



ODVETNIŠKA PISARNA STAMENKOVIĆ

Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča na Ptuju St 523/2023 z dne 30.6.2025, v postopku stečaja zapuščine nad dolžnikom Janko PREMUŽIČ ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč:

**razpis javne dražbe
z zviševanjem izklicne cene,**

**ki bo dne 18.9.2025 ob 11.00 uri
na naslovu Plinarniška ulica 4, 3000 Celje, prvo nadstropje
pod sledečimi pogoji:**

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:



Predmet prodaje so lastninske pravice do ½ celote na nepremičnini:

- katastrska občina 397 HAJDINA parcela 726/4 (ID 4269027),

ki v naravi predstavlja pozidano stavbno zemljišče velikosti 627,0 m², na katerem stoji stanovanjska stavba z naslovom Na postajo 51, 2250 Ptuj. Stanovanjska stavba je bila po podatkih GURSa zgrajena leta 1989 in je neto tlorisne velikosti 132,0 m². **Stanovanjska stavba nima urejenega direktnega dostopa do javne ceste in nima urejenega prostora za parkiranje vozil. Dostop do vhoda stavbe je preko parcele z ID znakom: parcela 379 726/7 v privatni lasti. Etažna lastnina na predmetni nepremičnini ni vzpostavljena. V primeru prodaje dolžnik ne jamči za izpraznitev prostorov s strani uporabnikov / posestnikov, saj stečajni upravitelj nepremičnine nima v posesti. Upošteva dejstvo, da je predmet prodaje solastniški delež**



ODVETNIŠKA PISARNA STAMENKOVIĆ

na nepremičnini, ki je zasedena, se dolžnik / prodajalec primopredaje neposredne posesti predmeta pogodbe kupcu ne zavezuje opraviti, si bo pa za to prizadeval. V kolikor dolžnik / prodajalec do dne pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu neposredne lastniške posesti nad nepremičnino ne bi uspel pridobiti, se šteje, da lastniška posredna posest nepremičnine preide na kupca z dnev pravnomočnosti sklepa sodišča o izročitvi. S tem dnev prevzame kupec riziko naključnega uničenja predmeta pogodbe in vse stroške v zvezi z nepremičnino.

Izklicna cena znaša 18.715,00 EUR, ki se poveča za davke in prispevke in stroške prodaje.

Varščina je določena v višini 10% izklicne cene oziroma **1.871,50 eur**.

Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s členom 347 ZFPPIPP. V kolikor je v skladu z veljavno zakonodajo veljavnost oz. sklenitev pravnega posla vezana na morebitna dodatna soglasja ali odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le-teh na njegove stroške in riziko.

II. NAČIN PRODAJE:

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

III. POGOJI JAVNE DRAŽBE

1. *Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki 3 (spodaj).*
2. *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, svojo identiteto pa izkažejo z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).*
3. *Najmanj en (1) delovni dan pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke I. tega razpisa, na fiduciarni račun stečajnega upravitelja Žige Stamenkovića št.: SI56640000000476184 odprt pri PHV d.d. s pripisom namena nakazila: »Varščina«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa stečajnega dolžnika, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet izvršen. S plačilom varščine ponudnik sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in sprejeti izklicno ceno. Upravitelj lahko zadrži varščino, če ponudnik, ki je edini plačal varščino, ne pristopi k javni dražbi ali ne sprejme izklicne cene. Če je več ponudnikov plačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni*



ODVETNIŠKA PISARNA STAMENKOVIĆ

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.

- 4. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 (treh) delovnih dneh po končani javni dražbi, brez obresti.*
- 5. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP, v roku treh delovnih dneh po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. čl. ZFPPIPP, v roku 5 delovnih dni 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. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika, in sicer v roku 30 dni po sklenitvi prodajne 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 prodajne pogodbe, vplačana ara zapade v stečajno maso. Prav tako je kupec zavezan plačati znesek stroška sestave prodajne pogodbe po tarifi v višini 288,00 EUR neto.*
- 7. Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec.*
- 8. Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.*
- 9. V skladu s 342. čl. ZFPPIPP (1) 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 tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.*
- 10. Za prenos lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, se uporabljajo določila 2. in 3. odst. 342. čl. ZFPPIPP. Sodišče po plačilu kupnine na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo*



ODVETNIŠKA PISARNA STAMENKOVIĆ

lastninske pravice v korist kupca. Navedeni 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.

- 11. 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 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.*
- 12. 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.*

IV. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- 1) Dražbo vodi stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba.*
- 2) Na dražbi se prodaja premoženje, kot je navedeno v točki I tega razpisa.*
- 3) Dražitelji lahko na dražbi zvišujejo izklicno ceno za najmanjši znesek 1.000,00 eur.*
- 4) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
- 5) Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
- 6) Dražba je končana 1 minuto po oddaji najvišje ponudbe.*
- 7) Stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.*
- 8) Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*
- 9) Ugovore reši stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba takoj.*

Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo na tel. št. 03 42 81 835 ali e-pošti: prodaja@e-si.si.

S spoštovanjem,
upravitelj,
Žiga Stamenković