

Opr. št. St 1496/2020
Opr. št. St 587/2021

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Stečajna pisarna
Tavčarjeva ulica 9
1000 LJUBLJANA

Stečaj zapuščine: **KARMEN ZAJEC**, nazadnje stanujoča Podpeč 75 B, 1352 Preserje, imenovana upraviteljica *Jerneja Pečoler*

Stečajni dolžnik: **TOMAŽ ZAJEC**, Podpeč 75 B, 1352 Preserje, imenovani upravitelj *Bojan Klenovšek*

RAZPIS JAVNE DRAŽBE
Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE

Upraviteljica Jerneja Pečoler popravljam razpis javne dražbe z zvišanjem izklicne cene z dne 12. 12. 2024, na AJPES objavljen dne 12. 12. 2024 na način, da popravljam zgolj letnico datuma javne dražbe. Pravilen in popravljen datum javne dražbe je 4. 2. 2025 ob 11 uri.

1. Uvod

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. St 1496/2020, z dne 22. 7. 2024 in na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. St 587/2021, z dne 22. 7. 2024, upravitelja na podlagi 334. člena ZFPPIPP predlagava sodišču v objavo sledeč:

razpis javne dražbe, z zviševanjem izklicne cene,

**ki bo potekala dne 4. 2. 2025 z začetkom ob 11.00 uri
na naslovu Gozdarska cesta 79, 2382 Mislinja, v poslovnih prostorih odvetnice Jerneje
Pečoler, in sicer pod naslednjimi pogoji:¹**

2. Opis premoženja

Zapuščino po pokojni Karmen Zajec in predmet prodaje po tem razpisu predstavlja naslednje nepremično premoženje:

- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/1 do celote (1/1), p.d. 101, p.d. 156 popravljeno,
- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2), p.d. 102, p.d. 157 popravljeno,
- zemljiška parcela ID znak: parcela 1704 206/3 do polovice (1/2), p.d. 100, p.d. 155 popravljeno.

Oceno vrednosti nepremičnega premoženja, in sicer za vsako posamezno zemljiško parcelo, je na dan 10. 5. 2023 izdelala sodna cenilka mag. Alenka Zornada (v nadaljevanju: **cenilka**). Posamezna prvotno izdelana Poročila o oceni vrednosti se nahajajo v sodnem spisu pod sledečimi procesnimi dejanji: p.d. 100, p.d. 101, p.d. 102 (v nadaljevanju: **Poročilo/a o oceni vrednosti**). Vezano na Poročila o oceni vrednosti upraviteljica poudarjam, da sem cenilko, kot to podrobneje izhaja iz nadaljevanja, pozvala k dopolnitvi že izdelanih Poročil o oceni vrednosti. Cenilka je dne 3. 6. 2024 upraviteljici predložila dopolnitve, oziroma spremenjene verzije Poročil o oceni vrednosti, ki sem jih upraviteljica že vložila v stečajni spis in se tam nahajajo pod naslednjimi procesnimi dejanji: p.d. 155, p.d. 156 in p.d. 157 (v nadaljevanju: **Dopolnjeno/a Poročilo/a o oceni vrednosti**).²

Na tem mestu upraviteljica ugotavljam, da iz vseh Poročil o oceni vrednosti izhaja, da sem upraviteljica cenilki posredovala podatke o lastništvu in tehnične podatke nepremičnin. Upraviteljica poudarjam, da sem cenilki posredovala zgolj podatke o lastništvu, ne pa tudi tehničnih podatkov, saj z njimi niti nisem razpolagala in še sedaj ne razpolagam. Kot je to razvidno iz točk 3.1. Dopolnjenih Poročil o oceni vrednosti je cenilka to dejstvo po opombi upraviteljice ustrezno popravila.

V nadaljevanju so predhodno navedene zemljiške parcele skupaj opredeljene kot **nepremičnine** ali kot **zemljiške parcele**.

¹ **Upraviteljica v postopku stečaja zapuščine St 1496/2020 po pokojni Karmen Zajec vse potencialne dražitelje obveščam, da je sestavni del tega razpisa javne dražbe z zviševanjem izklicne tudi razpis javne dražbe, objavljen v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem, St 587/2021.**

² Vsi morebitni ponudniki se lahko za posredovanje cenilnih poročil obrnejo na upraviteljico.

Lastnik druge polovice zemljiških parcel ID znak: parcela 1705 806/2 in ID znak: parcela 1704 206/3 je Tomaž Zajec, nad katerim se pod opr. št. St 587/2021 vodi postopek osebnega stečaja. Skladno s sklepoma o prodaji, opr. št. St 1496/2020, z dne 22. 7. 2024 in opr. št. St 587/2021 se zemljiške parcele, ki predstavljajo zapuščino po pokojni Karmen Zajec in zemljiške parcele v lasti stečajnega dolžnika Tomaža Zajca prodajajo na skupni javni dražbi, kot celota.

V nadaljevanju upraviteljica za posamezne zemljiške parcele povzemam Poročila o oceni vrednosti in Dopolnjena poročila o oceni vrednosti. Dopolnjena poročila o oceni vrednosti so bila, kot že predhodno pojasnjeno, izdelana na podlagi izrecne zahteve upraviteljice in na podlagi dodatnih vprašanja upraviteljice cenilki.

2.1. Zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/1 (1/1)

Upraviteljica v nadaljevanju iz Poročila o oceni vrednosti iz maja 2023, ki se v sodnem spisu nahaja pod procesnim dejanjem (p.d. 101), povzemam podatke o zemljiški parceli ID znak: 1705 806/1. Iz Poročila o oceni vrednosti točka 2.6. *Osnovni podatki o nepremičnini* izhaja, da zemljiška parcela ID znak: 1705 806/1 v naravi predstavlja stavbno zemljišče površine 11.372 m². Na zemljišču stoji kontejner pokrit s strešno konstrukcijo, tlorisne površine 11,13 m x 14,99 m in višine 6,53 m. Objekt nima gradbenega dovoljenja, zato ni bil predmet ocene vrednosti. Iz točke 2.6. Dopolnjenega Poročila o oceni vrednosti za zemljiško parcelo ID znak: 1705 806/1 izhaja, da je cenilka svojo prejšnjo formulacijo »*Objekt nima gradbenega dovoljenja, zato ni bil predmet ocene vrednosti*« spremenila in na novo zapisala, da je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje. Cenilka je v tej točki Dopolnjenega Poročila o oceni vrednosti še dodala, da je dostop urejen po nepremičnini parcela ID znak: 1705 2254/9, ki je v lasti Občine Brezovica.

Iz Poročila o oceni vrednosti točka 3.2. *Urbanistični predpisi* izhaja, da 59 % delež zemljiške parcele predstavljajo ostale prometne površine, 31 % zemljiške parcele predstavljajo najboljša kmetijska zemljišča in 10 % zemljiške parcele predstavljajo stanovanjske površine.³ V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka svojo predhodno opisano formulacijo o namenski rabi spremenila na način, da je zapisala, da iz lokacijske informacije št. 3502-188/2023-2, ki jo je dne 16. 6. 2023 izdala Občina Brezovica, izhaja, da je ocenjevana nepremičnina v območju stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba PO – ostale prometne površine. Dodala je še, da so dopustne gradnje in podatki o območjih varovanj razvidni iz priložene lokacijske informacije.

Iz Poročila o oceni vrednosti izhaja še lokacija zemljiške parcele, to je v Občini Brezovica. Nadalje so v Poročilu o oceni vrednosti iz GURS v obliki tabele povzeti javni podatki, ki so poleg katastrske občine in parcelne številke še: površina parcele, podatek o urejenosti parcele (ni urejena), katastrski dohodek (45,25 EUR), število bonitetnih točk 46, omejitve spreminjana meja parcele (ne), podatek o dejanski in podatek o namenski rabi.⁴ Kot slednje so Poročilu o oceni vrednosti priložene še slike in v točki 3.4. *Površine nepremičnine* še (ponovno) podatek o površini zemljiške parcele in podatek, da je zemljiška parcela po namenski rabi pretežno prometna infrastruktura s ponovno navedbo njene površine.

³ Na strani 14 Poročila o oceni vrednosti je zapisano še - citiram: Iz vpogleda v občino Brezovica razvidno, da je ocenjevana nepremičnina v območju stavbnih zemljišč – površine počitniških hiš. Upraviteljica to ocenjujem kot očitno napako. Cenilko mag. Alenko Zornada sem pozvala k izjasnitvi. Cenilka je v Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti pripombo upraviteljice upoštevala in predhodno citirani stavek izbrisala.

⁴ Upraviteljica ugotavljam, da je v Poročilu o oceni vrednosti podatek o dveh stavbah, in sicer o stavbi številka ID 1705-642 in o stavbi 1705-643, ki pa ne stojita na predmetni zemljiški parceli, ampak na sosednji zemljiški parceli ID znak: 1705 806/2. Upraviteljica to ocenjujem kot očitno napako. Cenilko sem pozvala k pojasnilu. V Dopolnjenem poročilu o oceni vrednosti je cenilka podatka o stavbah črtala.

Cenilka je upraviteljici naknadno, to je dne 30. 5. 2024 posredovala še dve lokacijski informaciji za dvakrat obravnavani del zemljiške parcele ID znak: 1705 806/1, in sicer za del, ki po namenski rabi predstavlja ostale prometne površine in del, ki po namenski rabi predstavlja stanovanjske površine, del, ki po namenski rabi predstavlja kmetijska zemljišča, upraviteljici ni bil posredovan.⁵

Upraviteljica sem cenilko dne 28. 5. 2024 preko maila (v nadaljevanju: mail) pozvala k dopolnitvi Poročila o oceni vrednosti za predmetno zemljiško parcelo, in sicer sem jo pozvala k naslednji dopolnitvi: Ali ima zemljiška parcela urejen priključek na javno cesto, kakšne vrste gradenj so dopustne/možne na zemljiški parceli in ali je posledično možno legalizirati zgrajen objekt na tej zemljiški parceli, to je kontejner pokrit s strešno konstrukcijo, tlorisne površine 11,13 m x 14,99 m, višine 6,53 m in kot to izhaja tudi iz točke 2.3. tega Razpisa javne dražbe, ali je možno legalizirati most čez Podpeški potok? Po ugotovitvi upraviteljice je zaznamba črne gradnje razvidna iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska za zemljiško parcelo, ki je priložen tudi k Poročilu o oceni vrednosti. Iz dne 3. 6. 2024 prejete Dopolnitve Poročila o oceni vrednosti upraviteljica sklenem, da je cenilka v Dopolnjenem poročilu o oceni vrednosti le-tega dopolnila na način, da je opredelila dostop do zemljiške parcele, glede možnosti gradenj se je sklicevala neposredno na pridobljeno lokacijsko informacijo iz junija 2023 in popravila dve očitni napaki. Do možnosti legalizacije nelegalno zgrajenega objekta, stoječega na parc. št. 1705 806/1 in mostu čez Podpeški potok, pa se cenilka kljub izrecnemu vprašanju upraviteljice ni opredelila.

Upraviteljica dodajam in **potencialne dražitelje izrecno opozarjam, da je pri zemljiški parceli ID znak: 1705 806/1, do celote (1/1) v lasti zapustnice Karmen Zajec pod ID omejitve 11518523 vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje** z vsebino v celoti razvidno iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Cenilka je v Poročilu o oceni vrednosti zaključila, da ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1705 806/1 na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 572.700,00 EUR. Ocenjena likvidacijska vrednost nepremičnine ID znak: 1705 806/1 na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 451.300,00 EUR.

2.2. Zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 (do polovice v lasti zapustnice Karmen Zajec, do polovice v lasti stečajnega dolžnika Tomaža Zajca)

Upraviteljica v nadaljevanju iz Poročila o oceni vrednosti povzemam podatke o zemljiški parceli ID znak: 1705 806/2. Iz Poročila o oceni vrednosti točka 2.6. *Osnovni podatki o nepremičnini* izhaja, da zemljiška parcela ID znak: 1705 806/2 v naravi predstavlja stavbno zemljišče, površine 3.453 m². Na zemljišču stoji stanovanjska stavba ID 1705 642, zgrajena leta 1990, ki ima 324 m² neto tlorisne površine. Na zemljišču je tudi stavba ID 1705 643, evidentirana kot klet, zgrajena leta 1995, ki ima 40 m² neto tlorisne površine. Vežano na stavbo 1705 643 sem upraviteljica, po tem ko sem pogledala slike in javni vpogled GURS, cenilko opozorila, da predmetna stavba v naravi ne predstavlja kleti, ampak vrtno lopo oziroma nadstrešek. Upraviteljica sem cenilko preko maila pozvala, da se do tega izrecno opredeli v dopolnitvi Poročila o oceni vrednosti. Cenilka je v Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti točko 2.6. dopolnila na način, da je navedla, da stavba ID 1705 643 v naravi predstavlja vrtno lopo. V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka še poudarila, da z gradbenim dovoljenjem za stanovanjsko stavbo ne razpolaga, ocena vrednosti je narejena ob predpostavki, da je gradnja skladna z gradbenim dovoljenjem. Cenilka je še dodala, da je dostop do stanovanjske hiše urejen po nepremičnini ID znak: 1705 2254/9, ki je v lasti Občine Brezovica.

Iz Poročila o oceni vrednosti točka 3.3. *Urbanistični predpisi* izhaja, da se ocenjevana nepremičnina nahaja v območju stavbnih zemljišč – stanovanjske površine, in sicer v 100 % deležu. V Dopolnjenem Poročilu o

⁵ Upraviteljica sem pri Občini Brezovica dne 28. 5. 2024 zaprosila za nove lokacijske informacije, in sicer za vse zemljiške parcele. Dne 30. 5. 2024 sem upraviteljica na Občino Brezovica še dodatno poklicala in izrecno opozorila, da jih prosim za lokacijske informacije za vsak posamezni namenski del zemljiških parcel, v primeru, da je namenski rab več. Upraviteljici so bile nato s strani Občine Brezovica posredovane vse zahtevane lokacijske informacije.

oceni vrednosti je cenilka svojo predhodno opisano formulacijo o namenski rabi spremenila na način, da je zapisala, da iz lokacijske informacije izhaja, da je ocenjevana nepremičnina v območju stavbnih zemljišč – stanovanjske površine. Dodala je še, da so dopustne gradnje in podatki o območjih varovanj in omejitev razvidni iz priložene lokacijske informacije.

Iz Poročila o oceni vrednosti izhaja še lokacija zemljiške parcele, to je v Občini Brezovica. V Poročilu o oceni vrednosti so iz GURS v obliki tabele povzeti javni podatki, ki so poleg katastrske občine in parcelne številke še: površina parcele, podatek o urejenosti parcele (ni urejena), katastrski dohodek (ni evidentiran), število bonitetnih točk (ni evidentirano), omejitve spreminjana meja parcele (ne), podatek o dejanski in že predhodno navedeni namenski rabi, ki je sestavljen iz 9,9 % pozidanega zemljišča, tloris stavbe in 90,1 % pozidana zemljišča. Nadalje so iz GURS v obliki tabele povzeti podatki o stanovanjski stavbi ID 1705 642. Upraviteljica ključne podatke povzemam: stavba ima urejen registrski vpis, ima dve etaži, najvišja višinska kota stavbe meri 299,3 m, stavba je bila zgrajena leta 1990, kot material nosilne konstrukcije je evidentiran drug material, stavba je priključena na električno in vodovodno omrežje, ne pa tudi na kanalizacijsko omrežje. Stavba ima evidentirana naslov Podpeč 75 B, Brezovica. Dejanska raba stavbe je stanovanje v enostanovanjski stavbi. Neto tlorisna površina stavbe je 324 m², neto tlorisna površina pa 259,2 m², pri čemer 64,80 m² predstavlja nerazporejen prostor.⁶ V Poročilu o oceni vrednosti so iz GURS v obliki tabele povzeti podatki o stavbi ID 1705 643. Upraviteljica ključne podatke povzemam: stavba ima urejen registrski vpis, je samostoječa stavba, najvišja višinska kota stavbe je 293,8 m, leto izgradnje stavbe je 1995, material nosilne konstrukcije je evidentiran kot drug material, priključkov nima urejenih, uporabna in neto tlorisna površina stavbe je 40,5 m². Kot slednje so cenitvi priložene še slike in v točki 3.5. *Površine nepremičnine* še (ponovno) podatek o že navedeni površini zemljiške parcele in površini (neto, bruto) obeh na zemljiški parceli zgrajenih stavb. Cenilka je upraviteljici naknadno dne 30. 5. 2024 priložila še lokacijsko informacijo za zemljiško parcelo.⁷ V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka dodala še naslednje: Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1990 in ima dve etaži. Objekt je klasično grajen, streha je dvokapnica, fasada je ometana in barvana. Okna so deloma lesena, deloma PVC izvedbe. Finalni tlaki so parket in keramika. Objekt je vzdrževan. V pritličju so deloma poslovni prostori, deloma tehnični prostori. V nadstropju so kuhinja, dnevna soba, spalnice in kopalnica. Stavba je priključena na elektro, vodovodno in TK omrežje. Zunanja ureditev je urejena (travnate površine in tlakovane površine).

Upraviteljica sem cenilko preko maila, kot že predhodno pojasnjeno, pozvala k dopolnitvi Poročila o oceni vrednosti za predmetno zemljiško parcelo, in sicer sem jo pozvala k sledeči dopolnitvi: Ali ima zemljiška parcela urejen priključek na občinsko cesto, podatek o tem, ali imata stavbi 642 in 643 stoječi na zemljiški parceli gradbeno in uporabno dovoljenje in ali so razvidne morebitne dozidave ali prizidave izven obstoječih gabaritov. Pozvala sem jo tudi k podrobnejšemu in natančnejšemu opisu stavbe vključujoč razporeditev prostorov in stanje stavbe. Iz dne 3. 6. 2024 prejete Dopolnitve Poročila o oceni vrednosti upraviteljica sklenem, da je cenilka v Dopolnjenem poročilu o oceni vrednosti le-tega dopolnila na način, da je opredelila dostop do zemljiške parcele, glede možnosti gradenj se je sklicevala neposredno na pridobljeno lokacijsko informacijo iz junija 2023, dopolnila je opis stanovanjske hiše, opredelila se je tudi do obstoja gradbenega dovoljenja za stanovanjsko hišo - stavba 1705 642 z navedbo, da z gradbenim dovoljenjem za stanovanjsko hišo - stavba 1705 642 ne razpolaga.

Upraviteljica dodajam, da tudi sama z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za stanovanjsko hišo - stavba 1705 642 ne razpolagam.

Upraviteljica dodajam, da sta pri zemljiški parceli ID znak: parcela 1705 806/2 vknjiženi dve nepravi stvarni služnosti z ID omejitve 20685435 in z ID omejitve 20720640.

⁶ Upraviteljica iz slik, ki jih je priložila cenilka, sklepam, da nerazporejen prostor predstavlja neurejena mansarda.

⁷ Upraviteljica sem pri Občini Brezovica dne 28. 5. 2024 naročila nove lokacijske informacije, vključujoč tudi predmetno zemljiško parcelo. Upraviteljici so bile s strani Občina Brezovica posredovane vse zahtevane lokacijske informacije.

Prva služnost je vknjižena v korist imetnika Antona Dular z naslednjo vsebino: »Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 29. 1. 2020, se v skladu z 2. členom te pogodbe, v zemljiško knjigo vknjiži neodplačna neprava stvarna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljalnih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta, in v obsegu kolikor, je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice na nepremičnini, vse v korist služnostnega upravičenca, investitorja.« Opis služnosti je razviden iz priloženega zemljiškoknjžnega izpiska. Upraviteljici morebitni pogoji za izbris služnosti niso znani in jo posledično štejem za veljavno.

Druga služnost je vknjižena v korist imetnika Elektro Ljubljana, d.d. in sicer s sledečo vsebino: »Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 29.01.2020, se v zemljiško knjigo vknjiži neodplačna služnostna pravica upravljanja, vzdrževanja, popravila, rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi in neovirano uporabo ter nadzor objekta v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice na nepremičnini, vse v korist služnostnega upravičenca ELEKTRO LJUBLJANA d.d..« Opis služnosti je razviden iz priloženega zemljiškoknjžnega izpiska. Upraviteljici morebitni razlogi za izbris služnosti niso znani in jo posledično štejem za veljavno.

Cenilka je v Poročilu o oceni vrednosti zaključila, da ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1705 806/2, na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 497.200,00 EUR. Ocenjena likvidacijska vrednost nepremičnine ID znak: 1705 806/2, na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 391.800,00 EUR.

2.3. Zemljiška parcela ID znak: parcela 1704 206/3 (do polovice v lasti zapustnice Karmen Zajec)

Upraviteljica v nadaljevanju iz Poročila o oceni vrednosti povzemam podatke o zemljiški parceli ID znak: 1704 206/3. Iz Poročila o oceni vrednosti točka 2.6. *Osnovni podatki o nepremičnini* izhaja, da zemljiška parcela ID znak: 1704 206/3 v naravi predstavlja dostopno cesto v izmeri 321 m². Zemljiška parcela je po namenski rabi deloma stavbno, deloma kmetijsko zemljišče. V Dopolnjenem poročilu o oceni vrednosti je cenilka svoj zapis glede namenske rabe preoblikovala na način, da je navedla: Podrobnejša namenska raba so najboljša kmetijska zemljišča. Izpustila pa je zapis, da gre za dostopno cesto, in da zemljiška parcela po namenski rabi predstavlja deloma stavbno, deloma kmetijsko zemljišče.

Iz Poročila o oceni vrednosti točka 3.3. *Urbanistični predpisi* izhaja, da 49 % delež zemljiške parcele predstavljajo površine cest, 51 % delež zemljiške parcele predstavljajo najboljša kmetijska zemljišča. V Dopolnjenem Poročilu o oceni vrednosti je cenilka svojo predhodno opisano formulacijo o namenski rabi spremenila na način, da je zapisala, da iz lokacijske informacije izhaja, da zemljišče po namenski rabi sodi med najboljša kmetijska zemljišča. Dodala je še, da so dopustne gradnje in podatki o območjih varovanj in omejitev razvidni iz priložene lokacijske informacije.

Iz Poročila o oceni vrednosti izhaja še lokacija zemljiške parcele, to je v Občini Brezovica. Iz GURS so v obliki tabele povzeti javni podatki, ki so poleg katastrske občine in parcelne številke še: površina parcele, podatek o urejenosti parcele (ni urejena), katastrski dohodek (2,19 EUR), število bonitetnih točk 46, omejitve spreminjana meja parcele (ne), podatek o dejanski in že predhodno navedeni namenski rabi. Priloženi sta dve fotografiji zemljiške parcele in površina zemljiške parcele. Cenilka je upraviteljici naknadno, to je dne 30. 5. 2024, posredovala še lokacijsko informacijo za kmetijski del zemljiške parcele.⁸ Upraviteljica sem cenilki preko maila, kot že predhodno pojasnjeno, pozvala k dopolnitvi Poročila o oceni vrednosti za predmetno zemljiško parcelo, in sicer sem jo pozvala k sledeči dopolnitvi: ali zemljiška parcela glede na to, da je pri priloženem zemljiškoknjžnem izpisu zaznamovana črna gradnja predstavlja dostopno povezavo do

⁸ Upraviteljica pa sem kot že pojasnjeno dne 28. 5. 2024 pri Občini Brezovica naročila aktualnejšo lokacijsko informacijo. Upraviteljici so bile s strani Občina Brezovica posredovane vse zahtevane lokacijske informacije.

zemljiške parcele ID znak: 1705 806/1 in ali je črno gradnjo, to je most čez Podpeški potok sploh možno legalizirati. Cenilka se do slednjega vprašanja upraviteljice v naknadni Dopolnitvi poročila o oceni vrednosti ni opredelila.

Upraviteljica še dodajam, da sta pri polovičnem deležu zemljiške parceli ID znak: parcela 1704 206/3 vknjiženi dve nepravi stvarni služnosti, in sicer z ID omejitve 11171465 in z ID omejitev 11171464. Prva v korist imetnice Marije Rus, druga v korist imetnika Franca Rus in sicer obe s sledečo vsebino: »*Na podlagi prodajne in služnostne pogodbe z dne 26. 11. 1997, opr. št. SV 582/97 in dodatka z dne 4. 11. 1998, opr. št. SV 549/98, se vknjiži služnostna pravica v breme parc.št. 206/3 te k.o. in sicer služnostna pravica vožnje s kmetijskimi vozili in pešhoje, kot je opisano v citirani pod »petič« in v citiranem dodatku po II. in III., v korist lastnikov parc.št. 206/1 in 206/4 te k.o. to je v korist Rus Franca in Rus Marije ter njunih zakonitih dedičev.*« Opis služnosti je razviden iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska. Upraviteljici morebitni razlogi za izbris služnosti niso znani in ju zato štejem za veljavni.

Z enako vsebino kot pri zemljiški parceli ID znak: 1705 806/1, je tudi pri zemljiški parceli ID znak: 1704 206/3 vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje, in sicer z vsebino v celoti razvidno iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Upraviteljica dodajam in **potencialne dražitelje izrecno opozarjam, da je pri zemljiški parceli ID znak: 1704 206/3, do polovice (1/2) v lasti zapustnice Karmen Zajec pod ID omejitve 11518570 vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje** z vsebino v celoti razvidno iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Sodna cenilka je v Poročilu o oceni vrednosti zaključila, da ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak: parcela 1704 206/3, na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 21.200,00 EUR. Ocenjena likvidacijska vrednost nepremičnine ID znak: 1704 206/3, na dan 10. 5. 2023 znaša zaokroženo 16.700,00 EUR. V Dopolnjenem poročilu o oceni vrednosti je cenilka oceni vrednosti na dan 10. 5. 2023 spremenila na način, da je ocenjeno tržno vrednost ocenila v višini 1.163,00 EUR, ocenjeno likvidacijsko pa v višini 917,00 EUR. Upraviteljica glede na to kot pravilno vrednost štejem vrednost iz Dopolnjenega poročila o oceni vrednosti.

3. Način prodaje

Vse nepremično premoženje, ki je predmet prodaje, se v skladu s členom 340 ZFPPIPP prodaja na javni dražbi in brez jamstva za stvarne napake.

Prodajalec dražitelje posebej opozarja, da naj si pred pristopom na dražbo nepremično premoženje v naravi ogledajo, na svoje stroške preverijo funkcionalnost, površino nepremičnin, lego in umeščenost predmeta prodaje v prostor, možnosti gradnje, oziroma gradbenih posegov. Iz razloga, ker upraviteljica ni strokovnjakinja gradbene stroke, se vse morebitne dražitelje poziva, da zaradi morebitnih odstopanj od pogojev iz gradbenega dovoljenja, pa tudi sicer, sami (na lastne stroške) in s pomočjo strokovnjaka (pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja) posebej preverijo tudi legalnost zgrajenih objektov. Na dan oddaje predmetnega razpisa je, kot to izhaja iz tega razpisa, pri nekaterih nepremičninah **vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje po zakonu, ki ureja graditev objektov**. Odgovornost prodajalca za pravne napake bo skladno z določilom 493. člena OZ pogodbeno izključena, še posebej tudi odgovornost za morebitne javnopravne omejitve iz določila 494. člena OZ.

Kupec prevzema vsa tveganja v zvezi s prostorskimi akti, ki urejajo predmetna zemljišča in v zvezi z (ne)možnostjo gradenj oz. posegov v prostor na podlagi le-teh. Seznanitev in preučitev veljavne prostorske ureditve predmetnega območja je dolžnost kupca. Vsakršno jamstvo prodajalca v zvezi z možnostjo/dopustnostjo izvajanja gradbenih in drugih posegov na predmetnem zemljišču je izključeno.

Prodajalec kupcu tudi ne daje nobenega jamstva v zvezi s časom in obsegom morebitne spremembe veljavnih ali uveljavitve novih prostorskih aktov.

Upraviteljica z gradbenim in uporabnim dovoljenjem oz. dovoljenji za objekte, ki so predmet prodaje, ne razpolagam. Dolžnost preveritve le-teh je na strani kupca. Upraviteljica s tem razpisom javne dražbe izrecno seznanjam z vsemi podatki, ki so mi kot upraviteljici znani, pri čemer velja, da za tiste, ki mi niso znani, ne morem kakorkoli jamčiti.

4. Predmet prodaje

Predmet prodaje predstavlja premoženje, ki se skupaj prodaja v dveh ločenih stečajnih postopkih, to je v postopku stečaja zapuščine St 1496/2020, ki se vodi nad zapuščino po pokojni Karmen Zajec in v postopku osebne stečaja, St 587/2021, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem, in sicer:

Predmet prodaje v postopku stečaje zapuščine nad pokojno Karmen Zajec:

- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/1 do celote (1/1),
- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2),
- zemljiška parcela ID znak: parcela 1704 206/3 do polovice (1/2).

Predmet prodaje v postopku osebne stečaja nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem:

- zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2),
- zemljiška parcela ID znak: parcela 1704 206/3 do polovice (1/2).

5. Izklicna cena, varščina

5.1. Izklicna cena za predmet prodaje (celota): 1.071.063,00 EUR.

5.2. Varščina za predmet prodaje (celota): 107.106,30 EUR.

5.3. Potencialne ponudnike se poziva, da si pozorno preberejo nadaljnja pravila vplačila varščine, saj je, kot je to razvidno iz nadaljevanja, potrebno varščino vplačati v vsakem postopku osebne stečaja posebej. Varščina se določi posebej za postopek stečaja zapuščine po pokojni Karmen Zajec in posebej za postopek osebne stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem.

5.4. Varščino za zemljiške parcele, ki se prodajajo v postopku stečaja zapuščine po pokojni Karmen Zajec (St 1496/2020), to je zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/1 do celote (1/1), zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2), zemljiška parcela ID znak: parcela 1704 206/3 do polovice (1/2) v višini **82.188,15 EUR** je potrebno plačati v dobro fiduciarnega denarnega računa **SI56 6400 0000 0442 816**, odprtega pri Primorski hranilnici, d.d., s pripisom namena nakazila: »Varščina Karmen Zajec«, imetnica fiduciarnega računa: Jerneja Pečoler, s.p..

5.5. Varščino za zemljiški parceli: zemljiška parcela ID znak: parcela 1705 806/2 do polovice (1/2), zemljiška parcela ID znak: parcela 1704 206/3 do polovice (1/2), ki se prodajata v postopku osebne stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem (St 587/2021), in znaša **24.918,15 EUR**, je potrebno nakazati na fiduciarni transakcijski račun kot le-ta izhaja iz razpisa javne dražbe objavljene v postopku osebne stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem.

5.6. Na javni dražbi lahko sodelujejo samo tisti dražitelji, ki bodo vplačali varščino v obeh stečajnih postopkih, to je v postopku stečaja zapuščine, ki se vodi nad pokojno Karmen Zajec, kot tudi v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem.

5.7. Javna dražba zemljiških parcel v postopku stečaja zapuščine po pokojni Karmen Zajec (St 1496/2020), kot tudi prodaja zemljiških parcel v postopku osebnega stečaja po stečajnem dolžniku Tomažu Zajcu (St 587/2021), se izvede skupaj in sočasno (prodaja zemljiških parcel kot celote).

5.8. Predhodno navedena izklicna cena se poveča za vse davke (davek na promet nepremičnin) in druge morebitne javne dajatve ter stroške sestave prodajne pogodbe za stečajni postopek, ki se vodi nad zapuščino po pokojni Karmen Zajec, skladno z Odvetniško tarifo v višini 2.520,00 EUR + DDV.

6. Pogoji javne dražbe

6.1. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki 6.3.

6.2. Pooblaščenici pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo in izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 30 dni, iz katerega je razviden status zakonitega zastopnika, v primeru, da stečajni dolžnik z njim ne razpolaga. Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Pooblaščenici fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe). Pooblaščenec fizične osebe prav tako izkaže svojo identiteto z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).

6.3. Najmanj en (1) delovni dan pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke 5.4. tega razpisa, na fiduciarni denarni račun številka: **SI56 6400 0000 0442 816**, odprt pri Primorski hranilnici, d.d., s pripisom namena nakazila: »Varščina Karmen Zajec«, prav tako pa mora vplačati tudi varščino iz točke 5.5. tega razpisa v postopku osebnega stečaja, ki se vodi nad stečajnim dolžnikom Tomažem Zajcem (St 587/2021).

6.4. Dražitelj lahko namesto plačila varščine najmanj en delovni dan pred javno dražbo izroči nepreklicno bančno garancijo v korist stečajnega dolžnika kot upravičenca na prvi poziv banke s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici Evropske unije, ki se glasi na znesek, enak znesku varščine, za zavarovanje svoje obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo iz osmega odstavka 334. člena ZFPPIPP ali šestega odstavka 335. člena ZFPPIPP.

6.5. 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.

6.6. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora v skladu s 338. členom ZFPPIPP skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP ter tem razpisom javne dražbe, in sicer v roku treh delovnih dni po opravljeni javni dražbi, v roku 5 delovnih dni pa v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro. V primeru da dražitelj v tej točki navedenih obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.

6.7. Ko se ugotovijo pogoji, ki omogočajo zainteresiranim dražiteljem pristop k dražbi, se pristopi k dražbi za prodajo premoženja iz točke 4. tega razpisa. Dražba z zviševanjem izklicne cene poteka tako, da voditelj dražbe izklicuje dražbo po posameznih korakih dražbe, pri čemer se cena po korakih dražbe zvišuje. Cena v naslednjem koraku dražbe se izkličje, če je posamezni dražitelj v prejšnjem koraku dražbe sprejel izklicano ceno. Dražba se začne z izklicem izhodiščne cene. Če nobeden od dražiteljev ne sprejme izhodiščne

cene, je dražba končana, in sicer neuspešno (torej brez sklenitve pogodbe, ki je predmet dražbe). Če kateri od dražiteljev sprejme izhodiščno ceno, voditelj dražbe izkliče ceno v naslednjem koraku (izhodiščno ceno zvišano za korak) in tako naprej, dokler v določenem koraku izklicane cene ne sprejme nobeden od dražiteljev. Na dražbi z zviševanjem cene zato uspe tisti dražitelj, ki sprejme zadnjo najvišjo izklicano ceno in s tem ponudi najvišjo ceno nad izhodiščno.⁹ Dražitelj je na svojo ponudbo v določenem koraku dražbe vezan, dokler v naslednjem koraku drug dražitelj ne ponudi (s sprejemom izklicane cene) višje cene, torej pod razveznim pogojem, da v naslednjem koraku drug dražitelj sprejme višjo ceno. V kolikor več dražiteljev ponudi izklicano ceno v posameznem koraku dražbe se šteje, da je uspel tisti dražitelj, ki je le-to prvi sprejel.¹⁰ Če se dražbe udeleži predkupni upravičenec (in vplača varščino) v rednih korakih dražbe ne sodeluje. Ko v naslednjem rednem koraku dražbe izklicane cene ne sprejme nobeden od dražiteljev, mora upravitelj (ali oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo) predkupnemu upravičencu ponuditi, da premoženje kupi za ceno, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v (zadnjem) rednem koraku sprejel najvišjo ceno. Če predkupni upravičenec sprejme to ceno, se dražba nadaljuje med dražiteljem, ki je uspel v zadnjem rednem koraku in predkupnim upravičencem (izredni dražbeni koraki).¹¹ Dražbo vodi upravitelj ali druga oseba po njegovem pooblastilu. O poteku dražbe se vodi zapisnik. 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. Upravitelj pripravi besedilo pogodbe, ki ga v roku iz prejšnjega stavka (tri delovne dni po koncu dražbe) podpišeta upravitelj in dražitelj, ki je na dražbi uspel, v prostorih stečajnega dolžnika, razen če se upravitelj in dražitelj ne dogovorita za drugo mesto podpisa pogodbe. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi v roku treh delovnih dni po koncu dražbe ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine. V tem primeru plačilo varščine velja za plačilo pogodbene kazni in stečajni dolžnik obdrži plačani znesek varščine.

6.8. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun stečajnega dolžnika, in sicer v roku dveh mesecev po sklenitvi 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. V primeru odstopa od pogodbe, vplačana ara zapade v stečajno maso.

6.9. Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka člena 337 ZFPPIPP¹². 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 sklenitve pogodbe po čl. 337 ZFPPIPP.

6.10. Prodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče dalo soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe iz 341. člena ZFPPIPP in razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje.

6.11. Javne dajatve in davke, skladno z veljavno zakonodajo, kakor tudi stroške v zvezi s sklenitvijo pravnega posla ter prenosom lastništva, plača kupec.

⁹ Povzeto po Razširjenih uvodnih pojasnilih Zakona o finančnem poslovanju postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, avtorice dr. Nine Plavšak, GV Založba, Ljubljana 2008.

¹⁰ Obligacijski zakonik s komentarjem, avtorice dr. Nine Plavšak, 1. knjiga GV založba, Ljubljana 2003, stran 199-203.

¹¹ 347. člen ZFPPIPP.

¹² Vsebina 337. člena ZFPPIPP: (1) Stečajni dolžnik ne sme: 1. skleniti pogodbe o prodaji svojega premoženja s stečajnim upraviteljem ali sodnikom, ki vodi postopek, ali z njima ožje povezano osebo ali pravno osebo, v kapitalu katere ima ta oseba delež; 2. skleniti pogodbe na podlagi nezavezujočega zbiranja ponudb 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, z družbenikom, katerega delež v kapitalu stečajnega dolžnika je večji od 10 odstotkov, z osebo, ki ima v razmerju do teh oseb položaj ožje povezane osebe, ali s pravno osebo, v kapitalu katere ima ta oseba delež. (2) Kupec mora pred sklenitvijo pogodbe s stečajnim dolžnikom dati pisno izjavo, da ni ovir za sklenitev pogodbe iz prvega odstavka tega člena. (3) Prvi odstavek 337. člena ZFPPIPP se ne uporablja za prodajo predkupnemu upravičencu, ki v skladu s tem zakonom uveljavlja zakonito predkupno pravico.

6.12. Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev, stroškov prodaje in po vpisu kupca v morebitne javne evidence v zvezi s predmetom prodaje.

6.13. Morebitni predkupni upravičenci morajo le to uveljaviti skladno z določbo 347. člena ZFPPIPP. Razpisni pogoji vplačila varščine za udeležbo na dražbi velja tudi za morebitne predkupne upravičence.

6.14. 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.

6.15. S plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe: 1. zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg, 2. pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter 3. naslednje osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica: - če je lastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, omejena s hipoteko ali zemljiškim dolgom: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo, - v drugih primerih: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu ZFPPIPP učinkuje začetek stečajnega postopka. Če je predmet prodajne pogodbe nepremičnina, sodišče po plačilu kupnine na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Pravnomočni sklep o izročitvi nepremičnine kupcu je listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi s 96. členom ZZK-1. 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.

7. Pravila javne dražbe

- 7.1.** Dražbo vodi stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseba.
- 7.2.** Na dražbi se prodaja nepremično premoženje, kot je navedeno v točki 4. tega razpisa.
- 7.3.** Dražitelji lahko na dražbi zvišujejo izklicno ceno za najmanjši znesek 1.000,00 EUR.
- 7.4.** Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
- 7.5.** Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- 7.6.** V primeru, da na dražbi sodeluje tudi predkupni upravičenec ali več njih, se dražba v drugem koraku vodi med najugodnejšim dražiteljem iz prvega koraka dražbe ter predkupnimi upravičenci in sicer skladno s 347. členom ZFPPIPP.
- 7.7.** Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.
- 7.8.** Stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseba po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.
- 7.9.** Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.
- 7.10.** Ugovore reši stečajna upraviteljica oz. od nje pooblaščen oseba takoj.
- 7.11.** Upraviteljica si pridržuje pravico do preklica javne dražbe.

8. Dodatne informacije

Dodatne informacije v zvezi s premoženjem, ki je predmet prodaje, so na voljo na telefonski številki upraviteljice (vsak delovni dan med 12. in 15.00 uro) ali preko elektronske pošte pecoler.jernej@gmail.com. Oglad premoženja je mogoč po predhodnem dogovoru.

Mislinja, 12. 12. 2024

Jerneja Pečoler, upraviteljica

Priloge:

- vse lokacijske informacije s katerimi razpolagam upraviteljica so morebitnim dražiteljem na voljo pri upraviteljici
- vsa poročila o oceni vrednosti in dopolnjena poročila o oceni vrednosti so morebitnim dražiteljem na voljo pri upraviteljici
- pridobljene pogodbe, ki so bile podlaga za prenos lastninske pravice na zapustnico so morebitnim dražiteljem na voljo pri upraviteljici
- zemljiškoknjižni izpiski



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 11.12.2024 - 15:18:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1705 806/1
katastrska občina 1705 PRESERJE **parcela** 806/1 (ID 4192083)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 3508104
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2706963*****
osebno ime: Karmen Zajec
naslov: Podpeč 075B, 1352 Preserje
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11518523	12.11.2004 09:00:00	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11518523
čas začetka učinkovanja 12.11.2004 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1705 PRESERJE **parcela** 806/1 (ID 4192083)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Inšpektorata Republike Slovenije za okolje, prostor in energijo, Območna enota Ljubljana z dne 11.11.2004, št. 356.02-1003/2004-AV in 158. člena Zakona o gradnji objektov (Ur.l. RS št. 110/02) se pri parc.št. 806/1, vpisani v vl.št. 798 k.o. Preserje in pri parc.št. 206/3, vpisani v vl.št. 1567 k.o. Kamnik in na njima stoječem gospodarskem objektu montažne izvedbe, jeklene nosilne konstrukcije, približne tlorisne velikosti 15,00 x 11,00 m, pokritega z dvokapno streho kapne višine približno 2,50 m in slemenske višine približno 5,50 m, na zemljišču s parc.št. 806/1 k.o. Preserje in dovozne poti, vključno z mostičkom čez Podpeški potok, v skupni dolžini približno 200 m, ki poteka delno po zemljišču s parc.št. 206/3 k.o. Kamnik, delno pa po zemljišču s parc.št. 806/1 k.o. Preserje zaznamuje prepoved:

- izvedba komunalnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture
- vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi
- njihova uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti v objektu,



- promet z objektom ali z zemljiščem, na katerem stoji
- sklepanje drugih pravnih poslov, kot sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov med živimi

zveza - ID osnovnega položaja:

3508104

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 11.12.2024 - 15:18:43

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1705 806/2
katastrska občina 1705 PRESERJE **parcela** 806/2 (ID 1042331)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6338004
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2706963*****
osebno ime: Karmen Zajec
naslov: Podpeč 075B, 1352 Preserje
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20141796	15.03.2019 13:31:04	401 - vknjižena hipoteka
20434942	24.09.2019 15:54:05	401 - vknjižena hipoteka
20685435	31.01.2020 14:41:05	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
20720640	31.01.2020 14:47:39	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
20912912	28.04.2020 16:15:33	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 6338005
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0705962*****
osebno ime: Tomaž Zajec
naslov: Podpeč 075B, 1352 Preserje
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20141796	15.03.2019 13:31:04	401 - vknjižena hipoteka
20434942	24.09.2019 15:54:05	401 - vknjižena hipoteka
20685435	31.01.2020 14:41:05	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
20720640	31.01.2020 14:47:39	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost



20912912	28.04.2020 16:15:33	401 - vknjižena hipoteka
----------	---------------------	--------------------------

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	20141796	
čas začetka učinkovanja	15.03.2019 13:31:04	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1705 PRESERJE parcela 806/2 (ID 1042331)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	210.000,00 EUR	
obresti	Obrestna mera je spremenljiva in znaša 3-mesečni EURIBOR + fiksni pribitek 3,25 % letno.	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.03.2023	
dodatni opis: Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 195/2019 z dne 15.03.2019, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.		
imetnik:		
1. matična številka:	5496527000	
firma / naziv:	N Banka d.d., Ljubljana	
naslov:	Dunajska cesta 128A, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	6338004	
	6338005	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20141797	15.03.2019 13:31:04	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	20141797
čas začetka učinkovanja	15.03.2019 13:31:04
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis: Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 195/2019 z dne 15.03.2019, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.	

ID pravice / zaznambe	20434942
čas začetka učinkovanja	24.09.2019 15:54:05
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1705 PRESERJE parcela 806/2 (ID 1042331)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	120.000,00 EUR
obresti	3,70% letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	17.08.2020
dodatni opis: z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja limita dalje ter zapadejo skladno z besedilom pogodbe o limitu, z možnostjo odpoklica limita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povisani obrestni meri, nadomestili, pribitki, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki, z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr.št. SV 680/2019 z dne 24.09.2019	
imetnik:	
1. matična številka:	5496527000
firma / naziv:	N Banka d.d., Ljubljana
naslov:	Dunajska cesta 128A, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	
	6338004
	6338005

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 20685435
čas začetka učinkovanja 31.01.2020 14:41:05
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1705 PRESERJE parcela 806/2 (ID 1042331)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 29.01.2020, se v skladu z 2.členom te pogodbe, v zemljiško knjigo vknjiži neodplačna neprava stvarna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljanih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta, in v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice na nepremičnini, vse v korist služnostnega upravičenca, investitorja.

imetnik:

- EMŠO: 1204949*****
osebno ime: Anton Dular
naslov: Podpeč 078, 1352 Preserje

zveza - ID osnovnega položaja:6338004
6338005**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 20720640
čas začetka učinkovanja 31.01.2020 14:47:39
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1705 PRESERJE parcela 806/2 (ID 1042331)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 29.01.2020, se v zemljiško knjigo vknjiži neodplačna služnostna pravica upravljanja in vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi in neovirano uporabo ter nadzor objekta v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice na nepremičnini, vse v korist služnostnega upravičenca ELEKTRO LJUBLJANA d.d.

imetnik:

- matična številka: 5227992000
firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:6338004
6338005**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 20912912
čas začetka učinkovanja 28.04.2020 16:15:33
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1705 PRESERJE parcela 806/2 (ID 1042331)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 103.046,08 EUR

obresti /

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 28.04.2020

imetnik:

- matična številka: 5460271000
firma / naziv: PRIGO podjetje za transport, gradbeništvo in trgovino, d.o.o., Brezovica
naslov: Podpeška cesta 010, 1351 Brezovica pri Ljubljani

zveza - ID osnovnega položaja:6338004
6338005**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20912913	28.04.2020 16:15:33	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	20912913
čas začetka učinkovanja	28.04.2020 16:15:33
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa opr. št. SV 360/2020, notarke Irene Florjančič Cirman, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.	



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 11.12.2024 - 15:17:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1704 206/3
katastrska občina 1704 KAMNIK **parcela** 206/3 (ID 3069057)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6817418
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 2706963*****
osebno ime: Karmen Zajec
naslov: Podpeč 075B, 1352 Preserje
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11171465	01.01.1849 00:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
11171464	01.01.1849 00:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
11518570	12.11.2004 09:00:00	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

ID osnovnega položaja: 6817419
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 0705962*****
osebno ime: Tomaž Zajec
naslov: Podpeč 075B, 1352 Preserje
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11171465	01.01.1849 00:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
11171464	01.01.1849 00:00:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
11518570	12.11.2004 09:00:00	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:



ID pravice / zaznambe	11171464
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1704 KAMNIK parcela 206/3 (ID 3069057)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Vlož. 11.11.1998, Dn.št. 18359/1998	
Na podlagi prodajne pogodbe in služnostne pogodbe z dne 26.11.1997, opr.št. SV 582/97 in dodatka z dne 4.11.1998, opr.št. SV 549/98, se vknjiži služnostna pravica v breme parc.št. 206/3 te k.o. in sicer služnostna pravica vožnje s kmetijskimi vozili in pešhoje, kot je opisano v cit. pogodbi pod "petič" in v citiranem dodatku po II in III, v korist lastnikov parc.št. 206/1 in 206/4 te k.o. to je v korist Rus Franca in Rus Marije ter njunih zakonitih dedičev.	
imetnik:	
1. EMŠO:	<i>podatek ni vpisan</i> (datum rojstva: 21.02.1929)
osebno ime:	Franc Rus
naslov:	Kamnik 40, 1352 Preserje
zveza - ID osnovnega položaja:	
	6817418
	6817419
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	11171465
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1704 KAMNIK parcela 206/3 (ID 3069057)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Vlož. 11.11.1998, Dn.št. 18359/1998	
Na podlagi prodajne pogodbe in služnostne pogodbe z dne 26.11.1997, opr.št. SV 582/97 in dodatka z dne 4.11.1998, opr.št. SV 549/98, se vknjiži služnostna pravica v breme parc.št. 206/3 te k.o. in sicer služnostna pravica vožnje s kmetijskimi vozili in pešhoje, kot je opisano v cit. pogodbi pod "petič" in v citiranem dodatku po II in III, v korist lastnikov parc.št. 206/1 in 206/4 te k.o. to je v korist Rus Franca in Rus Marije ter njunih zakonitih dedičev.	
imetnik:	
1. EMŠO:	<i>podatek ni vpisan</i> (datum rojstva: 02.10.1930)
osebno ime:	Marija Rus
naslov:	Kamnik 40, 1352 Preserje
zveza - ID osnovnega položaja:	
	6817418
	6817419
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	11518570
čas začetka učinkovanja	12.11.2004 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1704 KAMNIK parcela 206/3 (ID 3069057)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi odločbe Inšpektorata Republike Slovenije za okolje, prostor in energijo, Območna enota Ljubljana z dne 11.11.2004, št. 356.02-1003/2004-AV in 158. člena Zakona o gradnji objektov (Ur.l. RS št. 110/02) se pri parc.št. 806/1, vpisani v vl.št. 798 k.o. Preserje in pri parc.št. 206/3, vpisani v vl.št. 1567 k.o. Kamnik in na njima stojećem gospodarskem objektu montažne izvedbe, jeklene nosilne konstrukcije, približne tlorisne velikosti 15,00 x 11,00 m, pokritega z dvokapno streho kapne višine približno 2,50 m in slemenske višine približno 5,50 m, na zemljišču s parc.št. 806/1 k.o. Preserje in dovozne poti, vključno z mostičkom čez Podpeški potok, v skupni dolžini približno 200 m, ki poteka delno po zemljišču s parc.št. 206/3 k.o. Kamnik, delno pa po zemljišču s parc.št. 806/1 k.o. Preserje zaznamuje prepoved:	
- izvedba komunalnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture	
- vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi	
- njihova uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti v objektu,	



- promet z objektom ali z zemljiščem, na katerem stoji
- sklepanje drugih pravnih poslov, kot sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov med živimi

zveza - ID osnovnega položaja:

6817418

6817419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo