



OKROŽNO SODIŠČE V KOPRU
Stečajni postopek: St 2061/2021
Dolžnik: NOVI MOST, d.o.o. - v stečaju

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji St 2061/2021 z dne 23.5.2022, upraviteljica objavljam

Razpis javne dražbe
z zviševanjem izklicne cene,

ki bo dne 21.7.2022 ob 10.00 uri
v poslovnih prostorih upraviteljice na naslovu Pristaniška ulica 8, Koper,

pod naslednjimi pogoji:

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA

Predmet prodaje je nepremičnina parc.št. 2456/6 k.o. 2626 Izola, ki v naravi predstavlja poslovno halo s pisarnami v skupni površini 1.345 m² s pripadajočim zemljiščem v izmeri 2.158 m².

Predmetna poslovna hala je v dobrem stanju, primerna za uporabo, a nima ustreznega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno leta 1969, uporabno dovoljenje leta 1973, oboje za namembnost »pokrito dvorišče«. Po podatkih, ki sem jih pridobila upraviteljica, je bil objekt renoviran in namembnostno spremenjen v letih 1999 – 2003. **Upraviteljica sem pridobila pravno mnenje o možnostih legalizacije objekta, ki je priloženo razpisu.** Mnenje temelji na pisnih izjavah nekdanjega lastnika, ki je izvajal renovacijo, njegove zaposlene delavke, ter lastnika sosednje nepremičnine. Iz vseh izjav izhaja, da je objekt v enakem stanju in enake namembnosti kot danes že vsaj od leta 2003. V kolikor so izjave verodostojne, bo objekt možno legalizirati po enostavnem postopku kot objekt daljšega obstoja.

Pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin je izdelala cenitveno poročilo, iz katerega izhaja, da znaša tržna vrednost nepremičnine 1.112.448,00 EUR, likvidacijska vrednost nepremičnine pa 921.633,00 EUR.

II. PRODAJNA CENA in VARŠČINA

Za nepremičnine iz I. točke je na prvi javni dražbi določena **izklicna cena 1.112.448,00 EUR EUR**. Na dražbi se bo izklicna cena zviševala po korakih, prvič na 1.150.000 EUR, nadalje po 50.000 EUR.

Prodaja se lahko izvede z davkom na dodano vrednost po 76.a členu ZDDV-1 ali z davkom na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Za pristop na dražbo mora ponudnik plačati **varščino v višini 56.000 EUR**. Varščina mora biti plačana najkasneje en (1) delovni dan pred javno dražbo na transakcijski račun stečajnega dolžnika št.: **SI56 0700 0000 3777 367**, ki je odprt pri Gorenjski banki d.d., s pripisom namena nakazila: »Varščina za dražbo - Izola«.

IV. DRUGI POGOJI JAVNE DRAŽBE in PRODAJE

1. Javna dražba z zviševanjem izklicne cene je javno povabilo k dajanju ponudb, s katerim se stečajni dolžnik zaveže, da bo sklenil prodajno pogodbo s tistim dražiteljem, ki bo na dražbi ponudil najvišjo ceno.
2. Na javni dražbi lahko sodelujejo **le pravne in fizične osebe, ki so pravočasno vplačale varščino**.
3. Kupec se lahko dražbe udeleži osebno, po zakonitem zastopniku ali po pooblaščenču. Navedene osebe svojo identiteto izkažejo z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Pooblaščenči fizičnih ali pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti overjeno pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe ali zakonitega zastopnika pravne osebe).
4. **Kupec, ki je vplačal varščino, se je dražbe dolžan udeležiti**. Če se dražbe kljub plačilu varščine ne udeleži in nepremičnina na dražbi ni prodana, kupec izgubi pravico do vračila varščine.
5. Vplačana varščina se bo kupcu vštela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku treh (3) delovnih dni po končani javni dražbi, brez obresti.
6. Prodajalec bo s kupcem, ki bo na dražbi uspel, sklenilo prodajno pogodbo v treh (3) delovnih dneh po koncu dražbe.
7. Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, ki se uresniči, če da sodišče k pogodbi soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne izdajo soglasja (341. čl. ZFPPIPP).
8. Kupec, ki bo na dražbi uspel, mora **plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika v roku treh (3) mesecev od sklenitve pogodbe**, sicer vplačana varščina zapade v stečajno maso.
9. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot petnajst (15) dni, lahko stečajni dolžnik odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev. V primeru

odstopa stečajnega dolžnika od pogodbe zaradi zamude plačila kupnine s strani izbranega kupca vplačana varščina zapade v korist stečajne mase.

10. **Kupec mora poleg kupnine plačati tudi davek na promet nepremičnin (če se prodaja ne vrši z DDV), strošek sestave pogodbe po odvetniški tarifi (1.800 EUR +DDV) in takso za vpis lastništva v zemljiško knjigo.**
11. V treh (3) dneh po plačilu celotne kupnine, davka na promet nepremičnin (če se prodaja ne vrši z DDV) in stroškov sestave pogodbe bo upraviteljica prodajalca sodišču podala predlog za izdajo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.
12. Kupec bo nepremičnino prejel v posest v treh (3) delovnih dneh po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.
13. Prodajna pogodba ne sme biti sklenjena z osebami iz 1. odstavka 337. člena ZFPPIPP, razen kadar gre za predkupnega upravičenca z zakonito predkupno pravico. Kupec mora ob sklenitvi pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka 337. člena ZFPPIPP. Kupcu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico, pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitev pogodbe po 337. členu ZFPPIPP.
14. **Kupec s pristopom k javni dražbi potrjuje poznavanje predmeta dražbe.** Potencialni kupci si lahko predmet javne dražbe kot tudi pripadajočo dokumentacijo ogledajo pred javno dražbo, zato kakršnekoli reklamacije v zvezi z nepoznavanjem predmetov in morebitno manjkajočo dokumentacijo ne bodo upoštevane. Premoženje se prodaja po načelu »videno-kupljeno«.
15. **Prodajalec iz poslovne hale ni dolžan izprazniti premičnin,** ki se v njej nahajajo. Premičnine so brez vrednosti in jih prodajalec ne šteje za stečajno maso.
16. Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s 347. členom ZFPPIPP.
17. 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.

V. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

1. Dražbo vodi stečajna upraviteljica oziroma od nje pooblaščen oseb. Na dražbi se prodajajo nepremičnine, navedene v točki I. tega razpisa.
2. Na dražbi se zvišuje izklicna cena po posameznih korakih, kot je navedeno v točki II. tega razpisa.
3. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
4. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi višjo ceno.
5. Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.
6. Stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseb po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.
7. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.

8. Ugovore reši stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen osebata takoj.

VI. OGLED PREMOŽENJA

Ogled premoženja in vpogled dokumentacijo, povezano s prodajo premoženja, je možen po predhodnem dogovoru z upraviteljico. V ta namen lahko zainteresirani kupci upraviteljico kontaktirajo na naslov elektronske pošte upraviteljica.vuk@t-2.si ali na tel. št. 064-244-653.

Koper, 9.6.2022

Upraviteljica:
Manca Vuk Osenar



Priloge:

- Cenitveno poročilo Sving konsultanti d.o.o. (marec 2022)
- Pravno mnenje o legalizaciji, ki ga je izdelala družba Epik d.o.o. dne 4.3.2022
- Etažni elaborat stavbe
- Lokacijska informacija