



**RUDOLF HRAMEC s.p.**

**UPRAVITELJ**

**Dovoljenje za delo Ministrstva za pravosodje št. L 16/2000**

**Plinarniška ulica 4**

**3000 CELJE**

Prejme ...

**Okrožno sodišče v Ljubljani**

**STEČAJNI ODDELEK**

**Tavčarjeva 9**

**1000 Ljubljana**

Stečajna dolžnica: **ZDENKA ČERNIČ, Primičeva ulica 45, 1291 Škofljica**

Opravična številka: **St 3141/2014**

Celje, dne 8.11.2021

Predlagatelj: upravitelj Rudolf Hramec, poslovni naslov zgoraj

## **RAZPIS JAVNE DRAŽBE Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE**

1 krat

Priloge: razpis javne dražbe

Vročeno: elektronsko

Na podlagi sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani št. St 3141/2014 z dne 11.10.2021 v stečajnem postopku nad dolžnico Zdenka Černič, Primičeva ulica 45, 1291 Škofljica na podlagi čl. 334 ZFPPIPP upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč

**r a z p i s   j a v n e   d r a ž b e**  
**(z   z v i š e v a n j e m   i z k l i c n e   c e n e),**

**ki bo dne 7.12.2021 ob 14.00 uri**  
**na naslovu Plinarniška ulica 4, 3000 Celje (prvo nadstropje) pod sledečimi pogoji:**

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

Nepremičnina v lasti dolžnice do deleža 1/4 celote:

- katastrska občina 1697 LANIŠČE parcela 859/5 (ID 811419), ID znak parcela 1697 859/5.

V naravi nepremičnina predstavlja stanovanjsko stavbo na naslovu Primičeva ulica 45, 1291 Škofljica.

Prodajalec se ne zavezuje kupcu izročiti neposredno posest nad nepremičnino, saj je predmet prodaje solastniški delež na nepremičnini. Vsled dejstva, da se prodaja idealni delež stečajne dolžnice na nepremičnini, bo kupec z dnem pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu pridobil zgolj posredno lastniško posest. Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo predkupno pravico skladno z 2. odstavkom 347. člena ZFPPIPP.

V kolikor bo po trenutni zakonodaji veljavnost pogodbe vezana na morebitna dodatna soglasja oziroma odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le teh na njegove stroške in riziko, vse v rokih, ki se podrobneje opredelijo v prodajni pogodbi.

**2. IZKLICNA CENA:**

- 2.1. Izklicna cena znaša 32.802,19 EUR neto.
- 2.2. Kupca bremeni davek na promet nepremičnin in morebitne druge javne dajatve in/ali davki, povezani s prodajo premoženja ter stroški prevzema premoženja.

**3. VARŠČINA:**

- 3.1. Dražitelj mora za utrditev svoje obveznosti skleniti prodajno pogodbo, če bo na dražbi uspel, kot varščino (prvi odstavek 333. člena ZFPPIPP) plačati denarni znesek v višini 10% izklicne cene, torej znesek v višini 3.280,22 EUR.

- 3.2. Dražitelj mora denarni znesek v višini zneska varščine iz točke 3.1. tega razpisa, plačati v dobro transakcijskega računa dolžnika št. SI56 0400 1004 8682 058 odprt pri Novi KBM d.d.. Kot namen nakazila mora v nalogu za plačilo navesti: »Varščina«.
- 3.3. Javne dražbe na podlagi tega razpisa se lahko udeleži samo tisti dražitelj, ki najmanj en delovni dan pred javno dražbo plača varščino v skladu s točko 3.2..
- 3.4. Če dražitelj na dražbi ne uspe, velja pravilo (peti odstavek 333. člena ZFPPIPP), da bo prodajalec nakazal znesek plačane varščine v dobro dražiteljevega transakcijskega računa, v breme katerega je bila plačana varščina, v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.
- 3.5. Če dražitelj na dražbi uspe in dražitelj sklene prodajno pogodbo, velja pravilo, da plačana varščina velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (šesti odstavek 333. člena ZFPPIPP).
- 3.6. Če dražitelj, ki je uspel na javni dražbi, ne sklene prodajne pogodbe v skladu s točko 6. tega razpisa, velja pravilo, da plačana varščina velja za plačilo pogodbene kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo in jo prodajalec obdrži (deveti odstavek v zvezi z osmim odstavkom 334. člena ZFPPIPP).

#### **4. NAČIN PRODAJE in JAMSTVA PRODAJALCA:**

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo po določbah ZFPPIPP, na javni dražbi, brez jamstva za stvarne napake (čl. 340 ZFPPIPP) in v stanju na dan dražbe.

#### **5. DRUGI POGOJI JAVNE DRAŽBE:**

Poleg pogojev in pravil, navedenih v drugih točkah tega razpisa, veljajo za prodajno pogodbo, ki jo bo prodajalec sklenil z uspelim dražiteljem kot kupcem, tudi ta pravila:

- 5.1. Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe v treh delovnih dneh po sklenitvi pogodbe plačati aro v višini, ki je enaka višini varščine iz točke 3.1. tega razpisa. Druga pravila o ari so v skladu s 338. členom ZFPPIPP določena v tem razpisu.
- 5.2. Ara se pri izpolnitvi pogodbe všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.
- 5.3. Kupec mora preostali del kupnine po vštetju are plačati v 30 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe z nakazilom v dobro transakcijskega računa dolžnika št. SI56 0400 1004 8682 058 odprt pri Novi KBM d.d..
- 5.4. Če zamuda kupca s plačilom preostalega dela kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodaten rok za plačilo kupnine.
- 5.5. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
- 5.6. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljeni nepremičnini tako, da bo zemljiškopravno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu lastninske pravice na kupca, pri teh nepremičninah vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca

in hkrati izbrisalo vse pravice tretjih iz točke 5.5 tega razpisa (drugi in tretji odstavek 342. člena ZFPPIPP in 89. člen v zvezi s 96. členom ZZK-12<sup>1</sup>).

- 5.7. Predkupni upravičenci uveljavljajo predkupno pravico tako, kot je določeno v členu 347 ZFPPIPP.

## **6. POSTOPEK SKLENITVE PRODAJNE POGODBE:**

- 6.1. Dražitelj, ki je na dražbi uspel, mora kot kupec s prodajalcem skleniti prodajno pogodbo v skladu s pogoji prodaje, določenimi v tem razpisu in 337. do 343. člena ZFPPIPP z vsebino določeno v prilogi 1 tega razpisa.
- 6.2. Dražitelj, ki je na dražbi uspel, bo na naslovu prodajalca, v roku treh delovnih dni po zaključku dražbe, v času med 09.00 uro ter 15.00 uro, prevzel tri izvode prodajne pogodbe iz točke 6.1. tega razpisa, ki ju bo podpisal upravitelj Rudolf Hramec kot zakoniti zastopnik prodajalca.
- 6.3. Dražitelj, ki je na dražbi uspel, mora v treh delovnih dneh po prevzemu izvodov prodajne pogodbe, podpisati pogodbo in izvod pogodbe, ki ga je podpisal, vrniti prodajalcu.
- 6.4. Če najugodnejši ponudnik do poteka roka iz točke 6.2. tega razpisa ne prevzame izvodov pogodbe ali do poteka roka iz točke 6.3. tega razpisa ne vrne podpisanega izvoda pogodbe, velja da je odklonil sklenitev prodajne pogodbe, in prodajalec pridobi pravico do pogodbene kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine iz točke 3.1 tega razpisa.

## **7. JAVNA DRAŽBA:**

- 7.1. Na javni dražbi lahko sodeluje samo tista pravna ali fizična oseba, ki je plačala varščino v skladu s točko 3.2..
- 7.2. Pooblaščenici pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti originalno 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). Pooblaščenici fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti originalno pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe). Pooblaščenec izkaže svojo identiteto z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).
- 7.3. V primeru uveljavljanja predkupne pravice je možno le to uveljavljati tako, da predkupni upravičenec vplača varščino, skladno s tem razpisom, pristopi na dražbo in na dražbi le to uveljavi pri premoženju, ki je predmet prodaje – vse na način, kot je navedeno v tem razpisu – Pravila javne dražbe, sicer predkupna pravica preneha.

---

<sup>1</sup> Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08-ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10 Odl.US: U-I-85/09-8, 25/11).

## **8. PRAVILA JAVNE DRAŽBE:**

- 8.1. Dražbo vodi upravitelj oz. od njega pisno pooblaščen oseba.
- 8.2. Znesek izklicne cene se v posameznem koraku dražbe zvišuje za najmanjši znesek 600,00 EUR.
- 8.3. Upravitelj oz. oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo, po koncu dražbe za premoženje ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi ter ceno.
- 8.4. V primeru uveljavljanja predkupne pravice skladno z določilom čl. 347 ZFPPIPP, se dražba nadaljuje v drugem koraku med najugodnejšim dražiteljem iz prvega koraka ter predkupnim/i upravičencem/i, smiselno enako kot to velja v točkah 8.1. do 8.3..
- 8.5. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.
- 8.6. Ugovore reši upravitelj oz. oseba, ki po njegovim pooblastilu vodi dražbo, takoj.
- 8.7. Dražitelji z vplačilom varščine sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.
- 8.8. Prodajalec lahko, brez kakršnihkoli odškodninskih in drugih posledic, prekliče javno dražbo z objavo preklica javne dražbe, ki je objavljen na enak način kot objava javne dražbe. Če prodajalec prekliče dražbo na dan dražbe ali med potekom le te, preklica ni dolžan objaviti, ampak o preklicu javne dražbe obvesti neposredno dražitelje, ki so na račun prodajalca vplačali varščino oz. predložili bančno garancijo in prišli na dražbo oz. ki so na dražbi prisotni.
- 8.9. V primeru preklica javne dražbe veljajo pravila iz točke 3.4. tega razpisa.
- 8.10. Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti dražbene pogoje, pri čemer se za spremembo dražbenih pogojev smiselno uporabljajo določila točke 8.8. teh dražbenih pogojev.
- 8.11. **Vsi udeleženci javne dražbe morajo skladno z veljavnimi predpisi v Republiki Sloveniji izpolnjevati pogoj PCT ter imeti s seboj veljavni osebni dokument ter ostalo skladno z Odlokom o začasnih ukrepih za preprečevanje in obvladovanje okužb z nalezljivo boleznijo COVID-19 (Ur. L. RS št. 174/2021 z dne 5.11.2021, veljavnost od 8.11.2021 dalje).**

Javna dražba bo izvedena ob upoštevanju vseh priporočenih ukrepov zaradi COVID-19, ki bodo veljali ob dnevu izvedbe dražbe. Upravitelj 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.

**Dodatne informacije je možno pridobiti pri upravitelju na GSM 041 279 255 ali po e-pošti: [rudolf.hramec@gmail.com](mailto:rudolf.hramec@gmail.com).**