



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, 30.03.2021

Zadeva: St 1358/2012

Predlagatelj: Rudolf Hramec, upravitelj

PREDLOŽITEV RAZPISA PRVE JAVNE DRAŽBE
ZEMLJIŠČA NA OBMOČJU OBRTNE CONE V LUCIJI
(sklep o prodaji z dne 01.03.2021)

1 krat

Priloge: kot v tekstu

Vročeno: sodišču po elektronski pošti

Na podlagi sklepa sodišča o prodaji z dne 01.03.2021, ki je postal pravnomočen dne 18.03.2021 prilagam razpis prve javne dražbe po čl. 334 ZFPPIPP s predlogom, da se objavi 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 01.03.2021, nad stečajnim dolžnikom Primorje d.d., Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina ter na podlagi čl. 334 ZFPPIPP stečajni upravitelj predlaga sodišču v objavo sledeč

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

(z zviševanjem izklicne cene)

**ki bo dne 19.05.2021 ob 10.00 uri
v Ajdovščini, v prostorih stečajnega dolžnika (sejna soba) Vipavska 3,
Ajdovščina**

1. OPIS PREMOŽENJA, KI SE PRODAJA:

- 1.1. Predmet prodaje so nepremičnine ID znak 2631 4328/7, ID znak 2631 4336/8, ID znak 2631 4336/9, ID znak 2631 4336/11, ID znak 2631 4336/12, ID znak 2631 4336/14, ID znak 2631 4336/16, ID znak 2631 4336/19, ID znak 2631 4336/22, ID znak 2631 4337/6 in ID znak 2631 4337/8, v skupni izmeri 4.440 m². Nepremičnine v naravi predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, ki se nahajajo na lokaciji obrtne cone v Luciji in so po namenski rabi namenjena proizvodnim, servisnim, prometnim in komunalnim dejavnostim.

Opis nepremičnine	ID znak	Površina m ²
SKLOP		
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4328/7	2631 4328/7	114
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/8	2631 4336/8	34
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/9	2631 4336/9	2
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/11	2631 4336/11	138
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/12	2631 4336/12	224
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/14	2631 4336/14	722
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/16	2631 4336/16	849
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/19	2631 4336/19	442
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4336/22	2631 4336/22	8
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4337/6	2631 4337/6	900
Nepozidano stavbno zemljišče parc.št. 4337/8	2631 4337/8	1.007

- 1.2 Nepremičnine, ki so predmet prodaje se prodajajo, kot celota v paketu, pri čemer je prodaja posamezne nepremičnine izključena.

Opis nepremičnine	ID znak	Površina m ²	Izklicna vrednost	Varščina 5%
SKLOP			553.000	27.650
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4328/7	114		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/8	34		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/9	2		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/11	138		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/12	224		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/14	722		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/16	849		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/19	442		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4336/22	8		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4337/6	900		
Nepozidano stavb. zemljišče	2631 4337/8	1.007		

- 1.3 Iz potrdila o namenski rabi zemljišča št. 3501-595/2020-2 z dne 09.10.2020 izhaja sledeče:
- da na predmetnih nepremičninah, ki so predmet predloga te prodaje, obstaja predkupna pravica Občine Piran,
 - nepremičnini z ID znaki 2631 4336/19 in 2631 4336/22 mejita na občinski javni cesti – zbirno krajevno cesto LZ 312 261 oz. javno pot JP 814 591 in se v delu nahajata v varovalnem pasu le te,
 - na obravnavanem območju je zaznan potek tekočih celinskih voda in del obravnavanih nepremičnin lahko predstavlja sestavni del vodotoka oz. priobalno zemljišče slednjega. Država je prva predkupna upravičenka pri nakupu priobalnega zemljišča. Pri posegih je potrebno upoštevati določbe Zakona o vodah.

2. IZKLICNA CENA:

- 2.1. Izklicna cena za nepremičnine znaša za celoto 553.000,00 EUR neto.
- 2.2. Kupce bremenijo 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 27.650,00 EUR.
- 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 OC Lucija«.

- 3.3. Dražitelj lahko, v roku določenem za plačilo varščine (t.č. 3.4. tega razpisa), namesto plačila varščine izroči prodajalcu nepreklicno bančno garancijo v korist prodajalca kot upravičenca na prvi poziv s sedežem v Republiki Sloveniji ali drugi državi članici Evropske unije, ki se glasi na denarni znesek, ki je enak znesku varščine iz točke 3.1 tega razpisa, za zavarovanje svoje obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo iz osmega odstavka 334. člena ZFPPIPP z rokom veljavnosti 100 dni od roka določenega za plačilo varščine. Bančno garancijo mora dražitelj izročiti i) priporočeno po pošti na naslov prodajalca ali ii) osebno na naslovu prodajalca vsak delovni dan v času med 09.00 uro ter 15.00 uro.
- 3.4. Javne dražbe na podlagi tega razpisa se lahko udeleži samo tisti dražitelj, ki najmanj en delovni dan pred javno dražbo (torej do vključno dne 18.05.2021) plača varščino v skladu s točko 3.2. tega razpisa ali izroči bančno garancijo v skladu s točko 3.3. 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 cene¹. 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.
- 3.5. Če dražitelj na dražbi ne uspe, veljajo ta pravila (peti odstavek 333. člena ZFPPIPP):
 - 3.5.1. Če je dražitelj plačal varščino, 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.
 - 3.5.2. Če je dražitelj izročil bančno garancijo, lahko dražitelj po zaključku javne dražbe prevzame bančno garancijo pri prodajalcu osebno na naslovu prodajalca vsak delovni dan v času med 09.00 uro ter 15.00 uro.
- 3.6. Če dražitelj na dražbi uspe in dražitelj sklene prodajno pogodbo, veljajo ta pravila:

¹ Če je več ponudnikov plačalo varščino in eden izmed njih pristopi k javni dražbi ter ponudi izklicno, ni več podanega razloga za zadržanje varščin ostalih ponudnikov (ki niso pristopili k javni dražbi ali niso ponudili izklicne cene).

- 3.6.1. Če je dražitelj plačal varščino, plačana varščina velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (šesti odstavek 333. člena ZFPPIPP).
- 3.6.2. Če je dražitelj izročil bančno garancijo in če je v skladu s točko 5.1. tega razpisa plačal are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (prvi odstavek 338. člena ZFPPIPP), lahko ponudnik naslednji delovni dan po plačilu are prevzame bančno garancijo pri prodajalcu osebno na naslovu prodajalca vsak delovni dan v času med 09.00 uro ter 15.00 uro.
- 3.6.3. Če je dražitelj izročil bančno garancijo in če ni plačal are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe v skladu s točko 5.1. tega razpisa, prodajalec ni dolžan vrniti garancije in jo lahko unovči zaradi izpolnitve dražiteljeve obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo (osmi odstavek 334. člena v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ZFPPIPP).
- 3.7. Če dražitelj, ki je uspel na javni dražbi, ne sklene prodajne pogodbe v skladu s točko 6. tega razpisa, veljajo ta pravila:
- 3.7.1. Če je dražitelj plačal varščino, 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).
- 3.7.2. Če je dražitelj izročil bančno garancijo, prodajalec ni dolžan vrniti garancije in jo lahko unovči zaradi izpolnitve dražiteljeve obveznosti plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo (osmi in deveti odstavek 334. člena ZFPPIPP v zvezi s četrnim odstavkom 333. člena ZFPPIPP).

4. NAČIN PRODAJE in JAMSTVA PRODAJALCA:

- 4.1. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo po določbah ZFPPIPP, na način določen v točki 1. tega razpisa², 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.

² Na javni dražbi se prodajajo nepremičnine kot celota (vse nepremičnine v paketu) in posamična prodaja nepremičnin za katere obstajajo predkupne pravice, ni mogoča. V primeru uveljavljanja predkupne pravice na posamezni nepremičnini ali premičnini znotraj paketne prodaje je torej možno le-to uveljavljati le na način, da predkupni upravičenec draži in kupi celoten paket nepremičnin.

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. Prodajna pogodba bo sklenjena pod temi pogoji:
 - 5.3.1. pod odložnim pogojem, da bo sodišče dalo soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe iz 341. člena ZFPPIPP (v nadaljevanju: sklep sodišča o soglasju), in razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje, in
 - 5.3.2. če je kupec namesto plačila varščine izročil bančno garancijo iz točke 3.3. tega razpisa, tudi pod odložnim pogojem, da kupec v roku iz točke 5.1. tega razpisa plača aro, in razveznim pogojem, ki se uresniči, če kupec v tem roku aro ne plača,
 - 5.3.3. pod odložnim pogojem, da bo soglasje k prometu s predmetom prodaje, v kolikor bo to potrebno, podal drugi pristojni državni organ ter pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če bo pristojni organ zavrnil to soglasje.
- 5.4. Prodajalec mora kupca obvestiti o datumu pravnomočnosti sklepa sodišča o soglasju in obvestilu priložiti odpravek sklepa s potrdilom o pravnomočnosti.
- 5.5. 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.
- 5.6. Če do poteka roka iz točke 5.5 še ni izdan ali ni postal pravnomočen sklep sodišča o soglasju (v primeru ko je potrebno pridobiti soglasje sodišča) ali če do poteka tega roka kupec ni prejel obvestila iz točke 5.4 tega razpisa, lahko kupec odkloni plačilo preostalega dela kupnine, dokler sklep sodišča o soglasju ne postane pravnomočen in dokler o tem ne prejme obvestila iz točke 5.4 tega razpisa.
- 5.7. 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.
 - 5.7.1. Če je sklep sodišča o soglasju postal pravnomočen pred potekom roka iz točke 5.5 tega razpisa in je kupec prejel obvestilo iz točke 5.4. tega razpisa več kot 5 delovnih dni pred potekom tega roka, nastane zamuda s plačilom

preostalega dela kupnine z začetkom naslednjega dne po poteku roka iz točke 5.5 tega razpisa.

- 5.7.2. V drugih primerih, razen v primeru iz točke 5.7.1 tega razpisa, nastane zamuda s plačilom preostalega dela kupnine z začetkom šestega delovnega dne po dnevu, ko kupec prejme obvestilo iz točke 5.4. tega razpisa.
- 5.8. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v prvem odstavku 342. člena ZFPPIPP.
- 5.9. Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljenih nepremičninah tako, da bo zemljiškoknjižno sodišče na podlagi pravnomočnega sklepa o prenosu lastninske pravice na kupca, pri teh nepremičninah vknjižilo lastninsko pravico v korist kupca in hkrati izbrisalo vse pravice tretjih iz točke 5.8. tega razpisa (drugi in tretji odstavek 342. člena ZFPPIPP in 89. člen v zvezi s 96. členom ZZK-1³)
- 5.10. Prodajalec bo kupcu v 15 dneh po plačilu kupnine (pod pogojem, da je do takrat že pravnomočen sklep o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe, kjer je le ta potreben) izročil posest kupljenih nepremičnin tako, da mu bo predal vse ključe in drugo opremo, potrebno za dostop do nepremičnin in vstop v objekte in predal vso tehnično in drugo dokumentacijo o nepremičninah, s katero prodajalec razpolaga. Šteje se, da so nepremičnine in premičnine kupcu izročene, ko postane sklep o prenosu lastninske pravice na kupca pravnomočen.

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 24.05.2021 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 24.05.2021 med 10.00 in 14.00 uro na sedežu prodajalca.

³ 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).

- 6.3. 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.

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 ali izročila bančno garancijo 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 nepremičnin, ki so predmet prodaje.
- 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, 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).
- 7.3. 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.

8. PRAVILA JAVNE DRAŽBE:

- 8.1. *Dražbo vodi upravitelj oz. od njega pooblaščena oseba.*
- 8.2. *Znesek izklicne cene se zvišuje za 10.000,00 EUR izklicne cene predmeta prodaje.*
- 8.3. *Dražitelji glasujejo 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 ponudbe⁴.*
- 8.7. *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.*
- 8.8. *Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.*
- 8.9. *Ugovore reši upravitelj oz. oseba, ki po njegovim pooblastilu vodi dražbo, takoj.*
- 8.10. *Dražitelji z vplačilom varščine sprejemajo vse pogoje javne dražbe, kot so navedeni v tem razpisu.*
- 8.11. *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.*
- 8.12. *V primeru preklica javne dražbe veljajo pravila iz točke 3.5. tega razpisa.*
- 8.13. *Prodajalec si pridržuje pravico kadarkoli in brez navedbe razlogov spremeniti dražbene pogoje, pri čemer se za spremembo dražbenih pogojev smiselno uporabljajo določila točke 8.11 teh dražbenih pogojev.*

Za dodatna vprašanja in informacije se lahko interesenti 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
- Potrdilo o namenski rabi

⁴ 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.

Priloga 1 razpisa javne dražbe: Osnutek pogodbe o prodaji nepremičnine¹

Pogodba o prodaji nepremičnine št.:/21-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 so predmet prodaje po tej pogodbi sledeče nepremičnine:
 - z ID znakom 2631 4328/7 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/8 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/9 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/11 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/12 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/14 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/16 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/19 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4336/22 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1,
 - z ID znakom 2631 4337/6 v lasti stečajnega dolžnika do celote 1/1 in
 - z ID znakom 2631 4337/8 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 ZFPPIPP²;
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*);

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).

5. da je kupec v postopku javne dražbe plačal varščino v višini 27.650,00 EUR.

2. člen (predmet pogodbe)

(1) S to pogodbo se prodajalec zaveže opraviti vsa pravna dejanja, potrebna, da kupec postane lastnik nepremičnin iz točke 1 prvega člena te pogodbe, kupec pa se zaveže za navedene nepremičnine plačati kupnino v višini _____EUR povečano za:

- za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, 22% davek na dodano vrednost 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 nepremičninah 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.

različica(1)**4. člen (ara)**

(1) Kupec se v znamenje sklenitve te pogodbe zaveže plačati aro v višini 27.650,00 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.

različica(2)**4. člen (ara)**

(1) Kupec se v znamenje sklenitve te pogodbe zaveže plačati aro v višini 27.6590,00 EUR.

(2) Kupec mora plačati aro v treh delovnih dneh od sklenitve te pogodbe z nakazilom v dobro transakcijskega računa prodajalca št. SI56 0400 1004 9619 272.

(3) Ta pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec plača are iz prvega odstavka tega člena, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če kupec v roku iz drugega odstavka tega člena ne plača are.

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 uresnitve 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 0400 1004 9619 272.

(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) Pogodbeni stranki bosta po plačilu celotne kupnine opravili izročitev in prevzem nepremičnine v lastniško posest, in o tem sestavili zapisnik. Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine mora prodajalec izročiti tudi vso tehnično dokumentacijo o nepremičnini, ki je predmet pogodbe in s katero prodajalec razpolaga.

(3) Prodajalec mora kupca v treh delovnih dneh po prejemu preostalega dela kupnine obvestiti o času izročitve in prevzema nepremičnin. Ta čas ne sme biti poznejši od 15 dni po prejemu preostalega dela kupnine, pod pogojem, da je do takrat že pravnomočen sklep o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe iz 3. člena te pogodbe, kjer je le-tega treba pridobiti.

(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.

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.

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.hramec@gmail.com,
tajnistvo@primorje.si

2. kupec na elektronskem naslovu

(2) V elektronskem sporočilu mora biti v polju Zadeva oznaka »izjava po pogodbi – zemljišča OC Lucija«.

(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 dveh enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme en izvod.

dne _____

PRIMORJE d.d. – v stečaju

upravitelj Rudolf Hramec

dne _____

KUPEC

ZASTOPNIK

Pojasnilo

- določila označena z »različica(1)« 4. člena bodo vključena v pogodbi, če bo kupec plačal varščino v skladu s točko 3.2. razpisa,
- določila označena z »različica(2)« 4. člena bodo vključena v pogodbi, če bo kupec namesto plačila varščine izročil bančno garancijo v skladu s točko 3.3. razpisa.



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 3501-595/2020-2
Numero :

Piran :
Pirano : 09.10.2020

PRIMORJE d.d. – v stečajju
Vipavska cesta 3
5270 Ajdovščina

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 3. odstavka 260. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) ter na zahtevo stranke naslednje

P O T R D I L O
o namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

Številka zemljiške parcele:

Parc. št. 4327/7, 4328/7, 4336/8, 4336/9, 4336/11, 4336/12, 4336/14, 4336/16, 4336/19, 4336/20, 4336/21, 4336/22, 4337/6 in 4337/8, vse k. o. 2631-Portorož.

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

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 49/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06, 20/10, Uradni list RS, št. 73/06 - DLN, 66/07 - DLN, 72/09 – popr. DLN, 76/08 - DLN, 88/12 - DPN, 85/20 – skl. OS) – prostorske sestavine plana in

Sprememba Zazidalnega načrta Obrtna cona v Luciji (Uradni list RS, št. 95/15-UPB2).

Del obravnavanega zemljišča meji na območje, ki se ureja z Uredbo o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Jagodje-Lucija in priključno cesto za Piran (Uradni list RS, št. 76/08).

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

Zemljišče parc. št. 4327/7, 4328/7, 4336/8, 4336/9, 4336/11, 4336/12, 4336/14, 4336/16, 4336/19, 4336/20, 4336/21, 4336/22, 4337/6 in 4337/8, vse k. o. 2631-Portorož, je opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Lucija, v območju označenem s črkama „pr” – proizvodne, servisne, prometne in komunalne dejavnosti, pobarvanem z roza barvo.

4. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Zemljišče obravnavanih parc. št. je izven območij varovanj narave in/ali kulturne dediščine.

Zemljišče parc. št. 4336/19, 4336/22 in 4327/7, vse k. o. 2631-Portorož, meji na občinski javni cesti – zbirno krajevno cesto LZ 312 261 (parc. št. 7743/8, 4336/21, 4336/20, k. o. 2631-Portorož, idr.) oz. javno pot JP 814 591 (parc. št. 7743/6, 4327/5, k. o. Portorož, idr.) in se v delu nahaja v varovalnem pasu te.

Zemljišče parc. št. 4336/20, 4336/21, k. o. 2631-Portorož, predstavlja sestavni del občinske javne ceste – zbirne krajevne ceste LZ 312 261.

Na obravnavanem območju je zaznan potek tekočih celinskih voda in del obravnavanega zemljišča lahko predstavlja sestavni del vodotoka oz. priobalno zemljišče slednjega (vir: Atlas voda, Direkcija RS za vode). Zunanja meja priobalnih zemljišč sega 5 m od meje vodnega zemljišča. Država je prva predkupna upravičenka pri nakupu priobalnega zemljišča (22. čl. Zakona o vodah, Ur. list RS, št. 68/02, 2/04, 41/04., 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15). Pri posegih je potrebno upoštevati določbe Zakona o vodah. Podatke o vodnem oz. priobalnem zemljišču je pridobiti na Direkciji za vode.

5. ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA

Na zemljišču obravnavanih parc. št. ni vzpostavljenih začasnih ukrepov.

6. PREDKUPNA PRAVICA OBČINE

Zemljišče obravnavanih parc. št. se nahaja znotraj območja predkupne pravice Občine, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 18/03).

7. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Sklep o pričetku postopka izdelave občinskega prostorskega načrta (OPN), Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 31/2007).

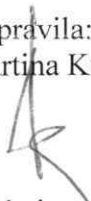
Sklep o nadaljevanju postopka izdelave Občinskega prostorskega načrta – strateški del (Uradni list RS, št. 37/2018).

Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planske celote 12 v občini Piran (Ur. objave št. 8/90, 13/90, 31/01, 24/02, 28/08), Uradni list RS, št. 69/12 – za manjši del obravnavanega zemljišča.

PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto na podlagi 291. člena ZFPPIPP.

Pripravila:
Martina Kukovec



Vodja Urada:
Vesna VIČIČ, univ.dipl.prav.



Poslati: naslov
V vednost: spis, arhiv