

MIRKO FILIPOVIĆ s.p., upravitelj v postopkih zaradi insolventnosti
Slovenska cesta 58
1000 Ljubljana

tel.: 00386 (0)593 36800, fax.: 00386 (0)593 36801,
e.pošta: info@opf.si,

VALERIJA DVORŠAK, Praprotnikova ulica 1, 2000 Maribor – v stečaju

Ev. št.: 2/2023-BB

Opr. št.: St 31/2023

Ljubljana, dne 18.03.2026

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU
SODNA ULICA 14
2000 MARIBOR

Vabilo na
JAVNO DRAŽBO
z zviševanjem cene

1. Opis premoženja, ki se prodaja:

Nepremičnine v lasti stečajne dolžnice:

- **ID znak: parcela 681-2026/3** v lasti stečajne dolžnice **do 3/12**, po podatkih GURS s površino 286 m² in z namensko rabo zemljišč na parceli 0,6 % območje prometne infrastrukture in 99,4 % območje stanovanj, meje parcele po podatkih GURS niso urejene;
- **ID znak: parcela 681-2026/1** v lasti stečajne dolžnice **do 3/12**, po podatkih GURS s površino 128 m² in z namensko rabo zemljišč na parceli 0,4 % območje prometne infrastrukture in 99,6 % območje stanovanj, meje parcele so po podatkih GURS urejene;
- **ID znak: parcela 681-2026/2** v lasti stečajne dolžnice **do 3/12**, po podatkih GURS s površino 152 m² in z namensko rabo zemljišča na parceli 100 % območje stanovanj, pri čemer parcela predstavlja zemljišče pod stavbo št. 3484, k.o. 681 Pobrežje, ki ni vpisana v zemljiško knjigo in obsega dve stanovanji, meje parcele so po podatkih GURS urejene.

Predmet prodaje so nepremičnine ID znak 681 2026/1, ID znak 681 2026/2 in ID znak 681 2026/3 (vse do 3/12, kot znaša solastniški delež v lastni stečajne dolžnice), ki v naravi predstavljajo hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Konšakova ulica 17, Maribor, zgrajeno leta 1938. Stavba št. 3484 stoji na parceli z ID znakom 681 2026/2. Stavba št. 3484 obsega dve stanovanji, pri čemer **del stavbe št. 3484/1, k.o. 681 Pobrežje**, predstavlja stanovanje v 2 in 3 etaži ter 102,0 m² bivalnega prostora, **del stavbe št. 3484/2, k.o. 681 Pobrežje** pa predstavlja stanovanje v 1 in 2 etaži ter z 71,3 m² bivalnega prostora ter 30,7 m² kleti. Stavba št. 3484, k.o. 681 je vpisana v kataster, ki pa **ni vpisana v zemljiško knjigo, prav tako ne njeni posamezni deli**. V skladu z navedenim se stavba v pravnem smislu

vrednoti kot celotna glede na solastniške deleže. Za formalno ločitev nad posameznimi deli stavbe je potrebno izvesti postopek vzpostavitve etažne lastnine.

Vse nepremičnine se prodajajo kot celota.

Tržna vrednost: 41.600,00 EUR;
Likvidacijska vrednost: 31.000,00 EUR;
Izklicna cena: 22.500,00 EUR;
Varščina: 10% izklicne cene oziroma 2.250,00 EUR.

2. Izklicna cena in znesek, za katerega se ta cena v posameznem koraku dražbe zvišuje:

Izklicna cena ne vsebuje davščin in drugih javnih dajatev. Ponudnik na dražbi draži za znesek neto cene (torej ceno brez davščin in drugih javnih dajatev), poleg tega zneska pa bo moral plačati tudi znesek davščin in druge javne dajatve, ki odpadejo na izdraženo ceno.

Znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku lahko zvišuje je pri prodaji 1.000,00 EUR oziroma večkratnik tega zneska. Cena je neto in ne vsebuje davščin ter stroškov prenosa lastništva, ki se prištejejo naknadno.

Izklicna cena je določena v točki 1.

3. Številka transakcijskega računa stečajne dolžnice, v dobro katerega mora dražitelj plačati varščino

Ponudniki morajo najkasneje en delovni dan pred dražbo vplačati varščino na transakcijski račun stečajne dolžnice št. **SI56 6400 0000 0447 375** odprt pri Primorski hranilnici Vipava d.d., z navedbo »Varščina VALERIJA DVORŠAK« v višini, kakor izhaja iz prej naštetih pogojev dražbe.

Draži lahko le tisti, ki je plačal varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina dražitelju, ki uspe na dražbi skladno s 6. odstavkom 333. člena ZFPPIPP, velja kot plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe. Ostalim dražiteljem se znesek plačane varščine vrne v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe brez obresti.

4. Drugi pogoji prodaje skladno s 337. do 347. členom ZFPPIPP :

1. Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne ali druge napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).
2. Na dražbi lahko sodelujejo dražitelji, ki bodo do roka za vplačilo varščine vplačali varščino (333. čl. ZFPPIPP) ali predložili garancijo. Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe predložiti dokazilo o plačilu varščine ali garancijo.
3. Dražitelji z vplačilom varščine potrjujejo, da zanje ne velja omejitev iz 337. člena ZFPPIPP (osebe s katerimi ni dovoljeno skleniti pogodbe). Kupec ne more biti oseba, s katero skladno z določili 337. člena ZFPPIPP ni dovoljeno skleniti pogodbe, razen kadar gre za predkupnega upravičenca, ki v skladu ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico. Pisno izjavo, da ni

ovir za sklenitev pogodbe iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP mora kupec predložiti pred sklenitvijo pogodbe.

4. Pooblaščenca fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo, pooblaščenca pravnih oseb pa tudi kopijo sklepa o registraciji ter pooblastilo za zastopanje pravne osebe. Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom.

5. S plačilom varščine vsak dražitelj, tudi edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi. V primeru da ponudnik ne pristopi k javni dražbi, že vplačana varščina zapade v korist stečajne mase. Z vplačilom varščine dražitelj potrdi, da draži najmanj za izklicno ceno.

6. Dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.

7. O poteku dražbe se vodi zapisnik. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler zapisnik o poteku javne dražbe ni zaključen. Ugovore reši stečajni upravitelj ali z njegove strani pooblaščenca oseba takoj in se vpišejo v zapisnik.

8. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Najvišjo ponujeno ceno lahko izenači predkupni upravičenec, najugodnejši dražitelj pa jo lahko znova poviša. Višanje cen se nadaljuje, dokler eden izmed njih ne odstopi od višanje cene. Predkupni upravičenec mora prav tako plačati varščino v skladu s pogoji prodaje. V primeru več predkupnih upravičencev se dražbeni postopek vodi smiselno s prejšnjo točko. V primeru, da se predkupni upravičenci dražbe ne udeležijo, pomeni da ne nameravajo uveljavljati predkupne pravice.

9. Dražba je končana, ko to razglasi stečajni upravitelj ali z njegove strani pooblaščenca oseba. Zaključek dražbe se ne more razglasiti pred potekom 5 minut od zadnje najvišje ponudbe. 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.

10. Besedilo pogodbe, ki ga pripravi upravitelj, podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega dolžnika ali upravitelja ob času določenem v predhodni točki, če se ne dogovorita za drugo mesto podpisa pogodbe.

11. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času iz predhodne točke ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.

12. V primeru iz predhodne točke plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine (334. člen ZFPPIPP).

13. Če dražitelj ali ponudnik na dražbi ali v postopku zbiranja ponudb ne uspe, mu mora stečajni dolžnik vrniti znesek plačane varščine v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe (333. člen ZFPPIPP).

14. Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo v skladu s tem zakonom, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe (333. člen ZFPPIPP). Rok za plačilo kupnine ne bo daljši od treh mesecev od sklenitve prodajne pogodbe. Kupec postane lastnik prodanega premoženja po plačilu celotne kupnine in po pravomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu. 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. Stečajni dolžnik bo kupcu izročil lastniško posest prodanega premoženja ali opravil druga pravna dejanja za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca, ko bo ta vplačal celotno kupnino. Ob primopredaji bosta pogodbeni stranki sestavili posebni zapisnik. Vse davke, javne dajatve in stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe ter s prenosom lastninske pravice mora plačati kupec. Kupec nosi vse (morebitne) stroške.

15. 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: 1. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe, 2. zahtevka

za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim, 3. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali 4. kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe (342. člen ZFPPIPP).

16. Glede vsebine in sklenitve prodajne pogodbe ter ravnanj strank v tem prodajnem postopku se neposredno uporabljajo tudi druge določbe ZFPPIPP.

5. Dan, ura in mesto poteka dražbe:

Javna dražba bo potekala dne **31.03.2026**, v torek z začetkom ob **14:00**, v pisarni Odvetniške pisarne Filipović, Slovenska cesta 58 (1. nadstropje), 1000 Ljubljana.

6. Mesto, na katerem si je mogoče ogledati premoženje, ki se prodaja, in čas, v katerem je mogoče opraviti ogled:

Vpogled v cenitev, dražbena pravila, besedilo prodajne pogodbe ter drugo dokumentacijo povezano s prodajo premoženja stečajne dolžnice je možen po predhodnem dogovoru **le** preko elektronske pošte **info@opf.si**.

VALERIJA DVORŠAK – v stečaju, zanjo
UPRAVITELJ MIRKO FILIPOVIĆ

MIRKO FILIPOVIĆ s.p.
Upravitelj v postopkih
zaradi insolventnosti
Slovenska cesta 58
1000 Ljubljana