

OKROŽNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI
Oddelek za gospodarsko sodstvo – stečajna pisarna
Opr. št.: St 242/2022
Slomškova 21
9000 Murska Sobota

Maribor, 19.07.2024

Predmet : **PREDLOŽITEV RAZPISA SEDME JAVNE DRAŽBE –**
DRAŽBE Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE

Vloga št.: **64**

Sodišče je dne 23.2.2023 izdalo sklep o prodaji – prvi (p.d. 87). Sodišče je z navedenim sklepom določilo tudi 10% delež, za katerega se sme v treh ponovljenih postopkih prodaje znižati izklicna cena. Prva javna dražba z zviševanjem izklicne cene, ki je bila določena v višini 100.000,00 EUR in razpisana za dne 19.4.2023, je bila neuspešna (p.d. 96). Prav tako je bila neuspešna druga javna dražba z zviševanjem izklicne cene, ki je bila določena v višini 90.000,00 EUR in razpisana za dne 7.6.2023 (p.d. 100). Tudi tretja javna dražba z zviševanjem izklicne cene, ki je bila določena v višini 81.000,00 EUR in razpisana za dne 12.7.2023, je bila neuspešna (p.d. 103). Naposled je bila neuspešna tudi četrta javna dražba z zviševanjem izklicne cene, ki je bila določena v višini 72.900,00 EUR in razpisana za dne 31.8.2023 (p.d. 105). Sodišče je nato dne 24.10.2023 izdalo sklep o prodaji – dodatni oz. drugi (p.d. 117). Na podlagi tega sklepa je bila za dne 22.11.2023 razpisana javna dražba z zviševanjem izklicne cene, ki pa je neuspešna. Izklicna cena je bila določena v višini 50.000,00 EUR. Po tej neuspešni dražbi je sodišče dne 27.3.2024 izdalo sklep o prodaji – dodatni oz. tretji (p.d. 145), ki je postal pravnomočen dne 12.4.2024. Javna dražba z zviševanjem izklicne cene, razpisana za dne 8.5.2024 na podlagi zadnjega sklepa o prodaji, je bila prav tako neuspešna. Sodišču je bil nato posredovan dodatni predlog za prodajo, na podlagi katerega je sodišče dne 3.7.2024 izdalo sklep o prodaji – dodatni oz. četrti (p.d. 158).

V zvezi z zadnjim sklepom sodišča, je v prilogi razpis javne dražbe za dne **21.08.2024**, zaradi javne objave po prvem odstavku 122. člena ZFPPIPP.

S spoštovanjem,

Stečajni upravitelj

Peter Zorič

Priloga:
- Razpis sedme javne dražbe.

Po sklepu Okrožnega sodišča v Murski Soboti z dne 3.7.2024, opr. št.: St 242/2022 v postopku osebnega stečaja nad dolžnikom Jožef KUMP

OBJAVLJA

PRODAJO PREMOŽENJA STEČAJNEGA DOLŽNIKA NA SEDMI JAVNI DRAŽBI – DRAŽBI Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE,

ki bo dne 21.08.2024 ob 11.00 uri v pisarni upravitelja Petra Zoriča v poslovni stavbi na naslovu Trg Leona Štuklja 5, Maribor, I. nadstropje.

I. Predmet prodaje:

- nepremičnina par. št. 46/3, katastrskega občina 255 GODEMARCI (ID 211913), v lasti stečajnega dolžnika do celote,
- nepremičnina par. št. 46/5, katastrskega občina 255 GODEMARCI (ID 5179598), v lasti stečajnega dolžnika do celote.

Nepremičnini se prodajata v paketu, kot celota.

Iz pridobljene lokacijske informacije z dne 06.07.2022 je razvidno, da je namenska raba zemljišča par. št. 46/3 območje stavbnih zemljišč, zemljišča par. št. 46/5 pa območje kmetijskih zemljišč.

Iz k cenilnemu poročilu priloženih geodetskih podatkov je razvidno, da znaša površina zemljišča par. št. 46/3 **2.091 m²** in površina zemljišča par. št. 46/5 **1.413 m²**.

II. Izklicna cena in znesek varščine:

Izklicna cena je 30.000,00 EUR.

Izklicna cena ne vsebuje davščin in stroškov. Ponudnik na dražbi draži za znesek neto cene. Poleg izklicane cene bo moral plačati tudi 2% davek na promet nepremičnin, ki se plača po odmeri FURS-a in morebitne druge stroške, ki so povezani s prodajo in primopredajo kupljenega premoženja.

Znesek varščine znaša 3.000,00 EUR.

Znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku dražbe zvišuje znaša najmanj 1.000,00 EUR.

III. Pogoji javne dražbe:

1.) Na javni dražbi lahko sodelujejo vse pravne in fizične osebe, ki pred pričetkom javne dražbe predložijo, in sicer: fizične osebe kopijo osebnega dokumenta, s katerim izkažejo

identiteto, pravne osebe pa kopijo sklepa o registraciji pravne osebe ter pooblastilo osebi, ki draži, za zastopanje pravne osebe na javni dražbi. Dražitelj je lahko domača ali tuja pravna ali fizična oseba. Pravna oseba izkaže svojo identiteto z registrskimi listinami oz. overjenim prevodom izpiska iz sodnega registra ali drugega uradnega registra pravnih oseb države sedeža, ki ne sme biti starejše kot 30 dni. Oseba, ki ima sedež oz. prebivališče v državi, ki ni članica EU, lahko pridobi lastninsko pravico, če so izpolnjeni pogoji, ki jih določa Zakon o ugotavljanju vzajemnosti.

2.) Dražitelj mora plačati varščino najkasneje en delovni dan pred javno dražbo na fiduciarni račun upravitelja, št.: **SI56 6400 0000 0234 266** odprt pri Primorski hranilnici Vipava d. d., s pripisom namena nakazila: »varščina za javno dražbo«. Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe predložiti dokazilo o plačilu varščine, v kolikor denarna sredstva vplačane varščine niso vidna na navedenem fiduciarnem računu.

Če dražitelj na dražbi uspe, plačilo varščine velja za plačilo are, ostalim dražiteljem pa se brez obresti vrne v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.

Potencialnemu dražitelju, ki vplača varščino in ne draži (če na dražbi kot edini dražitelj – ponudnik ni pripravljen skleniti pogodbe za premoženje, ki je predmet dražbe, po izklicni ceni), se varščina ne vrne, ampak mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.

V primeru, če več ponudnikov – dražiteljev plača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, pa stečajni dolžnik smiselno pogodbeni kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino zahtevane varščine.

Z vplačilom varščine sprejme dražitelj razpisne pogoje in obveznost pristopa k dražbi.

Javno dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu in asistenci sodelavcev. O poteku javne dražbe se vodi zapisnik. Ugovore proti poteku dražbe je dovoljeno podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Morebitne ugovore reši voditelj dražbe takoj in se vpišejo v zapisnik.

Dražba bo potekala na način, da bo voditelj dražbe v posameznem rednem koraku dražbe navedel izklicno ceno in dražitelje pozval, da izklicno ceno sprejmejo tako, da dvignejo roko. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki v zadnjem rednem koraku ponudi najvišjo ceno in ga za dražitelja, ki je uspel razglasi voditelj dražbe.

Predkupni upravičenec lahko uveljavi predkupno pravico tako, da plača varščino za udeležbo na dražbi in na dražbi, potem, ko je v zadnjem rednem koraku dražbe dražitelj ponudil najvišjo ceno, izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, in podpiše prodajno pogodbo ter plača celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.

Predkupni upravičenec, ki uveljavlja predkupno upravičenje na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih, mora pred pričetkom javne dražbe predložiti odločbo upravne enote, ki ni starejša več kot 30 dni, s katero dokazuje status kmeta. Za dokazovanje vrstnega reda predkupnega upravičenja, mora predkupni upravičenec predložiti tudi listine, iz katerih je razviden njegov položaj, s katerimi uveljavlja vrstni red predkupnega upravičenja, če ta ni razviden iz prej navedene odločbe upravne enote.

Če predkupni upravičenec po zadnjem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno

pravico:

- se dražbe nadaljuje tako, da ima dražitelj, ki je ponudil najvišjo ceno 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 je ponudi dražitelj v zadnjem izrednem koraku dražbe, ne uveljavi predkupne pravice.

Po zadnjem rednem ali zadnjem izrednem koraku dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja - kupca, ki je na dražbi uspel.

3.) Vsak ponudnik (dražitelj), čigar ponudba je sprejeta, ostane vezan na ponudbo, dokler ni dana višja ponudba.

4.) Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe stečajnemu dolžniku dati pisno izjavo, s katero pod materialno in kazensko odgovornostjo izjavlja, da za sklenitev pogodbe ni ovir iz prvega odstavka 337. člena ZFPPIPP.

5.) Kupec mora skleniti pisno pogodbo najkasneje v roku 3 delovne dni po koncu javne dražbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ne podpiše pogodbe v napovedanem roku, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.

6.) Rok za plačilo kupnine je **15 dni** po sklenitvi prodajne pogodbe.

7.) Kupec mora celotno kupnino plačati na fiduciarni denarni račun v roku iz sklenjene pogodbe, v primeru zamude pa mora plačati zakonske zamudne obresti.

8.) Stečajni dolžnik ne sme kupcu izročiti lastniške posesti prodanega premoženja ali opraviti drugih dejanj za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca, dokler le ta ne plača celotne kupnine.

9.) Premoženje se prodaja po načelu »videno-kupljeno«. Morebitna odstopanja dejanskih izmer od navedenih ne povzročijo spremembe cene. Stečajni dolžnik po 340. členu ZFPPIPP ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje in je njegova odgovornost za napake tudi v skladu s 467. členom OZ izključena.

10.) Če kupec zamuja s plačilom kupnine več kot 15 dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe in varščino zadrži.

IV. Drugo:

1.) Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba, po petem odstavku 342. člena ZFPPIPP ni upravičen niti v stečajnem postopku 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 ali druga premoženjska pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne

pogodbe.

2.) Za pridobitev cenilnega poročila, ogled premoženja in dodatna pojasnila prosimo, da pokličete na tel. št. 02/25-24-504, 040 422 440 ali pisno sporočite na elektronski naslov: petra.moskon@k22.si, peter.zoric9@gmail.com vsak delovni dan med 8.00 in 14.00 uro.

Stečajni upravitelj

Peter Zorič

Priloga:

- Osnutek prodajne pogodbe

PRODAJNA POGODBA - osnutek

ki sta jo sklenila:

JOŽEF KUMP - v postopku osebnega stečaja, Moravci v Slovenskih goricah 139, 9243 Mala Nedelja, davčna številka: _____, ki ga zastopa stečajni upravitelj Peter Zorič

(v nadaljevanju: Prodajalec)

in

.....*(v nadaljevanju: Kupec)*

in s katero se dogovorita kot sledi:

1. UVODNE DOLOČBE

Pogodbeni stranki sklepata to pogodbo na podlagi naslednjih uvodnih ugotovitev in jamstev pogodbenih strank:

- 1.1. da je Prodajalec v postopku osebnega stečaja, ki poteka pred Okrožnim sodiščem v Murski Soboti pod opr. št. St 242/2022,
- 1.2. da Prodajalec jamči, da je lastnik nepremičnin:
 - parc. št. 46/3, k. o. 255 - Godemarci (ID 211913), delež lastništva 1/1,
 - parc. št. 46/5, k.o. 255 – Godemarci (ID 5179598), delež lastništva 1/1.*(v nadaljevanju: Nepremičnine),*
- 1.3. da se je prodaja Nepremičnin izvedla v postopku osebnega stečaja nad Prodajalcem na način javne dražbe z zviševanjem izklicne cene, na podlagi sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Murski Soboti opr. št. St 242/2022 z dne 3.7.2024, ki je postal pravnomočen dne 19.7.2024, ter na podlagi tega sklepa objavljenega razpisa dražbe *(v nadaljevanju: Razpis)*, ki je bil objavljen na AJ PES dne _____,
- 1.4. da je bila dražba izvedena dne 21.8.2024 in na kateri je bil Kupec razglašen kot dražitelj, ki je na dražbi uspel,
- 1.5. da je Kupec v skladu z Razpisom vplačal varščino v znesku 3.000,00 EUR,
- 1.6. da Kupec jamči, da ni ovir za sklenitev pogodbe, določenih v prvem odstavku 337. člena ZFPPIPP,
- 1.7. da si je Kupec imel Nepremičnine možnost ogledati,
- 1.8. da je sklenitev te pogodbe izvedba sklepa stečajnega sodišča o prodaji, zato se za vsa vprašanja, ki niso izrecno urejena v tej pogodbi, uporabljajo neposredno določbe ZFPPIPP in predpisov, na katere le-ta napotuje za posamezen primer.

2. PREDMET POGODBE IN KUPNINA

2.1. Prodajalec proda in Kupec kupi nepremičnine:

- parc. št. 46/3, k. o. 255 - Godemarci (ID 211913), delež lastništva 1/1,
- parc. št. 46/5, k.o. 255 – Godemarci (ID 5179598), delež lastništva 1/1.

2.2. Kupnina za Nepremičnine znaša.....neto.

2.3. Kupec je poleg neto zneska kupnine dolžan plačati davek na promet nepremičnin (*v nadaljevanju: DPN*) v višini 2% od znesku iz prejšnjega člena oz. morebitne drugačne osnove, ki bo izhajala iz odmerne odločbe FURS, ki bo izdana na podlagi napovedi Kupca in v roku ter na način , ki ga določi FURS v odmerni odločbi.

2.4. V znesek neto kupnine se všteje plačana varščina v znesku 3.000,00 EUR, ki velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe, tako da Kupec dolguje še preostanek kupnine v zneskuEUR.

3. PLAČILO KUPNINE IN IZROČITEV

3.1. Kupec plača neto kupnino v roku 15 dni od sklenitve te pogodbe na TRR Prodajalca št. SI56 6400 0000 0234 266, odprt pri Primorski hranilnici d.d.

3.2. Prodajalec ne bo Kupcu izročil lastniške posesti prodanega premoženja ali opravil drugih pravnih dejanj za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na Kupca, dokler ta ne plača celotne kupnine, davščin in drugih stroškov, ki jih je dolžan plačati v skladu s to pogodbo.

4. ODSTOP OD POGODBE

4.1. V primeru, da Kupec ne poravna obveznosti iz 2. točke te pogodbe in drugih denarnih obveznosti iz te pogodbe v celotnem znesku in v dogovorjenih rokih, Kupca bremene zakonite zamudne obresti od zapadlosti obveznosti do plačila, in če zamuda traja več kot 15 dni sme Prodajalec odstopiti od te prodajne pogodbe, ne da bi moral Kupcu dati dodatni rok za izpolnitev.

4.2. Prodajalec Kupcu vroči izjavo o odstopu s priporočeno pošto.

5. IZKLJUČITEV JAMČEVANJA

- 5.1.** Prodaja po tej pogodbi se opravi po načelu »videno-kupljeno«. Prodajalec po določbi 340. člena ZFPPIPP ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.

6. PRENOS LASTNIŠTVA IN PRENEHANJE BREMEN

- 6.1.** Kupec je seznanjen, da s plačilom kupnine prenehajo na Nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, vse morebitne hipoteke in druga bremena v skladu s 342. členom ZFPPIPP.
- 6.2.** Upravitelj bo po plačilu kupnine in ostalih obveznosti Kupca po tej pogodbi predlagal sodišču, da izda sklep o izročitvi Nepremičnine Kupcu iz 2. odstavka 342. člena ZFPPIPP, ki bo podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist Kupca in druge vpise po 89. v zvezi z 96. členom ZZK-1.
- 6.3.** Pravnomočni sklep o izročitvi iz 6.2. točke te pogodbe je podlaga za vknjižbo lastninske pravice na Nepremičninah v korist Kupca.
- 6.4.** Naslednji dan po pravnomočnosti sklepa o izročitvi:
- Kupec lahko začne z aktivnostmi za prevzem posesti Nepremičnin, pri čemer Prodajalec Kupcu Nepremičnin ni dolžan izročiti v posest,
 - Kupec prevzame vsa javna bremena ter stroške, vezane na Nepremičnine, ki so predmet te pogodbe in se iz Prodajalca na Kupca prenesejo vsa razmerja v zvezi z Nepremičninami.
- 6.5.** Pogodbeni stranki se zavezujeta na poziv nasprotne pogodbene stranke dati vse izjave in opraviti vsa dejanja, ki so potrebna, da se izpolni ta pogodba.

7. STROŠKI

- 7.1.** Kupec plača vse stroške, ki so potrebni, da se bo lahko vpisal v zemljiško knjigo.

8. KONČNE IN PREHODNE DOLOČBE

- 8.1.** Ta pogodba je sklenjena in velja, ko jo podpiše zadnja pogodbeni stranka.

8.2. Ta pogodba je podpisana v treh izvodih, od katerih Prodajalec prejme en izvod, Kupec pa dva.

V, dne

V, dne

Prodajalec:

Kupec:

Jožef Kump – v postopku osebnega stečaja

.....

Stečajni upravitelj

Peter Zorič

.....