



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, 31.08.2023

Zadeva: St 1358/2012

Predlagatelj: Rudolf Hramec, upravitelj

PREDLOŽITEV RAZPISA PONOVNE (3.) JAVNE DRAŽBE
ZEMLJIŠČE ID ZNAK 2269 *259/5 V KANALU
(sklep o prodaji – prvi z dne 07.03.2023)

1 krat

Priloge: 1 krat

Vročeno: sodišču po elektronski pošti

Na podlagi sklepa sodišča o prodaji z dne 07.03.2023 s prilogami, ki je postal pravnomočen 23.03.2023, objavljenega na spletnih straneh AJPES, je upravitelj dne 28.06.2023 izvedel drugo javno dražbo po navedenem sklepu, ki ni bila uspešna, kar je razvidno iz zapisnika javne dražbe (že v sodnem spisu). Na podlagi navedenega in ob smiselni uporabi 3. odstavka 331. člena ZFPPIPP, za primer neuspešne predhodne prodaje, upravitelj prilagam razpis ponovne javne dražbe po členu 334 ZFPPIPP z izklicno ceno znižano za 10% glede na izklicno ceno s prejšnje javne dražbe, 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,
- Lokacijska informacija,
- ORTO FOTO

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

r a z p i s p o n o v n e (3 .) j a v n e d r a ž b e

(z zviševanjem izklicne cene)

**ki bo dne 04.10.2023 ob 11.00 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 m ²	Izklicna vrednost	Varščina 10%
1	Zemljišče parc. št. *259/5, k.o. Kanal	2269 *259/5	559	8.154	815,40

- 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 št. 3505-0153/2023-2 z dne 24.07.2023 izhaja, da se zemljišče ne nahaja v območju predkupne pravice Občina Kanal ob Soči.

Iz lokacijske informacije nadalje 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 03.10.2023) 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

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).

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 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 09.10.2023 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 09.10.2023 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.

- 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. Pooblaščenca 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). Pooblaščenca 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 pooblaščenca oseba.*
- 8.2. *Znesek izključne cene se v posameznem koraku dražbe zvišuje za 500,00 EUR*
- 8.3. *Dražitelji izključujejo 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
- Lokacijska informacija
- ORTO FOTO

Priloga 1 razpisa javne dražbe: Osnutek pogodbe o prodaji nepremičnine¹

Pogodba o prodaji nepremičnine št.:/23-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:
 - ID znak parcela 2269 *259/5,
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 kupec uspel kot najugodnejši ponudnik v postopku javne dražbe, ki jo je izvedel prodajalec, in sicer na podlagi razpisa, objavljenega dne _____ v zadevi opr. št. St 1358/2012 na spletnem portalu AJPES, namenjenemu objavam v postopkih zaradi insolventnosti (v nadaljevanju: »**spletne strani AJPES**«) nadaljevanju: »**razpis**«);
5. da je kupec v postopku javne dražbe plačal varščino v višini 815,40 EUR;

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 predstavlja zemljišče 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,

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 in nadaljnji).

- 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 zemljišče kupnino v višini _____ EUR. Prodajalec in kupec sta se dogovorila, da bo od dobave nepremičnine za katere je v 7. oz. 8. točki 44. člena ZDDV-1 določena oprostitvev obračuna DDV, DDV obračunan. Dobava te nepremičnine 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 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 pristojnega organa kot pogoj)

(1) Ta pogodba je sklenjena pod naslednjimi odložnimi in razveznim pogojem:

1. pod odložnim pogojem, ki se izpolni, ko kupec pridobi pravnomočno odločbo pristojne upravne enote, izdano na podlagi določb Zakona o kmetijskih zemljiščih, iz katere izhaja bodisi odločitev, da se pravni posel, vsebovan v tej pogodbi, odobri, bodisi odločitev, da njegova odobritev ni potrebna; in

2. pod razveznim pogojem, če je izdaja odobritve ali soglasja iz predhodne točke tega člena s strani pristojnega organa zavrnjena.

(2) Pogodbeni stranki v zvezi z zgoraj določenim pogojem ugotavljata, da je prodajalec hkrati z objavo razpisa javne dražbe vse relevantne imetnike zakonitih predkupnih pravic pri prodaji predmetne nepremičnine skladno z drugim odstavkom 347. člena ZFPPIPP obvestil o načinu in pogojih uveljavljanja predkupne pravice, za nadaljnjo izpolnitev odložnega pogoja iz točke 1. zgoraj pa je dolžan poskrbeti kupec in sicer tako, da (v roku 8 dni po sklenitvi te pogodbe, samostojno in na lastne stroške pri pristojnem upravnem organu poda vlogo (z vsemi potrebnimi prilogami) za izdajo odločbe, potrebne za izpolnitev odložnega pogoja. Kupec je dolžan prodajalca ažurno in v celoti obveščati o teku oz. razvoju postopka v zvezi z vlogo in mu v vednost posredovati vsa tamkajšnja pisanja in odločitve, vključno z izdano odločbo, ki pomeni izpolnitev odložnega ali razveznega pogoja.

4. člen (ara)

(1) Kupec se v znamenje sklenitve te pogodbe zaveže plačati aro v višini 815,40 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 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) 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. 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 lastništvom in uporabo kupljene nepremičnine, ki bodo nastali in bodo zaračunani od dne pravnomočnosti sklepa o izročitvi dalje, bremenijo kupca.

(3) 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).

(4) Kupec bo pridobil lastninsko pravico na kupljeni nepremičnini tako, da bo zemljiškoknjižno 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). Nepremičnino prodajalec proda kupcu po načelu »videno-kupljeno«, brez vsakršnega jamstva prodajalca za stvarne in pravne napake prodanega premoženja.

(2) Prodajalec je kupca pred sklenitvijo pogodbe (v razpisu, na javni dražbi) 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 je seznanjen, da nepremičnine stečajni dolžnik nima v posesti. Prodajalec in kupec sta soglasna, da prodajalec kupcu navedene nepremičnine ni dolžan izročiti v posest (proste osebi in stvari) in tudi ni odgovoren za morebitno škodo, ki bi iz tega naslova nastala kupcu, kupec pa se tudi odpoveduje vsakršnim zahtevkom zoper prodajalca za primer, če kupec ne bo uspel sporazumno urediti predaje posesti in/ali bo zato moral sprožiti sodni postopek. 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.

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 – zemljišče Kanal«.

(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

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



**OBČINA
KANAL OB SOČI**

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

Številka: 3505-0153/2023-2

Datum: 24.07.2023

Veza: /

PRIMORJE d.d. - v stečaju
VIPAJSKA CESTA 3
5270 AJDOVŠČINA

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

šifra in ime katastrske občine: **2269 KANAL**

številka zemljiške parcele: ***259/5**

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Namenska raba zemljišč	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
*259/5	KA12.sb, KGV	območja kmetijskih zemljišč, območja stavbnih zemljišč	K2, SS	druga kmetijska zemljišča, stanovanjske površine	druga kmetijska zemljišča, stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
*259/5	<ul style="list-style-type: none">• Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13 – obvezna razlaga, 76/14 – spremembe in dopolnitve, 37/15 – tehnični popravek, 82/15 – tehnični popravek)	<ul style="list-style-type: none">• Sklep št. 3500-0017/2021 o začetku priprave Sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Kanal ob Soči, št. 2 (SD OPN 02) (Uradni list RS, št. 74/21).

	Predviden rok sprejetja prostorskega akta je jesen 2023.
--	--

za zemljiško parcelo velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____
- Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št: _____
- Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

6. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
*259/5	erozijsko območje opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi	

vlagatelj tega podatka ni zahteval

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- Zemljiška parcela je stavbno zemljišče
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____
Naziv razvojne stopnje zemljišča _____
- Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

- Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____
- vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- izsek grafičnega dela prostorskega akta: _____
- vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 98/12, 80/13 – obvezna razlaga, 76/14 – spremembe in dopolnitve, 37/15 – tehnični popravek, 82/15 – tehnični popravek), 17.12.2012, 30.09.2013, 24.10.2014, 29.05.2015, 03.11.2015**

vlagatelj tega podatka ni zahteval

PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Takse prosto na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (ZUT).

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:

Anita Pičulin



po pooblastilu direktorice OU

Metoda Humar



