



Okrožno sodišče v Novi Gorici
Stečajni postopek: St 1727/2022
Dolžnik: IZTOK KRŽIŠNIK

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji St 1727/2022 z dne 12. 12. 2025 upraviteljica objavljam

razpis 5. javne dražbe **z zviševanjem izklicne cene,**

ki bo dne 27. 2. 2026 ob 15:30 uri
v pisarni upraviteljice Manca Vuk Osenar na naslovu
Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, 3. nadstropje

pod naslednjimi pogoji:

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA, PRODAJNA CENA IN VARŠČINA

Predmet prodaje je nepremičnina **ID znak parcele 2353 380/2, ki v naravi predstavlja zemljišče v izmeri 235 m2 s stavbo z naslovom Razpotje 1, Idrija.**

Del stavbe je bil namenjen izvajanju gostinske dejavnosti, del pa je služi kot bivalna enota dolžnikove družine. Stavba je potrebna temeljite obnove. Prostega zemljišča ob stavbi ni. Nepremičnina je prosta oseb, v njej pa se nahajajo še določene stvari brez prodajne vrednosti.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Milan Torkar je likvidacijsko vrednost nepremičnine ocenil na podlagi stroškovne metode na vrednost 28.000 EUR.

Hiša nima pridobljenega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Prvotna hiše je bila zgrajena pred letom 1967. V primeru, da bi ohranila prvotno stanje, bi zanjo veljala domneva o pridobljenem gradbenem in uporabnem dovoljenju po 150. členu GZ-1, vendar so bili kasneje izvedeni prizidki, na katere ni mogoče razširiti domneve. Prizidki so bili zgrajeni preko parcelnih mej, tako da objekt sega delno preko lastniške parcele ID znak 2353 380/2 na zemljišča v lasti Republike Slovenije in Občine Idrija. V okviru stečajnega postopka so bile izvedene geodetske izmere objekta v naravi, na podlagi katerih je geodet Kristjan Gantar izrisal stanje objekta in prizidkov glede na parcelne meje (skica je priložena temu vabilu). Tudi v naravi je vidna ločnica med osnovnim objektom, ki sega do strehe, in prizidki, ki segajo zgolj do višine pritličja.

Za prodajo nepremičnine so bile v stečajnem postopku izvedene že štiri javne dražbe, a niso bile uspešne.

II. IZKLICNA CENA IN VARŠČINA

Za predmet prodaje je na peti javni dražbi določena **izklicna cena 35.000,00 EUR**. Cena se bo v posameznem koraku dražbe višala za 1.000 EUR.

Kupci, ki želijo sodelovati na dražbi, morajo plačati **varščino v višini 3.500,00 EUR najkasneje en delovni dan pred dražbo** z nakazilom na fiduciarni račun št. SI56 6400 0000 1068 175, ki je odprt pri Primorski hranilnici Vipava d.d. na ime upraviteljice: Manca Vuk Osenar, s.p., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper,

III. 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 pooblaščenju. Navedene osebe svojo identiteto izkažejo z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Pooblaščenji 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 3 delovnih dni po končani javni dražbi, brez obresti.
6. Prodajalec bo s kupcem, ki bo na dražbi uspel, sklenilo prodajno pogodbo v 3 delovnih dneh po koncu dražbe.
7. Kupec, ki bo na dražbi uspel, mora **plačati celotno kupnino na fiduciarni račun upraviteljice v roku 3 mesecev od sklenitve pogodbe**, sicer vplačana varščina zapade v stečajno maso.
8. 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 stečajnega dolžnika od pogodbe zaradi zamude plačila kupnine s strani izbranega kupca vplačana varščina zapade v korist stečajne mase.

9. **Kupec mora poleg kupnine plačati tudi 2% davek na promet nepremičnin, strošek sestave prodajne pogodbe po Odvetniški tarifi (420 EUR + DDV) ter takso za vpis lastništva v zemljiško knjigo.**
10. V 3 dneh po plačilu celotne kupnine, davka na promet nepremičnin in stroškov sestave pogodbe bo upraviteljica prodajalca sodišču podala predlog za izdajo sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.
11. Kupec bo nepremičnino prejel v posest v 3 delovnih dneh po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.
12. 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.
13. **Kupec s pristopom k javni dražbi potrjuje poznavanje predmeta dražbe.** Potencialni kupci si lahko predmet javne dražbe ogledajo pred javno dražbo, zato kakršnekoli reklamacije v zvezi z nepoznavanjem predmetov ne bodo upoštevane. Premoženje se prodaja po načelu »videno-kupljeno«.
14. **Prodajalec iz nepremičnine ni dolžan izprazniti premoženja**, ki se v njej nahajajo. Premoženje, ki se nahajajo v stanovanju, so brez vrednosti in jih prodajalec ne šteje za del stečajne mase.
15. Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s 347. členom ZFPPIPP.
16. 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.

IV. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

1. Dražbo vodi stečajna upraviteljica oziroma od nje pooblaščen oseb.
2. Na dražbi se bo cena v posameznem koraku zviševala po 1.000 EUR.
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 oseb takoj.

V. OGLED PREMOŽENJA

Ogled premoženja, ki je predmet prodaje, je možen po predhodnem dogovoru z upraviteljico. V ta namen lahko zainteresirani kupci upraviteljico kontaktirajo na naslov elektronske pošte manca.osenar@t-2.si ali na tel. št. 040 304 184.

Koper, 20. 1. 2026

Upraviteljica:
Manca Vuk Osenar

