



NOTARKA NATAŠA STANONIK

Trg mladih 9, Ljubljana
tel. +386 1 200 8 200, e naslov: pisarna@notarka-stanonik.si

Opr.št.: SV 1050/2024

NOTARSKI ZAPIS

Ta notarski zapis je sestavljen dne 09.09.2024 (devetega septembra dvatisočštiriindvajset) ob 14:00 uri (štirinajsti uri in nič minut) v notarski pisarni notarke Nataše Stanonik, s sedežem v Ljubljani, Trg mladih 9 (devet), ob prisotnosti naslednjega udeleženca:

- a) LUMINA GROUP, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o., s skrajšano firmo LUMINA GROUP d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Rožna dolina, cesta IV 46 (šestinštirideset), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki ga kot direktor samostojno zastopa Sašo Todorović, Ljubljana, Lajovčeva ulica 8 (osem), 1260 (tisočdvestošestdeset) Ljubljana - Polje, katerega istovetnost ugotovim z vpogledom v osebno izkaznico št. 004794534 (nič-nič-štiri-sedem-devet-štiri-pet-tri-štiri), ki jo je izdala UE Ljubljana; Obstoje družbe in upravičenje za zastopanje je razvidno iz vpogleda v Informatizirano bazo podatkov ePRS, kjer je družba vpisana z matično št. 8817278000 (osem-osem-ena-sedem-dve-sedem-osem-nič-nič-nič),

- v nadaljnjem besedilu: prodajalec in investitor.

- G. Sašo Todorović kot zakoniti zastopnik zgoraj navedene družbe izrecno izjavlja, da je upravičen samostojno zastopati pravno osebo, kot je razvidno iz sodnega in poslovnega registra AJPEŠ, da ni omejitev za njegovo zastopanje pri poslu, ki se sklepa s tem notarskim zapisom ter da je pridobil vsa morebiti potrebna soglasja in dovoljenja, ki so po aktih družbe potrebna za veljavno sklenitev in izvrševanje tega notarskega zapisa.

Notarka sem pred sestavo notarskega zapisa stranko pozvala, da predloži morebitne povezane pravne posle, to je listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi. Stranka po podani obrazložitvi izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla ni sklenjenih pravnih poslov, ki bi bili z njim povezani ter zato ne

razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih. Tudi notarka ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje. -----

Stranka mi je predložila za potrditev v notarskem zapisu naslednjo listino o pravnem poslu: -----

-----**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**-----

-----**NASELJA HIŠE LUMINA**-----

-----sestavljeno v obliki zasebne listine, ki jo je sestavila stranka sama.-----

Predloženo zasebno listino o pravnem poslu sem notarka v skladu z določbami 49. in 50. člena Zakona o notariatu (v nadaljevanju ZN) preučila. Notarka sem ugotovila, da listina po zunanji obliki ustreza predpisom o notarski listini (31. do 35. člen ZN) in po vsebini določbam 43. člena ZN, zato izpolnjuje pogoje za potrditev v notarskem zapisu. -----

Notarka glede na meni znano dejansko stanje in okoliščine menim, da ni zadržkov po 22., 23. in 24.a členu Zakona o notariatu, zaradi katerih ne bi smela potrditi predložene zasebne listine o pravnem poslu in sestaviti predmetnega notarskega zapisa. Tudi stranka izjavi in s svojim podpisom potrdi, da ni okoliščin, na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. -----

Ob sestavi predmetnega notarskega zapisa o potrditvi splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe notarka skladno z 9. členom Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES): -----

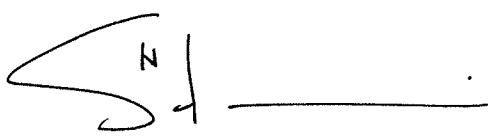
1. (prvič) Ugotavljam naslednje pravno stanje na nepremičnini, na kateri bo investitor zgradil osem vrstnih enostanovanjskih objektov na delu zemljišča, parc.št. 244/4 (dvestoštiriinštirideset / štiri) k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO: -----

Iz vpogleda v informacijski sistem eZK na dan potrditve splošnih pogojev je razvidno, da:-----

- je prodajalec in investitor, to je družba LUMINA GROUP, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o., s skrajšano firmo LUMINA GROUP d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Rožna dolina, cesta IV 46 (šestinštirideset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 8817278000 (osem-osem-ena-sedem-dve-sedem-osem-nič-nič-nič) (v nadaljevanju: prodajalec) vknjižen kot izključni lastnik 1/1 (celota) pri nepremičnini:-----



- ID znak: parcela 1754 244/4 katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 244/4 (ID 5856240);-----
- sta pri nepremičnini vknjiženi naslednji nepravi stvarni služnosti:-----
- pod ID pravice 23229144 vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »Vknjiži se služnostna pravica v javno korist za izgradnjo, vzdrževanje, nadzor, obratovanje, popravila in rekonstrukcijo javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja in sicer: izvedba vodovoda v dolžini 70,0 (sedemdeset celih nič) m in širini 1,5 (ena cela pet) m ter skupni površini 105 m² (stopet kvadratnih metrov) in izvedba kanalizacijskega kanala v dolžini 112,0 (stodvanajst celih nič) m in širini 2,5 (dve celi pet) m ter skupni površini 280 m² (dvestoosemdeset kvadratnih metrov), vključno s pravico dostopa in dovoza, v poteku in obsegu, kakor izhaja iz projekta DGD, št. projekta: 470/2022 (štiristosedemdeset / dvatisočdvaindvajset), naziv gradnje: Dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje stanovanjskih objektov ob ulici Štula v Šentvidu, kratek opis gradnje: Kanalizacija dolžine 208,30 (dvestoosem celih trideset) m, vsebina rise: Gradbena in ureditvena situacija - podatki za namen služnosti, M 1:500 (ena proti petsto), št. lista: 2.1 (dve . ena), datum: april 2022 (dvatisočdvaindvajset), investitor: Mestna občina Ljubljana, ki ga je izdelalo podjetje VO PROJEKT, Vojko Oman s.p., Dobeno 99 (devetindevetdeset), 1234 (tisočdvestoštiriintrideset) Mengeš, vodja projekta: Vojko Oman, kom. inž., Ident.: 1ZS-G-9084, v korist imetnika: MESTNA OBČINA LJUBLJANA naslov: Mestni trg 001 (ena), 1000 (tisoč) Ljubljana.«-----
- pod ID pravice 23761684 vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pog.: 30-1/2023-74936 (trideset - ena / dvatisočtriindvajset - sedem štiri devet tri šest) z dne 8.1.2024 (osmega januarja dvatisočštiriindvajset) se vknjiži služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, v korist imetnika: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana;-----
- je pri nepremičnini pod ID pravice 22144531 vknjižena hipoteka za terjatev v višini 700.000,00 EUR (sedemstotisoč evrov 00/100), z obrestmi 7 % (sedem odstotkov) nominalno, z dospelostjo 01.12.2023 (prvi december dvatisočtriindvajset) in dodatnim opisom: Obresti se obračunavajo od dneva nakazila posojila dalje, z zapadlostjo glavnice in obresti na dan 01.12.2023 (prvi december dvatisočtriindvajset) in z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 12 % (dvanajst odstotkov) letno, z morebitnimi procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve morebitnega izvršilnega predloga dalje do plačila ter vsemi morebitnimi ostalimi stroški in vsemi ostalimi pripadki, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve, kar izhaja iz sporazuma in pogodbe o posojilu za izvedbo projekta, z vsemi modalitetami razvidnimi iz sporazuma in pogodbe o posojilu za izvedbo projekta,



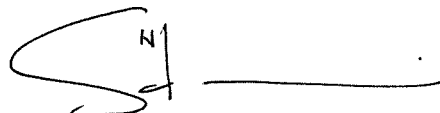

- v korist imetnika: NALOŽBA, družba za poslovno svetovanje d.o.o. naslov: Tržaška cesta 116 (stošestnajst), 1000 (tisoč) Ljubljana;-----
- pri nepremičnini ni vpisanih zaznamb po 107. v povezavi z 108. členom Gradbenega zakona;-----
 - pri nepremičnini ni vpisanih drugih pravic ali pravnih dejstev (razen zgoraj opisanih), ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičnini ter-----
 - z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno. -----

2. (drugič) Potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES, saj: -----

- je prodajalec izključni zemljiškoknjižni lastnik zemljiške parcele, parc.št. 244/4 k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO, na kateri bo zgradil enostanovanjske objekte, ki bodo predmet prodajne pogodbe (1. točka prvega odstavka 5. člena ZVKSES) ter -----
- je prodajalec za gradnjo iz prejšnjega odstavka pridobil dokončno gradbeno dovoljenje (2. točka prvega odstavka 5. člena ZVKSES), saj je Upravna enota Ljubljana dne 26.01.2024 (šestindvajsetega januarja dvatisočštiriindvajset) izdala GRADBENO DOVOLJENJE št. 351-1923/2023-6224-22 (tristoenaainpetdeset - tisočdevetstotriindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - dvaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 15.02.2024 (petnajstega februarja dvatisočštiriindvajset), za novogradnjo osmih vrstnih enostanovanjskih objektov na delu zemljišča s parc.št. 244/4 (dvestoštiriinštiriin- deset / štiri) k.o. Šentvid nad Ljubljano, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 03/21 (nič tri / enaindvajset), iz junija 2022 (dvatisočdvaindvajset), z dopolnitvijo 1 (ena) iz oktobra 2023 (dvatisočtriindvajset), izdelovalca Coinhab d.o.o. -----

3. (tretjič) Potrjujem, da je vsebina predloženih splošnih pogojev prodaje enostanovanjskih stavb v skladu z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. -----

4. (četrt) Skladno s 4. točko 2. odstavka 9. člena ZVKSES glede vknjižene hipoteke z ID pravice 22144531, podrobneje opisane v točki 1 (ena)., ki obremenjuje oziroma omejuje lastninsko pravico na predmetni nepremičnini, notarka prodajalca in posredno kupce, s katerimi bo prodajalec sklepal prodajne pogodbe za enostanovanjske objekte stavbe ter katerim mora prodajalec skladno z 3. odstavkom 8. člena ZVKSES ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti notarsko overjen prepis tega notarskega zapisa, poučim o pravnih dejstvih in vsebini zastavne pravice na nepremičnini (hipoteki): Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta - nepremičnine pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Prodajalec kot zastavitelj predmetne nepremičnine je ob ustanovitvi hipoteke soglašal, da se



terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na predmetni nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve v primeru neplačila opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo nepremičnine in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa je zaznamovana v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini, torej tudi kupcu nepremičnine. V primeru da prodajalec ne bi izpolnil svojih zapadlih obveznosti, zavarovanih s hipoteko, se lahko na predlog hipotekarnega upnika zaradi poplačila zavarovane terjatve opravi izvršba na posamezno nepremičnino oziroma nepremičnine, z njihovo prodajo v izvršilnem postopku in poplačilo denarne terjatve iz kupnin, doseženih z njihovo prodajo, v roku enega meseca po prodaji, pa tudi izvršba na izpraznitev in izročitev nepremičnin. -----

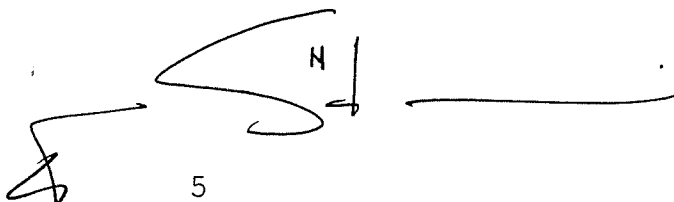
Prodajalec glede vknjižene hipoteke ID pravice 22144531 pojasni, da je terjatev, ki je zavarovana s hipoteko, že poravnana v celoti ter bo hipotekarni upnik Naložba d.o.o. prodajalcu izročil notarsko overjen izvirnik Izbrisnega dovoljenja za izbris navedene hipoteke. Prodajalec se izrecno zavezuje pooblastiti notarko za vložitev zemljiškoknjižnega predloga za izbris hipoteke ID pravice 22144531 pred sklepanjem prodajnih pogodb s končnimi kupci. -----

Glede sklenitve kreditne pogodbe z banko za namen dokončanja projekta ter zastave predmetne nepremičnine prodajalec pojasni ter izrecno jamči, da bo v primeru ustanovitve hipoteke na nepremičnini ob sklenitvi posamezne prodajne pogodbe ter pred rokom za plačilo are izročil izvirnik izjave hipotekarnega upnika, da bo po prejemu dela kupnine, kot bo določeno v posamezni prodajni pogodbi, izdal izbrisno dovoljenje za izbris vknjižene hipoteke oz. hipotek na nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe. Notarka pri tem prodajalca in posredno kupce opozorim, da je izbris hipoteke iz zemljiške knjige mogoč le z notarsko overjenim izbrisnim dovoljenjem za izbris vknjižene hipoteke na nepremičnini (posameznem delu stavbe) ter da hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. -----

Prodajalec se nadalje zavezuje nemudoma po poplačilu skladno z izjavo banke in sklenjeno prodajno pogodbo pridobiti overjen izvirnik izbrisnega dovoljenja ter ga izročiti kupcu. Brezpogojno izbrisno dovoljenje bo kupcu omogočalo izbris hipoteke iz zemljiške knjige. -----

Notarka opozorim, da je prodajalec zavezan zagotoviti, da bo hipotekarni upnik izdal notarsko overjeno izbrisno dovoljenje za izbris zgoraj navedene hipoteke na posamezni nepremičnini pod pogoji, ki bodo določeni v prodajni pogodbi. -----

Glede vknjiženih nepravih stvarnih služnosti, podrobneje opisanih v točki 1 (ena), ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico na predmetni nepremičnini, notarka poučim o pravnih dejstvih in vsebini neprave stvarne služnosti: Služnostna pravica je pravica imetnika služnosti, da uporablja tujo stvar oziroma

A handwritten signature in dark ink, followed by the number '5' written below it.

pravica zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari, zaradi česar je v obsegu oziroma vsebini pravice, ki je določena v zgoraj navedeni služnostni pogodbi, lastninska pravica lastnika nepremičnine omejena.

V primeru kakršnihkoli kasnejših sprememb, ki ne bi bile v korist kupcev posameznih nepremičnin, notarka poučim, da je prodajalec dolžan vse te spremembe opredeliti v prodajni pogodbi in v primeru obremenitev določiti pogoje in način za pridobitev ustreznih izbrisnih dovoljenj, ki bodo omogočale bremen prost prenos in pridobitev lastninske pravice v korist kupcev.

Notarka izrecno opozorim prodajalca na določbo 12. člena ZVKSES, ki med drugim določa, da je prodajalec dolžan izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastnine v korist kupca, ki ni obremenjen oziroma omejen s pravicami tretjih.

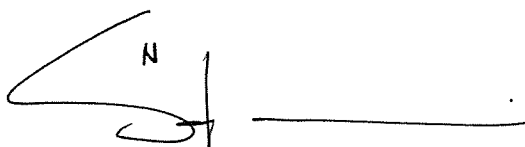
Notarka sem pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem stranki notarski zapis prebrala, stranki na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla. Notarka sem stranko izrecno opozorila na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla.

Notarka sem stranko po podanem pravnem pouku nadalje vprašala o morebitnih drugih okoliščinah v zvezi s pravnim poslom, ki ga sklepa ter jo pozvala, da me seznani z morebitnimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu. Stranka izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu ter da drugih okoliščin v zvezi s pravnim poslom ni. Tudi notarka ne poznam morebitnih drugih okoliščin v zvezi s pravnim poslom, ki ga sklepa stranka.

Potem ko sem notarka ravnala v skladu z 42. členom ZN, na podlagi 49. in 50. člena ZN potrdim predloženo zasebno listino. Ta se pripoji notarskemu zapisu kot njegov sestavni del ter tako zasebna listina pridobi lastnost notarskega zapisa.

Notarski zapis sem notarka stranki prebrala, stranka pa je notarski zapis odobrila in ga pred menoj lastnoročno podpisala. Stranka s svojim podpisom izrecno potrjuje, da sem ji notarka opisala vsebino in pravne posledice predmetnega pravnega posla, jo opozorila na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo posla ter je z njimi seznanjena in jih sprejema.

Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni, stranka pa prejme 9 (devet) izvodov prvega odpravka listine, enega zase, ostale izvode pa se zavezuje izročiti kupcem posamezne nepremičnine.



K tej notarski listini so kot priloge na predpisan način pripojeni: -----

- PRILOGA 1 (ena): Gradbeno dovoljenje št. 351-1923/2023-6224-22 (tristoenainpetdeset - tisočdevetstotriindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - dvaindvajset) z dne 26.01.2024 (šestindvajsetega januarja dvatisočštiriindvajset), s potrdilom o pravnomočnosti, -----
- PRILOGA 2 (dve): Preliminarni načrt Novogradnja osmih vrstnih enostanovanjskih objektov "Vrstne hiše Šentvid"; -----
- PRILOGA 3 (tri) Komercialno tehnični opis projekta in -----
- PRILOGA 7 (sedem): Zemljiškoknjižni izpisek. -----

Notarka bom na zahtevo kupca pridobila oziroma mu izstavila izpisek iz zemljiške knjige za nepremičnino, na kateri se gradi posamezni objekt ter na njegovo zahtevo izročila overjen prepis gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe s potrdilom o pravnomočnosti. Prav tako bom na zahtevo kupca pojasnila pomen pravnih dejstev v notarskem zapisu, vse pa na stroške posameznega kupca. -----

Stranka določi, da se lahko izdelajo ponovni odpravki tega notarskega zapisa ali notarsko overjeni prepisi tega notarskega zapisa. -----

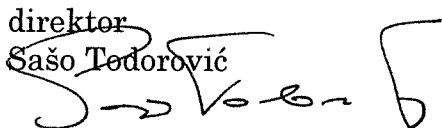
Ljubljana, 09.09.2024 (devetega septembra dvatisočštiriindvajset) -----

Lastnoročni podpis stranke:

LUMINA GROUP d.o.o.

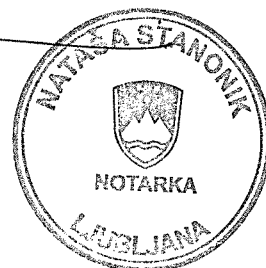
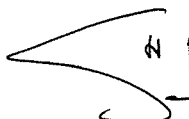
direktor

Sašo Todorović



Lastnoročni podpis in žig notarke:

NATAŠA STANONIK



-----SPLOŠNI POGOJE PRODAJE-----

-----NASELJA HIŠE LUMINA-----

I. UVODNE DOLOČBE

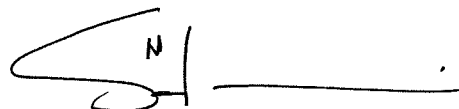
----- Prvi člen: Uvodne ugotovitve -----

Družba Lumina group d.o.o. kot investitor in prodajalec (v nadaljevanju družba) ugotavlja in izjavlja, da: -----

- je lastnik nepremičnin:-----
- ID znak: parcela 1754 244/4, k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO, ki po podatkih prostorskega portala RS Prostor pri GURS predstavlja nepremičnino s površino parcele v izmeri 2239 m² (dvatisočvestodevetintrideset kvadratnih metrov),-----

(v nadaljnjem besedilu: *nepremičnina*); -----

- je Upravna enota Ljubljana družbi dne 26. 1. 2024 (šestindvajsetega januarja dvatisočštiriindvajset) izdala GRADBENO DOVOLJENJE št. 351-1923/2023-6224-22 (tristoenainpetdeset - tisočdevetstotriindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - dvaindvajset) za novogradnjo 8 (osem) vrstnih enostanovanjskih hiš;-----
- je gradbeno dovoljenje postalo pravnomočno dne 15. 2. 2024 (petnajstega februarja dvatisočštiriindvajset);-----
- namerava družba na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja zgraditi 8 (osem) vrstnih hiš; -----
- je Geograd d.o.o., Samuel Čuk, univ. dipl. inž. geod. (IZS Geo0132 (Geo nič stoddvaintrideset)) izdelal preliminarni načrt za parcelacijo in vpis stavb v kataster stavb ter zemljiško knjigo, v katerem imajo posamezne stavbe s pripadajočim zemljiščem oznake 244/5 (dvestoštiriinštirideset / pet), 244/6 (dvestoštiriinštirideset / šest), 244/7 (dvestoštiriinštirideset / sedem), 244/8 (dvestoštiriinštirideset / osem), 244/9 (dvestoštiriinštirideset / devet), 244/11 (dvestoštiriinštirideset / enajst), 244/12 (dvestoštiriinštirideset / dvanajst), 244/13 (dvestoštiriinštirideset / trinajst) ter skupni zemljišči za cestišče z oznako 244/10 (dvestoštiriinštirideset / deset) in ekološki otok z oznako 244/14 (dvestoštiriinštirideset / štirinajst). -----
- je predmet teh splošnih pogojev prodaja posamezne stavbe s pripadajočim zemljiščem ter proporcionalni 1/8 (ena osmina) delež na skupnih zemljiščih v preliminarnem načrtu z oznako 244/10 (dvestoštiriinštirideset / deset) in 244/14 (dvestoštiriinštirideset / štirinajst); -----
- prodajalec skladno z določbami ZVKSES s temi splošnimi pogoji določa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev;-----
- se ti splošni pogoji skladno z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04) uporabljajo za



sklepanje pogodb med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po navedenem zakonu;-----

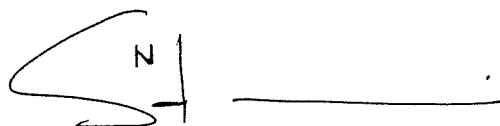
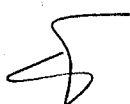
- ima kupec poleg pravic, določenih v teh splošnih pogojih, tudi druge pravice, določene v ZVKSES, nobena določba teh splošnih pogojev pa ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES. -----

-----**Drugi člen: Zemljiškoknjižno stanje**-----

Na dan določitve teh splošnih pogojev prodaje je iz vpogleda v Informacijski sistem ezk za nepremičnine razvidno, da: -----

- je pri nepremičnini parcela 1754 244/4, k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano vključena hipoteka (ID pravice / zaznambe: 22144531 (dve dve ena štiri štiri pet tri ena)) v korist družbe Naložba d.o.o. za terjatev v višini 700.000,00 EUR (sedemstotisoč evrov 00/100), obresti 7 % (sedem odstotkov) nominalno, datumom dospelosti 1. 12. 2023 (prvi december dvatisočtriindvajset), pri čemer se obresti se obračunavajo od dneva nakazila posojila dalje, z zapadlostjo glavnice in obresti na dan 01.12.2023 (prvi december dvatisočtriindvajset) in z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 12 % (dvanajst odstotkov) letno, z morebitnimi procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve morebitnega izvršilnega predloga dalje do plačila ter vsemi morebitnimi ostalimi stroški in vsemi ostalimi pripadki, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve, kar izhaja iz sporazuma in pogodbe o posojilu za izvedbo projekta, z vsemi modalitetami razvidnimi iz 2/3 (dve tretjini) sporazuma in pogodbe o posojilu za izvedbo projekta, pri čemer je terjatev že poplačana ter bo družba Naložba d.o.o. izdala izbrisno pobotnico, prodajalec pa se zavezuje pred sklepanjem prodajnih pogodb v zemljiški knjigi vložiti predlog za izbris predmetne hipoteke; -----

- je pri nepremičnini parcela 1754 244/4, k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano vpisana nepravna stvarna služnost v korist Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1 (ena), 1000 (tisoč) Ljubljana za izgradnjo, vzdrževanje, nadzor, obratovanje, popravila in rekonstrukcijo javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja in sicer: izvedba vodovoda v dolžini 70,0 (sedemdeset celih nič) m in širini 1,5 (ena cela pet) m ter skupni površini 105 m² (stopet kvadratnih metrov) in izvedba kanalizacijskega kanala v dolžini 112,0 (stodvanajst celih nič) m in širini 2,5 (dve celi pet) m ter skupni površini 280 m² (dvestoosemdeset kvadratnih metrov), vključno s pravico dostopa in dovoza, v poteku in obsegu, kakor izhaja iz projekta DGD, št. projekta: 470/2022 (štiristosedemdeset / dvatisočdvaindvajset), naziv gradnje: Dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje stanovanjskih objektov ob ulici Štula v Šentvidu, kratek opis gradnje: Kanalizacija dolžine 208,30 (dvestoosem celih trideset) m, vsebina rise: Gradbena in ureditvena situacija - podatki za namen služnosti, M 1:500 (ena proti petsto), št. lista: 2.1 (dve . ena), datum: april 2022 (dvatisočdvaindvajset), investitor: Mestna občina Ljubljana, ki ga je izdelalo podjetje VO PROJEKT, Vojo Oman s.p., Dobeno 99 (devetindevetdeset), 1234 (tisočdvestoštiriintrideset) Mengeš, vodja projekta: Vojo Oman, kom. inž., Ident.: 1ZS-G-9084; -----



- je pri nepremičnini parcela 1754 244/4, k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano vpisana neprava stvarna služnost v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta. -----

Obenem družba izjavlja, da bo za dokončanje izgradnje projekta z banko sklenila kreditno pogodbo na znesek največ 2.500.000,00 EUR (dvamilijonapetstotisoč evrov 00/100), zato se zavezuje kupcem ob sklenitvi prodajne pogodbe za vsako stavbo s pripadajočim zemljiščem izročiti izjavo banke o izstavitvi brezpogojne izbrisne pobotnice ob izvršenem celotnem plačilu kupnine. -----

Družba lahko na posamezni stavbi, zunanjih površinah ustanovi služnostne pravice, če je to potrebno za izgradnjo objekta oziroma za obratovanje in uporabo objekta. -----

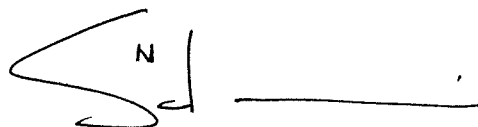
-----Tretji člen: Uporabljeni pojmi in kratice-----

Pojmi in kratice, uporabljene v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen:-----

1. (prvič) Gradbeno dovoljenje je dovoljenje, določeno v tretji alineji prvega člena splošnih pogojev;-----
2. (druge) Objekt pomeni samostojni objekt s pripadajočim zemljiščem vse v skladu z gradbenim dovoljenjem iz prejšnje alineje;-----
3. (tretjič) Predhodni načrt etažne lastnine ima pomen, kot je določen v sedmi alineji prvega člena, izdelan s strani geodetske družbe Geograd d.o.o., Samuel Čuk, univ. dipl. inž. geod. (IZS Geo0132 (Geo nič stodvaintrideset));-----
4. (četrtič) Prodajalec in investitor je družba Lumina group d.o.o. z vsemi podatki, ki so navedeni na začetku notarskega zapisa;-----
5. (petič) Kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe/stavbe;-----
6. (šestič) Prodajna pogodba je pogodba o nakupu objekt s pripadajočim zemljiščem ter proporcionalni 1/8 (ena osmina) delež na skupnih zemljiščih;-----
7. (sedmič) Skupni deli sta zemljišči namenjeni za ekološki otok v preliminarne načrtu z oznako 244/14 (dvestoštiriinštirideset / štirinajst) in cestišče - komunikaciji in komunalni infrastrukturi v preliminarne načrtu z oznako 244/10 (dvestoštiriinštirideset / deset) v skladu z določbo 5. člena Stanovanjski zakon (SZ-1).-----

-----Četrty člen: Priloge splošnih pogojev-----

Sestavni del teh splošnih pogojev so tudi naslednje priloge:-----



- PRILOGA 1 (ena): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-1923/2023-6224-22 (tristoenainpetdeset - tisočdevetstotriindvajset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - dvaindvajset) z dne 26. 1. 2024 (šestindvajsetega januarja dvatisočštiriindvajset) ter potrdilo o pravnomočnosti; -----
- PRILOGA 2 (dve): Preliminarna elaborata za parcelacijo in vpis stavb v kataster stavb;-----
- PRILOGA 3 (tri): Komercialno tehnični opis projekta.-----
- PRILOGA 4 (štiri): Zemljiškoknjižni izpisek za nepremičnino. -----

II. PREDMET PRODAJE -----

-----Peti člen: Samostojna enota lastnine -----

Predmet prodajne pogodbe, sklenjene s kupci, bo posamičen objekt kot samostojna enota s pripadajočim zemljiščem ter deležem na skupnih delih, kakor je opredeljeno v Preliminarnem elaboratu za vpis stavb v kataster stavb, ki je priloga št. 2 (dve). -----

Katera konkretna nepremičnina je predmet prodaje, se prodajalec in kupec dogovorita s prodajno pogodbo. -----

Za objekt bo prodajalec na svoje stroške oblikoval parcelacijo tako, da bodo vsako samostojno enoto sestavljali objekt ter atrij in dve parkirni mesti, kot sestavni deli stavbe s samostojno parcelno številko. -----

-----Šesti člen: Površine -----

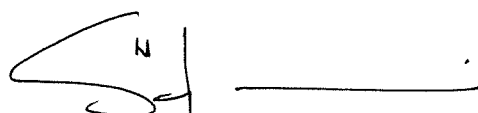
V posamezni prodajni pogodbi bo predmet prodaje opredeljen z navedbo površin posameznih delov ter seštevkom celotne površine. -----

V posamezni prodajni pogodbi bodo upoštevane površine, kot izhaja iz PRILOGE 2 (dve): preliminarni načrt za parcelacijo in vpis stavb v kataster stavb ter zemljiško knjigo teh splošnih pogojev, pri čemer odstopanja +/- 3,00 % (tri cele nič nič odstotka) ne pomenijo spremembe predmeta prodajne pogodbe. -----

Ob primopredaji nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, se ugotavljajo dejanske površine. -----

Pri morebitni razliki v površinah, ki bi znašala več kot +/- 3,00 % (tri cele nič nič odstotka) od izmer, predvidenih v prodajni pogodbi, se ta razlika poračuna in se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske površine. -----

Solastniški delež na nepremičninah parc.št. 244/10 in 244/14 obe k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO je 1/8 (ena osmina) celote. -----

----- Sedmi člen: Lastnosti objektov -----

Objekti bodo zgrajeni v skladu z gradbenim dovoljenjem in bodo imeli tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 3 (tri) - Komercialno tehnični opis projekta. -----

Objekti bodo dokončani z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 3 (tri) - Komercialno tehnični opis projekta, k tem splošnim pogojem, pri čemer se obstoj morebitnih napak, ugotovljenih ob primopredaji in katerih odprava je možna v roku, kot je določen v ZVKSES, ne šteje za oviro pri bivanju oziroma za normalno rabo stanovanja. -----

Družba si pridružuje pravico do zamenjave materialov, načina izvedbe oz. razporeditve prostorov po lastni presoji, pod pogojem, da zamenjani materiali niso nižje kvalitete od predvidenih v PRILOGI 3 (tri) - Komercialno tehnični opis projekta oz. v teh splošnih pogojih in da spremembe bistveno ne spreminjajo tlorisov oz. razporedov prostorov. -----

----- III. KUPNINA -----

----- Osmi člen: Ara in kupnina -----

Prodajna cena bo dogovorjena v vsaki posamezni prodajni pogodbi. -----

Če bi se v času od sprejema teh splošnih pogojev do izročitve stanovanja v posest kupcu ali do prenosa lastninske pravice (kar od navedenega nastopi kasneje) povečala stopnja davka, ki se obračunava in plačuje od prodaje novozgrajenih nepremičnin, se kupnina oziroma prodajna cena za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, poveča za znesek povečanega davka. Razlika, ki jo je dolžan poravnati kupec, se enakomerno razporedi na še ne plačane obroke kupnine iz prodajne pogodbe. -----

Kupec mora plačati kupnino na račune, določene v prodajni pogodbi, kot sledi: -----

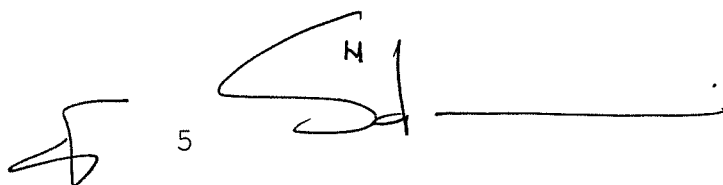
- aro, ki ne sme presegati deset odstotkov kupnine, -----
- preostanek kupnine v roku 15 (petnajstih) dni potem, ko ga prodajalec pozove k plačilu in mu sporoči, da so izpolnjeni pogoji za primopredajo nepremičnine. -----

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe v treh delovnih dneh od njenega podpisa plačati aro. Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok. -----

Prodajna pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, vendar velja pod pogojem, da je ara plačana. Če ara ni plačana najkasneje v treh delovnih dneh po podpisu, je prodajna pogodba razdrta. -----

Kupec mora predložiti prodajalcu dokazilo o plačilu are in preostale kupnine. -----

5



----- Deveti člen: Zadržanje dela kupnine -----

Kupec ni dolžan plačati zadnjih desetih odstotkov kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način, določen v teh splošnih pogojih.

Prodajalec kupcu omogoči, da preveri, ali mu je sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, če mu kadarkoli pred dnevom dejanske izročitve omogoči:

- da pregleda ali je nepremičnina dokončana tako, da bi jo bilo možno prevzeti v posest (preliminarni pregled) in
- da na sedežu prodajalca vpogleda ali pa prejme v elektronski obliki:
- uporabno dovoljenje za objekt oziroma v primeru iz 13. (trinajstega) člena splošnih pogojev vlogo za pridobitev uporabnega dovoljenja ter parcelacijo;
- predpisane certifikate, izjave o skladnosti za opremo in naprave in garancijske liste z navedbo jamstvenih rokov za posamezne dele stavbe in naprave ter navodila za uporabo in vzdrževanje in
- projekte izvedenih del.

Dokumentacijo iz prejšnjega odstavka bo prodajalec izročil kupcu ob sami izročitvi in prevzemu nepremičnine.

Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine tako, da jo deponira pri notarju do odprave teh napak.

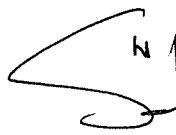
Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.

Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnin v korist kupca, ki ni obremenjena oziroma omejena s pravicami tretjih.

Pravice kupca po četrtem, petem in šestem odstavku tega člena se ne izključujejo in jih kupec lahko uveljavlja hkrati.

Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine po petem in šestem odstavku tega člena tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost izročitve oziroma deponiranja bančne garancije za odpravo skritih napak.

Kupec mora plačati zadržani del kupnine po šestem odstavku tega člena hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.

 6  _____

-----Deseti člen: Sočasnost izpolnitve-----

Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine: -----

- dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice 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. -----

Šteje se, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastnine v korist kupca: -----

- če je bodisi parcelacija že vpisana v zemljiški knjigi bodisi je prodajalec predlagal vpis parcelacije in so izpolnjeni pogoji za vpis parcelacije v zemljiško knjigo in
- če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na posamezni stavbi, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastnine, ki ni obremenjena oziroma omejena s pravicami tretjih, v korist kupca. -----

Šteje se, da je pogoj iz prejšnjega odstavka tega člen izpolnjen, ko prodajalec izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine skladno s temi splošnimi pogoji. ---

Enajsti člen: Pravica prodajalca do odstopa od pogodbe zaradi zamude kupca s plačilom kupnine-----

Če kupec ne plača kupnine v rokih, dogovorjenih v prodajni pogodbi, dolguje od zapadlega neplačanega obroka zakonite zamudne obresti. -----

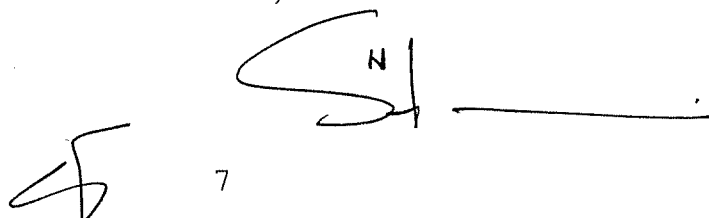
Če je kupec v zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. -----

Ne glede na prvi odstavek, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo kupnine, če je kupec v zamudi s plačilom kupnine več kot en mesec. -----

Če kupec plača zamujeno kupnino skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila pred oziroma isti dan, ko je prejel izjavo prodajalca o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek. -----

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe zaradi kupčeve zamude s plačilom, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are, v 15-ih (petnajstih) dneh, ko so izpolnjeni naslednji pogoji: -----

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je isto stanovanje oziroma posamezen del stavbe, -----

A handwritten signature is written above the number 7. The signature consists of a stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal line.

- ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku, ki ga mora prodajalec vrniti kupcu, -----
vendar najkasneje v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe. -----

IV. IZROČITEV NEPREMIČNINE ----- -----

----- Dvanajsti člen: Rok za izročitev ----- -----

Prodajalec je dolžan kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje, izročiti najkasneje do 30. 6. 2026 (tridesetega junija dvatisočšestindvajset) kar predstavlja splošni časovni okvir za izročitev nepremičnine. -----

Prodajalec je upravičen, da nepremičnino izroči kadarkoli pred nastopom roka iz prvega odstavka tega člena, pod pogojem, da so izpolnjeni pogoji, ki jih za izročitev nepremičnine predpisuje ZVKSES. -----

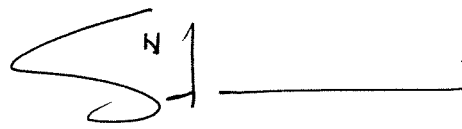
O točnem datumu izročitve nepremičnine prodajalec pisno obvesti kupca vsaj 30 (trideset) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov kupca iz prodajne pogodbe, lahko pa tudi prej. Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec bo kupca pred izročitvijo pozval k predhodnemu pregledu nepremičnine. Prodajalec in kupec bosta o opravljenem predhodnem ogledu sestavila zapisnik, kjer bosta ugotovila, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino v skladu s temi splošnimi pogoji in prodajno pogodbo. -----

O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik. -----

Prodajalec lahko odkloni izročitev nepremičnine kupcu, če kupec pred izročitvijo ne plača kupnine (razen morebiti zadržanih delov kupnine v primerih, določenih s temi splošnimi pogoji, pod pogojem, da je kupec te dele kupnine zadržal iz utemeljenih razlogov in zadržana sredstva nakazal na notarski račun). -----

Za potrebe ugotavljanja pravočasnosti prodajalca z izročitvijo nepremičnine se šteje, 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, če: -----

- se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem ali -----
- kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem ali -----
- prodajalec v primeru iz petega odstavka tega člena odkloni izročitev nepremičnine. -----

 
8

Od prevzema nepremičnine dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.-----

S prevzemom nepremičnine pride na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od tedaj dalje nosi kupec tudi vse stroške povezane z nepremičnino (kot na primer stroške varovanja in vzdrževanja nepremičnine).-----

-----Trinajsti člen: Pogodbena kazen prodajalca za zamudo z izročitvijo-----

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine in za zamudo odgovarja, lahko kupec zahteva plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 10 % (deset odstotkov) kupnine.-----

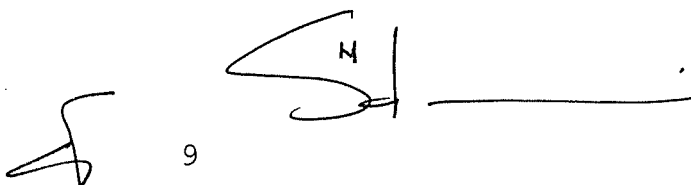
Prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če najkasneje mesec dni pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloča 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 o odpravi pomanjkljivosti.-----

Nadalje prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec do dneva izročitve še ni plačal celotne kupnine po prodajni pogodbi (razen morebiti zadržanih delov kupnine v primerih, določenih s temi splošnimi pogoji, pod pogojem, da je kupec te dele kupnine zadržal iz utemeljenih razlogov) ali ni izpolnil drugih pogodbenih obveznosti do prodajalca.-----

Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi nepremičnine, če je ta nastala zaradi ukrepov, določenih z akti državnih organov oziroma odločb in sklepov sodišča ali upravnih organov (primeroma v času epidemij, pandemij, vojne, naravnih nesreč), ki bi vplivali na potek gradnje in na postopek pridobivanja uporabnega dovoljenja ali v primerih višje sile ali v primeru vandalizma ali škode, povzročene s strani tretjih oseb ter okoliščin, ki ne izvirajo iz sfere prodajalca in na katere prodajalec ni mogel vplivati niti jih ni mogel odvrniti ter mu začasno onemogočajo izvajanje/dokončanje del ter izročitev nepremičnine v pogodbeno dogovorjenem roku. Za primere višje sile veljajo tisti dogodki, ki jih ni bilo mogoče predvideti ali se jim izogniti. -----

Rok za izročitev nepremičnine se lahko podaljša, če se o tem prodajalec in kupec posebej pisno dogovorita.-----

A handwritten signature is written over a horizontal line. To the right of the signature is a rectangular stamp containing the letter 'M' and a vertical line.

-----Štirinajsti člen: Odprava očitnih napak-----

Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo in navedejo napake, ima kupec do odprave teh očitnih napak pravico zadržati plačilo 5,0 % (pet celih nič odstotka) kupnine.

Prodajalec se zaveže očitne napake odpraviti najkasneje v enem mesecu v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzanci.

Če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ne ugotovijo napake oziroma kupec ne zahteva odprave napak, ki jih je mogoče ugotoviti z običajnim pregledom nepremičnine (očitne napake), po prevzemu nepremičnine ne more več zahtevati, da prodajalec te napake odpravi.

V. JAMČEVANJA IN GARANCIJE-----

-----Petnajsti člen: Odgovornost prodajalca za skrite napake-----

Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljevanju: *skrite napake*), če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.

Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe, če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine.

Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v roku dveh mesecev od dneva, ko je napako ugotovil oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe in v obvestilu opisati v čem je napaka ter prodajalca pozvati na odpravo napake, sicer izgubi pravico sklicevati se na napako.

Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.

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 normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.

-----Šestnajsti člen: Bančna garancija za odpravo skritih napak-----

Za zavarovanje svoje obveznosti odpraviti napake, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku iz prvega odstavka prejšnjega člena, mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti nepreklicno bančno garancijo, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki

45 10 S^N _____

je enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Prodajalec lahko svojo obveznost iz prejšnjega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje, deponiral bančne garancije, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:.....

1. (prvič) da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,
2. (drugič) da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,
3. (tretjič) da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,
4. (četrtič) da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije, najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in
5. (petič) da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

Pravice kupca do prodajalca oziroma proizvajalca na podlagi prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake oziroma na podlagi prodajalčeve in proizvajalčeve odgovornosti za brezhibno delovanje naprav in opreme preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče nov rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva.

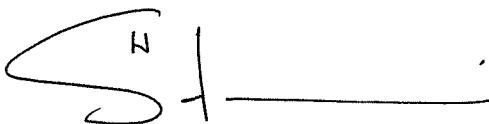
VI. ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA.....

..... Sedemnajsti člen: Oblikovanje in vpis lastnine

Prodajalec bo najkasneje do roka za primopredajo zagotovil pogoje za vknjižbo lastninske pravice na samostojni enoti. V ta namen bo prodajalec zagotovil izdelavo elaborata za vpis in predlagal vpis stavbe v kataster stavb.

..... Osemnajsti člen: Zemljiškoknjižno dovolilo

Prodajalec bo po izpolnitvi pogojev iz prejšnjega člena izdal zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo dovolil vknjižbo lastninske pravice na vsaki samostojni parceli (in posledično na zgrajenem objektu) in pripadajočih delih, na katerem bo podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen in na podlagi katerega bo mogoča vknjižba lastninske pravice v korist kupca.

 11 

Prodajalec lahko pred rokom za plačilo kupnine (razen are) pri Notarki Nataši Stanonik, BTC, Trg mladih 9 (devet), 1000 (tisoč) Ljubljana, deponirati prodajno pogodbo z zemljiškoknjižnim dovolilom na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen, ter izbrisna dovoljenja za izbris hipoteke pri posamezni nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe tako, da notarka navedeni listini izroči kupcu po tem, ko kupec plača celotno kupnino (razen morebiti zadržanih delov kupnine na način in v primerih, določenih s temi splošnimi pogoji) in morebitne zamudne obresti na račun naveden v pogodbi.

Stroške vpisa lastninske pravice pri kupljeni nepremičnini nosi kupec. Kupec je vpis lastninske pravice dolžan predlagati najkasneje v roku 30 (tridesetih) dni po primopredaji, sicer lahko to stori prodajalec na stroške kupca.

Stroške overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu nosi prodajalec.

VII. RAZMERJA MED LASTNIKI GLEDE RABE IN VZDRŽEVANJA SKUPNIH DELOV.....

..... Devetnajsti člen: Upravljanje, uporaba, stroški uporabe

Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi lastniki o uporabi in vzdrževanju nepremičnin parc.št. 244/10 in 244/14 obe k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO, ki so namenjene skupni rabi lastnikov vseh objektov po projektu iz 1. (prvega) člena.

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznih samostojnih enot.

Lastnik mora nepremičnini parc.št. 244/10 in 244/14 obe k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO uporabljati tako, da ne ovira drugih lastnikov pri njihovi souporabi.

Vsak lastnik nosi stroške uporabe in vzdrževanja skupnih nepremičnin parc.št. 244/10 in 244/14 obe k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO v sorazmerju s svojim lastniškim deležem na teh nepremičninah, razen če veljavni predpisi ne določajo drugačne delitve teh stroškov.

Družba bo s podjetnikom posameznikom ali pravno osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, sklenila pogodbo o opravljanju upravniških storitev za parc.št. 244/10 in 244/14 obe k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO.

Družba mora upravniku izročiti parc.št. 244/10 in 244/14 obe k.o. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO, ki so namenjeni skupni rabi lastnikov vseh objektov po projektu iz 1. (prvega) člena, v roku določenem v 12. (dvanajstem) členu.

4 12 5 N

VIII. KONČNE DOLOČBE

Dvajseti člen: Pošiljanje obvestil in izjav

Pogodbena stranka mora vsako izjavo oziroma obvestilo pisno poslati drugi pogodbeni stranki (naslovniku izjave oziroma obvestila) na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi oziroma na drug naslov, o katerem jo naslovnik obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbena stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov iz prejšnjega stavka s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbena stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto.

Enaindvajseti člen: Veljavnost, učinkovanje in uporaba splošnih pogojev

Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema in so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezna nepremičnina, razen kadar je njihova uporaba v prodajni pogodbi v celoti ali deloma izključena in je takšna izključitev po ZVKSES dovoljena.

V primeru, če določba prodajne pogodbe neko vprašanje ureja drugače kot določbe teh splošnih pogojev, veljajo določbe prodajne pogodbe, v kolikor niso v nasprotju z ZVKSES.

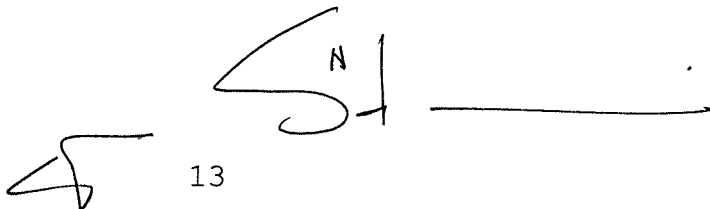
Šteje se, da je kupec prejel splošne pogoje, ko mu prodajalec izroči notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev, kupec pa to dejstvo potrdi s podpisom prodajne pogodbe, v kateri je to dejstvo zapisano.

Splošni pogoji so obvezni sestavni del vsake prodajne pogodbe za vsak posamezni objekt.

Dvaindvajseti člen: Zaupnost podatkov

Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe zavezuje, da bo vse podatke in informacije v zvezi s posamezno prodajno pogodbo varoval kot zaupne in da jih ne bo posredoval tretjim osebam niti kako drugače omogočil, da bi tretje osebe zanje izvedele.

Kupec s sklenitvijo prodajne pogodbe dovoljuje, da osebne podatke, ki jih je dal oziroma posredoval v zvezi s prodajno pogodbo ter/ali so navedeni v prodajni pogodbi, prodajalec do preklica tega dovoljenja zbira, obdeluje in hrani za namene oblikovanja lastnine ali dokončanja postopkov v zvezi z evidentiranjem objektov v ustrezne evidence, nadalje vodenja evidenc o kupcih ali evidenc v zvezi z nepremičnimi in/ali za komercialne in poslovne namene prodajalca.



13



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 30 00

F: 01 306 31 02

E: ue.ljubljana@gov.si

www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Maja Žher
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00BA24A06E0000000057
Potek veljavnosti: 05. 11. 2029
Čas podpisa: 01. 02. 2024 09:47
Št. dokumenta: 351-1923/2023-6224-22

Številka: 351-1923/2023-6224-22
Datum: 26. 1. 2024
u.p.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23, v nadaljevanju GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, investitorju Lumina Group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46, Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Coinhab d.o.o., Ulica Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju Lumina Group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46, Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo osmih vrstnih enostanovanjskih objektov na delu zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 03/21, iz junija 2022, z dopolnitvijo 1 iz oktobra 2023, izdelovalca Coinhab d.o.o., Ulica Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor.

- zahtevnost objektov: Manj zahtevni objekti
- klasifikacija objektov: 11100 Enostanovanjske stavbe
- opis posega: Osem vrstnih enostanovanjskih objektov (P1 do P8), ki bodo zgrajeni v nizu, bo enakih tlorisnih in višinskih gabaritov: tlorisne dimenzije bodo v pritličju 14,90 m x 7,10 m, v nadstropju in izkoriščenem podstrešju 8,50 m x 7,10 m; etažnost objektov bo P+1+Po, višina do +10,00 m nad koto pritličja ±0,00, ki bo pri vseh objektih na 312,80 m n.v.. Streha objektov bo sestavljena enokapnica z naklonom 8°, v manjšem delu z naklonom 35°, nad izzidanim pritličnim delom, pod katerim bodo parkirna mesta, bo streha ravna. Strešna kritina bo pločevinasta, fasada bo ometana v svetli barvi. Celoten niz objektov bo od sosednjih zemljišč na V strani, oddaljen minimalno oz. več kot 4,0 m, na Z strani pa več kot 5,0 m. Stanovanjski objekti bodo imeli samostojne priključke na javno kanalizacijsko, vodovodno, elektro in TK omrežje. Za dograditev javnega vodovoda in javne kanalizacije na

katera se bodo priključili predmetni stanovanjski objekti, je bilo pri tukajšnjem upravnem organu izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1927/2023-6224-9 z dne 17.11.2023. Na navedeno javno kanalizacijsko in vodovodno omrežje bodo objekti priključeni na zemljišču za gradnjo. Padavinske vode s strešin bodo preko peskolovov speljane v ponikovalnice ob objektih; padavinske vode s povoznih površin in skupnega cestnega priključka pa preko lovilcev olj v javni mešani kanal odpadnih komunalnih voda na zemljišču za gradnjo. Zaradi gradnje stanovanjskih objektov se obstoječe podzemno elektro omrežje, ki poteka preko zemljišča za gradnjo prestavi izven območja gradnje. Objekti se na elektro omrežje priključijo na javni cesti na zemljišču s parc.št. 1189, k.o. Šentvid nad Ljubljano (LZ 212802, Ulica bratov Komel), znotraj katere poteka obstoječa elektro kabelska kanalizacija; NN priključek bo nato potekal preko zemljišča s parc.št. 224/1, Šentvid nad Ljubljano, do zemljišča za gradnjo, kjer se na S strani, postavi skupna elektro omarica za 8 merilnih mest. Preko zemljišča za gradnjo poteka obstoječe podzemno TK omrežje, ki se ga pred gradnjo objektov prestavi bolj J, izven območja gradnje; nanj se nato priključijo vsi predvideni stanovanjski objekti. Vsi posegi v zvezi s predstavitvijo voda se bodo izvajali le na gradbeni parceli investitorja. Objekti se bodo ogrevali s toplotnimi črpalkami tipa zrak-voda.

Dostop in dovoz do objektov bo potekal z javne ceste Štula (LK 215823) na zemljišču parc. št. 1184, k.o. Šentvid nad Ljubljano; izvede se nov cestni priključek na JZ strani zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano in skupna dovozna pot v širini 3,5 m. Ob vsakem objektu bosta 2 parkirni mesti; na parcelah bo zagotovljeno obračanje in manipulacija vozil.

- mnenja:

- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti št. 3512-539/2021-6 z dne 1.7.2022
- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, mnenje št. 3511-315/2022-4 z dne 7.6.2022; podaljšano z dopisom št. 3511-822/2023-2 z dne 5.6.2023.
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., mnenje – kanalizacija št. S-1667-22K z dne 22.8.2022
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., mnenje – vodovod št. S-1667-22V z dne 18.8.2022
- Elektro Ljubljana d.d., mnenje k projektu št. 1446202 (67059/2023-KMA) z dne 24.10.2023
- Energetika Ljubljana d.o.o., mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. JPE-351-1068/2022-006 (P37180) z dne 3.10.2023
- Telekom Slovenije d.d., mnenje št. 106341-LJ/2547-

IB z dne 16.5.2022; podaljšano dne 17.5.2023.

- Direkcija RS za vode, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-5875/2022-2 z dne 9.9.2022
 - Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, obvestilo št. 351-61/2022-2 z dne 27.1.2022
- parcela, namenjena gradnji: Del parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano v izmeri 2187 m², od tega bodo velikosti gradbenih parcel po posameznih objektih: P1 = 225,3 m², P2 = 190,2 m², P3 = 189,5 m², P4 = 189,8 m², P5 = 190,3 m², P6 = 193,1 m², P7 = 197,8 m², P8 = 234,2 m²; ostalo je namenjeno skupnim prometnim površinam.
- druge značilnosti gradnje: Pred izdajo uporabnih dovoljenj za stanovanjske objekte je potrebno pridobiti uporabno dovoljenje za javno kanalizacijsko in vodovodno omrežje, za kateri je bilo pri tukajšnjem upravnem organu izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1927/2023-6224-9 z dne 17.11.2023.
- II. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 03/21, iz junija 2022, z dopolnitvijo 1 iz oktobra 2023, izdelovalca Coinhab d.o.o., Ulica Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor, je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo manj 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.

Obrazložitev

Coinhab d.o.o., Ulica Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor je po pooblastilu investitorja Lumina Group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46, Ljubljana, pri tukajšnjem upravnem organu dne 8.6.2023, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo niza osmih vrstnih enostanovanjskih objektov na delu zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

K zahtevi in naknadno v postopku je bilo priloženo:

- pooblastilo za zastopanje;
- pogodba za izdelavo projektne dokumentacije št. 03/21 z dne 26.3.2021 in aneks k pogodbi z dne 14.9.2021;
- dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) št. 03/21, iz junija 2022, z dopolnitvijo 1 iz oktobra 2023, izdelovalca Coinhab d.o.o., Ulica Škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor;
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev;

- dokazila o pravici graditi iz 3.točke 1.odstavka in 2.odstavka 46.člena GZ-1: soglasje upravljalca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu javnih cest št. 3511-822/2023-4 z dne 20.6.2023 in tripartitna pogodba o ustanovitvi služnosti na zemljišču s parc.št. 225, k.o. Šentvid nad Ljubljano (po parcelaciji ima zemljišče parcelno številko 224/1, Šentvid nad Ljubljano);
- Geološko-geotehnično poročilo št. GG 22/1/654, marec 2022, izdelovalca PNV inženiring, Tomaž Mayer s.p., Špičnik 47, Zgornja Kungota;
- pisne izjave stranskih udeležencev iz drugega odstavka 48. člena GZ-1.

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 plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,
7. 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 (navedeno do vzpostavitve sistema eGraditev določa 138. člen GZ-1).

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 bila izdelana v skladu s prej veljavnim Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur.l.RS, št. 36/18, 51/18-popr. in 197/20), ki se je skladno s 153. členom GZ-1, uporabljal do uveljavitve novega Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23, v nadaljevanju Pravilnik). K predmetni zahtevi je bila, skladno z določili 29.člena Pravilnika, predložena pogodba za izdelavo dokumentacije, sklenjena pred uveljavitvijo novega Pravilnika. Predloženo projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.
2. K nameravani gradnji so pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena GZ-1, ki so jih izdali: Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti št. 3512-539/2021-6 z dne 1.7.2022 in Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, mnenje št. 3511-315/2022-4 z dne 7.6.2022; podaljšano z dopisom št. 3511-822/2023-2

z dne 5.6.2023; JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., mnenje – kanalizacija št. S-1667-22K z dne 22.8.2022 in mnenje – vodovod št. S-1667-22V z dne 18.8.2022; Elektro Ljubljana d.d., mnenje k projektu št. 1446202 (67059/2023-KMA) z dne 24.10.2023; Energetika Ljubljana d.o.o., mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. JPE-351-1068/2022-006 (P37180) z dne 3.10.2023; Direkcija RS za vode, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-5875/2022-2 z dne 9.9.2022; Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, obvestilo št. 351-61/2022-2 z dne 27.1.2022; Telekom Slovenije d.d., mnenje št. 106341-LJ/2547-IB z dne 16.5.2022; podaljšano dne 17.5.2023.

Iz predloženega mnenja glede skladnosti s prostorskim aktom, ki ga je izdala Mestna občina Ljubljana izhaja, da se zemljišče, na katerem je predvidena gradnja ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del del (Ur. l. RS, št. 78/10, 10/11-DPN, 22/11-popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 - DPN, 71/14, 92/14–DPN, 17/15–DPN, 50/15–DPN, 88/15–DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/72-popr., 12/18-DPN, 42/18, 78/19-DPN in 59/22; v nadaljevanju OPN MOL ID), po katerem se nahaja v območju enote urejanja prostora-EUP z oznako ŠE-600, z namensko rabo zemljišč SSse-splošne eno in dvostanovanjske površine, predpisan je tip objekta NA. Iz mnenja in DGD izhaja, da je vrsta objektov skladna z namensko rabo območja (SSse-enostanovanjski objekti; Preglednica 4 v 11. členu OPN MOL ID), prav tako vrsta nameravane gradnje (novogradnja; 13. člen OPN MOL ID). Iz mnenja in DGD tudi izhaja, da bodo enostanovanjski objekti po tipologiji NB (nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom), ki so skladno s 4.odstavkom 15.člena OPN MOL ID na območju Šentvida, ki spada v obmestje Ljubljane z gostejšo pozidavo, dopustni po določilih za namensko rabo v EUP in za tip NB. Osem vrstnih enostanovanjskih objektov bo zgrajenih v nizu, enakih gabaritov, kar ustreza tipu objekta NB iz Preglednice 5 iz 15. člena OPN MOL ID. Predpisani faktorji izrabe v območju SSse za tip NB ne bodo preseženi: faktorji zazidanosti (FZ) bodo po posameznih gradbenih parcelah znašali: P1 = 35,5 %, P2 = 42,1 %, P3 = 42,2 %, P4 = 42,1 %, P5 = 42,0 %, P6 = 41,4 %, P7 = 40,4 %, P8 = 34,2 % (maksimalno dopustni FZ je 50%); faktorji odprtih bivalnih površin (FBP) bodo: P1 = 34,8 %, P2 = 32,6 %, P3 = 32,4 %, P4 = 32,5 %, P5 = 32,7 %, P6 = 33,7 %, P7 = 35,2 %, P8 = 40,7 % (minimalno predpisan FBP je 25%). Največja etažnost in višina, ki sta predpisani pri tipu NB (P+1+Po; do 10,00 m) ne bosta preseženi. Zemljišče se ne nahaja v območju zelenega klina; na gradbeni parceli vsakega objekta bo zasajeno minimalno 1 drevo (Preglednica 10 iz 34. člena OPN MOL ID). Gradnja je skladna tudi z določili 24.člena OPN MOL ID, glede odmakov od sosednjih zemljišč: celoten niz objektov bo od sosednjih zemljišč na V strani oddaljen minimalno oz. več kot 4,0 m, na Z strani pa več kot 5,0 m, zato soglasja za manjše odmike niso potrebna. Gradnja se bo izvajala na delu zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano v izmeri 2187 m², del zemljišča, ki sega preko regulacijske črte ceste na J strani (Štula, LK 215823; na zemljišču parc. št. 1184, k.o. Šentvid nad Ljubljano), je izločen iz zemljišča za gradnjo objektov. Gradbene parcele po posameznih objektih bodo naslednjih velikosti: P1 = 225,3 m², P2 = 190,2 m², P3 = 189,5 m², P4 = 189,8 m², P5 = 190,3 m², P6 = 193,1 m², P7 = 197,8 m², P8 = 234,2 m²; ostalo je namenjeno skupnim prometnim površinam. Velikosti gradbenih parcel tako ustrezajo pogojem iz Preglednice 9 iz 25.člena OPN MOL ID, ki pri tipu NB določajo velikost gradbene parcele najmanj 150 m² in največ 350 m² za en objekt v nizu. Zagotovljena bo skladnost s poglavjem OPN MOL ID Parkirne površine in Prometna infrastruktura (37. do 43. člen). Dostop in dovoz do objektov bo potekal z javne ceste Štula (LK 215823) na zemljišču parc. št. 1184, k.o. Šentvid nad Ljubljano; na JZ strani na delu zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, se izvede se nov cestni priključek in skupna dovozna pot v širini 3,5 m. Ob vsakem objektu bosta zagotovljeni 2 parkirni mesti (pod izzidanim prtiličnim delom objekta); na parcelah bo zagotovljeno obračanje in manipulacija vozil. Predloženo je bilo (pozitivno) mnenje, ki ga je izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet. Stanovanjski objekti bodo imeli samostojne priključke na javno kanalizacijsko, vodovodno, elektro in TK omrežje. Za dograditev javnega vodovoda in javne kanalizacije na katero se bodo priključili predmetni stanovanjski objekti, je bilo pri tukajšnjem

upravnem organu izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1927/2023-6224-9 z dne 17.11.2023. Zaradi gradnje stanovanjskih objektov se obstoječe podzemne vode elektro in TK omrežja, ki potekata preko zemljišča za gradnjo, prestavi izven območja gradnje. Objekti se na elektro omrežje priključijo na javni cesti na zemljišču s parc.št. 1189, k.o. Šentvid nad Ljubljano, preko zemljišča s parc.št. 224/1, Šentvid nad Ljubljano. Objekti se bodo ogrevali s toplotnimi črpalkami tipa zrak-voda. Iz predloženega mnenja Energetike Ljubljana d.o.o., izhaja, da se v skladu z 18.členom Zakona o ukrepih za obvladovanje kriznih razmer na področju oskrbe z energijo, določbe Odloka o prioritetni rabi energentov na območju Mestne občine Ljubljana, ne uporabljajo za objekte, ki se bodo ogrevali na obnovljive vire energije. Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov bo zagotovljen na delu zemljišča, ki bo namenjen skupni dovozni poti. V zvezi s priključitvijo na gospodarsko javno infrastrukturo so bila priložena relevantna mnenja pristojnih izvajalcev gospodarskih javnih služb na območju MOL. Gradnja je tako skladna s 45. in 46. členom OPN MOL ID. Ker se zemljišče nahaja v vodovarstvenem območju z oznako IIA je bilo k zahtevi predloženo mnenje Direkcije RS za vode, iz katerega izhaja, da je gradnja skladna z ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi, ob upoštevanju pogojev iz mnenja. Gradnja je skladna tudi z določili 78a. in 85.člena OPN MOL ID; zemljišče se nahaja v območju podzemnih voda: Visoka savska terasa in na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov, zato je bilo poleg pridobljenega mnenja Direkcije RS za vode, izdelano tudi geološko-geotehnično poročilo, katerega izsledke je potrebno pri gradnji upoštevati. Kot izhaja iz DGD je bil pri projektiranju upoštevan 88. člen OPN MOL ID (*območja za potrebe obrambe*) in pridobljeno obvestilo Ministrstva za obrambo, iz katerega izhaja, da se območje predvidene gradnje nahaja v ožjem okolišju objektov za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi in v neposredni bližini območja izključne rabe za potrebe obrambe, za katere je skladno z določili 88.člena OPN MOL ID, potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva za obrambo, vendar pa načrtovani posegi ne predstavljajo novogradnje ali nadgradnje objektov višine več kot 18 m nad terenom in ker so ureditve predvidene izven 4 metrskega pasu območja za potrebe obrambe, zato zanje investitor ne potrebuje projektnih pogojev in mnenja z vidika obrambe. Predmetno zemljišče se ne nahaja na območju, ki bi bilo varovano po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave ter varstva okolja in naravnih dobrin.

3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti oz. ceste.
4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, saj za predvideni poseg, skladno z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2) ni treba izvesti presoje vplivov na okolje ter pridobiti okoljevarstvenega soglasja, niti ni potreben predhodni postopek. Poseg se nahaja izven območja z naravovarstvenimi statusi in neposrednega in daljinskega vpliva nanje, na katerih je skladno s predpisi, potrebno pridobiti strokovno mnenje s področja ohranjanja narave.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo (eZK) z dne 26.1.2024 je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljiščih s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, saj je v ZK vpisan kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišča. Na zemljišču s parc.št. 224/1, Šentvid nad Ljubljano, ki je v lasti Nadškofije Ljubljana, preko katerega bo izveden NN priključek za potrebe gradnje, ima investitor v ZK vknjiženo služnostno pravico dostopa, izvedbe pripravljanih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta. Za priključitev objektov na elektro omrežje, ki poteka znotraj javne ceste na zemljišču s parc.št. 1189, k.o. Šentvid nad Ljubljano (v lasti MOL) je bilo pridobljeno soglasje upravljalca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu javnih cest št. 3511-822/2023-4 z dne 20.6.2023. Investitor je tako izkazal pravico graditi v skladu s tretjo točko prvega odstavka in drugega odstavka 46.člena GZ-1.

6. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, ni bila odmerjena, ker zemljišče po dejanski rabi ni kmetijsko.
7. Na podlagi 227. člena ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 28.12.2023 prejel odločbo Mestne občine Ljubljana, št. 3541-711/2023-5 z dne 28.12.2023, iz katere izhaja, da je investitorju za predmetno gradnjo odmerjen komunalni prispevek v višini 103.915,15 EUR. Mestna občina je upravnemu organu dne 26.1.2024 posredovala potrdilo o plačilu št. 3541-711/2023-7 z dne 25.1.2024, iz katerega izhaja, da je bil komunalni prispevek v celoti poravnán dne 11.1.2024.

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.

Upravni organ je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja kot stranske udeležence določil lastnike sosednjih zemljišč: s parc.št. 218/2 in 218/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano (Vrbnjak Ivana), s parc.št. 218/3 in 218/5, k.o. Šentvid nad Ljubljano (Vrbnjak Ivana, Pisek Andrej in Pisek Grega), s parc.št. 219 k.o. Šentvid nad Ljubljano (Zimic Tadej), s parc.št. 220, k.o. Šentvid nad Ljubljano (Smrekar Majda), s parc.št. 223/3, k.o. Šentvid nad Ljubljano (Laharnar Aleš), s parc.št. 224/1, k.o. Šentvid nad Ljubljano (Nadškofija Ljubljana) in s parc.št. 246/4 in 245/1, k.o. Šentvid nad Ljubljano (RS, upravljalec Ministrstvo za obrambo). Med postopkom je investitor k zahtevi predložil soglasje h gradnji po predloženem projektu, ki ga je podal Pisek Andrej, zato se mu gradbeno dovoljenje samo osebno vroči. Z lastnikom zemljišča s parc.št. 224/1, Šentvid nad Ljubljano (Nadškofija Ljubljana) je investitor sklenil tripartitno služnostno pogodbo za izvedbo elektro priključka, zato se skladno z določili 2.odstavka 51.člena GZ-1 šteje, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja. Enako velja za upravljavca elektro omrežja Elektro Ljubljana d.d. (sopodpisnik tripartitne pogodbe). Obema se gradbeno dovoljenje samo osebno vroči. Lastnik oz. upravljalec sosednjih zemljišč s parc.št. 245/1 in 246/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, ki mejijo na predvideno gradnjo, je RS oz. Ministrstvo za obrambo, ki se je o predvideni gradnji pozitivno opredelilo. Ostalim stranskim udeležencem Vrbnjak Ivani, Pisek Gregi, Zimic Tadeju, Smrekar Majdi in Laharnar Alešu je upravni organ poslal vabilo za priglasitev udeležbe v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Vabilo je bilo vsem vabljenim pravilno vročeno. Pravočasno je svojo udeležbo prijavila le Vrbnjak Ivana, ostali v roku in do izdaje tega dovoljenja, niso priglasili udeležbe, zato se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se jih ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja in nimajo pravice do pritožbe (1.odstavek 50.člena GZ-1). Investitor je dne 17.1.2024 kljub temu predložil soglasje h gradnji, ki ga je podal Laharnar Aleš, dne 24.1.2024 pa še soglasje h gradnji, ki ga je podala Vrbnjak Ivana, ki pa je prijavila udeležbo v postopek. Ker je investitor pred razpisom ustne obravnave predložil njeno soglasje h gradnji, upravni organ ustne obravnave ni razpisal in bo gradbeno dovoljenje vsem stranskim udeležencem, ki so podali soglasja h gradnji, samo osebno vročil.

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 osmih vrstnih enostanovanjskih objektov na delu zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno 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 (Ur.l. RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1 ter spremembe in dopolnitve 126/07, 65/08, 47/09 – odločba US, 48/09 – popr., 8/10 in 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 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana, Linhartova cesta 13, 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 0,1 % investicijske vrednosti objekta, kar v konkretnem primeru znaša 1.000 EUR.

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

Postopek vodila:

Elvira Jujić, univ. dipl. inž. kraj. arh.
višja svetovalka I

Maja Žiher, univ.dipl.prav.
vodja sektorja

Vročiti:

- Coinhab d.o.o., Ulica Škofa Maksimilijana Držečnika 6, 2000 Maribor – osebno
- Nadškofija Ljubljana, Ciril-Metodov trg 4, 1000 Ljubljana – osebno
- Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana mesto, Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana – osebno
- Vrtnjak Ivana, Štula 25, 1210 Ljubljana-Šentvid – osebno
- Pisek Andrej, Kidričeva cesta 34, 4220 Škofja Loka – osebno
- Laharnar Aleš, Hlebce 45, 4248 Lesce – osebno

Odpremiti:

- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, urbanizem@ljubljana.si – po e-pošti
- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., vokasnaga@vokasnaga.si – po e-pošti
- Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
- Telekom Slovenije; sprejemna.pisarna@telekom.si – po e-pošti
- Energetika Ljubljana d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
- Direkcija RS za vode, gp.drsv@gov.si – po e-pošti
- Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, glavna.pisarna@mors.si – po e-pošti
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat za naravne vire in prostor, oe-lj.irsnp@gov.si - po e-pošti

Izvirnik tega dokumenta je v elektronski obliki, zato stranke, ki se jim vroči fizična kopija, upravni organ na podlagi drugega odstavka 65.b člena Uredbe o upravnem poslovanju (Ur. l. RS, št. 9/18 in nadaljnji) seznani, da ta odločba/sklep predstavlja fizično kopijo dokumenta v elektronski obliki, stranke pa lahko zahtevajo, da se jim pošlje izvirnik na elektronski naslov ali potrdi skladnost kopije z izvirnikom, pri čemer uveljavljanje zahteve ne vpliva na pravni položaj oziroma tek roka, ki je začel teči z vročitvijo te kopije odločbe/sklepa.



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

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

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Elvira Jujić
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00A3E8E19700000000575
Potek veljavnosti: 29. 04. 2026
Čas podpisa: 29. 02. 2024 14:26
Št. dokumenta: 021-4/2024-6224-203

Številka: 021-4/2024-6224-203
Datum: 29. 2. 2024

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi petega odstavka 225. člena, v povezavi s 180. členom 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), na zahtevo investitorja Lumina Group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46, Ljubljana naslednje

POTRDILO

Gradbeno dovoljenje št. 351-1923/2023-6224-22 z dne 26.1.2024, izdano investitorju Lumina Group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46, Ljubljana, za novogradnjo osmih vrstnih enostanovanjskih objektov na delu zemljišča s parc.št. 244/4, k.o. Šentvid nad Ljubljano, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, je postalo pravnomočno dne 15.2.2024.

Po tarifni št. 4 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za potrdilo o dokončnosti in za potrdilo o pravnomočnosti, taksa ne plača.

Postopek vodila:
Elvira Jujić, univ. dipl. inž. kraj. arh.
višja svetovalka I

Odpremiti:

- Lumina Group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46, Ljubljana – priporočeno



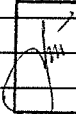


GEOGRAD d.o.o.
Podjetje za geodetske storitve
Tbilisijska ulica 59
SI-1000 Ljubljana
tel.: 01/422 82 13
fax: 01/422 82 17
www.geograd.si
info@geograd.si

PRELIMINARNI NAČRT

Novogradnja osmih vrstnih enostanovanjskih objektov

»Vrstne hiše Šentvid«

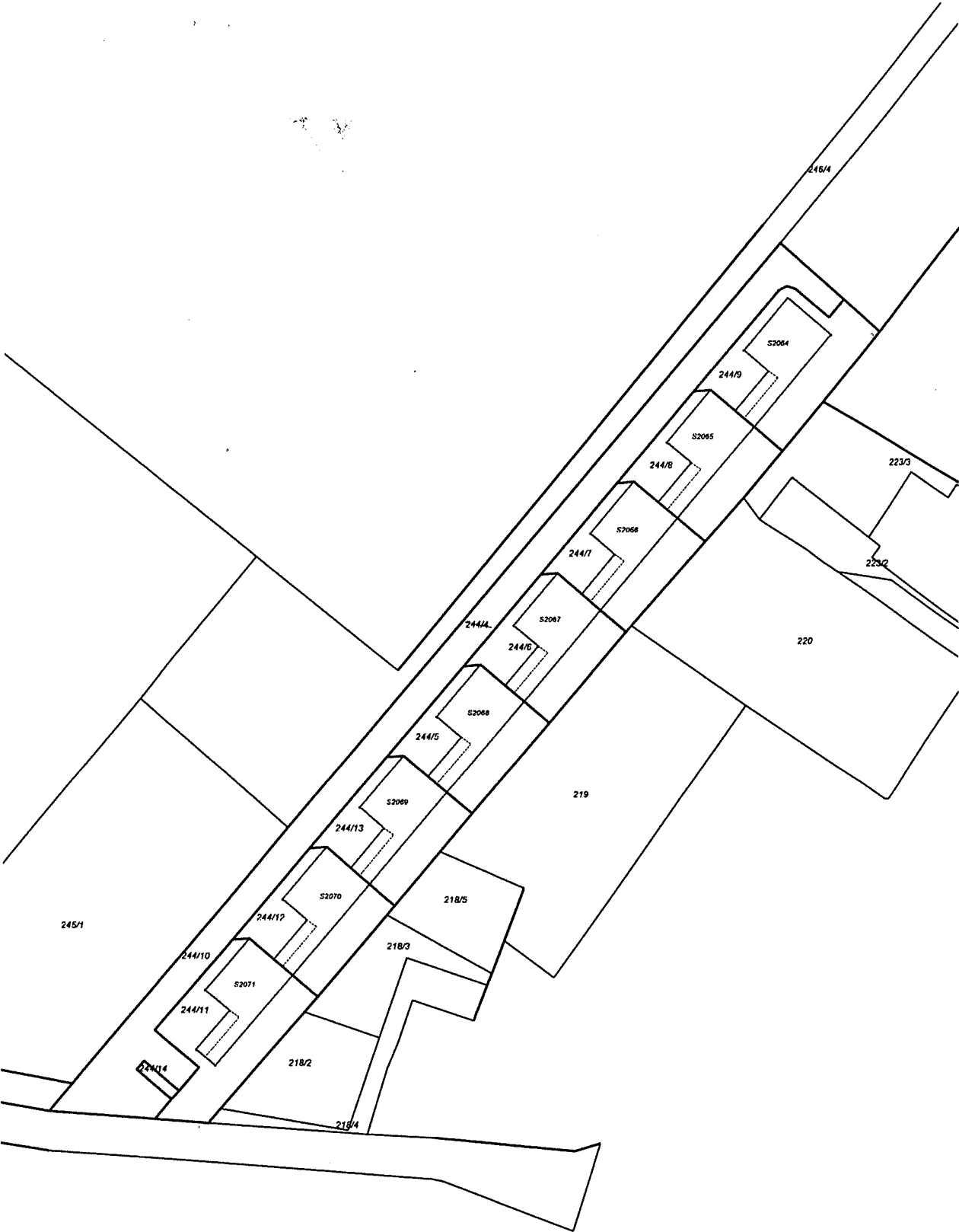
Naročnik:	Luminar group d.o.o., Rožna dolina, cesta IV 46 1, 1000 Ljubljana		
Št. naročila / naročilnice			
Elaborat izdelal:	Samuel Čuk, univ.dipl.inž.geod	 SAMUEL ČUK univ.dipl.inž.geod. IZS-Geo0132	
Datum izdelave:	20.06.2024		

Ljubljana, dne 20.06.2024

Direktor: Samuel Čuk, univ.dipl.inž.geod.



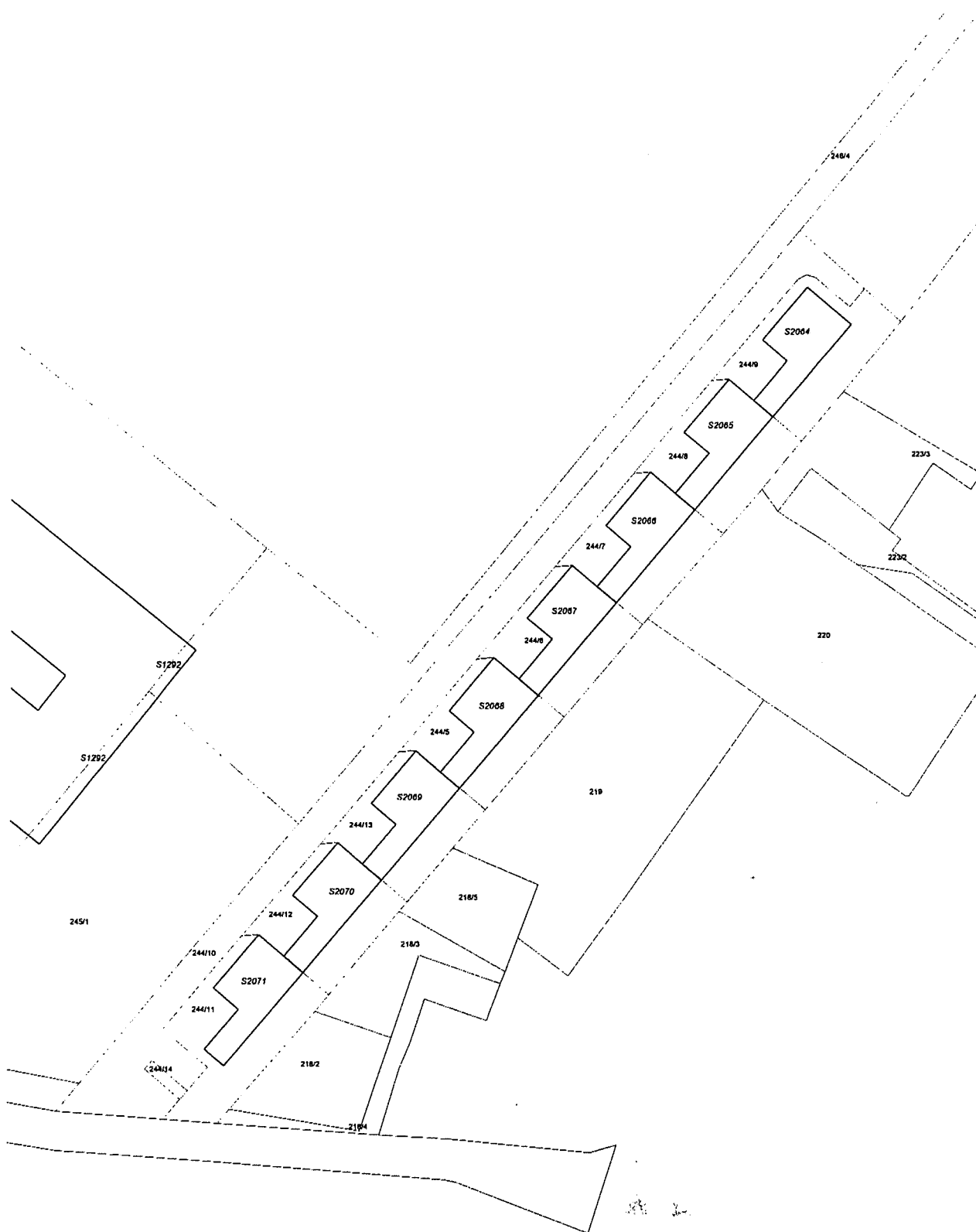
Merilo ~ 1 :500



Handwritten signature and date 20.06.2024.

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

Merilo ~ 1 :500



Handwritten signature and a north arrow pointing towards the top right of the page.

STROKOVNO POROČILO				OBRAZEC P-3	
Katastrska občina (šifra in ime):	1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO	Številka objave katastrskega postopka:		Datum izdelave:	20.06.2024

2. IZRAČUN POVRŠIN

IZRAČUN POVRŠINE PARCEL

Opomba:

- Kjer je določena enota obdelave se podatki pred in po spremembi izpisujejo po enotah obdelave.
- Pri izpisu površine parcel po spremembi je v oklepaju naveden podatek o deležu (%) razlike med vpisano površino parcele v katastru pred spremembo (P) in površino parcele izračunano iz koordinat po spremembi (P_k), glede na P . $\text{Delež v \%} = (P_k - P) \times 100 / P$.
- Pri vpisu podatkov v kataster se za obstoječe parcele upošteva mejna vrednost za spremembo površine. Če je razlika (absolutna vrednost) med vpisano (P) in površino izračunano iz koordinat po spremembi (P_k) večja od 10% vpisane površine, se neurejeni parceli izračuna površina iz koordinat. Za nove in urejene parcele se v kataster vpiše površina izračunana iz koordinat.
- Način izračuna površine: 0 - ni podatka, 1 - iz koordinat, 2 - prevzeta vrednost

Izračun površin pri parcelaciji (po enotah obdelave)

PODATKI PRED SPREMEMBO						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1754	244/4			DA	1	2239

PODATKI PO SPREMEMBI						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1754	244/10			DA	1	605
1754	244/14			DA	1	8
1754	244/11	2071		DA	1	242
1754	244/12	2070		DA	1	190
1754	244/13	2069		DA	1	190
1754	244/5	2068		DA	1	190
1754	244/6	2067		DA	1	190
1754	244/7	2066		DA	1	193
1754	244/8	2065		DA	1	198
1754	244/9	2064		DA	1	234

PRILOGA ŠT. 3 - KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS PROJEKTA

1. ARHITEKTURA

Na obravnavani parceli je predvidena novogradnja niza osmih vrstnih enostanovanjskih objektov. Gre za vrstne objekte etažnosti P+1+Po, vsak z dvema parkirnima mestoma v odprtem pritličnem delu. Za potrebe osmih vrstnih hiš se bo predmetna parcela razdelila na osem delov, tako bo vsaka vrstna hiša s svojo zunanjo ureditvijo pozicionirana na svoji parceli.

Vse enote imajo identično funkcionalno zasnovo. Območje parkirišča za 2 avtomobila je nepokrito, urejeno v zajedi stavbnega volumna. Iz območja parkirišča je omogočen vhod v tehnični prostor - kolesarnico in glavni vhod v objekt.

V pritličju posamezne enote vrstne hiše so pozicionirani dnevni prostori s kuhinjo, jedilnico in sanitarijami. V prvem nadstropju je spalnica z garderobno sobo, kopalnico, pisarno. Iz spalnice in pisarne je omogočen izhod na teraso. V izkoriščenem podstrešju sta umeščeni 2 otroški sobi s kopalnico in utility-jem.

Tlorisni gabariti osnovnega volumna vsake enote vrstne hiše (V1 – V8) znašajo:

- osnovni volumen (nivo pritličja) 14,9m x 7,1m
- osnovni volumen (nivo 1. nadstropja) 8,5 m x 7,1 m
- osnovni volumen (nivo podstrešja) 8,5 m x 7,1 m

Etažnost vsake enote vrstne hiše (V1 – V8) je P+1+Po.

Relativna kota $\pm 0,00$ vseh objektov se nahaja na koti pritličja predvidenega stanovanjskega objekta in ima absolutno višino 312,8 m.

Relativna kota prvega nadstropja se nahaja na + 3,0 m, relativna kota podstrešja na +6,0 m, najvišja točka stanovanjskega objekta pa je +9,9 m nad koto terena ob objektu pri vstopu v pritličje.

2. KONSTRUKCIJA

Nosilna konstrukcija posameznega objekta / vrstne hiše je zasnovana, kot kombinacija armiranega betona (AB plošče z nosilci, AB vertikalne vezi) ter opečnih predelnih sten.

Temeljenje posameznega objekta je izvedeno delno na AB temeljni plošči in pasovnem temelju, izvedeno iz armiranega betona. Pod talno ploščo bo izveden gramozni tampon, pri čemer so upoštevana navodila iz geomehanskega poročila.

AB medetažne plošče so debeline 20 cm. Nad večjimi okenskimi odprtinami so izvedeni AB nosilci.

Preostale nosilne stene so zidane iz opeke, z horizontalnimi in vertikalnimi vezmi. Preko manjših odprtin za okna in vrata, je predvidena izvedba prekladnih nosilcev.

3. FASADA

Fasada posameznega objekta bo toplotno izolirana z zadostno kvaliteto in debelino izolacije, ki je za tovrstne objekte zahtevana. Hišni podstavek je toplotno izoliran z ekstrudiranim polistirenom, obdelanim s tankoslojnim ometom in zaključnim vodonepropustnim – vodoodbojnim finalnim slojem.

Na vseh zunanjih stenah, razen stena ob servisnih prostorih na strani dovoza, bo finalna obdelava zunanosti objekta izvedena z dekorativnim zaključnim tankoslojnim ometom. Na steni ob servisnih prostorih na strani dovoza pa bo finalna obdelava zunanosti objekta izvedena, kot prezračevana fasada iz fasadnih plošč.

4. STAVBNO POHIŠTVO

Vsa okna posameznega objekta, ki mejijo na zunanji prostor, bodo izvedena v leseni izvedbi s troslojno zasteklitvijo, z dobro toplotno in zvočno izolacijo, primerno UV odpornostjo ter vgrajena po RAL-u.

Senčila bodo izvedena, kot zunanje podometne žaluzije na elektro motorni pogon.

Vhodna vrata posameznega objekta bodo lesena.

Zunanja vrata za tehničnih prostor - kolesarnico posameznega objekta bodo ALU izvedbe, poravnana s fasado, z zunanje strani pa obdelana s fasadnimi ploščami.

Vsa notranja vrata, ki ločujejo prostore znotraj objekta bodo suho montažna, enokrilna in izvedena v lesu, tipskih dimenzij, opremljena s tipskim okovjem in kljukami.

5. OBDELAVE STEN, STROPOV IN TLAKOV

Notranje stene in stopovi objekta bodo izvedene kot armiranobetonske, opečne ometane ali suhomontažne predelne.

Armiranobetonske stene in stropovi bodo brušene, kitane in pleskane, mavčno-kartonske pa kitane in pleskane. V sanitarijah in kopalnicah bo po stenah do stropa položena keramika.



V vseh prostorih, razen v sanitarijah in kopalnicah, bo finalni tlak izveden s parketom, ustreznim za polaganje na toplovodno talno gretje.

V sanitarijah, kopalnicah in utility bo finalni tlak izveden s talno keramiko.

V tehničnem prostoru - kolesarnici bo finalni tlak betonska plošča zaščitena z ustreznim premazom.

Na zunanji terasi v 1. nadstopju posameznega objekta bo finalni tlak izveden s talno keramiko ustrezno za polaganje na buzone.

Na terasi površine približno 15m² v atriju posameznega objekta bo finalni tlak izveden s podnicami.

Na dovozni površini posameznega objekta bo finalni tlak izveden kot betonska plošča zaščitena z ustreznim premazom za zaščito pred madeži.

Dovozna cesta naselja bo izvedena z asfaltom na ustrezni utrjeni podlagi.

6. ZUNANJE OGRAJE

Na balkonu v 1. nadstropju posameznega objekta bo izvedena ograja višine 1m, statično primerno pritrjena oz. sidrana v konstrukcijo.

Med posameznimi objekti in sosednjimi parcelami bo izvedena panelna žična ograja. V medsosedsko ograjo bo integriran betonski element v katerem so umeščene zunanje enote toplotnih črpalk in klim.

7. STROJNE INŠTALACIJE

Ogrevanje bo izvedeno z nizkotemperaturnim talnim gretjem z lastno toplotno črpalko zrak-voda. Zunanja enota bo nameščena v atriju posameznega objekta. Notranja enota bo imela vgrajen ogrevalnik tople sanitarne vode, varovan z ustreznim varnostnim ventilom in raztezno posodo. Zaradi centralnega segrevanja tople sanitarne vode je predvidena izvedba cirkulacije.

Za hlajenje bo izvedena predinstalacija cevi za klimatsko napravo, z možnostjo montaže zunanje enote v atriju posameznega objekta, poleg toplotne črpalke.

V kuhinji bo izveden priključek za kuhinjsko napo, katerega odvod je voden na prosto skozi streho objekta.

Prezračevanje bo izvedeno z lokalno rekuperacijo.

8. ELEKTRO INŠTALACIJE

V posameznem objektu je predviden samostojni električni razdelilnik RG.Vx, ki napaja vse etaže objekta (vgradna zidna omarica v vhodnem prostoru - pritličje).

Električne inštalacije v objektu so predvidene v podometni izvedbi. Prižiganje razsvetljave po prostorih je predvideno lokalno ročno preko stikal nameščenih pri vratih po posameznih prostorih.

Električne inštalacije za strojne naprave so predvidene za napajanje sledečih porabnikov strojnih naprav v objektu:

- sistem ogrevanja (toplotna črpalka - napajanje notranje in zunanje enote, talno ogrevanje)
- sistem prezračevanja (ventilatorji, napajanje lokalnih rekuperatorjev po posameznih etažah)
- sistem hlajenja (split klima naprave)

Od notranje telekomunikacijske omarice posameznega objekta TK.Vx do posameznih TK priključnic po prostorih je predviden UTP podatkovni razvodni kabel, kategorije 6A, v topologiji zvezde (univerzalni sistem ožičenja).

Za vsak objekt je predviden domofonski sistem. Za alarmni sistem bo izvedena samo predinstalacija cevi in ožičenja.

Izvedena bo tudi predinstalacija ožičenja za možnost montaže solarnih panelov na streho posameznega objekta.

V sklopu celotnega projekta je predviden ozemljitveni sistem, ki ga tvori združen sklop naslednjih ozemljil:

- temeljsko ozemljilo,
- obročasto ozemljilo in
- obratovalno ozemljilo energetskega sistema (TN sistem).

V sklopu celotnega projekta bo izveden celovit sistem zaščite pred delovanjem strele (zaščitni nivo zaščite pred strelo IV, vrsta LPS IV).

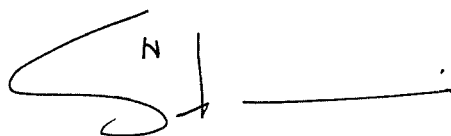
9. ZUNANJA UREDITE IN KOMUNALNI PRIKLJUČKI

Za celotno naselje 8 vrstnih hiš bo izveden skupni cestni priključek širine 3,6 m na JZ delu parcele iz lokalne ceste Štule. Dovoz do posameznega objekta bo urejen preko skupnega cestnega priključka ob JZ delu parcele.

Objekti bodo opremljeni s komunalnimi priključki na javno vodovodno omrežje, na sistem kanalizacije za odvajanje fekalnih in meteornih voda ter na elektro in

telekomunikacijsko omrežje. Vsi priključki bodo izvedeni do priključnih omaric oziroma jaškov na posamezni parceli.

Za zbiranje komunalnih odpadkov so predvidene tipske posode v skupni smetarnici – ekološkem otoku ob cestnem priključku.





**REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 9.9.2024 - 10:37:40

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1754 244/4

katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO **parcela** 244/4 (ID 5856240)

Plombe:

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

Ce 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: 22084774
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 8817278000
firma / naziv: LUMINA GROUP, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta IV 046, 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
22144531	25.08.2021 09:30:25	401 - vknjižena hipoteka
23229144	26.05.2023 09:43:26	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
23761684	18.01.2024 11:55:01	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 22144531
čas začetka učinkovanja 25.08.2021 09:30:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 244/4 (ID 5856240)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 700.000,00 EUR
obresti 7 % nominalno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.12.2023
dodatni opis:
Obresti se obračunavajo od dneva nakazila posojila dalje, z zapadlostjo glavnice in obresti na dan 01.12.2023 in z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 12 % letno, z morebitnimi procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve morebitnega izvršilnega predloga dalje do plačila ter vsemi morebitnimi ostalimi stroški in vsemi ostalimi pripadki, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve, kar izhaja iz sporazuma in pogodbe o posojilu za izvedbo projekta, z vsemi modalitetami razvidnimi iz

sporazuma in pogodbe o posojilu za izvedbo projekta.

imetnik:

1. matična številka: 1795422000
firma / naziv: NALOŽBA, družba za poslovno svetovanje d.o.o.
naslov: Tržaška cesta 116, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

22084774

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22144532	25.08.2021 09:30:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22144532
čas začetka učinkovanja 25.08.2021 09:30:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa notarja Uroša Kosa iz Ljubljane opr. št. SV 1332/21 z dne 20.08.2021 se vpiše
zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 23229144
čas začetka učinkovanja 26.05.2023 09:43:26
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 244/4 (ID 5856240)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se služnostna pravica v javno korist za izgradnjo, vzdrževanje, nadzor, obratovanje, popravila in rekonstrukcijo javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja in sicer: izvedba vodovoda v dolžini 70,0 m in širini 1,5 m ter skupni površini 105 m² in izvedba kanalizacijskega kanala v dolžini 112,0 m in širini 2,5 m ter skupni površini 280 m², vključno s pravico dostopa in dovoza, v poteku in obsegu, kakor izhaja iz projekta DGD, št. projekta: 470/2022, naziv gradnje: Dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje stanovanjskih objektov ob ulici Štula v Šentvidu, kratek opis gradnje: Kanalizacija dolžine 208,30 m, vsebina rise: Gradbena in ureditvena situacija - podatki za namen služnosti, M 1:500, št. lista: 2.1, datum: april 2022, investitor: Mestna občina Ljubljana, ki ga je izdelalo podjetje VO PROJEKT, Vojko Oman s.p., Dobeno 99, 1234 Mengeš, vodja projekta: Vojko Oman, kom. inž., Ident.: 1ZS-G-9084,

imetnik:

1. matična številka: 5874025000
firma / naziv: MESTNA OBČINA LJUBLJANA
naslov: Mestni trg 001, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

22084774

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 23761684
čas začetka učinkovanja 18.01.2024 11:55:01
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO parcela 244/4 (ID 5856240)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pog.: 30-1/2023-74936 z dne 8.1.2024 se vknjiži služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

1. matična številka: 5227992000
firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana



zveza - ID osnovnega položaja:

22084774

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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