



Upraviteljica

mag. ŠPELA KOCJANČIČ
upraviteljica v postopkih zaradi
insolventnosti in prisilne likvidacije

Obrtna ulica 9, 6310 Izola
GSM: +386 41 600 127
TEL: +386 5 640 11 81
E: spela@odvetnica-kocjancic.si
VEP: spela.odvetnica-kocjancic@vep.si

Izola, 13. 11. 2024

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU Stečajni vpisnik

Stečajni postopek: opr. št.: St 1223/2023

dolžnik: Anton Sprinčnik, Na Prstance 003, 2204 Miklavž na Dravskem polju

Stečajna upraviteljica skladno s 334. členom ZFPPIPP, v zvezi s pravnomočnim sklepom o prodaji - prvi Okrožnega sodišča v Mariboru opr. št. St 1223/2023 z dne 28.10.2024, in na podlagi predhodno izpolnjene procesne predpostavke v zvezi z mnenjem ločitvenih upnikov, na podlagi 345. člena ZFPPIPP, podajam sledeči

RAZPIS JAVNE DRAŽBE z zviševanjem izklicne cene, ki bo potekala

dne 20.12.2024, s pričetkom ob 13. uri, v poslovnih prostorih Zbornice
Upraviteljev Slovenije, WTC, Dunajska cesta 156, 1000 Ljubljana
(prvo nadstropje, desno, pozvonite)

1. PREDMET PRODAJE, VRSTA JAVNE DRAŽBE, IZKLICNA CENA in VARŠČINA

Predmet prodaje: solastniški delež do $\frac{1}{2}$ celote nepremične z ID znakom: 708 823/1, na kateri stojita po podatkih GURS, stavbi številka 1593 (stanovanjski objekt, leto izgradnje 2003 na naslovu Na Prstance 3, 2204 Miklavž na Dravskem polju) in 1683 (nestanovanjski objekt, leto izgradnje 2003).

Vrsta javne dražbe: javna dražba z zviševanjem izklicne cene

Izklicna cena: 120.000,00 EUR

Znesek, za katerega se izklicna cena v posameznem koraku dražbe zvišuje:
300 EUR ali večkratnik tega zneska.

Varščina: 12.000,00 EUR (10 % od izklicne cene - drugi odstavek 333. člena ZFPPIPP)

Varščina mora biti vplačana na fiduciarni račun, št. SI56 6400 0000 0541 077, odprt pri Primorska hranilnica Vipava d.d., namen nakazila »Varščina«.

Javne dražbe se lahko udeleži samo tisti, ki najpozneje en delovni dan pred javno dražbo plača varščino na TRR kot zgoraj naveden.

2. USPEH DRAŽENJA

Z izvedbo predmetnega postopka prodaje, se stečajni dolжник zaveže, da bo sklenil prodajno pogodbo s tistim dražiteljem, ki bo na dražbi z zviševanjem izklicne cene ponudil najvišjo ceno.

V postopku javne dražbe z zviševanjem cene, bo uspel dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno. 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.

Upraviteljica bom dražitelju, ki bo v postopku uspel, posredovala v podpis tudi besedilo pogodbe. Izbrani dražitelj je dolžan podpisati pogodbo v 3. delovnih dneh po koncu dražbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času iz šestega odstavka 334. člena ZFPPIPP 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 vplačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolжник obdrži plačani znesek varščine.

Vplačana varščina se najugodnejšemu ponudniku prizna kot ara pri sklenitvi kupoprodajne pogodbe.

3. OBVESTILO ZAKONITEMU PREDKUPNEMU UPRAVIČENCU:

Na predmetni nepremičnini obstoji zakonita predkupna pravica, na podlagi 66. člen SPZ, v korist solastnice M.S., do deleža $\frac{1}{2}$ celote.

Zainteresirane dražitelje se obvešča, da je tudi predmetni solatniki delež v postopku prisilne prodaje, in sicer v izvršilnem postopku, ki se vodi pred Okrajnim sodiščem v Mariboru pod opr. št. In 502/2006 in pristopi I 1597/2020, I 1439/2021, I 1583/2023.

Predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico tako, da:

- plača varščino za udeležbo na dražbi,
- na dražbi izjavi, da uveljavlja predkupno pravico in
- podpiše prodajno pogodbo in plača celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.

Upraviteljica predkupno upravičenko, hkrati z objavo razpisa dražbe, opozarjam na pogoje za uveljavitev predkupne pravice in da bo predkupna pravica prenehala, če je ne uveljavi tako, kot je določeno v 4. točki drugega odstavka 347. člena ZFPPIPP.

Če v naslednjem koraku dražbe, cene ne sprejme noben dražitelj, se predkupnemu upravičencu ponuditi, da premoženje kupi za ceno, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v rednem koraku dražbe sprejel najvišjo ceno (v nadaljnjem besedilu: zadnji redni korak dražbe). Če predkupni upravičenec po zadnjem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico:

- se dražba nadaljuje tako, da ima dražitelj, ki je uspel v zadnjem rednem koraku dražbe, pravico ponuditi višjo ceno v enem ali več izrednih korakih dražbe, in predkupni upravičenec ponovno uveljaviti predkupno pravico za višjo ceno v vsakem od teh izrednih korakih dražbe, in
- se dražba konča, ko bodisi dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe bodisi predkupni upravičenec za ceno, ki jo ponudi dražitelj v zadnjem izrednem koraku dražbe, ne uveljavi predkupne pravice.

Če predkupni upravičenec po koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, in po tem koraku dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe:

- se za sklenitev prodajne pogodbe smiselno uporabljajo šesti do deveti odstavki 334. člena ZFPPIPP,
- mora predkupni upravičenec celotno kupnino plačati v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.

4. OSTALI POGOJI

4.1 Kupec s pristopom k javni dražbi potrjuje poznavanje predmeta dražbe. Potencialni kupci si lahko predmet javne dražbe ogledajo pred javno dražbo, zato kakršnekoli reklamacije v zvezi z nepoznavanjem predmetov ne bodo upoštevane.

Kupuje se po sistemu »videno - kupljeno«. Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne in pravne napake premoženja, ki je predmet prodaje.

4.2 Rok za plačilo celotne kupnine je 1 (en) mesec od sklenitve prodajne pogodbe, sicer vplačana varščina zapade v stečajno maso.

Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec- stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe ne da bi moral dati kupcu dodatni rok za izpolnitev. V tem primeru vplačana varščina zapade v korist stečajne mase, morebitna delna vplačila pa se vrnejo po odbitju stroškov povezanih s prodajo.

4.3 Upraviteljica je dolžna skleniti pogodbo samo v primeru, da je ponudba dražitelja najmanj enaka ali višje od izklicne cene.

Prodajalec ni dolžan skleniti pogodbe o prodaji z najugodnejšim ponudnikom, v kolikor dražitelj ne izpolnjuje vseh razpisnih pogojev ali kakorkoli drugače ne more ali ne sme skleniti kupoprodajne pogodbe.

4.4 Izklicna cena ne vsebuje nobenih davkov in prispevkov. Davki in prispevki se zaračunajo kupcu dodatno, in sicer na osnovi veljavnih predpisov. Vse dajatve in stroške v zvezi s prenosom lastništva mora v celoti plačati kupec. Kupec mora poleg kupnine, plačati tudi davek na promet nepremičnin (če se prodaja ne vrši z DDV).

Kupca bremenijo tudi vsi neposredni ali posredni stroški v zvezi z udeležbo na javni dražbi.

Ravno tako je kupec dolžan povrniti strošek sestave kupoprodajne pogodbe, obračunane v višini v skladu z Odvetniško tarifo, kot tudi strošek notarske overitve podpisa in vpisa lastništva v zemljiško knjigo.

4.5 Kupec postane lastnik prodanega premoženja šele po plačilu celotne kupnine, davščin in stroškov v zvezi s prenosom lastništva ter po pravnomočnosti sklepa sodišča o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe. Ker je ocenjena vrednost premoženja, ki je predmet prodaje vsakokratnega posameznega artikla, nižja od 100.000 EUR, soglasje sodišča k sklenitvi prodajne pogodbe, skladno s 6. odstavkom 341. člena ZFPPIPP, ni potrebno in ni pogoj za njeno veljavnost, razen če bo kupnina plačana z najemom kredita z zastavo premoženja, ki je predmet prodajne pogodbe (339.a člen ZFPPIPP).

V treh (3) dneh po plačilu celotne kupnine, davka na promet nepremičnin in stroškov sestave pogodbe bo upraviteljica prodajalca sodišču podala predlog za izdajo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Pravnomočni sklep 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.

Kupec bo nepremičnino prejel v posest v treh (3) delovnih dneh po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu

4.6 Če dražitelj na dražbi ne uspe, mu stečajni dolžnik vrne znesek plačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe. Varščina se ne obrestuje.

S plačilom varščine, vsak ponudnik sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in sprejeti izklicno ceno. V primeru, da ponudnik ne pristopi k javni dražbi oziroma od dražbe odstopi, tako, da za predmet prodaje ni pripravljen plačati niti izklicne cene, že vplačana varščina zapade v korist stečajne mase.

Če je več ponudnikov plačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno ceno, ni nobenega razloga za zadržanje varščin ostalih ponudnikov (ki niso pristopili v javni dražbi ali ponudili izklicne cene), saj je to v nasprotju z namenom varščine. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključuje.

4.7 Javne dražbe se lahko udeležijo domače in tuje pravne in fizične osebe, ki so pravočasno vplačale varščino. Pooblaščenci fizičnih ali pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti overjeno pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe ali zakonitega zastopnika pravne osebe). Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).

4.8 S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na prodanem premoženju v skladu s prvim odstavkom 342. člena ZFPPIPP.

Upraviteljica bom uspešnemu dražitelju in kupcu izročila tudi prepisa dveh izdatkov sodnih poravnav sklenjenih pred Okrožnim sodiščem v Mariboru pod opr. št. P 26/2024 in P 27/2024, v zvezi s postopkoma ugotovitve ničnosti, podrejeno izpodbijanja pravnih dejanj v stečaju. S slednjima je bilo ugotovljeno, da sta pravna posla, ki jih je sklenil stečajni dolžnik kot prodajalec oziroma darovalec, (darilna pogodba in prodajna pogodba) nična in brez pravnih učinkov, tako da pravdni stranki iz tega naslova nimata nobenih terjatev ali zahtevkov oziroma se jim s podpisom sodne poravnave odpovedujeta.

4.9 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 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 pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe (5. odstavek 342.člena ZFPPIPP).

4.10 Kupec ne more biti oseba, s katero skladno z določili 337. člena ZFPPIPP ni dovoljeno skleniti pogodbe. Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP. Predmetna določba se ne uporablja za prodajo predkupnemu upravičencu, ki v skladu s tem zakonom uveljavlja zakonito predkupno pravico.

337. člen ZFPPIPP (osebe, s katerimi ni dovoljeno skleniti pogodbe)

(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.

*18. člen ZFPPIPP (ožje povezana oseba)

(1) Ožje povezane osebe posamezne fizične osebe so:

1. njen zakonec ali zunajzakonski partner,
2. njen sorodnik v ravni vrsti ali sorodnik v ravni vrsti osebe iz 1. točke tega odstavka,
3. njeni bratje in sestre,
4. oseba, ki ima prijavljeno stalno ali začasno prebivališče v Republiki Sloveniji na istem naslovu, do ravni številke stanovanja, in
5. oseba, kateri je imenovana za skrbnika.

(2) Ožje povezana oseba posamezne pravne osebe je oseba:

1. ki v tej pravni osebi opravlja funkcijo posloводства ali je član organa nadzora ali je v vlogi prokurista,
2. ki ima v tej pravni osebi položaj družbenika z najmanj 10-odstotnim deležem v kapitalu ali 10 odstotkov glasovalnih pravic ali
3. ki je z osebo iz 1. ali 2. točke tega odstavka povezana na način iz prvega odstavka tega člena.

(3) Ožje povezana oseba je lahko tudi druga oseba, za katero se dokaže, da ima odločujoč vpliv na oblikovanje volje posamezne fizične ali pravne osebe.

4.11 Na nepremičninah obstoji zastavna pravica v korist več ločitvenih upnikov, kot vse izhaja iz končnega seznama preizkušenih terjatev.

Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih na javni dražbi.

Dražbo vodi stečajna upraviteljica ali od nje pooblaščena oseba.

O poteku dražbe se vodi zapisnik.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.

Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.

Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Ugovore reši stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseba takoj.

4.12 Dražitelje se obvešča, da je nepremičnina (stanovanjski del) v naravi razdeljena na dve stanovanjski enoti, s skupnim vhodom, pri čemer pa etažna lastnina ni narejena.

Ravno tako je nepremičnina zasedena, in sicer v njej prebivajo stečajni dolžnik, s sinom in otroci (vnuki stečajnega dolžnika). V drugem stanovanju pa živi nekdanja žena stečajnega dolžnika. Prodajalec iz stanovanja in nestanovanjskega objekta ni dolžan izprazniti premoženja, ki se v stavbah nahajajo. To obveznost z nakupom solastniškega deleža nase prevzame kupec, pri čemer gre po vedenju upraviteljice za osebne stvari stečajnega dolžnika in njegovih družinskih članov, ki so upoštevajo pravila ZIZ, izvzeta iz postopka izvršbe/stečaja, ter kot take niso del stečajne mase. Morebitne druge premoženjske stvari so brez vrednosti in jih prodajalec ne šteje kot del stečajne mase.

4.13 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.

Za vse dodatne informacije v zvezi s prodajo in ogledom premoženja, lahko zainteresirani kupci kontaktirajo upraviteljico na e-poštni naslov spela@odvetnica-kocjancic.si ali na telefonsko številko 041/600-127.

Lep pozdrav.

Mag. Špela Kocjančič,
upraviteljica