imenovana upraviteljica *Jerneja Pečoler*

Stečajni dolžnik: **TOMAŽ ZAJEC**, Podpeč 75 B, 1352 Preserje, imenovani upravitelj *Bojan*
Klenovšek

RAZPIS JAVNE DRAŽBE
Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE

1. Uvod

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. St 1496/2020, z dne 26. 5. 2025 in na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. St 587/2021, z dne 12. 3. 2025, upravitelja na podlagi 334. člena ZFPPIPP predlagava sodišču v objavo sledeč:

razpis javne dražbe, z zviševanjem izklicne cene,

**ki bo potekala dne 3. 12. 2025 z začetkom ob 10.00 uri
na naslovu Francetova cesta 7, 2380 Slovenj Gradec, v poslovnih prostorih odvetnice
Damjane Krauberger Mikolič:¹**

2. Opis premoženja

Zapuščino po pokojni Karmen Zajec in predmet prodaje po tem razpisu predstavlja naslednje nepremično premoženje:

- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2), p.d. 102, p.d. 157 popravljeno,

Oceno vrednosti nepremičnega premoženja, in sicer za vsako posamezno zemljiško parcelo, je na dan 10. 5. 2023 izdelala sodna cenilka mag. Alenka Zornada (v nadaljevanju: **cenilka**). Posamezna prvotno izdelana Poročila o oceni vrednosti se nahajajo v sodnem spisu pod sledečimi procesnimi dejanji: p.d. 102 (v nadaljevanju: **Poročilo/a o oceni vrednosti**). Vezano na Poročila o oceni vrednosti upraviteljica poudarjam, da sem cenilko, kot to podrobneje izhaja iz nadaljevanja, pozvala k dopolnitvi že izdelanih Poročil o oceni vrednosti. Cenilka je dne 3. 6. 2024 upraviteljici predložila dopolnitve, oziroma spremenjene verzije Poročil o oceni vrednosti, ki sem jih upraviteljica že vložila v stečajni spis in se tam nahajajo pod naslednjimi procesnimi dejanji: p.d. 157 (v nadaljevanju: **Dopolnjeno/a Poročilo/a o oceni vrednosti**).²

Na tem mestu upraviteljica ugotavljam, da iz vseh Poročil o oceni vrednosti izhaja, da sem upraviteljica cenilki posredovala podatke o lastništvu in tehnične podatke nepremičnin. Upraviteljica poudarjam, da sem cenilki posredovala zgolj podatke o lastništvu, ne pa tudi tehničnih podatkov, saj z njimi niti nisem razpolagala in še sedaj ne razpolagam. Kot je to razvidno iz točk 3.1. Dopolnjenih Poročil o oceni vrednosti je cenilka to dejstvo po opombi upraviteljice ustrezno popravila.

V nadaljevanju so predhodno navedene zemljiške parcele skupaj opredeljene kot **nepremičnine** ali kot **zemljiške parcele**.

Lastnik druge polovice zemljiških parcel ID znak: parcela 1705 806/2 je Tomaž Zajec, nad katerim se pod opr. št. St 587/2021 vodi postopek osebnega stečaja. Skladno s sklepoma o prodaji, opr. št. St 1496/2020, z dne 26. 5. 2025 in opr. št. St 587/2021 z dne 12. 3. 2025, popravljen s sklepom opr. št. 587/2021 z dne 9. 9. 2025, se zemljiške parcele, ki predstavljajo

¹ **Upraviteljica v postopku stečaja zapuščine St 1496/2020 po pokojni Karmen Zajec vse potencialne dražitelje obveščam, da je sestavni del tega razpisa javne dražbe z zviševanjem izklicne tudi razpis javne dražbe, objavljen v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem, St 587/2021.**

² Vsi morebitni ponudniki se lahko za posredovanje cenilnih poročil obrnejo na upraviteljico.

zapuščino po pokojni Karmen Zajec in zemljiške parcele v (so)lasti stečajnega dolžnika Tomaža Zajca prodajajo na skupni javni dražbi, kot celota.

V nadaljevanju upraviteljica za posamezne zemljiške parcele povzemam Poročila o oceni vrednosti in Dopolnjena poročila o oceni vrednosti. Dopolnjena poročila o oceni vrednosti so bila, kot že predhodno pojasnjeno, izdelana na podlagi izrecne zahteve upraviteljice in na podlagi dodatnih vprašanja upraviteljice cenilki.

2.1. Zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 (do polovice v lasti zapustnice Karmen Zajec, do polovice v lasti stečajnega dolžnika Tomaža Zajca)

Upraviteljica v nadaljevanju iz Poročila o oceni vrednosti povzemam podatke o zemljiški parceli ID znak: 1705 806/2. Iz Poročila o oceni vrednosti točka 2.6. *Osnovni podatki o nepremičnini* izhaja, da zemljiška parcela ID znak: 1705 806/2 v naravi predstavlja stavbno zemljišče, površine 3.453 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba ID 1705 642, zgrajena leta 1990, ki ima 324 m² neto tlorisne površine. Na zemljišču je tudi stavba ID 1705 643, evidentirana kot klet, zgrajena leta 1995, ki ima 40 m² neto tlorisne površine. Vezano na stavbo 1705 643 sem upraviteljica, po tem ko sem pogledala slike in javni vpogled GURS, cenilko opozorila, da predmetna stavba v naravi ne predstavlja kleti, ampak vrtno lopo oziroma nadstrešek. Upraviteljica sem cenilko preko maila pozvala, da se do tega izrecno opredeli v dopolnitvi Poročila o oceni vrednosti. Cenilka je v Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti točko 2.6. dopolnila na način, da je navedla, da stavba ID 1705 643 v naravi predstavlja vrtno lopo. V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka še poudarila, da z gradbenim dovoljenjem za stanovanjsko stavbo ne razpolaga, ocena vrednosti je narejena ob predpostavki, da je gradnja skladna z gradbenim dovoljenjem. Cenilka je še dodala, da je dostop do stanovanjske hiše urejen po nepremičnini ID znak: 1705 2254/9, ki je v lasti Občine Brezovica.

Iz Poročila o oceni vrednosti točka 3.3. *Urbanistični predpisi* izhaja, da se ocenjevana nepremičnina nahaja v območju stavbnih zemljišč – stanovanjske površine, in sicer v 100 % deležu. V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka svojo predhodno opisano formulacijo o namenski rabi spremenila na način, da je zapisala, da iz lokacijske informacije izhaja, da je ocenjevana nepremičnina v območju stavbnih zemljišč – stanovanjske površine. Dodala je še, da so dopustne gradnje in podatki o območjih varovanj in omejitev razvidni iz priložene lokacijske informacije.

Iz Poročila o oceni vrednosti izhaja še lokacija zemljiške parcele, to je v Občini Brezovica. V Poročilu o oceni vrednosti so iz GURS v obliki tabele povzeti javni podatki, ki so poleg katastrske občine in parcelne številke še: površina parcele, podatek o urejenosti parcele (ni urejena), katastrski dohodek (ni evidentiran), število bonitetnih točk (ni evidentirano), omejitve spreminjana meja parcele (ne), podatek o dejanski in že predhodno navedeni namenski rabi, ki je sestavljen iz 9,9 % pozidanega zemljišča, tloris stavbe in 90,1 % pozidana zemljišča. Nadalje so iz GURS v obliki tabele povzeti podatki o stanovanjski stavbi ID 1705 642. Upraviteljica ključne podatke povzemam: stavba ima urejen registrski vpis, ima dve etaži, najvišja višinska kota stavbe meri 299,3 m, stavba je bila zgrajena leta 1990, kot material nosilne konstrukcije je evidentiran drug material, stavba je priključena na električno in vodovodno omrežje, ne pa tudi na kanalizacijsko omrežje. Stavba ima evidentirana naslov Podpeč 75 B, Brezovica. Dejanska raba stavbe je stanovanje v enostanovanjski stavbi. Neto tlorisna površina stavbe je 324 m², neto tlorisna površina pa 259,2 m², pri čemer 64,80 m² predstavlja nerazporejen prostor.³ V Poročilu o oceni vrednosti so iz GURS v obliki tabele povzeti podatki o stavbi ID 1705 643. Upraviteljica ključne podatke povzemam: stavba ima urejen registrski vpis, je samostojna stavba, najvišja višinska kota stavbe je 293,8 m, leto izgradnje stavbe je 1995, material nosilne konstrukcije je evidentiran kot drug material, priključkov nima urejenih, uporabna in neto tlorisna površina stavbe je 40,5 m². Kot slednje so cenitvi priložene še slike in v točki 3.5. *Površine nepremičnine* še (ponovno) podatek o že navedeni površini zemljiške parcele in površini (neto, bruto) obeh na zemljiški parceli zgrajenih stavb. Cenilka je upraviteljici naknadno dne 30. 5. 2024 priložila še lokacijsko informacijo

³ Upraviteljica iz slik, ki jih je priložila cenilka, sklepam, da nerazporejen prostor predstavlja neurejena mansarda.

za zemljiško parcelo.⁴ V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka dodala še naslednje: Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1990 in ima dve etaži. Objekt je klasično grajen, streha je dvokapnica, fasada je ometana in barvana. Okna so deloma lesena, deloma PVC izvedbe. Finalni tlaki so parket in keramika. Objekt je vzdrževan. V pritličju so deloma poslovni prostori, deloma tehnični prostori. V nadstropju so kuhinja, dnevna soba, spalnice in kopalnica. Stavba je priključena na elektro, vodovodno in TK omrežje. Zunanja ureditev je urejena (travnate površine in tlakovane površine).

Upraviteljica sem cenilko preko maila, kot že predhodno pojasnjeno, pozvala k dopolnitvi Poročila o oceni vrednosti za predmetno zemljiško parcelo, in sicer sem jo pozvala k sledeči dopolnitvi: Ali ima zemljiška parcela urejen priključek na občinsko cesto, podatek o tem, ali imata stavbi 642 in 643 stoječi na zemljiški parceli gradbeno in uporabno dovoljenje in ali so razvidne morebitne dozidave ali prizidave izven obstoječih gabaritov. Pozvala sem jo tudi k podrobnejšemu in natančnejšemu opisu stavbe vključujoč razporeditev prostorov in stanje stavbe. Iz dne 3. 6. 2024 prejete Dopolnitve Poročila o oceni vrednosti upraviteljica sklenem, da je cenilka v Dopolnjenem poročilu o oceni vrednosti le-tega dopolnila na način, da je opredelila dostop do zemljiške parcele, glede možnosti gradenj se je sklicevala neposredno na pridobljeno lokacijsko informacijo iz junija 2023, dopolnila je opis stanovanjske hiše, opredelila se je tudi do obstoja gradbenega dovoljenja za stanovanjsko hišo - stavba 1705 642 z navedbo, da z gradbenim dovoljenjem za stanovanjsko hišo - stavba 1705 642 ne razpolaga.

Upraviteljica dodajam, da tudi sama z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za stanovanjsko hišo - stavba 1705 642 ne razpolagam.

Upraviteljica dodajam, da sta pri zemljiški parceli ID znak: parcela 1705 806/2 vknjiženi dve nepravi stvarni služnosti z ID omejitve 20685435 in z ID omejitve 20720640.

Prva služnost je vknjižena v korist imetnika Antona Dular z naslednjo vsebino: *»Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 29. 1. 2020, se v skladu z 2. členom te pogodbe, v zemljiško knjigo vknjiži neodplačna neprava stvarna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljanih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta, in v obsegu kolikor, je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice na nepremičnini, vse v korist služnostnega upravičenca, investitorja.«* Opis služnosti je razviden iz priloženega zemljiškoknjžnega izpiska. Upraviteljici morebitni pogoji za izbris služnosti niso znani in jo posledično štejem za veljavno.

Druga služnost je vknjižena v korist imetnika Elektro Ljubljana, d.d. in sicer s sledečo vsebino: *»Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 29.01.2020, se v zemljiško knjigo vknjiži neodplačna služnostna pravica upravljanja, vzdrževanja, popravila, rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi in neovirano uporabo ter nadzor objekta v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice na nepremičnini, vse v korist služnostnega upravičenca ELEKTRO LJUBLJANA d.d.«* Opis služnosti je razviden iz priloženega zemljiškoknjžnega izpiska. Upraviteljici morebitni razlogi za izbris služnosti niso znani in jo posledično štejem za veljavno.

Cenilka je v Poročilu o oceni vrednosti zaključila, da ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1705 806/2, na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 497.200,00 EUR. Ocenjena likvidacijska vrednost nepremičnine ID znak: 1705 806/2, na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 391.800,00 EUR.

⁴ Upraviteljica sem pri Občini Brezovica dne 28. 5. 2024 naročila nove lokacijske informacije, vključujoč tudi predmetno zemljiško parcelo. Upraviteljici so bile s strani Občina Brezovica posredovane vse zahtevane lokacijske informacije.

3. Način prodaje

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

Prodajalec dražitelje posebej opozarja, da naj si pred pristopom na dražbo nepremično premoženje v naravi ogledajo, na svoje stroške preverijo funkcionalnost, površino nepremičnin, lego in umeščenost predmeta prodaje v prostor, možnosti gradnje, oziroma gradbenih posegov. Iz razloga, ker upraviteljica ni strokovnjakinja gradbene stroke, se vse morebitne dražitelje poziva, da zaradi morebitnih odstopanj od pogojev iz gradbenega dovoljenja, pa tudi sicer, sami (na lastne stroške) in s pomočjo strokovnjaka (pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja) posebej preverijo tudi legalnost zgrajenih objektov.

Kupec prevzema vsa tveganja v zvezi s prostorskimi akti, ki urejajo predmetna zemljišča in v zvezi z (ne)možnostjo gradenj oz. posegov v prostor na podlagi le-teh. Seznanitev in preučitev veljavne prostorske ureditve predmetnega območja je dolžnost kupca. Vsakršno jamstvo prodajalca v zvezi z možnostjo/dopustnostjo izvajanja gradbenih in drugih posegov na predmetnem zemljišču je izključeno. Prodajalec kupcu tudi ne daje nobenega jamstva v zvezi s časom in obsegom morebitne spremembe veljavnih ali uveljavitev novih prostorskih aktov.

Upraviteljica z gradbenim in uporabnim dovoljenjem oz. dovoljenji za objekte, ki so predmet prodaje, ne razpolagam. Dolžnost preveritve le-teh je na strani kupca. Upraviteljica s tem razpisom javne dražbe izrecno seznanjam z vsemi podatki, ki so mi kot upraviteljici znani, pri čemer velja, da za tiste, ki mi niso znani, ne morem kakorkoli jamčiti.

4. Predmet prodaje

Predmet prodaje predstavlja premoženje, ki se skupaj prodaja v dveh ločenih stečajnih postopkih, to je v postopku stečaja zapuščine St 1496/2020, ki se vodi nad zapuščino po pokojni Karmen Zajec in v postopku osebnega stečaja, St 587/2021, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem, in sicer:

Predmet prodaje v postopku stečaje zapuščine nad pokojno Karmen Zajec:

- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2).

Predmet prodaje v postopku osebnega stečaja nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem:

- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2).

5. Izklicna cena, varščina

5.1. Izklicna cena za predmet prodaje (celota): 195.900,00 EUR.

5.2. Varščina za predmet prodaje (celota): 19.590,00 EUR. Upraviteljica opozarjam, da način plačila varščine izhaja iz točke 5.4. in 5.5. tega razpisa.

5.3. Potencialne ponudnike se poziva, da si pozorno preberejo nadaljnja pravila vplačila varščine, saj je, kot je to razvidno iz nadaljevanja, potrebno varščino vplačati v vsakem stečajnem postopku posebej. Varščina se določi posebej za postopek stečaja zapuščine po pokojni Karmen Zajec in posebej za postopek osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem.

5.4. Varščino za zemljiške parcele, ki se prodajajo v postopku stečaja zapuščine po pokojni Karmen Zajec (St 1496/2020), to je zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2) v višini **9.795,00 EUR** je potrebno plačati v dobro fiduciarnega denarnega računa **SI56 6400 0000 0442 816**, odprtega pri Primorski hranilnici, d.d., s pripisom namena nakazila: »Varščina Karmen Zajec«, imetnica fiduciarnega računa: Jerneja Pečoler, s.p..

5.5. Varščino za zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2), ki se prodajata v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem (St 587/2021), in znaša **9.795,00 EUR**, je potrebno nakazati na fiduciarni transakcijski račun kot le-ta izhaja iz razpisa javne dražbe objavljene v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem.

5.6. Na javni dražbi lahko sodelujejo samo tisti dražitelji, ki bodo vplačali varščino v obeh stečajnih postopkih, to je v postopku stečaja zapuščine, ki se vodi nad pokojno Karmen Zajec, kot tudi v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem.

5.7. Javna dražba zemljiških parcel v postopku stečaja zapuščine po pokojni Karmen Zajec (St 1496/2020), kot tudi prodaja zemljiških parcel v postopku osebnega stečaja po stečajnem dolžniku Tomažu Zajcu (St 587/2021), se izvede skupaj in sočasno (prodaja zemljiških parcel kot celote).

5.8. Predhodno navedena izklicna cena se poveča za vse davke (davek na promet nepremičnin) in druge morebitne javne dajatve ter stroške sestave prodajne pogodbe za stečajni postopek, ki se vodi nad zapuščino po pokojni Karmen Zajec, skladno z Odvetniško tarifo v višini 660,00 EUR + DDV.

6. Pogoji javne dražbe

6.1. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki 6.3.

6.2. Pooblaščenca pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo in izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 30 dni, iz katerega je razviden status zakonitega zastopnika, v primeru, da stečajni dolžnik z njim ne razpolaga. 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 (fizične osebe). Pooblaščenec fizične osebe prav tako izkaže svojo identiteto z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).

6.3. Najmanj en (1) delovni dan pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke 5.4. tega razpisa, na fiduciarni denarni račun številka: **SI56 6400 0000 0442 816**, odprt pri Primorski hranilnici, d.d., s pripisom namena nakazila: »Varščina Karmen Zajec«, prav tako pa mora vplačati tudi varščino iz točke 5.5. tega razpisa v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem (St 587/2021).

6.4. Dražitelj lahko namesto plačila varščine najmanj en delovni dan pred javno dražbo izroči nepreklicno bančno garancijo v korist stečajnega dolžnika kot upravičenca na prvi poziv banke s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici Evropske unije, ki se glasi na znesek, enak znesku varščine, za zavarovanje svoje obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo iz osmega odstavka 334. člena ZFPPIPP ali šestega odstavka 335. člena ZFPPIPP.

6.5. 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.

6.6. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora v skladu s 338. členom ZFPPIPP skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP ter tem razpisom javne dražbe, in sicer v roku treh delovnih dni po opravljeni javni dražbi, v roku 5 delovnih dni pa v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro. V primeru da dražitelj v tej točki navedenih obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.

6.7. Ko se ugotovijo pogoji, ki omogočajo zainteresiranim dražiteljem pristop k dražbi, se pristopi k dražbi za prodajo premoženja iz točke 4. tega razpisa. Dražba z zviševanjem izklicne cene poteka tako, da voditelj dražbe izklicuje dražbo po posameznih korakih dražbe, pri čemer se cena po korakih dražbe zvišuje. Cena v naslednjem koraku dražbe se izkličje, če je posamezni dražitelj v prejšnjem koraku dražbe sprejel izklicano ceno. Dražba se začne z izklicem izhodiščne cene. Če nobeden od dražiteljev ne sprejme izhodiščne cene, je dražba končana, in sicer neuspešno (torej brez sklenitve pogodbe, ki je predmet dražbe). Če kateri od dražiteljev sprejme izhodiščno ceno, voditelj dražbe izkličje ceno v naslednjem koraku (izhodiščno ceno zvišano za korak) in tako naprej, dokler v določenem koraku izklicane cene ne sprejme nobeden od dražiteljev. Na dražbi z zviševanjem cene zato uspe tisti dražitelj, ki sprejme zadnjo najvišjo izklicano ceno in s tem ponudi najvišjo ceno nad izhodiščno.⁵ Dražitelj je na svojo ponudbo v določenem koraku dražbe vezan, dokler v naslednjem koraku drug dražitelj ne ponudi (s sprejemom izklicane cene) višje cene, torej pod razveznim pogojem, da v naslednjem koraku drug dražitelj sprejme višjo ceno. V kolikor več dražiteljev ponudi izklicano ceno v posameznem koraku dražbe se šteje, da je uspel tisti dražitelj, ki je le-to prvi sprejel.⁶ Če se dražbe udeležijo predkupni upravičenec (in vplača varščino) v rednih korakih dražbe ne sodeluje. Ko v naslednjem rednem koraku dražbe izklicane cene ne sprejme nobeden od dražiteljev, mora upravitelj (ali oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo) predkupnemu upravičencu ponuditi, da premoženje kupi za ceno, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v (zadnjem) rednem koraku sprejel najvišjo ceno. Če predkupni upravičenec sprejme to ceno, se dražba nadaljuje med dražiteljem, ki je uspel v zadnjem rednem koraku in predkupnim upravičencem (izredni dražbeni koraki).⁷ Dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu. O poteku dražbe se vodi zapisnik. Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe. Upravitelj pripravi besedilo pogodbe, ki ga v roku iz prejšnjega stavka (tri delovne dni po koncu dražbe) podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega dolžnika, razen če se upravitelj in dražitelj ne dogovorita za drugo mesto podpisa pogodbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi v roku treh delovnih dni po koncu dražbe ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.

6.8. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika, in sicer v roku dveh mesecev 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.

6.9. Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka člena 337 ZFPPIPP⁸. 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.

⁵ Povzeto po Razširjenih uvodnih pojasnilih Zakona o finančnem poslovanju postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, avtorice dr. Nine Plavšak, GV Založba, Ljubljana 2008.

⁶ Obligacijski zakonik s komentarjem, avtorice dr. Nine Plavšak, 1. knjiga GV založba, Ljubljana 2003, stran 199-203.

⁷ 347. člen ZFPPIPP.

⁸ Vsebina 337. člena ZFPPIPP: (1) Stečajni dolžnik ne sme: 1. skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja s stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek, ali z njima ožje povezano osebo ali pravno osebo, v kapitalu katere ima ta oseba delež; 2. skleniti pogodbe na podlagi nezavezujočega zbiranja ponudb z osebo, ki je v zadnjih dveh letih pred uvedbo stečajnega postopka opravljala funkcijo člana posloводства ali organa nadzora ali funkcijo prokurista v insolventnem dolžniku, z družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov, z osebo, ki ima v razmerju do teh oseb položaj ožje povezane osebe, ali s pravno osebo, v kapitalu katere ima ta oseba delež. (2) Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za

6.10. Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče dalo soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe iz 341. člena ZFPPIPP in razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje.

6.11. Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec.

6.12. Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev, stroškov prodaje in po vpisu kupca v morebitne javne evidence v zvezi s predmetom prodaje.

6.13. Morebitni predkupni upravičenci morajo le to uveljaviti skladno z določbo 347. člena ZFPPIPP. Razpisni pogoji vplačila varščine za udeležbo na dražbi velja tudi za morebitne predkupne upravičence.

6.14. 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.

6.15. 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 ZFPPIPP učinkuje začetek stečajnega postopka. Če je predmet prodajne pogodbe nepremičnina, 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. Pravnomočni sklep o izročitvi nepremičnine kupcu 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. 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: 1. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe, 2. zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim, 3. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali 4. kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.

sklenitev pogodbe iz prvega odstavka tega člena. (3) Prvi odstavek 337. člena ZFPPIPP se ne uporablja za prodajo predkupnemu upravičencu, ki v skladu s tem zakonom uveljavlja zakonito predkupno pravico.

7. Pravila javne dražbe

- 7.1.** Dražbo vodi stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseb.
- 7.2.** Na dražbi se prodaja nepremično premoženje, kot je navedeno v točki 4. tega razpisa.
- 7.3.** Dražitelji lahko na dražbi zvišujejo izklicno ceno za najmanjši znesek 1.000,00 EUR.
- 7.4.** Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
- 7.5.** Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- 7.6.** V primeru, da na dražbi sodeluje tudi predkupni upravičenec ali več njih, se dražba v drugem koraku vodi med najugodnejšim dražiteljem iz prvega koraka dražbe ter predkupnimi upravičenci in sicer skladno s 347. členom ZFPPIPP.
- 7.7.** Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.
- 7.8.** Stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseb po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.
- 7.9.** Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.
- 7.10.** Ugovore reši stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseb takoj.
- 7.11.** Upraviteljica si pridržuje pravico do preklica javne dražbe.

8. Dodatne informacije

Dodatne informacije v zvezi s premoženjem, ki je predmet prodaje, so na voljo na telefonski številki upraviteljice (vsak delovni dan med 12. in 15.00 uro) ali preko elektronske pošte pecoler.jernej@gmail.com. Ogled premoženja je mogoč po predhodnem dogovoru.

Mislinja, 15. 10. 2025

Jerneja Pečoler, upraviteljica

Priloge:

- vse lokacijske informacije s katerimi razpolagam upraviteljica so morebitnim dražiteljem na voljo pri upraviteljici
- vsa poročila o oceni vrednosti in dopolnjena poročila o oceni vrednosti so morebitnim dražiteljem na voljo pri upraviteljici
- pridobljene pogodbe, ki so bile podlaga za prenos lastninske pravice na zapustnico so morebitnim dražiteljem na voljo pri upraviteljici
- zemljiškoknjižni izpiski