

PRIMORJE d.d.
V STEČAJU
VIPAJSKA CESTA 3
5270 AJDOVŠČINA

P.n.
UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

 REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA NOVA GORICA			
25-08-2026			
Prejeto			
Šifra zadeve	D.M.	Prij.	Vred.
330-1128	06	OK	/
2026-1			

Celje, 21.8.2026

Zadeva: Obvestilo predkupnemu upravičencu o javni dražbi in prošnja za objavo na oglasni deski

Spoštovani,

upoštevaje zakonodajo na področju insolvenčnega prava (ZFPPIPP, Ur. l. RS št. 126/2007 s spremembami), vas v skladu s čl. 347/2 citiranega zakona, kot predkupnega upravičenca, formalno obveščamo o javni dražbi za nepremičnine v lasti predkupnega zavezanca PRIMORJE d.d. – v stečaju:

Zap. št.	Opis nepremičnine	ID znak	Površina m2	Izklicna vrednost	Varščina 10%
1	Zemljišče parc. št. *259/5, k.o. Kanal	2269 *259/5	559	3.903,12	390,31

ki bo izvedena dne 15.9.2026 ob 13.00 uri na naslovu Plinarniška ulica 4, Trnovlje pri Celju, 3000 Celje, na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Novi Gorici o prodaji, opr. št. St 1358/2012, z dne 7.3.2023. Upravitelj predkupnega zavezanca se v celoti sklicuje na priložen razpis predmetne javne dražbe.

Hkrati Vas opozarjamo na določbo člena 347/4 zgoraj citiranega zakona, ki določa, da predkupna pravica preneha, če je predkupni upravičenec ne uveljavi na način, da:

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

Nadalje vas opozarjamo še na določilo člena 347/4 ZFPPIPP, ki določa, da z dnem začetka stečaja ne veljajo več splošna pravila za uveljavljanje predkupnih pravic, temveč, da se glede citiranih pravic, njihovega uveljavljanja in obstoja uporabljajo zgolj določila člena 347 ZFPPIPP kot lex specialis.

Prosimo vas, da to obvestilo objavite na način, ki je običajen za obveščanje predkupnih upravičencev za kmetijska in gozdna zemljišča.

Za dodatna vprašanja in informacije se lahko zainteresirani obrnejo na e naslov: tajnistvo@primorje.si.

S spoštovanjem,

Upravitelj Rudolf Hramec



PONUDBA JE BILA OBJAVLJENA NA
OGLASNI DESKI UPRAVNE ENOTE
NOVA GORICA IN NA ENOTNEM
DRŽAVNEM PORTALU E-UPRAVE
OD 26. 8. 2026 DO 10. 9. 2026.

26. 8. 2026



Priloga:

- Razpis dražbe opr. št. St 1358/2012

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Novi Gorici St 1358/2012 z dne 07.03.2023, objavljenem na AJPES, nad stečajnim dolžnikom Primorje d.d., Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina – ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč

razpis ponovne (10.) javne dražbe

(z zviševanjem izklicne cene)

**ki bo dne 15.9.2026 ob 13.00 uri
na poslovnem naslovu stečajnega upravitelja v 1. nadstropju objekta na
Plinarniški ulici 4, 3000 Celje**

1. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:

- 1.1. Nepremičnina (zemljišče), navedena v spodnji Tabeli, ki po namenski rabi delno (6%) sodi v območje stavbnih (nepozidanih) zemljišč, v pretežnem delu (94%) pa leži v območju kmetijskih zemljišč nad stanovanjskimi bloki ob Gradnikovi ulici v Kanalu. Gre za zemljišče, ki ga stanovalci blokov ob Gradnikovi ulici uporabljajo za vrtičke. Predmetne nepremičnine zato stečajni dolžnik nima v posesti, kot takšno (zasedeno) pa jo po tem razpisu tudi prodaja. Kupec z nakupom po tem razpisu prevzame tveganje trajanja, stroškov ter rezultata postopkov za pridobitev posesti kupljene nepremičnine.

Zap. št.	Opis nepremičnine	ID znak	Površina m2	Izklicna vrednost	Varščina 10%
1	Zemljišče parc. št. *259/5, k.o. Kanal	2269 *259/5	559	3.903,12	390,31

- 1.2. Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se prodaja na način javne dražbe z zviševanjem izklicne vrednosti povečano za davščine in druge dajatve.
- 1.3. Iz lokacijske informacije izhaja, da je po osnovni namenski rabi del parcele območje kmetijskih zemljišč, del pa območje stavbnih zemljišč.

2. IZKLICNA CENA:

- 2.1. Izklicna cena za premoženje, ki je predmet prodaje, je razvidna iz *Tabele*, in sicer je izklicna cena navedena v rubriki »izklicna vrednost« tabele iz točke 1.1 tega razpisa, pri čemer v ceno niso vključene davščine in druge dajatve.
- 2.2. Kupca bremenijo davek na promet nepremičnin oziroma davek na dodano vrednost in druge dajatve, stroški prodaje, stroški izbrisa vpisanih bremen in stroški prevzema premoženja.

3. VARŠČINA:

- 3.1. Dražitelj mora za utrditev svoje obveznosti skleniti prodajno pogodbo, če bo na dražbi uspel, kot varščino (prvi odstavek 333. člena ZFPPIPP) plačati

denarni znesek v višini, kot je za predmet prodaje znesek varščine naveden v rubriki »Varščina 10%« v Tabeli iz točke 1.1. tega razpisa.

- 3.2. Dražitelj mora denarni znesek v višini zneska varščine iz točke 3.1. tega razpisa, plačati v dobro transakcijskega računa prodajalca št. SI56 0400 1004 9619 272. Kot namen nakazila mora v nalogu za plačilo navesti: »varščina – zemljišče Kanal«.
- 3.3. Javne dražbe na podlagi tega razpisa se lahko udeleži samo tisti dražitelj, ki najmanj en delovni dan pred javno dražbo (torej do vključno dne 14.9.2026) plača varščino v skladu s točko 3.2. tega razpisa. V kolikor znesek varščine na dan javne dražbe še ni preknjižen v korist zgoraj navedenega računa stečajnega dolžnika, mora dražitelj izkazati, da je bil nalog za plačilo s strani njegove banke oz. organizacije za plačilni promet izvršen. 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 ali se šteje, da je sprejel izklicno ceno, ker je pristopil k dražbi, se varščine ostalim ponudnikom vrnejo. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih višje sile) ali če jih pristopi več in nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, ki so pristopili k dražbi, pa niso sprejeli izklicne cene, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje.
- 3.4. Če dražitelj na dražbi ne uspe, bo prodajalec nakazal znesek plačane varščine v dobro dražiteljevega transakcijskega računa, v breme katerega je bila plačana varščina, v treh delovnih dneh po koncu javne dražbe.
- 3.5. Če dražitelj na dražbi uspe, plačana varščina velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (šesti odstavek 333. člena ZFPPIPP).
- 3.6. Če dražitelj, ki je uspel na javni dražbi, ne sklene prodajne pogodbe v skladu s točko 6. tega razpisa, plačana varščina velja za plačilo pogodbene kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo in jo prodajalec obdrži (deveti odstavek v zvezi z osmim odstavkom 334. člena ZFPPIPP).

4. NAČIN PRODAJE in JAMSTVA PRODAJALCA:

- 4.1. Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se prodaja po določbah ZFPPIPP, na javni dražbi, brez jamstva prodajalca za stvarne napake (čl. 340 ZFPPIPP) in v stanju na dan dražbe.
- 4.2. Kupec prevzema vsa tveganja v zvezi s prostorskimi akti, ki urejajo predmetno zemljišče in v zvezi z (ne)možnostjo gradenj oz. posegov v prostor na podlagi le-teh. Seznanitev z vsebino zgoraj naštetih predpisov ter iz njih izhajajočih omejitev v zvezi z uporabo nepremičnine ter prometom z njo je dolžnost kupca. Vsakršno jamstvo prodajalca v zvezi z v tem odstavku izpostavljenimi omejitvami je izrecno izključeno. Prodajalec kupcu tudi ne

daje nobenega jamstva v zvezi s časom in obsegom morebitne spremembe zgoraj navedenih predpisov.

- 4.3. Kupec prevzema tudi vse stroške in tveganja v zvezi z rezultatom in trajanjem postopkov, ki jih bo moral sprožiti za pridobitev neposredne posesti kupljene nepremičnine.

5. DRUGI POGOJI JAVNE DRAŽBE:

Poleg pogojev in pravil, navedenih v drugih točkah tega razpisa, veljajo za prodajno pogodbo, ki jo bo prodajalec sklenil z uspelim dražiteljem kot kupcem, tudi ta pravila:

- 5.1. Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe v treh delovnih dneh po sklenitvi pogodbe plačati aro v višini, ki je enaka višini varščine iz točke 3.1. tega razpisa. Druga pravila o ari so v skladu s 338. členom ZFPPIPP določena v tem razpisu.
- 5.2. Ara se pri izpolnitvi pogodbe všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.
- 5.3. Kupec mora preostali del kupnine po vštetju are plačati v 15-ih dneh po sklenitvi prodajne pogodbe z nakazilom v dobro transakcijskega računa prodajalca št. SI56 0400 1004 9619 272.
- 5.4. Če zamuda kupca s plačilom preostalega dela kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodaten rok za plačilo kupnine.
- 5.5. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
- 5.6. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljeni nepremičnini tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu lastninske pravice na kupca, pri tej nepremičnini vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca in hkrati izbrisalo vse pravice tretjih iz točke 5.5. tega razpisa (drugi in tretji odstavek 342. člena ZFPPIPP in 89. člen v zvezi s 96. členom ZZK-1¹).
- 5.7. Obveznost prodajalca kupcu zagotoviti posest kupljene nepremičnine je izrecno izključena. Za pridobitev posesti kupljene nepremičnine bo poskrbel kupec sam, na lastne stroške in riziko. Vsa jamstva prodajalca iz tega naslova so izključena.
- 5.8. Breme stroškov in javnih bremen, povezanih s kupljeno nepremičnino, preide na kupca na dan, ko postane sklep o izročitvi nepremičnine kupcu iz 342. člena ZFPPIPP, pravnomočen. Vsi stroške in davščine v zvezi z

¹ Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08-ZST-1, 45/08, 28/09, 79/10 Odl.US: U-I-85/09-8, 25/11).

lastništvom in uporabo kupljene nepremičnine, ki bodo nastali in bodo zaračunani od dne pravnomočnosti sklepa o izročitvi dalje, bremenijo kupca.

- 5.9. Prodajana pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem, da bo pristojna upravna enota (na predlog kupca) izdala odločbo o odobritvi v njej vsebovanega posla s kmetijskim zemljiščem po določbah zakona, ki ureja promet s tovrstnimi zemljišči, in da bo takšna odločba upravne enote postala pravnomočna (kot izpolnitev odložnega pogoja bo štela tudi pravnomočna odločba pristojne upravne enote, da takšna odobritev ni potrebna) ter pod razveznim pogojem, ki bo izpolnjen, če upravna enota (pravnomočno) zavrne izdajo opisanih odločb.

6. POSTOPEK SKLENITVE PRODAJNE POGODBE:

- 6.1. Dražitelj, ki je na dražbi uspel, mora kot kupec s prodajalcem skleniti prodajno pogodbo v skladu s pogoji prodaje, določenimi v tem razpisu in 337. do 343. člena ZFPPIPP.
- 6.2. Dražitelju, ki je na dražbi uspel, bosta najkasneje naslednji dan po dražbi poslana po elektronski pošti na naslov, naveden v dražbenem zapisniku in/ali na naslov prodajalca priporočeno po pošti, dva izvoda prodajne pogodbe iz točke 6.1. tega razpisa, izpolnjena s podatki glede na izid dražbe, ki ju mora kupec podpisati in dostaviti skupaj z overjeno izjavo po čl. 337 ZFPPIPP na naslov prodajalca (osebno ali priporočeno po pošti) najkasneje vključno dne 18.9.2026 do 14.00 ure, kjer jo do izteka tega dne podpiše tudi upravitelj, razen če se po razglasitvi izida dražbe in pred zaključkom dražbe upravitelj in kupec ne dogovorita, da se podpis pogodbe opravi sočasno na način, določen v 7. odstavku čl. 334 ZFPPIPP, to je dne 18.9.2026 med 10.00 in 14.00 uro na poslovnem naslovu stečajnega upravitelja.
- 6.3. Če najugodnejši ponudnik do poteka roka iz točke 6.2. tega razpisa ne prevzame in ne vrne podpisanega izvoda pogodbe skupaj z izjavo po čl. 337 ZFPPIPP oz. če se ne udeleži sočasnega podpisa pogodbe v točki 6.2. določenega dne na sedežu prodajalca ali se udeleži in ne predloži izjave iz čl. 337 ZFPPIPP, velja da je odklonil sklenitev prodajne pogodbe, in prodajalec pridobi pravico do pogodbene kazni za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine iz točke 3.1. tega razpisa.
- 6.4. Prodajalec izroči kupcu en izvod podpisane pogodbe tako, da mu jo pošlje priporočeno po pošti najkasneje naslednji dan po podpisu, razen če mu jo ni že izročil takoj po sočasnem podpisu obeh pogodbenih strank.
- 6.5. Predkupni upravičenec lahko uveljavlja predkupno pravico na podlagi določbe 347. člena ZFPPIPP in v skladu s pogoji določenimi v tem razpisu javne dražbe.

7. JAVNA DRAŽBA:

- 7.1. Na javni dražbi lahko sodeluje samo tista pravna ali fizična oseba, ki je plačala varščino v skladu s točko 3.2. tega razpisa. Na dražbi lahko sodeluje samo tista oseba za katero ne obstaja zakonska ovira, po kateri kupec po pravu Republike Slovenije ne bi mogel postati lastnik predmeta dražbe.
- 7.2. Pooblaščenici pravnih oseb morajo na javni dražbi predložiti originalno pisno pooblastilo in izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 90 dni, iz katerega je razviden status zakonitega zastopnika (v primeru, da stečajni dolжник z njim ne razpolaga), ki je v imenu pravne osebe dal pooblastilo. 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 originalno pisno pooblastilo dražitelja (fizične osebe). Pooblaščenec izkaže svojo identiteto z osebnim dokumentom (osebna izkaznica, potni list, veljavno vozniško dovoljenje).

8. PRAVILA JAVNE DRAŽBE:

- 8.1. *Dražbo vodi upravitelj oz. od njega pooblaščen oseba.*
- 8.2. *Znesek izklicne cene se v posameznem koraku dražbe zvišuje za 100,00 EUR*
- 8.3. *Dražitelji izklicujejo z dvigovanjem rok (dražbenih kartončkov) in na dražbi/posameznem koraku draženja uspe tisti dražitelj, ki prvi dvigne roko (kartonček), kar ugotavlja dražbena komisija.*
- 8.4. *Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
- 8.5. *Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
- 8.6. *Dražba je končana 1 minuto po oddaji najvišje ponudbe.*
- 8.7. *Upravitelj na javni dražbi določi vrstni red, po katerem bo potekala dražba nepremičnin, ki so predmet tega razpisa javne dražbe.*
- 8.8. *Upravitelj oz. oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo, po koncu dražbe ustno razglasi, kateri dražitelj je uspel na dražbi ter ceno, oboje pa vpiše v zapisnik dražbe. Sočasno se prodajalec in uspešni dražitelj dogovorita za način podpisa ter roke oz. čas, skladno z razpisnimi pogoji, kar se zapiše tudi v dražbeni zapisnik.*
- 8.9. *Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*
- 8.10. *Ugovore reši upravitelj oz. oseba, ki po njegovem pooblastilu vodi dražbo, takoj.*
- 8.11. *Dražitelji z vplačilom varščine sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.*
- 8.12. *Prodajalec prekliče javno dražbo z objavo preklica javne dražbe, ki je objavljen na enak način kot objava javne dražbe. Če prodajalec prekliče dražbo na dan dražbe ali med potekom le te, preklica ni dolžan objaviti, ampak o preklicu javne dražbe obvesti neposredno dražitelje, ki so na račun prodajalca vplačali varščino in prišli na dražbo oz. ki so na dražbi prisotni.*
- 8.13. *V primeru preklica javne dražbe veljajo pravila iz točke 3.4. tega razpisa.*
- 8.14. *Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti dražbene pogoje, pri čemer se za spremembo dražbenih pogojev smiselno uporabljajo določila točke 8.12. teh dražbenih pogojev.*

Za dodatna vprašanja in informacije se lahko zainteresirani obrnejo na e naslov: tajnistvo@primorje.si.

Informativni podatki o predmetnih nepremičninah, ki se prodajajo in ki so za prodajalca nezavezujoči, so dosegljivi na spletni strani www.primorje.si/epp/

Priloge razpisa:

- Osnutek pogodbe o prodaji nepremičnin
- Lokacijska informacija
- ORTO FOTO