***SOLVENS d.o.o.***
***Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana***
***Upravitelj MATJAŽ POLENČIČ***

*MARUŠA VIDOVIČ, Frankolovska ulica 19, 2000 Maribor*
*Postopek osebnega stečaja opr. št. St 2090/2022*

**Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru o prodaji z dne 28.4.2025 upravitelj objavlja**

# JAVNO DRAŽBO

**z zviševanjem izklicne cene**

## *1. Opis premoženja, ki se prodaja :*

Predmet prodaje je nepremičnina z ID znakom:

- parcela 637 404/5, v lasti dolžnice do ½ celote.

Nepremičnina v naravi predstavlja stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica.

Solastnik preostalega dela ima pri prodaji nepremičnine skladno s Stvarnopravnim zakonikom predkupno pravico.

## *2. Vrsta javne dražbe, izklicna cena in znesek, za katerega se ta cena v posameznem koraku dražbe zvišuje*

- vrsta javne dražbe: **javna dražba z zviševanjem izklicne cene**
- izklicna cena v višini **33.300,00 EUR**,
- varščina v višini **4.000,00 EUR,**
- znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku zvišuje: **1.000,00 EUR**.

## *3. Znesek varščine in številka fiduciarnega denarnega računa upravitelja, v dobro katerega mora dražitelj ta znesek plačati*

Ponudniki morajo najkasneje **en delovni dan pred javno dražbo** vplačati varščino kot je ta navedena **v 2. točki** na fiduciarni denarni račun upravitelja št. **SI56 6400 0000 0408 575**, ki ga vodi **Primorska hranilnica d.d.**, z navedbo »plačilo varščine – javna dražba«.

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 343. členom ZFPPIPP*

i. 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.

ii. Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro. Skladno s 6. odstavkom 333. člena ZFPPIPP plačilo varščine kupca, ki sklene prodajno pogodbo, velja za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe.

iii. Zastopniki pravnih oseb morajo pred pričetkom dražbe predložiti izpis iz sodnega ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 10 dni, pooblaščenci pa tudi pooblastilo za zastopanje. Fizične osebe se morajo pred dražbo izkazati z veljavnim osebnim dokumentom. Vse listine, ki jih predložijo udeleženci morajo biti sestavljene (ali uradno prevedene) v slovenskem jeziku.

iv. Prodajna pogodba med stečajno dolžnico in kupcem, bo sklenjena najkasneje v treh delovnih dneh po koncu dražbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, v roku 3 dni po dražbi ne podpiše pogodbe, mora stečajni dolžnici plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti sklenitve prodajne pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.

v. Rok za plačilo kupnine ne bo daljši od treh mesecev od sklenitve prodajne pogodbe. Kupec postane lastnik prodanega premoženja po plačilu celotne kupnine in pravnomočnosti sklepa sodišča o izročitvi nepremičnin kupcu.

vi. **Ker je predmet prodaje tudi nepremičnina v solastnini, se prodajalec ne bo zavezal za izročitev stvari kupcu v neposredno posest, temveč bo moral kupec s solastnikom sam urediti izvajanje (so)posesti po prodaji.**

vii. Prodaja se po načelo videno – kupljeno, stečajna dolžnica ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje.

viii. Vsi davki in vsi stroški za prenos lastništva ter strošek sestave pogodbe niso vključeni v ceno in so obveznost kupca. *Strošek sestave pogodbe se ocenjuje na 420,00 EUR + DDV.*

ix. Dražbena pravila (v nadaljevanju) so sestavni del razpisnih pogojev;

## *5. Dražbena pravila*

**1.** Na dražbo lahko pristopijo le dražitelji, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

a) so najpozneje en dan pred dražbo na TRR prodajalca, ki je bil objavljen v oglasu plačali varščino in pred pričetkom javne dražbe predložili potrdilo, ki dokazuje vplačilo varščine,
b) ob pristopu na dražbo dražitelji ali pooblaščenci dražiteljev predložijo ustrezen osebni dokument s sliko, ki dokazuje njihovo identiteto, pooblaščenci dražiteljev morajo predložiti ustrezno pooblastilo, zastopniki pravnih oseb morajo poleg osebnega dokumenta predložiti tudi ustrezen izpisek iz registra, ki dokazuje njihova upravičenja zastopati pravno osebo,
c) so s samim pristopom na dražbo izjavili, da jim je predmet dražbe dobro znan in da sprejemajo dražbene pogoje in pravila javne dražbe.

**2.** Vodja dražbe ugotovi pri dražiteljih, ki se javijo, da žele pristopiti k dražbi, ali izpolnjujejo pogoje določene v razpisu in teh pravilih.

**3.**

3.1. Ko se ugotovijo pogoji, ki omogočajo zainteresiranim dražiteljem pristop k dražbi, se pristopi k dražbi za prodajo premoženja pod točko 1. objave v razpisu dražbe.

3.2. Pozove se vse dražitelje, ki izpolnjujejo pogoje za pristop k dražbi za prodajo premoženja pod točko 1., ali sprejmejo izklicno ceno. S potrditvijo izklicne cene s strani posameznega dražitelja se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi. **V primeru, da je samo en dražitelj se šteje, da soglaša z nakupom predmeta za katerega je vplačal varščino po izklicni ceni.**

3.3. V kolikor več dražiteljev ponudi izklicno ceno, se prične z draženjem predmeta prodaje in sicer je povišek cene določen v točki 1. objave v razpisu dražbe. Dražitelji lahko ponujeno ceno povišajo za povišek ali njegov mnogokratnik. Ponudbe se podajajo v razmiku največ 15 sekund.

3.4. Cena se povišuje toliko časa, dokler se ne doseže najvišja cena, katere ni pripravljen povišati nihče več. Takrt vodja dražbe pozove dražitelje naj se izjasnijo ali želijo krajši premor za premislek. Po premoru vodja dražbe dražitelje dvakrat pozove ali je kateri pripravljen ponuditi višjo ceno od zadnje izklicne. Dražba je zaključena, ko ponudniki kljub dvakratnemu pozivu vodje dražbe, ne ponudijo višje cene.

**4.** Dražitelji morajo podati eventualne svoje ugovore zoper posamezne odločitve vodje javne dražbe temu vodji in sicer neposredno na zapisnik, ki se vodi o poteku javne dražbe. Ugovor, ki se nanaša na odločitve do pričetka draženja, morajo biti podani takoj, ugovori, ki se nanašajo na sam potek draženja pa takoj po zaključku samega draženja in pred podpisom zapisnika o poteku javne dražbe. O ugovorih odloča vodja javne dražbe. Zoper odločitev vodje javne dražbe, dražitelj ne more več ugovarjati.

**5.** Uspeli dražitelj je dolžan izpolniti vse pogoje, ki so določeni v javnem razpisu in bodo vsebovani v pogodbi. V kolikor uspeli dražitelj pogodbe ne želi podpisati se šteje, da je odstopil od svoje ponudbe in varščina zapade v korist prodajalca. Rok za plačilo kupnine je določen v osnutku pogodbe.

**6.** Vsem neuspelim dražiteljem bo prodajalec vrnil vplačano varščino brezobrestno v treh delovnih dneh po zaključku javne dražbe.

**7.** Javno dražbo bo vodil upravitelj ali od njega pooblaščena oseba.

## *6. Dan, ura in mesto poteka dražbe*

Javna dražba bo potekala dne 26.11.2026 ob 11.00 uri na sedežu podjetja I Biro d.o.o., vhod B, Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana.

## *7. Mesto, na katerem si je mogoče ogledati premoženje, ki se prodaja, in čas, v katerem je mogoče opraviti ogled*

Ogled premoženja iz točke 1. in cenilnega poročila je možen do tri dni pred razpisano javno dražbo in po predhodnem dogovoru na elektronski naslov prodaje@ibiro.si, ter telefon: 031/646/886.

S spoštovanjem,

**Upravitelj**
Matjaž Polenčič