

Okrožno sodišče v Mariboru

Ljubljana, 23. 1. 2025

Opr. št.: **St 2285/2019**  
Postopek: **postopek stečaja nad premoženjem izbrisane družbe**  
Dolžnik: **M-DORES d.o.o.**

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji z dne 6. 1. 2025, v skladu s tem sklepom in v skladu s prvim odstavkom 334. člena ZFPPIPP objavljam

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

**v sredo, 5. marca 2025 ob 13.15 uri**  
**na naslovu Slovenska cesta 58, Ljubljana, 1. nadstropje**

**1. PREMOŽENJE, KI JE PREDMET PRODAJE:**

Predmet prodaje je nepremičnina: **ID znak parcela 753 626/3.**

Nakup nepremičnine je možen le pod pogojem, da kupec privoli v nakup nepremičnine v takšnem pravnem stanju, kot je razvidno iz zemljiške knjige. V zemljiški knjigi sta pri nepremičnini vpisani tudi zaznambi, ki lahko pomenita, da ima tretji na stvari, ki se prodaja, kakšno pravico:

- št. 10885255 - druga zaznamba v korist Sekretariata za narodno obrambo SFRJ,
- št. 11032404 - druga zaznamba v korist Djelazima Pecija.

Na to se dražitelje posebej opozarja. Z vplačilom varščine se šteje, da dražitelj izrecno privoli v nakup nepremičnine v takšnem pravnem stanju, kot je razvidno iz zemljiške knjige, in zaradi morebitnih pravic tretjih na predmetu prodaje nima pravice do kasnejšega znižanja kupnine. ZK izpisek na dan tega vabila je v prilogi vabila in njegov sestavni del.

Nepremičnina je v naravi stavba z več stanovanju in poslovnimi prostori na naslovu Trg svobode 4, Slovenska Bistrica. Nepremičnine upraviteljica nimam v posesti in se nepremičnina v takem stanju tudi prodaja. Nepremičnina se kupcu izroči s sklepom o izročitvi nepremičnine kupcu, izročitev v posest ne bo izvedena. Kupec z vplačilom varščine ter sklenitvijo prodajne pogodbe v celoti prevzema obveznost in morebitne stroške prevzema nepremične v posest.

Premoženje se prodaja po načelu „videno-kupljeno“, brez jamstva stvarne in pravne napake.

**Upraviteljica Anja Radšel**  
**p.p. 3232, 1113 Ljubljana - ins@radsel.si**

---

Z vplačilom varščine se šteje, da je dražitelj seznanjen z vsemi podatki o nepremičnini, navedeni v tem vabilu, cenitvenem poročilu in tistimi, ki so javno objavljene, ter vsemi podatki tega vabila in pogoji prodaje.

**2. IZKLICNA CENA , VARŠČINA in POGOJI ZA UDELEŽBO NA DRAŽBI:**

**Izklicna cena znaša 191.000 eurov.** V posameznem koraku dražbe se zvišuje za 1.000,00 eurov ali večkratnik tega zneska.

**Varščina znaša 19.500,00 eurov.**

Pogoj za udeležbo na dražbi je vplačilo varščine na račun stečajnega dolžnika, odprt za potrebe tega stečajnega postopka: SI56 6400 0952 4021 544, odprt pri Primorska hranilnica d.d. najkasneje en delovni dan pred javno dražbo in na zahtevo vodje dražbe pred začetkom dražbe predložitev potrdila o vplačilu.

Z vplačilom varščine nastane dolžnost vplačnika varščine (dražitelja), tudi če je edini, skleniti prodajno pogodbo najmanj za izklicno ceno.

**3. DRUGI POGOJI PRODAJE:**

Prodaja se opravi v skladu z ZFPPIPP in pravnomočnim sklepom o prodaji z dne 6. 1. 2025. ZFPPIPP se uporablja neposredno, če posameznega vprašanja to vabilo ne ureja ali če ga ureja v nasprotju s kogentnimi določbami ZFPPIPP.

Vse stroške v zvezi s prodajo in prenosom lastninske pravice nosi kupec. To vključuje predvsem vse davščine, upravne takse in stroške sestave prodajne pogodbe po Odvetniški tarifi.

**4. KRAJ IN ČAS OGLEDA PREMOŽENJA:**

Nepremičnine upraviteljica nimam v posesti in ogled ni mogoč.

Zainteresirani lahko prejmejo cenitveno poročilo in dodatne informacije **izključno po elektronski pošti** ins@radsel.si.

**5. POTEK JAVNE DRAŽBE:**

Dražbo vodi upravitelj ali od njega pooblaščen oseba. O dražbi se vodi zapisnik. Po koncu javne dražbe dražitelji podpišejo zapisnik javne dražbe.

Vsak dražitelj se mora pred začetkom dražbe izkazati z osebnim dokumentom. Enako velja za morebitne pooblaščenke dražiteljev, ki morajo v spis upravitelja predložiti pisno pooblastilo in na vpogled kopijo osebnega dokumenta pooblastitelja ali pooblastilo z overjenim podpisom pooblastitelja.

**Upraviteljica Anja Radšel**  
**p.p. 3232, 1113 Ljubljana - ins@radsel.si**

---

Dražitelj ali njegov pooblaščenec mora na zahtevo vodje dražbe pred začetkom dražbe predložiti potrdilo o vplačilu varščine.

Izklicna cena se zvišuje, dokler ni dosežena cena, ki je ni pripravljen povišati nihče od dražiteljev. Takrat vodja dražbe še dvakrat pozove dražitelje k zvišanju izdražene cene. Če nihče ne zviša ponudbe, vodja dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, s čimer je dražba končana; razen v primeru, da se dražbe udeležijo predkupni upravičenci, v tem primeru se dražba nadaljuje v skladu s 347. členom ZFPPIPP.

Morebitne ugovore v zvezi z vodenjem javne dražbe morajo dražitelji podati vodji dražbe na zapisnik takoj, najkasneje pred koncem javne dražbe in o njih odloča vodja javne dražbe pred koncem javne dražbe.

**Upraviteljica**  
**Anja Radšel**

Priloga:

- ZK izpisek za nepremičnino ID znak 753 626/3 na dan 5. 3. 2025



**R E P U B L I K A**  
**S L O V E N I J A**  
**V R H O V N O**  
**S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 23.1.2025 - 15:01:09

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 753 626/3  
**katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 626/3 (ID 2219867)

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6481849  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 1806319000  
firma / naziv: M-DORES, gradbene storitve, d.o.o.  
naslov: Ratejeva ulica 005, 2310 Slovenska Bistrica  
**Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 20382996**

**omejitve:** **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
10885255	01.01.1849 00:00:00	613 - druga zaznamba
11032404	16.06.2006 13:40:00	613 - druga zaznamba
13285574	03.03.2009 11:05:00	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
14418209	05.03.2012 12:07:43	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
18724129	23.03.2017 13:24:13	401 - vknjižena hipoteka
23896008	12.04.2024 11:15:57	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
24199010	30.07.2024 09:18:42	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 10885255  
**čas začetka učinkovanja** 01.01.1849 00:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 613 - druga zaznamba  
**glavna nepremičnina:** **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 626/3 (ID 2219867)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Vloženo 27. novembra 1979, dn.št. 2525/79  
Po ugovoru o prenosu z dne 30. avgusta 1960 in odločbi SO Slov. Bistrica z dne 15. septembra 1969, št. 464-97/64-4/5 se zaznamuje vknjižba imetnika pravice uporabe dvosobnega stanovanja, koristne površine 60 m<sup>2</sup>, kateri se nahaja v I. nadstropju levo v stan. zgradbi v Slov. Bistrici, Trg svobode 8, stoječi na parc.št. 626 (sedaj



626/3)

**imetnik:**

1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: Zvezni sekretariat za narodno obrambo SFRJ  
naslov:

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6481849

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 11032404  
**čas začetka učinkovanja** 16.06.2006 13:40:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 613 - druga zaznamba  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 626/3 (ID 2219867)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 29.07.1996 se zaznamuje lastninska pravica na obokani delavnici in kleti v skupni izmeri 58 m<sup>2</sup> v pritličju zgradbe, stoječe na parc.št. 626 (sedaj 626/3) v korist Peci Djeljazim EMŠO 1208954\*\*\*\*\*, Stari trg 1, Slov. Konjice.

**imetnik:**

1. EMŠO: 1208954\*\*\*\*\*  
osebno ime: Djeljazim Peci  
naslov: Stari trg 1, 3210 Slovenske Konjice

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6481849

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 13285574  
**čas začetka učinkovanja** 03.03.2009 11:05:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 402 - vknjižena maksimalna hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 626/3 (ID 2219867)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 800.000,00 EUR

tip dospelosti 2 - do odpoklica

dodatni opis:

800.000,00 EUR

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, 145 in 146 Stvarnopravnega zakonika (SPZ) z dne 03.03.2009, opr.št. SV-170/09 notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice vknjiži skupna maksimalna hipoteka v zavarovanje terjatve do najvišjega zneska 800.000,00 EUR na nepremičnini parc.št. 626/3 posl.st., dvorišče in parc.št. 634/2 gospod.poslopje, ki se določi kot glavna nepremičnina in zaznamba skupne maksimalne hipoteke z nepremičnino parc.št. 626/1 dvorišče, 626/4 dvorišče, 626/5 funkc.objekt, vpisane pri vl.št. 2428 k.o. Slov. Bistrica last KOKOLLARI FERIZ d.o.o., do celote za zavarovanje

a) denarne terjatve upnika v znesku 650.000,00 EUR z obrestno mero, ki je enaka šestmesečni EURIBOR + 4,80 % letno, spremenljiva ter se pri izračunu obrestne mere upošteva šestmesečni EURIBOR, ki velja zadnji dan predhodnega meseca pred sklenitvijo kreditne pogodbe in znaša 2,214 %. Tako določena obrestna mera se spreminja šestmesečno, vsakega 01.02. in 01.08 v letu in jo upnik obračunava zadnji dan v mesecu; z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 01.02.2012 oziroma je zapadlost terjatve odvisna od odpoklica upnika, v primerih navedenih pod "drugič" tega sporazuma;

b) vseh bodočih denarnih terjatev, ki jih bo imel upnik do dolžnika na podlagi kreditnih in drugih pogodb, ki se bodo sklepale med strankami v okviru Pogodbe o zastavi nepremičnin št. 05/2009 do višine 800.000,00 EUR, od katerih zadnja terjatev zapade v plačilo 31.12.2019, vse v korist upnika Nova KBM d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, mat.št. 5860580.

**imetnik:**

1. matična številka: 5860580000  
firma / naziv: OTP banka d.d.  
naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

6481849

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13581719	03.03.2009 11:05:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

**ID pravice / zaznambe** 13581719  
**čas začetka učinkovanja** 03.03.2009 11:05:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 142, 145 in 146 Stvarnopravnega zakonika (SPZ) z dne 03.03.2009, opr.št. SV-170/09 notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistricese zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	14418209
<b>čas začetka učinkovanja</b>	05.03.2012 12:07:43
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 753 SLOVENSKA BISTRICA <b>parcela</b> 626/3 (ID 2219867)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo radijske bazne postaje mobilnega javnega radijskega omrežja, z dne 27.02.2012 se vknjiži stvarna služnost graditve, postavitve, obratovanja in vzdrževanja radijske bazne mobilne telefonije, podrobneje določena v 3. členu pogodbe, v korist imetnika.
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5692229000
firma / naziv:	Telemach Slovenija, širokopasovne komunikacije, d.o.o.
naslov:	Brnčičeva ulica 049A, 1231 Ljubljana - Črnuče
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6481849
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	18724129	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	23.03.2017 13:24:13	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 753 SLOVENSKA BISTRICA <b>parcela</b> 626/3 (ID 2219867)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	10.347,37 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.12.2016	
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 10.347,37 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. Z 16/2017 z dne 22.03.2017	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5063400000	
firma / naziv:	Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.	
naslov:	Ulica Eve Lovše 007, 2000 Maribor	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6481849	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
18724130	23.03.2017 13:24:13	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

**ID pravice / zaznambe** 18724130  
**čas začetka učinkovanja** 23.03.2017 13:24:13  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:



Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. Z 16/2017 z dne 22.03.2017

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23896008
<b>čas začetka učinkovanja</b>	12.04.2024 11:15:57
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 619/3 (ID 4525955)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se razglasijo naselja in njihovi deli z imenom enote: Slovenska Bistrica - Mestno jedro (UL RS, št. 55/15, str. 6429, EŠD 660). Občina ima na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika predkupno pravico (Odlok o dopolnitvi Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica, Uradni list RS, št. 79/2019, stran 10526).	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6481849
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	24199010
<b>čas začetka učinkovanja</b>	30.07.2024 09:18:42
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1209 (ID 1733616)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se razglasi stavba z imenom enote: Slovenska Bistrica - Mestno obzidje (UL RS, št. 23/13, str. 3043, EŠD 6966). Občina ima na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika predkupno pravico (Odlok o dopolnitvi Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica, Uradni list RS, št. 79/2019, stran 10526).	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6481849
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

**Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20382996
<b>čas začetka učinkovanja</b>	03.09.2019 09:42:48
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	802 - zaznamba stečaja
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
začetek stečaja:	02.09.2019 00:00:00
organ, ki vodi postopek	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 2285/2019
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
M-DORES, gradbene storitve, d.o.o.	