



RUDOLF HRAMEC s.p.
UPRAVITELJ

Dovoljenje za delo Ministrstva za pravosodje št. L 16/2000
Plinarniška ulica 4
3000 CELJE

PRIMORJE d.d. V STEČAJU
Vipavska cesta 3
5270 Ajdovščina

P.n.
Okrožno sodišče v Novi Gorici
STEČAJNI ODDELEK
Kidričeva 14
5000 Nova Gorica

Ajdovščina, dne 05.10.2020

Zadeva: St 1358/2012

Predlagatelj: Rudolf Hramec, upravitelj

PREDLOŽITEV RAZPISA PONOVNE JAVNE DRAŽBE
ZEMLJIŠČA ID ZNAK 2626 2452/1 V IZOLI
(sklep o prodaji z dne 20.08.2020)

1 krat

Priloge: 1 krat

Vročeno: sodišču po elektronski pošti

Na podlagi pravnomočnega sklepa sodišča o prodaji z dne 20.08.2020 s prilogami, ki je postal pravnomočen 05.09.2020, prilagam razpis ponovne javne dražbe (prve po navedenem sklepu o prodaji) po čl. 334 ZFPPIPP ter osnutek Prodajne pogodbe, s predlogom za objavo na spletni strani AJPES (čl. 122 ZFPPIPP).

S spoštovanjem,

Upravitelj:
Rudolf Hramec

Priloge:

- Razpis javne dražbe,
- Osnutek pogodbe o prodaji nepremičnin
- Potrdilo o namenski rabi

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Novi Gorici St 1358/2012 z dne 20.08.2020, objavljenem na AJPES, nad stečajnim dolžnikom Primorje d.d., Vipavska ulica 3, 5270 Ajdovščina – ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč

r a z p i s č e t r t e j a v n e d r a ž b e

(z zviševanjem izklicne cene)

**ki bo dne 02.12.2020 ob 10:00 uri
v Ajdovščini, v prostorih stečajnega dolžnika (sejna soba) Vipavska cesta 3,
Ajdovščina**

1. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:

- 1.1. Predmet prodaje je nepremičnina, ki predstavlja stavbno zemljišče z ID znakom 2626 2452/1, površine 1.204 m², neposredno ob lokaciji bivšega obrata CMI Izola v Izoli. Gre za pozidano stavbno zemljišče. Na zemljišču stoji objekt z ID znakom 2626-3068, z naslovom Polje 9V, 6310 Izola, ki v naravi predstavlja stanovanjski objekt površine 113 m² brez izdanega gradbenega dovoljenja. Nepremičnino nezakonito uporablja oseba, ki je na zemljišču že pred leti nelegalno zgradila stanovanjski objekt s prizidki. Navedeni uporabnik je bil večkrat pozvan na izpraznitev nepremičnine, pozivom se ni podredil, prav tako ni predložil oz. obrazložil pravne podlage za uporabo nepremičnine. Sodni postopek za izročitev nepremičnine ni sprožen.

Opis nepremičnine	ID znak	Površina v m ²	Izklicna cena v EUR	Varščina 10% v EUR
Stavbno zemljišče parc.št. 2452/1	2626 2452/1	1.204	104.070	10.407

- 1.2. Nepremičnina se prodaja na način javne dražbe z zviševanjem izklicne cene, povečane za davščine in druge dajatve.
- 1.3. Iz potrdila o namenski rabi št. 3501-263/2020-2 z dne 08.06.2020 izhaja, da se nepremičnina parc.št. 2452/1, k.o. Izola oz. ID znak 2626 2452/1, ki je predmet prodaje, ne nahaja znotraj območja predkupne pravice Občine Izola, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Izola (Uradne objave Občina Izola, št. 5/2003, 12/04).

2. IZKLICNA CENA:

- 2.1. Izklicna cena za nepremičnino, ki je predmet prodaje iz točke 1. te javne dražbe znaša 104.070,00 EUR (neto), pri čemer v ceno niso vključene davščine in druge dajatve.

- 2.2. Kupce bremenijo zakonsko predpisane davščine (davek na promet z nepremičninami oz. davek na dodano vrednost) in druge dajatve, stroški prodaje, stroški izbrisa vpisanih bremen in stroški prevzema premoženja.

3. VARŠČINA:

- 3.1. Javne dražbe na podlagi tega razpisa se lahko udeleži samo tisti dražitelj, ki najmanj en delovni dan pred javno dražbo (torej do vključno dne 01.12.2020) plača varščino v znesku 10.407,00 EUR 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 več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primerih višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, lahko stečajni dolžnik zadrži sorazmerni delež varščine vsakega ponudnika, tako da vsota vseh zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje. Če je več ponudnikov vplačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno ceno, se varščina/e ostalih ponudnikov (ki niso pristopili k javni dražbi in/ali niso ponudili izklicne cene) vrne/jo skladno z določbo točke 3.3. tega razpisa javne dražbe.
- 3.2. Dražitelj mora denarni znesek v višini zneska varščine iz točke 3.1. tega razpisa, plačati v dobro transakcijskega računa prodajalca št. SI56 0510 0801 5592 742. Kot namen nakazila mora v nalogu za plačilo navesti: »varščina za zemljišče parc.št. 2452/1, k.o. Izola«.
- 3.3. 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.
- 3.4. Če dražitelj na dražbi uspe, bo plačana varščina veljala za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (šesti odstavek 333. člena ZFPPIPP).
- 3.5. 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. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo po določbah ZFPPIPP, na javni dražbi, brez jamstva 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 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.
- 4.3. Kupec prevzema tudi vsa tveganja v zvezi s postopki za pridobitev neposredne posesti kupljene nepremičnine, vključno z njihovim trajanjem. Prodajalec kupcu ne jamči, da uporabnik nepremičnine ne bo uveljavljal zahtevkov na kakršnikoli pravni podlagi¹ (vključno z lastninskimi), ki bi posegali v ali omejevali lastninska upravičenja kupca, pridobljena z nakupom nepremičnine po tem razpisu, prav tako prodajalec ne jamči za rezultat postopkov po tovrstnih zahtevkih. Vsakršno jamstvo prodajalca za pravne napake kupljene nepremičnine v smislu te točke (4.3.) je izrecno izključeno. Prodajalec tudi ni dolžan voditi nobenih postopkov v smislu 489. člena Obligacijskega zakonika, da kupca oprosti zahtevkov uporabnika iz te točke (4.3.).

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 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe z nakazilom v dobro transakcijskega računa prodajalca št. SI56 0510 0801 5592 742.
- 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.

¹Prodajalec sicer ni seznanjen z obstojem kakršnekoli pravice uporabnika, ki izključuje, zmanjšuje ali omejuje lastninsko pravico na nepremičnini, ki jo bo kupec pridobil v posledici nakupa po tem razpisu.

- 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-1²).
- 5.7. Prodajalec v prodajni pogodbi ne bo prevzel obveznosti zagotovitve posesti kupljene nepremičnine kupcu, temveč bo ta obveznost prodajalca izrecno izključena. Kot pojasnjeno, prodajalec nima posesti predmetne nepremičnine, za njeno pridobitev bo po pravnomočnosti sklepa o izročitvi moral poskrbeti kupec sam, na lastne stroške in riziko. Vsa jamstva prodajalca iz teh naslovov so izključena.

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 07.12.2020 do 14.00 ure, kjer jo do izteka 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 07.12.2020 med 10.00 in 14.00 uro na sedežu prodajalca.
- 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.

² 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).

- 6.5. Predkupni upravičenec lahko uveljavlja predkupno pravico na podlagi in v skladu z določbo 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 3.3. tega razpisa in za katero ne obstaja zakonska ovira, po kateri kupec po pravu Republike Slovenije ne bi mogel postati lastnik predmeta dražbe.
- 7.2. Pooblaščenci 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). Pooblaščenci 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 pooblaščena oseba.*
- 8.2. *Znesek izklicne cene se zvišuje za 1.000,00 EUR,*
- 8.3. *Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.*
- 8.4. *Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.*
- 8.5. *Dražba je končana 1 minuto po oddaji najvišje ponudbe.³*
- 8.6. *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.*
- 8.7. *Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*
- 8.8. *Ugovore reši upravitelj oz. oseba, ki po njegovim pooblastilu vodi dražbo, takoj.*
- 8.9. *Dražitelji z vplačilom varščine izrecno sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.*

³ Če predkupni upravičenec po zadnjem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico:

- se dražba nadaljuje tako, da ima dražitelj, ki je uspel v zadnjem rednem koraku dražbe, pravico ponuditi višjo ceno v enem ali več izrednih korakih dražbe, in predkupni upravičenec ponovno uveljaviti predkupno pravico za višjo ceno v vsakem od teh izrednih korakih dražbe in
- se dražba konča, ko bodisi dražitelj odstopi od nadaljnje dražbe bodisi predkupni upravičenec za ceno, ki jo ponudi dražitelj v zadnjem izrednem koraku dražbe, ne uveljavi predkupne pravice.

- 8.10. 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.
- 8.11. V primeru preklica javne dražbe veljajo pravila iz točke 3.3. tega razpisa.
- 8.12. Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti dražbene pogoje, pri čemer se za spremembo dražbenih pogojev smiselno uporabljajo določila točke 8.10. teh dražbenih pogojev.
- 8.13. V primeru preklica ali sprememb iz točk 8.10. in 8.12. dražitelji nimajo do prodajalca pravice do nobenih zahtevkov, razen zahtevka na vračilo varščine za primer preklica dražbe po točki 8.10. ter po pravilih iz točke 3.3. tega razpisa.

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

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

Priloga 1 razpisa javne dražbe: Osnutek pogodbe o prodaji nepremičnine¹

Pogodba o prodaji nepremičnine št.:/20-ST/PR

ki jo skleneta:

PRIMORJE d.d. – v stečaju, Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina, ki jo zastopa stečajni upravitelj Rudolf Hramec, matična št.: 5075840000
ID za DDV: SI95666222
(v nadaljevanju: *prodajalec*)

in

KUPEC

ki ga zastopa **ZASTOPNIK**
(v nadaljevanju: *kupec*)

1. člen (uvodne ugotovitve)

(1) Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

1. da je predmet prodaje po tej pogodbi nepremičnina z ID znakom 2626 2452/1 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1;
2. da nad prodajalcem teče stečajni postopek, ki ga vodi Okrožno sodišče v Novi Gorici (v nadaljevanju: *sodišče*) v zadevi opr. št. St 1358/2012,
3. da se prodaja po tej pogodbi izvaja kot prodaja premoženja stečajnega dolžnika v skladu s pravili, določenimi v oddelku 5.8.2 ZFPPIPP,²
4. da je bil kupec izbran kot najugodnejši ponudnik v postopku javne dražbe na podlagi prodajalčevega razpisa, objavljenega dne v zadevi opr. št. St 1358/2012 na spletnem portalu AJPES iz 122. člena ZFPPIPP (v nadaljevanju: *postopek javne dražbe*),
5. da je kupec v postopku javne dražbe plačal varščino v višini 10.407,00 EUR;
6. da nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, nezakonito uporablja oseba, ki je na zemljišču nelegalno zgradila stanovanjski objekt s prizidki.

različica(1) 2. člen (predmet pogodbe)

(1) S to pogodbo se prodajalec zaveže opraviti vsa pravna dejanja, potrebna, da kupec postane lastnik nepremičnine iz točke 1 prvega člena te pogodbe. Kupec se s to pogodbo zaveže plačati:

- za navedeno nepremičnino, ki v naravi predstavljajo pozidano stavbno zemljišče kupnino v višini _____ EUR, povečano za 2% davek na promet nepremičnin v

¹ Stečajni dolžnik si pridržuje pravico do korekcije pogodbe o prodaji nepremičnine ob pripravi le te, skladno z določbami razpisa in ZFPPIPP.

² Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) (Uradni list RS, št. 126/07, 40/09, 59/09, 52/10, 106/10-ORZFPPIPP21, 26/11, 47/11, 87/11-ZPUOOD, 23/12 Odl.US: U-I-185/10-18, Up-1409/10-20, 48/12 Odl.US: U-I-285/10-13, 47/13, 63/13-UPB7,100/13).

znesku _____ EUR, davek na dodano vrednost se ne obračuna po 7. oz. 8. točki 44. čl. ZDDV-1,

- _____ EUR iz naslova popravka odbitka davka na dodano vrednost pri osnovnih sredstvih, ki ga je dolžan prodajalec opraviti skladno z 69. in 70. ZDDV-1 ter 110., 111., 111.a in 112. členom PZDDV-1.

- druge dajatve v višini _____ EUR ter stroške prodaje v višini _____ EUR .

(2) Predmet prodaje po tej pogodbi je lastninska pravica na nepremičnini iz točke 1 prvega člena te pogodbe, ki ni omejena z nobeno zastavno pravico, zemljiškim dolgom ali drugo izvedeno pravico, razen kolikor gre za izvedene pravice, ki ne prenehajo v posledici plačila kupnine po prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.

različica(2) **2. člen** (predmet pogodbe)

(1) S to pogodbo se prodajalec zaveže opraviti vsa pravna dejanja, potrebna, da kupec postane lastnik nepremičnine iz točke 1 prvega člena te pogodbe. Kupec se s to pogodbo zaveže plačati:

- za navedeno nepremičnino, ki v naravi predstavlja pozidano stavbno zemljišče kupnino v višini _____ EUR. Prodajalec in kupec sta se dogovorila, da bo od dobave nepremičnine za katero je v 7. oz. 8. točki 44. člena ZDDV-1 določena oprostitvev obračuna DDV, DDV obračunan. Dobava te nepremičnine je zato obdavčljiva po 76.a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost), zavezana obračunu in plačilu DDV po 22 % stopnji v višini _____ EUR (davčna osnova je _____ EUR).

- druge dajatve v višini _____ EUR ter stroške prodaje v višini _____ EUR.

(2) Predmet prodaje po tej pogodbi je lastninska pravica na nepremičnini iz točke 1 prvega člena te pogodbe, ki ni omejena z nobeno zastavno pravico, zemljiškim dolgom ali drugo izvedeno pravico, razen kolikor gre za izvedene pravice, ki ne prenehajo v posledici plačila kupnine po prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.

3. člen (soglasje sodišča kot pogoj)

(1) Ta pogodba je sklenjena

1. pod odložnim pogojem (v primeru, ko gre za prodajo premoženja, ki je ocenjeno nad 100.000,00 EUR), da bo sodišče k njeni sklenitvi dalo soglasje iz sedmega odstavka 341. člena ZFPPIPP (v nadaljevanju: *sklep sodišča o soglasju*) in da bo sklep sodišča o soglasju postal pravnomočen ter pod odložnim pogojem, da bo soglasje k prometu s predmetom prodaje, v kolikor je to potrebno, podal drugi pristojni državni organ ter

2. pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če bo sodišče zavrnilo to soglasje.

(2) Prodajalec mora kupca obvestiti o datumu pravnomočnosti sklepa sodišča o soglasju in obvestilu priložiti odpravek sklepa s potrdilom o pravnomočnosti.

4. člen (ara)

(1) Kupec se v znamenje sklenitve te pogodbe zaveže plačati aro v višini 10.407,00 EUR.

(2) Pogodbeni stranki ugotavljata, da se varščina iz 5. točke prvega odstavka 1. člena te pogodbe šteje za plačilo are iz prvega odstavka tega člena.

5. člen (pravni učinki plačila are)

(1) Če je ta pogodba izpolnjena, ara velja za del kupnine in se vračuna v kupnino kot prvi obrok kupnine.

(2) Če je ta pogodba razvezana zaradi uresničitve razveznega pogoja iz 3. člena te pogodbe, velja, da za razlog razveze ne odgovarja nobena pogodbeni stranka, in mora prodajalec kupcu vrniti plačani znesek are v treh delovnih dneh po prejemu sklepa sodišča o zavrnitvi soglasja k tej pogodbi.

(3) Če je ta pogodba razvezana zaradi kupčeve neizpolnitve obveznosti plačati preostali del kupnine ali zaradi drugih vzrokov, ki izvirajo iz sfere kupca, ara velja za pogodbeno kazen za neizpolnitev in jo prodajalec obdrži.

6. člen (plačilo kupnine)

(1) Kupec mora plačati preostali del kupnine po vštetju are, torej znesek v skupni višini _____ EUR (v nadaljevanju: *preostali del kupnine*) najpozneje v 15-ih dneh od sklenitve te pogodbe z nakazilom v dobro transakcijskega računa prodajalca št. SI56 0510 0801 5592 742.

(2) Če zamuda kupca s plačilom preostalega dela kupnine traja več kot 15 dni, lahko prodajalec odstopi od te pogodbe, ne da bi moral kupcu dati dodaten rok za plačilo kupnine.

(3) V primeru iz drugega odstavka tega člena velja, da je ta pogodba razvezana naslednji delovni dan po dnevu, ko prodajalec odstopno izjavo z elektronsko pošto pošlje v skladu z 9. členom te pogodbe.

7. člen (prenos lastninske pravice na kupca)

(1) S plačilom kupnine prenehajo vse pravice tretjih, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe in sicer pravice tretjih po prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.

(2) 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 teh naslovov so izključena.

(3) Prodajalec mora kupcu v treh delovnih dneh po pravnomočnosti sklepa o izročitvi iz naslednjega odstavka tega člena izročiti vso dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet pogodbe in s katero prodajalec razpolaga.

(4) Prodajalec bo v osmih dneh po prejemu preostalega dela kupnine predlagal sodišču, da izda sklep, s katerim, na podlagi drugega odstavka 342. člena ZFPPIPP odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice pri nepremičninah, ki so predmet te pogodbe v korist kupca (drugi odstavek 342. člena ZFPPIPP).

(5) Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljenih nepremičninah tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče, na podlagi pravnomočnega sklepa iz četrtega odstavka

tega člena, pri teh nepremičninah vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca, in hkrati izbrisalo vsa bremena iz prvega odstavka 342. člena ZFPPIPP.

(6) Kupec je seznanjen, da na parceli z ID znakom 2626-2452/1-0 stoji objekt z ID znakom 2626-3068, ki je zgrajen brez gradbenega dovoljenja. V njem prav tako brez dovoljenja lastnika in dokumentov prebiva fizična oseba. Kupec bo moral s prebivalcem urediti nadaljnjo pravno razmerje. Prodajalec in kupec sta soglasna, da prodajalec ni odgovoren za morebitno nastalo škodo kupcu, kupec pa se tudi odpoveduje vsakršnim zahtevkom zoper prodajalca v primeru, da s prebivalcem ne bo mogel urediti pravnega razmerja ali da bo moral zoper njega sprožiti sodni postopek.

8. člen (izključitev odgovornosti prodajalca)

(1) Prodajalec ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje (340. člen ZFPPIPP).

(2) Prodajalec je kupca pred sklenitvijo pogodbe (v razpisu, na javni dražbi in posredno preko izrednih poročil upravitelja) seznanil z vsemi njemu znanimi omejitvami javnopravne narave in pravicami tretjih, vezanimi na predmet prodaje, še zlasti pa je kupca seznanil s prostorskimi akti, ki veljajo in/ali se sprejemajo v zvezi z nepremičninami, ki so predmet prodaje. Skladno z določili razpisa, kupec prevzema vsa tveganja v zvezi s prostorskimi akti, ki urejajo nepremičnine in v zvezi z (ne)možnostjo gradenj oziroma posegov v prostor na podlagi le-teh. Seznanitev s in preučitev prostorske dokumentacije je dolžnost kupca. Vsakršno jamstvo prodajalca v zvezi z možnostjo/dopustnostjo izvajanja gradbenih in drugih posegov na nepremičninah, ki so predmet prodaje, je izključeno. Prav tako je s to pogodbo na podlagi dogovora strank skladno s 493. členom Obligacijskega zakonika izključena prodajalčeva odgovornost za pravne napake nepremičnin, ki so predmet prodaje.

(3) Kupec prevzema tudi vsa tveganja v zvezi s postopki za pridobitev neposredne posesti kupljene nepremičnine, vključno z njihovim trajanjem. Prodajalec kupcu ne jamči, da uporabnik nepremičnine ne bo uveljavljal zahtevkov na kakršnikoli pravni podlagi (vključno z lastninskimi), ki bi posegali v ali omejevali lastninska upravičenja kupca, pridobljena z nakupom nepremičnine po tej pogodbi, prav tako prodajalec ne jamči za rezultat postopkov po tovrstnih zahtevkih. Vsakršno jamstvo prodajalca za pravne napake kupljene nepremičnine v smislu te tega odstavka je izrecno izključeno. Prodajalec tudi ni dolžan voditi nobenih postopkov v smislu 489. člena Obligacijskega zakonika, da kupca oprosti zahtevkov uporabnika iz tega odstavka.

9. člen (obvestila in izjave)

(1) Medsebojna obvestila in izjave v zvezi z izvajanjem te pogodbe si bosta pogodbeni stranki izmenjevali z elektronsko pošto in jih sprejemali:

1. prodajalec na elektronskem naslovu rudolf.hravec@gmail.com,
tajninstvo@primorje.si

2. kupec na elektronskem naslovu

(2) V elektronskem sporočilo mora biti v polju Zadeva oznaka »izjava po pogodbi – zemljišče v Izoli«.

(3) Velja, da je druga pogodbeni stranka prejela izjavo ali obvestilo pogodbene stranke naslednji delovni dan po dnevu, ko je pogodbeni stranka poslala svojo izjavo ali obvestilo na elektronski naslov druge pogodbene stranke iz prvega odstavka tega člena.

10. člen
(uporaba prava)

Za pravna razmerja iz te pogodbe se uporablja slovensko pravo.

11. člen
(končna določba)

Ta pogodba je podpisana v treh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme en izvod, en izvod pa je namenjen FURS.

dne _____
PRIMORJE d.d. – v stečajju
upravitelj Rudolf Hramec

dne _____
KUPEC
ZASTOPNIK

Pojasnilo

- določila označena z »različica(1)« 2. člena bodo vključena v pogodbi, če bo kupec fizična ali pravna oseba,
- določila označena z »različica(2)« 2. člena bodo vključena v pogodbi, če bo kupec oseba, ki bo za dobavo nepremičnine izrazila željo po obračunu DDV po 76.a členu ZDDV-1.



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA PROSTOR IN NEPREMIČNINE
UFFICIO TERRITORIO E IMMOBILI
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 3501-263/2020-2
Datum: 08.06.2020

Naslovník:

PRIMORJE D.D. – V STEČAJU
VIPAVSKA CESTA 3
5270 AJDOVŠČINA

Zveza: vloga stranke z dne 04.06.2020

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina:	Izola
- številka zemljiške parcele / parcel:	2452/1
- vrsta obstoječega objekta:	Nelegalno zgrajen objekt na naslovu Polje 9V, 6310 Izola

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

Prostorske sestavine planskih aktov občine:	<ul style="list-style-type: none">- Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 2000 (Ur. objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS št. 112/04, 76/08) – v nadaljevanju DDP- Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 1990 (Ur. objave, št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS št. 112/04, 76/08) – v nadaljevanju SDP- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990- 2000 (Ur. objave občine Izola, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00,18/03, 18/04, 19/04-prevod, Ur. list RS št. 112/04, 76/08, Ur. objave občine Izola št. 7/10) – v nadaljevanju DP- Odlok o ugotovitvi usklajenosti prostorskih izvedbenih aktov s prostorskim delom plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Ur. objave občine Izola št. 15/00, 1/03, 13/09, 21/09, 10/11)
Občinski podrobni prostorski načrti:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje Industrijske cone v Izoli (skrajšano: OPPN CMI vzhod) (Uradne objave Občine Izola, št. 17/2012, Uradne objave občine Izola, št. 10/2017)

Oznaka prostorske enote : I 5/7

(Vir podatkov: DP - Območja PIA, TTN - list št. 3)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Osnovna namenska raba: **Poselitvena območja – proizvodna, storitvena, trgovska, servisna, poslovna in skladiščna dejavnost**

(Vir podatkov: DP - Območja PIA, TTN - list št. 3, Pravilnik o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov občin v digitalni obliki, Ur. list RS št. 20/03)

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

Vrsta varovanja oziroma omejitve: /

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov:

Zakonita predkupna pravica občine:	Odlok o predkupni pravici občine Izola (Ur. objave občine Izola št. 5/2003, 12/04) Po določbah tega odloka na obravnavani parceli št. 2452/1, k.o. Izola, NE OBSTAJA predkupna pravica Občine Izola.
------------------------------------	---

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa:

- prepoved parcelacije zemljišč	/
- prepoved prometa z zemljišči	/
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov	/
- prepoved izvajanja gradenj	/

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja: /

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMENBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV:

- program priprave prostorskega akta:	Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta (OPN) (Uradne objave občine Izola št. 5/08)
- faza priprave/ predviden rok sprejema:	Javna razgrnitev Občinskega prostorskega načrta, v času od 13.5.2019 do vključno 30.7.2019 ter dodatna razgrnitev od dne 29.08.2019 do 30.09.2019.
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:	/

9. PRILOGA K POTRDLU O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

Kopija kartografskega dela prostorskega akta: **DA**

PRILOGA 1: Odlok OPPN CMI vzhod

PRILOGA 2: Ureditvena situacija, št. risbe 4

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto po 23. členu ZUT.

Pripravila:

Svetovalka za lokacijske naloge in komunalno opremo

Vladimira GOJAK



Poslati:
- naslov
- spis