



MANCA VUK OSENNAR

Upraviteljica v postopkih zaradi  
insolventnosti in prisilne likvidacije

Pristaniška ulica 8 • 6000 Koper

T: 064 244 653 • E: upraviteljica.vuk@t-2.si

VEP: upraviteljica.vuk@vep.si

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

Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji St 1727/2022 z dne 5. 3. 2025 upraviteljica objavljam

## **razpis 4. javne dražbe** **z zviševanjem izklicne cene,**

**ki bo dne 24. 7. 2025 ob 10.00 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 m<sup>2</sup>** 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 v zelo slabem stanju, 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 vrednost nepremičnine glede na njeno izredno slabo stanje ocenil na podlagi stroškovne metode. Tako ocenjena likvidacijska vrednost nepremičnine znaša **28.000 EUR**.

### ***II. IZKLICNA CENA IN VARŠČINA***

Za predmet prodaje je na drugi javni dražbi določena **izklicna cena 40.000,00 EUR**. Cena se bo v posameznem koraku dražbe višala za **2.000 EUR**.

Kupci, ki želijo sodelovati na dražbi, morajo plačati **varščino v višini 4.000,00 EUR najkasneje en delovni dan pred dražbo** z nakazilom na fiduciarni račun št. SI56 6400 0000 0366 768, ki je odprt na ime upraviteljice: Odvetnica Manca Vuk Osenar, Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, pri Primorski hranilnici Vipava d.d.

### **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 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 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 (480 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 premičnin,** ki se v njej nahajajo. Premičnine, 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 2.000 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](mailto:manca.osenar@t-2.si) ali na tel. št. 040 304 184.

Koper, 19. 6. 2025

Upraviteljica:  
Manca Vuk Osenar

