



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, 11.10.2021

Zadeva: St 1358/2012

Predlagatelj: Rudolf Hramec, upravitelj

**POPRAVEK RAZPISA PRVE JAVNE DRAŽBE
PARKIRNIH MEST AN OLTRA PRI ANKARANU
(sklep o prodaji z dne 11.08.2021)**

1 krat

Priloge: 1 krat

Vročeno: sodišču po elektronski pošti

Na podlagi sklepa sodišča o prodaji z dne 11.08.2021 s prilogami, ki je postal pravno močan 28.08.2021, objavljenega na spletnih straneh AJPES sem upravitelj dne 07.10.2021 na sodišče posredoval razpis prve javne dražbe po čl. 334 ZFPPIPP, s predlogom za objavo na spletni strani AJPES (čl. 122 ZFPPIPP). Vsled ugotovljenih dejstev očitne pomote (izpadla je sprotna opomba št. 2) upravitelj sodišču v nadaljevanju posredujem v celoti še enkrat (s popravljenimi napakami) razpis prve javne dražbe po čl. 334 ZFPPIPP, 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

Na podlagi pravnomočnega sklepa Okrožnega sodišča v Novi Gorici St 1358/2012 z dne 11.08.2021, 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 p r v e j a v n e d r a ž b e

(z zviševanjem izklicne cene)

**ki bo dne 03.11.2021 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 so nepremičnine – parkirna mesta v in na strehi garažnega objekta apartmajskega naselja Oltra v Ankaranu.
- 1.2. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo posamezno na način javne dražbe z zviševanjem izklicne vrednosti povečano za davščine in druge dajatve:

Zap.št.	Opis nepremičnine	ID znak	Površ. m2	Izklicna vrednost	Varščina 10%
1	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-158	16,10	5.690	569
2	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-159	16,10	5.690	569
3	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-160	16,10	5.690	569
4	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-161	16,10	5.690	569
5	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-162	16,10	5.690	569
6	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-172	11,90	4.210	421
7	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-173	11,90	4.210	421
8	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-174	11,90	4.210	421
9	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-175	11,90	4.210	421
10	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-176	11,90	4.210	421
11	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-196	11,90	4.210	421
12	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-197	11,90	4.210	421
13	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-198	11,90	4.210	421
14	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-199	11,90	4.210	421
15	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-200	11,90	4.210	421
16	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-201	11,90	4.210	421
17	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-202	11,90	4.210	421
18	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-203	11,90	4.210	421
19	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-204	11,90	4.210	421
20	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-205	11,90	4.210	421
21	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-206	11,90	4.210	421

22	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-207	11,90	4.210	421
23	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-208	11,90	4.210	421
24	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-209	11,90	4.210	421
25	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-210	11,90	4.210	421
26	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-211	11,90	4.210	421
27	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-212	11,90	4.210	421
28	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-213	11,90	4.210	421
29	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-214	11,90	4.210	421
30	Parkirno mesto - zunanje	2593-1503-215	11,90	4.210	421
31	Parkirno mesto - notranje	2593-1503-23	11,50	9.240	924

2. IZKLICNA CENA:

- 2.1. Izklicna cena za premoženje, ki je predmet prodaje te javne dražbe je razvidna iz *Tabele*, in sicer je izklicna cena določena v višini predloga izklicne cene navedena v rubriki »izklicna vrednost« tabele iz točke 1.2 tega razpisa pri čemer v ceno niso vključene davščine in druge dajatve.
- 2.2. Kupce bremenijo davek na promet nepremičnin¹ 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 izbrani predmet prodaje znesek varščine naveden v rubriki »Varščina 10%« v Tabeli iz točke 1.2. tega razpisa².
- 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 – parkirno mesto Oltra - _____³«.

¹ V primeru obračuna davka na promet nepremičnin bo obračunan še popravek 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 in sicer v višini 388,99 EUR za zunanje parkirno mesto ter v višini 748,06 EUR za notranje parkirno mesto

² V primeru, da želi dražitelj kupiti zgolj enega izmed predmetov prodaje, pri čemer je pripravljen dražiti več predmetov prodaje, lahko dražitelj vplača varščino zgolj za tisti predmet prodaje, kjer je znesek varščine naveden v rubriki »Varščina 10%«, najvišji od predmetov prodaje, kjer je pripravljen dražiti. S tem dražitelj pridobi pravico dražiti tudi pri tistih predmetih prodaje, pri katerih je varščina nižja. Takšen dražitelj izgubi pravico dražiti ostale predmete prodaje takoj, ko uspe pri prvem izmed predmetov prodaje v smislu točke 8 pravil javne dražbe, pri čemer se od tedaj dalje šteje, da je varščino iz točke 3.1 pravil dražbe plačal za tisti predmet prodaje, pri katerem je na javni dražbi uspel. Smiselno pa velja gornje določilo tudi za primer, če dražitelj želi dražiti - kupiti več nepremičnin na isti javni dražbi.

³ Navede se zaporedno številko predmeta prodaje

- 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 02.11.2021) 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 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 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.

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 zemljiškoknjžno 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-1⁴).
- 5.7. Prodajalec bo kupcu v 15 dneh po plačilu kupnine izročil posest kupljene nepremičnine. Šteje se, da je bila nepremičnina izročena v posest kupca, 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

⁴ 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).

čl. 337 ZFPPIPP na naslov prodajalca (osebno ali priporočeno po pošti) najkasneje vključno dne 08.11.2021 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 08.11.2021 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.

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. 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).
- 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 v posameznem koraku dražbe zvišuje za 200,00 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 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

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 je predmet prodaje po tej pogodbi nepremičnina:

- _____²,

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,³

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 _____⁴ EUR;

različica(1) 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 se s to pogodbo zaveže plačati:

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

² Po opravljeni javni dražbi bo kupec v podpis prejel pogodbo, v kateri bo navedena nepremičnina, ki jo bo kupec kupil na javni dražbi.

³ Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) (Uradni list RS, št. 126/07 in nadaljnji).

⁴ Višina varščine se bo vpisala naknadno glede na nepremičnino, ki jo bo kupec kupil.

- za navedene nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pozidana stavbna zemljišča kupnino v višini _____ EUR, povečano za 2% davek na promet nepremičnin v 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 (soglasje MORS) 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.

različica(2)**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 se s to pogodbo zaveže plačati:

- za navedene nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pozidana stavbna zemljišča kupnino v višini _____ EUR. Prodajalec in kupec sta se dogovorila, da bo od dobave nepremičnin za katere je v 7. oz. 8. točki 44. člena ZDDV-1 določena oprostitvev obračuna DDV, DDV obračunan. Dobava teh nepremičnin je obdavčljiva po 76. a členu ZDDV-1 (obrnjena davčna obveznost), zavezana obračunu in plačilu DDV po 22 % stopnji.

- druge dajatve v višini _____ EUR ter stroške prodaje (soglasje MORS) 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 pristojnega organa kot pogoj)

(1) Ta pogodba je sklenjena

1. pod odložnim pogojem, da bo soglasje k prometu s predmetom prodaje, v kolikor je to potrebno, podal pristojni državni organ.

4. člen (ara)

(1) Kupec se v znamenje sklenitve te pogodbe zaveže plačati are v višini _____⁵ 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 Višina are se bo vpisala naknadno glede na nepremičnino, ki jo bo kupec kupil.

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 odložnega 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 odločitve pristojnega državnega organa.

(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 nepremičnini, ki je 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, 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 nepremičnine. Ta čas ne sme biti poznejši od 15 dni po prejemu preostalega dela kupnine.

(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 nepremičnini, ki je predmet te pogodbe v korist kupca (drugi odstavek 342. člena ZFPPIPP).

(5) Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljeni nepremičnini tako, da bo zemljiškooknjižno sodišče, na podlagi pravnomočnega sklepa iz četrtega odstavka

tega člena, pri tej nepremičnini 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 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 sporočilo mora biti v polju Zadeva oznaka »izjava po pogodbi – parkirno mesto Oltra«.

(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 stečaju

dne _____

KUPEC

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 ob podpisu obojestranske izjave po 45. členu ZDDV-1