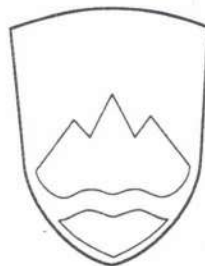


SU 454/2029



LISTINA

NOTAR

mag. BLAŽ HROVATIN

LINHARTOVA CESTA 11

1000 LJUBLJANA

TEL.: (0)1 436 12 42, (0)1 436 11 02 • E-POŠTA: notar.hrovatin@siol.net



NOTAR BLAŽ HROVATIN, Linhartova cesta 11, 1000 LJUBLJANA

Opr.št.: SV 454/2024

NOTARSKI ZAPIS SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE

V moji notarski pisarni na Linhartovi cesti 11 (enajst) v Ljubljani se je dne 3.7.2024 (tretjega julija dvatisočštiriindvajset) ob 14:30 uri (štirinajsti uri in trideset minut) zglasila družba: -----

KAZA INŽENIRING, inženiring na področju gradbeništva, d.o.o., Mašera-Spasićeva ulica 7 (sedem), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 8150940000 (osem-ena-pet-nič-devet-štiri-nič-nič-nič-nič), ID za DDV in davčna št. SI 31536093 (SI-tri-ena-pet-tri-šest-nič-devet-tri), ki jo zastopa direktor Ahmet Kapić, Mašera-Spasićeva ulica 7 (sedem), 1000 (tisoč) Ljubljana, istovetnost sem ugotovil z vpogledom v osebno izkaznico št. IE0125994 (IE-nič-ena-dve-pet-devet-devet-štiri), ki jo je izdala UE Ljubljana, upravičenje za zastopanje pa je razvidno iz sodnega registra pri AJPES

- v nadaljnjem besedilu: **prodajalec**-----

in mi, v skladu z določbami 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES), predložil v potrditev SPLOŠNE POGOJE PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STANOVANJSKEGA OBJEKTA »BITENČEVA«.

Notar v pričujočem notarskem zapisu ugotavljam in potrjujem skladnost Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stanovanjskega objekta »Bitenčeva« z veljavnimi določbami ZVKSES ter ugotavljam, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena navedenega zakona.

Notar ugotavljam, da je na dan podpisa tega notarskega zapisa v zemljiški knjigi pri nepremičnini ID znak parcela 1754 1696/4 vknjižena lastninska pravica do celote v korist prodajalca, torej družbe KAZA INŽENIRING, inženiring na področju gradbeništva, d.o.o., da ni vpisanih nerešenih predlogov (plomb), da ni vpisane zaznambe posebnih prepovedi po 107. členu Gradbenega zakona in da je od bremen oziroma pravic tretjih vknjižena le trajna in brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi tipi vozil z maso do največ 3,50 (tri cele petdeset) tone, po celotni obstoječi poti (v izmeri 24,5 m² (štiriindvajset celih pet kvadratnega metra)) v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin ID znak parcela 1755 537/2 in parcela 1755 537/3.

Notar pojasnujem, da se zgornje ugotovitve glede zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je v zemljiški knjigi na dan podpisa tega notarskega zapisa in da na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati. To se predvsem nanaša na morebitne dodatne hipoteke ali druge pravice tretjih, ki bi bile vknjižene na zgoraj navedeni nepremičnini pred sklenitvijo posamezne prodajne pogodbe in vpisom lastninske pravice posameznega kupca v zemljiško knjigo. Prodajalec pri tem pojasni, da bo financiranje gradnje objekta »Bitenčeva« delno zagotovil z bančnim posojilom, zavarovanim s hipoteko na nepremičnini ID znak parcela 1754 1696/4, kupcem posameznih delov tega objekta pa se zaveže zagotoviti bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na vsakokratnem posameznem delu stavbe pod pogojem plačila kupnine v skladu z vsakokratno prodajno pogodbo.

Kopi:

Notar nadalje ugotavljam, da je Upravna enota Ljubljana izdala dne 29.11.2023 (devetindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset) prodajalcu kot investitorju gradbeno dovoljenje št. 351-22/2023-6224-37 (tristoenainpetdeset - dvaindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - sedemintrideset), ki je postalo pravnomočno dne 13.12.2023 (trinajstega decembra dvatisočtriindvajset), za novogradnjo večstanovanjskega objekta »Bitenčeva« na nepremičnini ID znak parcela 1754 1696/4.

Sestavni del Splošnih pogojev prodaje so:

- a) komercialni in tehnični opis objekta,
- b) predhodni načrt etažne lastnine, ki ga je izdelala družba AGEA Inženiring d.o.o. iz Škofje Loke,
- c) kopija gradbenega dovoljenja št. 351-22/2023-6224-37 (tristoenainpetdeset - dvaindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - sedemintrideset) z dne 29.11.2023 (devetindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset).

Notar

-potrjujem,-

da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke 1. odstavka 5. člena ZVKSES in da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z navedenim zakonom.

Notar opozorim, da prodajalec ne sme skleniti prodajnih pogodb s končnimi kupci niti začeti z oglaševanjem prodaje, dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:

1. da je prodajalec lastnik zemljiških parcel, na katerih bo gradil oziroma gradi stavbo z več posameznimi deli, ki bo predmet prodajnih pogodb,
2. da je za gradnjo iz prejšnje točke izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje in
3. da je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe.

Notar opozorim na pravne posledice, če prodajalec sklene pogodbo pred izpolnitvijo vseh navedenih pogojev, to je, da takšna pogodba kupca ne zavezuje in lahko kupec od nje kadarkoli odstopi.

Notar opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje.

Notar nadalje opozorim, da kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe v korist kupca (pri čemer mora biti zemljiškoknjižno dovolilo, opredeljeno v d. točki 2. odstavka 24. člena splošnih pogojev prodaje, notarsko overjeno), in dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu ZVKSES, razen če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji, in sicer tako, da v korist kupca zagotovi:

1. bodisi bančno garancijo na način in z vsebino, urejeno v 37. členu ZVKSES,
2. bodisi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa v skladu z določbami razdelka 2.8. ZVKSES,

Kopir

HW

3. bodisi poroštvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo, lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji, z enako vsebino kot bančna garancija iz 1. točke zgoraj. Notar opozorim tudi, da prodajalec v razmerju do kupcev ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo z izročitvijo nepremičnine iz razlogov, ki izvirajo iz prodajalčeve sfere oziroma iz sfere drugih oseb, ki za prodajalca opravljajo posamezne storitve v zvezi z gradnjo nepremičnine (člen 16 ZVKSES).-----

Notar še opozorim, da mora prodajalec napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu nepremičnine zahteval (očitne napake), odpraviti najkasneje v enem mesecu, sicer ima kupec pravice po 20. členu ZVKSES (bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine).-----

Glede jamčevanja za skrite napake pa notar opozorim na določbe 26. člena ZVKSES, ki predvidevajo dve možnosti zavarovanja prodajalčeve obveznosti odprave teh napak, in sicer bodisi z bančno garancijo, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija (mora pa glasiti na znesek, ki je enak 5 (petim) % kupnine po prodajni pogodbi), pri čemer mora prodajalec kupcu takšno bančno garancijo izročiti hkrati z izročitvijo nepremičnine, bodisi z bančnimi garancijami, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi in glasijo na notarja kot upravičenca ter se nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe, te garancije pa mora prodajalec deponirati pri notarju.-----

Notar nadalje opozorim, da mora notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, na zahtevo kupca pridobiti oziroma mu izstaviti izpisek iz zemljiške knjige za nepremičnine, na katerih se gradi stavba, ter pridobiti izvod gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe s potrdilom o dokončnosti oziroma pravnomočnosti, na stroške posameznega kupca, ki poda takšno zahtevo.-----

Notar tudi opozorim, da se v primeru, če posamezne določbe splošnih pogojev prodaje predstavljajo poenostavitev oziroma delno preoblikovanje zakonskega besedila, v primeru spora upošteva določbe ZVKSES.-----

Notar še ugotovim, da ni zadržkov po določbah členov 23. in 24. a Zakona o notariatu.-----

Splošne pogoje prodaje in notarski zapis sem notar stranki prebral in jo poučil o pravnih posledicah podpisa te notarske listine. Opozoril sem jo na znana in običajna tveganja, povezana s takšnim poslom.-----

Prodajalec je nato izjavil, da so mu vsebina te listine in pravne posledice podpisa te listine v celoti poznane in da ustrezajo njegovi volji. Stranka je nato notarski zapis in splošne pogoje prodaje odobrila in pred menoj lastnoročno podpisala.-----

K notarskemu zapisu so, na predpisan način kot sestavni del pričujočega notarskega zapisa, poleg splošnih pogojev prodaje, pripojene naslednje listine:-----

- a) komercialni in tehnični opis objekta,-----
- b) predhodni načrt etažne lastnine, ki ga je izdelala družba AGEA Inženiring d.o.o. iz Škofje Loke,-----
- c) kopija gradbenega dovoljenja št. 351-22/2023-6224-37 (tristoenainpetdeset - dvaindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - sedemintrideset) z dne 29.11.2023 (devetin-dvajsetega novembra dvatisočtriindvajset),-----

Kopić

H

d) izpisek iz zemljiške knjige na dan podpisa tega notarskega zapisa za nepremičnino ID znak parcela 1754 1696/4.-----

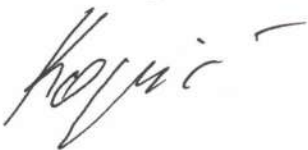
Notar opozorim, da bo možna vknjižba lastninske pravice kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine iz 12. člena ZVKSES. Te pogoje mora prodajalec zagotoviti v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ker lahko sicer predlog za vpis etažne lastnine vložijo vsi kupec posameznega dela stavbe, skladno z določbo 34. člena ZVKSES. Kupci pa lahko na svoje stroške vložijo tudi predlog za vpis predznanbe etažne lastnine, skladno z določbo člena 36 ZVKSES.--

Svetovanje s področja davčnega prava ni predmet opravljene notarske storitve.-----

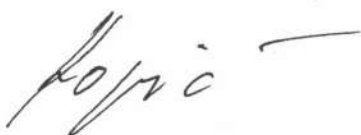
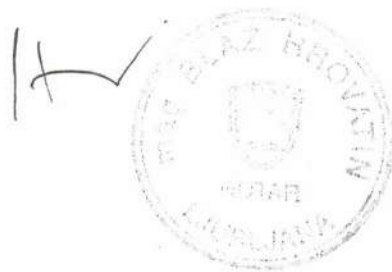
Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni. Stranka prejme dva izvoda prvega odpravka te listine.-----

Ljubljana, dne 3.7.2024 (tretjega julija dvatisočštiriindvajset)-----

Lastnoročni podpis stranke
KAZA INŽENIRING d.o.o.
Direktor Ahmet Kapić



Lastnoročni podpis in žig notarja
BLAŽ HROVATIN



-----**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**-----
 -----**POSAMEZNIH DELOV**-----
 -----**STANOVANJSKEGA OBJEKTA »BITENČEVA«**-----

ki jih sprejme-----

investitor in prodajalec-----

KAZA INŽENIRING, inženiring na področju gradbeništva, d.o.o., Mašera-Spasičeva ulica 7 (sedem), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 8150940000 (osem-ena-pet-ni-č-devet-štiri-ni-č-ni-č-ni-č), identifikacijska številka za DDV: SI 31536093 (SI-tri-ena-pet-tri-šest-ni-č-devet-tri)-----

1. (prvič) UVODNO-----

-----1. (prvi) člen-----

Prodajalec izjavlja, da:-----

- a) je izključni (1/1 (ena / ena)) lastnik nepremičnine z ID znakom: parcela 1754 1696/4;-----
- b) bo na nepremičnini iz prejšnje točke gradil **večstanovanjski objekt** s komercialnim imenom »Bitenčeva« (v nadaljevanju tudi »objekt« ali »Bitenčeva«);-----
- c) je bilo za gradnjo objekta pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-22/2023-6224-37 (tristoenaipetdeset - dvaindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - sedemintrideset), ki ga je dne 29.11.2023 (devetindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset) izdala Upravna enota Ljubljana, pravnomočno pa je postalo dne 13.12.2023 (trinajstega decembra dvatisočtriindvajset) (gradbeno dovoljenje je Priloga 1 (ena) teh splošnih pogojev);-----
- d) je pri nepremičnini z ID znakom: parcela 1754 1696/4, vknjižena naslednja izvedena pravica oz. obremenitev:-----
 - a. pod ID pravice/zaznambe 23607442 je vknjižena stvarna služnost v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 1755 537/2 in parcela 1755 537/3, in sicer trajna in brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi tipi vozil z maso do največ 3,50 (tri cele petdeset) tone, po celotni obstoječi poti (v izmeri 24,5 m² (štiriindvajset celih pet kvadratnega metra)), kot označeno z vijoličasto barvo na skici, priloženi Pogodbi o ustanovitvi služnosti z dne 13.10.2023 (trinajstega oktobra dvatisočtriindvajset);-----
- e) lahko poleg služnosti iz točke d) tega člena na nepremičnini z ID znakom parcela 1754 1696/4 tekom gradnje ustanovi nove oziroma dodatne služnosti, zlasti za obratovanje in vzdrževanje objekta;-----
- f) bo financiranje gradnje objekta delno zagotovil z bančnim posojilom, zavarovanim s hipoteko na parceli 1754 1696/4, pri čemer bo investitor v tem primeru zagotovil izbris morebiti vpisane hipoteke pri posameznem delu stavbe v etažni lastnini po kupčevem plačilu kupnine za posamezen del stavbe;-----
- g) se ti splošni pogoji prodaje uporabljajo skladno z ZVKSES za prodajne predpogodbe ter prodajne pogodbe, sklenjene med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot-1;-----
- h) sprejema te splošne pogoje z namenom določitve medsebojnih pravic in obveznosti kupcev skladno z določili ZVKSES.-----

2. (drugič) Pomen izrazov in priloge-----

-----2. (drugi) člen-----

Pomen izrazov v teh splošnih pogojih:-----

- **prodajalec:** KAZA INŽENIRING, inženiring na področju gradbeništva, d.o.o., Mašera-Spasičeva ulica 7 (sedem), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 8150940000 (osem-

Kojnc

HW

ena-pet-nič-devet-štiri-nič-nič-nič-nič), identifikacijska številka za DDV: SI 31536093 (SI-tri-ena-pet-tri-šest-nič-devet-tri); -----

- **kupec:** oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno predpogodbo ali prodajno pogodbo za nakup posameznega dela stavbe v objektu Bitenčeva; -----
- **pogodbeni stranki:** kupec in prodajalec; -----
- **stavba:** večstanovanjski objekt Bitenčeva, zgrajen na nepremičnini z ID znakom parcela 1754 1696/4, v skladu z gradbenim dovoljenjem, ki je Priloga 1 (ena) teh splošnih pogojev; -----
- **ZVKSES:** Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04); -----
- **ZVPot-1:** Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 130/22). -----

-----3. (tretji) člen-----

Priloge teh splošnih pogojev so: -----

- Priloga 1 (ena): fotokopija pravnomočnega Gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana št. 351-22/2023-6224-37 (tristoenaipetdeset - dvaindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - sedemintrideset), z dne 29.11.2023 (devetindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 13. 12. 2023 (trinajstega decembra dvatisočtriindvajset); -----
- Priloga 2 (dve): fotokopija Predhodnega etažnega načrta večstanovanjskega objekta Bitenčeva; -----
- Priloga 3 (tri): Komercialno-tehnični opis. -----

3. (tretjič) Predmet prodaje -----

-----4. (četrti) člen-----

- 1) (ena) Predmet prodajne pogodbe, sklenjene s kupci, bodo nepremičnine: -----
 - posamezna stanovanja s pripadajočimi shrambami in ložami oz. atriji, ki se nahajajo v večstanovanjskem objektu Bitenčeva, in sicer bo v objektu Bitenčeva 15 (petnajst) stanovanj, pri čemer bodo pritličnim stanovanjem pripadali tudi atriji; -----
 - posamezna garažna parkirna mesta, in sicer bo pod objektom Bitenčeva 18 (osemnajst) parkirnih mest, dvema stanovanjema pa bo pripadalo še vsakemu eno zunanje parkirno mesto, ki bo predstavljalo sestavino dela stavbe. -----
- 2) (dve) Za stavbo bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe – posamezna stanovanja in parkirna mesta, ki jim bodo pripadali sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih stavbe. ---

4. (četrtič) Skupni deli stavbe -----

-----5. (peti) člen-----

Skupni deli stavbe so skupni prostori in zemljišče, zmanjšano za površine atrijev in parkirnih mest, ki bodo po etažnem načrtu predstavljali sestavine delov stavb oz. njihove posebne skupne dele, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov in so kot skupni deli stavbe navedeni v predhodnem etažnem načrtu v Prilogi 2 (dve) teh splošnih pogojev, vključno s pripadajočimi napravami ter konstrukcijskimi elementi stavbe. -----

5. (petič) Površine -----

-----6. (šesti) člen-----

- 1) (ena) Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oz. solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot bruto površine z odbitkom površin pod

Rojnič

HW

- fiksni nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi (montažnimi) stenami oziroma drugih površin. -----
- 2) (dve) V primeru, da skupna površina stanovanja, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od površine, ki izhaja iz evidence GURS (kataster stavb) za več kot +/- 5 % (pet odstotkov), se za presežek nad ali primanjkljaj pod to tolerančno mejo ustrezno spremeni kupnina, in sicer tako, da se za presežek kupnina zviša, za primanjkljaj pa se kupnina zniža. Višino zvišanja ali znižanja kupnine po tem členu ugotovi prodajalec, ki kupca o višini morebitnega zvišanja ali znižanja kupnine pisno obvesti. -----
 - 3) (tri) Po uspešno izvedeni izročitvi in prevzemu posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, ima kupec možnost, da v roku 5 (petih) dni po dnevu izročitve in prevzema nepremičnine s priporočeno pošiljko, naslovljeno na prodajalca, poda zahtevek za poračun površin, ki predstavljajo odstopanje od površin po evidenci GURS (kataster stavb), pri čemer bo prodajalec zahtevek kupca za poračun površin obravnaval le, če bo kupec zahtevku priložil izmero oporekanega predmeta prodajne pogodbe, ki jo bo opravil pooblaščen inženir s področja geodetske stroke. Stroški geodetske izmere ne glede na uspeh kupca z zahtevkom za poračun površin v celoti krije kupec. -----
 - 4) (štiri) Če bodo v skladu s prejšnjima odstavkoma ugotovljena odstopanja površin stanovanja v korist prodajalca ali kupca, bosta prodajalec in kupec glede morebitnega zvišanja ali znižanja kupnine sklenila dodatek k prodajni pogodbi. Pravica do sklenitve dodatka k prodajni pogodbi, skladno s prejšnji odstavkom ugasne, v kolikor kupec ne pozove prodajalca k sklenitvi dodatka k prodajni pogodbi v 30 (tridesetih) dneh od prevzema in izročitve predmeta prodajne pogodbe. Poracun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poracuna, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe. -----
 - 5) (pet) Solastniški deleži na vseh skupnih delih se v primeru ugotovljenih odstopanj površin stanovanja ne spremenijo. Solastniški deleži se lahko spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškopravnega postopka, zaradi potrebe pridobitve potrebnih dovoljenj ali zaradi izpolnitve zahtev izvajalcev gospodarskih javnih služb. -----
 - 6) (šest) Morebitna odstopanja dejanskih površin stanovanja od površin, dogovorjenih v prodajni pogodbi, z izjemo spremembo kupnine v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena, ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahteve. -----
 - 7) (sedem) Morebitne spremembe solastniških deležev na vseh skupnih delih, morebitne spremembe, do katerih na podlagi 4. (četrtga) odstavka tega člena ne pride, kakor tudi morebitne spremembe površine parkirnih mest, shramb, lož ali atrijev v nobenem primeru ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahteve. -----
 - 8) (osem) Odstopanja v površini, ki so posledica izvedene spremembe lastnosti stanovanja na željo kupca, se pri ugotavljanju odstopanj iz 2. (drugega) odstavka tega člena ne upoštevata. -----

6. (šestič) Lastnosti stavbe -----

-----7. (sedmi) člen-----

- 1) (ena) Objekt, vključno s stanovanji in parkirnimi mesti, bo zgrajen v skladu s projektno dokumentacijo in bo dokončan tako, da bodo stanovanja primerna za vselitev, s tehničnimi lastnostmi, ki izhajajo iz komercialno-tehničnega opisa v Prilogi 3 (tri) k tem splošnim pogojem. -----
- 2) (dve) Prodajalec si ob predhodnem obvestilu kupca pridržuje pravico spremeniti tehnične rešitve, način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačno barvo ali material od predvidenega v komercialno-tehničnem opisu pod pogojem, da to ne vpliva na kvaliteto predmeta prodajne pogodbe, pogodbeno ceno in pogodbene roke. -----
- 3) (tri) Parkirna mesta in shrambe bodo razporejeni in oštevilčeni tako, kot je to razvidno iz tlorisov v Prilogi 2 (dve) k tem splošnim pogojem. -----

7. (sedmič) Lastnosti posameznih delov stavbe -----

-----8. (osmi) člen-----

Kopija

A

- 1) (ena) Predmet prodaje so neopremljena stanovanja (vključno s shrambami in ložami oz. atriji ter zunanjimi parkirnimi mesti) ter garažna parkirna mesta, vse s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih, in sicer neobremenjena ali kakorkoli omejena s stvarnopravnimi ali obligacijskopravnimi pravicami tretjih, razen s pravicami, ki so navedene v 1. (prvem) členu teh splošnih pogojev in morebitnimi drugimi pravicami, ki bodo ustanovljene predvsem za potrebe rednega obratovanja in vzdrževanja stavbe.-----
- 2) (dve) Prodajalec kupcem jamči bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje skladno z določbami teh splošnih pogojev, razen bremen, navedenih v 1. (prvem) členu teh splošnih pogojev.-----
- 3) (tri) Kupcem bo izročena tudi fotokopija energetske izkaznice stavbe (oz. izkaz energetskih lastnosti), s podatki o energetski učinkovitosti stavbe.-----
- 4) (štiri) Predmet prodaje bosta za vsak primer posebej določila prodajalec in kupec s posamezno prodajno pogodbo.-----
- 5) (pet) Prodajalec lahko, ni pa k temu zavezan, upošteva želje kupca po spremembi določenih lastnosti stanovanja ali parkirnega mesta, v kolikor bodo izpolnjeni vsi naslednji pogoji:-----
 - o da kupec prodajalcu predloži zahtevo za spremembo, na podlagi katere projektant izdelava ustrezno projektno dokumentacijo za izvedbo sprememb in da kupec poravnava strošek storitve obdelave spremembe v višini 5.000,00 EUR (petisoč evrov 00/100); -
 - o da kupec potrdi projektno dokumentacijo za izvedbo sprememb in ceno za izvedbo sprememb najkasneje v 8 (osmih) dneh od prejema projektne dokumentacije in cene za izvedbo sprememb;-----
 - o da kupec plača stroške izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb, ki jih je dolžan plačati v roku 8 (osmih) dni od prejema poziva prodajalca za plačilo stroškov izdelave projektne dokumentacije;-----
 - o da za izvedbo spremembe lastnosti stanovanja oziroma parkirnega mesta ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja;-----
 - o da je zahtevana sprememba glede na fazo dokončanja del na objektu še možna in izvedba sprememb ne vpliva na rok dokončanja in rok za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu;-----
 - o da kupec v roku 8 (osmih) dni od prejema dodatka podpiše in v istem roku prodajalcu vrne podpisan dodatek k prodajni predpogodbi oziroma prodajni pogodbi, s katerim pristane na opredeljeno izvedbo sprememb, ceno, po kateri se prodajalec spremembe zaveže izvesti (pri čemer se morebitne poenostavitve, ki bi ob spremembah lastnosti stanovanja nastale glede na stanovanje oz. parkirno mesto brez upoštevanja sprememb, od cene ne odštevajo);-----
 - o da kupec v roku 8 (osmih) dni od dneva podpisa dodatka iz prejšnje točke teh splošnih pogojev v celoti plača ceno za izvedbo sprememb, ki izhaja iz podpisanega dodatka k prodajni predpogodbi ali k prodajni pogodbi iz prejšnje točke teh splošnih pogojev.-----

Če kupec odstopi od zahteve za spremembo, je dolžan prodajalcu povrniti stroške izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb, če je bila ta izdelana in vse druge stroške, nastale prodajalcu zaradi podane zahteve za spremembo.-----
- 6) (šest) Za plačilo dodatnih storitev se ne uporabljajo določbe o določitvi in plačilu kupnine iz poglavja 2.3. (drugi marec) ZVKSES.-----

8. (osmič) Kupnina in drugi stroški-----

-----9. (deveti) člen-----

- 1) (ena) Kupnina za posamezen del stavbe, ki je predmet prodaje, izhaja iz cenika prodajalca, pri čemer si prodajalec pridržuje pravico do spremembe cenika, taka sprememba cenika pa na že sklenjene prodajne predpogodbe oziroma prodajne pogodbe ne vpliva.-----
- 2) (dve) Kupnina za posamezni del stavbe, ki je predmet prodaje, se določi v prodajni pogodbi kot cena, povečana za davek na dodano vrednost.-----
- 3) (tri) Če bi se v času od sprejema teh splošnih pogojev do izročitve stanovanja v posest kupcu ali do prenosa lastninske pravice (kar nastopi kasneje) povečala stopnja davka, ki se obračunava in plačuje od prodaje novozgrajenih nepremičnin, se kupnina oziroma prodajna

Kopić

H

cena za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, poveča za znesek povečanega davka.

- 4) (štiri) Če bi se v času od sklenitve pogodbe do njene izpolnitve zvišale cene gradnje za več kot 10 % (deset odstotkov), se lahko cena zviša za razliko v ceni, ki presega 10 % (deset odstotkov). Glede možnosti spremembe pogodbene cene se uporablja določilo 656. člena Obligacijskega zakonika.
- 5) (pet) V prodajni ceni niso upoštevana plačila za priključitev na KTV omrežje, priključitev na elektroenergetsko omrežje, priključitev na internet in telefonsko linijo, ipd., kar kupec zagotovi sam, na svoje stroške.
- 6) (šest) Ara in preostanek kupnine se plačata na transakcijski račun, kot bo naveden v prodajni pogodbi.
- 7) (sedem) Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo prodajne pogodbe, razen morebitnih zamudnih obresti za zamudo s plačilom kupnine, morebitnih stroškov, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca.

8.2. Ara

10. (deseti) člen

- 1) (ena) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne predpogodbe oziroma pogodbe (v nadaljevanju: pogodba) v 8 (osmih) dneh po podpisu pogodbe plačati are v višini 10 % (deset odstotkov) kupnine po prodajni predpogodbi oziroma prodajni pogodbi. Ara se ne obrestuje.
- 2) (dve) Če kupec v roku ne plača are, se šteje, da pogodba ni sklenjena.
- 3) (tri) Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve pogodbe, se všteje v kupnino, in se šteje za prvi obrok kupnine.
- 4) (štiri) V primeru, da po plačilu are kupec iz kakršnegakoli razloga odstopi od prodajne pogodbe, ima Prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še stroške v zvezi z odstopom kupca od prodajne pogodbe.

8.3. Rok za plačilo preostale kupnine

11. (enajsti) člen

- 1) (ena) Kupec mora plačati preostali del kupnine po vštetju are skladno z določili sklenjene prodajne pogodbe in ZVKSES.
- 2) (dve) Šteje se, da je kupec pravočasno izpolnil obveznost plačila preostanka kupnine, če je na dan zapadlosti kupnine v plačilo znesek kupnine, zmanjšan za znesek že plačane are, prispel na račun, določen v prodajni pogodbi.
- 3) (tri) Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine:
 - dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe v korist kupca, in
 - dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu ZVKSES.
- 4) (štiri) Prodajalec in kupec se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena ZVKSES, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES (13. člen ZVKSES).
- 5) (pet) Šteje se, da je Prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES, če v korist kupca zagotovi nepreklicno bančno garancijo, ki mu jo izroči ob plačilu kupnine, s katero se banka zaveže, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, ki je enak znesku plačane kupnine oz. obroka kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti za 6 (šest) mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenega v prodajni pogodbi.
- 6) (šest) Z dogovorom iz četrtega odstavka tega člena ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena ZVKSES.

8.4. Zamuda s plačilom kupnine

Kopic

H

----- 12. (dvanajsti) člen -----

- 1) (ena) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonite zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.-----
- 2) (dve) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti daljši od enega meseca.-----
- 3) (tri) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are, ki se šteje za pogodbeno kazen.-----
- 4) (štiri) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.-----
- 5) (pet) Znesek iz tretjega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v roku 15 (petnajstih) dni, odkar se izpolnijo naslednji pogoji (vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe):-----
 - o ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in -----
 - o ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz tretjega odstavka tega člena.-----
- 6) (šest) Če kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine v skladu z naslednjim členom teh splošnih pogojev, ni v zamudi s plačilom zadržanega dela kupnine in mora plačati zadržani del kupnine v 5 (petih) delovnih dneh po dnevu, ko preneha razlog za zadržanje, če ni v naslednjem členu teh splošnih pogojev določeno drugače.-----

----- 8.5. Zadržanje dela kupnine -----

----- 13. (trinajsti) člen -----

- 1) (ena) Kupec ni dolžan plačati zadnjih 10 % (deset odstotkov) kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti pogodbeno nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu ZVKSES.-----
- 2) (dve) Če se pri pregledu nepremičnine ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine ugotovijo očitne napake, ki sicer ne ovirajo normalne rabe, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo 5 % (pet odstotkov) kupnine. Neznatne napake se ne upoštevajo.-----
- 3) (tri) Kupec ima pravico zadržati plačilo 5 % (pet odstotkov) kupnine, dokler prodajalec ne izpolni svoje obveznosti izročiti oziroma deponirati bančno garancijo za odpravo skritih napak, pri čemer kupec uveljavi svojo pravico zadržanja tega dela kupnine tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju, ki je potrdil te splošne pogoje, v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni svojo obveznost iz 26. člena ZVKSES.-----
- 4) (štiri) Kupec ima pravico zadržati plačilo 5 % (pet odstotkov) kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca skladno z 12. členom ZVKSES.-----

----- 9. (devetič) Rok za izročitev nepremičnine -----

----- 14. (štirinajsti) člen -----

- 1) (ena) Prodajalec mora izročiti nepremičnino kupcu v roku, ki je določen v prodajni predpogodbi oziroma prodajni pogodbi.-----
- 2) (dve) Rok za izročitev nepremičnine se lahko podaljša iz razlogov višje sile (kot primeroma: naravni dogodki, morebitni ukrepi, sprejeti s strani državnih organov, ki bi omejevali ali onemogočali normalno gradnjo, okoliščine povezane z morebitnimi zastoji pri transportih in dobavi materialov in surovin za gradnjo, ki so posledica krize, in druge okoliščine, ki jih prodajalec ob sklenitvi prodajne predpogodbe oziroma prodajne pogodbe ni mogel predvideti in se takšnim spremenjenim okoliščinam tudi ni mogel izogniti).-----
- 3) (tri) Prodajalec je dolžan obvestiti kupca o razlogih za zamudo in sporočiti kupcu nov datum izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine, za kar pogodbeni stranki skleneta dodatek k

Kopic →

A

pogodbi. V primeru podaljšanja pogodbenega roka se sorazmerno podaljša tudi plačilni rok za plačilo preostalega dela kupnine. -----

- 4) (štiri) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino kupcu:-----
- ko pridobi uporabno dovoljenje, -----
 - ko je pogodbeno nepremičnina zgrajena skladno z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in -----
 - ko z upravnikom sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev in je upravnik prevzel skupne dele stavbe. -----
- 5) (pet) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti pogodbeno nepremičnino kupcu:-----
- če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnjega odstavka in -----
 - če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine. -----
- 6) (šest) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo pogodbene nepremičnine kupcu:-----
- če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer: -----
 - bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti, -----
 - bodisi da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa za odpravo pomanjkljivosti. -----
 - če prodajalec odkloni izročitev pogodbene nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, razen v primeru, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje plačila dela kupnine v skladu s temi splošnimi pogoji. -----

10. (desetič) Pogodbeno kazni za zamudo z izročitvijo nepremičnine -----

----- 15. (petnajsti) člen -----

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati plačilo kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ 50 % (petdeset odstotkov) kupnine. -----

11. (enajstič) Način izročitve nepremičnine -----

----- 16. (šestnajsti) člen -----

- (ena) O točnem datumu izročitve prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 8 (osem) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe ali na njegov elektronski naslov. Kupec je dolžan prodajalca nemudoma obvestiti o spremembi naslova. V kolikor tega ne stori in pride v odnosu med prodajalcem in kupcem do neuresničevanja pogodbenih obveznosti, ima opustitev za posledico odločitev v korist prodajalca. -----
- (dve) Prodajalec mora kupcu najmanj tri delovne dni pred prevzemom pogodbene nepremičnine omogočiti, da pregleda nepremičnino v obsegu in na način, ki je potreben, da kupec preveri, ali ima nepremičnina ustrezne lastnosti. O pregledu prodajalec sestavi zapisnik, ki ga podpišeta prodajalec in kupec. -----
- (tri) Kupec mora zahtevati odpravo napak, ki jih je mogoče ugotoviti ob izročitvi in prevzemu nepremičnine, najpozneje ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine, saj sicer izgubi pravico uveljavljanja teh napak. -----
- (štiri) Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da: -----
 - kupcu omogoči posest pogodbene nepremičnine, -----
 - kupcu izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo ter etažni načrt posameznega dela stavbe in -----

Rojica

HW

- c. kupcu izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave skladnosti za opremo in naprave, če ne gre za listine, ki so bile izročene upravniku, in-----
- d. upravniku izroči projekte izvedenih del.-----
- 5) (pet) O izročitvi in prevzemu nepremičnine mora prodajalec sestaviti zapisnik z vsebino iz tretjega odstavka 19. člena ZVKSES, ki ga podpišeta prodajalec in kupec.-----
- 6) (šest) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino na dan, določen v pisnem pozivu za izročitev in prevzem nepremičnine.-----
- 7) (sedem) Če kupec v roku iz prejšnjega odstavka tega člena brez utemeljenega razloga ne prevzame nepremičnine, se šteje, da je v prevzemni zamudi in:-----
- a. je prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu upravičen zaračunati obratovalne in druge stroške, ki so posledica izvedbe izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine na drug dan,-----
- b. kupec pa od v pozivu določenega datuma izročitve in prevzema trpi nevarnost naključnega uničenja in poškodovanja nepremičnine ter nosi tudi vse druge stroške pogodbene nepremičnine (vzdrževanja, varovanja, itd.).-----
- 8) (osem) Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine v skladu s temi splošnimi pogoji. Neznatne napake se ne upoštevajo.-----
- 9) (devet) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino, tudi če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po predhodnih odstavkih tega člena:-----
- a. če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, ali-----
- b. če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, ali-----
- c. če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemu nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 13. (trinajstem) členu teh splošnih pogojev.-----
- 10) (deset) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine, kot tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.-----
- 11) (enajst) Kupec mora sam na svoje stroške po prevzemu pogodbene nepremičnine skleniti pogodbe za priklop telefonskega priključka, za priklop na električno, plinsko in vodovodno omrežje, za priklop na internet in televizijo in za vse ostale priklope.-----

12. (dvanajstič) Odprava napak -----

----- 17. (sedemnajsti) člen -----

- 1) (ena) Kupec mora zahtevati odpravo napak, ki jih je mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, ter zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine nemudoma ob prevzemu nepremičnine, sicer izgubi ti dve pravici, na kar ga mora prodajalec ob izročitvi in prevzemu izrecno opozoriti. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o teh dveh pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, ju kupec ne izgubi.-----
- 2) (dve) Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec zahteval najkasneje ob prevzemu pogodbene nepremičnine, odpraviti najkasneje v enem mesecu od notifikacije napak.-----
- 3) (tri) Če prodajalec napak v roku iz prejšnjega odstavka tega člena ne odpravi, lahko kupec:-----
- a. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,-----
- b. bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca,-----
- c. bodisi zahteva znižanje kupnine.-----
- 4) (štiri) Če kupec uveljavi pravico iz b. oziroma c. točke prejšnjega odstavka tega člena, ni dolžan plačati dela kupnine, ki ga je zadržal po 2. (drugem) odstavku 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev, dokler ni dokončno ugotovljena višina stroškov, potrebnih za odpravo napak, oziroma dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak.-----

Kopio

Hv

13. (trinajstič) Izbira upravnika in prevzem skupnih delov stavbe

18. (osemnajsti) člen

- 1) (ena) Prodajalec bo z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev sklenil pogodbo o upravljanju upravniških storitev.
- 2) (dve) Prodajalec bo upravniku izročil skupne dele stavbe ter mu izročil predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni deli, ter projekte izvedenih del.
- 3) (tri) Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov, prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahtevke na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

14. (štirinajstič) Jamčevalni roki

19. (devetnajsti) člen

- 1) (ena) Prodajalec odgovarja za napake na posameznih in skupnih delih stavbe, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (v nadaljevanju: skrite napake), če se skrite napake pokažejo:
 - a. v dveh letih od prevzema posameznega dela stavbe za skrite napake na tem delu stavbe in
 - b. v dveh letih od prevzema skupnih delov stavbe za skrite napake na skupnih delih stavbe,
 in sicer pod pogojem, da je kupec pogodbeno nepremičnino uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja in v skladu z navodili za uporabo proizvajalca opreme, ki je bila v pogodbeno nepremičnino vgrajena ob izročitvi in prevzemu, napake pa niso posledica kupčeve neskrbne uporabe ali uporabe pogodbene nepremičnine v nasprotju z omenjenimi navodili.
- 2) (dve) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnosti napak v solidnosti gradbe, če se te pokažejo v desetih letih od prevzema.
- 3) (tri) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe začnejo teči od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik.

15. (petnajstič) Obvestilo o napakah

20. (dvajseti) člen

- 1) (ena) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skriti napaki najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.
- 2) (dve) V obvestilu iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec opisati, v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

16. (šestnajstič) Odprava skritih napak in drugi jamčevalni zahtevki

21. (enaindvajseti) člen

- 1) (ena) Prodajalec mora v 15 (petnajstih) dneh od prejema obvestila o napaki pregledati pogodbeno nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in načinu, na katerega namerava odpraviti napako.
- 2) (dve) Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira nemoteno uporabo pogodbene nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.
- 3) (tri) Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec:
 - a. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,

Popić

H

- b. bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca, _____
 c. bodisi zahteva znižanje kupnine. _____

17. (sedemnajstič) Bančna garancija za odpravo skritih napak _____

22. (dvaindvajseti) člen _____

- 1) (ena) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku v skladu s 26. členom ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bodisi lastno bančno garancijo bodisi bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki jih bodo prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, in sicer pod naslednjimi pogoji: _____
- da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije, _____
 - da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija, _____
 - da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe, _____
 - da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije, najmanj enak 5 % (pet odstotkov) skupnega zneska vseh kupnin za posamezne dele stavbe in _____
 - da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli). _____
- 2) (dve) Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje. _____

18. (osemnajstič) Garancije za naprave in opremo _____

23. (triindvajseti) člen _____

- 1) (ena) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih določenih v garancijskih listih proizvajalca. _____

19. (devetnajstič) Vknjižba lastninske pravice kupca _____

24. (štiriindvajseti) člen _____

- 1) (ena) Prodajalec mora zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, v korist kupca najkasneje v 2 (dveh) mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo. _____
- 2) (dve) Prodajalec izpolni obveznost iz prejšnjega odstavka tega člena, ko so izpolnjeni naslednji pogoji: _____
- Stavba in njeni deli so vpisani v kataster stavb. _____
 - Prodajalec je sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine. _____
 - Prodajalec je na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo in so izpolnjeni vsi pogoji za dovolitev tega vpisa. _____
 - Prodajalec je v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, ki je predmet pogodbe, in to zemljiškoknjižno dovolilo bodisi izročil kupcu bodisi izročil notarju v hrambo v skladu s 3. in 4. odstavkom 12. člena ZVKSES. _____

20. (dvajsetič) Zemljiškoknjižno dovolilo _____

25. (petindvajseti) člen _____

- 1) (ena) Prodajalec se zaveže notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo izročiti ali kupcu proti plačilu kupnine ali na stroške kupca v hrambo notarju s pooblastilom notarju, da ga izroči kupcu, ko se izpolnijo naslednji pogoji: _____

Rojnič

[Signature]

- a. Kupec notarju predloži izvirnik potrdila banke, da je plačal aro in preostale dele kupnine v korist transakcijskega računa, kot bo naveden v prodajni pogodbi, v višini, ki je najmanj enaka kupnini, zmanjšani za morebitni zadržani del kupnine iz drugega, tretjega oziroma četrtega odstavka 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev, -----
- b. Če kupec uveljavlja zadržanje dela kupnine iz drugega odstavka 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev, da kupec notarju predloži kopijo primopredajnega zapisnika, -----
- c. Če kupec uveljavlja zadržanje dela kupnine iz tretjega odstavka 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev in notar na podlagi notarskega zapisnika o deponiranju zadržanega dela kupnine iz tretjega odstavka 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev ugotovi, da je kupec upravičen do zadržanja tega dela kupnine, -----
- d. Če kupec uveljavlja zadržanje dela kupnine iz četrtega odstavka 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev in notar na podlagi stanja zemljiške knjige, vsebine akta o oblikovanju etažne lastnine, vsebine zemljiškoknjižnega dovolila iz prvega odstavka tega člena ugotovi, da pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca še niso izpolnjeni. -----

21. (enaindvajsetič) Upravljanje objekta -----

----- 26. (šestindvajseti) člen -----

- 1) (ena) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. -----
- 2) (dve) Vsak etažni lastnik vstopi v pravno razmerje, ki ga prodajalec sklene z upravnikom skladno z 21. členom ZVKSES. -----
- 3) (tri) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike. Kupec kot etažni lastnik mora skupne dele uporabljati tako, da ne povzroča škode in ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi. -----
- 4) (štiri) Pri uporabi skupnih delov stavbe in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati pravila o medsebojnih odnosih pri uporabi stanovanja, ki jih bo sprejel prodajalec hkrati z aktom o oblikovanju etažne lastnine in hišni red, ki ga sprejmejo etažni lastniki. -----
- 5) (pet) Kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na zunanji izgled stavbe, kakor tudi zunanje ureditve, vključno z nameščanjem opreme, naprav in pripomočkov so mogoči le s soglasjem prodajalca oziroma zadostnim številom etažnih lastnikov, sicer je upravnik upravičen takšno opremo, naprave in pripomočke odstraniti na stroške etažnega lastnika. -----

----- 27. (sedemindvajseti) člen -----


Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema in so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezni del stavbe. -----

Ljubljana, 4. 7. 2024 (četrti julij dvatisočštiriindvajset) -----

Prodajalec:

KAZA INŽENIRING, inženiring na področju gradbeništva, d.o.o.

Ahmet Kapić, direktor





KOMERCIALNI OPIS PROJEKT »BITENČEVA«

OPIS

Enkratna specifična lokacija novogradnje BITENČEVA umeščena v mirnem stanovanjskem okolju ob Cesti Andreja Bitenca je narekovala edinstveno oz. unikatno oblikovanje stavbe v prostoru. Lega zemljišča na robu mesta na eni strani in neposreden stik z naravo, na samem robu Krajinskega parka POLHOGRAJSKI DOLOMITI na drugi strani, bo bodočim stanovalcem omogočala v sodobnem svetu tako željeno interakcijo med bivanjem v mestu in hkrati v naravi.

Specifičnost strmega terena je omogočila zasnovo stanovanj, ki bo bodočim lastnikom preko atrijev oz. balkonov nudila neposreden stik z naravo in poglede na mesto Ljubljana.

V tlorisu je objekt prilagojen zemljišču. Zato je v nadzemnem delu deljen na tri stolpiče, kar omogoča, da je večina stanovanj bodisi trosmerno ali pa celo vsesmerno orientirana. Taka zasnova omogoča izredno kvalitetno bivanje, saj so stanovanja svetla, primerno osončena in senčena, ter nenazadnje tudi ustrezno prezračevana.

Obenem pa trapezno oblikovanje volumnov nudi navkljub strnjeni zazidavi ustrezno intimnost in mirnost bivanja saj mimobežne smeri pogledov onemogočajo ne vselej zaželene med-sosedske poglede.

V tezi sodobnosti so stanovanja dostopna direktno iz dvigal v vsakem od posameznih stolpičev. Sistem dostopa je urejen na principu pametnih inštalacij, kar bo uporabnikom omogočalo enostavno in varno uporabo in nadzor nad dostopom do svojih stanovanj.

Stanovanja so sodobno oblikovana. Le-to omogoča elegantna konstrukcijska zasnova, saj znotraj posamezne enote ni nosilnih sten.

PREDSTAVITEV PROJEKTA

Z gradbenimi deli bomo pričeli predvidoma v Oktobru 2024, uporabno dovoljenje pa bo predvidoma pridobljeno do konca leta 2026

V objektu bo 15 stanovanj. Etažnost objekta je 2K+P+N+M. Stanovanja bodo neto velikosti od cca. 61 m² do 120 m² uporabne površine. Vsa stanovanja imajo pripadajoče balkone oz. atrije.

Vsakemu stanovanju, glede na njegovo velikost, je zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest. V garažo se dostopa po klančini ali neposredno s terena. V stavbi je predvideno 22 parkirnih mest.

Bodočim stanovalcem bodo na voljo skupni prostori kolesarnice. Vse etaže so dostopne z zunanjim stopniščem ali dvigalom. Poudarek smo dali predvsem na odlično izrabo prostorov, kvalitetno gradnjo z vgrajenimi materiali visoke kakovosti ter izbranimi materiali, ki bodo krasili vaše novo domovanje. Na sami parceli pa bo tudi dovolj prostora za preživljanje prostega časa na odprtem.

Stavba bo priključena na vodovodno, kanalizacijsko, plinsko ter telekomunikacijsko omrežje.

Kopić

H

TEHNIČNI OPIS

konstrukcija

Navkljub zapleteni obliki, ki jo določata oblika zemljišča in prerez terena, bo konstrukcija izvedena enostavno. Kot taka omogoča povsem odprto zasnovo notranjih prostorov, saj se sile prenašajo s plošč na obodne stene brez sten in preklad, ter preko njih na temeljenje. Konstrukcija celotne zgradbe bo armiranobetonska.

notranje stene

Notranje stene bodo dveh tipov. Razen v lameli C bodo povsod izvedene iz mavčno-kartonskih plošč na podkonstrukciji. Stene bodo polnjene z zvočno izolacijo.

Betonske stene in stropovi v pritličju in nadstropjih (kjer niso obloženi z zvočno-izolativno oblogo) bodo brušeni, kitani in pobarvani z disperzijsko belo barvo. V kleti bo beton prav tako brušen in kitan, vendar barvan po barvni shemi, ki jo določi projektant.

Vse nenosilne konstrukcije iz opeke bodo ometane kitane, brušene in barvane z belo barvo. Mavčno-kartonske stene bodo samo kitane, brušene in barvane.

V skupnih prostorih bodo stene po celotni višini prepleskane s pralno barvo. Del sten v kopalnicah je obložen s keramiko.

streha

Streha bo dvojna. Prva bo klasična prezračevana poševna streha na armiranobetonski plošči. Na zaključku poševnine pa se bo streha izravnala. Atike zaradi višinskih omejitev ni.

Nad poševno ploščo se bo izvedla toplotna izolacija, paroprepustna folija in prezračevalni sloj strehe, vse na klasični leseni ali alu podkonstrukciji. Ta del strehe bo krit z ravnimi vlakno-cementnimi ploščami.

Na ravnem delu se bo nad ploščo izvedla toplotna izolacija, hidroizolacija in zaščita le te.

fasada

Fasada sledi logiki kvalitetne in trajnostne gradnje. V principu bosta na objektu predvideni dve fasadi - kontaktna ometana in prezračevana, ki bo zaščiten z vlakno-cementnimi ploščami. Željene nizkoenergijske karakteristike stavbe dosegamo z izolacijo v debelini 18 cm.

V obeh kletih, tam kjer sta odprti od terena, se bo izvedla fasada kot ometana silikonska, debeline cca. 1 cm na 18 cm toplotne izolacije v kombinaciji EPS izolacije tik ob terenu in kamene volne na preostalem delu.

Na nadzemnem delu je načrtovana prezračevana fasada na kovinski podkonstrukciji z mineralno kameno toplotno izolacijo debeline 18 cm, paropropustno folijo, prezračevanim slojem v debelini 8 cm in finalno oblogo iz vlakno-cementnih plošč.

Upoštevane bodo zahteve požarne varnosti glede požarne odpornosti fasade. Odprtine bodo razporejene tako, da ne bo možnosti preskoka požara. Balkoni bodo imeli stekleno ograjo.

Vsi stiki stavbnega pohištva in fasade bodo izvedeni skladno s tehničnimi navodili proizvajalca fasadnega sistema.

Popis

H

tlaki

Tlak v kleti (garaža, shrambe) bo zaglajen beton ustreznih trdnostnih in odpornostnih karakteristik. Takšen bo tudi tlak servisnih prostorov v kleti (strojnica, smetarnik, kolesarnica). Tlaki v 1. kleti, pritličju in nadstropjih se bodo izvedli kot plavajoči estrihi. Razvod inštalacij v stanovanjih poteka večinsko po tlakih. Predvideno je talno gretje in talno hlajenje. V vseh bivalnih prostorih v stanovanjih bo finalni tlak parket, v mokrih prostorih keramika. V mokrih prostorih (kopalnica, wc, utility) bodo s keramiko obložene tudi stene po celotni višini.

stavbno pohištvo

Vhod v objekt bo iz Alu profilov. Vrata bodo dvokrilna, eno aktivno krilo s samozapiralom, drugo ožje krilo, ki se po potrebi odpre za vnos opreme. Vrata se bodo odpirala navzven.

Vhodna vrata v tehnične prostore bodo izvedena kot zvočnoizolativna. Podboj vrat bo kovinski, ognjevaren, dimotesen in barvan. Krilo bo kovinsko in površinsko obdelano z MDF. Vratno krilo je opremljeno s kukalom in omejilom odpiranja. Krilo vsebuje tudi varnostno rozeto in cilindrični vložek, jekleni okvir, večtočkovno številno ključavnico, fiksni zatič, talno avtomatsko tesnilo, in ostalo potrebno opremo, ki zagotavlja brezhibno delovanje vrat. Ključavnica je cilindrična. Vrata bodo imela vgrajeno samozapiralno v tečajih (del požarnega certifikata).

Vrata v shrambe bodo kovinska požarno varna in dimotesna. Vrata bodo imela vgrajeno samozapiralno v tečajih (del požarnega certifikata).

Vrata znotraj stanovanj bodo imela krila iz iverokala, obložena z MDF ploščami v imitaciji hrasta. Vrata bodo imela ključavnico, mehanizem za odpiranje v mat-krom izvedbi, tesnilo, stenski blažilnik. Kopalniška vrata bodo spodaj impregnirana zaradi možnosti izliva vode. Krilo vrat se spodreže za zagotovitev pretoka zraka za prisilno prezračevanje.

Vsa okna so izvedena iz alu-les profilov. Barve profila bo določil projektant. Vsa okna se odpirajo okoli horizontalne in vertikalne osi. Stekla so izvedena npr. kot troslojna ($U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$) s toplotnoizolativnimi distančniki ($\psi < 0,04 \text{ W/mK}$), U_w vrednost okna mora biti manj kot $0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$. Okna bodo vgrajena tako, da omogočajo popolno vodotesnost po zunanjem robu in paronepropustnost po notranjem robu, z uporabo ustreznih tesnilnih trakov – tesnenje v treh ravneh. Okna v nadstropjih, ki nimajo parapeta in se ne odpirajo na balkon bodo imela vgrajeno varnostno (lepljeno in kaljeno) steklo.

Zunanja polica bo izvedena iz odkapne, tovarniško cinkane in tovarniško barvane (plastificirane) pločevine.

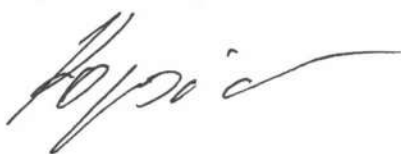
Notranja okenska polica bo prefabricirana polica iz lesa v imitaciji hrasta.

Vrata na klančini v kletno garažo bodo dvizna sekcijška vrata v mrežasti izvedbi. Preko teh vrat in dodatnih odprtih v steni in plošči se bo vršil dovod-odvod zraka v garažo.

strojne inštalacije

vodovodna inštalacija

Objekt bo priključen na javno vodovodno omrežje NL DN100, ki poteka južno od objekta. Predvidena je ena navezava na javni vodovod in tri merilna mesta, za vsako posamezno krilo posebej.



Topla sanitarna voda se bo pripravljala s toplotno črpalko zemlja/voda in dvema zalogovnikoma tople vode. Za posamezno krilo se bo voda pripravljala pretočno. Priprava sanitarne vode za tehnične prostore bo lokalno z električnimi bojlerji.

Glavni razvod vodovodnega omrežja bo potekal pod stropom 2. kleti do posameznih merilnih mest. Razvod cevi od merilnega mesta do posameznih enot bodo potekali po vertikalah v kopalnicah.

Razvodno omrežje vode, vodeno pod stropom kleti se bo izvedlo iz jeklenih pocinkanih cevi, spajanih z navojnimi fittingi, ostali cevovodi pa se bodo izvedli iz večplastnih kompozitnih cevovodov, ki se spajajo s stisljivimi fittingi.

ogrevanje in hlajenje

Priprava ogrevne vode se bo vršila v tehničnem prostoru v 2. kleti objekta. Predvidena je toplotna črpalka zemlja/voda. V tehničnem prostoru bo nameščen zalogovnik ogrevne in hladilne vode, dva zalogovnika za sanitarno vodo, seti za pretočno pripravo sanitarne vode in mešalni seti za pripravo ogrevne in hladilne vode.

V objektu je za ogrevanje in hlajenje predviden mokri talni sistem (talno ogrevanje). V posamezni etaži stanovanja je predvidena omarica talnega ogrevanja z razdelilnikom in ventilom, ki bo krmiljen s sobnim termostatom. Poleg talnega sistema je predviden tudi sistem s kanalskimi konvektorji, ki so predvideni predvsem za ohlajanje v poletnem času.

Glavni cevni razvodi ogrevne vode bodo vodeni pod stropom 2. kleti do razdelilnikov, kjer bodo kalorimetri za posamezno stanovanjsko enoto. Vertikale so bodo predvidele zraven vertikal sanitarne vode v kopalnicah.

Cevni razvodi v toplotni postaji ter glavni razvodi pod stropom 2. kleti do posameznih kalorimetrov se izvedejo iz pocinkanih tankostenskih cevovodov iz ogljikovega jekla. Etažni cevni razvod je izveden iz večplastnih kompozitnih cevi iz temperaturno obstojnega polietilena (PE-RT).

prezračevanje

Za prezračevanje posamezne stanovanjske enote bo predviden sistem lokalnega prezračevanja z »rekuperatorji«. V vsak bivalni prostor se bodo inštalirali po ena ali več enot, odvisno od obremenitve prostora z uporabniki.

Za prezračevanje vseh sanitarnih prostorov je predviden lokalni odvod zraka z ventilatorjem. Odvod zraka bo skozi streho. Odvod sopare za kuhalne plošče bo z odvodnimi kanali, voden nad streho objekta.

električne inštalacije

napajanje

V novo priključno merilno omarico v objektu se bodo vgradile nove merilne garniture po navodilih oziroma projektnih pogojih elektro distributerja. Predvidenih je 21 odjemnih mest. Eden od teh je za skupno rabo.

telekomunikacije

Od TKO-telekomunikacijska/kabelska omarica oz. jaška se bo izvedla povezava do komunikacijskega vozlišča v tehničnem prostoru. Priključni kabel se določi skladno z izbranim dobaviteljem TK/CTV storitev.

razsvetljava



Razsvetljavo v objektu smo predvideli s svetilkami z LED sijalkami ali LED svetilkami, tako v stanovanjih, kot tudi v pomožnih prostorih.

Inštalacije bodo izvedene podometno s pripadajočim inštalacijskim materialom (cevi, doze, stikala). Na dostopu do objekta (na fasadi in okolici) je predvidena zunanja razsvetljava. Svetila bodo skladna z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, Ur. list RS 81/2007. Vklon-izklon zunanje razsvetljave bo izveden avtomatsko preko senzorjev osvetljenosti v odvisnosti od zunanje osvetljenosti in ure realnega časa.

Varnostna razsvetljava bo izvedena v smislu zahteve študije požarne varnosti na evakuacijskih poteh in izhodih iz objekta.

polnilna postaja za električna vozila

V garaži so predvidene polnilne postaje za polnjenje električnih avtomobilov.

domofon

Na vhodu v objekt je predvidena klicna enota. Vsako stanovanje bo imelo notranjo enoto za komunikacijo z obiskovalcem.

Pametne instalacije

Objekt bo opremljen z elementi pametne instalacije z naslednjo opredelitvijo funkcionalnosti sistema:

avtomatsko upravljanje sistemov ogrevanja, hlajenja in prezračevanja

Avtomatsko upravljanje razsvetljave

Avtomatsko upravljanje senčil multi-funkcijski sobni upravljalnik na dotik

Oddaljeno upravljanje s pomočjo aplikacije

Opcijsko video-domofonski sistem

KNX inteligentne tipke za upravljanje pametnega doma

varovanje pred strelo

Objekt bo imel izvedene strelovode oz. ustrezno zaščito pred udarom strele.

zunanja ureditev

Na južni strani gradbene parcele ob Cesti Andreja Bitenca se bo rekonstruiral cestni priključek. Tam se bo nahajal dostop do podzemne parkirne garaže. Meteorne vode s streh in utrjenih površin se bodo zbirale preko točkovnega odvodnjavanja in bodo vodene v meteorno kanalizacijsko omrežje.

Zunanje pohodne površine bodo betonirane. Med volumni se bo na nivoju pritličja nahajalo poljavno dvorišče z otroškim igriščem. Intervencijske površine so zunaj objekta. Na severnem delu bodo na raščenem terenu zasajena drevesa. Na delu strehe garaže bo izvedeno nasutje za zatravitev.



odpadki

Odpadke se zbira v tipskih posodah na za to urejenem prostoru. Zbirno odjemno mesto je predvideno ob uvozu na zemljišče s Ceste Andreja Bitenca.

SPLOŠNA DOLOČILA

Investitor si pridržuje pravico do sprememb, pri čemer so v tem opisu opisani vsi tisti materiali, ki so dobavljivi v času sprejemanja komercialnega opisa. V primeru, da dobava posameznega materiala v času gradnje ne bo mogoča iz razlogov, na katere investitor ne more vplivati, se bodo dobavili materiali enake kakovosti in enakih tehničnih lastnosti.

Vizualizacije ter vrisi posameznih kosov pohištva v komercialnih ali prodajnih opisih so informativne narave. Prav tako prodajna cena ne vključuje morebitnih dodatnih ali naknadnih sprememb obdelave prostorov na željo kupca.

Rojsi

(H)

NASLOVNA STRAN NAČRTA

Načrt:

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

Investitor:

KAZA INŽENIRING d.o.o.
Mašera-Spasićeva ulica 7
1000 Ljubljana

Objekt:

Stanovanjski objekt Bitenčeva
na parceli 1696/10, k.o. Šentvid nad Ljubljano

Katastrska občina:

Šentvid nad Ljubljano (1754)

Podjetje:

AGEA Inženiring d.o.o.,
Podjetje za geodetske storitve, urejanje in trženje nepremičnin,
projektiranje, svetovanje in nadzor
Tavčarjeva ulica 18, 4220 Škofja Loka

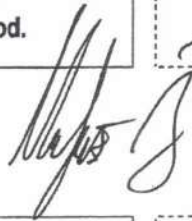
Odgovorna oseba podjetja:

Matjaž Žargi,
univ.dipl.inž.geod.



AGEA
Inženiring d.o.o.

Podpis:

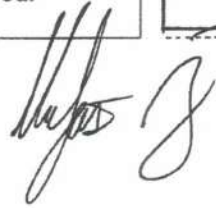


Pooblaščen inženir:

Matjaž Žargi,
univ.dipl.inž.geod.
Geo-0346

MATJAŽ ŽARGI
univ.dipl.inž.geod.
IZS Geo0346

Podpis:



Številka projekta:

24215

Kraj in datum:

Škofja Loka, junij 2024 (verzija-3)



PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

Pogoji uporabe predhodnega etažnega načrta:

Predhodni etažni načrt je izdelan kot priloga k splošnim pogojem prodaje in se ne more uporabiti kot končen elaborat za evidentiranje objekta v uradne evidence GURS.

Podatki o objektu (površine delov stavbe, tlorisi, višine) in novih parcelah se bodo dokončno določili po končani izgradnji, po dejanskem stanju. Pri tem je potrebno upoštevati, da so podatki prevzeti iz projektne dokumentacije, z upoštevanjem klasifikacije delov stavb določene z Zakonom o katastru nepremičnin.

Po končani izgradnji lahko pride do manjših odstopanj glede na predhodno pripravljen etažni načrt.

V predhodnem etažnem načrtu so navedene nove parcelne številke in številka stavbe, ki se ne bodo spremenile, saj so definirane in rezervirane v informacijskem sistemu katastra.

Priloge:

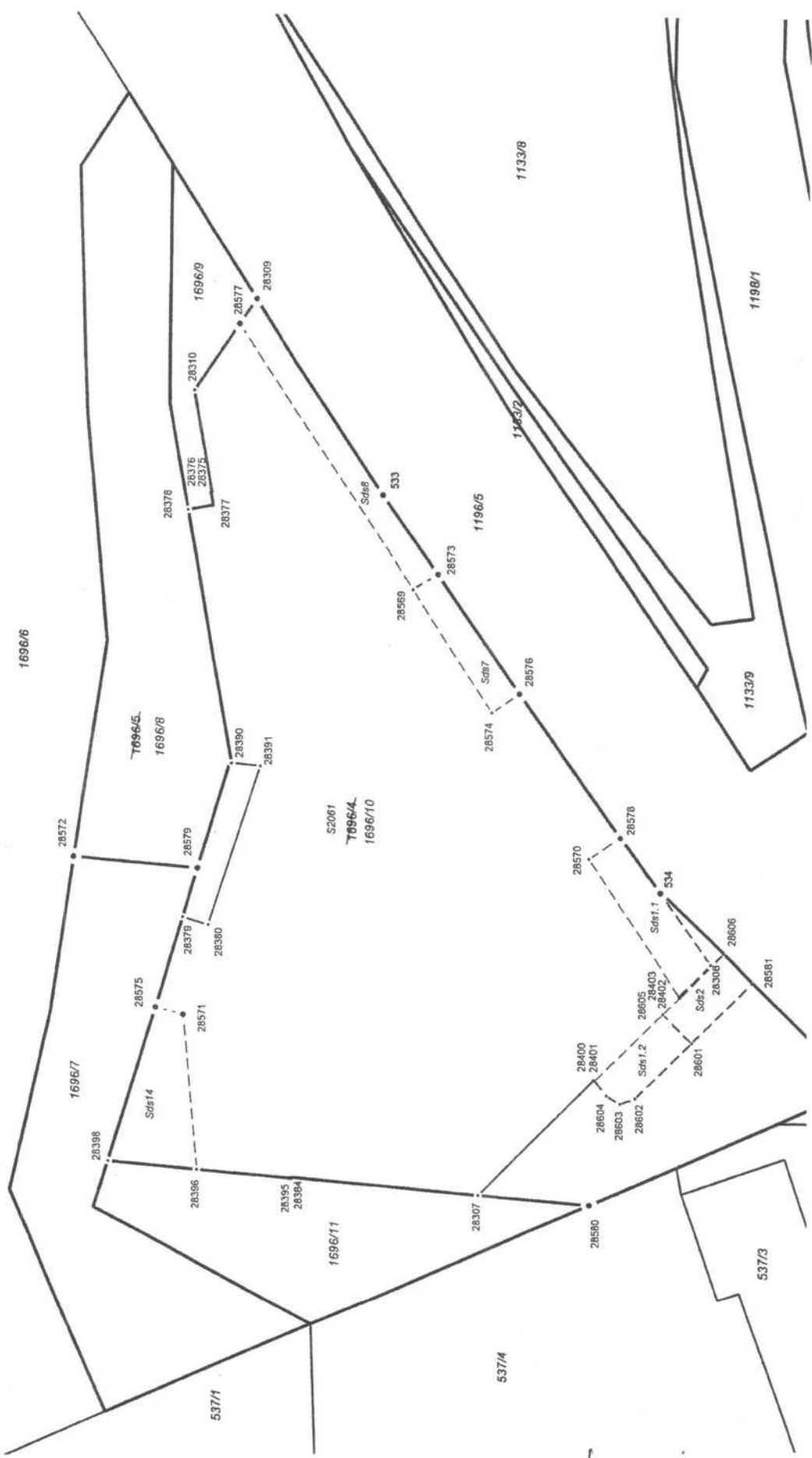
- Predhodni etažni načrt stavbe
- Skica
- Prikaz sprememb
- Izračun površine parcel

Pripravil:

Matjaž Žargi, IZS Geo 034

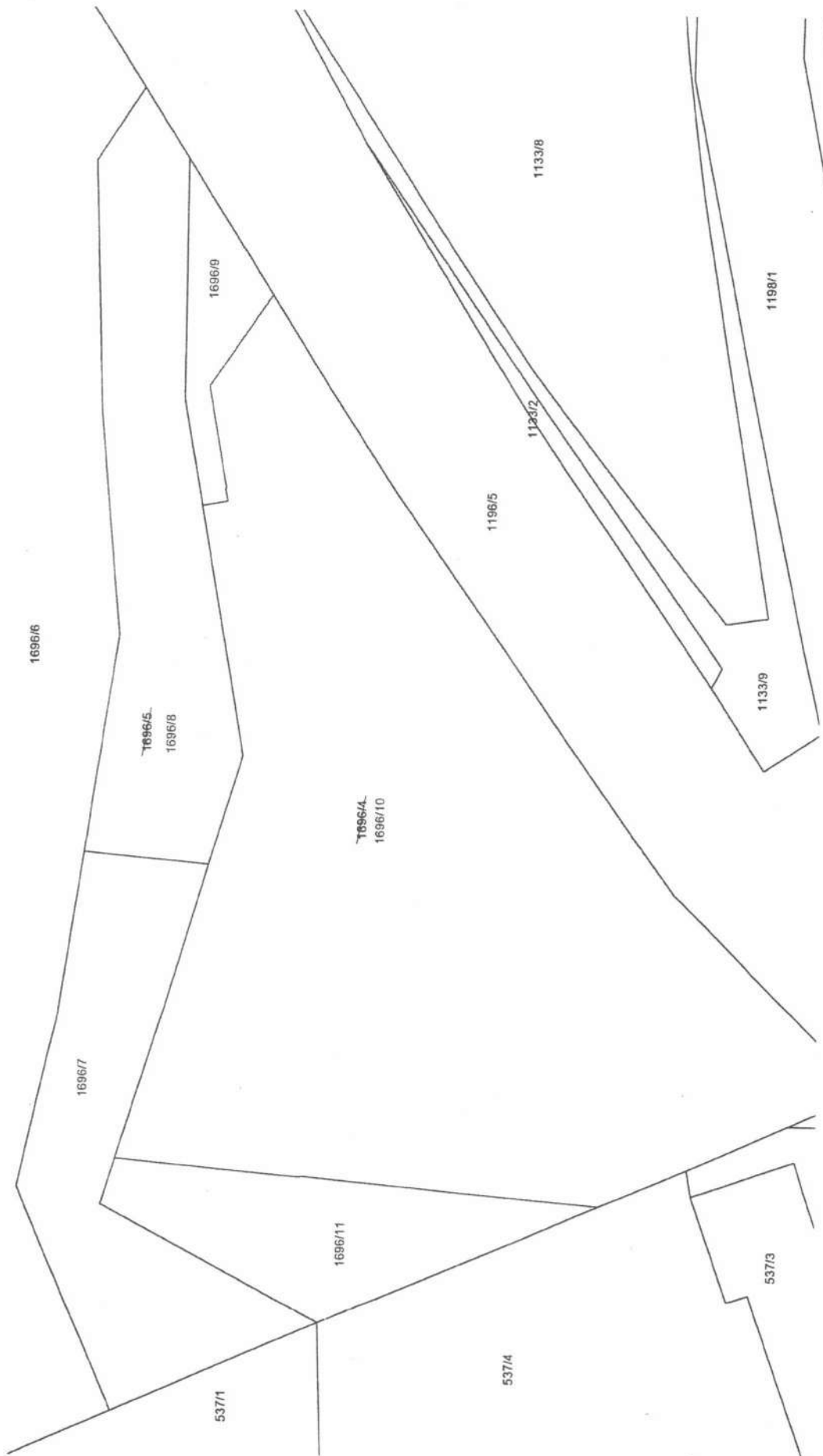
Katastrska občina* (šifra in ime):	1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO	Številka objave katastrskega postopka:	10000060593	Datum izdelave:	21.06.2024
---------------------------------------	----------------------------	--	-------------	--------------------	------------

Merilo ~ 1 : 300



Katastrska občina (šifra in ime):	1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO	Številka objave katastrskega postopka:	10000060593	Datum izdelave:	21.06.2024
--------------------------------------	----------------------------	--	-------------	--------------------	------------

Merilo ~ 1 :300

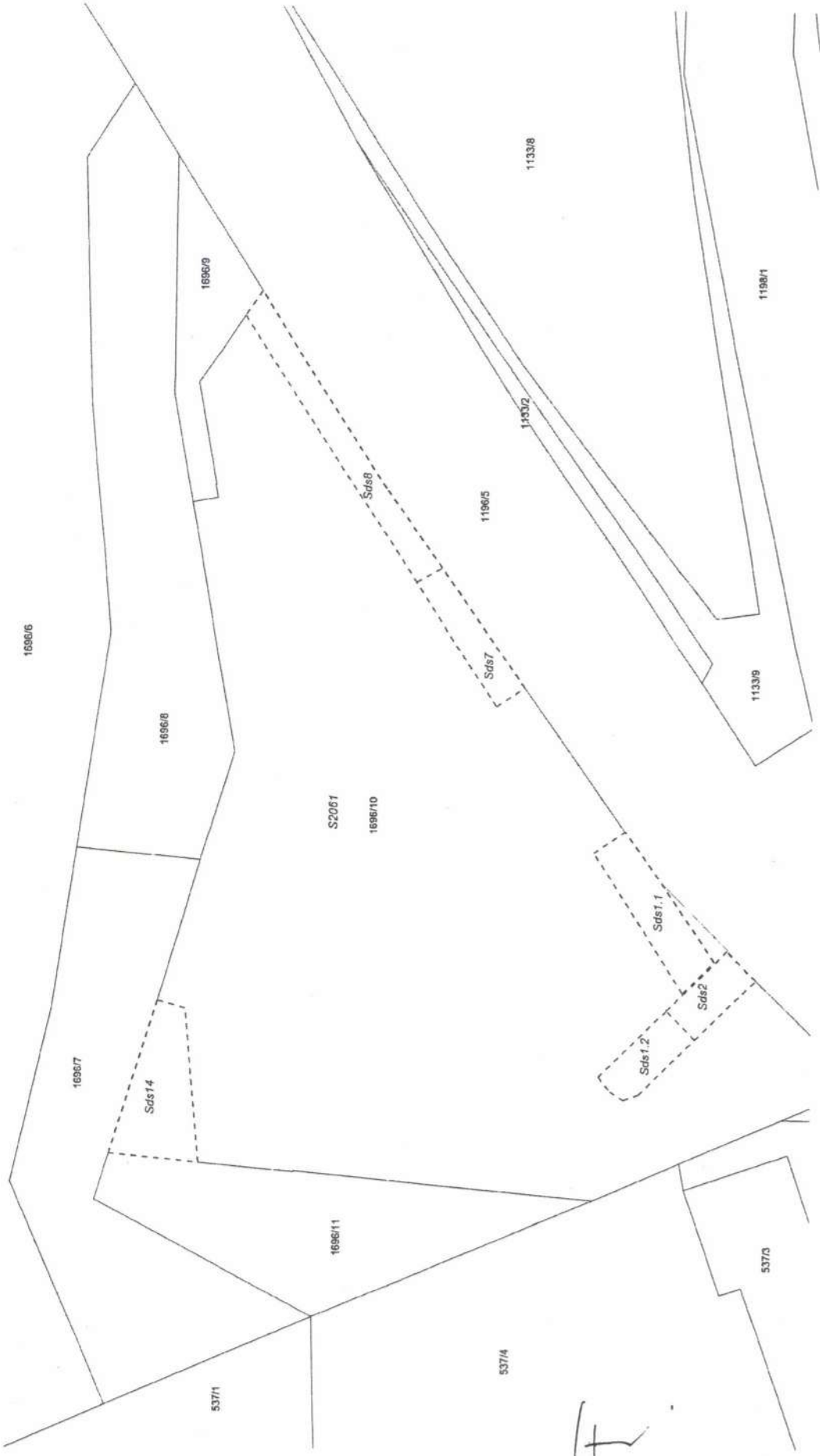


kopiraj

T

Katastrska občina (šifra in ime):	1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO	Številka objave katastrskega postopka:	10000060593	Datum izdelave:	21.06.2024
--------------------------------------	----------------------------	--	-------------	--------------------	------------

Merilo ~ 1 : 300



Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
-----------------	-------------	-------------------

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO	1696/10

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	327,8 m
Najvišja višinska kota (H2)	345,5 m
Karakteristična višinska kota (H3)	333,9 m

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	6
Številka pritlične etaže	3

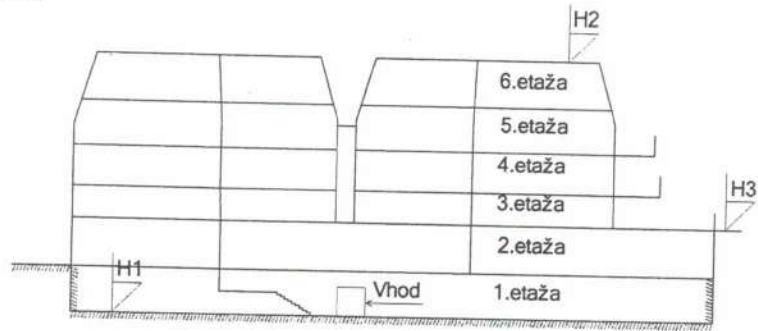
Leto izgradnje	2024
----------------	------

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta	<i>Koordinate točk tlorisa stavbe je določil oziroma tloris stavbe je izdelal Matjaž Žargi, univ.dipl.inž.geod., ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta.</i>
---	---

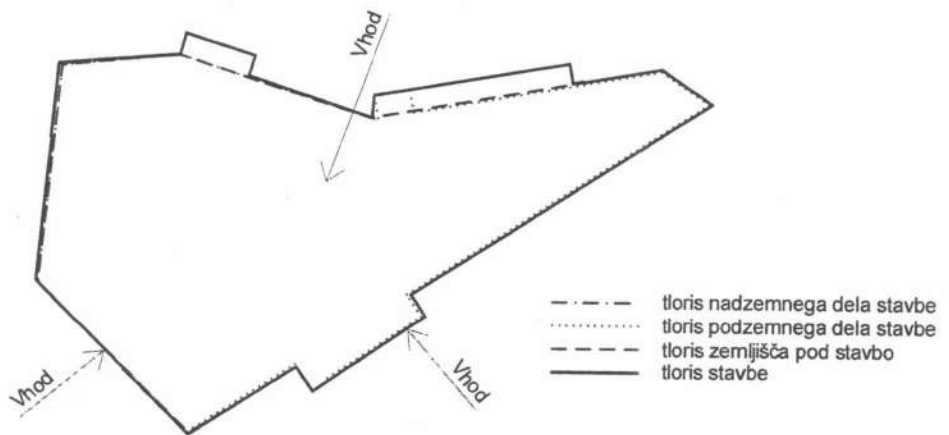
Številka stavbe | 1754 - 2061

Datum: 21.06.2024

Prerez stavbe (M = 1:500)



Tloris stavbe (M = 1:500)



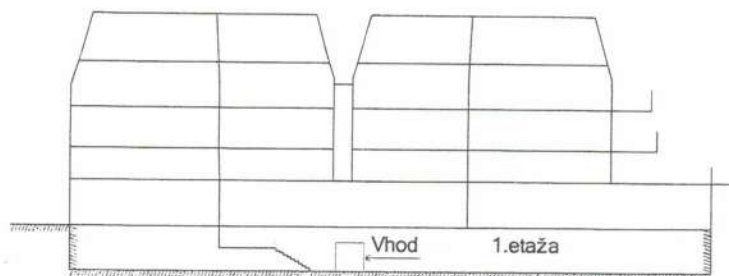
Kopir

H

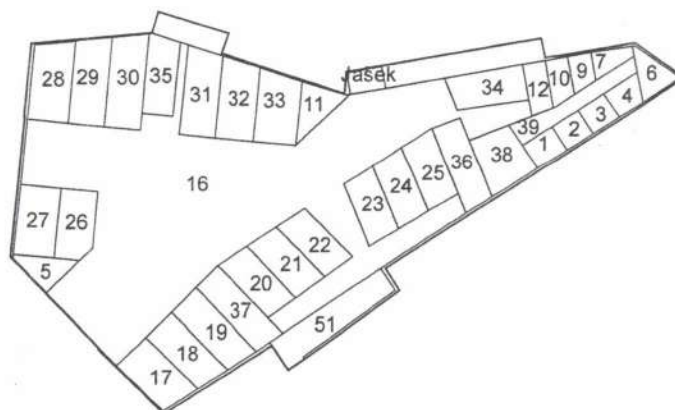
Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
Številka etaže	1	

Višina tal	327,8 m
Višina etaže	2,7 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Hojsic

H

Številka stavbe 1754 - 2061

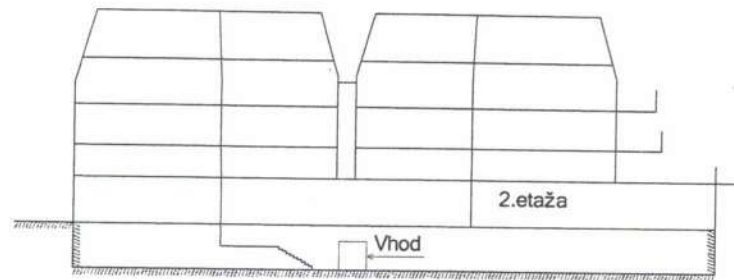
Številka etaže 2

Datum: 21.06.2024

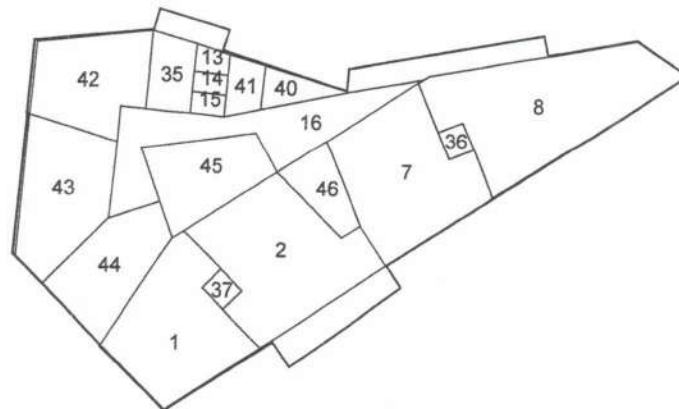
Višina tal 330,9 m

Višina etaže 2,5 m

Prerez stavbe



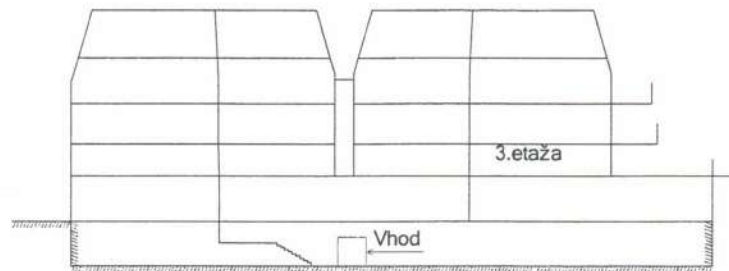
Tloris etaže (M = 1:500)

*Kopir**H*

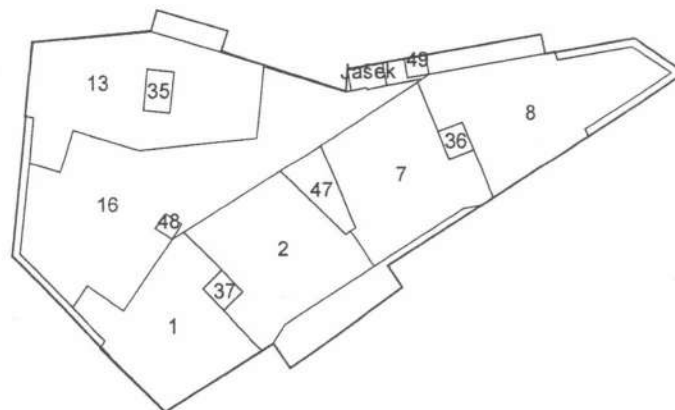
Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
Številka etaže	3	

Višina tal	333,9 m
Višina etaže	2,5 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Popis

H

Številka stavbe 1754 - 2061

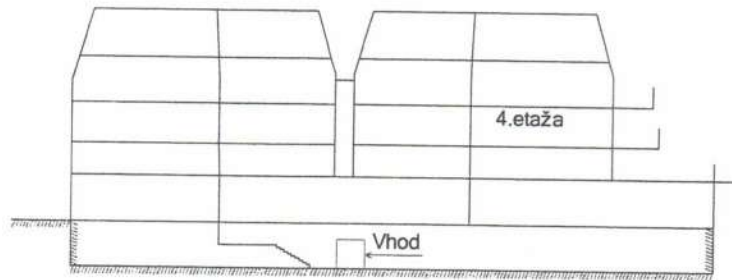
Številka etaže 4

Datum: 21.06.2024

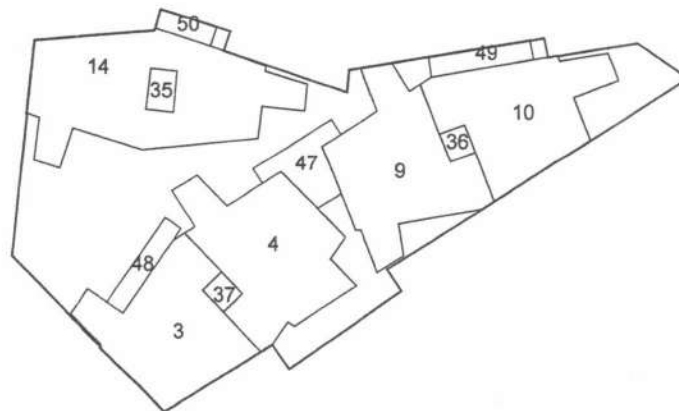
Višina tal 336,7 m

Višina etaže 2,5 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)

*Agri**A*

Številka stavbe 1754 - 2061

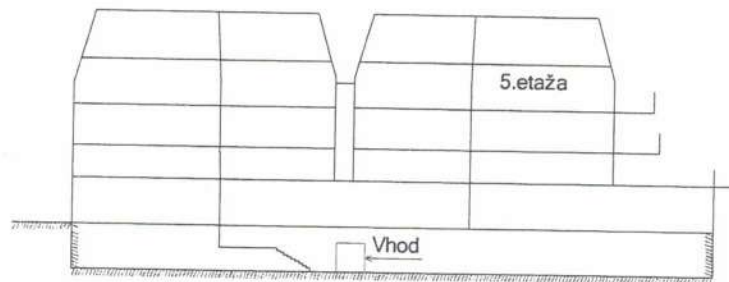
Številka etaže 5

Datum: 21.06.2024

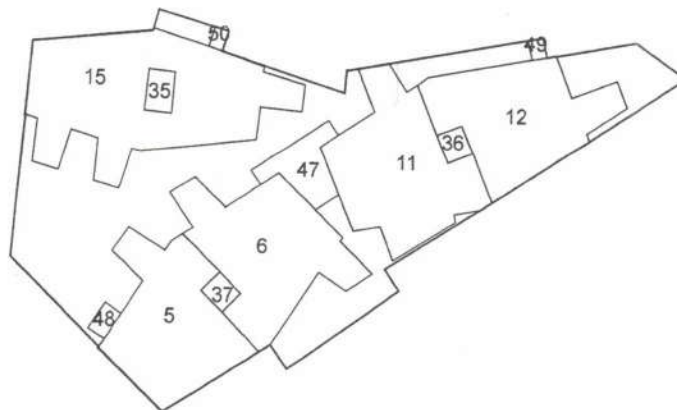
Višina tal 339,5 m

Višina etaže 2,5 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)

*Kopić**A*

Številka stavbe 1754 - 2061

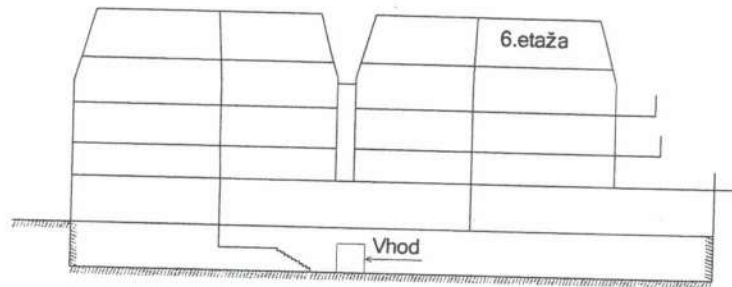
Številka etaže 6

Datum: 21.06.2024

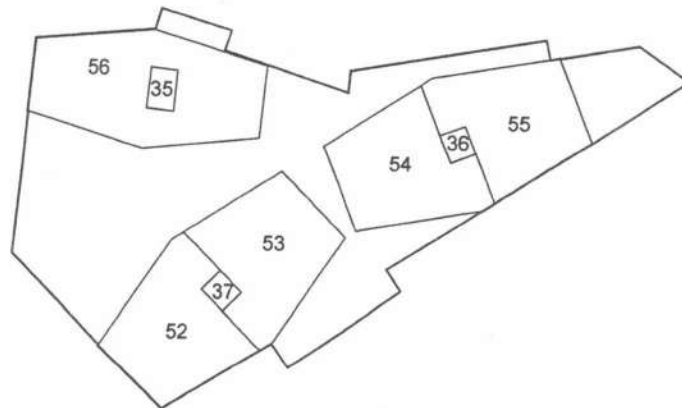
Višina tal 342,4 m

Višina etaže 2,5 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)

*Kopir**H*

Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
-----------------	-------------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe
1	1	1, 2 (gv), 3	2 - stanovanje	118,8	
2	2	1, 2 (gv), 3	2 - stanovanje	142,6	
3	3	1, 4 (gv)	2 - stanovanje	64,2	
4	4	1, 4 (gv)	2 - stanovanje	72,1	
5	5	1, 5 (gv)	2 - stanovanje	64,5	
6	6	1, 5 (gv)	2 - stanovanje	71,9	
7	7	1, 2 (gv), 3	2 - stanovanje	136,0	
8	8	2 (gv), 3	2 - stanovanje	159,7	
9	9	1, 4 (gv)	2 - stanovanje	70,1	
10	10	1, 4 (gv)	2 - stanovanje	65,7	
11	11	1, 5 (gv)	2 - stanovanje	72,5	
12	12	1, 5 (gv)	2 - stanovanje	66,5	
13	13	2, 3 (gv)	2 - stanovanje	91,1	
14	14	2, 4 (gv)	2 - stanovanje	94,9	
15	15	2, 5 (gv)	2 - stanovanje	101,6	
16		1 (gv), 2, 3	37 - skupni komunikacijski prostor	487,2	
17		1	16 - garažno parkirno mesto	11,0	
18		1	16 - garažno parkirno mesto	12,2	
19		1	16 - garažno parkirno mesto	13,2	
20		1	16 - garažno parkirno mesto	11,8	
21		1	16 - garažno parkirno mesto	11,9	
22		1	16 - garažno parkirno mesto	11,5	
23		1	16 - garažno parkirno mesto	11,4	
24		1	16 - garažno parkirno mesto	11,9	
25		1	16 - garažno parkirno mesto	12,0	
26		1	16 - garažno parkirno mesto	12,3	
27		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
28		1	16 - garažno parkirno mesto	13,1	
29		1	16 - garažno parkirno mesto	14,3	
30		1	16 - garažno parkirno mesto	15,5	
31		1	16 - garažno parkirno mesto	14,3	
32		1	16 - garažno parkirno mesto	12,7	
33		1	16 - garažno parkirno mesto	14,6	

Kopir

H

Številka stavbe		1754 - 2061			Datum: 21.06.2024	
34		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5		
35		1 (gv), 2, 3, 4, 5, 6	37 - skupni komunikacijski prostor	37,8		
36		1 (gv), 2, 3, 4, 5, 6	37 - skupni komunikacijski prostor	24,1		
37		1 (gv), 2, 3, 4, 5, 6	37 - skupni komunikacijski prostor	24,1		
38		1	36 - tehnični prostor	12,6		
39		1	37 - skupni komunikacijski prostor	10,6		
40		2	59 - kolesarnica, čolnarna	8,4		
41		2	36 - tehnični prostor	6,5		
42		2	36 - tehnični prostor	40,6		
43		2	36 - tehnični prostor	53,9		
44		2	36 - tehnični prostor	41,8		
45		2	36 - tehnični prostor	40,6		
46		2	36 - tehnični prostor	13,5		
47		3 (gv), 4, 5	37 - skupni komunikacijski prostor	46,1		
48		3 (gv), 4, 5	37 - skupni komunikacijski prostor	12,8		
49		3 (gv), 4, 5	37 - skupni komunikacijski prostor	13,1		
50		4 (gv), 5	37 - skupni komunikacijski prostor	6,9		
51		1	37 - skupni komunikacijski prostor	16,7		
52		6	34 - shramba, sušilnica, pralnica	37,2		
53		6	34 - shramba, sušilnica, pralnica	37,3		
54		6	34 - shramba, sušilnica, pralnica	37,3		
55		6	34 - shramba, sušilnica, pralnica	37,3		
56		6	34 - shramba, sušilnica, pralnica	51,6		

(gv) – glavni vhod v del stavbe, ki leži v več etažah

Kopjar

H

Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
-----------------	-------------	-------------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 - bivalni prostor	108,9
	9 - klet	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,5
	Površina dela stavbe	118,8

2	1 - bivalni prostor	108,9
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	30,5
	Površina dela stavbe	142,6

3	1 - bivalni prostor	54,2
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,8
	Površina dela stavbe	64,2

4	1 - bivalni prostor	54,2
	9 - klet	3,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,8
	Površina dela stavbe	72,1

5	1 - bivalni prostor	54,4
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,9
	Površina dela stavbe	64,5

6	1 - bivalni prostor	54,4
	9 - klet	4,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	13,3
	Površina dela stavbe	71,9

7	1 - bivalni prostor	121,5
	9 - klet	2,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,8
	Površina dela stavbe	136,0

8	1 - bivalni prostor	108,9
---	---------------------	-------

Rajc

H

Številka stavbe		1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
	6 - garaža	22,0	
	9 - klet	4,2	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	24,6	
	Površina dela stavbe	159,7	
9	1 - bivalni prostor	54,3	
	9 - klet	2,9	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,9	
	Površina dela stavbe	70,1	
10	1 - bivalni prostor	54,3	
	9 - klet	3,9	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,5	
	Površina dela stavbe	65,7	
11	1 - bivalni prostor	54,5	
	9 - klet	3,5	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,5	
	Površina dela stavbe	72,5	
12	1 - bivalni prostor	54,5	
	9 - klet	4,5	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,5	
	Površina dela stavbe	66,5	
13	1 - bivalni prostor	80,0	
	9 - klet	3,0	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	8,1	
	Površina dela stavbe	91,1	
14	1 - bivalni prostor	79,4	
	9 - klet	3,0	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,5	
	Površina dela stavbe	94,9	
15	1 - bivalni prostor	80,0	
	9 - klet	3,0	
	10 - odprta terasa, balkon, loža	18,6	
	Površina dela stavbe	101,6	

Popic

H

Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
-----------------	-------------	-------------------

16	10 - odprta terasa, balkon, loža	161,0
	13 - skupni komunikacijski prostor	326,2
	Površina dela stavbe	487,2

17	7 - garažni parkirni prostor	11,0
	Površina dela stavbe	11,0

18	7 - garažni parkirni prostor	12,2
	Površina dela stavbe	12,2

19	7 - garažni parkirni prostor	13,2
	Površina dela stavbe	13,2

20	7 - garažni parkirni prostor	11,8
	Površina dela stavbe	11,8

21	7 - garažni parkirni prostor	11,9
	Površina dela stavbe	11,9

22	7 - garažni parkirni prostor	11,5
	Površina dela stavbe	11,5

23	7 - garažni parkirni prostor	11,4
	Površina dela stavbe	11,4

24	7 - garažni parkirni prostor	11,9
	Površina dela stavbe	11,9

25	7 - garažni parkirni prostor	12,0
	Površina dela stavbe	12,0

26	7 - garažni parkirni prostor	12,3
	Površina dela stavbe	12,3

27	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

28	7 - garažni parkirni prostor	13,1
	Površina dela stavbe	13,1

29	7 - garažni parkirni prostor	14,3
----	------------------------------	------

Aspi

H

Številka stavbe	1754 - 2061		Datum: 21.06.2024
	Površina dela stavbe		14,3
30	7 - garažni parkirni prostor		15,5
	Površina dela stavbe		15,5
31	7 - garažni parkirni prostor		14,3
	Površina dela stavbe		14,3
32	7 - garažni parkirni prostor		12,7
	Površina dela stavbe		12,7
33	7 - garažni parkirni prostor		14,6
	Površina dela stavbe		14,6
34	7 - garažni parkirni prostor		12,5
	Površina dela stavbe		12,5
35	13 - skupni komunikacijski prostor		37,8
	Površina dela stavbe		37,8
36	13 - skupni komunikacijski prostor		24,1
	Površina dela stavbe		24,1
37	13 - skupni komunikacijski prostor		24,1
	Površina dela stavbe		24,1
38	14 - tehnični prostor		12,6
	Površina dela stavbe		12,6
39	13 - skupni komunikacijski prostor		10,6
	Površina dela stavbe		10,6
40	8 - shramba, sušilnica, pralnica		8,4
	Površina dela stavbe		8,4
41	14 - tehnični prostor		6,5
	Površina dela stavbe		6,5
42	14 - tehnični prostor		40,6
	Površina dela stavbe		40,6
43	14 - tehnični prostor		53,9

Popis

H

Številka stavbe	1754 - 2061	Datum: 21.06.2024
	Površina dela stavbe	53,9
44	14 - tehnični prostor	41,8
	Površina dela stavbe	41,8
45	14 - tehnični prostor	40,6
	Površina dela stavbe	40,6
46	14 - tehnični prostor	13,5
	Površina dela stavbe	13,5
47	13 - skupni komunikacijski prostor	46,1
	Površina dela stavbe	46,1
48	13 - skupni komunikacijski prostor	12,8
	Površina dela stavbe	12,8
49	13 - skupni komunikacijski prostor	13,1
	Površina dela stavbe	13,1
50	13 - skupni komunikacijski prostor	6,9
	Površina dela stavbe	6,9
51	13 - skupni komunikacijski prostor	16,7
	Površina dela stavbe	16,7
52	8 - shramba, sušilnica, pralnica	37,2
	Površina dela stavbe	37,2
53	8 - shramba, sušilnica, pralnica	37,3
	Površina dela stavbe	37,3
54	8 - shramba, sušilnica, pralnica	37,3
	Površina dela stavbe	37,3
55	8 - shramba, sušilnica, pralnica	37,3
	Površina dela stavbe	37,3
56	8 - shramba, sušilnica, pralnica	51,6
	Površina dela stavbe	51,6

Popi

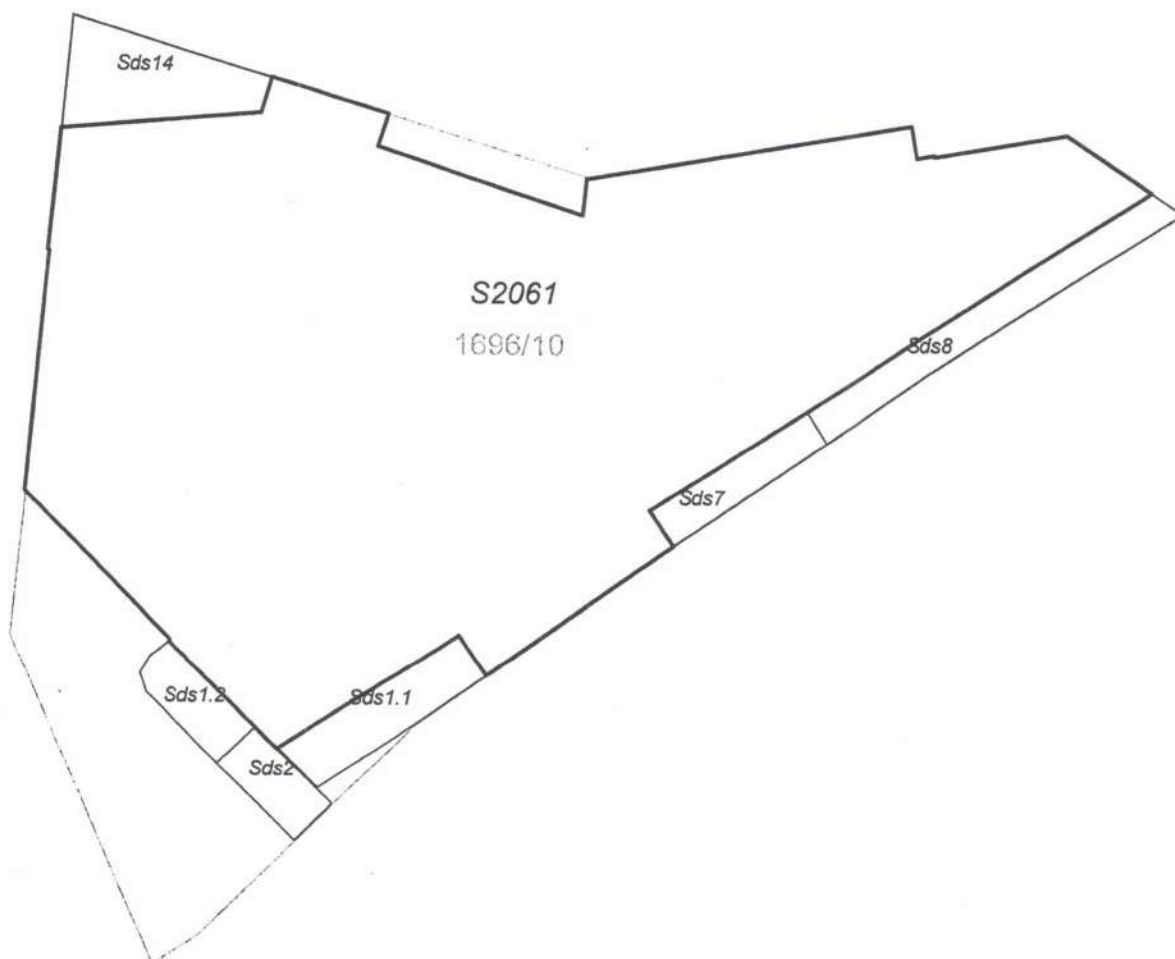
H

Številka stavbe 1754 - 2061

Datum: 21.06.2024

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds1.1	1	1696/10	19	1 - Atrij
Sds1.2	1	1696/10	11	2 - Parkirno mesto
Sds2	2	1696/10	10	2 - Parkirno mesto
Sds7	7	1696/10	13	1 - Atrij
Sds8	8	1696/10	25	1 - Atrij
Sds14	14	1696/10	26	1 - Atrij

Prikaz sestavine dela stavbe (M = 1:300)

*Kopija**A*



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

KOPIJA ENAKA IZVIRNIKU

Ljubljana, 13. 12. 2023



(kraj in datum)

Evela U.
(podpis uradne osebe)

Številka: 351-22/2023-6224-37
Datum: 29. 11. 2023
u.p.: MOP-UE0052-P2

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Maja Žiher
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00BA24A06E0000000057
Potek veljavnosti: 05. 11. 2028
Čas podpisa: 29. 11. 2023 15:51
Št. dokumenta: 351-22/2023-6224-37

T: 01 306 30 00
F: 01 306 31 02
E: ue.ljubljana@gov.si

www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje

da je odločba - sklep številka 351-22/2023-6224-37
(ustrezno obkroži)
izdan/a dne 29. 11. 2023 ...postal/a

- dokončen/na dne

- pravno močen/na dne 13. 12. 2023
(ustrezno obkroži)

Številka:

Evela U.
(podpis uradne osebe)

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 – v nadaljevanju GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja družbe Kaza inženiring, d.o.o., Kvedrova cesta 5a, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa družba 24/7 DESIGN STUDIO, d.o.o., Ob Vrševniku 6, 1225 Lukovica, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju družbi Kaza inženiring, d.o.o., Kvedrova cesta 5a, 1000 Ljubljana se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta Bitenčeva na zemljišču s parcelno št. 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. P-20/22, čistopis februar 2023 ter dopolnitve marec, april, maj in september 2023, izdelovalca 24/7 DESIGN STUDIO, d.o.o., Ob Vrševniku 6, 1225 Lukovica.

- zahtevnost objekta: Zahteven objekt
 - klasifikacija celotnega objekta: CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - klasifikacija posameznih delov objekta: 100 % 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - opis gradnje:

zazidana površina:	384,4,0m ²
bruto tlorisna površina:	2.844,0m ²
uporabna površina:	1.243,5m ²
bruto prostornina:	8.673,0m ³
število etaž:	2K + P + 1N + M
- tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem:
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| absolutna višinska kota: | 26,6m x 46,5m |
| relativne višinske kote etaž: | +334,9 m n.v.-kota terena na severu |
| | K2 = -6,40m |
| | K = -3,30m |
| | P = -0,60m |
| | 1N = +2,25m |
| | M = +5,10m |

Kopir

H

najvišja višina objekta, merjeno od stika z zemljiščem:	11,00m
največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje kote:	17,5m
število stanovanjskih enot:	16
fasada:	kontaktna in prezračevana fasada iz vlaknocementnih plošč, v zemeljskih barvnih tonih
streha:	ravna streha v kombinaciji s kapnico naklona 75°
faktor odprtih bivalnih površin (FBP):	56,1 % od tega: - 57,2% zelenih površin na raščinem terenu, - 42,8% tlakovanih površin.
faktor zazidane površine (FZ):	40,0%

Odmik najbolj izpostavljenega dela stanovanjske stavbe nad terenom:

- od parcele št. 1196/5 k.o. Šentvid nad Ljubljano (J-javna cesta) bo 1,6m,
- od parcele št. 537/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano (Z) bo 4,0m,
- od parcele št. 1696/5 k.o. Šentvid nad Ljubljano (S in V) bo 1,5m.

Odmik najbolj izpostavljenega dela stanovanjske stavbe pod terenom:

- od parcele št. 1196/5 k.o. Šentvid nad Ljubljano (J-javna cesta) bo 1,6m,
- od parcele št. 537/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano (Z) bo 3,0m,
- od parcele št. 1696/5 k.o. Šentvid nad Ljubljano (S in V) bo 1,5m.

- mnenja :

- 35508-7807/2022-5 z dne 9.2.2023, DRSV, Sektor območja srednje Save.
- 3407-373/2017-6 z dne 29.11.2022, Zavod za gozdove Slovenije, OE Ljubljana.
- 3511-1195/2023-3 z dne 24.8.2023, MOL, OGD, Odsek za promet.
- 3512-276/2022-16 z dne 12.5.2023 z dopolnitvijo št. 3512-276/2022-22 z dne 13.7.2023, MOL, Oddelek za urejanje prostora.
- 1377027 z dne 9.2.2023, Elektro Ljubljana, d.d., Ljubljana.
- JPE-351-619/2018-005 (P33482) z dne 6.12.2022, Energetika Ljubljana, d.o.o., Ljubljana.
- 117616-LJ/415-IB z dne 10.2.2023, Telekom Slovenije, d.d., Ljubljana.
- VOK-351-5782/2022-010 z dne 8.3.2022, JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – vodovod.

- VOK-351-5783/2022-008 z dne 14.2.2023, JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – kanalizacija.
 - SM-07-02-2023-15 z dne 10.2.2023, Gasilska brigada Ljubljana.
- gradbena parcela: Gradbena parcela zajema pretežni del zemljišča s parcelno št. 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano ter meri 961,00m².
 - poteki priključkov na GJI:
 - 1196/5, 1696/4, obe k.o. Šentvid nad Ljubljano – vodovodni priključek-obstoječ
 - 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano – priključek fekalne kanalizacije-obstoječ
 - 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano – meteorna kanalizacija
 - 1196/5-obstoječ, 1696/4, obe k.o. Šentvid nad Ljubljano – elektro priključek
 - 1196/5, 1696/4, obe k.o. Šentvid nad Ljubljano – plinski priključek-obstoječ
 - 1696/4, 1696/5, 1196/5, vse k.o. Šentvid nad Ljubljano – priključek na javno cesto
 - morebitni pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta /
- II. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), št. P-20/22, čistopis februar 2023 ter dopolnitve marec, april, maj in september 2023, izdelovalca 24/7 DESIGN STUDIO, d.o.o., Ob Vrševniku 6, 1225 Lukovica je sestavni del gradbenega dovoljenja.
 - III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo zahtevnega objekta. Ne glede na navedeno, investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
 - IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
 - V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso nastali.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor družba Kaza inženiring, d.o.o., Kvedrova cesta 5a, 1000 Ljubljana je, dne 4.1.2023, po pooblaščenju družbi 24/7 DESIGN STUDIO, d.o.o., Ob Vrševniku 6, 1225 Lukovica, pri tukajšnjem upravnem organu, podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta Bitenčeva na zemljišču s parcelno št. 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo kateri je bila priložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. P-20/22, november 2022, izdelovalca 24/7 DESIGN STUDIO, d.o.o., Ob Vrševniku 6, 1225 Lukovica v pisni obliki (z el. nosilcem) z mnenji mnenjedajalcev: Zavoda za gozdove Slovenije, Telekom Slovenije, d.d., Energetika Ljubljana, d.o.o., stališčem glede predmetne gradnje MOL, Oddelka za urejanje prostora in projektnimi pogoji Elektro Ljubljana, d.d. ter dopis k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Kopić

H

Ker je bila podana zahteva formalno nepopolna (ni bila izkazana pravica graditi na vseh zemljiščih, ni bilo predloženo pooblastilo za zastopanje in niso bila predložena mnenja vseh potrebnih mnenjedajalcev) je upravni organ z dopisom št. 351-22/2023-3 z dne 30.1.2023 pooblaščenca pozval k dopolnitvi. Rok za dopolnitev je bil na prošnjo pooblaščenca podaljšan s sklepom št. 351-22/2023-5 z dne 15.2.2023.

Dne 28.2.2023 je bil predložen čistopis DGD z datumom februar 2023, predložena so bila tudi nova mnenja MOL, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet in Oddelka za urejanje prostora, Direkcije RS za vode, mnenje JP vodovod kanalizacija snaga, d.o.o. za kanalizacijo, Elektro Ljubljana, d.d. in Telekom Slovenije, d.d..

Ker iz vsebine popolne zahteve ni bilo mogoče ugotoviti, ali nameravana gradnja izpolnjuje pogoje iz 1. odstavka 54. člena GZ-1 za izdajo gradbenega dovoljenja, je upravni organ na podlagi 140. 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, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb, v nadaljevanju: ZUP) pooblaščenca z dopisom št. 351-22/2023-7 z dne 8.3.2023 pozval k predložitvi dodatnih dokazil, in sicer v roku 15 dni, od dneva vročitve citiranega dopisa.

Dne 27.3.2023 je pooblaščenec predložil dopolnitev 1 DGD št. v treh izvodih v pisni obliki in na el. nosilcu.

Dne 9.5.2023 je pooblaščenec predložil novo dopolnitev DGD z oznako dopolnitev 2 z datumom april 2023 s katero se je ukinila tretja etaža kleti, predloženo je bilo tudi novo mnenje MOL, Oddelka za urejanje prostora. Dne 15.5.2023 je bilo predloženo posodobljeno mnenje MOL, Oddelka za urejanje prostora glede skladnosti z veljavnim prostorskim aktom.

Po pregledu dopolnjene dokumentacije je upravni organ ugotovil, da ta še vedno ni oziroma da še vedno v njej ni izkazana skladnost z veljavnim prostorskim aktom, zato je pooblaščenca z dopisom št. 351-22/2023-12 z dne 18.5.2023 pozval k predložitvi dodatnih dokazil.

Upravni organ je dne 24.5.2023 z dopisom št. 351-22/2023-15, na podlagi 47. člena GZ-1, zahteval, da MOL, Oddelek za urejanje prostora dopolni izdano mnenje glede skladnosti predmetne gradnje z določili veljavnega prostorskega akta, saj to ni izdelano skladno s 43. členom GZ-1.

Dne 7.6.2023 je bila predložena dopolnitev DGD z oznako 3 in datumom maj 2023.

Dne 28.6.2023 je upravni organ prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-283/2023-12, ki jo je dne 27.6.2023 izdal MOL, Oddelek za ravnanje z nepremičninami in s katerim je bil investitorju odmerjen komunalni prispevek v višini 197.887,97 EUR.

13.7.2023 je upravni organ prejel dopolnitev mnenja glede skladnosti št. 3512-276/2022-22 z dne 13.7.2023.

Dne 8.9.2023 je upravni organ prejel novo mnenje MOL, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, Odseka za promet št. 3511-1195/2023-3 z dne 24.8.2023.

Po izvedeni ustni obravnavi je dne 25.9.2023 upravni organ prejel novo dopolnitev DGD z oznako dopolnitev 4 in datumom september 2023.

Dne 16.10.2023 je upravni organ prejel notarsko overjeno soglasje k predvideni gradnji stranske udeleženke Janje Dobnikar.

Dopis

A

V skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/22, v nadaljevanju: Uredba) je večstanovanjski objekt razvrščen med 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe. Glede na Prilogo 1 Uredbe in ob upoštevanju določil 8. in 9. člena Uredbe, se predmetni objekt s površino večjo od 2.000,00 m² razvrsti med zahtevne objekte.

Skladno z določili 54. in 138. člena GZ-1, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona,
6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor (do vzpostavitve sistema eGraditev).

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 54. člena GZ-1 in ugotovil sledeče:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.) in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice (zahteva vložena pred 25.3.2023).
2. K nameravani gradnji so pridobljena mnenja (z dopolnitvami) v skladu s 4. odstavkom 43. člena GZ-1, ki so vidna iz izreka tega dovoljenja.
3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo za novozgrajen objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste. Objekt se bo ogreval s kombinacijo zemeljska plina in toplotne črpalke zrak/voda.
4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost. Poseg se ne nahaja na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status, ravno tako ne gre za poseg v naravo, za katerega je s predpisom določeno, da je za njegovo izvedbo treba pridobiti naravovarstveno soglasje.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da investitor družba Kaza inženiring, d.o.o., Kvedrova cesta 5a, 1000 Ljubljana izkazuje pravico graditi na zemljiščih s parcelnima št. 1696/4 in 1696/5, obe k.o. Šentvid nad Ljubljano (na slednjem bo urejen nov cestni priključek z dovozom do dveh parkirnih mest na gradbeni parceli) saj je njun lastnik. Priključki na obstoječa omrežja GJI bodo izvedeni le na parceli št. 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano, torej le na

Dopis

H

parceli v lasti investitorja. Vsi ostali priključki oz. deli priključkov so obstoječi. Upravni organ je dne 29.11.2023 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.

6. Na podlagi 227. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju ZUreP-3) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-283/2023-12, ki jo je dne 27.6.2023 izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, dne 27.11.2023 pa še potrdilo o plačilu investitorja, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v znesku 197.887,97 EUR, torej v celoti plačan dne 27.11.2023.

Na podlagi 48. člena GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da sta morebitni stranski udeleženci v predmetnem postopku sosedi mejašnji oziroma lastnici sosednjih zemljišč, in sicer: Janja Dobnikar, Cesta Andreja Bitenca 100, 1000 Ljubljana (lastnica zemlj. s parc. št. 537/4 in 537/2, obe k.o. Glince) in Milena Islamović, Male Lašče 68, 1315 Velike Lašče (lastnica zemlj. s parc. št. 536/15 k.o. Glince). Upravni organ je navedeni z vabilom št. 351-22/2023-21 z dne 31.7.2023 povabil k priglasitvi udeležbe v predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Janja Dobnikar je v predpisanem roku priglasila udeležbo, ustno na zapisnik pri upravnem organu, in sicer dne 2.8.2023. Prav tako je udeležba priglasila Milena Islamović, ki pa je istočasno s priglasitvijo podala soglasje k predvideni gradnji. Upravni organ je z vabilom št. 351-22/2023-24 z dne 16.8.2023 na ustno obravnavo, razpisano za 13.9.2023, povabil pooblaščenca ter stransko udeleženko Janjo Dobnikar. Dne 4.9.2023 se je pri upravnem organu zaradi vpogleda v upravni spis in DGD, po predhodnem dogovoru in z ustreznim pooblastilom, zglasila pooblaščenka Janje Dobnikar, odvetnica Bogdana Žigon. Dne 12.9.2023 je upravni organ prejel vlogo stranske udeleženke. Ustna obravnava je bila izvedena dne 13.9.2023. Na obravnavi je uradna oseba upravnega organa pojasnila oz. odgovorila na večino pripomb, ki jih je pooblaščenka stranske udeleženke podala v vlogi z dne 12.9.2023. Pooblaščenka stranske udeleženke je pojasnila, da njena stranka želi, da se ohrani obstoječ dostop, ki ga ta ima z javne ceste Andreja Bitenca in gravitira proti predvideni novogradnji ter da se v ta namen ustanovi tudi stvarna pravica služnosti in se morebitne prilagoditve obstoječega dovoza izvedejo na stroške investitorja. Poudari, da v kolikor se bo njena stranka ustrezno dogovorila glede služnostne pravice za obstoječi dostop, ostalim pogojem prostorskega akta ne bo nasprotovala. Pooblaščenec investitorja odvetnik Boštjan Sedmak je na zapisnik izjavil, da se investitor strinja s predlogi stranske udeleženke, da se ustanovi služnost, v kolikor ta poda pisno soglasje k projektu. Ker je investitor upravnemu organu dne 16.10.2023 predložil notarsko overjeno pisno soglasje (1. odstavek 51. člena GZ-1) stranske udeleženke Janje Dobnikar, upravni organ smatra, da ta nima več pripomb na predvideno gradnjo. Obema stranskima udeleženkama oz. njunima pooblaščencema bo gradbeno dovoljenje vročeno.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se mu izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta Bitenčeva na zemljišču s parcelno št. 1696/4 k.o. Šentvid nad Ljubljano s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.



Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 56. člena GZ-1, ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 5. člena GZ-1, odločitev iz IV. pa z določbami 59. člena GZ-1.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana organu priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v skladu s 7. odstavkom 141. člena GZ-1 v višini 1.000,00 eurov.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z bančno kartico v glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 – sklicna št. 00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:
Špela Knez
višja svetovalka I

Maja Žiher, univ. dipl. prav.
vodja sektorja

Vročiti:

- 24/7 DESIGN STUDIO, d.o.o., Ob Vrševniku 6, 1225 Lukovica (2xDGD)-osebno
- Milena Islamović, Male Lašče 68, 1315 Velike Lašče-osebno
- Odvetnica Bogdana Žigon, Trdinova ulica 5, 1000 Ljubljana-osebno

Odpremiti:

- JP vodovod kanalizacija snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si - po e-pošti
- Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si - po e-pošti
- Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova 96, 1000 Ljubljana, info@energetika-lj.si - po e-pošti
- Telekom Slovenije, d.d., Center za dostopovna omrežja Ljubljana-Kranj, Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si - po e-pošti
- MOL, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana, urbanizem@ljublana.si - po e-pošti
- MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljublana.si - po e-pošti
- MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv@gov.si, po e-pošti
- Gasilska brigada Ljubljana, Vojkova cesta 19, 1000 Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si - po e-pošti
- Zavod za gozdove Slovenije, OE Ljubljana, Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana, oe ljubljana@zgs.si - po e-pošti



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.7.2024 - 14:29:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1754 1696/4

katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 1696/4 (ID 6367703)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16717102
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

- matična številka: 8150940000
firma / naziv: KAZA INŽENIRING, inženiring na področju gradbeništva, d.o.o.
naslov: Mašera-Spasičeva ulica 007, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23607442	24.10.2023 10:22:15	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23607442
čas začetka učinkovanja 24.10.2023 10:22:15
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 1696/4 (ID 6367703)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 13.10.2023 se vknjiži trajna in brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi tipi vozil z maso do največ 3,50 tone, po celotni obstoječi poti (v izmeri 24,5 m2), kot označeno z vijoličasto barvo na priloženi skici.

imetnik:

- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1755 GLINCE parcela 537/2 (ID 3824491)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1755 GLINCE parcela 537/3 (ID 4663735)

zveza - ID osnovnega položaja:

16717102

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Kopja:

H



Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Kopir

H



notar

mag. BLAŽ HROVATIN

*Linhartova cesta 11
1000 Ljubljana*

Notar mag. Blaž Hrovatin,

potrjujem,

da je ta odpravek notarskega zapisa, ki obsega 15

strani in 36 strani prilog, skladen z izvirnikom, ki ga

hrani notar. Dne 3.7.2024 je izdano 2

odpravkov tega notarskega zapisa. Ta odpravek je sestavljen za:

KAZA INŽENIRING d.o.o.

Notar mag. Blaž Hrovatin

