



dr. Jaka Pengov
Upravitelj

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

**Tavčarjeva 9
1000 Ljubljana**

St 2118/2021

Dolžnik: **INTER MARKETING, založništvo in posredništvo, d.o.o. – v stečaju**, Dunajska cesta 103, 1000 Ljubljana, matična št.: 5328349000

Na podlagi sklepa o drugi prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani št. St 2118/2021 z dne 5. septembra 2024, ki je postal pravnomočen dne 21. septembra 2024, upravitelj v stečajnem postopku nad dolžnikom INTER MARKETING, založništvo in posredništvo, d.o.o. – v stečaju, Dunajska cesta 103, 1000 Ljubljana, objavljam

PETO JAVNO DRAŽBO

za prodajo premoženja stečajnega dolžnika z zviševanjem izklicne cene, ki bo potekala dne 6. novembra 2024 ob 11. uri na naslovu Cesta v Gorice 34, 1000 Ljubljana (drugo nadstropje).



I. Predmet in pogoji prodaje:

Predmet prodaje je naslednje dolžnikovo premoženje:

- **nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2636-318-76, skupaj s premičnino – rabljeno opremo, ki se nahaja v proizvodnem delu nepremičnine z ID znakom: del stavbe 2636-318-76 in ki kot celota predstavlja t.i. hladilnico in zamrzovalnico.**

Nepremičnina (zgoraj navedeni posamezni del stavbe), ki je predmet prodaje, se nahaja v poslovno-stanovanjski stavbi na naslovu Dunajska cesta 103 v Ljubljani, ki je popolnoma komunalno opremljena, v njej je petdeset stanovanj in osem poslovnih prostorov, stavba je bila zgrajena leta 1986, material nosilne konstrukcije je beton, železobeton. Poslovni prostor, ki je predmet prodaje, predstavlja nekdanji manjši trgovski lokal z »bio« izdelki z manjšo proizvodnjo in pisarnami v pritličju prej navedene stavbe ter delno v kletnih prostorih iste stavbe. Lokal ima izložbo proti vzhodu na pokrito peš cono, okna so tudi na zahodni strani. Lokal ima samostojni dostop iz pešpoti. Lokal obsega več posameznih pisarn, trgovski del, proizvodni del in arhiv v kletnih prostorih. Finalna obdelava poslovnih prostorov je standardna. Vrata so lesena – furnirana, v prostorih so tlaki v plavajoči izvedbi pretežno vinil, delno itison in s keramiko v proizvodnih, skladiščnih, sanitarnih ter pomožnih prostorih. Stene v sanitarijah so do stropa obložene s keramiko, ostale stene so glajene in beljene. Strop je montažni Armstrong z vgrajenimi svetlobnimi telesi. V prostorih je elektrika (ki je trenutno odklopljena, da ne nastajajo stroški za stečajno maso), vodovod, kanalizacija, telefon, CATV in centralno daljinsko ogrevanje. Prostori so opremljeni s klimatsko napravo, dajejo dober vtis in so lepo vzdrževani. Neto tlorisna površina predmetnih poslovnih prostorov je 357,70 m², od tega pisarne 156,70 m², (nekdanja) trgovina 96,40 m², proizvodni prostori 61,50 m² in klet (arhiv) 43,10 m². Parkirna mesta so na javnih plačljivih parkiriščih. Poslovni prostor ima pravnomočno uporabno dovoljenje iz naslova spremembe namembnosti, izdano na podlagi predhodno izdanega gradbenega dovoljenja.

Kar se tiče umestitve zgoraj navedene poslovno-stanovanjske stavbe na naslovu Dunajska cesta 103 v Ljubljani v širši prostor, je potrebno povedati, da gre za objekt, ki se nahaja neposredno ob eni glavnih ljubljanskih vpadnic (tj. ob Dunajski cesti), naselje in okolica sta urejena, poseljena z ostalimi poslovnimi in stanovanjskimi objekti.



Lokacija je oskrbovana z mestnim potniškim prometom, okoliške ceste so v asfaltni izvedbi, dostop do stavbe je mogoč z osebnim vozilom. Meteorne in odtočne vode s strešnih površin se vodi v meteorno kanalizacijo, zelene površine so v posredni bližini objekta, v relativni bližini so na voljo vse storitvene in upravne dejavnosti na območju Mestne občine Ljubljana.

Prostori se, razen z zgoraj navedeno izjemo, opisano v nadaljevanju tega vabila, prodajajo neopremljeni, s sestavinami in pritiklinami.

V nepremičnini se nahajajo nekateri manjši stroji in rabljena pisarniška oprema, ki niso predmet prodaje po zgoraj navedenem sklepu o prodaji in jih lahko kupec nepremičnine po neposrednih pogajanjih in na podlagi sklepa sodišča odkupi v skladu s pravili iz 346. člena ZFPPIPP.

Ker se v nepremičnini, ki je predmet prodaje, še vedno nahajajo nekatere premičnine v lasti stečajnega dolžnika, ki doslej niso bile prodane, je dražbeni pogoj, ki postane sestavina prodajne pogodbe, ki bo sklenjena z uspešnim dražiteljem, da sme dolžnik te premičnine (po večini gre za pisarniški material in rabljeno pisarniško opremo ter nekatere manjše stroje) brezplačno hraniti v predmetni nepremičnini najdlje štiri mesece od sklenitve prodajne pogodbe z osebo, ki bo uspela na dražbi (tj. v primeru, če je v prodajni pogodbi s kupcem nepremičnine dogovorjen najdaljši rok za plačilo kupnine v dolžini treh mesecev, sme dolžnik premičnine v prostorih brezplačno hraniti en mesec po plačilu celotne kupnine).¹

Upravitelj dražitelje in zainteresirane osebe obveščam, da je zaradi gradbenih del v etaži nad etažo, v kateri se nahajajo kletni prostori v lasti stečajnega dolžnika, konec septembra ali v začetku oktobra 2022 prišlo do manjšega iztekanja vode iz cevi, zaradi česar so delno uničena tla, podložena z itisonom, ter jih je potrebno sanirati oziroma zamenjati. Tla in delno strop so bila zaradi dotrajanosti in poteka časa v precej slabem stanju že prej, o čemer vsem se bodo mogli dražitelji in zainteresirane osebe prepričati z ogledom nepremičnine. Izvajalec del, ki je povzročil izlitje vode iz cevi, je napako

¹ Stanje nepremičnine »v naravi«, njeno opremljenost, izgled, starost in ohranjenost opreme ter obseg premičnin, ki jih sme stečajni dolžnik v skladu z dražbenim pogojem brezplačno hraniti v predmetni nepremičnini najdlje štiri mesece po sklenitvi prodajne pogodbe, si je mogoče natančno predstavljati na podlagi ogleda nepremičnine.



priznal, uveljavljanje njegove odgovornosti pa bo lahko predmet dogovora dražitelja, ki bo uspel na dražbi, in izvajalca.

Predmetni poslovni prostori se prodajajo skupaj z rabljeno opremo, ki se nahaja v proizvodnem delu zgoraj opisanega poslovnega prostora, ta oprema pa kot celota predstavlja t.i. hladilnico in zamrzovalnico (gre za montažne komore, steklena vrata in izložbene police za vrata, hladilni sistem in hladilno opremo).

Cenitveno poročilo, ki ga je za potrebe tega postopka osebnega stečaja na dan 5.1.2022 izdelala pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin in sodna cenilka gradbene stroke, Breda Zorko, je zainteresiranim osebam na voljo pri upravitelju.

II. Izklicna cena in varščina

Izklicna cena in varščina:

Izklicna cena znaša **303.500,00 EUR**, varščina je 10% izklicne cene, torej **30.350,00 EUR**.

Nakazilo varščine in številka transakcijskega računa:

Varščino v višini 30.350,00 EUR se nakaže v dobro denarnega računa, ki sem ga upravitelj po začetku stečajnega postopka za dolžnika odprl pri **NLB d.d.**, in sicer gre za račun št. **SI56 0201 3026 3961 554**, pripisati je potrebno namen: »Varščina« ter referenčno številko »00 21182021«.

Draži lahko le tisti, ki je plačal varščino najkasneje en delovni dan pred javno dražbo in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina dražitelja, ki uspe na dražbi in sklene prodajno pogodbo skladno s šestim 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.

S plačilom varščine ponudnik sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in sprejeti izklicno ceno. Upravitelj lahko varščino zadrži, 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 dražbi ter ponudi izklicno ceno, se



varščina ostalim ponudnikom, ki k dražbi niso pristopili, vrne. Če več ponudnikov plača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primeru višje sile), ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže varščino, zahtevane v zadevnem postopku prodaje.

Na dražbi se zvišuje ponujeni znesek za nepremičnino v koraku najmanj po večkratniku 2.000,00 EUR.

Cena je v neto znesku in ne vsebuje davščin ter stroškov prenosa lastništva. Stroški priprave pogodbe so v višini veljavne odvetniške tarife in so strošek kupca. Davek je 2% davek na promet nepremičnin in je strošek kupca, možen je tudi dogovor o obrnjeni davčni obveznosti.

III. Drugi pogoji prodaje v skladu s 337. do 343. členom ZFPPIPP

Sklenitev in vsebina prodajne pogodbe

- a) Po koncu dražbe upravitelj ali oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo, razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel, in ga obvesti o času sklenitve pisne prodajne pogodbe, ki ne sme biti pozneje kot tri delovne dni po koncu dražbe.
- b) Zastopniki pravnih oseb morajo pred pričetkom dražbe predložiti izpis iz sodnega ali poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od desetih dni, pooblaščenca 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 in prevedene v slovenski jezik.
- c) Prodajno pogodbo, katere pripravo priskrbi upravitelj, podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih upravitelja v roku treh delovnih dni po koncu dražbe, če se ne dogovorita za drugo mesto ali način podpisa prodajne pogodbe.
- d) Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, v roku iz točke a) ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine.
- e) V primeru iz prejšnjega odstavka plačilo varščine velja za poplačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.
- f) Če dražitelj na dražbi uspe in sklene prodajno pogodbo, plačilo varščine velja za plačilo are v znamenje sklenitve pogodbe.



g) Rok za plačilo kupnine je 60 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.

h) Stečajni dolžnik ne sme kupcu izročiti lastniške posesti prodanega premoženja ali opraviti drugih pravnih dejanj za prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca, dokler ta ne plača celotne kupnine. Kupec postane lastnik prodanega premoženja po plačilu celotne kupnine in po pravnomočnosti sklepa sodišča o izročitvi nepremičnine kupcu.

i) Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).

j) S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na prodanem premoženju v skladu z 342. členom ZFPPIPP. Upravitelj bo po plačilu kupnine predlagal sodišču, da izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki bo podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi z 96. členom ZZK-1.

k) Vsi stroški in davki za prenos lastništva ter strošek sestave pogodbe niso vključeni v ceno in so obveznost kupca. Stroški priprave pogodbe so v višini veljavne odvetniške tarife.

Pravila javne dražbe

a) Dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu.

b) O poteku dražbe se vodi zapisnik.

c) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo dokler ni podana višja ponudba. Pri posameznem koraku se cena kliče trikrat. Med vsakim klicem je premora le nekaj trenutkov.

d) Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Ko voditelj dražbe začne z ugotavljanjem uspešnega dražitelja po tretjem klicu najvišje cene, dvigovanje cen ni več možno.

e) Po koncu dražbe voditelj dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel.

f) Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.

g) Ugovore reši stečajni upravitelj takoj.



IV. Predkupni upravičenci

Predkupnega upravičenca se obvešča o javni dražbi in poziva k pristopu k javni dražbi s tem, da plača varščino, kot je navedeno zgoraj.

1. predkupnega upravičenca se posebej opozarja:

- da bo predkupna pravica prenehala, če je ne uveljavi tako, kot je določeno v 4. točki tega odstavka,
- če v naslednjem koraku dražbe cene ne sprejme noben dražitelj, se predkupnemu upravičencu ponudi, da premoženje kupi za ceno, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v rednem koraku dražbe sprejel najvišjo ceno (v nadaljnjem besedilu: zadnji redni korak dražbe),

2. če predkupni upravičenec po zadnjem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico:

- se dražba nadaljuje tako, da ima dražitelj, ki je uspel v zadnjem rednem koraku dražbe, pravico ponuditi višjo ceno v enem ali več izrednih korakih dražbe, in predkupni upravičenec ponovno uveljaviti predkupno pravico za višjo ceno v vsakem od teh izrednih korakih dražbe, in
- se dražba konča, ko bodisi dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe bodisi predkupni upravičenec za ceno, ki jo ponudi dražitelj v zadnjem izrednem koraku dražbe, ne uveljavi predkupne pravice,

3. če predkupni upravičenec po koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, in po tem koraku dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe:

- se za sklenitev prodajne pogodbe smiselno uporabljajo šesti do deveti odstavki 334. člena ZFPPIPP,
- mora predkupni upravičenec celotno kupnino plačati v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.

4. lahko predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico tako, da:

- plača varščino za udeležbo na dražbi,
- na dražbi izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, in
- podpiše prodajno pogodbo in plača celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe.



V. Ogleđ nepremiĉnine

Za ogleđ nepremiĉnine se je mogoĉe dogovoriti tako, da zainteresirani vsaj dva delovna dneva pred nameranim ogleđom pokliĉejo na telefonsko številko upraviteljeve pisarne: (01) 422-4660 ali 041 948-001, dodatne informacije je mogoĉe pridobiti na elektronskem naslovu upravitelja: info@upravitelj-pengov.si.

Ljubljana, 25. septembra 2024

Upravitelj dr. Jaka Pengov