

Postopek stečaja zapuščine brez dedičev Opr. št.:

St 157/2026 pok. Jožef Benčič

zadnje stalno prebivališče: Dolnji Križ 10, 8360 Žužemberk

Upraviteljica v stečajnem postopku St 157/2026 nad zapustnikom Jožefom Benčič, zadnje stalno prebivališče: Dolnji Križ 10, 8360 Žužemberk, na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Novem mestu z dne 11.09.2026, objavlja naslednji

RAZPIS JAVNE DRAŽBE Z ZVIŠEVANJEM IZKLICNE CENE,

**ki bo v sredo, 04.11.2026 ob 13.00 uri
v sejni sobi občine Žužemberk na naslovu Grajski trg 33 8360 Žužemberk,
pod sledečimi pogoji:**

I. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:

Predmet prodaje so nepremičnine, ki v naravi predstavljajo zemljišče stanovanjske rabe v velikosti 1.075 m², stanovanjsko hišo iz leta 1900 in tri starejše pomožne objekte, vse na naslovu Dolnji Križ 10, Žužemberk, ZK podatek: parc.št. *4 k.o. 1434 GORNJI KRIŽ (ID 1877819) in parc.št. 10 k.o. 1434 GORNJI KRIŽ (ID 2550901):

1. STAVBA ident. šte.: 306

- stanovanjska, pritlična stavba
- leto gradnje : 1900, 1977 leto zamenjave strešne kritine
- način gradnje : zidan objekt
- NTP : 55 m²
- komunalna infrastruktura : elektrika



2. STAVBA ident. štev.: 307

- stavba za spravilo pridelka
- leto gradnje : 1930
- Način gradnje : lesen objekt
- NTP : 52 m²
- komunalna infrastruktura : ni



3. STAVBA ident. štev.: 311

- pomožni kmetijski del stavbe
- leto gradnje : 1967
- Način gradnje : lesen objekt
- NTP : 16 m²
- komunalna infrastruktura : ni



4. STAVBA ident. štev.: 385

- stavba za spravilo pridelka
- leto gradnje : 1947
- Način gradnje : kamnit objekt
- NTP : 18 m²
- komunalna infrastruktura : ni



Za oceno vrednosti predmetnih nepremičnin je bila izdelana cenitev s strani cenilke stvarnega premoženja - nepremičnin Irene Gostiša Benčina, udig, iz Novega mesta, ki je naredila oceno tržne in likvidacijske vrednosti lastninske pravice na nepremičninah na dan 06.05.2026. Iz poročila ocene tržne in likvidacijske vrednosti lastninske pravice na predmetnih nepremičninah izhaja, da je ocenjena tržna vrednost premoženja: 37.000,00 Eur in ocenjena likvidacijska vrednost premoženja 31.500,00 Eur.

Izklicna cena za predmetno nepremičnine v deležu do 1/1 celote znaša **37.000,00 Eur** in se poveča za davke in vse stroške vezane na prodajo premoženja.

Ponudniki plačajo **varščino**, ki se določi v znesku **3.700,00 EUR** (kar predstavlja 10% izklicne cene) tako, da varščino, nakažejo v dobro fiduciarnega denarnega računa upraviteljice mag. Mateje Režun v postopku osebnega stečaja St 157/2026, številka računa:

S156 0400 0028 2715 074, ki je odprt pri OTP Banki d.d., z namenom nakazila: »Varščina Dolnji Križ«. Ponudnik z vplačilom varščine sprejme izklicno ceno, potrdi poznavanje dražbenih pravil ter pogojev javne dražbe.

Predkupni upravičenci lahko uveljavljajo morebitno predkupno pravico na javni dražbi v skladu s členom 347 ZFPPIPP. V kolikor je v skladu z veljavno zakonodajo veljavnost oz. sklenitev pravnega posla vezana na morebitna dodatna soglasja ali odobritve države, lokalne skupnosti ali drugega pristojnega organa oz. institucije, se kupec zaveže za pridobitev le-teh na njegove stroške in riziko.

II. NAČIN PRODAJE:

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

III. POGOJI JAVNE DRAŽBE

1. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe ob pogoju plačila varščine v roku, predpisanem v točki 3 (spodaj).

2. Fizična oseba oziroma zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje). Če na dražbo pristopi pooblaščenec oz. zastopnik pravne osebe, mora le ta biti v register AJPES vpisan kot zakoniti zastopnik. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le ta upraviteljici predložiti ustrezno pooblastilo podpisano s strani vplačnika varščine oz. zakonitega zastopnika pravne osebe.
3. Najmanj **en (1) delovni dan** pred javno dražbo mora vsak ponudnik vplačati varščino v višini iz točke I. tega razpisa, na fiduciarni račun (kot navedeno zgoraj) s pripisom namena nakazila: »Varščina Dolnji Križ«. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet, izvršen.
4. S plačilom varščine ponudnik sprejme **obveznost pristopiti k javni dražbi** in sprejeti izklicno ceno. Upravitelj lahko zadrži varščino, 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, ni nobenega razloga za zadržanje varščin ostalih ponudnikov (ki niso pristopili v javni dražbi ali ponudili izklicne cene), saj je to v nasprotju z namenom varščine. V primeru, da več ponudnikov vplača varščino in nobeden ni pripravljen ponuditi višje cene od izklicne, se šteje da je kot kupec uspel tisti, ki je najhitreje vplačal varščino (datum in čas priliva na fiduciarni račun upraviteljice).
5. Vplačana varščina se bo kupcu vstela v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa se bo vrnila v roku 3 (treh) delovnih dni po končani javni dražbi, brez obresti.
6. Dražitelj, ki bo na dražbi uspel, mora skleniti prodajno pogodbo, ki bo sestavljena v skladu z določili ZFPPIPP, v roku treh delovnih dni po opravljeni javni dražbi in skladu s 338. čl. ZFPPIPP. V primeru, da dražitelj v tej točki navedene obveznosti ne izpolni, zapade vplačana varščina v stečajno maso.
7. Kupec je dolžan po sklenitvi prodajne pogodbe plačati celotno kupnino na transakcijski račun odprt za potrebe stečaja St 157/2026, številka računa: SI56 0400 0028 2715 074 odprt pri OTP Banki d.d. in sicer v roku 45 dni po sklenitvi pogodbe. Če zamuda kupca s plačilom kupnine traja več kot 15 dni, lahko upravitelj odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodatni rok za izpolnitev. V primeru odstopa od pogodbe, vplačana varščina zapade v stečajno maso.
8. Kupec mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe predložiti pisno izjavo, da ni ovir iz prvega odstavka člena 337 ZFPPIPP. Kupcu, ki v skladu z ZFPPIPP uveljavlja zakonito predkupno pravico, pred sklenitvijo pogodbe ni potrebno izdati pisne izjave, da ni ovir za sklenitev pogodbe po čl. 337 ZFPPIPP.
9. Strošek davka (2% davek na promet nepremičnin) in strošek prenosa premoženja (strošek sestave pogodbe obračunan veljavno odvetniško tarifo) so obveznost kupca.

10. *Prenos kupljenega premoženja v lastniško posest kupca bo izvršen po predhodnem plačilu celotne kupnine, vseh dajatev in stroškov prodaje.*
11. *V skladu s 342. čl. ZFPPIPP (1) 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 tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.*
12. *Za prenos lastninske pravice na nepremičninah v korist kupca, se uporabljajo določila 2. in 3. odst. 342. čl. ZFPPIPP. Sodišče po plačilu kupnine, na predlog upravitelja, izda sklep o izročitvi nepremičnin kupcu s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Navedeni pravnomočni sklep 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.*
13. *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: zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe; zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim; zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.*
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.*

IV. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- 1) *Dražbo vodi stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba.*
- 2) *Na dražbi se prodaja nepremično premoženje, kot je navedeno v točki I tega razpisa.*
- 3) *Dražitelji lahko na dražbi zvišujejo izklicno ceno za najmanjši znesek 500,00 EUR.*
- 4) *Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
- 5) *Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
- 6) *Dražba je končana 3 minute po oddaji najvišje ponudbe.*
- 7) *Stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi.*
- 8) *Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*

9) Ugovore reši stečajni upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba takoj.

Ogled premoženja iz točke I. in nezavezujočega cenilnega poročila, ki je bil izdelan za potrebe predmetnega stečajnega postopka, je možen po predhodnem dogovoru prek elektronske pošte z upraviteljico na naslovu: mateja.rezun@gmail.com.

mag. Mateja Režun, upraviteljica