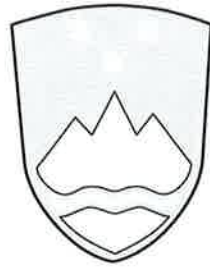


SV 1167/2024



LISTINA

NOTARKA

NATAŠA STANONIK

LJUBLJANA



NOTARKA NATAŠA STANONIK

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

Opr. št.: SV 1167/2024

NOTARSKI ZAPIS

Ta notarski zapis je sestavljen dne 10.10.2024 (desetega oktobra dvatisočštiriindvajset) ob 13:00 uri (trinajsti uri in nič minut) v notarski pisarni notarke Nataše Stanonik, s sedežem v Ljubljani, Trg mladih 9 (devet), ob prisotnosti naslednjega udeleženca:

- **WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o., s skrajšano firmo WWRD d.o.o., s poslovnim naslovom Slomškov trg 18 (osemnajst), 2000 (dvatisoč) Maribor, vpisana v sodni/poslovni register AJPES z matično številko 9668691000 (devet-šest-šest-osem-šest-devet-ena-nič-nič-nič), ki jo samostojno zastopa direktor Matjaž Knez, s prebivališčem na naslovu Knafelčeva ulica 11 (enajst), 2000 (dvatisoč) Maribor, katerega istovetnost ugotovim z vpogledom v osebno izkaznico št. IE0584063 (IE-nič-pet-osem-štiri-nič-šest-tri), ki jo je izdala UE Maribor,
obstoj družbe in upravičenje za samostojno zastopanje je razvidno iz vpogleda v Informatizirano bazo podatkov ePRS pri AJPES,**
- v nadaljnjem besedilu: prodajalec in investitor.

Direktor Matjaž Knez kot zakoniti zastopnik zgoraj navedene družbe izrecno izjavlja, da je upravičen samostojno zastopati pravno osebo, kot je razvidno iz sodnega in poslovnega registra AJPES, 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

posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna Dolina sestavljeno v obliki zasebne listine, ki jo je sestavila družba 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 (ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04):

1. (prvič) Ugotavljam naslednje pravno stanje nepremičnin na katerih bo investitor zgradil večstanovanjski objekt Rezidenca Rožna dolina, to je nepremičnin:
 - ID znak: parcela 2682 1852/3, katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927),
 - ID znak: parcela 2682 1852/4, katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/4 (ID 2270235),
 - ID znak: parcela 2682 1852/12, katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973),(v nadaljnjem besedilu: *nepremičnine*).

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



- je pri nepremičninah vknjižena lastninska pravica v korist prodajalca oziroma investitorja WWRD d.o.o. do 1/1 (do celote), -----
- je z nepremičninami povezana še nerešena zadeva opr. št. Dn 174037/2024 (ena sedem štiri nič tri sedem / dvatisočštiriindvajset) za vpis hipoteke na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o projektne financiranju števil. KZ6F666310/1 (KZ šest F šest šest šest tri ena nič / ena) in Sporazuma o zavarovanju terjatve, opr. št. SV 1151/2024 (tisočstoena in petdeset / dvatisočštiriindvajset) z dne 03.10.2024 (tretjega oktobra dvatisočštiriindvajset), notarke Nataše Stanonik iz Ljubljane v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, naslov: Bleiweisova cesta 001 (ena), 4000 (štiritisoč) Kranj, matična številka: 5103061000 (pet-ena nič-tri nič-šest-ena nič nič nič), za terjatev v višini 15.865.324,80 EUR (petnajstmilijonovosemstopetinšestdesettisočtristoštiriindvajset evrov 80/100), s spremenljivo obrestno mero, sestavljeno iz marže 2,60 % (dve celi šestdeset odstotka) p.a. in spremenljivega 6-mesečnega (šest-mesečnega) EURIBOR, z dospelostjo na dan 30.07.2027 (trideseti julij dvatisočsedemindvajset), pri čemer zadeva še ni dodeljena v reševanje in tako o vpisu še ni odločeno, -----
- je pri nepremičninah vknjižena hipoteka ID pravice 23892642, z zaznambo neposredne izvršljivosti ID zaznambe 23892642, na podlagi notarskega zapisa notarja Uroša Kosa iz Ljubljane opr. št. SV 109/24 (stodevet / štiriindvajset) z dne 22.01.2024 (dvaindvajsetega januarja dvatisočštiriindvajset), za terjatev v višini 1.200.000,00 EUR (enmilijondvestotisoč evrov 00/100), z obrestmi 11,50 % (enajst celih petdeset odstotka) letno, z dospelostjo na dan 31.01.2025 (enaintrideseti januar dvatisočpetindvajset), v korist upnika TREZOR finance in storitve d.o.o., s skrajšano firmo TREZOR d.o.o., s poslovnim naslovom Vilharjeva cesta 44 (štiriinštirideset), 1000 (tisoč) Ljubljana, z matično številko 8401896000 (osem štiri nič-ena osem devet šest nič nič nič), -----
- je z nepremičninami povezana še nerešena zadeva opr. št. Dn 161101/2024 (ena šest ena ena nič ena / dvatisočštiriindvajset) za izbris hipoteke ID pravice 23892642, z zaznambo neposredne izvršljivosti ID zaznambe 23892642, pri nepremičninah, pri čemer je Okrajno sodišče v Murski Soboti dne 27.09.2024 (sedemindvajsetega septembra dvatisočštiriindvajset) že izdalo sklep, s katerim je dovolilo izbris navedene hipoteke v celoti, sklep pa še ni pravno močan, -----
- je pri nepremičnini ID znak: parcela 2682 1852/12 vknjižena nepravna stvarna služnost ID pravice 19819596, v korist imetnika JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., s skrajšano firmo ENERGETIKA LJUBLJANA, d.o.o., s poslovnim naslovom Verovškova ulica 62 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, z matično številko 5226406000 (pet-dve-dve-šest štiri nič šest nič nič nič), z dodatnim opisom: -----
»Vknjižba služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora plinovoda« -----

- so pri nepremičnini ID znak: parcela 2682 1852/12 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/1 (ID 3378417) in katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/2 (ID 5057438), vknjižene stvarne služnosti:-----

- ID pravice 23771344, z dodatnim opisom:-----

»Vknjiži se stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili preko služkega zemljišča in sicer na njegovem južnem delu, ki je v priloženi grafični prilogi, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje LAB Arhitekti, Ljubljanski arhitekturni biro, d.o.o., Slovenska cesta 9A (devet A), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 6880835000 (šest-osem-osem-nič-osem-tri-pet-nič-nič-nič) (Priloga 1 (ena)), vrisana kot površina oranžne barve in oznako 1852/b (tisočosemsto-dvainpetdeset / b) v širini najmanj 3,5 (tri cele pet) metra in največ 6,00 (šest celih nič nič) metra in lijakasto razširitvijo na zahodni strani v območju priključka na javno prometno infrastrukturo, vključno s pravico vzdrževanja, popravil in izboljšav vozišča na trasi služnosti.«

- ID pravice 23771345, z dodatnim opisom:-----

»Vknjiži se stvarna služnostna pravica izgradnje in obratovanja in vzdrževanja podzemne kableske kanalizacije vključno z morebitnimi vertikalnimi kontrolnimi ter vzdrževalnimi jaški ter napeljave nizkonapetostnega voda električne energije v njej ter priključkom le tega na javno elektroenergetsko distribucijsko omrežje preko priklopa na transformatorsko postajo na južnem delu parcele ID znak parcela 2682 1852/12, vse na trasi Služnosti dostopa, ki je v priloženi grafični prilogi, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje LAB Arhitekti, Ljubljanski arhitekturni biro, d.o.o., Slovenska cesta 9A (devet A), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 6880835000 (šest-osem-osem-nič-osem-tri-pet-nič-nič-nič) (Priloga 1 (ena)) vrisana kot površina obarvana z oranžno barvo, vsaj 1,5 (ena cela pet) metra od roba vozišča Služnosti dostopa, vključno s pravico vzdrževanja, popravil in izboljšav podzemne kableske kanalizacije in njenih sestavnih delov ter dostopom do ustreznega dela služkega zemljišča za potrebe vzdrževanja, popravil in izboljšav podzemne kableske kanalizacije in njenih sestavnih delov ter v njej nahajajočega se nizkonapetostnega voda električne energije.«

- ID pravice 23771346, z dodatnim opisom:-----

»Vknjiži se stvarna služnostna pravica priključitve podzemne napeljave nizkonapetostnega voda električne energije na transformatorsko postajo na južnem delu služkega zemljišča tik ob Služnosti Dostopa, ki je v priloženi grafični prilogi, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje LAB Arhitekti, Ljubljanski arhitekturni biro, d.o.o., Slovenska cesta 9A (devet A), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 6880835000 (šest-osem-osem-nič-osem-tri-pet-nič-nič-nič) (Priloga 1 (ena)) vrisana z oznako "NOVA TP TEN 10/24 (deset štiriindvajsetin)" za štiri objekte na gospodujočem zemljišču za vsakega po 3 (tri) x 35 (petintrideset) A vključno s pravico dostopa, popravil, vzdrževanja in odprave napak na električni napeljavi, priključku ter po potrebi transformatorski postaji ter dostopom do ustreznega dela služkega zemljišča za potrebe vzdrževanja, popravil in odprave napak na transformatorski postaji.«

- je pri nepremičnini ID znak: parcela 2682 1852/12 vknjižena nepravna stvarna služnost ID pravice 23771347, v korist imetnika B-BELGRAVIA INVESTMENTS LTD, s poslovnim naslovom C/O Las Accountants Llp, No.1 (No . ena) Royal Exchange, London, EC3V (EC tri V) 3DG (tri DG) ZDRUŽENO KRALJESTVO, Velika Britanija, z matično številko 2557673000 (dve-pet-pet-sedem-šest-sedem-tri-nič-nič-nič), z dodatnim opisom:-----

»Vknjiži se stvarna služnostna pravica rabe dela služkega zemljišča v pasu 3 (tri) metrov pravokotno na parcelno mejo po celotni dolžini parcelne meje med služkim zemljiščem in zemljiščema z ID znakoma parcela 1723 945/1 in parcela 1723 945/2 v času gradnje podzemne etaže



na gospodujočih zemljiščih načrtovanih objektov "Vile Rožna dolina" za potrebe izvedbe gradbenih del za izgradnjo podzemne etaže na gospodujočih zemljiščih načrtovanih objektov.«.....

- pri nepremičninah ni vpisana nobena druga pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičninah in z nepremičninami ni povezana nobena druga 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 lastnik zemljiških parcel ID znak: parcela 2682 1852/3, ID znak: parcela 2682 1852/4 in ID znak: parcela 2682 1852/12, na katerih bo gradil stavbo z več posameznimi deli, ki bodo predmet prodajnih pogodb (1. točka prvega odstavka 5. člena ZVKSES) ter.....

- je bilo za gradnjo iz prejšnjega odstavka izdano dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje (2. točka prvega odstavka 5. člena ZVKSES), saj je Upravna enota Ljubljana dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočtriindvajset) izdala GRADBENO DOVOLJENJE št. 351-1625/2022-28 (tristoenaipetdeset · tisoč šeststopenindvajset / dvatisočdvaindvajset · osemindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 05.09.2023 (petega septembra dvatisočtriindvajset), za novogradnjo večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna dolina na zemljiščih s parc. št. 1852/3, 1852/4 in 1852/12, k.o. Brdo, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21007 (dve ena nič nič sedem), april 2022 (dvatisočdvaindvajset), maj 2022 (dvatisočdvaindvajset) (dopolnitev julij 2022 (dvatisočdvaindvajset)), izdelovalca Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a (devet a), Ljubljana.

V zvezi z navedenim Gradbenim dovoljenjem notarka ugotavljam, da je bil prvotni investitor gradnje družba wdc Rožna dolina, organizacija izvedbe stavbnih projektov, d.o.o., s skrajšano firmo wdc Rožna dolina, d.o.o., s poslovnim naslovom Slovenska ulica 17 (sedemnajst), 2000 (dvatisoč) Maribor, prodajalec in investitor pa je prijavil spremembo investitorstva, kar je razvidno iz priložene prijave spremembe investitorstva z dne 19.09.2024 (devetnajstega septembra dvatisočštiriindvajset). Tako lastnik nepremičnin kot novi investitor, v skladu z 60. členom Gradbenega zakona (GZ-1 (GZ - ena), Uradni list RS, št. 199/21-133/23), prevzame pravice in obveznosti dotedanjega investitorja.

Investitor nadalje pojasni, da je dne 30.08.2024 (tridesetega avgusta dvatisočštiriindvajset) na pristojno upravno enoto vložil vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja in sicer spremembo višinske kote pritličja, nadstropij in slemena. Navedena vloga in predlagana vsebina spremembe sta priloga temu notarskemu zapisu. Investitor izjavlja, da navedena sprememba gradbenega dovoljenja ne bo



vplivala za predmete prodaje po posameznih prodajnih pogodbah in položaj končnih kupcev.

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

4. (četrt) Skladno s 4. točko 2. odstavka 9. člena ZVKSES glede:

- vknjiženih pravih stvarnih služnosti z ID pravice 23771344, ID pravice 23771345 in ID pravice 23771346 ter nepravih stvarnih služnosti ID pravice 19819596 in ID pravice 23771347, podrobneje opisane v točki 1 (ena), ki obremenjuje oziroma omejuje lastninsko pravico na predmetnih nepremičninah, notarica poučim o pravnih dejstvih in vsebini stvarnih služnosti: Služnostna pravica je pravica imetnika služnosti, da uporablja tujo stvar oziroma 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 navedenih dodatnih opisih in listinah, ki so bile podlaga za vpis, lastninska pravica lastnika nepremičnin omejena,

- hipoteke, za vpis katere je vložen zemljiškoknjižni predlog pod opr. št. Dn 174037/2024 (ena sedem štiri nič tri sedem / dvatisočštiriindvajset) na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o projektne financiranju štev. KZ6F666310/1 (KZ šest F šest šest šest tri ena nič / ena) in Sporazuma o zavarovanju terjatve, opr. št. SV 1151/2024 (tisočstoena in petdeset / dvatisočštiriindvajset) z dne 03.10.2024 (tretjega oktobra dvatisočštiriindvajset), notarke Nataše Stanonik iz Ljubljane, v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, naslov: Bleiweisova cesta 001 (ena), 4000 (štiritisoč) Kranj, matična številka: 5103061000 (pet-ena-nič-tri-nič-šest-ena-nič-nič-nič), ki obremenjuje oziroma omejuje lastninsko pravico na predmetnih nepremičninah, notarica prodajalca in posredno kupce, s katerimi bo prodajalec sklepal prodajne pogodbe za posamezne dele stavbe ter katerim mora prodajalec skladno s tretjim odstavkom 8. člena ZVKSES ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti notarsko overjen prepis tega notarskega zapisa (v nadaljnjem besedilu: *kupci*), 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 predmetnih nepremičnin ob ustanovitvi skupne hipoteke soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na predmetnih nepremičninah in da se po zapadlosti terjatve v primeru neplačila opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo nepremičnin in izpraznitev ter izročitev

nepremičnin oziroma posameznih delov v enem mesecu po prodaji. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa je zaznamovana v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljenih nepremičninah. 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 posamezne dele stavbe 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.

Notarka pri tem prodajalca in posredno kupce opozorim, da je izbris hipoteke iz zemljiške knjige mogoč le z izbrisnim dovoljenjem za izbris vknjižene hipoteke na nepremičnini (posameznem delu stavbe), na katerem je podpis zastopnika hipotekarnega upnika notarsko overjen, ter da hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige.

V zvezi z navedeno hipoteko, ki bo vpisana na podlagi zemljiškoknjižnega predloga opr. št. Dn 174037/2024 (ena sedem štiri nič tri sedem / dvatisočštiriindvajset), se prodajalec zavezuje, da bo najkasneje do sklenitve posamezne prodajne pogodbe pridobil Izjavo o nameri za izdajo posameznih izbrisnih dovoljenj za izbris vpisane hipoteke upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ za posamezne dele stavbe večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna dolina ter v roku 15 dni po plačilu kupnine vsakemu kupcu izročiti notarsko overjeno izbrisno dovoljenje za posamezni del stavbe, ki bo predmet nakupa.

V primeru kakršnikoli kasnejših sprememb, ki ne bi bile v korist kupcev posameznih delov v etažni lastnini, notarka poučim, da je prodajalec dolžan vse te spremembe opredeliti v prodajni pogodbi in v primeru dodatnih 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 etažne lastnine na posameznem delu stavbe 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



seznanj 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 listino 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 41 (enainštirideset) overjenih odpravkov tega notarskega zapisa.

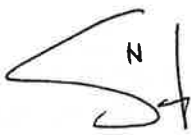

K tej notarski listini so kot priloge na predpisan način pripojeni:

- PRILOGA 1a (ena a), 1b (ena b) in 1c (ena c): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-1625/2022-28 (tristoenainpetdeset - tisočšeststopenindvajset / dvatisočdvaindvajset - osemindvajset) z dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočtriindvajset), Prijava spremembe investitorstva z dne 19.09.2024 (devetnajstega septembra dvatisočštiriindvajset) ter Dopolnitev vloge in vsebina vloge za spremembo gradbenega dovoljenja
- PRILOGA 2 (dve): Predhodni načrt etažne lastnine s posameznimi deli;
- PRILOGA 3 (tri): Zemljiškoknjižni izpiski za ID znak: parcela 2682 1852/3, ID znak: parcela 2682 1852/4 in ID znak: parcela 2682 1852/12;
- PRILOGA 4 (štiri): Tehnični opis.

Stranka določa, da se lahko izdajo ponovni odpravki te listine.

Ljubljana, 10.10.2024 (desetega oktobra dvatisočštiriindvajset)

Lastnoročni podpis stranke:
WWRD d.o.o.
direktor
Matjaž Knez



Lastnoročni podpis in žig notarke:
NATAŠA STANONIK



-----**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**-----

----- posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna dolina -----

ki jih sprejme prodajalec: -----

WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o. -----

Slomškov trg 18 (osemnajst), 2000 (dvatisoč) Maribor -----

matična številka 9668691000 (devet-šest-šest-osem-šest-devet-ena-nič-nič-nič), -----

davčna številka SI 65856970 (SI-šest-pet-osem-pet-šest-devet-sedem-nič). -----

-----**UVODNE DOLOČBE**-----

-----**1. (prvi) člen**-----

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

- 1. (prvič) SPLOŠNI POGOJI so ti splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe; -----
- 2. (drugič) PRODAJALEC IN INVESTITOR je WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov d.o.o.; -----
- 3. (tretjič) KUPEC je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v večstanovanjskem objektu; -----
- 4. (četrtič) PRODAJNA POGODBA je pogodba sklenjena med kupcem in prodajalcem, v kateri je specificirana konkretna nepremičnina, ki jo prodajalec proda in kupec kupuje; -----
- 5. (petič) OBJEKT pomeni večstanovanjski objekt, ki bo zgrajen na parcelah ID znak: parcela 2682 1852/3, ID znak: parcela 2682 1852/4, ID znak: parcela 2682 1852/12; -----
- 6. (šestič) SKUPNO ZEMLJIŠČE, KI PRIPADA VEČSTANOVANJSKI STAVBI, je zemljišče pod stavbo, na katerem bo zgrajen in bo stal večstanovanjski objekt in skupne zunanje površine, katerih solastniki bodo vsi etažni lastniki posameznih delov stavbe; -----
- 7. (sedmič) NEPREMIČNINA je stvar, ki je predmet prodajne pogodbe iz 4. (četrt) točke tega člena; -----
- 8. (osmič) ZVKSES je Zakon o varovanju kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. -----

-----**2. (drugi) člen**-----

----- (1) (ena) Prodajalec uvodoma izjavlja, da: -----

- - je lastnik nepremičnin ID znak: parcela 2682 1852/3, ID znak: parcela 2682 1852/4 in ID znak: parcela 2682 1852/12; -----
- - bo na zemljiščih iz prve alineje tega odstavka gradil večstanovanjski objekt Rezidenca Rožna dolina; -----
- - je bilo za gradnjo večstanovanjskega objekta iz druge alineje tega odstavka pri Upravni enoti Ljubljana pridobljeno Gradbeno dovoljenje št. 351-1625/2022-28 (tristoenainpetdeset - tisočšeststopenindvajset / dvatisočdvaindvajset - osemindvajset) z dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočiindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 05.09.2023 (petega septembra dvatisočiindvajset). -----

----- (2) (dve) Prodajalec skladno z določbami ZVKSES s temi splošnimi pogoji določa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev. -----

----- (3) (tri) Sestavni del teh splošnih pogojev so tudi naslednje priloge: -----



- PRILOGA 1a (ena a) in 1b (ena b): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-1625/2022-28 (tristoenainpetdeset - tisočšeststopenindvajset / dvatisočdvaindvajset - osemindvajset) z dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočtriindvajset) in Prijava spremembe investitorstva z dne 19.09.2024 (devetnajstega septembra dvatisočštiriindvajset);
- PRILOGA 2 (dve): Predhodni načrt etažne lastnine s posameznimi deli;
- PRILOGA 3 (tri): Zemljiškoknjižni izpiski za ID znak: parcela 2682 1852/3, ID znak: parcela 2682 1852/4 in ID znak: parcela 2682 1852/12;
- PRILOGA 4 (štiri): Tehnični opis.

PREDMET PRODAJE

3. (tretji) člen

- (1) (ena) Predmet prodajne pogodbe, sklenjene s kupci, bodo stanovanja, ki se nahajajo v večstanovanjskem objektu.
- (2) (dve) Katera konkretna nepremičnina je predmet prodaje, se prodajalec in kupec dogovorita s prodajno pogodbo.
- (3) (tri) Za večstanovanjski objekt bo prodajalec na svoje stroške oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine predstavljali posamezni deli stavbe – stanovanja, ki jim bodo pripadali tudi sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih objekta.

4. (četrti) člen

- (1) (ena) Informativni opis skupnih delov večstanovanjskega objekta je razviden iz PRILOGE 2 (dve) in 3 (tri) k tem splošnim pogojem, pri čemer pa bodo skupni deli (vključno s skupnim zemljiščem) oziroma njihove površine v načrtu etažne lastnine, ki bo podlaga za vknjižbo v zemljiško knjigo, lahko odstopali od podanega informativnega opisa iz PRILOGE 2 (dve) in 3 (tri). Prav tako bodo lahko deleži na skupnih delih po vzpostavitvi etažne lastnine izračunani drugače, kot izhaja iz Predhodnega načrta etažne lastnine, glede na dejanske končne izmere.
- (2) (dve) Skupni deli stavbe so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov posameznih delov stavbe.

5. (peti) člen

- (1) (ena) V prodajni pogodbi bo predmet prodaje opredeljen z navedbo površin posameznih delov ter seštevkom celotne površine.
- (2) (dve) 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.

6. (šesti) člen

- (1) (ena) Prodajalec lahko predmetne nepremičnine naknadno obremeni z hipoteko v korist banke ali posojilodajalca, pri katerem bo investitor najel kredit oz. posojilo za financiranje gradnje. Prodajalec se zavezuje vsakemu kupcu izročiti izjavo hipotekarnega upnika, da bo po plačilu kupnine po posamezni prodajni pogodbi izdal izbrisno dovoljenje za izbris zastavne pravice na nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe.

- (2) (dve) Prodajalec lahko na objektu in na zunanjih površinah ustanovi služnostne pravice, če je to potrebno za izgradnjo objekta oz. za obratovanje in uporabo objekta.

7. (sedmi) člen

Večstanovanjski objekt in posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in bodo dokončani tako, da bodo stanovanja primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 5 (pet) k tem splošnim pogojem in razporedom prostorov, določenim s skico, ki bo priloga prodajne pogodbe.

KUPNINA

8. (osmi) člen

- (1) (ena) Prodajna cena bo dogovorjena v vsaki posamezni prodajni pogodbi.
- (2) (dve) 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.
- (3) (tri) V prodajni ceni niso upoštevana plačila za priključitev na KTV omrežje in pridobitev telefonskih linij in števil, kar kupec zagotovi sam, na svoje stroške.

9. (deveti) člen

- (1) (ena) Kupec mora plačati kupnino na račune, določene v prodajni pogodbi, v naslednjih rokih:
- ara, ki ne sme presegati 10 % (deset odstotkov) kupnine,
 - preostanek kupnine do roka za primopredajo, pod pogojem, da so izpolnjeni pogoji za primopredajo nepremičnine.
- (2) (dve) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe v treh delovnih dneh od njenega podpisa plačati ara. Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok.
- (3) (tri) 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.
- (4) (štiri) Kupec mora predložiti prodajalcu dokazilo o plačilu are in preostale kupnine.
- (5) (pet) Prodajalec je dolžan kupcu v roku 15 (petnajstih) dni po plačilu celotne kupnine izročiti notarsko overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipotek na nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe.

10. (deseti) člen

- (1) (ena) 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.

- (2) (dve) 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 in -----
 - da na sedežu prodajalca vpogleda:-----
 a.) uporabno dovoljenje za objekt oziroma v primeru iz 14. (štirinajstega) člena splošnih pogojev vlogo za pridobitev uporabnega dovoljenja ter etažni načrt posameznega dela stavbe;-----
 b.) 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;-----
 c.) projekte izvedenih del.-----
- (3) (tri) Dokumentacijo iz prejšnjega odstavka bo prodajalec izročil kupcu ob sami izročitvi in prevzemu nepremičnine.-----
- (4) (štiri) 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.-----
- (5) (pet) 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.-----
- (6) (šest) Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnin v korist kupca.-----
- (7) (sedem) Pravice kupca po četrtem, petem in šestem odstavku tega člena se ne izključujejo in jih kupec lahko uveljavlja hkrati.-----
- (8) (osem) Kupec mora plačati zadržani del kupnine:-----
 1. (prvem) po četrtem odstavku tega člena: v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje,-----
 2. (drugemu) po šestem odstavku tega člena: hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.-----
- (9) (devet) Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine po četrtem in petem odstavku tega člena tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost odprave napak v primeru iz četrtega odstavka tega člena oziroma izročitve ali deponiranja garancije za odpravo skritih napak v primeru iz petega odstavka tega člena.-----

11. (enajsti) člen-----

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

12. (dvanajsti) člen-----

- (1) (ena) Če je kupec v zamudi s plačilom posameznega obroka več kot 1 (en) mesec, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo. Izjava prodajalca o odstopu od pogodbe mora biti dana v pisni obliki.-----
- (2) (dve) 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.-----

- (3) (tri) 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 15ih (petnajst ih) dneh, ko so izpolnjeni naslednji pogoji:-----
- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je isto stanovanje in/ali parkirno mesto; -----
 - 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. -----

IZROČITEV NEPREMIČNINE -----

13. (trinajsti) člen -----

- (1) (ena) Prodajalec mora kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje, izročiti najkasneje do vključno 31.12.2029 (enaintridesetega decembra dvatisočdevetindvajset).-----
- (2) (dve) 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 predpisuje ZVKSES.-----
- (3) (tri) O točnem datumu izročitve prodajalec pisno obvesti kupca pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe. 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.-----
- (4) (štiri) O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavi prodajalec in kupec zapisnik.-----
- (5) (pet) 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).-----
- (6) (šest) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema, 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.-----
- (7) (sedem) Od prevzema nepremičnine dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.-----
- (8) (osem) S prevzemom nepremičnine pride na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od tedaj dalje nosi kupec tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnine.-----

14. (štirinajsti) člen -----

- (1) (ena) 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 50 % (petdeset odstotkov) kupnine.-----

- (2) (dve) Prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če najkasneje mesec dni pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu pri pristojnem upravnem organu vložijo 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:-----
1. (prvič) bodisi, da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti;---
 2. (drugič) 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.-----

(3) (tri) 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).-----

(4) (štiri) 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, ki bi vplivali na potek gradnje in na postopek pridobivanja uporabnega dovoljenja ali v primerih višje sile.-----

(5) (pet) Za primere višje sile veljajo tisti dogodki, ki jih ni bilo mogoče predvideti ali se jim izogniti, kot npr. pomanjkanje materialov ipd.-----

15. (petnajsti) člen-----

(1) (ena) Prodajalec bo z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, sklenil pogodbo o opravljanju storitve upravljanja objekta.-----

(2) (dve) Prodajalec mora izročiti skupne dele stavb iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev osebi iz prvega odstavka tega člena.-----

16. (šestnajsti) člen-----

(1) (ena) 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.-----

(2) (dve) 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.-----

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

(4) (štiri) 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.-----

(5) (pet) 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.-----

- (6) (šest) 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. -----
- (7) (sedem) Za zavarovanje svoje obveznosti v rokih iz tega člena odpraviti napake, ki se bodo pokazale v dvehletnem jamčevalnem roku iz drugega odstavka tega člena, mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti nepreklicno garancijo, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija. Garancija iz prejšnjega odstavka se mora glasiti na znesek, ki je enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi. Rok veljavnosti garancije iz prvega odstavka tega člena mora biti najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja. -----
- (8) (osem) 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 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 izdajatelj garancije 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 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). -----
- (9) (devet) Za brezplačno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev. -----
- (10) (deset) Pravice kupca do prodajalca oziroma proizvajalca na podlagi prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake oziroma na podlagi prodajalčeve in proizvajalčeve odgovornosti za brezplačno delovanje naprav in opreme preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje etažne lastnine, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče nov rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva. -----

ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA -----

17. (sedemnajsti) člen -----

- (1) (ena) Prodajalec bo pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov zagotovil v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja. V ta namen bo prodajalec zagotovil izdelavo elaborata za vpis in predlagal vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb. -----
- (2) (dve) Prodajalec bo po vpisu stavb in njihovih posameznih delov v kataster stavb sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in vložil ustrezen zemljiškknjižni predlog za vpis stavbe oziroma etažne lastnine v zemljiško knjigo. -----
- (3) (tri) Prodajalec bo po izpolnitvi pogojev iz drugega odstavka tega člena izdal zemljiškknjižno dovolilo, s katerim bo dovolil vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, na katerem bo podpis njegovih zastopnikov notarsko overjen in na podlagi katerega bo mogoča vknjižba lastninske pravice v korist kupca. Prodajalec mora pred rokom za plačilo kupnine (razen are) pri notarju ali pri nepremičninski agenciji deponirati prodajno pogodbo z overjenim zemljiškknjižnim dovolilom tako, da notar oziroma nepremičninska agencija navedeni listini izroči kupcu po tem, ko kupec plača celotno kupnino (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 morebitne zamudne obresti na račun naveden v pogodbi. -----



(4) (štiri) 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.

(5) (pet) Stroške overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu nosi prodajalec.

RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

18. (osemnajsti) člen

(1) (ena) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev.

(2) (dve) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe.

(3) (tri) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stavbe, parkirišč, ter skupnega zemljišča, ki bo urejal zlasti:

- način upravljanja;
- uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi;
- delitev stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov.

19. (devetnajsti) člen

(1) (ena) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

(2) (dve) Etažni lastnik mora skupne dele iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi souporabi.

(3) (tri) Pri uporabi skupnih delov iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.

(4) (štiri) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

(5) (pet) Etažni lastnik mora dopustiti vstop v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti oz. bi bilo to povezano z nesorazmernimi stroški. Popravila oz. izboljšave se morajo opraviti na način, da v najmanjši možni meri prizadenejo etažnega lastnika.

(6) (šest) Sklepi, ki jih sprejmejo etažni lastniki v okviru upravljanja s skupnimi deli, učinkujejo tudi v korist in breme pravnih naslednikov posameznega etažnega lastnika.

(7) (sedem) Zgradba kot celota mora biti zavarovana za običajne rizike. Strošek zavarovanja nosijo etažni lastniki sorazmerno njihovim solastniškim deležem.

(8) (osem) Zunanji izgled stavbe in zunanja ureditev je predmet avtorske pravice projektanta. Kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na zunanji izgled stavbe ali zunanje ureditve, vključno z nameščanjem opreme, naprav ali pripomočkov, so možne le s soglasjem projektanta, sicer jih je etažni lastnik, ki jih je namestil, dolžan nemudoma odstraniti.

- (9) (devet) Za vsa ostala razmerja med etažnimi lastniki se uporabljajo določila vsakokrat veljavnega Stanovanjskega zakona, Stvamopravnega zakonika ter drugih veljavnih predpisov. -----

KONČNE DOLOČBE -----

20. (dvajseti) člen -----

- (1) (ena) Pogodbena stranka mora vsako izjavo oz. obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki (naslovniku izjave oz. 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 oz. 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 oz. pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbena stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oz. obvestilo oddano na pošto. -----

- (2) (dve) 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. -----

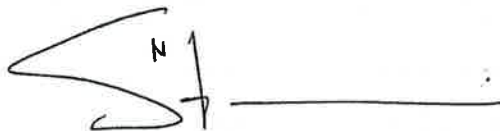

- (3) (tri) V primeru, če določba prodajne pogodbe neko vprašanje ureja drugače kot določbe teh splošnih pogojev, veljajo določbe prodajne pogodbe, v kolikor niso v nasprotju z ZVKSES. -----

V Ljubljani, dne 10.10.2024 (desetega oktobra dvatisočštiriindvajset) -----

Prodajalec:

WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.

Direktor Matjaž Knez





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 31 00

F: 01 306 31 02

E: ue.ljubljana@gov.si

www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/ljubljana/

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje

da je odločba sklep številka 351-1625/2022-28
(ustrezno obkroži)
izdan/a dne 9.3.2023 postala/a

Številka: 351-1625/2022-28
Datum: 9. 3. 2023
u.p.: MOP-UE0052-P2

- dokončen/na dne

- pravno močen/na dne 5.9.2023
(ustrezno oznaki)

Številka: 02-4/1/2023
podpis uradne osebe



Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju: GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo Investitorke gospodarske družbe WDC Rožna dolina d.o.o., Slovenska ulica 17, Maribor, ki jo po pooblastilu zastopa gospodarska družba Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorke gospodarski družbi WDC Rožna dolina d.o.o., Slovenska ulica 17, Maribor, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna dolina na zemljiščih s parc. št. 1852/3, 1852/4 in 1852/12, k.o. Brdo, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21007, april 2022, maj 2022 (dopolnitev julij 2022), izdelovalca Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, Ljubljana.

- | | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| - zahtevnost objekta: | zahteven objekt | |
| - klasifikacija objekta: | 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe | |
| - klasifikacija posameznih delov objekta: | 100 % - 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe | |
| - opis gradnje: | - zazidana površina: | 1.996,8 m ² |
| | - bruto tlorisna površina: | 8.534,5 m ² |
| | - uporabna površina: | 7.253,0 m ² |
| | - bruto prostornina: | 32.761,8 m ³ |
| | - število etaž: | K+P+2N |
| | - tlorisna velikost na stiku z zemljiščem: | 78,4 m x 41,1 m |
| | - višinska kota pritličja: | 296,90 m n.v. |
| | - najvišja višina objekta (od kote tlaka najnižje etaže do najvišje višinske kote): | 16,18 m |

- fasada: prezračevana fasada
- oblika strehe: ravna
- naklon strehe: min. naklon
- faktor zazidanosti: 41,3 %
- faktor izrabe: 1,19
- faktor odprtih bivalnih površin: 40,4 %
- število stanovanj: 40
- gradbena parcela: parc. št. 1852/3, 1852/4 in 1852/12 (del), k.o. Brdo, v izmeri 4.839,8 m²
- prometna in zunanja ureditev: za objekt je predvidena ureditev 77 parkirnih mest za avtomobile, in sicer 69 v kleti objekta in 8 na terenu
- odmiki objekta od sosednjih zemljišč:
 - Kletni del:
 - 3,1 m od zemljišča s parc. št. 945/1, k.o. Vič
 - 3,1 m od zemljišča s parc. št. 945/2, k.o. Vič
 - 24,3 m od zemljišča s parc. št. 946, k.o. Vič
 - 8,8 m od zemljišča s parc. št. 1852/16, k.o. Brdo
 - 4,0 m od zemljišča s parc. št. 1852/1, k.o. Brdo
 - 16,1 m od zemljišča s parc. št. 1852/14, k.o. Brdo
 - 9,1 m od zemljišča s parc. št. 1852/15, k.o. Brdo
 - 2,7 m od zemljišča s parc. št. 1866/1, k.o. Brdo
 - 16,6 m od zemljišča s parc. št. 2003/1, k.o. Vič
 - Nadzemni del:
 - 5,8 m od zemljišča s parc. št. 945/1, k.o. Vič
 - 5,0 m od zemljišča s parc. št. 945/2, k.o. Vič
 - 23,7 m od zemljišča s parc. št. 946, k.o. Vič
 - 18,3 m od zemljišča s parc. št. 1852/16, k.o. Brdo
 - 7,4 m od zemljišča s parc. št. 1852/1, k.o. Brdo
 - 15,2 m od zemljišča s parc. št. 1852/14, k.o. Brdo
 - 8,4 m od zemljišča s parc. št. 1852/15, k.o. Brdo
 - 3,4 m od zemljišča s parc. št. 1866/1, k.o. Brdo
 - 19,2 m od zemljišča s parc. št. 2003/1, k.o. Vič
- seznam zemljišč, preko katerih potekajo posamezni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:
 - vodovod: 1852/16, k.o. Brdo
 - elektrika: 1852/12, k.o. Brdo
 - plin: 1852/12, k.o. Brdo
 - fekalna kanalizacija: 1852/16, k.o. Brdo
 - meteorna kanalizacija: 1852/12, k.o. Brdo
 - dostop do javne

- ceste: 1852/12 in 1852/16, k.o. Brdo
- telekomunikacije: 1852/1, k.o. Brdo
- CATV priključek: 1844/1 in 1852/16, k.o. Brdo

- mnenja pristojnih mnenjedajalcev:

- mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-665/2021-8 z dne 14. 7. 2022
- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1673/2022-10 z dne 6. 5. 2022
- mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o. št. JPE-351-2581/2021-008 (P36852) z dne 15. 3. 2022
- mnenje k projektnim rešitvam št. 106/2022 T-2 d.o.o. z dne 14. 3. 2022
- mnenje k projektnim rešitvam št. 106568-LJ/1039-BS Telekoma Slovenije d.d. z dne 9. 3. 2022
- mnenje – odpadki JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-488-22S z dne 25. 3. 2022
- mnenje Arnes št. 711-2022-024 z dne 4. 5. 2022
- mnenja Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-386/2022-2 z dne 6. 6. 2022
- mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-488-22V z dne 31. 5. 2022
- mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-488-22K z dne 31. 5. 2022
- mnenje k projektu št. 1305426 (14565/2022-MK) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 14. 6. 2022
- mnenje k projektni dokumentaciji Telemach d.o.o. št. labarhitekti01/22-SO z dne 21. 3. 2022
- pozitivno strokovno mnenje Javne razsvetljave d.d. št. 476/22 z dne 13. 6. 2022
- mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-02-2022-16 z dne 9. 3. 2022

- II. Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21007, april 2022, maj 2022 (dopolnitev julij 2022), izdelovalca Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, Ljubljana, je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo objekta. Ne glede na navedeno, investitorica lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
- V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Dne 1. 6. 2022 je gospodarska družba Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, Ljubljana, pri tukajšnjem upravnem organu, po pooblastilu investitorke gospodarske družbe WDC Rožna dolina d.o.o., Slovenska ulica 17, Maribor, vložila vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna dolina na zemljiščih s parc. št.

1852/3, 1852/4 in 1852/12, k.o. Brdo. Vlogi je priložila pooblastilo za zastopanje v postopku, dva izvoda hidrogeološko-hidravličnega poročila, dva izvoda načrta varovanja gradbene jame, dva izvoda načrta s področja geotehnologije in rudarstva in dva izvoda projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21007, april 2022, maj 2022, izdelovalca Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, Ljubljana.

Z dopisom št. 351-1625/2022-3 z dne 9. 6. 2022 je tukajšnji upravni organ pozval pooblaščenko investitorke, da v roku 10 dni od prejema dopisa odpravi pomanjkljivosti vloge za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja, in sicer tako, da predloži dokazilo o pravici graditi na zemljiščih s parc. št. 1852/16 in 1844/11, k.o. Brdo, v skladu s 3. točko 1. odstavka 46. GZ-1 oziroma 2. in 3. odstavkom omenjenega člena GZ-1 ter da predloži mnenja naslednjih mnenjedajalcev: mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., mnenje Elektra Ljubljane, d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, mnenje Telemach d.o.o., mnenje Javne razsvetljave d.d. in mnenje Gasilske brigade Ljubljana.

Dne 22. 6. 2022 je pooblaščenka investitorke tukajšnjemu upravnemu organu predložila soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-911/2022-2 z dne 14. 6. 2022 in zahtevana mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Pooblaščenka investitorke je dne 26. 7. 2022 tukajšnjemu upravnemu organu predložila dve dopolnitvi predmetne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja in študijo osončenosti, dne 28. 7. 2022 pa je predložila še soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-911/2022 z dne 26. 7. 2022.

Upravna enota Ljubljana je z dopisom št. 351-1625/2022-10 z dne 5. 9. 2022 pozvala pooblaščenko investitorke, da v roku 15 dni od prejema dopisa popravi in dopolni predloženo zahtevo na naslednji način:

- da obrazloži, zakaj je iz prikaza minimalne komunalne oskrbe objekta razvidno, da bo nov vod za priključitev na javno vodovodno omrežje potekal tudi po zemljišču s parc. št. 1852/1, k.o. Brdo, ni pa to navedeno v vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja in splošnih podatkih o gradnji,
- da predloži soglasje lastnika oziroma upravljavca zemljišča s parc. št. 1866/1, k.o. Brdo, za manjši odmik podzemnega in nadzemnega dela objekta od navedenega zemljišča kot je ta določen v 3. in 11. odstavku 24. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list 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 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 59/22; v nadaljevanju: OPN MOL ID),
- da predloži soglasje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, za manjši odmik podzemnega in nadzemnega dela objekta regulacijske linije javne pešpoti na severni strani novozgrajenega objekta kot to določa 10. odstavek 24. člena OPN MOL ID.

Pooblaščenka investitorke je dne 19. 9. 2022 predložila Upravni enoti Ljubljana soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-386/2022-3 z dne 13. 9. 2022 in soglasje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35500-709/2022-3 z dne 15. 9. 2022.

Skladno z določili 54. 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 četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem 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 in
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.

Poleg navedenega pa 138. člen GZ-1 določa še, da se do vzpostavitve sistema eGraditev ne glede na prvi odstavek 54. člena tega zakona gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 54. in 138. člena GZ-1 ter ugotovil sledeče:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1) ter sta jo 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 4. odstavkom 43. člena GZ-1, in sicer:
 - mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1673/2022-10 z dne 6. 5. 2022,
 - mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o. št. JPE-351-2581/2021-008 (P36852) z dne 15. 3. 2022,
 - mnenje k projektnim rešitvam št. 106/2022 T-2 d.o.o. z dne 14. 3. 2022,
 - mnenje k projektnim rešitvam št. 106568-LJ/1039-BS Telekom Slovenije d.d. z dne 9. 3. 2022,
 - mnenje – odpadki JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-488-22S z dne 25. 3. 2022,
 - mnenje Arnes št. 711-2022-024 z dne 4. 5. 2022,
 - mnenja Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-386/2022-2 z dne 6. 6. 2022,
 - mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-488-22V z dne 31. 5. 2022,
 - mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-488-22K z dne 31. 5. 2022,
 - mnenje k projektu št. 1305426 (14565/2022-MK) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 14. 6. 2022,
 - mnenje k projektni dokumentaciji Telemach d.o.o. št. labarhitekti01/22-SO z dne 21. 3. 2022,
 - pozitivno strokovno mnenje Javne razsvetljave d.d. št. 476/22 z dne 13. 6. 2022,
 - mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-02-2022-16 z dne 9. 3. 2022,
 - mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-665/2021-8 z dne 14. 7. 2022, iz katerega je razvidno, da je gradnja skladna z določbami prostorskega akta. Predmetna gradnja se v skladu z OPN MOL ID nahaja v območju enote urejanja prostora RD-360, z namensko

rabo zemljišč SScv – pretežno večstanovanjske površine, s tipi objektov V – visoka prostostoječa stavba. Glede na določbe omenjenega OPN MOL ID je bilo tudi preverjeno:

- da je vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja. OPN MOL ID v 11. členu določa, da so v območju enote urejanja prostora z namensko rabo zemljišč SScv – pretežno večstanovanjske površine dopustne stavbe s klasifikacijo po CC-SI 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe.
- da je nameravana gradnja novega objekta dopustna, saj je 1. alineji 1. odstavka 13. člena OPN MOL ID določeno, da če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo tudi gradnje novega objekta.
- da sta tipologija in oblikovanje ustrezna. Predmetni objekt bo tip objekta V - visoka prostostoječa stavba, in sicer blok. Investitorica želi na predmetnem zemljišču zgraditi večstanovanjski objekt z zunanjimi merami na stiku z zemljiščem 78,4 m x 41,1 m, v katerem bo 40 stanovanj, od tega bodo 4 stanovanja projektirana za nemoleno uporabo invalidov. Stavba bo oblikovana iz treh lamel, glavna lamela je v smeri S-J, ostali dve pa se pravokotno priključita na njo. Fasada objekta bo izvedena kot prezračevana fasada iz alukompozitnih materialov, barva pa bo v kombinaciji belo sivih odtenkov.
- da dovoljena velikost in zmogljivost objekta ne bosta preseženi. V Preglednici 6 je v 2. odstavku 24. člena OPN MOL ID določeno, da znaša v primeru gradnje bloka v območju z namensko rabo zemljišč SScv – pretežno večstanovanjske površine faktor odprtih bivalnih površin (FBP) najmanj 30 % in da znaša faktor izrabe (FI) največ 1,2. V konkretnem primeru znaša faktor odprtih bivalnih površin (BP) 40,4 % in faktor izrabe (FI) 1,19. Stavba bo imela etažnost K+P+2N, kot je do določeno v podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih za EUP RD-360. Za gradnja kletne etaže pa je bilo predloženo tako hidrogeološko-hidravlično poročilo kot tudi načrt s področja geotehnologije in rudarstva, prav tako pa gradnje kleti zaradi oddaljenosti sosednjih objektov ne bo vplivala na njihovo stabilnost. Prilije objekta bo na koti 296,90 m n.v., kar je +0,50 m nad koto obstoječega terena. Od kote terena do venca stavbe bo 11,95 m. Streha objekta bo ravna in zazelenjena.
- da bodo lega in odmiki ustrezni. Objekt bo od zemljišča s parc. št. 1852/1, k.o. Brdo, oddaljen manj kot v 3. odstavku 24. člena OPN MOL ID določenih 5,0 m, vendar je proti navedenemu zemljišču določena gradbena meja, katere objekt ne presega. Gradbeno mejo bodo presegali komunalni priključki in ograja, ki se bo gradila v višini 1,6 m okoli gradbene parcele na način, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča kot to dopušča 17. odstavek 24. člena OPN MOL ID. Prav tako bo objekt v nadzemnem delu oddaljen od zemljišča s parc. št. 1866/1, k.o. Brdo, le 3,4 m in v kletnem delu 2,7 m, zato je bilo v skladu z določbo 2. alineje 6. odstavka in 11. odstavkom 24. člena OPN MOL ID pridobljeno soglasje za zmanjšan odmik Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35500-709/2022-3 z dne 15. 9. 2022, kot upravljavca navedenega zemljišča. Od ostalih zemljišč bodo odmiki večji kot določa 24. člen OPN MOL ID. Za odmik od regulacijske linije javne poti, ki jo OPN MOL ID določa na zemljišču s parc. št. 1852/12, k.o. Brdo, je bilo v skladu z določbo 10. odstavka 24. člena OPN MOL ID pridobljeno soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-386/2022-3 z dne 13. 9. 2022. Ob objektu se na zemljišču s parc. št. 1852/12, k.o. Brdo, gradi tudi parkirišče z 8 parkirnimi mesti, ki bo od zemljišča s parc. št. 945/2, k.o. Vič, odmaknjeno 2,4 m, vendar soglasje lastnika navedenega zemljišča ni potrebno, ker v skladu z določbo 15. odstavka 24. člena na omenjenem zemljišču ni stanovanjskih objektov.
- da bo parcelacija ustrezna. Objekt ima določeno svojo gradbeno parcelo, ki meri 4.839,0 m², sestavljajo pa jo zemljišča s parc. št. 1852/3, 1852/4 in 1852/12 (del), k.o. Brdo. Pri tem pa tukajšnji upravni organ ugotavlja, da so upoštevane vse zahteve 1. in 2. odstavka 25. člena OPN MOL ID.
- da so bile spoštovane določbe podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za EUP RD-360, kjer je določeno, da je pri novih posegih treba upoštevati bližino Glinščice kot potencial pri urejanju odprtih in zelenih površin ter parterja novogradenj. Ohraniti je treba zdravo vegetacijo. Poleg objektov tipa V je dopustna tudi gradnja objektov

tipov NA in NB (vrstne ali atrijske hiše) po določenih za namensko rabo SSce. Vse ureditve se morajo prilagoditi rešitvam za ureditev poplavne nevarnosti Glinščice z zadrževalnikom Brdnikova in spremljajočimi ureditvami. Dovoz je treba urediti z Jamnikarjeve ulice. Zagotoviti in urediti je treba dostop do območja Biotehniške fakultete na zahodni strani območja. Glede na dejstvo, da je predvidena gradnja na območju poplavne ogroženosti, je bilo izdelano hidrogeološko-hidravlično poročilo in k sami gradnji pridobljeno pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1673/2022-10 z dne 6. 5. 2022. Dovoz do objekta bo z Jamnikarjeve ulice v skladu s pogoji pristojnega mnenjedajalca.

- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Zelene površine, saj faktor odprtih bivalnih površin v konkretnem primeru znaša 40,4 % kar znaša 1.958 m². Od tega bo 1.062,3 m² zelenih površin na raščnem terenu, 514, 7 m² zelenih površin na neraščnem terenu in 381,0 m² tlakovanih odprtih bivalnih površin, kar je v skladu z določbami 32. in 33. člena OPN MOL ID, glede na dejstvo, da leži objekt v območju zelenega klina. Za otroško igrišče je namenjenih 306,1 m², za rekreacijo in druženje stanovalcev pa 245,6 m². Glede na to, da je površina strehe objekta večja od 400 m² je predvidena ravna zelena streha z ekstenzivno ozelenitvijo. Na parceli, namenjeni gradnji, bo posajenih 27 dreves, kot to zahtevata 33. in 34. člen OPN MOL ID.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Parkirne površine. V 38. členu OPN MOL ID so določeni parkirni normativi. Tako je potrebno na gradbeni parceli ali v EUP, kadar je to v tem členu posebej določeno, za vsak objekt oz. za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število parkirnih mest (PM) za motorni promet: 11220 tri- in večstanovanjske stavbe: 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce in 1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce. Od 40 stanovanj bo 9 stanovanj manjših od 70,00 m², zato je za njih potrebno zagotoviti 9 PM za avtomobile, od tega 10 % za obiskovalce, 31 stanovanj pa bo večjih od 70,00 m², zato je za njih potrebno zagotoviti 62 PM za avtomobile, od tega 10 % za obiskovalce. Skupaj bo zagotovljenih 77 PM za avtomobile, in sicer 69 v kleti objekta in 8 na terenu. Za kolesarski promet bo zagotovljenih 88 PM in sicer za stanovalce 80 PM v kolesarnici v kleti in 8 PM za kolesa za obiskovalce na terenu, kar je prav tako skladno z OPN MOL ID.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Prometna infrastruktura. Na podlagi 43. člena OPN MOL ID morajo imeti vsi zahtevni in manj zahtevni objekti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Projektna dokumentacija predvideva, da se bo objekt priključil na Jamnikarjevo ulico kot določa OPN MOL ID, pridobljeno pa je bilo tudi mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-386/2022-2 z dne 6. 6. 2022
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, in sicer podpoglavjem 12.1. Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. V skladu s 1. odstavkom 46. člena OPN MOL ID je treba objekt priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo, predpisano v 45. členu tega odloka, in na drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma EUP predpisuje drug predpis. V konkretnem primeru je glede obveznega priključevanja na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo določena obvezna priključitev na javni vodovodni sistem, obvezna priključitev na javni kanalizacijski sistem, obvezna priključitev na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, in obvezna priključitev na sistem električne energije. V skladu z navedenim se bo predmetni objekt priključil na javni vodovodni sistem, javni kanalizacijski sistem, javni sistem zemeljskega plina ter javni sistem električne energije v skladu z mnenji pristojnih mnenjedajalcev. Padavinska voda s strešin in utrjenih površin se odvodnjava preko zadrževalnega bazena v javno meteorno kanalizacijo, ki se odvodnjava v bližnji potok Glinščica. Za strešne padavinske vode je predviden sistem zajemanja, shranjevanje in uporaba padavinske vode za zalivanje.

- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
- o podpoglavjem 17.2. Varstvo okolja in naravnih dobrin, saj je bilo na projektno dokumentacijo pridobljeno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1673/2022-10 z dne 6. 5. 2022, kot to določa 77. člen OPN MOL ID, glede na to, da leži objekt na vodovarstvenem območju z oznako VVO III. Prav tako leži objekt na prodnem vodonosniku, zato je bil napravljen v skladu z določbo 4. odstavka 78.a člena OPN MOL ID načrt s področja geotehnologije in rudarstva, iz katerega izhaja, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.
 - o podpoglavjem 17.3. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, saj gre v konkretnem primeru za gradnjo objekta za katerega je s požarnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, zato je bilo, v skladu z določbo 4. odstavka 83. člena OPN MOL ID, pridobljeno mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-02-2022-16 z dne 9. 3. 2022. Prav tako je bilo v skladu z določbo 84. člena OPN MOL ID pridobljeno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1673/2022-10 z dne 6. 5. 2022 glede na to, da leži predmetni objekt na poplavno ogroženem območju, in sicer delno v razredu preostale in majhne poplavne nevarnosti.
 - o podpoglavjem 17.4 Varovanje zdravja, saj je v projektni dokumentaciji navedeno, da objekt ne pomeni posega v okolje s pomembnimi vplivi hrupa na okolico. Prav tako pa je v projektni dokumentaciji tudi navedeno, da 7 stanovanj nima zagotovljenega naravnega osončenja kot to določa prvi odstavek 91. člena OPN MOL ID, kar predstavlja 17.5 % stanovanj in je v skladu s prvo alinejo 3. odstavka 91. člena OPN MOL ID. Prav tako je v projektni dokumentaciji tudi navedeno, da se obstoječim objektom v okolici ne bodo poslabšale razmere glede osončenja, osvetlitve in kakovosti bivanja, za kar je bila predložena tudi študija osončenja.
3. Iz dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izhaja, da bo novozgrajenemu objektu zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste.
4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, saj se predmetni objekt ne nahaja na varovanih območjih.
5. Investitorica ima pravico graditi na zemljiščih s parc. št. 1852/3, 1852/4 in 1852/12, k.o. Brdo, saj je v izpiskih iz zemljiške knjige ID 1765927, ID 2270235 in ID 5894973 vpisana kot lastnica teh zemljišč.
- Prav tako pa investitorica izkazuje pravico graditi tudi na zemljišču s parc. št. 1852/16, k.o. Brdo, na katerem je predviden priključek na vodovod, fekalno kanalizacijo, dostop do javne ceste in CATV priključek, zemljišču s parc. št. 1852/1, k.o. Brdo, na katerem je predviden priklop na telekomunikacijski priključek in na zemljišču s parc. št. 1844/1, k.o. Brdo, na katerem je predviden CATV priključek, saj so navedena zemljišča v območju javne ceste v upravljanju Mestne občine Ljubljana, zato je bilo pridobljeno soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-911/2022 z dne 26. 7. 2022
6. Predmetna gradnja se ne nahaja na kmetijskem zemljišču, prav tako pa tudi ni potrebno plačati nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, ker objekt še ni zgrajen.

Na podlagi 227. člena ZUreP-3 je komunalni prispevek za novo komunalno opremo plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-560/2022-04, ki jo je dne 21. 9. 2022 izdala Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, iz

potrdila istega organa št. 3541-560/2022-9 z dne 22. 2. 2023 pa je razvidno, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v znesku 671.783,73 EUR v celoti plačan dne 20. 2. 2023.

Na podlagi 1. in 2. odstavka 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 bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

V skladu z navedenim določilom GZ-1 je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so stranke v predmetnem postopku lahko Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, kot upravljavec zemljišč s parc. št. 1866/1, k.o. Brdo in 2003/1, k.o. Vič, Mestna občina Ljubljana, kot lastnica zemljišč s parc. št. 1852/15, 1852/14, 1852/1, 1852/16, k.o. Brdo, Rado Birtič, kot lastnik zemljišča s parc. št. 946, k.o. Vič, ter gospodarska družba STAR INVEST & CO. finančne in druge rešitve d.o.o., kot lastnica zemljišč s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, ter gospodarska družba B-BELGRAVIA INVESTMENTS LTD, ki ima hipoteko na navedenih zemljiščih in je predložila sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. 2769 In 1300/2013 z dne 23. 11. 2021, da je kupila ti dve zemljišči na javni dražbi.

Tukajšnji upravni organ je na podlagi 49. člena GZ-1, z vabilom št. 351-1625/2022-11 z dne 5. 9. 2022, povabil imenovane, da v roku 8 dni od prejema vabila priglasijo udeležbo v predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Udeležbo v postopku je priglasila le gospodarska družba B-BELGRAVIA INVESTMENTS LTD, 109 Baker Street, London, W1U 6RP, Združeno kraljestvo, ki jo po pooblastilu zastopa odvetnik Grega Mali, Brnčičeva ulica 13, Ljubljana-Črnuče. Tukajšnji upravni organ je razpisal narok za ustno obravnavo za dne 8. 11. 2022 in z vabilom št. 351-1625/2022-15 z dne 10. 10. 2022 povabil omenjeno stranko, da se udeleži ustne obravnave.

Omenjene ustne obravnave dne 8. 11. 2022 se je udeležil le odvetnik Grega Mali, Brnčičeva ulica 13, Ljubljana-Črnuče, ki po pooblastilu zastopa gospodarsko družbo B-BELGRAVIA INVESTMENTS LTD. Na ustni obravnavi so bile dane pripombe glede same gradnje, ki jih je 8. 11. 2022 vročil tukajšnji upravni organ pooblaščenki investitorke.

V pripombah je stranska udeleženka v postopku navedla, da priložena analiza osončenosti po njenem mnenju nedvoumno ne izkazuje, da bodo vsi prostori v novogradnji zadostno osončeni. Poleg tega naj bi novogradnja močno zmanjšala osončenost zemljišč s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, v lasti stranskega udeleženca, kar bistveno zmanjšuje kvaliteto omenjenih nepremičnin, zmanjšuje njihovo vrednost in nedopustno vpliva na predvideno novogradnjo dveh objektov, ki sta že v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja (v postopku pridobitve mnenj). Nedopustno naj bi bilo tudi, da v Rožni dolini investitorji z gradnjo ogromnih večstanovanjskih kompleksov in posledično osenčenostjo sosednjih parcel onemogočajo kvalitetno gradnjo vil, ki predstavljajo značilno tipologijo. Glede poplavne varnosti je navedeno, da je gradnja podzemnih etaž v območju poplavne nevarnosti izjemno problematična, saj bo predvidena novogradnja bistveno zmanjšala kapaciteto meteorne oziroma poplavne vode, ki jo trenutno prevzame zemljina na območju predvidene kleti. Poleg tega naj bi meteorna voda močno obremenila že sedaj pogosto obremenjen kanalizacijski sistem, še posebej, ker ni v projektu predvideno aktivno zadrževanje meteorne vode. Stranki udeleženec je tudi opozoril, da investitorka ni pridobila njegovega soglasja za manjši odmik parkirišča od njegovega zemljišča. Glede prometne ureditve pa naj ne bi bilo razvidno, kateri deli prometne ureditve so predmet gradbenega dovoljenja in kateri ne. V mnenju Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, je zahtevana izvedba krožišča, v dokumentaciji pa je prikazana tudi povezovalna cesta med novim krožiščem na Jamnikarjevi cesti in Kokaljovo ulico. Vrisane prometne ureditve posegajo na zemljišča, ki niso v lasti investitorke (med drugim tudi zemljišče s parc. št. 945/, k.o. Vič), za kar ni bila pridobljena pravica graditi. V podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih za EUP RD-360 naj bi bilo predpisano, da mora biti zagotovljen dostop z Jamnikarjeve ceste, kar pomeni tudi dostop do zemljišč s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o.

Vič, saj trenutno taka pot ne obstaja, investitor pa na svojih zemljiščih tudi ni zagotovil ustrezne stvarne služnosti, ki bi omogočala nemoten dostop ter izgradnjo primerne infrastrukture do parcel št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič.

V odgovoru na navedene pripombe je pooblaščenka investitorke navedla, da je bil zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložen elaborat osončenja, ki ga je izdelal projektant Lab Arhitekti d.o.o., ki je tudi projektant DGD, torej ga ni pripravil investitor sam. Glede osončenja je navedla, da bo obstoječim objektom zaradi oddaljenosti zagotovljeno obstoječe naravno osončenje po določenih OPN MOL ID, higienske in zdravstvene zahteve v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja se ne bodo poslabšale, kar izhaja iz študije osončenja. Minimalnega naravnega osončenja naj ne bi imelo zagotovljeno 7 stanovanj, kar predstavlja 17,5 %, to je manj od dopustnih 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah. Iz elaborata študije osončenosti naj bi bilo razvidno, da predvidena novogradnja večstanovanjske stavbe minimalno vpliva na osončenost zemljišč parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, in sicer: na dan 21. 3. šele po 15.00 uri, na dan 21. 9. šele po 15.00 uri in na dan 21. 12. šele po 16.00 uri, kar pomeni, da imajo tudi predvidene stavbe na predmetnih parcelah v vsakem primeru zagotovljeno dne 21. 12. najmanj 1 uro in dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure. Na predmetnih parcelah trenutno tudi ni stavb, na katere bi novogradnja lahko vplivala. Tudi že iz same lege predmetnih 2 parcel, ki sta JV od predvidene novogradnje, je mogoče ugotoviti, da ta ne more vplivati na neizpolnjevanje pogojev osončenosti predvidenih stavb na teh 2 parcelah. Na zemljiščih s parc. št. 945/1 in 945/2 k.o. Vič ni obstoječih objektov, torej stranski udeleženec ne izkazuje pravnega interesa. Glede poplavne varnosti je pooblaščenka investitorke navedla, da je bilo k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloženo hidrogeološko-hidravlično poročilo št. HH-25-2021, december 2021, izdelovalca Geoforma d.o.o. in načrt s področja geotehnologije in rudarstva (geološko – geomehansko poročilo) št. gp-pr-037-21-GGE, november 2021, izdelovalca Geoportal d.o.o., iz katerih izhaja, da geomehanske in hidrološke razmere omogočajo izvedbo kleti, in sicer:

- obravnavani poseg nima vpliva na zaježitev poplavnih tokov, saj je glede na širino poplavnega območja poplavni vodi omogočen tok,
- obravnavani poseg ne vpliva na spremembo poplavnih nevarnosti ali razredov poplavne nevarnosti na obravnavanem zemljišču ali okolici,
- vpliv predvidenih pilotov, ki bodo izvedeni v sklopu temeljenja, na transmisivnost vodonosnih plasti bo zanemarljiv,
- izvedba kleti je skladna z določili 78a. člena OPN MOL;
- za odvajanje padavinskih voda s strešnih in utrjenih površin je predvideno odvodnjevanje preko zadrževalnega bazena v javno meteorno kanalizacijo; vodo iz zadrževalnega bazena se lahko ponovno uporabi za zalivanje objekta in njegove okolice
- k DGD je bilo pridobljeno pozitivno mnenje MOP, DRSV št. 35508-1673/2022-10, z dne 06.05.2022 in MOL, OUP št. 3512-665/2021-6, z dne 20. 6. 2022.

Glede skladnosti s prostorskim aktom je v odgovoru pooblaščenke investitorke navedeno, da je soglasje lastnikov sosednjih parcel za odmik manjši od 4,00 m potrebno v primeru, da so sosednje parcele, parcele stanovanjskih objektov, sosednja parcela s št. 945/2, k.o. Vič pa je nepozidana. Glede prometne ureditve pa je navedla, da iz projektnih pogojev št. 3511-1539/2021-3-TP z dne 16.1.2021 izhaja, da je pri načrtovanju predvidene gradnje potrebno upoštevati parametre poteka bodočega cestnoprometnega omrežja kot to določa OPN MOL ID, kar je bilo pri izdelavi DGD upoštevano in pridobljeno pozitivno mnenje MOL, OGDP št. 3511-386/2022-2 z dne 6. 6. 2022. Glavni dovoz za osebna vozila do obstoječega objekta je iz Jamnikarjeve ulice, kjer se uredi krožišče, ki povezuje nov objekt Rezidence Rožne doline, uvoz do Biotehnične fakultete ter novo predvideno pot nasproti Biotehniške fakultete. Razmejitev izhaja iz meje gradbene parcele in lokacijskih prikazov, risba 2D - gradbena in ureditvena situacija (prometna ureditev, požarno varnostna ureditev). Prometna ureditev in priključevanje na javno cesto izhaja iz projektnih pogojev MOL, OGDP, ki so upoštevani pri izdelavi DGD. Cestni priključek in prometna ureditev sta zasnovana z upoštevanjem predvidenih novih preureditev javnih prometnic, objekt se na javno cesto, Jamnikarjevo ulico, priključi preko novega cestnega priključka in novega krožišča. Po OPN MOL ID je del parc. št. 945/2, k.o. Vič, opredeljen kot javna površina po kateri je predvidena javna pot za vsa vozila, torej je predvidena cestna ureditev investitorja MOL dopustna. Javna pot za vsa vozila po kateri bo mogoč dostop do parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, je predvidena po OPN MOL ID. Za EUP RD-360 je res predpisan pogoj, da je dostop treba urediti iz Jamnikarjeve ulice, kar pa ne velja za EUP RD-171, kjer se nahajata parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič. Glede na zgoraj navedeno je

torej za lastnika parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, predvidena prometna ureditev ugodna, investitor pa na svojih parcelah ni dolžan predhodno zagotoviti služnosti za predvideno gradnjo na sosednjih zemljiščih, saj taka služnost ni predmet gradbenega dovoljenja in si jo mora vsak investitor zagotoviti za svojo predvideno gradnjo.

Omenjeni odgovor pooblaščenke investitorke je tukajšnji upravni organ posredoval pooblaščenцу stranske udeleženke v postopku, ki je dne 30. 11. 2022 podal odgovor, v katerem je navedel, da vztraja pri svojih dosedanjih stališčih. Dodatno pa je še navedel, da ne držijo navedbe investitorja, da na svojih parcelah ni dolžan zagotavljati služnosti, saj že sam potrjuje, da je za EUP RD-360 predpisan pogoji, da se uredi javni dostop z Jamnikarjeve ceste do nepremičnin investitorja in stranskega udeleženca, dostop pa se izvede z izgradnjo krožišča ter povezovalne ceste v smeri vzhod-zahod. Ni dovolj, da investitor le zgradi oziroma dopusti izgradnjo javne ceste na svojih nepremičninah, ampak je treba pravno stanje tudi urediti v zemljiški knjigi na način učinkovanja erga omnes. Iz tega razloga je investitor za namen uporabe ceste dolžan vpisati služnost neoviranega dostopa v korist sosednjih parcel. Le na tak način se omogoči pravilno izvrševanje stvarne služnosti dostopa oziroma uporabe javne ceste, kot to določa zakonodaja. Zgrajeno krožišče oziroma cesta brez ustreznega vpisa v zemljiško knjigo je tako povsem vsebinsko izvotljena gradnja, saj bi lahko investitor kot lastnik nepremičnin, na katerih je taka cesta zgrajena, še vedno lahko po mili volji omejeval prehod ali uporabo take ceste vsakomur. V kolikor pa je relevantna stvarna služnost pravilno vpisana v zemljiško knjigo, se je moč takim situacijam izogniti. Stranki udeleženec je dodatno opozoril na 43. člen OPN MOL ID, ki določa obveznost zagotavljanja dostopa ali priključka na javno cesto. Tega sedaj nepremičnine stranskega udeleženca sedaj nimajo, čeprav so do tega kot zazidljive parcele upravičene. Iz portala Urbinfo je jasno razvidna predvidena edina javna pot za vsa vozila, in sicer iz Jamnikarjeve ceste proti zahodu do nepremičnin stranskega udeleženca. Drugega dostopa pa te nepremičnine nimajo, niti ni predvidena kakšna druga pot, ki bi vključevala najširši dostop, torej tudi za vsa vozila. Potrebno je ugotoviti, da je edini splošni javni dostop za nepremičnine stranskega udeleženca predviden z Jamnikarjeve ceste prek nepremičnin investitorja. Investitor pa vse do danes tega dostopa ni zagotovil z ustrezno vpisano stvarno služnostjo v zemljiško knjigo. Investitor naj bi bil tako dolžan zagotoviti ustrezno stvarno služnost na podlagi OPN MOL ID (43. člen ter EUP RD-360), skladno s predpisi o stvarni služnosti, saj le tako zadosti vsem pogojem za ustrezno izvedbo gradnje, ki je predvidena.

Tukajšnji upravni organ je v postopku preučil navedbe stranske udeleženke v postopku gospodarske družbe B-BELGRAVIA INVESTMENTS LTD, 109 Baker Street, London, W1U 6RP, Združeno kraljestvo, ki jo po pooblastilu zastopa odvetnik Grega Mali, Brnčičeva ulica 13, Ljubljana-Črnuče, ter ugotavlja, da so te neutemeljene in da ne morejo vplivati na izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja.

Iz navedb stranskega udeleženca je razvidno, da ima v zvezi s predmetno gradnjo pripombe glede zagotavljanja osončenja svojih zemljišč, glede poplavne varnosti območja, odmika parkljišča od njegovega zemljišča in glede ureditve dostopa preko zemljišča investitorke do svojega zemljišča.

Glede osončenja želi tukajšnji upravni organ najprej poudariti, da stranska udeleženka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja sodeluje zaradi varstva svojih pravnih koristi, ki jih ima kot lastnica zemljišč s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič (kupljenih na javni dražbi, kar izhaja iz sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. 2769 In 1300/2013 z dne 23. 11. 2021), zato so navedbe stranske udeleženke v postopku glede zadostnega osončenja novozgrajenega objekta, ki je predmet tega gradbenega dovoljenja, brezpredmetne, saj s temi ugovori ne varuje svojega pravnega interesa. Prav tako so te navedbe samo pavšalne in z ničemer dokazane. Glede zmanjšanja osončenosti zemljišč s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, pa tukajšnji upravni organ ugotavlja, da ležita omenjeni zemljišči na JV od predmetne gradnje in da je iz študije osončenosti, ki jo je predložila pooblaščenka investitorke, razvidno, da sama gradnja ne bo imela večjega vpliva na osončenost omenjenih zemljišč. Pri tem želi tukajšnji upravni organ v zvezi z osončenjem tudi poudariti, da 91. člen OPN MOL ID govori o zagotavljanju osončenja obstoječim in novim stavbam, na zemljiščih s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, pa sploh še ne stojijo nobeni objekti. Prav tako stranska udeleženka v postopku ni predložila nobenega dokaza, da je v postopku priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, v kateri bi bilo

prikazano, kje naj bi predvideni objekti na zemljiščih s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, bili postavljeni in da bo predmetna gradnja investitorke Imela na objekte, ki jih želi zgraditi stranska udeleženka v postopku, večji vpliv glede osončenja kot to dopušča 91. člen OPN MOL ID. Navedenega ugovora glede osončenosti zato tukajšnji upravni organ ni mogel upoštevati.

Naslednji ugovor stranske udeleženke se nanaša na poplavno varnost predmetnega območja in tudi tu tukajšnji upravni organ ugotavlja, da so te navedbe povsem pavšalne in nedokazane. Pri tem pa želi tukajšnji upravni organ poudariti, da je bilo predloženo hidrogeološko-hidravlično poročilo št. HH-25-2021, izdelovalca Geoforma d.o.o., v katerem je izrecno navedeno, da predvidena gradnja ne bo imela bistvenega vpliva na vodni režim, stanje voda in na poplavne razmere v njeni okolici. V kolikor se stranska udeleženka z omenjenimi ugotovitvami ne strinja, bi morala v skladu s 5. odstavkom 51. člena GZ-1 za svoje navedbe predložiti dokaze, drugače njenih navedb tukajšnji upravni organ v postopku ne more upoštevati. Prav tako je bilo k sami projektni dokumentaciji pridobljeno tudi mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1673/2022-10 z dne 6. 5. 2022. Ne držijo pa tudi navedbe stranske udeleženke v postopku, da v projektu ni predvideno aktivno zadrževanje meteorne vode, saj je za strešne padavinske vode predviden sistem zajemanja, shranjevanja in uporaba padavinske vode za zalivanje. Padavinske vode se bodo tako zbirale v zadrževalnem bazenu in se bo uporabljala za zalivanje okolice.

Glede ugovora o nezadostnem odmiku predmetnega parkirišča ob objektu od zemljišča s parc. št. 945/2, k.o. Vič, tukajšnji upravni organ ugotavlja, da bo ob objektu zagotovljenih 8 parkirnih mest za avtomobile na parkirišču in da bo to parkirišče oddaljeno od navedenega zemljišča 2,4 m. V zvezi s tem OPN MOL ID v 15. odstavku 24. člena določa, da morajo biti parkirišča z več kot 5 PM oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel. Glede na to, da navedena določba OPN MOL ID velja samo za odmike od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov, na zemljišču s parc. št. 945/2, k.o. Vič, pa ni stanovanjskih objektov, ta določba OPN MOL ID v konkretnem primeru ne velja in soglasje lastnika omenjenega zemljišča v postopku ni potrebno.

Zadnja pripomba, ki jo je podala stranska udeleženka v postopku pa se nanaša na prometno ureditev na predmetnem območju in v zvezi s tem tudi omogočanju dostopa do njenih zemljišč. Najprej bi tukajšnji upravni organ želel izpostaviti dejstvo, da za zemljišča stranske udeleženke v postopku ne velja, da je do teh zemljišč treba urediti dostop z Jamnikarjeve ulice kot to navaja stranska udeleženka v postopku. Navedeno velja za zemljišča v enoti urejanja prostora RD-360, medtem ko zemljišči s parc. št. 945/1 in 945/2, k.o. Vič, ležita v območju enote urejanja prostora RD-171, kjer pa ne velja določilo, da je treba urediti dovoz z Jamnikarjeve ulice. Prav tako OPN MOL ID predvideva novo povezovalno cesto med Jamnikarjevo ulico in Kokaljevo ulico po kateri bo mogoč dostop do zemljišč v lasti stranske udeleženke v postopku tudi s Kokaljeve ulice. Sam stanovanjski objekt tudi v ničemer ne posega v varovalni pas, ki je predviden za to novo povezovalno cesto, tako da se bo ta lahko izvedla. Kot je že navedla pooblaščenka investitorke je sama prometna ureditev na predmetnem območju stvar Mestne občine Ljubljana in Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana je k sami projektni dokumentaciji podal mnenje, da je v projektni dokumentaciji prikazana prometna ureditev ustrezna. To velja tudi za navedbe v odgovoru stranske udeleženke v postopku, ki ga je tukajšnji upravni organ prejel dne 30. 11. 2022, da bi bilo pred izdajo gradbenega dovoljenja potrebno tudi pravno urediti status zemljišča s parc. št. 1852/12, k.o. Brdo, kjer naj bi bila skladno s prostorskim aktom urejana nova povezovalna javna pot. Tudi to je stvar Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, kot pristojnega mnenjedajalca, ki bi lahko odločil, da je pred izdajo mnenja potrebno opraviti parcelacijo in prenesti omenjeni del zemljišča na Mestno občino Ljubljana, česar pa ni storil. Vsekakor je na tem delu zemljišča s parc. št. 1852/12, k.o. Brdo, predvidena javna pot, kdaj in na kakšen način se bo to uredilo, pa ni stvar postopka tega gradbenega dovoljenja in stranske udeleženke v postopku, ampak Mestne občine Ljubljana. Tukajšnji upravni organ se tudi strinja z navedbo pooblaščenke investitorke v postopku, da investitorka na svojih parcelah ni dolžna predhodno zagotoviti služnosti za predvideno gradnjo na sosednjih zemljiščih, saj mora služnosti za svojo predvideno gradnjo zagotoviti vsak investitor sam in stranska udeleženka ne more pogojevati izdaje tega gradbenega dovoljenja z ustanovitvijo služnosti za njena zemljišča. V kolikor pa predmetni zemljišči v lasti stranske udeleženke v postopku nimata za redno rabo potrebne zveze z javno cesto, pa lahko sproži postopek za določitev nujne poti pred pristojnim sodiščem.

Glede na vse navedeno tukajšnji upravni organ meni, da ugovori stranske udeleženke v postopku, ki je nasprotovala predmetni gradnji, ne vplivajo na izdajo tega gradbenega dovoljenja.

Na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, tukajšnji upravni organ ugotavlja, da je investitorica izpolnila vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se investitorici izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta Rezidenca Rožna dolina na zemljiščih s parc. št. 1852/3, 1852/4 in 1852/12, k.o. Brdo, 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 2. odstavka 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 1. in 4. odstavka 5. člena GZ-1, odločitev iz IV. točke pa z določbo 1. odstavka 59. člena GZ-1.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

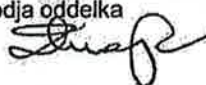
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno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

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. SI56 01100-8450001482; sklicna št. 00 62243-7111002-200.

Postopek vodil:
Roman Hrdlička Bergelj
višji svetovalec I



po pooblastilu v. d. načelnika
Maja Žiher, univ. dipl. prav.
vodja oddelka



Vročiti:

1. Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, 1000 Ljubljana (z dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21007, april 2022, maj 2022 (dopolnitev julij 2022), izdelovalca Lab arhitekti d.o.o., Slovenska cesta 9a, Ljubljana) – osebno
2. Odvetnik Grega Mali, Brnčičeva ulica 13, 1231 Ljubljana-Črnuče – osebno

Odpremiti:

1. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Ljubljana, irsop.oe-lj@gov.si – po e-pošti
2. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, urbanizem@ljubljana.si – po e-pošti
3. Energetika Ljubljana d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
4. JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., vokasnaga@vokasnaga.si – po e-pošti
5. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
6. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
7. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode, gp.drsv@gov.si – po e-pošti
8. Gasilska brigada Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si – po e-pošti
9. Telekom Slovenije d.o.o., sprejemna.pisarna@telekom.si – po e-pošti
10. Telemach d.o.o., info@telemach.si – po e-pošti
11. Javna razsvetljava d.d., info@jr-lj.si – po e-pošti
12. T-2 d.o.o., info@t-2.net – po e-pošti
13. Arnes, svetovanje@arnes.si – po e-pošti

PRILOGA 13D

**PRIJAVA
SPREMEMBE INVESTITORSTVA**

INVESTITOR	V GRADBENEM DOVOLJENJU	NOV
INVESTITOR 1		
ime in priimek ali naziv družbe	WDC ROŽNA DOLINA d.o.o.	WWRD d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Slovenska ulica 17 Maribor	Slomškovo trg 18 Maribor
davčna številka	SI80489206	SI65856970
INVESTITOR 2		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
davčna številka		
INVESTITOR 3		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
davčna številka		
KONTAKTNA OSEBA		
ime in priimek	Matjaž Knez	
telefonska številka	31327858	
elektronski naslov	matjaz.knez@wegraz.si	
POOBLAŠČENEC		
<i>podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec</i>		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
kontaktna oseba		
telefonska številka		
elektronski naslov		
NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA		
naziv	UE LJUBLJANA	
naslov		
	PODATKI O IZDANEM GRADBENEM DOVOLJENJU	PODATKI O SPREMEMBI GRADBENEGA DOVOLJENJA
številka dovoljenja	351-1625/2022-28	
datum dovoljenja	9.03.2023	
dokončnost		
pravnomočnost	5.09.2023	
datum	podpis vložnika	
19.09.2024	Matjaž Knez	Matjaz Knez 2024.09.19 14:28:39 +02'00'

PRILOGA 16A

DOPOLNITEV VLOGE



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

2

05

Prejeto: 30. 08. 2024	Slg. znak
Številka zadeve:	Priloga
	Vredn.

INVESTITOR

INVESTITOR 1

Ime in priimek ali naziv družbe WDC ROŽNA DOLINA, d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe Slovenska ulica 17, 2000 Maribor

INVESTITOR 2

Ime in priimek ali naziv družbe
naslov ali poslovni naslov družbe

INVESTITOR 3

Ime in priimek ali naziv družbe
naslov ali poslovni naslov družbe

KONTAKTNA OSEBA

Ime in priimek Matjaž Knez
telefonska številka 31327858
elektronski naslov matjaz.knez@wegraz.si

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

Ime in priimek ali naziv družbe LAB ARHITEKTI d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe SLOVENSKA 9a, 1000 LJUBLJANA

NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA DOPOLNITEV

Ime in priimek ali naziv LAB ARHITEKTI d.o.o.
naslov SLOVENSKA 9a, 1000 LJUBLJANA

PODATKI O ZADEVI, KI SE VODI PRI UPRAVNEM ORGANU

Številka zadeve 351-1690/2024-6224-3
Številka dopolnitve Dopolnitev 1
dopolnitev zahteve se nanaša na

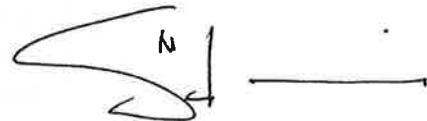
- zahtevo za izdajo projektnih in drugih pogojev
- zahtevo za izdajo mnenja
- zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja
- zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt
- zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti
- zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja
- zahtevo za legalizacijo ali uporabno dovoljenje za obstoječe objekte
- drugo zahtevo

vsebina dopolnitve

Dopolnjujemo vlogo za izdajo za spremembo gradbenega dovoljenja. Prvotno vložena vloga je bila za novo gradbeno dovoljenje, kar pa ni pravilno. Gre za spremembo že izdanega gradbenega dovoljenja s št.351-1625/2022-28 izdanega dne 9.3.2023

Na podlagi navedenih podatkov in drugih priloženih listin dopolnujem zahtevo.

datum	podpis vložnika	Lab Architects.
30.08.2024		
PRILOGE		Lab Arhitekti d.o.o. Bikovska c. 9a SI 1000 Ljubljana M + 386 41 69 55 29 lab@labarhitekti.si
navesti, katere		
		1A-NASLOVNA STRAN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
		1B-UDELEŽENI STROKOVNJAKI PRI PROJEKTIRANJU
		2A-IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTIRANJA V DGD
		4A-SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI
		4B-PODATKI O STAVBAH, GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH IN ZUNANJI UREDITVI
		4C-PODATKI O ZEMLJIŠČIH
		12- ZAHTEVA ZA SPREMEMBO GRADBENEGA DOVOLJENJA
		MNENJA



PRILOGA 4A

SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	Rezidenca Rožna dolina
kratak opis gradnje	Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe s 40 stanovanji, etažnosti K+P+2N, z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.
<i>navedba objektov in njihovih značilnosti</i>	
glavni objekt, če je določen	
klasifikacija objekta po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
pomožni objekti	
naštej	
objekt z vplivi na okolje	
kratak opis spremembe zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja	Sprememba višinske kote pritličja, nadstropij in slemena.
<i>izpolniti, če gre za spremembo gradbenega dovoljenja</i>	
kratak opis pripravljanih del	
<i>izpolniti, če gre za dokumentacijo, ki se nanaša samo na pripravljana dela</i>	
PROSTORSKI AKT	
prostorski akt	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana-izvedbeni del (Ur.l. RS št. 78/10), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana-izvedbeni del (Ur.l.,RS št. 9/13,95/15,42/18, 59/22)
EUP	RD-360
namenska raba	SScv - pretežno večstanovanjske površine
URBANISTIČNI KAZALCI	
<i>Samo za stavbe v DGD.</i>	
a) površine pod stavbami	1996,8
b) površine pod pomožnimi objekti, ki so stavbe	
c) utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	622
d) utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	973,8
e) površine raščenege dela	1363,2
velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)	4839
zazidana površina	1996,8
faktor prekritih površin (FPP)	0,72
faktor raščeni površin (FRP)	0,26
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	0,35
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	0,19
faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	0,06
faktor zazidanosti (FZ)	41,3
faktor izrabe (FI)	1,19
drugi podatki o gradbeni parceli v skladu z zakonom o urejanju prostora	

K DOKUMENTACIJI JE TREBA PRIDOBITI NASLEDNJA MNENJA*izpolniti v DPP, DGD in PZI, če je za posag relevantno***SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

OBČINA

 SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA**

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - POSEG	<input type="checkbox"/>	KULTUROVARSTVENO MNENJE ZA POSEG
VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE - RAZISKAVA IN ODSTRANITEV	<input type="checkbox"/>	KULTURNOVARSTVENO MNENJE ZA RAZISKAVO IN ODSTRANITEV
VARSTVO NARAVE	<input type="checkbox"/>	NARAVOVARSTVENO MNENJE
VARSTVO PODZEMNIH JAM	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA POSEG V JAME
VARSTVO VODA	<input checked="" type="checkbox"/>	VODNO MNENJE
VARSTVO GOZDOV	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO V GOZDNEM PROSTORU
RIBIŠKI OKOLIŠ	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO IN DRUGE POSEGE NA OBMOČJU RIBIŠKEGA OKOLIŠA
OKOLJE DIVJADI	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA POSEGE V OKOLJE DIVJADI
OBMOČJE MEJNEGA PREHODA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO NA OBMOČJU MEJNEGA PREHODA
CARINA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTOV V PROSTI CONI CARINSKEGA OBMOČJA UNIJE
LETALIŠČA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO V OBMOČJU IZKLJUČNE, OMEJENE IN NADZOROVANE RABE
OVIRE ZA ZRAČNI PROMET	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA POSTAVLJANJE OVIR ZA ZRAČNI PROMET
VARNOST PLOVBE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO ALI OBNOVO OBJEKTOV PRISTANIŠKE INFRASTRUKTURE ALI OBJEKTOV, KI LAHKO VPLIVAJO NA VARNOST PLOVBE NA OBALI ALI V MORJU
OBJEKT V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA
OBJEKT V VAROVALNEM PASU ŽIČNIŠKE NAPRAVE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA ŽIČNIC
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

VODOVOD	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE
ELEKTRIKA	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV
PLIN	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV
TOPLOVOD	<input type="checkbox"/>	MNENJE
FEKALNE VODE	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE
METEORNE VODE	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE
KOMUNIKACIJSKI VODI	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE
JAVNE CESTE	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO Z VIDIKA VAROVANJA JAVNIH CEST
ŽELEZNICE - GRADNJA	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA GRADNJO V PRAGOVNEM PASU ŽELEZNICE
ŽELEZNICE	<input type="checkbox"/>	MNENJE ZA ZAGOTAVLJANJE INTEROPERABILNOSTI IN VARNOSTI
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO

VODOVOD	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
ELEKTRIKA	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
PLIN	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
TOPLOVOD	<input type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
FEKALNE VODE	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
METEORNE VODE	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
DOSTOP	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
KOMUNIKACIJE	<input checked="" type="checkbox"/>	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
DRUGO (NAVEDI)	<input type="checkbox"/>	

DRUGA MNENJA	
JEDRSKA VARNOST	<input type="checkbox"/> MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA JEDRSKO VARNOST
SEVALNA VARNOST	<input type="checkbox"/> MNENJE H GRADNJAM, KI VPLIVAJO NA SEVALNO VARNOST
KMETIJSKO GOSPODARSTVO	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO ALI REKONSTRUKCIJO VELIKEGA OBRATA KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA
VETERINA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO OBJEKTA POD VETERINARSKIM NADZOROM
OBRAMBA	<input type="checkbox"/> MNENJE ZA GRADNJO NEKATERIH OBJEKTOV Z VIDIKA UPOŠTEVANJA OBRAMBNIH POTREB
DRUGO (NAVEDI)	ž <input checked="" type="checkbox"/> MNENJE GASILSKE BRIGADE

ž

h


h

OBRAZEC S

Predhodni elaborat za vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin

Katastrska občina	2682 - Brdo
Številka stavbe	18

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Jernej Kocen, dipl. inž. geod. (IZS Geo0463)	30. 9. 2024.	

Izjava/e pooblaščenega inženirja s področja geodezije:

- Identifikacijske oznake za stavbo (številka stavbe, sestavine dela stavbe) sočasne. Ob izvedbi vpisa stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin Geodetska uprava RS določi prave, ki se uporabljajo za izvedbo etažne lastnine in prometa z nepremičninami.
- Objekt v predhodnem elaboratu nima določene hišne številke. Določi jo GURS po izdanem uporabnem dovoljenju.

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
GPS Sežana d.o.o., Bazoviška cesta 2, Sežana	1489291000




OBRAZEC S-1

Številka stavbe	2682 - 18	Datum: 30. 9. 2024
-----------------	-----------	--------------------

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
2682 BRDO	1852/3, 1852/4, 1852/12

Naslov stavbe

Pošta	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki
1000 - Ljubljana	BRDO	/	/

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	293.1
Najvišja višinska kota (H2)	308.4
Karakteristična višina (H3)	296.9

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	4
Številka pritlične etaže	2

Leto izgradnje

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

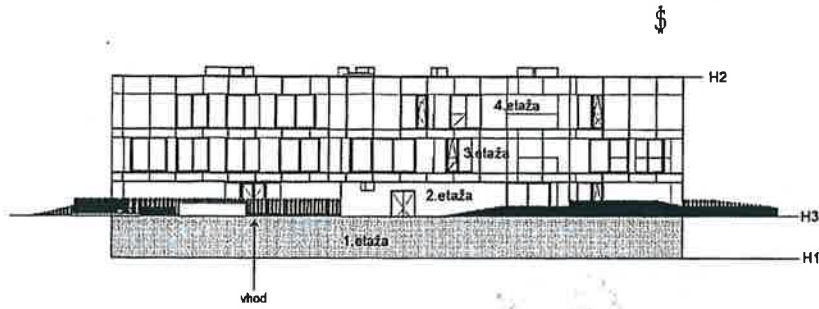
Izjava geodetskega podjetja ali projektanta

Koordinate točk tlorisa stavbe za potrebe predhodnega elaborata je določil oziroma tloris stavbe je izdelal Jernej Kocen, dipl.inž.geod, ID pooblaščenega inženirja Geo0463, ki izpolnjuje pogoje za geodetskega strokovnjaka.

Številka stavbe: 2682 - 18

Datum: 30. 9. 2024

Prerez stavbe

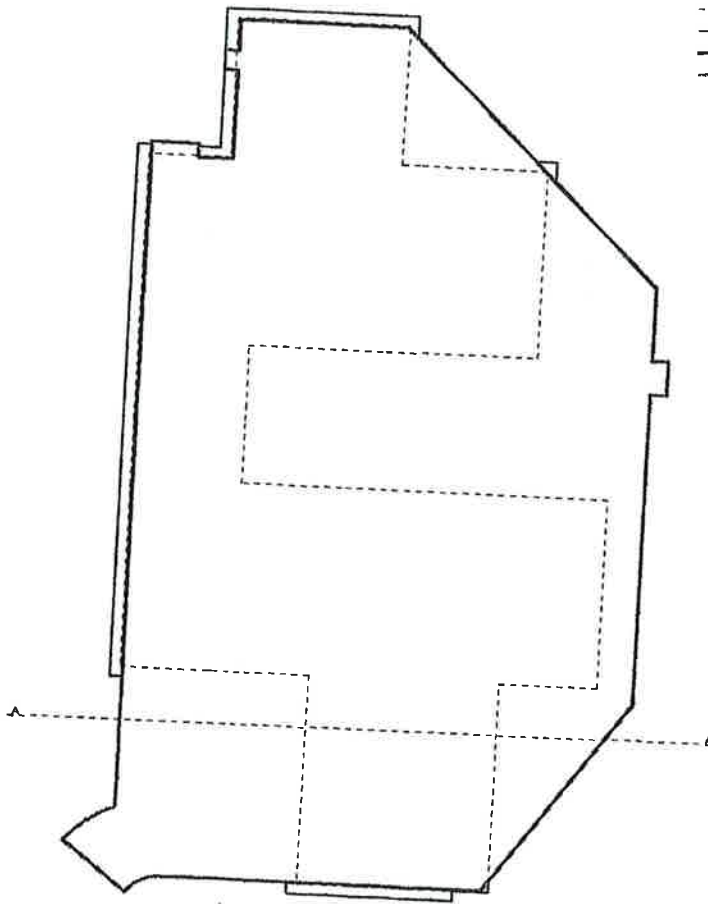


Tloris stavbe

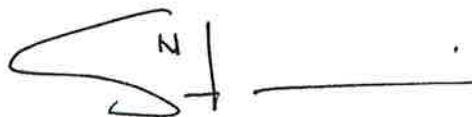
Merilo 1 : 500

§

- - - tloris zemljišča pod stavbo
- tloris stavbe
- podzemni del
- nadzemni del



Pogled A - A

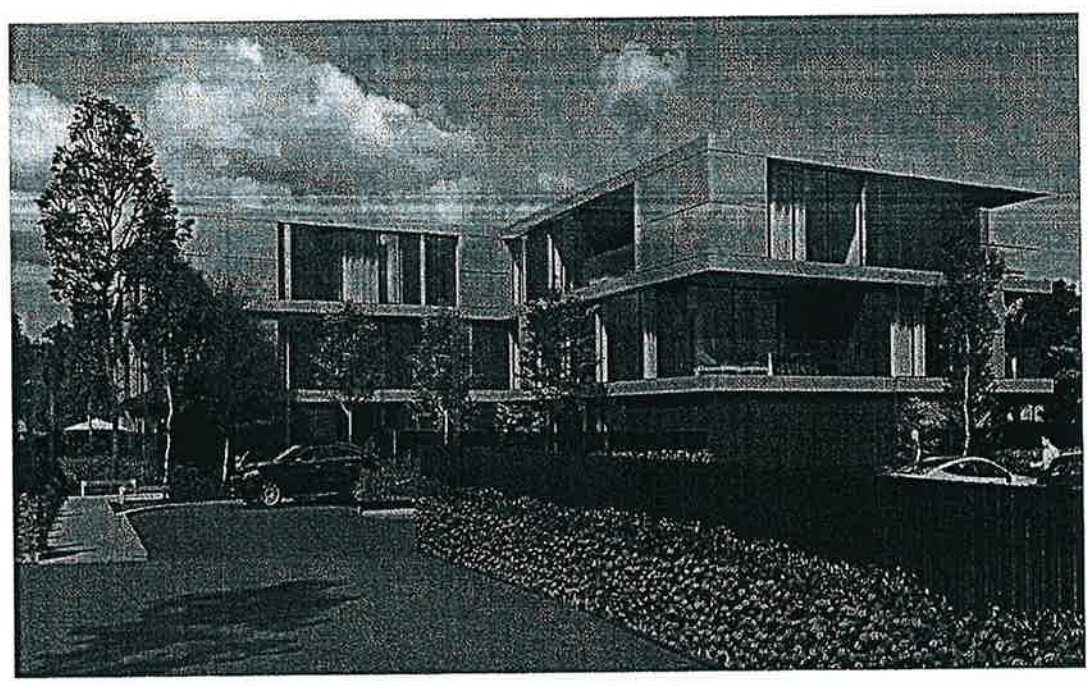
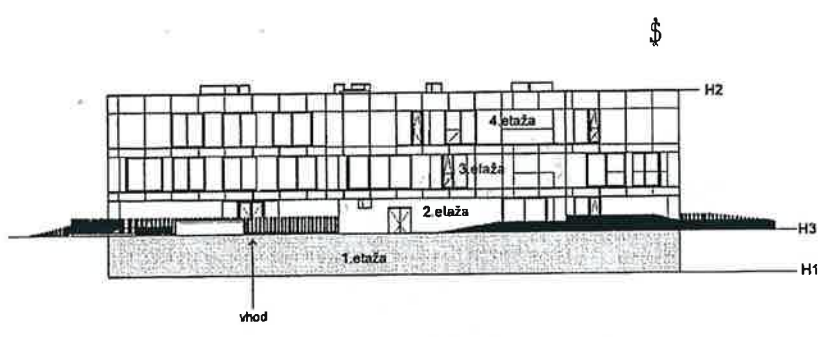


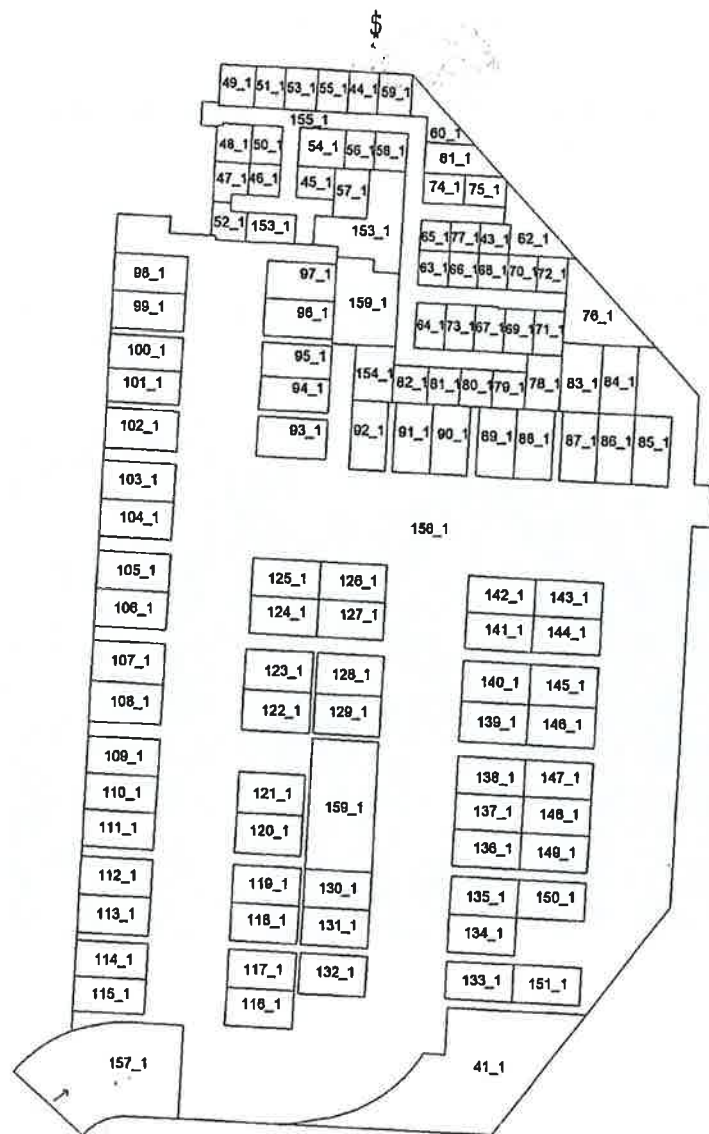
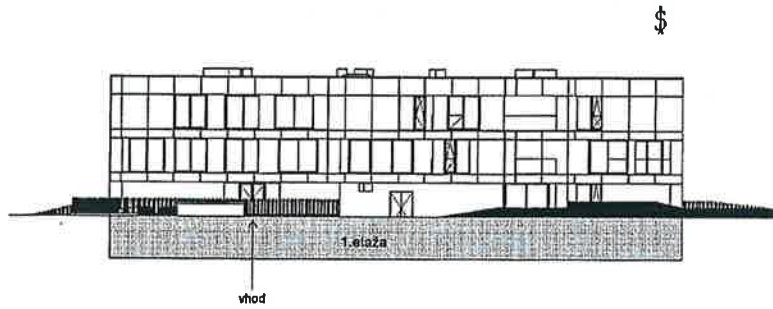
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2682 - 18	Datum: 30. 9. 2024
Številka etaže:	1	
Višina tal	293.1	
Višina etaže	3.1	

Prerez stavbe





Tloris etaže

Merilo 1 : 500

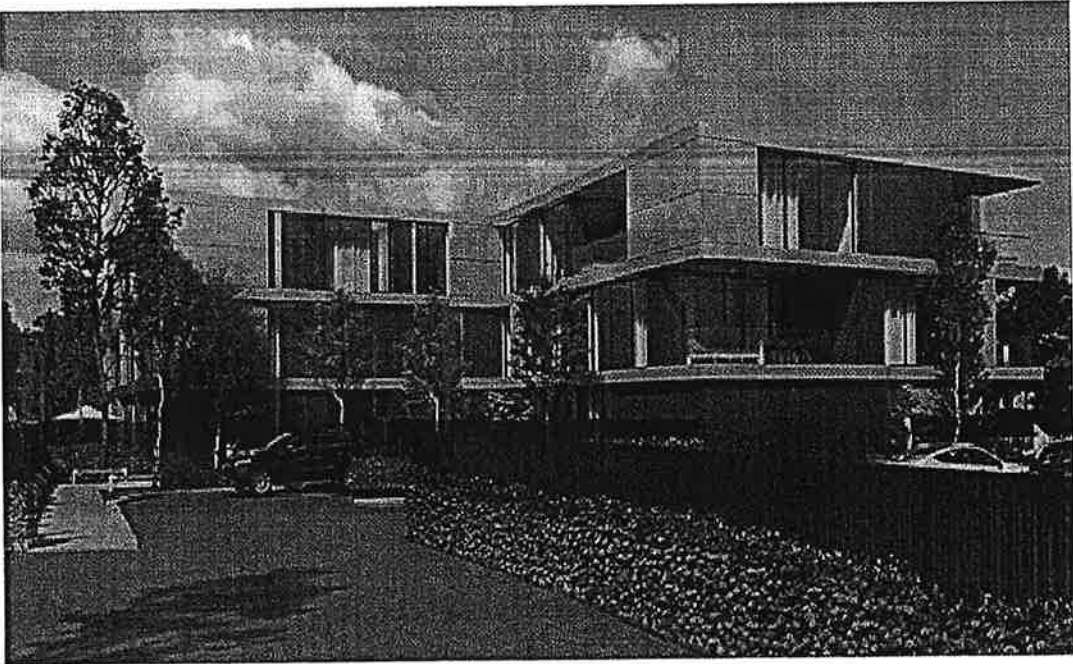
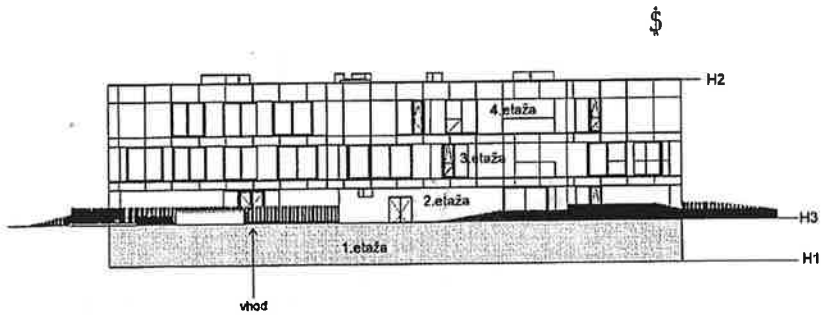
Handwritten signature or initials, possibly "S N", with a horizontal line extending to the right.

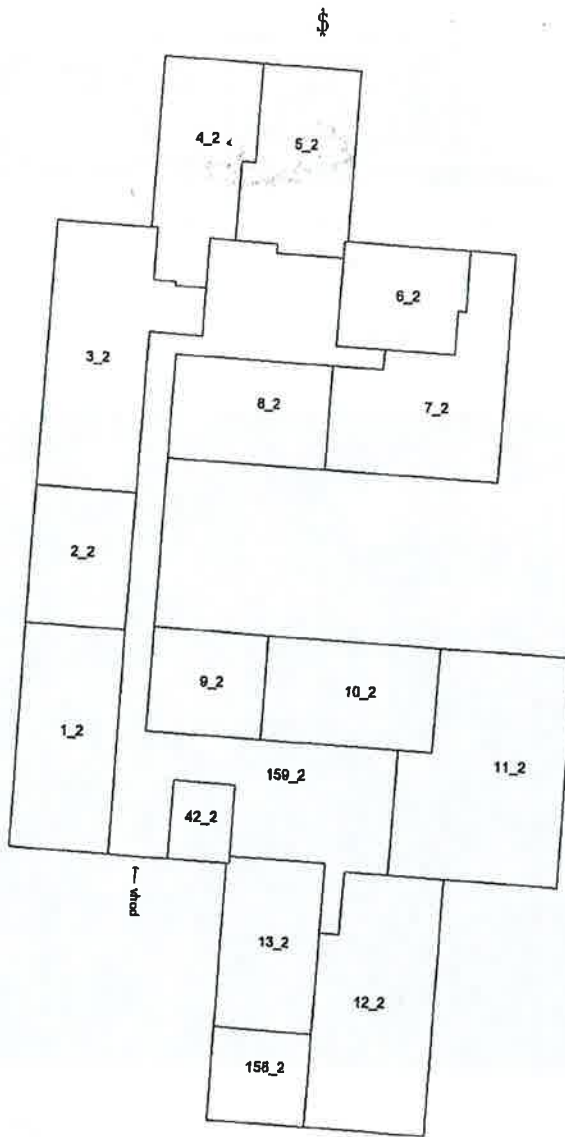
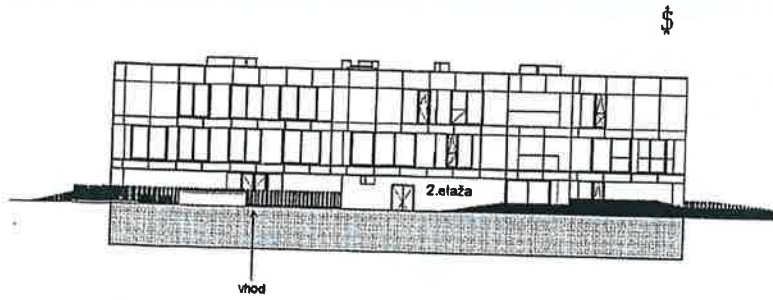
ETAŽNI NÁČRT **OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	2682 - 18	Datum: 30. 9. 2024
Številka etaže:	2	

Višina tal	296.9
Višina etaže	2.8

Prerez stavbe





[Handwritten signature]

Tloris etaže

Merilo 1 : 500

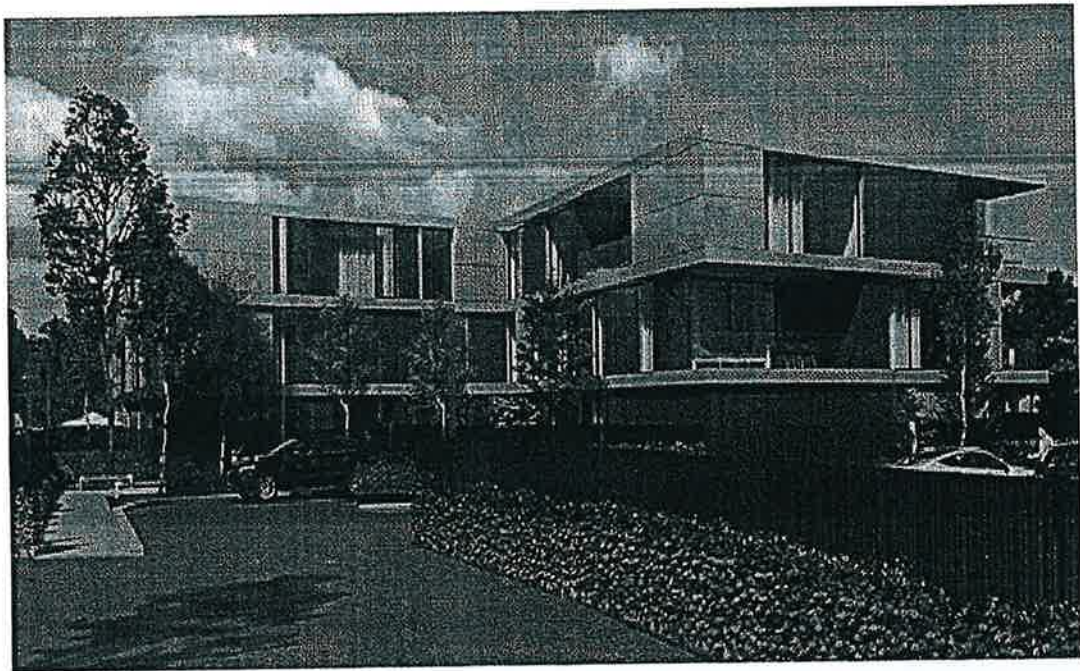
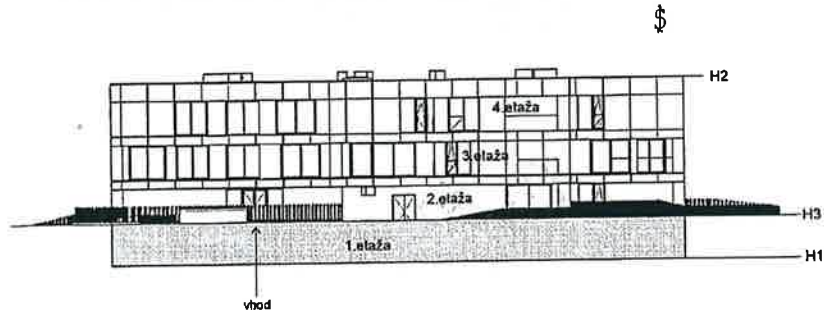
[Handwritten signature]

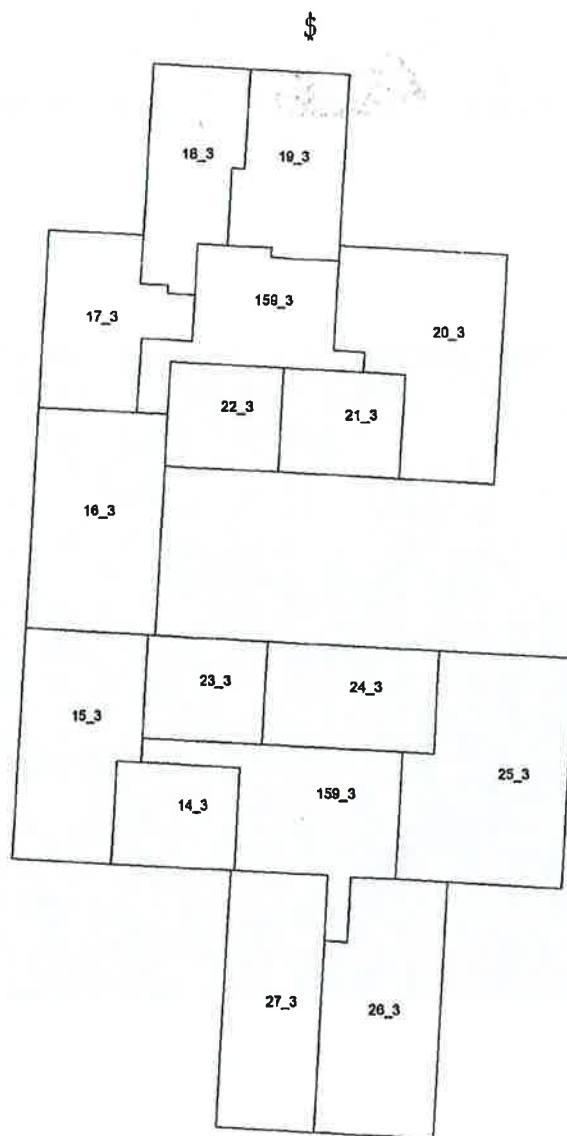
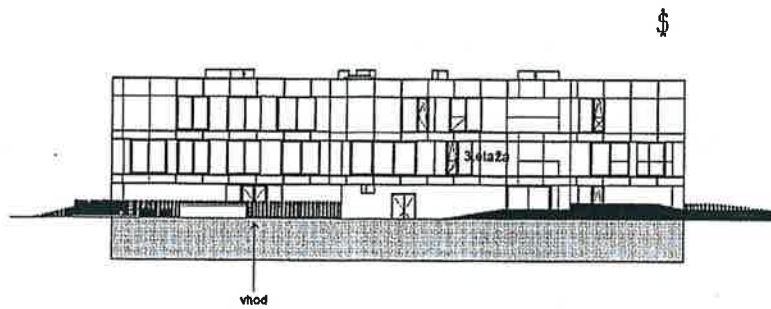
ETAŽNI NAČRT **OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	2682 - 18	Datum: 30. 9. 2024
Številka etaže:	3	

Višina tal	300.0
Višina etaže	2.8

Prerez stavbe





Tloris etaže

Merilo 1 : 500



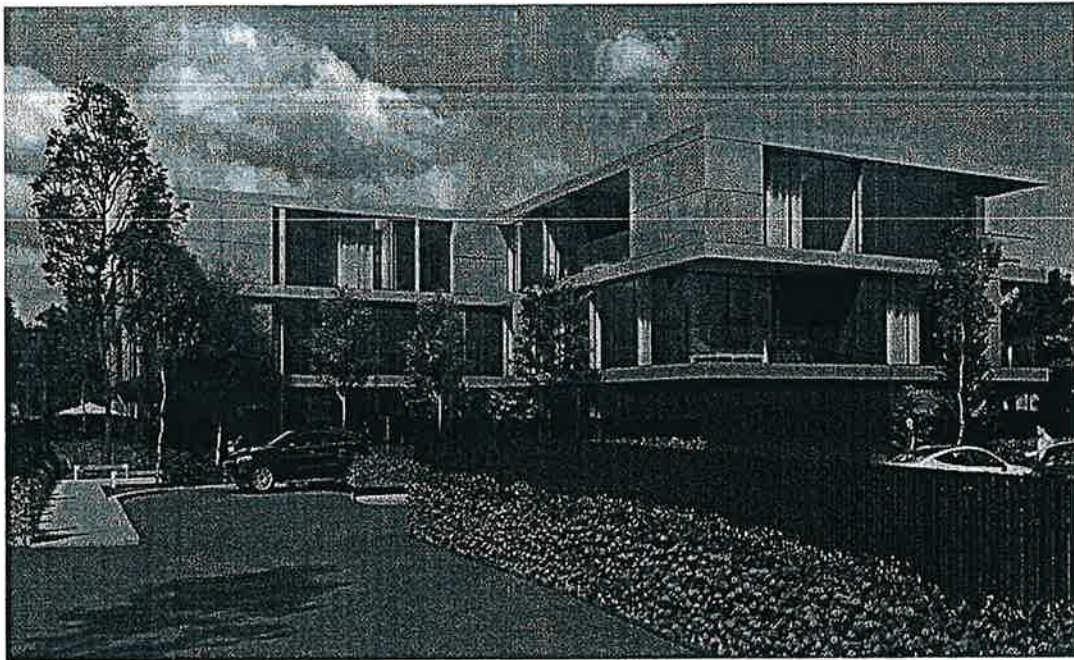
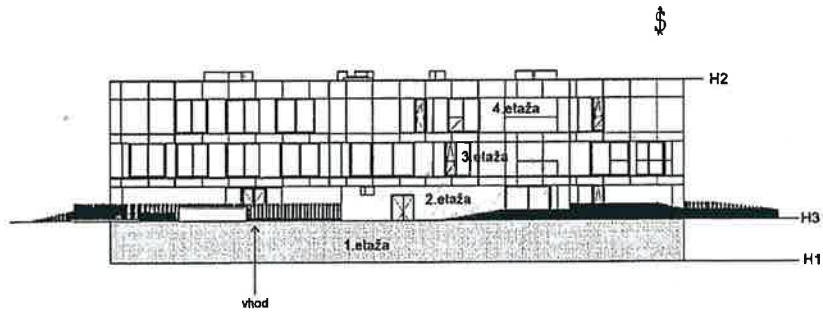
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2682 - 18	Datum: 30. 9. 2024
Številka etaže:	4	

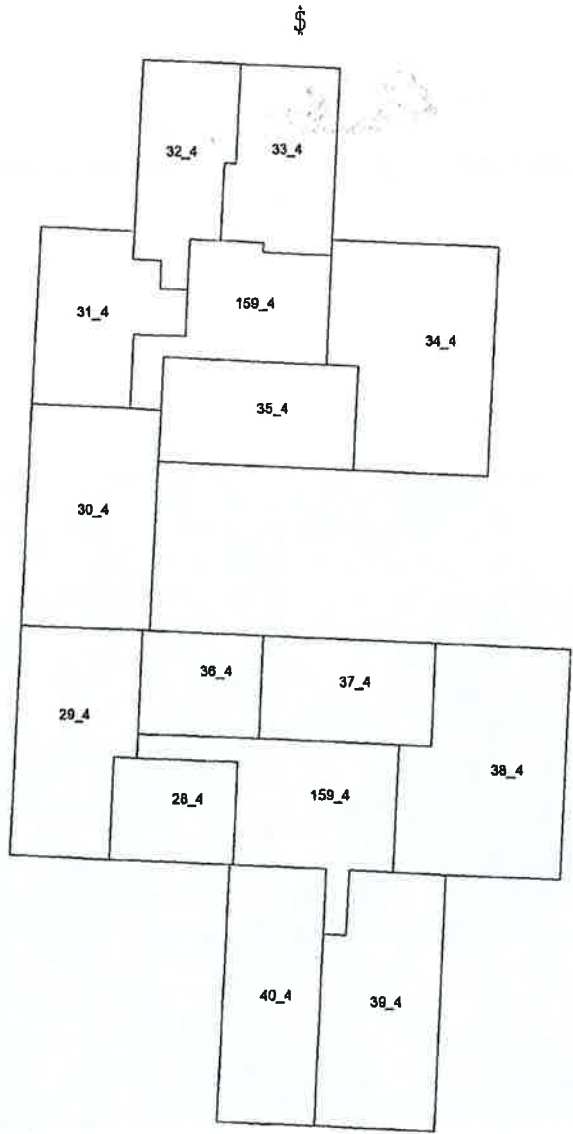
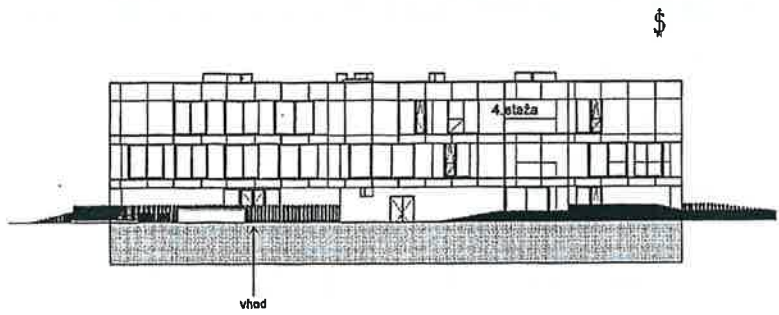
Višina tal	302.8
Višina etaže	2.8

Prerez stavbe



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Tloris etaže

Merilo 1 : 500



PODATKI O DELIH STAVBE

PODATKI DELI STAVB

Številka stavbe: 2682 - 18

Datum: 30. 9. 2024

OBRAZEC S-4

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	S 1	2,	2 stanovanje	99.8 [2]	
2	S 2	2,	2 stanovanje	61.0 [2]	
3	S 3	2,	2 stanovanje	128.3 [2]	
4	S 4	2,	2 stanovanje	85.0 [2]	
5	S 5	2,	2 stanovanje	86.0 [2]	
6	S 6	2,	2 stanovanje	57.1 [2]	
7	S 7	2,	2 stanovanje	115.0 [2]	
8	S 8	2,	2 stanovanje	77.8 [2]	
9	S 9	2,	2 stanovanje	56.0 [2]	
10	S 10	2,	2 stanovanje	81.6 [2]	
11	S 11	2,	2 stanovanje	159.9 [2]	
12	S 12	2,	2 stanovanje	137.4 [2]	
13	S 13	2,	2 stanovanje	74.0 [2]	
14	S 14	3,	2 stanovanje	58.9 [2]	
15	S 15	3,	2 stanovanje	117.2 [2]	
16	S 16	3,	2 stanovanje	132.6 [2]	
17	S 17	3,	2 stanovanje	89.6 [2]	
18	S 18	3,	2 stanovanje	84.9 [2]	
19	S 19	3,	2 stanovanje	86.8 [2]	
20	S 20	3,	2 stanovanje	137.7 [2]	
21	S 21	3,	2 stanovanje	58.2 [2]	
22	S 22	3,	2 stanovanje	57.9 [2]	
23	S 23	3,	2 stanovanje	57.6 [2]	
24	S 24	3,	2 stanovanje	81.7 [2]	
25	S 25	3,	2 stanovanje	160.5 [2]	
26	S 26	3,	2 stanovanje	117.1 [2]	

2

27	S 27	3,	2 stanovanje	115.1 [2]	
28	S 28	4,	2 stanovanje	59.0 [2]	
29	S 29	4,	2 stanovanje	114.3 [2]	
30	S 30	4,	2 stanovanje	132.2 [2]	
31	S 31	4,	2 stanovanje	91.8 [2]	
32	S 32	4,	2 stanovanje	83.3 [2]	
33	S 33	4,	2 stanovanje	86.8 [2]	
34	S 34	4,	2 stanovanje	162.8 [2]	
35	S 35	4,	2 stanovanje	94.8 [2]	
36	S 36	4,	2 stanovanje	57.6 [2]	
37	S 37	4,	2 stanovanje	81.7 [2]	
38	S 38	4,	2 stanovanje	159.8 [2]	
39	S 39	4,	2 stanovanje	117.2 [2]	
40	S 40	4,	2 stanovanje	113.4 [2]	
41		1,	59 kolesarnica, čolnarna	75.2 [2]	
42		2,	59 kolesarnica, čolnarna	21.4 [2]	
43		1,	33 klet	4.3 [2]	
44		1,	33 klet	5.7 [2]	
45		1,	33 klet	5.7 [2]	
46		1,	33 klet	4.8 [2]	
47		1,	33 klet	5.3 [2]	
48		1,	33 klet	5.9 [2]	
49		1,	33 klet	5.8 [2]	
50		1,	33 klet	5.8 [2]	
51		1,	33 klet	5.7 [2]	
52		1,	33 klet	4.9 [2]	
53		1,	33 klet	5.9 [2]	
54		1,	33 klet	8.8 [2]	
55		1,	33 klet	5.9 [2]	
56		1,	33 klet	5.8 [2]	
57		1,	33 klet	8.6 [2]	
58		1,	33 klet	5.9 [2]	
59		1,	33 klet	5.8 [2]	
60		1,	33 klet	6.9 [2]	

61	1,	33 klet	8.8 [2]	
62	1,	33 klet	10.2 [2]	
63	1,	33 klet	5.2 [2]	
64	1,	33 klet	7.0 [2]	
65	1,	33 klet	4.4 [2]	
66	1,	33 klet	5.1 [2]	
67	1,	33 klet	6.8 [2]	
68	1,	33 klet	5.1 [2]	
69	1,	33 klet	6.6 [2]	
70	1,	33 klet	5.1 [2]	
71	1,	33 klet	6.1 [2]	
72	1,	33 klet	4.8 [2]	
73	1,	33 klet	6.9 [2]	
74	1,	33 klet	6.2 [2]	
75	1,	33 klet	6.0 [2]	
76	1,	33 klet	18.4 [2]	
77	1,	33 klet	4.3 [2]	
78	1,	33 klet	9.1 [2]	
79	1,	33 klet	5.9 [2]	
80	1,	33 klet	5.9 [2]	
81	1,	33 klet	5.9 [2]	
82	1,	33 klet	6.0 [2]	
83	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
84	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
85	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
86	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
87	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
88	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
89	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
90	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
91	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
92	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
93	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
94	1,	16 garažno parkirno mesto	12.5 [2]	

95	1,	16 garažno parkirno mesto	12.5 [2]	
96	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
97	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
98	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
99	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
100	1,	16 garažno parkirno mesto	12.5 [2]	
101	1,	16 garažno parkirno mesto	12.5 [2]	
102	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
103	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
104	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
105	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
106	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
107	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
108	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
109	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
110	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
111	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
112	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
113	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
114	1,	16 garažno parkirno mesto	13.0 [2]	
115	1,	16 garažno parkirno mesto	13.0 [2]	
116	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
117	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
118	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
119	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
120	1,	16 garažno parkirno mesto	14.7 [2]	
121	1,	16 garažno parkirno mesto	14.7 [2]	
122	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
123	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
124	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
125	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
126	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
127	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
128	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	



129	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
130	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
131	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
132	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
133	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
134	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
135	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
136	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
137	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
138	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
139	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
140	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
141	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
142	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
143	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
144	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
145	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
146	1,	16 garažno parkirno mesto	15.0 [2]	
147	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
148	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
149	1,	16 garažno parkirno mesto	13.5 [2]	
150	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
151	1,	16 garažno parkirno mesto	14.0 [2]	
153	1,	36 tehnični prostor	33.3 [2]	
154	1,	34 shramba, sušilnica, pralnica	11.0 [2]	
155	1,	37 skupni komunikacijski prostor	87.4 [2]	
156	1,	37 skupni komunikacijski prostor	985.7 [2]	
157	1,	37 skupni komunikacijski prostor	58.1 [2]	
158	2,	36 tehnični prostor	37.4 [2]	
159	2,1,3,4	37 skupni komunikacijski prostor	586.5 [2]	



 Z

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka stavbe: 2682 - 18

Datum: 30. 9. 2024

Številka dela stavbe	Vrsta prostora*	Površina prostorov (m ²)
1	1 bivalni prostor	95.2
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.6
Površina dela stavbe		99.8
2	1 bivalni prostor	61.0
Površina dela stavbe		61.0
3	1 bivalni prostor	123.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.6
Površina dela stavbe		128.3
4	1 bivalni prostor	75.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	9.3
Površina dela stavbe		85.0
5	1 bivalni prostor	81.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.5
Površina dela stavbe		86.0
6	1 bivalni prostor	57.1
Površina dela stavbe		57.1
7	1 bivalni prostor	99.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	2.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	12.4
Površina dela stavbe		115.0
8	1 bivalni prostor	77.8
Površina dela stavbe		77.8
9	1 bivalni prostor	56.0
Površina dela stavbe		56.0
10	1 bivalni prostor	81.6
Površina dela stavbe		81.6
11	1 bivalni prostor	141.1
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.1
Površina dela stavbe		159.9
12	1 bivalni prostor	110.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	21.5
Površina dela stavbe		137.4
13	1 bivalni prostor	70.6
	8 shramba,sušilnica,pralnica	3.4
Površina dela stavbe		74.0
14	1 bivalni prostor	52.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	6.9
Površina dela stavbe		58.9
15	1 bivalni prostor	101.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.5

	10 odprta terasa,balkon,loža	9.8
Površina dela stavbe		117.2
16	1 bivalni prostor	115.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	12.9
Površina dela stavbe		132.6
17	1 bivalni prostor	79.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.2
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.4
Površina dela stavbe		89.6
18	1 bivalni prostor	69.6
	8 shramba,sušilnica,pralnica	8.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	6.5
Površina dela stavbe		84.9
19	1 bivalni prostor	75.8
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	6.5
Površina dela stavbe		86.8
20	1 bivalni prostor	113.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	24.2
Površina dela stavbe		137.7
21	1 bivalni prostor	50.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.4
Površina dela stavbe		58.2
22	1 bivalni prostor	50.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.6
Površina dela stavbe		57.9
23	1 bivalni prostor	50.4
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.2
Površina dela stavbe		57.6
24	1 bivalni prostor	73.2
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.5
Površina dela stavbe		81.7
25	1 bivalni prostor	137.8
	8 shramba,sušilnica,pralnica	12.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	10.4
Površina dela stavbe		160.5
26	1 bivalni prostor	98.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.6
Površina dela stavbe		117.1
27	1 bivalni prostor	95.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	3.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	15.5
Površina dela stavbe		115.1
28	1 bivalni prostor	52.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.0




Površina dela stavbe		59.0
29	1 bivalni prostor	96.6
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	12.2
Površina dela stavbe		114.3
30	1 bivalni prostor	115.8
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	12.4
Površina dela stavbe		132.2
31	1 bivalni prostor	85.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	6.0
Površina dela stavbe		91.8
32	1 bivalni prostor	71.3
	8 shramba,sušilnica,pralnica	6.4
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.6
Površina dela stavbe		83.3
33	1 bivalni prostor	75.8
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	6.5
Površina dela stavbe		86.8
34	1 bivalni prostor	127.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	9.9
	10 odprta terasa,balkon,loža	25.5
Površina dela stavbe		162.8
35	1 bivalni prostor	83.6
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.9
Površina dela stavbe		94.8
36	1 bivalni prostor	50.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.1
Površina dela stavbe		57.6
37	1 bivalni prostor	73.2
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.5
Površina dela stavbe		81.7
38	1 bivalni prostor	141.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.1
Površina dela stavbe		159.8
39	1 bivalni prostor	98.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.6
Površina dela stavbe		117.2
40	1 bivalni prostor	101.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.2
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.5
Površina dela stavbe		113.4
41	8 shramba,sušilnica,pralnica	75.2

Površina dela stavbe		75.2
42	8 shramba,sušilnica,pralnica	21.4
Površina dela stavbe		21.4
43	9 klet	4.3
Površina dela stavbe		4.3
44	9 klet	5.7
Površina dela stavbe		5.7
45	9 klet	5.7
Površina dela stavbe		5.7
46	9 klet	4.8
Površina dela stavbe		4.8
47	9 klet	5.3
Površina dela stavbe		5.3
48	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
49	9 klet	5.8
Površina dela stavbe		5.8
50	9 klet	5.8
Površina dela stavbe		5.8
51	9 klet	5.7
Površina dela stavbe		5.7
52	9 klet	4.9
Površina dela stavbe		4.9
53	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
54	9 klet	8.8
Površina dela stavbe		8.8
55	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
56	9 klet	5.8
Površina dela stavbe		5.8
57	9 klet	8.6
Površina dela stavbe		8.6
58	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
59	9 klet	5.8
Površina dela stavbe		5.8
60	9 klet	6.9
Površina dela stavbe		6.9
61	9 klet	8.8
Površina dela stavbe		8.8
62	9 klet	10.2
Površina dela stavbe		10.2
63	9 klet	5.2
Površina dela stavbe		5.2
64	9 klet	7.0
Površina dela stavbe		7.0

65	9 klet	4.4
Površina dela stavbe		4.4
66	9 klet	5.1
Površina dela stavbe		5.1
67	9 klet	6.8
Površina dela stavbe		6.8
68	9 klet	5.1
Površina dela stavbe		5.1
69	9 klet	6.6
Površina dela stavbe		6.6
70	9 klet	5.1
Površina dela stavbe		5.1
71	9 klet	6.1
Površina dela stavbe		6.1
72	9 klet	4.8
Površina dela stavbe		4.8
73	9 klet	6.9
Površina dela stavbe		6.9
74	9 klet	6.2
Površina dela stavbe		6.2
75	9 klet	6.0
Površina dela stavbe		6.0
76	9 klet	18.4
Površina dela stavbe		18.4
77	9 klet	4.3
Površina dela stavbe		4.3
78	9 klet	9.1
Površina dela stavbe		9.1
79	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
80	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
81	9 klet	5.9
Površina dela stavbe		5.9
82	9 klet	6.0
Površina dela stavbe		6.0
83	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
84	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
85	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
86	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
87	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
88	7 garažni parkirni prostor	14.0

Handwritten mark

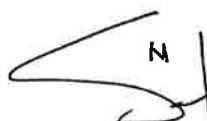

Handwritten signature

Površina dela stavbe		14.0
89	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
90	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
91	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
92	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
93	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
94	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
95	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
96	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
97	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
98	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
99	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
100	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
101	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
102	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
103	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
104	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
105	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
106	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
107	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
108	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
109	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
110	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
111	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5

k

N

112	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
113	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
114	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
115	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
116	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
117	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
118	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
119	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
120	7 garažni parkirni prostor	14.7
Površina dela stavbe		14.7
121	7 garažni parkirni prostor	14.7
Površina dela stavbe		14.7
122	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
123	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
124	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
125	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
126	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
127	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
128	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
129	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
130	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
131	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
132	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
133	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
134	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
135	7 garažni parkirni prostor	14.0

Površina dela stavbe		14.0
136	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
137	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
138	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
139	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
140	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
141	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
142	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
143	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
144	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
145	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
146	7 garažni parkirni prostor	15.0
Površina dela stavbe		15.0
147	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
148	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
149	7 garažni parkirni prostor	13.5
Površina dela stavbe		13.5
150	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
151	7 garažni parkirni prostor	14.0
Površina dela stavbe		14.0
153	14 tehnični prostor	33.3
Površina dela stavbe		33.3
154	8 shramba, sušilnica, pralnica	11.0
Površina dela stavbe		11.0
155	13 skupni komunikacijski prostor	87.4
Površina dela stavbe		87.4
156	13 skupni komunikacijski prostor	985.7
Površina dela stavbe		985.7
157	13 skupni komunikacijski prostor	58.1
Površina dela stavbe		58.1
158	14 tehnični prostor	37.4
Površina dela stavbe		37.4
159	13 skupni komunikacijski prostor	586.5
Površina dela stavbe		586.5



* vrste prostorov objavi Geodetska uprava Republike Slovenije na svojih spletnih straneh

Obrazec S-5: prostori in površina se lahko izdelata tudi kot skica prostorov po etažah: v skico prostorov se vpišejo podatki o vrsti in površini prostorov. Obrazec S-5: prostori in površina mora v tem primeru vsebovati tudi podatek površini dela stavbe.

SESTAVINA DELA STAVBE

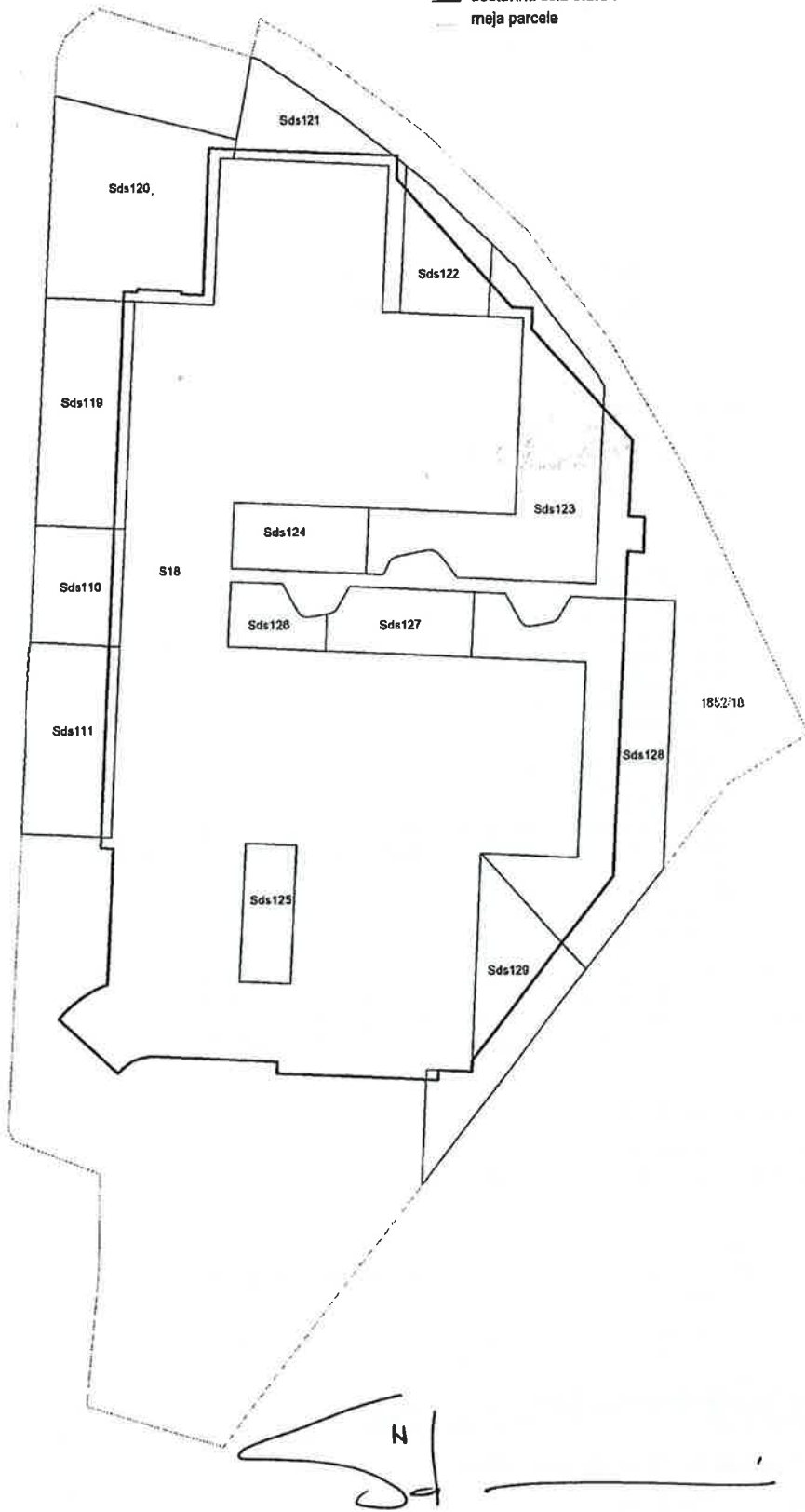
OBRAZEC S-6

Številka stavbe: 2682 - 18 Datum: 30. 9. 2024

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds111	1	1852/18	132	Atrij
Sds110	2	1852/18	81	Atrij
Sds119	3	1852/18	157	Atrij
Sds120	4	1852/18	243	Atrij
Sds121	5	1852/18	92	Atrij
Sds122	6	1852/18	76	Atrij
Sds123	7	1852/18	239	Atrij
Sds124	8	1852/18	68	Atrij
Sds126	9	1852/18	40	Atrij
Sds127	10	1852/18	70	Atrij
Sds128	11	1852/18	296	Atrij
Sds129	12	1852/18	141	Atrij
Sds125	13	1852/18	53	Atrij

Prikaz sestavine dela stavbe

- tloris stavbe
- sestavina dela stavbe
- - - meja parcele



A handwritten signature or mark, consisting of several vertical and diagonal strokes, located in the bottom right corner of the page.



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 10.10.2024 - 12:52:05

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2682 1852/3
katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)	

Plombe:

zadeva	Dn 161101/2024 (ID postopka: 3767603)
začetek postopka	16.09.2024 14:24:56
čas začetka učinkovanja	16.09.2024 14:24:56
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 174037/2024 (ID postopka: 3780539)
začetek postopka	04.10.2024 10:26:56
čas začetka učinkovanja	04.10.2024 10:26:56
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih 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:	22166167	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9668691000	
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.	
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor	
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
23892642	01.02.2024 13:28:25	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	23892642
čas začetka učinkovanja	01.02.2024 13:28:25
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka



glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.200.000,00 EUR
obresti 11,50 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.01.2025

dodatni opis:

Obresti tečejo od dneva izplačila posojila, obresti za prvih šest mesecev se poravnajo ob črpanju posojila, po šestmesečju pa se obresti obračunavajo mesečno in plačujejo 8 dni po izstavitvi računa s strani Posojilodajalca za pretekli mesec in ob zapadlosti glavnice, z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi za čas od zapadlosti posojila (od nastopa zamude) dalje do plačila v višini 18 % 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 posojilne pogodbe, ter z vsemi ostalimi modalitetami razvidnimi iz sporazuma in posojilne pogodbe.

imetnik:

1. matična številka: 8401896000
firma / naziv: TREZOR finance in storitve d.o.o.
naslov: Vilharjeva cesta 044, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

22166167

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23892643	01.02.2024 13:28:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 23892643
čas začetka učinkovanja 01.02.2024 13:28:25
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 109/24 z dne 22.01.2024 se vpiše zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 10.10.2024 - 12:52:39

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2682 1852/4
katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/4 (ID 2270235)	

Plombe:

zadeva	Dn 174037/2024 (ID postopka: 3780539)
začetek postopka	04.10.2024 10:26:56
čas začetka učinkovanja	04.10.2024 10:26:56
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	22166169	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9668691000	
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.	
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor	
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
23892642	01.02.2024 13:28:25	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	23892642
čas začetka učinkovanja	01.02.2024 13:28:25
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	1.200.000,00 EUR
obresti	11,50 % letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.01.2025
dodatni opis:	
Obresti tečejo od dneva izplačila posojila, obresti za prvih šest mesecev se poravnajo ob črpanju posojila, po	

šestmesečju pa se obresti obračunavajo mesečno in plačujejo 8 dni po izstavitvi računa s strani Posojilodajalca za pretekli mesec in ob zapadlosti glavnice, z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi za čas od zapadlosti posojila (od nastopa zamude) dalje do plačila v višini 18 % 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 posojilne pogodbe, ter z vsemi ostalimi modalitetami razvidnimi iz sporazuma in posojilne pogodbe.

imetnik:

1. matična številka: 8401896000
firma / naziv: TREZOR finance in storitve d.o.o.
naslov: Vilharjeva cesta 044, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja: 22166169

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23892643	01.02.2024 13:28:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	23892643
čas začetka učinkovanja	01.02.2024 13:28:25
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 109/24 z dne 22.01.2024 se vpiše zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 10.10.2024 - 12:52:59

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2682 1852/12
katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)	

Plombe:

zadeva	Dn 174037/2024 (ID postopka: 3780539)
začetek postopka	04.10.2024 10:26:56
čas začetka učinkovanja	04.10.2024 10:26:56
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	22166168
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor
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
19819596	02.02.2017 13:18:59	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
23771345	12.01.2024 13:45:36	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
23771346	12.01.2024 13:45:36	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
23771344	12.01.2024 13:45:36	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
23771347	12.01.2024 13:45:36	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
23892642	01.02.2024 13:28:25	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	19819596
čas začetka učinkovanja	02.02.2017 13:18:59



vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjižba služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora plinovoda
imetnik:
1. matična številka: 5226406000
firma / naziv: JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 062, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:
22166168

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23771344
čas začetka učinkovanja 12.01.2024 13:45:36
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjiži se stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili preko služnega zemljišča in sicer na njegovem južnem delu, ki je v priloženi grafični prilogi, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje LAB Arhitekti, Ljubljanski arhitekturni biro, d.o.o., Slovenska cesta 9A, 1000 Ljubljana, matična št. 6880835000 (Priloga 1), vrisana kot površina oranžne barve in oznako 1852/b v širini najmanj 3,5 metra in največ 6,00 metra in lijakasto razširitvijo na zahodni strani v območju priključka na javno prometno infrastrukturo, vključno s pravico vzdrževanja, popravil in izboljšav vozišča na trasi služnosti.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/1 (ID 3378417)**
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/2 (ID 5057438)**
zveza - ID osnovnega položaja:
22166168

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23771345
čas začetka učinkovanja 12.01.2024 13:45:36
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjiži se stvarna služnostna pravica izgradnje in obratovanja in vzdrževanja podzemne kableske kanalizacije vključno z morebitnimi vertikalnimi kontrolnimi ter vzdrževalnimi jaški ter napeljave nizkonapetostnega voda električne energije v njej ter priključkom le tega na javno elektroenergetsko distribucijsko omrežje preko priklopa na transformatorsko postajo na južnem delu parcele ID znak parcela 2682 1852/12, vse na trasi Služnosti dostopa, ki je v priloženi grafični prilogi, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje LAB Arhitekti, Ljubljanski arhitekturni biro, d.o.o., Slovenska cesta 9A, 1000 Ljubljana, matična št. 6880835000 (Priloga 1) vrisana kot površina obarvana z oranžno barvo, vsaj 1,5 metra od roba vozišča Služnosti dostopa, vključno s pravico vzdrževanja, popravil in izboljšav podzemne kableske kanalizacije in njenih sestavnih delov ter dostopom do ustreznega dela služnega zemljišča za potrebe vzdrževanja, popravil in izboljšav podzemne kableske kanalizacije in njenih sestavnih delov ter v njej nahajajočega se nizkonapetostnega voda električne energije.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/1 (ID 3378417)**
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/2 (ID 5057438)**
zveza - ID osnovnega položaja:
22166168

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23771346
čas začetka učinkovanja 12.01.2024 13:45:36
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme



glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se stvarna služnostna pravica priključitve podzemne napeljave nizkonapetostnega voda električne energije na transformatorsko postajo na južnem delu služnega zemljišča tik ob Služnosti Dostopa, ki je v priloženi grafični prilogi, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje LAB Arhitekti, Ljubljanski arhitekturni biro, d.o.o., Slovenska cesta 9A, 1000 Ljubljana, matična št. 6880835000 (Priloga 1) vrisana z oznako "NOVA TP TEN 10/24" za štiri objekte na gospodujočem zemljišču za vsakega po 3 x 35 A vključno s pravico dostopa, popravil, vzdrževanja in odprave napak na električni napeljavi, priključku ter po potrebi transformatorski postaji ter dostopom do ustreznega dela služnega zemljišča za potrebe vzdrževanja, popravil in odprave napak na transformatorski postaji.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/1 (ID 3378417)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1723 VIČ parcela 945/2 (ID 5057438)

zveza - ID osnovnega položaja:

22166168

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 23771347

čas začetka učinkovanja 12.01.2024 13:45:36

vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se stvarna služnostna pravica rabe dela služnega zemljišča v pasu 3 (treh) metrov pravokotno na parcelno mejo po celotni dolžini parcelne meje med služnim zemljiščem in zemljiščema z ID znakoma parcela 1723 945/1 in parcela 1723 945/2 v času gradnje podzemne etaže na gospodujočih zemljiščih načrtovanih objektov "Vile Rožna dolina" za potrebe izvedbe gradbenih del za izgradnjo podzemne etaže na gospodujočih zemljiščih načrtovanih objektov.

imetnik:

1. matična številka: 2557673000
firma / naziv: B-BELGRAVIA INVESTMENTS LTD
naslov: C/O Las Accountants Llp, No.1 Royal Exchange, London, EC3V 3DG ZDRUŽENO
KRALJESTVO, Velika Britanija

zveza - ID osnovnega položaja:

22166168

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 23892642

čas začetka učinkovanja 01.02.2024 13:28:25

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 1.200.000,00 EUR

obresti 11,50 % letno

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 31.01.2025

dodatni opis:

Obresti tečejo od dneva izplačila posojila, obresti za prvih šest mesecev se poravnajo ob črpanju posojila, po šestmesečju pa se obresti obračunavajo mesečno in plačujejo 8 dni po izstavitvi računa s strani Posojilodajalca za pretekli mesec in ob zapadlosti glavnice, z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi za čas od zapadlosti posojila (od nastopa zamude) dalje do plačila v višini 18 % 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 posojilne pogodbe, ter z vsemi ostalimi modalitetami razvidnimi iz sporazuma in posojilne pogodbe.

imetnik:

1. matična številka: 8401896000
firma / naziv: TREZOR finance in storitve d.o.o.
naslov: Vilharjeva cesta 044, 1000 Ljubljana



zveza - ID osnovnega položaja:

22166168

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23892643	01.02.2024 13:28:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	23892643
čas začetka učinkovanja	01.02.2024 13:28:25
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 109/24 z dne 22.01.2024 se vpiše zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
OKRAJNO
SODIŠČE

MURSKA SOBOTA

Dn 161101/2024

SKLEP

Okrajno sodišče v Murski Soboti je dne 27.09.2024 v zemljiškoknjižni zadevi:

vrsta postopka: predlog
vrsta vpisa: izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih

glede nepremičnin:

1 katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)

udeleženci postopka:

1	predlagatelj	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o., Slomškov trg 018, 2000 Maribor	
	zastopnik	notar	KOŠAR BRATUŠA KSENIJA - NOTARKA
2	nasprotni udeleženec	TREZOR finance in storitve d.o.o., Vilharjeva cesta 044, 1000 Ljubljana	

sklenilo:

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	12.09.2024	izbrisna pobotnica oz. dovoljenje	

se dovolijo ti vpisi, ki začnejo učinkovati 16.09.2024:

1.

Izbris izvedene pravice / zaznambe iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1:

ID pravice / zaznambe:	23892642
vrsta pravice / zaznambe:	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
terjatev:	1.200.000,00 EUR
obresti	11,50 % letno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.01.2025
dodatni opis:	
Obresti tečejo od dneva izplačila posojila, obresti za prvih šest mesecev se poravnajo ob črpanju posojila, po šestmesečju pa se obresti obračunavajo mesečno in plačujejo 8 dni po izstavitvi računa s strani Posojilodajalca za pretekli mesec in ob zapadlosti glavnice, z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi pogodbenimi zamudnimi obrestmi za čas od zapadlosti posojila (od nastopa zamude) dalje do plačila v višini 18 % 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 posojilne pogodbe, ter z vsemi ostalimi modalitetami razvidnimi iz sporazuma in posojilne pogodbe.	
imetnik:	

1. matična številka:	8401896000
firma / naziv:	TREZOR finance in storitve d.o.o.
naslov:	Vilharjeva cesta 044, 1000 Ljubljana

Izvedena pravica / zaznamba se izbriše:

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)

ID osnovnega položaja:	22166167
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)

ID osnovnega položaja:	22166168
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/4 (ID 2270235)

ID osnovnega položaja:	22166169
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor

PRAVNI POUK:

1. Proti temu sklepu je dovoljeno vložiti ugovor v osmih dneh. Rok za vložitev ugovora teče od dneva vročitve tega sklepa.
2. Predlagatelj, ki je sam vložil elektronski zemljiškoknjižni predlog, in notar, odvetnik, nepremičninska družba, Državno odvetništvo Republike Slovenije in občinsko odvetništvo, ki zastopa udeleženca, mora ugovor vložiti elektronsko.
3. Udeleženec, razen državnih organov, ki ni sam vložil elektronskega predloga in ga v postopku tudi ne zastopa zastopnik iz 2. točke, mora ugovor vložiti tako, da ga pošlje na naslov:
Okrajno sodišče v Ljubljani
Centralno vložišče za zemljiškoknjižne zadeve
Miklošičeva cesta 10
1000 Ljubljana
4. Če ugovor ne bo vseboval navedbe sklepa, zoper katerega se vlaga in podpisa vlagatelja ugovora, se bo kot nepopoln zavrgel.
5. Ugovor mora obsegati:
 - opravilno številko in datum tega sklepa,
 - izjavo vlagatelja, ali sklep izpodbija v celoti ali samo v določenem delu,
 - razloge za ugovor in
 - podpis vlagatelja ugovora.
6. V postopku z ugovorom se ne uporabljajo pravila 108. člena ZPP o dopolnitvi nepopolne vloge.
7. Ob vložitvi ugovora je treba plačati sodno takso. Če sodna taksa ob vložitvi ugovora ni plačana in je vlagatelj ugovora tudi ne plača v roku, ki mu ga z nalogom za plačilo takse določi sodišče, ter ni pogojev za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je ugovor umaknjen.

Ta pisni odpravek se ujema z elektronskim izvirkom sklepa.



Jožica Terplan
sodniška pomočnica

Potrdilo o oddanem elektronskem predlogu / obvestilu:

uporabnik, ki je oddal elektronski predlog / obvestilo:

- uporabniška skupina: 301 - notarji
- osebno ime / naziv: NOTARKA NATAŠA STANONIK

čas oddaje predloga / obvestila: 04.10.2024 - 10:26:50

ID predloga: 12154343

ZEMLJIŠKOKNJIZNI PREDLOG

1	predlagatelj	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o., Slomškov trg 018, 2000 Maribor	
	Zastopnik	notar	NOTARKA NATAŠA STANONIK
2	predlagatelj	GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj	
	Zastopnik	notar	NOTARKA NATAŠA STANONIK

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	03.10.2024	notarski zapis sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu SPZ	opr. št. SV 1151/2024 notarke Nataše Stanonik iz Ljubljane

predlagatelj zahteva, da sodišče dovoli te vpise:

Vpis izvedene pravice / zaznambe iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1:

vrsta pravice / zaznambe:	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
terjatev:	15.865.324,80 EUR
obresti	spremenljiva obrestna mera, sestavljena iz marže 2,60 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.07.2027
dodatni opis:	
- Z obrestmi, ki se obračunavajo na način določen v 4. členu pogodbe o projektne financiranju, z možnostjo nadomestitve referenčne obrestne mere skladno z 4. členom pogodbe, z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, tečajnimi razlikami, nadomestili, provizijami, pribitki in pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški, vključno s stroški, povezanimi z ustanovitvijo, unovčevanjem in prenehanjem zavarovanja, stroški, ki bi jih banka imela s sodnim in/ali izvensodnim uveljavljanjem plačila terjatev, terjatev, ki nastanejo zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti (škode, pogodbene kazni, pribitki oz. povečanja obrestnih mer), stroški v zvezi z zavarovanjem predmeta zastave pri zavarovalnici, če bi jih plačala banka in vsemi drugimi pripadki.	
- Z vsemi ostalimi modalitetami razvidnimi iz notarskega zapisa Pogodbe o projektne financiranju št. KZ6F666310/1 in Sporazuma o zavarovanju terjatve, opr. št. SV 1151/2024 z dne 03.10.2024, notarke Nataše Stanonik iz Ljubljane.	
imetnik:	
1. matična številka:	5103061000
firma / naziv:	GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov:	Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

Izvedena pravica / zaznamba se vpiše:

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)

ID osnovnega položaja:	22166167
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/4 (ID 2270235)

ID osnovnega položaja:	22166169
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/12 (ID 5894973)

ID osnovnega položaja:	22166168
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9668691000
firma / naziv:	WWRD, organizacija izvedbe stavbnih projektov in druge storitve d.o.o.
naslov:	Slomškov trg 018, 2000 Maribor

do deleža 1/1

Pri izvedeni pravici / zaznambi iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1:

vrsta pravice / zaznambe:	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2682 BRDO parcela 1852/3 (ID 1765927)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
terjatev:	15.865.324,80 EUR
obresti	spremenljiva obrestna mera, sestavljena iz marže 2,60 % p.a. in spremljivega 6-mesečnega EURIBOR
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.07.2027
dodatni opis:	
- Z obrestmi, ki se obračunavajo na način določen v 4. členu pogodbe o projektne financiranju, z možnostjo nadomestitve referenčne obrestne mere skladno z 4. členom pogodbe, z možnostjo odpoklica posojila ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, tečajnimi razlikami, nadomestili, provizijami, pribitki in pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški, vključno s stroški, povezanimi z ustanovitvijo, unovčevanjem in prenehanjem zavarovanja, stroški, ki bi jih banka imela s sodnim in/ali izvensodnim uveljavljanjem plačila terjatev, terjatev, ki nastanejo zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti (škoda, pogodbene kazni, pribitki oz. povečanja obrestnih mer), stroški v zvezi z zavarovanjem predmeta zastave pri zavarovalnici, če bi jih plačala banka in vsemi drugimi pripadki.	
- Z vsemi ostalimi modalitetami razvidnimi iz notarskega zapisa Pogodbe o projektne financiranju števil. KZ6F666310/1 in Sporazuma o zavarovanju terjatve, opr. št. SV 1151/2024 z dne 03.10.2024, notarke Nataše Stanonik iz Ljubljane.	
imetnik:	
1. matična številka:	5103061000
firma / naziv:	GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov:	Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj



Vpis izvedene pravice / zaznambe iz sedmega odstavka 13. a člena ZZK-1:

vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
dodatni opis:	Zaznamba se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.

REZIDENCA ROŽNA DOLINA – Napredna gradnja z vrhunskimi tehničnimi rešitvami

Lokacija

Blok Rožna Dolina se nahaja v eni izmed najbolj prestižnih in zelenih sosesk Ljubljane, le nekaj minut oddaljeni od centra mesta, natančneje na Robu Rožne doline.

Rožna dolina je znana po svoji umirjeni atmosferi, bogatih drevoredih in bližini rekreativnih površin, kot je Rožnik, kjer se stanovalci lahko sprostijo v naravi, medtem ko imajo na doseg roke vse mestne ugodnosti. Območje je odlično povezano z javnim prevozom in glavnimi prometnimi arterijami, v bližini pa se nahajajo tudi šole, fakultete, trgovine in zdravstvene ustanove.

Parcelo, namenjeno gradnji, sestavlja zemljišče s parcelnimi številkami 1852/12-del, 1852/3, 1852/4, k.o. 2682 BRDO, v skupni velikosti 4839 m².

Zemljišče je pretežno ravno. Na severni in vzhodni strani območje omejuje vodotok Glinščice, na južni strani območje meji na sosesko enodružinskih hiš ob Kokaljevi ulici. Na zahodni strani parcela meji na območje Biotehniške fakultete.

Zasnova nove pozidave z lamelami sledi obstoječi obliki zemljišča.

Dovoz je iz javne lokalne ceste, Jamnikarjeve ulice. Objekt je ločen od javne infrastrukture z vhodno zaporno rampo.

Arhitekturna zasnova

Večstanovanjska stavba bo oblikovana iz treh lamel. Glavna v smeri S – J, ter dveh ki se pravokotno priključita na njo. Oblikovno se predvidena stavba prilagaja poteku vodotoka. Postavitev stavbe v prostor in njena oblika omogočata ureditev otroškega igrišča na vzhodni strani in povezavo s parkovno ureditvijo ob vodotoku.

Objekt je zasnovan kot večstanovanjska stavba, ki je sestavljena iz več lamel različnih dolžin, kjer je predvidenih 40 stanovanj. Vsaka stanovanje bo imelo urejen prostor za parkiranje osebnih vozil v garaži.

Etažnost objekta je K+P+2N.

V kletni etaži so podzemna garaža, kolesarnica, shrambe, toplotna postaja in elektro prostor za številne omare. Tehnični prostor je pod dovozno rampo.

V pritličnem delu so predvideni vhodna avla, kolesarnica, družabni prostor stanovalcev in 13 stanovanj. Tri stanovanja imajo ložo, vsa stanovanja pa imajo tudi ograjen atrij.



Ob obeh stopniščnih jedrih je zasnovan zunanji atrij, ki poteka od pritlične etaže navzgor. V obeh nadstropjih so predvidena stanovanja in sicer 14 v 1. nadstropju in 13 v 2. nadstropju. Vsako stanovanje ima najmanj eno ložo.

Vseh stanovanj do 70 m² je 9. Večjih od 70 m² je 31. Skupaj jih je 40.

Etažna višina stanovanj v pritličju, I. in II. Nadstropju je 2,70m. Stropovi v kopalnicah in servisnih prostorih so spuščeni zaradi vgrajenih prezračevalnih naprav.

V objektu so vsi skupni prostori in hodniki ustrezno dimenzionirani in omogočajo srečevanje ter obračanje funkcionalno oviranih oseb – invalidov. Na vsakih deset stanovanj je eno stanovanje projektirano za nemoteno uporabo invalidov (skupaj 4 stanovanja). Stanovanja so ustrezno prilagojena, omogočajo ustrezno uporabo in obračanje z invalidskim vozičkom, kopalnice so tako po površini kot tudi razporeditvi ustrezno opremljene in prilagojene za uporabo invalidov.

Vsakemu stanovanju pripada tudi shramba v kleti, ki je tudi projektirana za uporabo invalidov, vključno z dostopom do njih.

Glavni vhod v objekt je z J strani, na V strani pa je požarni izhod. Vhod v garažo je z Z strani po dvosmerni rampi, katerega zapirajo zamrežena hitrodvižna vrata.

Etaže so vertikalno povezane z dvema jedroma s stopnicami in dvigalom.

klet: garaža, shrambe, kolesarnica, tehnični prostor ter toplotna in elektro prostor za številne omare

pritličje: vhodna avla, kolesarnica, družabni prostor za stanovalce, 2 stopniščna jedra z dvigalom, hodnik z zelenim atrijem in 13 stanovanj

1.nadstropje: 2 stopniščna jedra z dvigalom, hodnik z zelenim atrijem in 14 stanovanj

2.nadstropje: 2 stopniščna jedra z dvigalom, hodnik z zelenim atrijem in 13 stanovanj

Zunanje površine

Zunanja ureditev je predvidena tako, da je del zemljišča ob cesti predviden za uvoz in manipulacijo in parkiranje osebnih vozil ter dostop do objekta. Do vhoda v objekt vodi tlakovana pot ob Z delu parcele, kjer se po rahli klančini vzpnemo do območja prostora za rekreacijo in druženje, mimo katerega vodi pot v objekt. Ostalo zemljišče bo urejeno kot zelenica oz. zasebni atriji. Vse parkirne in povozne površine bodo utrjene, omejene z dvignjenimi betonskimi robniki in nagnjene proti vtoku v standardiziran lovilec olj (SIST EN 858-2) ustreznih dimenzij.



Zasnova zunanje ureditve

Zasnova zunanje ureditve se prilagaja zasnovi objekta. Prostor se členi na zasebni in skupni del. Pri čemer sta ta dva programa povezana z osrednjo pot, ob kateri so klopi. Klopi tvorijo počivalni prostor, hkrati pa nudijo oporo zemeljskemu nasutju. Zemeljska nasutja omogočajo rast večje vegetacije – drevja, katerih sicer ne bi bilo mogoče umestiti v osrednji del prostora.

Zemljišče je zarobljeno s transparentno ograjo višine 180 cm. Notranji atriji pa so ločeni z nižjo različice enake ograje. Tumulusi v atrijih so zasajeni s pestro trajni zasaditvijo trajnic, grmovnic in dreves. Zasaditev omogoča zasebnost, povečuje mnogo živost in povezuje stavbni kompleks z okoliško obvodno krajino.

Utrjene površine

Utrjene površine so tlakovane s eko betonskimi tlakovci.

Osrednja pot in vhodni del, prav tako vse obhodne poti in terase so tlakovane s betonskimi tlakovci večjih dimenzij.

Urbana oprema

Betonska klop

Izvedba klopi je predvidena iz prefabriciranih betonskih elementov, z vgrajenim sediščem iz macesnovih elementov.

Hrbtina stran betonskih prefabrikatov služi kot opora za zemeljsko nasutje.

Betonske klopi so umeščene ob osrednji poti med atriji in na vhodnem delu stavbnega kompleksa.

Lesena klop

Izvedba klopi je predvidena iz macesnovih lepljenih blokov in nerjavnih prašno barvanih (npr. temno siva) kovinskih delov. Podnožje klopi - noge, nerjavne, prašno barvane, vijačene na štiri linijske temelje.

Ograja zunanjega oboda

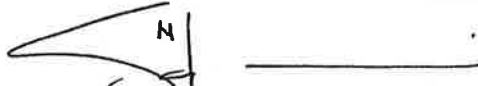
Ograja, ki uokvirja zemljišče je visoka 180 cm. Sestavljena je iz odsekov dolžine 200 cm.

Ograja je kovinska, vroče cinkana, prašno barvana. Antracit barve RAL 7016

Ograja notranjih atrijev

Ograja, ki razmejuje posamezne atrije je visoka 120 cm. Sestavljena je iz posameznih odsekov dolžine 200 cm in vijačena na linijski betonski temelj. Ograja je kovinska, vroče cinkana, prašno barvana. Antracit barve RAL 7016

Igrala



Večja igrala so umeščena na vzhodni del zemljišča. Območje igral je obrobljeno z gumi robniki.

Igralna površina je nasuta s prodniki frakcije 4-8mm, v debelini 30 cm, ki služijo kot varnostna podloga proti udarnim silam, ob morebitnih padcih.

Vzmetna igrala so umeščena na Severni del zemljišča, na travnato površino.

Zunanja razsvetljava bo izvedena iz prostostoječih luči umeščeni vzdolž poti, ki loči posamezne atrijske prostore.

Tehnične značilnosti in napredne gradbene rešitve

Konstrukcija in nosilnost

Objekt je grajen kot pretežno armiranobetonska (AB) stenasta konstrukcija, temeljena na AB temeljni plošči. Za podporo objektu so uporabljeni uvrtni AB piloti premera 60 cm, betonirani na mestu, kar zagotavlja stabilnost tudi na terenih z raznolikimi geomehanskimi lastnostmi.

Vse medetažne konstrukcije so armiranobetonske monolitne plošče, ojačane z nosilci po obodu objekta. Plošča nad kletjo, ki je garažni del, je dodatno ojačana za zagotavljanje zadostne nosilnosti povoznih površin.

Vse povozne površine v kleti so obdelane s povoznimi industrijskimi tlaki, odpornimi proti obrabi, z visoko abrazivno odpornostjo in protizdrsnimi lastnostmi (npr. Kompaktorit Pro).

Ravna streha objekta je izvedena kot zelena streha z ekstenzivno ozelenitvijo, kar izboljšuje toplotno izolacijo in zmanjšuje toplotne izgube. Nad garažnim delom je predvidena intenzivna ozelenitev, ki dodatno prispeva k okoljski integraciji objekta.

Prezračevana fasada iz aluminijastih kompozitnih materialov v kombinaciji belo-sivih odtenkov zagotavlja dolgotrajno zaščito pred vremenskimi vplivi ter omogoča učinkovito toplotno in zvočno izolacijo. Na določenih predelih objekta je urejena kompaktna fasada.

Stavbno pohištvo – okna in vrata

Vsa okna so iz aluminijastih profilov z visoko toplotno in zvočno izolacijo. Opremljena so s podokenskimi zunanjimi žaluzijami, ki so krmiljene električno, kar omogoča optimalno regulacijo svetlobe in toplote. Izvedena je predpriprava za kasnejšo možno vgradnjo komarnikov.

Protivlomna varnostna vrata so izdelana iz aluminijastih profilov z visoko zvočno izolativnostjo požarno odpornostjo, ter opremljena z drsnim samozapiralom, kar zagotavlja maksimalno varnost.

V stanovanjih so uporabljene različne talne obloge glede na namembnost prostorov. Bivalni prostori so obdelani s trislojnim parketom iz hrasta, v kopalnicah in skupnih prostorih pa je položena visoko odporna keramika z dodatnimi protizdrsnimi lastnostmi. V kleti so industrijski tlaki, ki so odporni na visoke obremenitve vozil.

Notranje stene so grajene iz modularnih opečnih zidakov, v stanovanjih pa iz mavčnokartonskih plošč, z vgrajenimi ojačitvami v kuhinjskih prostorih za namestitev težjega pohištva (npr. omaric).

Ogrevanje in prezračevanje

Ogrevanje objekta je predvideno s dvema plinskima toplotnima postajama. Kot energent se uporablja zemeljski plin.

Vsako stanovanje je opremljeno s toplotno podpostajo, ki vključuje pretočne grelnike za toplo vodo in regulacijo ogrevanja. Ogrevanje stanovanj je izvedeno z mešalnim krogom, ki zagotavlja nizkotemperaturni režim (39/32°C), ki napaja talno ogrevanje

Stanovanja imajo vgrajen sistem mehanskega prezračevanja z rekuperacijo, ki omogoča stalno izmenjavo zraka in uravnavanje vlage. Prezračevanje je izvedeno z anemostati v bivalnih prostorih, pri čemer je kanalski razvod diskretno integriran v spuščene strope in v tlake. Vpihi in izpihi v posameznih prostorih so razporejeni v stenah stanovanj.

V vsakem stanovanju bo izvedena predpriprava za možno namestitev klimatskih naprav.

Električne inštalacije in pametni sistemi

Priključna moč posameznega stanovanja je predvidoma 17kW (3x25A). Vsako stanovanje ima svoj elektro števec.

Zaradi delitve stroškov ima garaža svoj števec, skupna raba posameznega bloka pa svojega. Prav tako ima toplotna podpostaja vsaka svoj števec.

Instalacija v garaži je nadometna, po hodnikih in shrambah pa podometna.

Objekt ima predvideno splošno razsvetljavo v garaži, tehničnih prostorih, hodnikih, stopniščih in shrambah in na balkonih.

Drugje so v stanovanjih predvideni izpusti kablov za montažo svetilk. Nad kuhinjskih pultom se pod zgornjimi omaricami izvede podometna doza s kablom za možnost vgradnje napajalnika za luč pod zgornjimi elementi. Prižiganje teh luči je lokalno na svetilki. Vsi izpusti v stanovanjih se kablirajo 5-žilno, da je mogoče uporabiti DALI zatemnjevanje ob menjavi stikala s tipko.



Priziganje svetilk v garaži, po hodnikih in stopniščih in drugih frekventnih skupnih prostorih je preko senzorjev gibanja. Drugje so predvidena stikala (na višini 1,2m) stikalnega programa Bticino Living now beli.

Prav tako ima predvideno varnostno razsvetljavo na pobežnih poteh.

Elektroinštalacija za moč obsega napajanje vseh vtičnic in priključkov (napa, el. štedilnik, ventilatorji) v posameznih stanovanjih, ter skupnih porabnikov električne energije (ventilatorji shramb, črpališča, dvigala...). Višina vtičnic je 0,5m za splošne namene, pomivalni in pralni stroj in pod mizami v sobah. Nad kuhinjskimi pulti se vtičnice montirajo na 1,2m. Ob umivalnikih v kopalnicah so vtičnice na 1,5m. Za priklop štedilnika se izvede fiksni priključek na 0,5m ali izpust kabla, kjer je štedilnik na kuh. otoku. Na balkonih je predvidena po ena vtičnica. Žaluzije se krmilijo s stikali gor-dol pri vratih posameznega prostora.

Posamezna shramba v kleti in doza s kablom za možnost montaže polnilnice na posameznem parkirišču sta vezana na pripadajoče stanovanje.

Vsa stanovanja bodo imela narejeno tudi predpripravo za Pametne instalacije, kar pomeni, da bodo imeli kupci vseh stanovanjskih enot možnost dodatnega nakupa in vgradnje sistema pametnega doma Entia. V ta namen se pripravi instalacija za dogradnjo krmilnega panela v stanovanju. Električni razdelilci bodo dovolj veliki, da bodo omogočili vgradnjo krmilnih elementov. Tokokrogi za razsvetljavo so ločeni na dve varovalki, ostali tokokrogi so ločeni po sobah ali namenu.

V stanovanjih se ob el. razdelilcu montira še komunikac. omarica stanovanja. Pri TV in pri delovni mizi v ostroških sobah sta predvideni po dve računalniški vtičnici RJ45, cat.6. Instalacija v stanovanjih se izvede z UTP cat. 6a kabli.

Vsako stanovanje ima pripravljeno optično povezavo za priklop na različne ponudnike (Telekom, Telemach, T2), kar zagotavlja hitro in stabilno internetno povezavo.

Parkiranje in infrastruktura objekta

Garažni prostori so zasnovani za parkiranje vozil standardne dimenzije. Previdena je tudi namestitve polnilnih postaj za električna vozila, ki so povezana s posameznimi stanovanji, katerim pripada parkirno mesto.

Dovozna pot v garažo je električno ogrevana, kar omogoča varno uporabo tudi v zimskih mesecih.

Stanovanja so opremljena s sodobnimi video domofoni in sistemom kartičnega dostopa, ki omogoča enostaven in varen vstop v objekt. Garaža je opremljena s sistemom za prepoznavanje registrskih tablic.



V kleti in garažah je vgrajen sistem za zaznavanje požara in monoksida, z možnostjo prisilnega prezračevanja.

- Rezidenca Rožna Dolina ponuja tehnološko napredno in trajnostno rešitev za sodobno bivanje v enem od najbolj zaželenih predelov Ljubljane. S premišljeno tehnično zasnovo in visokimi standardi kakovosti zagotavlja vrhunsko bivanjsko izkušnjo.



Investitor si pridržuje pravico do sprememb. Vrski opreme prostorov in stavbnega pohištva v komercialnih oziroma prodajnih skicah so informativnega značaja.

Prodajna cena prav tako ne vključuje stroškov morebitnih sprememb obdelave prostora stanovanj izven standardno določenih na željo kupca.





**NOTARKA
NATAŠA STANONIK**

Notarka Nataša Stanonik, s pisarno v Ljubljani

potrjujem,

da je ta odpravek notarskega zapisa, ki obsega 17
strani in 67 strani prilog, skladen z izvirnikom, ki ga
hrani notarka. Dne 10.10.2024 je izdano 41
odpravkov tega notarskega zapisa. Ta odpravek je sestavljen za:

KUPCA

NOTARKA
Nataša Stanonik

