

**ELSA, Gornja Radgona d.o.o.,  
Šlebingerjev breg 15, 9250 Gornja Radgona**

Upravitelj Leon Benigar Tošič, Litijska cesta 45, 1000 Ljubljana,  
e-mail: [leon.benigar.tosic@hotmail.com](mailto:leon.benigar.tosic@hotmail.com); [upravitelj.tosic@gmail.com](mailto:upravitelj.tosic@gmail.com)

**OKROŽNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**  
Slomškova 21  
9000 Murska Sobota

Opr. št.: St 967/2019

**RAZPIS JAVNE DRAŽBE Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE,  
dne 30.09.2020 ob 10.00 uri,  
na naslovu Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana,  
v sejni sobi, šesto nadstropje**

Na podlagi 334. člena ZFPPIPP upravitelj razpisujem javno dražbo za prodajo spodaj opisanega premoženja v lasti stečajnega dolžnika. Način prodaje premoženja stečajnega dolžnika je določilo naslovno sodišče s sklepom o prodaji z dne 20.03.2020.

**1. OPIS PREMOŽENJA**

Prodaja se nepremično premoženje stečajnega dolžnika ELSA, Gornja Radgona d.o.o. in sicer:

**Nepremičnina na naslovu Apaška cesta 1b, 9250 Gornja Radgona. ID znak:**

- parcela 184 539/1, do celote (1/1).

**2. IZKLICNA CENA IN ZNESEK, ZA KATEREGA SE TA CENA V POSAMEZNEM KORAKU DRAŽBE ZVIŠUJE**

- izklicna cena se določi v višini **823.500,00 EUR**
- varščina znaša 9 % izklicne cene in sicer **74.115,00 EUR**

Gre za javno dražbo z zviševanjem izklicne cene. Izklicna cena ne vsebuje davka na promet nepremičnin ali davka na dodano vrednost. Cena se lahko poveča tudi za morebitne druge javne dajatve in davke (skladno z zakonom) ter vse stroške prodaje, vezane na to premoženje.

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

**3. VARŠČINA**

Znesek varščine v višini 74.115,00 EUR za predmet prodaje je potrebno vplačati najkasneje en delovni dan pred javno dražbo na fiduciarni račun stečajnega dolžnika številka SI56 6100 0002 3082 079, odprt pri Delavska Hranilnica d.d. z oznako » Varščina za javno dražbo - 967/2019«.

Draži lahko le tista oseba, ki je vplačala varščino en delovni dan pred javno dražbo in to dokaže s pisnim potrdilom o plačilu. Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo, velja plačilo varščine za plačilo are v znamenje sklenitve te prodajne pogodbe.

Dražiteljem, ki v postopku javne dražbe ne bodo uspeli, se vplačana varščina vrne najkasneje v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.

Če uspešen dražitelj ne podpiše pogodbe, se šteje vplačana varščina za plačilo pogodbene kazni stečajnemu dolžniku za neizpolnitev obveznosti in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.

#### **4. OSEBE S KATERIMI NI DOVOLJENO SKLENITI POGODBE**

V skladu z določili 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP stečajni dolžnik ne sme skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja z:

- osebo, ki je v zadnjih dveh letih pred uvedbo stečajnega postopka opravljala funkcijo člana posloводства ali organa nadzora ali funkcijo prokurista v insolventnem dolžniku,
- stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek,
- družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov,
- osebo, ki ima v razmerju do osebe iz 1., 2. ali 3. točke tega odstavka položaj ožje povezane osebe,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima oseba iz 1. do 4. točke tega odstavka delež, večji od 50 odstotkov.

#### **5. PLAČILO KUPNINE**

Kupci morajo kupnino in pripadajoče davke plačati na fiduciarni račun stečajnega dolžnika št. SI56 6100 0002 3082 079, odprt pri Delavska Hranilnica d.d. najkasneje v roku treh mesecev 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. Plačilo celotne kupnine je pogoj za opravo pravnih dejanj za prenos lastninske pravice na kupca.

#### **6. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE**

Upravitelj ali iz njegove strani pooblaščen oseba bo po koncu dražbe razglasil dražitelja, ki je uspel z nakupom. O času in kraju sklenitve pogodbe bo uspešni dražitelj obveščen takoj po uspešni javni dražbi. Pogodba mora biti sklenjena najkasneje v roku treh delovnih dni po koncu dražbe.

Upravitelj mora v treh delovnih dneh po sklenitvi prodajne pogodbe, sodišču podati predlog za soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe. Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče soglasje zavrne.

#### **7. IZKLJUČITEV ODGOVORNOSTI ZA STVARNE NAPAKE**

Stečajni dolžnik v skladu s 340. členom ZFPPIPP ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje. Prodaja se vrši po načelu »videno - kupljeno«.

#### **8. PRENOS LASTNINKE PRAVICE NA KUPCA**

Sodišče po izdaji soglasja k sklenitvi prodajne pogodbe in plačilu kupnine na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu. Pravnomočen sklep je podlaga za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.

S plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodaje: hipoteka, zemljiški dolg, pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica, če so bile pridobljene po trenutku, ko je bil objavljen oklic o začetku stečajnega postopka nad stečajnim dolžnikom ali če so bile pridobljene po trenutku od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo.

## 9. VARSTVO KUPCA

Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi, upnik, prekupni upravičenec ali tretja oseba 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 lastninska pravica prenesena na kupca ali
- kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo in izpolnitvijo prodajne pogodbe.

## 10. DRUGI POGOJI

Davčne in druge javne obveznosti, sestava prodajne pogodbe ter vsi ostali stroški potrebni za prenos lastninske pravice bremenijo kupca. Stroški sestave pogodbe se obračunajo v skladu z veljavno odvetniško tarifo.

Izročitev nepremičnin in prenos lastništva se opravi šele po celotnem plačilu kupnine.

## 11. DRUGA PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- Dražbo vodi stečajni upravitelj ali iz njegove strani pooblaščen oseba ( v nadaljevanju vodja dražbe)
- Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom. Pooblaščenici fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti veljavno pisno pooblastilo, pooblaščenici pravnih oseb pa tudi kopijo izpiska iz sodnega registra za pravno osebo ter veljavno pooblastilo za zastopanje pravne osebe.
- Neposredno pred začetkom javne dražbe se opravi popis navzočih na javni dražbi.
- O poteku javne dražbe se vodi zapisnik.
- Na začetku dražbe vodja dražbe pozove vse dražitelje, če pristopkajo k javni dražbi. S pristopom na dražbo se šteje, da so osebe, ki so pristopile na dražbo izjavile, da jim je predmet dražbe dobro znan in da sprejemajo pravila javne dražbe. V primeru, da kateri izmed prisotnih dražiteljev ne pristopa k dražbi mora to izrecno poudariti na zapisnik, sicer se šteje, da je k dražbi pristopil.
- Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno, vendar ne nižje od izklicne.
- Po koncu dražbe vodja dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe, ki ne sme biti daljši od treh delovnih dni po koncu dražbe. V kolikor uspešen dražitelj pogodbe ne želi podpisati se šteje, da je odstopil od svoje ponudbe in varščina zapade v korist stečajne mase.
- Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Ugovore reši vodja dražbe takoj. Zoper odločitve vodje dražbe, dražitelj ne more več ugovarjati.
- V primeru, da kateri izmed dražiteljev uveljavlja predkupno pravico, mora obstoj svoje predkupne pravice na dan dražbe izkazati z listinskimi dokazi, razen, če predkupna pravica izhaja iz javnih evidenc.

## 12. DAN URA IN MESTO POTEKA DRAŽBE

Javna dražba zaradi prodaje premoženja stečajnega dolžnika bo potekala **dne 30.09.2020 ob 10.00 uri**, na naslovu Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, v sejni sobi v šestem nadstropju.

## 13. OGLED PREMOŽENJA

Ogled premoženja, ki je predmet prodaje je mogoč po predhodnem dogovoru. Stečajni upravitelj je za informacije na voljo na elektronskem naslovu **upravitelj.tosic@gmail.com**.

Upravitelj Leon Benigar Tošič