



NOTAR BLAŽ HROVATIN, Linhartova cesta 11, 1000 LJUBLJANA

Opr.št.: SV 425/22

NOTARSKI ZAPIS SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE

V moji notarski pisarni na Linhartovi cesti 11 (enajst) v Ljubljani se je dne 28.06.2022 (osemindvajsetega junija dvatisočdvaindvajset) ob 15.30 (petnajst trideseti) uri zglasila družba: - -

ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3 (tri), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 8702489000 (osem-sedem-nič-dve-štiri-osem-devet-nič-nič-nič), ID za DDV in davčna št. SI 83126414 (osem-tri-ena-dve-šest-štiri-ena-štiri), ki ga zastopa direktorica Tjaša Tomšič, Pilonova ulica 10 (deset), 1000 (tisoč) Ljubljana, istovetnost sem ugotovil z vpogledom v osebno izkaznico št. 5601004 (pet-šest-nič-ena-nič-nič-štiri), ki jo je izdala UE Ljubljana, upravičenje za zastopanje pa je razvidno iz sodnega/poslovnega registra pri AJPES - -

- v nadaljnjem besedilu: prodajalec - -

in mi, v skladu z določbami 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES), predložil v potrditev Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavb »Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva)«. - -

Notar v pričujočem notarskem zapisu ugotavljam in potrjujem skladnost Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavb »Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva)« z veljavnimi določbami ZVKSES. - -

Notar tako ugotavljam, da je na dan podpisa tega notarskega zapisa v zemljiški knjigi pri nepremičninah: - -

- z ID znakom parcela 1756 567/23 vknjižena lastninska pravica do 1/1 (celote) v korist prodajalca, da ni vpisanih plomb, da ni vpisane zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi po 1. odst. 93. člena Gradbenega zakona, da je vknjižena neprava stvarna služnost gradnje vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja na lokaciji bodočega naselja Črnuški bajer, in sicer na lokaciji in po trasi kot izhaja iz 2/2 (dva skozi dva) projekta PGD - Zbiralnik komunalnih vodov, št. PA-3203/09 (tritisočdvestotri skozi devet), februar 2010 (dvatisočdeset), projektant Šabec Kalan Šabec arhitekti, ter pravice dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije tega vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja, vse za čas trajanja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja oz. za največ 30 (trideset) let v korist Mestne občine Ljubljana, da je vknjižena neprava stvarna služnost gradnje elektroenergetskih in telekomunikacijskih vodov s pripadajočo elektro kabelsko kanalizacijo, pravica do vseh potrebnih izkopov ter odstranitve naravnih ovir za namen izgradnje ter pravica dostopa za potrebe obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora v

korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., ter da ni vpisanih drugih bremen oziroma pravic tretjih, -----

- z ID znakom parcela 1756 567/26 vknjižena lastninska pravica do 1/1 (celote) v korist prodajalca, da ni vpisanih plomb, da ni vpisane zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi po 1. odst. 93. člena Gradbenega zakona, da je vknjižena nepravna stvarna služnost gradnje vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja na lokaciji bodočega naselja Črnuški bajer, in sicer na lokaciji in po trasi kot izhaja iz 2/2 (dva skozi dva) projekta PGD - Zbiralnik komunalnih vodov, št. PA-3203/09 (tristočetrdeset skozi devet), februar 2010 (dvatisočdeset), projektant Šabec Kalan Šabec arhitekti, ter pravice dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije tega vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja, vse za čas trajanja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja oz. za največ 30 (trideset) let v korist Mestne občine Ljubljana, da je vknjižena hipoteka z zaznambo neposredne izvršljivosti v korist NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. z naslednjimi podatki: terjatev: 23.540.000,00 (triindvajsetmilijonovpetstoštiridesettisoč 00/100) EUR, obresti šestmesečni EURIBOR + 2,95 (dva 95/100) % letno, tip dospelosti 1 - določen dan, datum dospelosti 29.03.2024 (devetindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset), ter da ni vpisanih drugih bremen oziroma pravic tretjih, -----

- z ID znakom parcela 1756 982/34 vknjižena lastninska pravica do 1/1 (celote) v korist prodajalca, da ni vpisanih plomb, da ni vpisane zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi po 1. odst. 93. člena Gradbenega zakona ter da ni vpisanih nobenih bremen oziroma pravic tretjih. -----

Notar opozorim, da se ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je v zemljiški knjigi na dan podpisa tega notarskega zapisa in da na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati. To se predvsem nanaša, poleg na že vknjiženo hipoteko na parceli 1756 567/26, tudi na morebitne kasneje, pred vknjižbo etažne lastnine, vknjižene hipoteke ali druge pravice tretjih (točka VIII. 1. člena splošnih pogojev prodaje), saj se po določbah Stvarnopravnega zakonika take pravice po vzpostavitvi etažne lastnine prenesejo na vse posamezne dele v etažni lastnini. Prodajalec v zvezi s tem opozorilom pojasni, da bo banka kreditodajalka, ki je oziroma bo dala kredit za gradnjo stavb v stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dve), izstavila izbrisna dovoljenja za izbris vseh bremen na posameznem delu v etažni lastnini in bo prodajalec v skladu z ZVKSES zagotovil bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na vsakem posameznem delu v korist vsakokratnega kupca, in sicer sočasno s plačilom kupnine v skladu z vsakokratno prodajno pogodbo (točka IX. 1. člena splošnih pogojev prodaje). Notar posebej opozarjam na tveganja kupcev v zvezi s tem, torej negotovost kupcev stanovanj zaradi vpisanih zastavnih pravic oz. drugih pravic tretjih. -----

Notar nadalje ugotavljam, da je UE Ljubljana dne 16.06.2022 (šestnajstega junija dvatisočdvaindvajset) izdala prodajalcu kot investitorju Gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset)-3602/2021 (tristošeststodva skozi dvatisočenaindvajset)-22 (dvaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 16.06.2022 (šestnajstega junija dvatisočdvaindvajset), za gradnjo stanovanjske soseske Črnuški bajer faza 2 (dve), na nepremičninah z ID znaki parcela 1756 567/23, parcela 1756 567/26 in parcela 1756 982/34, k.o. 1756 Črnuče. -----

Sestavni del Splošnih pogojev prodaje so:-----

- a) prepis gradbenega dovoljenja št. št. 351 (tristoenainpetdeset)-3602/2021 (tritisočšeststodva skozi dvatisočnaindvajset)-22 (dvaindvajset) z dne 16.06.2022 (šestnajstega junija dvatisočdva-
indvajset),-----
- b) tehnični opis,-----
- c) predhodni načrt etažne lastnine,-----
- d) mapna kopija - izris parcele,-----
- e) izpiski iz zemljiške knjige na dan podpisa tega notarskega zapisa.-----

Notar -----

potrjujem,-----

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

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

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

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

Notar opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje. Prav tako v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti oziroma omejiti veljavnosti določb 2. poglavja ZVKSES, razen če je v zvezi s posamezno določbo v zakonu izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu kupca.-----

Notar nadalje opozorim, da kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe v korist kupca, in dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu ZVKSES, razen če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji, in sicer tako, da v korist kupca zagotovi:-----

1. bodisi bančno garancijo na način in z vsebino, urejeno v 37. členu ZVKSES,-----
 2. bodisi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa v skladu z določbami razdelka 2.8. ZVKSES,-----
 3. bodisi poroštvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo, lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji, z enako vsebino kot bančna garancija iz 1. točke zgoraj.
- Notar opozorim tudi, da prodajalec v razmerju do kupcev, ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo z izročitvijo nepremičnine iz razlogov, ki izvirajo iz prodajalčeve sfere oziroma iz

sfere drugih oseb, ki za prodajalca opravljajo posamezne storitve v zvezi z gradnjo nepremičnine (člen 16 ZVKSES).-----

Notar še opozorim, da mora prodajalec napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu nepremičnine zahteval (očitne napake), odpraviti najkasneje v enem mesecu, sicer ima kupec pravice po 20. členu ZVKSES.-----

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

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

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

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

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

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

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

a) prepis gradbenega dovoljenja št. št. 351 (tristoenainpetdeset)-3602/2021 (trisočšeststodva skozi dvatisočenaindvajset)-22 (dvaindvajset) z dne 16.06.2022 (šestnajstega junija dvatisočdvaindvajset),-----

b) tehnični opis,-----

c) predhodni načrt etažne lastnine,-----

d) mapna kopija - izris parcele,-----

e) izpiski iz zemljiške knjige na dan podpisa tega notarskega zapisa.-----

Notar opozorim, da bo možna vknjižba lastninske pravice kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine iz 12. člena ZVKSES. Te pogoje

mora prodajalec zagotoviti v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ker lahko sicer predlog za vpis etažne lastnine vloži vsak kupec posameznega dela stavbe, skladno z določbo 34. člena ZVKSES. Kupci pa lahko na svoje stroške vložijo tudi predlog za vpis predznambe etažne lastnine, skladno z določbo člena 36 ZVKSES.-----

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

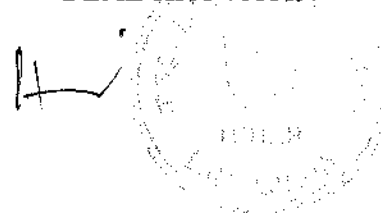
Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni. Stranka prejme dva izvoda prvega odpravka te listine.-----

Ljubljana, dne 28.06.2022 (osemindvajsetega junija dvatisočdvajset)-----

Lastnoročni podpis stranke
ZL Living d.o.o.
direktorica Tjaša Tomšič



Lastnoročni podpis in žig notarja
BLAŽ HROVATIN




-----Junij, 2022-----

-----ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.-----

-----prodajalec-----

-----**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**-----
-----**POSAMEZNIH DELOV STAVB**-----
-----**»Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2«**-----

-----Odbetniška družba / Law firm-----
BREZOVEC

H 1


KAZALO	
I. UVODNE DOLOČBE	3
II. PREDMET PRODAJE	8
III. PLAČILO KUPNINE	9
IV. VKNJIŽBA LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA	13
V. IZROČITEV NEPREMIČNINE	14
VI. JAMČEVANJA IN GARANCIJE	17
VII. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI	19
VIII. UPORABA SPLOŠNIH POGOJEV	20
IX. DRUGE DOLOČBE	20
PRILOGA 1 – Gradbeno dovoljenje	21
PRILOGA 2 - tehnični opis Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2	22
PRILOGA 3 - predhodni načrt etažne lastnine	24
PRILOGA 4 – mapna kopija / načrt parcel	25
PRILOGA 5 – zemljiškoknjžni izpiski	26

(H)

2

ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3 (tri), 1000 (tisoč) Ljubljana,
Matična številka: 8702489000 (osem-sedem-nič-dve-štiri-osem-devet-nič-nič-nič), ID za DDV: SI
83126414 (osem-tri-ena-dve-šest-štiri-ena-štiri), ki ga zastopa direktor Tjaša Tomšič (v
nadaljevanju: »prodajalec«), v skladu s 3. točko prvega odstavka 5. člena Zakona o varstvu
kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 18/04 s spremembami, v nadaljevanju:
»ZVKSES«) -----

sprejme naslednje -----

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE
POSAMEZNIH DELOV STAVB

»Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva)«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(uvodne ugotovitve) -----

Prodajalec izjavlja, da: -----

- i. je Upravna enota Ljubljana prodajalcu izdala gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset)-3602/2021 (tristočšeststodva skozi dvatisočenaïndvajset)-22 (dvaindvajset) z dne 16.6.2022 (šestnajstega junija dvatisočdvaindvajset) (v nadaljevanju: »**Gradbeno dovoljenje**«) za izgradnjo stanovanjske soseske Črnuški Bajer faza 2 (dva) in sicer je predvidenih: -----
 - a. 100 (sto) stanovanj z balkoni, ložami oz. terasami ter shrambami, -----
 - b. 152 (stodvainpetdeset) parkirnih mest, -----
 - c. za posamezna stanovanja je predvidenih 38 (osemintrideset) zunanjih parkirnih mest -----(v nadaljevanju: »**Stanovanjska soseska Črnuški Bajer 2 (dva)**«), vse na nepremičninah ID znak: parcela 1756 567/23, ID znak: parcela 1756 567/26 in ID znak: parcela 1756 982/34 (v nadaljevanju: »**Gradbene parcele**«), ki v naravi predstavljajo stavbna zemljišča, namenjena za gradnjo stanovanjskih površin; -----
- ii. namerava prodajalec na Gradbenih parcelah, v skladu z Gradbenim dovoljenjem zgraditi Stanovanjsko sosesko Črnuški Bajer 2 (dva); -----
- iii. je predmet teh splošnih pogojev prodaje stanovanjski del Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva) in sicer: -----
 - a. posamezni deli, ki so v predhodnem načrtu etažne lastnine geodetske družbe RTL BIRO d.o.o., Dolenska cesta 462 (štiristodvainšestdeset)a, Škofljica, z dne 22.06.2022 (dvaindvajsetega junija dvatisočdvaindvajset) (v nadaljevanju: »**predhodni načrt etažne lastnine**«) označeni kot: -----

o stanovanja: B1.0.1, B1.0.2, B1.0.3, B1.0.4, B1.1.1, B1.1.2, B1.1.3, B1.1.4, B1.1.5, B1.2.1, B1.2.2, B1.2.3, B1.2.4, B1.2.5, B1.3.1, B1.3.2, B1.3.3, B1.3.4, B1.4.1, B1.4.2, B1.4.3, B1.4.4, C1.0.1, C1.0.2, C1.0.3, C1.0.4, C1.0.5, C1.0.6, C1.0.7, C1.0.8, C1.1.1, C1.1.2, C1.1.3, C1.1.4, C1.1.5, C1.1.6, C1.1.7, C1.1.8, C1.1.9, C1.2.1, C1.2.2, C1.2.3, C1.2.4, C1.2.5, C1.2.6, C1.2.7, C1.2.8, C1.2.9, C1.3.1, C1.3.2, C1.3.3, C1.3.4, C1.3.5, C1.4.1, C1.4.2, C1.4.3, C1.4.4, C1.4.5; D1.0.1, D1.0.2, D1.0.3, D1.0.4, D1.1.1, D1.1.2, D1.1.3, D1.1.4, D1.1.5, D1.2.1, D1.2.2, D1.2.3, D1.2.4, D1.2.5, D1.3.1, D1.3.2, D1.3.3, D1.3.4 – duplex; D1.4.1, D1.4.2, D1.4.3, D2.0.1, D2.0.2, D2.0.3, D2.0.4, D2.1.1, D2.1.2, D2.1.3, D2.1.4, D2.1.5, D2.2.1, D2.2.2, D2.2.3, D2.2.4, D2.2.5, D2.3.1, D2.3.2, D2.3.3; D2.3.4 – duplex, D2.4.1, D2.4.2, D2.4.3, s pripadajočimi balkoni, ložami oz. terasami in shrambami;-----

o parkirna mesta: od 001 (ena) do 152 (stodvainpetdeset);-----

b. za posamezna stanovanja zunanja parkirna mesta: od 06 (šest) do 43 (triinštirideset);-----

pri čemer si prodajalec pridržuje pravico stanovanja reorganizirati (združevati ali deliti znotraj zakonsko dopustnih meja) in število ter razporeditev posameznih delov prilagoditi potrebam končnih kupcev stanovanj ter v skladu s tem tudi spremeniti etažni načrt in etažno lastnino s čimer se kupec izrecno strinja in dovoljuje prodajalcu takšno spremembo;-----

iv. se ti splošni pogoji prodaje skladno z ZVKSES uporabljajo za pogodbe sklenjene med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov (Ur. l. RS, št. 98/04 s spremembami);-----

v. nepremičnini ID znak: parcela 1756 567/23 in ID znak: parcela 1756 567/26 sta obremenjeni z naslednjo služnostjo:-----

a. ID pravice / zaznambe 11269903 (ena-ena-dve-šest-devet-devet-nič-tri) čas začetka učinkovanja 27.05.2010 (sedemindvajsetega maja dvatisočdeset) 10:05:00 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID 5098515 (pet-nič-devet-osem-pet-ena-pet)) podatki o vsebini pravice / zaznambe dodatni opis:-----

o Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 21.05.2010 (ena-indvajsetega maja dvatisočdeset), se vknjiži služnostna pravica gradnje vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja na lokaciji bodočega naselja Črnuški bajer, in sicer na lokaciji in po trasi kot izhaja iz 2/2 (dva skozi dva) projekta PGD - Zbiralnik komunalnih vodov, št. PA-3203/09 (tritisočdvestotri skozi - devet), februar 2010 (dvatisočdeset), projektant Šabec Kalan Šabec arhitekti, ter pravice dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije tega vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja, vse za čas trajanja

vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja oz. za največ 30 (trideset) let.-----

o imetnik: Mestna občina Ljubljana naslov: Mestni trg 1 (ena), 1000 (tisoč) Ljubljana - dostava;-----

vi. nepremičnina ID znak: parcela 1756 567/23 je obremenjena z naslednjo služnostjo:-----

a. ID pravice / zaznambe 19782967 (ena-devet-sedem-osem-dve-devet-šest-sedem) čas začetka učinkovanja 21.07.2014 (enaindvajsetega julija dvatisočštirinajst) 11:46:04 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID 5098515 (pet-nič-devet-osem-pet-ena-pet)) podatki o vsebini pravice / zaznambe dodatni opis:-----

o Vknjiži se neprava stvarna služnostna pravica gradnje elektroenergetskih in telekomunikacijskih vodov s pripadajočo elektro kabelsko kanalizacijo, pravica do vseh potrebnih izkopov ter odstranitve naravnih ovir za namen izgradnje ter pravica dostopa za potrebe obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora.-----

o imetnik: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 5227992000 (pet-dve-dve-sedem-devet-devet-dve-nič-nič-nič):-----

vii. nepremičnina ID znak: parcela 1756 567/26 je obremenjena z naslednjo hipoteko:-----

a. ID pravice / zaznambe 22028206 (dve-dve-nič-dve-osem-dve-nič-šest) čas začetka učinkovanja 26.08.2021 (šestindvajsetega avgusta dvatisočenaindvajset) 13:19:31 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/24 (ID 4426621 (štiri-štiri-dve-šest-šest-dve-ena)) podatki o vsebini pravice / zaznambe dodatni opis:-----

o terjatev: 23.540.000,00 (triindvajsetmilijonovpetstoštiridesettisoč 00/100) EUR, obresti šestmesečni EURIBOR + 2,95 (dva 95/100) % letno, tip dospelosti 1 (ena) - določen dan, datum dospelosti 29.03.2024 (devetindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset)-----

o dodatni opis: Vknjiži se hipoteka zaradi zavarovanja denarnih terjatev upnika po Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51032716 (pet-ena-nič-tri-dve-sedem-ena-šest) z dne 25.08.2021 (petindvajsetega avgusta dvatisočenaindvajset) (Kreditna pogodba) v znesku glavnice 23.540.000,00 (triindvajsetmilijonovpetstoštiridesettisoč 00/100) EUR z obrestmi po obrestni meri šestmesečni EURIBOR + 2,95 (dva 95/100) % letno (z možnostjo povišanja za 2 (dva) odstotni točki v primeru zamude s plačilom obresti in možnostjo povišanja za 2 (dva) odstotni točki v primeru nastopa ?Kršitve Tiskarna? ali ?Kršitve Faza II? (kot sta opredeljeni v Kreditni pogodbi)) in z zapadlostjo celotne glavnice v



odplačilo najkasneje dne 29.03.2024 (devetindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset) oz. z možnostjo predčasne zapadlosti v primerih določenih v Kreditni pogodbi, še posebej ob odpoklicu terjatev v primerih in pod pogoji določenimi v členu 19 (devetnajst) Kreditne pogodbe.-----

- o imetnik: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4 (štiri), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična številka: 5860580000 (petosem-šest-nič-pet-osem-nič-nič-nič-nič).-----

- viii. Gradbene parcele v trenutku sprejemanja teh splošnih pogojev niso obremenjene s hipotekami, razen hipoteke na nepremičnini ID znak: parcela 1756 567/26, v nadaljevanju pa bo Prodajalec pridobil namenski bančni kredit za gradnjo Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva) in ga zavaroval s hipoteko na vseh nepremičninah ID znak: parcela 1756 567/23, ID znak: parcela 1756 567/26 in ID znak: parcela 1756 982/34;-----
- ix. se bosta po vzpostavitvi etažne lastnine na Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dva), hipoteka iz točke vii. in točke viii. tega člena prenesli na posamezne dele stavbe, ki so predmet prodaje in teh splošnih pogojev, vendar bo prodajalec v skladu z ZVKSES zagotovil bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na vsakokratnem posameznem delu v korist vsakokratnega kupca sočasno s plačilom kupnine v skladu z vsakokratno prodajno pogodbo, za kar bo banka podala izjavo, da bo v primeru plačila kupnine v skladu s prodajno pogodbo izdala izbrisno dovoljenje, za izbris predmetne zastavne pravice na nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe;-----
- x. ima kupec, poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, tudi pravice določene z ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES;-----
- xi. se posamezni deli stavb v Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dva), ki so predmet teh splošnih pogojev oziroma predmet prodaje, prodajajo po načelu sočasnosti izpolnitve.-----

-----2. člen-----

----- (uporabljeni pojmi in kraticе) -----

Posamezni pojmi in kraticе, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen:--

- i. **Gradbeno dovoljenje** ima pomen določen v i. točki 1. člena splošnih pogojev;-----
- ii. **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe (in parkirnega mesta v kolikor je aplikativno) v Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dva);-----
- iii. **posamezni deli stavbe** so samostojna enota etažne lastnine, ki so predmet prodaje po teh splošnih pogojih:-----
 - a. stanovanja, skupaj z balkoni, ložami oz. terasami in pripadajočimi shrambami,---
 - b. parkirna mesta,-----

vse v okviru Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), ki so predmet prodaje v prodajnih pogodbah in so kot posamezni deli stavbe določeni v predhodnem načrtu



etažne lastnine, pri čemer se število posameznih delov predvidenih s predhodnim etažnim načrtom lahko naknadno spremeni glede na potrebe po organizaciji stavbe glede na želje kupcev, vse v skladu z veljavno zakonodajo in vsakokratnimi upravnimi dovoljenji;-----

- iv. **skupni deli stavbe**, so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije v skladu z določbo 5. člena SZ-1;-----
- v. **predhodni načrt etažne lastnine** ima pomen določen v iii. točki 1. člena splošnih pogojev;-----
- vi. **prodajalec** je družba ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3 (tri), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 8702489000 (osem-sedem-nič-dve-štiri-osem-devet-nič-nič-nič), ID za DDV: SI 83126414 (osem-tri-ena-dve-šest-štiri-ena-štiri), ki je zemljiškoknjižni lastnik predmetnih nepremičnin, investitor ter naročnik gradnje Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), skladno z Gradbenim dovoljenjem, navedenim v 1. členu teh splošnih pogojev in nosilec vseh pravic in obveznosti prodajalca iz teh splošnih pogojev in iz sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne dele stavbe;-----
- vii. **prodajna pogodba** je prodajna pogodba o nakupu posameznega dela stavbe – stanovanja označenega z oznako po ceniku, v Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dva), oziroma parkirnega mesta, ki se bodo prodajala z nekaterimi stanovanji, kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine in je označen z oznako po ceniku;-----
- viii. **splošni pogoji** so ti splošni pogoji;-----
- ix. **stavba** je posamezen večstanovanjski objekt Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva);-----
- x. **Stanovanjska soseska Črnuški Bajer 2 (dva)** ima pomen kot je določen v i. točki 1. člena splošnih pogojev;-----
- xi. **ZVKSES** ima pomen kot je določen v iv. točki 1. člena splošnih pogojev;-----
- xii. **zunanja parkirna mesta** so zemljišča s svojo parcelno številko, v okviru Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), ki so predmet prodaje v prodajnih pogodbah.-----

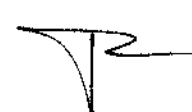
-----**3. člen**-----

-----**(priloge splošnih pogojev)**-----

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

- i. PRILOGA 1 (ena): Gradbeno dovoljenje-----
- ii. PRILOGA 2 (dva): tehnični opis Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva);-----
- iii. PRILOGA 3 (tri): predhodni načrt etažne lastnine;-----
- iv. PRILOGA 4 (štiri): mapna kopija / načrt parcel;-----
- v. PRILOGA 5 (pet): zemljiškoknjižni izpiski.-----

14 7



II. PREDMET PRODAJE

4. člen

(samostojna enota etažne lastnine)

V Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dva) bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bo bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe za stanovanjske namene, skupaj z balkonom, ložo oz. teraso, shrambo, posamezno samostojno enoto etažne lastnine pa bodo tvorila posamezna parkirna mesta, kot je vse to opredeljeno v PRILOGI 3 (tri) k tem splošnim pogojem prodaje. Zunanja parkirna mesta bodo imela svojo parcelno številko.

5. člen

(splošni skupni deli)

Splošni skupni deli namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov so skupni deli stavb v okviru Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, in so opredeljeni v PRILOGI 3 (tri) ter naprave in oprema v skupnih delih.

6. člen

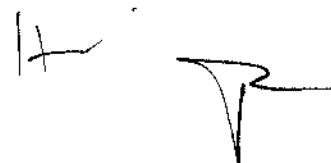
(površine)

- (1) V posamezni prodajni pogodbi bodo upoštevane površine kot izhajajo PRILOGE 3 (tri) k tem splošnim pogojem, pri čemer odstopanja v površini +/- 3 (tri) % ne predstavljajo spremembe predmeta prodajne pogodbe in ne bodo vplivala na komercialne pogoje posamezne prodajne pogodbe.
- (2) Solastniški delež na splošnih skupnih delih stavb v okviru Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva) je določen kot razmerje med površino vsakega posameznega dela in vsoto površin vseh posameznih delov, pri čemer se skupni deli ne upoštevajo.
- (3) Morebitna odstopanja površin, povzetih iz PRILOGE 3 (tri) od dejanskih površin, ne pomenijo spremembe predmeta pogodbe, niti ne vplivajo na pogoje prodaje.

7. člen

(lastnosti Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva))

- (1) Stanovanjska soseska Črnuški Bajer 2 (dva) ter njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu z Gradbenim dovoljenjem in imajo tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem.
- (2) Shrambe in parkirni prostori bodo razporejeni, načrtani in oštevilčeni tako, kot je to razvidno iz tlorisa v PRILOGI 3 (tri) k tem splošnim pogojem.
- (3) Prodajalec jamči kupcem bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje na svojem lastniškem deležu skladno z določbami teh splošnih pogojev in prodajne pogodbe.
- (4) Kupcem bo izročena tudi energetska izkaznica stavbe, v kateri se nahaja kupljena posamezna samostojna enota, s podatki o energetske učinkovitosti stavbe.



-----**8. člen**-----

-----**(lastnosti stanovanj kot posameznih delov)**-----

- (1) Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo dokončana z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem, pri čemer se obstoj napak, ugotovljenih na primopredaji in katerih odprava je možna v roku kot je določen v ZVKSES, ne šteje za oviro pri bivanju oziroma za normalno rabo stanovanja. -----
- (2) Stanovanja bodo zgrajena s potrebnimi napeljavami, tako da bodo po izdaji uporabnega dovoljenja primerna za vselitev oziroma uporabo: -----
- (3) Kupec lahko predlaga določene spremembe lastnosti stanovanja, ki ga kupuje, vendar le ob upoštevanju strokovno tehničnih omejitev in omejitev glede splošne dinamike del gradnje objekta ter v kolikor to ne posega v skupne dele stavbe ali morebitne druge že odobrene spremembe kupcev drugega stanovanja. Kupec predlog za spremembo posreduje najkasneje v roku, kot bo določen v prodajni pogodbi. Predlagana sprememba ne sme podaljšati gradnje v nobenem smislu (ne zaradi težavnosti izvedbe, ne zaradi omejene dobavljivosti materialov ipd.) in povzročiti škode. V kolikor predlog kupca izpolnjuje pogoje iz tega odstavka, ga prodajalec sprejme v obravnavo, vendar ima polno diskrecijo odločanja o predlogu spremembe kupca in ga lahko po lastni presoji in izbiri bodisi spremeni, omeji ali zavrne brez kakršnihkoli stroškovnih obveznosti do kupca za pripravo predloga spremembe. V primeru, da prodajalec soglaša s predlagano spremembo kupca, prodajalec in kupec dogovorita vrsto, obseg in kakovost del z dodatkom k prodajni pogodbi ali s pisnim naročilom oz. ponudbo in računom. V kolikor sprememba na zahtevo kupca poviša stroške investicije (npr. višje stroške projektiranja, gradnje ipd.), prodajalec in kupec navedeno povišanje ovrednotita v dodatku k prodajni pogodbi ali neposredno s pisnim naročilom in računom. -----

III. PLAČILO KUPNINE-----

-----**9. člen**-----

-----**(ara in kupnina)**-----

- (1) Kupnina se določi posebej za vsako stanovanje, s shrambo, balkonom/ložo/teraso in pripadajočemu/ima parkirnemu/ima prostoru/oma in sicer na dan sklenitve prodajne pogodbe. Glede na to, da se bodo prodajne pogodbe sklepala v različnih časovnih obdobjih in da so stanovanja med seboj neprimerljiva glede lege v Stanovanjski soseski Črnuški Bajer 2 (dva), morebitna nesorazmerja med kupninami za posamezno stanovanje niso osnova za kakršnekoli zahtevke iz tega naslova, zlasti ne v zvezi s čezmernim prikrajšanjem. -----
- (2) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, v roku dogovorjenem v prodajni pogodbi, plačati aro v višini 10 (deset) % (odstotkov) cene po prodajni pogodbi in sicer z deponiranjem zneska are pri notarju mag. Blažu Hrovatinu, z nepreklicnim navodilom notarju, da aro sprostí v korist: -----

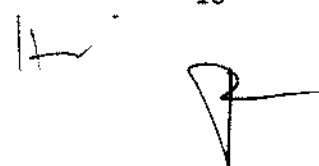
H 9



- a. prodajalca, na TRR prodajalca, ki ga ta predhodno sporoči notarju, v primeru predložitve dokončnega uporabnega dovoljenja za Stanovanjsko sosesko Črnuški Bajer 2 (dva) ali v primeru odstopa od prodajne pogodbe iz razlogov na strani kupca, kar se notarju izkaže z izvodom oziroma kopijo odstopne izjave, iz katere mora biti razvidno, da je razlog za odstop na strani kupca; ter od pošte potrjenim Potrdilom o oddaji pošiljke na naslov kupca, naveden v prodajni pogodbi oziroma drug naslov, če prodajalec predloži notarju obvestilo kupca o spremenjenem naslovu;-----
- b. kupca, v primeru izpolnitve obeh naslednjih pogojev:-----
 - i. poteka roka določenega v prodajni pogodbi za izročitev pogodbene nepremičnine, iz razlogov na strani prodajalca in-----
 - ii. odstopa kupca od te prodajne pogodbe v skladu z določili ZVKSES iz razlogov na strani prodajalca.-----

Deponiranje are predstavlja dodatno storitev in zavarovanje kupca, zato stroške deponiranja nosi kupec.-----

- (3) Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok.-----
- (4) Če bi se v času od sprejema teh splošnih pogojev do izročitve stanovanja ali poslovnega prostora v posest kupcu ali prenosa lastninske pravice (kar od navedenega nastopi kasneje) povečala stopnja davka, ki se obračuna in plačuje od prodaje novozgrajenih nepremičnin, se kupnine 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 neplačane obroke kupnine iz prodajne pogodbe.-----
- (5) V kupnini niso vključena plačila za priključitev na elektrodistribucijsko omrežje, priključitev na vodovodno omrežje, priključitev na KTV omrežje in pridobitev telefonskih linij in števil, kar kupec zagotovi sam na svoje stroške.-----
- (6) V kolikor bo prodaja stanovanj potekala preko elektronske dražbe ali nezavezujočega zbiranja ponudb, bo moral kupec za sodelovanje na elektronski dražbi ali za veljavno oddajo ponudbe bodisi prodajalcu bodisi posredniku prodajalca pri prodaji nakazati varščino v višini zahtevani v razpisu prodajnega postopka, kot znamenje resnosti za sodelovanje v prodajnem postopku. V primeru uspeha na dražbi ali sprejema ponudbe za nakupa stanovanja bo prodajalec oz. posrednik prodajalca varščino v imenu in za račun izbranega kupca, v roku 8 (osem)-ih delovnih dni od (i) zaključka elektronske dražbe ali sprejema ponudbe ter sklenitve prodajne pogodbe in (ii) plačila dela are (razlike med zneskom varščine in are) s strani kupca notarju mag. Blažu Hrovatinu v skladu z 2. odstavkom 9. člena teh splošnih pogojev in razpisom prodajnega postopka, nakazal notarju mag. Blažu Hrovatinu, pri čemer bo varščina štela kot preostali del are, ki jo kupec deponira pri notarju. V kolikor kupec po uspehu na dražbi ali prejemu obvestila sprejemu ponudbe, prvega dela are (razlike med zneskom varščine in are) ne bo nakazal notarju mag. Blažu Hrovatinu v roku določenem v razpisu prodajnega postopka, bo prodajalec obdržal varščino in razveljavil izbiro kupca, ter izbral drugega kupca ali ponovil prodajni postopek. V kolikor kupec ne bo uspel z nakupom na dražbi ali njegova ponudba ne bo sprejeta, se bo varščina kupcu vrnila v roku 3 (tri)-ih delovnih dni od zaključka elektronske dražbe, zavrnitve ponudbe kupca ali prenehanja veljavnosti ponudbe kupca, karkoli nastopi prej.-----



----- **10. člen** -----

----- **(plačilo kupnine)** -----

- (1) Kupec mora plačati obroke kupnine v naslednjih rokih: -----
- i. ara - 10 (deset) % (odstotkov) kupnine v roku 8 (osem) dni po sklenitvi prodajne pogodbe; -----
 - ii. 85 (petinosemdeset) % kupnine najkasneje 8 (osem) dni pred predvidenim rokom izročitve in prevzema nepremičnine, pod pogojem, da so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. člena ZVKSES, od tega: -----
 - a) 65 (petinšestdeset) % (odstotkov) kupnine brez drugega dodatnega pogoja; -----
 - b) 10 (deset) % (odstotkov) kupnine pod dodatnim pogojem in sicer: -----
 - 5 (pet) % (odstotkov) kupnine pod pogojem, da je prodajalec deponiral bančno garancijo za odpravo skritih napak v skladu z določilom 21. člena teh splošnih pogojev ali deponiral denarna sredstva na fiduciarnem TRR notarja in -----
 - 5 (pet) % (odstotkov) kupnine pod pogojem, da je prodajalec zagotovil pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca; -----
 - c) 10 (deset) % (odstotkov) kupnine pod dodatnim pogojem, da je prodajalec omogočil kupcu, da preveri, da mu je sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in sicer tako, da kupcu: -----
 - omogoči predogled nepremičnine in tako izkaže, da mu lahko omogoči posest nepremičnine (posameznega dela) z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi; -----
 - predloži na vpogled uporabno dovoljenje za stavbo in etažni načrt posameznega dela stavbe ali izroči kopiji teh listin; -----
 - predloži na vpogled ali izroči kopije certifikatov, garancijskih listov in izjav o skladnosti za opremo in naprave posameznega dela; -----
 - predloži na vpogled ali izroči kopijo projekta izvedenih del posameznega dela; -----
 - iii. 5 (pet) % (odstotkov) kupnine na dan prevzema nepremičnine v primeru, da kupec ne uveljavi pravice iz 2. odstavka 15. člena ZVKSES, sicer pa v skladu z 11. členom teh splošnih pogojev. -----
- (2) Kupec mora aro plačati v skladu z določili teh splošnih pogojev prodaje, kupnino pa plačati z nakazili na transakcijski račun in s sklicem, ki je naveden v prodajni pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 3 (treh) delovnih dni po plačilu obvestiti prodajalca in mu posredovati pisni dokaz o plačilu. V kolikor kupec tega ne stori, slednji ne bo vabljen na primopredajo nepremičnine, pri čemer je v tem primeru prodajalčeva zamuda za izročitev nepremičnine v posest kupcu izključena. -----
- (3) Upoštevalo določila teh splošnih pogojev se v primeru, da prodajalec do dne izročitve nepremičnine ne more zagotoviti pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe šteje, da sta se s sklenitvijo prodajne pogodbe prodajalec in kupec v skladu z določili 13. člena ZVKSES dogovorila, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. člena ZVKSES (pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe in pred izročitvijo nepremičnine z lastnostmi določenimi v prodajni pogodbi), če prodajalec zagotovi ustrezno

zavarovanje pred tveganji v skladu z 2. odstavkom 13. člena ZVKSES. Prodajalec bo kupca o izpolnitvi pogojev obvestil v vabilu na prevzem nepremičnine.-----

- (4) V primeru, da kupec izjavi odstop od prodajne pogodbe iz razlogov na svoji strani in prodajalec z odstopom soglaša (kar je pogoj za veljavnost odstopne izjave), prodajalec v celoti obdrži vplačano aro in zadrži vsa s strani kupca vplačana sredstva, ki jih je prejel od kupca za izvedbo sprememb in sicer dokler takšne spremenjene nepremičnine ne proda novemu kupcu. Sredstva iz naslova dodatnih sprememb se kupcu vrnejo brez obresti, pred tem pa si prodajalec poročuna (pobota) morebitne stroške in škodo, ki bi mu nastala v kolikor so bile te na dan odstopa že izvedene in zaradi kupčevega ravnanja in posledično primoranosti prodaje iste nepremičnine tretji osebi (morebitna prodaja za nižjo ceno). Če bi stroški in škoda, ki bi nastali prodajalcu, presegle znesek, ki ga je kupec plačal za spremembe, sme prodajalec terjati tudi razliko neodvisno od zneska vplačane are, ki jo je obdržal prodajalec.-----

----- **11. člen** -----

----- **(zadržanje dela kupnine)** -----

- (1) Če se ob prevzemu nepremičnine, ki je predmet prodaje, v primopredajnem zapisniku skladno z določili 16. člena teh splošnih pogojev ugotovijo in navedejo napake, ima kupec do odprave teh očitnih napak, pravico zadržati plačilo dela kupnine, vendar ne več kot 5 (pet) % (odstotkov). Kupec svojo pravico iz tega odstavka uveljavi tako, da zadržani znesek najkasneje v roku 3 (treh) delovnih dni po izvedbi ogleda, na katerem naj bi se izvedel prevzem nepremičnine, na stroške prodajalca, deponira pri notarju za čas 6 (šest) mesecev, z nepreklicnim nalogom notarju, da ga sme sprostiti v korist prodajalca v roku 3 (treh) delovnih dni, šteto od dneva, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje. V primeru, da kupec tako zadržani del kupnine ne deponira pri notarju v skladu s tem odstavkom, niti ga ni na dan prevzema plačal prodajalcu se šteje, da je kupec v zamudi s plačilom dela kupnine.-----
- (2) Prodajalec se zaveže očitne napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. Šteje se, da so pogoji za sprostitev deponiranih sredstev iz prejšnjega odstavka izpolnjeni v primeru, da:-----
- i. prodajalec notarju predloži podpisan zapisnik o odpravi napak, ugotovljenih v primopredajnem zapisniku;-----
 - ii. v primeru, da kupec zapisnika o odpravi ne podpiše, prodajalec notarju predloži strokovno mnenje Zavoda za gradbeništvo Slovenije, Dimičeva ulica 12 (dvanajst), 1000 (tisoč) Ljubljana ali IGMAT d.d., Polje 351 (tristoenaipetdeset)c, 1260 (tisočdvestošestdeset) Ljubljana - Polje ali drugega sporazumno dogovorjenega strokovnjaka, iz katerega izhaja, da so napake odpravljene skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami.-----
- (3) Ugotovitve iz strokovnega mnenja, ki ga izdelava Zavod za gradbeništvo Slovenije, Dimičeva ulica 12 (dvanajst), 1000 (tisoč) Ljubljana ali IGMAT d.d., Polje 351 (tristoenaipetdeset)c, 1260 (tisočdvestošestdeset) Ljubljana - Polje ali drug sporazumno dogovorjeni strokovnjak, so zavezujoče za obe stranki. Če je za izdelavo strokovnega mnenja potrebno plačati predujem, ga plača tisti, ki prvi predlaga izdelavo strokovnega mnenja. Če strokovno mnenje, pridobljeno skladno z določili tega člena potrdi, da je izvedba del ustrezna, stroške takšnega



mnenja nosi kupec, v nasprotnem primeru pa prodajalec. Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja prodajalca, stroške pridobitve nosi sam.

12. člen

(zamuda s plačilom kupnine)

- (1) Kupcem se za zamujena plačila posameznih delov kupnine po prodajni pogodbi zaračunavajo zakonske zamudne obresti.
- (2) Če kupec zamuja s plačilom kupnine za več kot 5 (pet) dni, ga prodajalec pisno opozori na nastalo zamudo in mu določi primeren dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca. V kolikor kupec zamudi tudi dodatni rok za plačilo kupnine lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo.
- (3) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni del kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila preden oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od prodajne pogodbe, prodajalčeva izjava o odstopu od prodajne pogodbe izgubi pravni učinek.
- (4) V primeru odstopa od prodajne pogodbe mora prodajalec kupcu vrniti vplačano kupnino zmanjšano za vplačano aro in druge stroške in škodo smiselno v skladu s 4. odstavkom 10. člena teh splošnih pogojev, in sicer najkasneje v 15 (petnajst) dneh od dneva, ko se izpolnita naslednja pogoja:
 - i. ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in
 - ii. ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke prodajalcu plača kupnino v najmanj enakem znesku kot jo je plačal kupec;vendar ne kasneje kot v 3 (treh) mesecih šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.
- (5) Če kupec redno izpolnjuje svoje pogodbene obveznosti, prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja in drugih dodatnih stroškov, razen tistih, ki so dovoljeni skladno z določili ZVKSES.
- (6) Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki (naslovnik izjave oz. obvestila) na njen naslov; naveden v prodajni pogodbi oziroma drug naslov, o katerem jo naslovnik pisno obvesti po sklenitvi prodajne pogodbe. Če je pogodbena stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame; se šteje, da je druga pogodbenega stranka obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto.

IV. VKNJIŽBA LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

13. člen



----- (oblikovanje in vpis etažne lastnine) -----

- (1) Prodajalec bo najkasneje v roku 60 (šestdeset) dni po vložitvi popolne vloge za pridobitev uporabnega dovoljenja izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva) in njenih delov v kataster stavb. -----
- (2) Prodajalec bo na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine za Stanovanjsko sosesko Črnuški Bajer 2 (dva) v zemljiško knjigo. -----

----- 14. člen -----

----- (zemljiškoknjižno dovolilo) -----

- (1) Prodajalec mora v roku iz teh splošnih pogojev na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine skladno z določil 2. in 3. odstavka 15. člena ZVKSES) izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen. -----
- (2) Prodajalec mora obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolniti tako, da izroči overjeno zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju, v korist kupca kot upravičenca, z nepreklicnim nalogom notarju, da zemljiškoknjižno dovolilo izroči kupcu, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni del zadržane kupnine skladno s to pogodbo in na podlagi določil 2. in 3. odstavka 15. člena ZVKSES; oziroma z drugačnim nalogom notarju, kot bi bil dogovorjen v prodajni pogodbi z vsakokratnim kupcem. Kot dokaz o plačilu celotne kupnine se šteje potrdilo banke, iz katerega je razvidno, da je bilo plačilo izvedeno. -----

V. IZROČITEV NEPREMIČNINE -----

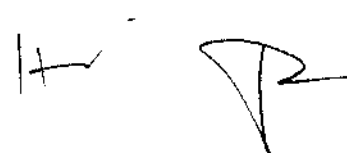
----- 15. člen -----

----- (rok za izročitev) -----

- (1) Prodajalec je dolžan kupcu izročiti nepremičnino najkasneje do 30.06.2025 (tridesetega junija dvatisočpetindvajset), kar predstavlja splošni časovni okvir za izročitev nepremičnine. Točen datum izročitve bo določen v prodajni pogodbi pri čemer bo izročitev pogojena s tem, da kupec v skladu z 10. členom teh splošnih pogojev prodaje plača kupnino in prodajalcu predloži ustrezno dokazilo. -----
- (2) Če datum izročitve oziroma prevzema nepremičnine ni naveden v prodajni pogodbi ali če prodajalec izpolni pogoje za izročitev nepremičnine pred datumom izročitve, ki je določen v prodajni pogodbi, je prodajalec dolžan kupca na zanesljiv način pozvati na prevzem nepremičnine, in sicer vsaj 30 (trideset) dni pred nameravano izročitvijo nepremičnine. Prodajalec kupca ni dolžan pozivati na prevzem nepremičnine, če bo datum izročitve oziroma prevzema nepremičnine naveden v prodajni pogodbi, v primeru kupčeve zamude s plačilom kupnine, pa je datum izročitve oziroma prevzema nepremičnine odvisen od datuma dejanskega plačila kupnine. -----
- (3) V primeru kupčeve zamude s plačilom kupnine, je kupec dolžan prodajalca obvestiti o dnevu plačila vsaj 3 (tri) delovne dni pred nameravanim plačilom, sicer ima prodajalec pravico

kupcu izročiti nepremičnino v roku 15 (petnajst) dni po prejemu celotne kupnine. V primeru pravočasnega obvestila iz tega odstavka pa je dolžan prodajalec nepremičnino izročiti v roku 5 (pet) dni po prejemu obvestila. Šteje se, da kupec ni v zamudi s plačilom kupnine, če zadržuje del kupnine iz razlogov določenih v ZVKSES.-----

- (4) Šteje se, da je prodajalec pravilno izpolnil obveznost izročitve nepremičnine, če najkasneje do poteka roka ali zaradi zamude kupca s plačilom ali z notifikacijo plačila kupnine; podaljšanega roka za izročitev nepremičnine, pridobi uporabno dovoljenje za nepremičnino in kupcu izroči listine iz točke ii.c) 1. odstavka 10. člena teh splošnih pogojev, fotokopijo bančne garancije iz 21. člena teh splošnih pogojev ter vse ključe nepremičnine (stanovanja in skupnih prostorov) ter izroči zemljiškoknjižno dovoljenje za vknjižbo lastninske pravice na ime kupca ter dovoljenje za izbris vseh bremen iz prodane nepremičnine. Prodajalec si pridržuje pravico, da pred izročitvijo nepremičnine z izbranim upravnikom sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev, upravnik pa bo v imenu vseh vsakokratnih etažnih lastnikov prevzel skupne dele stavbe.-----
- (5) Ne glede na navedeno v prejšnjem odstavku se šteje, da je prodajalec pravočasno pridobil uporabno dovoljenje, če je najkasneje en mesec pred rokom za izročitev nepremičnine, pri pristojnem upravnem organu vložil popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in upravni organ do izročitve nepremičnine še ni odločil o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja ter nato:-----
- bodisi izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti;-----
 - bodisi izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, ugotovljenih pri tehničnem pregledu, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.-----
- (6) Prodajalec je dolžan najkasneje 15 (petnajst) dni pred rokom, določenim za izročitev nepremičnine, omogočiti kupcu, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (v nadaljevanju: »predhodni pregled nepremičnine«). V kolikor se kupec ne bo odzval prodajalčevemu povabilu na predhodni pregled nepremičnine in pristopil k predhodnemu pregledu nepremičnine na dan naveden v povabilu, se bo štelo, da se kupec brez opravljenega predhodnega pregleda nepremičnine strinja, da je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino kupcu z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi. Prodajalec je dolžan kupca pisno pozvati k predhodnem pregledu nepremičnine vsaj 5 (pet) dni pred predhodnim pregledom nepremičnine. Prodajalec in kupec bosta o opravljenem predhodnem pregledu nepremičnine sestavila zapisnik.-----
- (7) Če prodajalec pričakuje zamudo z izročitvijo, je dolžan še pred rokom, določenim za izročitev, s priporočenim pismom ali po elektronski pošti obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov predviden rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30 (tridesetih) dneh po pisnem obvestilu sklenila dodatek k prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeno razmerja.-----
- (8) Za potrebe ugotavljanja pravočasnosti prodajalca z izročitvijo nepremičnine se šteje, da je kupec z dnem, ki je v prodajni pogodbi določen kot rok za izročitev nepremičnine ali z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem (če rok za izročitev nepremičnine v prodajni pogodbi ni določen ali pa je prodajalec prej izpolni pogoje za izročitev



nepremičnine) prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema nepremičnine, in sicer: -----

- i. če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca na prevzem; -----
- ii. če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem; ali -----
- iii. če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine in niso izpolnjeni pogoji za zadržanje dela kupnine po določilih ZVKSES. -----

(9) Rok za izročitev nepremičnine se lahko podaljša, če se o tem Prodajalec in kupec posebej pisno dogovorita. V vsakem primeru ima prodajalec rok za izročitev pravico podaljšati za čas: -----

- i. višje sile (poplava, požar, potres, vojno stanje, ukrepi oblasti, epidemije ipd.), pri čemer se za višjo silo, ne glede na dejstvo, da ta ob sklenitvi splošnih pogojev že obstaja; šteje tudi vojna v Ukrajini in morebiten ponoven razglas epidemije koronavirus Covid-19 ali pa v kolikor bi se ta kadarkoli do izročitve nepremičnine ponovila ali bi ukrepi oblasti ali priporočila zdravstvenih institucij oteževala ali onemogočala delo. V primeru ponovnega razglasa epidemije koronavirusa Covid-19 se rok za izročitev nepremičnine po vsakokratni prodajni pogodbi avtomatsko podaljša za celotno obdobje razglašene epidemije; -----
- ii. okoliščin, ki ne izvirajo iz sfere prodajalca in na katere prodajalec ni mogel vplivati niti jih ni mogel odvrniti ter mu začasno onemogočajo izvajanje/dokončanje del in izročitev nepremičnine v pogodbeno dogovorjenem roku. Kot takšne se štejejo predvsem okoliščine, ki se nanašajo na trajanje arheoloških izkopavanj s strani arheologov, ukrepi na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine in podzakonskih predpisov, podaljšanje oziroma odložitve izvedbe dograditve javne infrastrukture s strani občine ali upravljavcev komunalne infrastrukture (npr. JP VO-KA d.d., Elektro Ljubljana d.d., JP Energetika ipd.) zaradi neugodnih vremenskih razmer in/ali drugih razlogov na strani občine ali upravljavcev komunalne infrastrukture, trajanje postopkov in odločanja upravnih organov (v izogib dvomu to velja tako za postopek pridobitve uporabnega dovoljenja, kot morebitne postopke spremembe ali dopolnitve gradbenega dovoljenja, trajanje postopkov vpisa etažne lastnine objekta pri Geodetski upravi Republike Slovenije) in podobno. -----

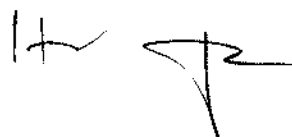
(10) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo in lastništvom posameznega dela stavbe, kakor tudi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. -----

----- **16. člen** -----

----- **(primopredajni zapisnik)** -----

(1) Prodajalec in kupec bosta ob izročitvi in prevzemu sestavila primopredajni zapisnik, ki mora biti sestavljen skladno z določili 3. odstavka 19. člena ZVKSES. -----

(2) Če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ki onemogočajo normalno uporabo nepremičnine se do odprave teh napak šteje, da je prodajalec v zamudi za čas za kolikor je zaradi odprave teh napak prekoračen rok za izročitev nepremičnine po prodajni pogodbi. Vse napake prodajalec in kupec zapišeta v primopredajni zapisnik, pri čemer določita tudi rok za odpravo teh napak. -----



- (3) Če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ki ne onemogočajo normalne uporabe nepremičnine, lahko kupec zahteva odpravo teh napak, nima pa pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi teh napak. V primopredajnem zapisniku prodajalec in kupec določita rok za odpravo teh napak. -----
- (4) Če kupec ne prevzame kupljene nepremičnine, čeprav mu jo je prodajalec pripravljen pravilno izročiti, se šteje, da je kupec v zamudi in je s tem prodajalec prost obveznosti plačila pogodbene kazni, poleg tega pa z dnem odklonitve prevzema nepremičnine na kupca preide nevarnost naključnega uničenja in poškodovanja nepremičnine ter morebitne protipravne zasedbe nepremičnine, prav tako pa vsi stroški v zvezi z nepremičnino, vključno z NUSZ ali davkom, ki bi tega nadomestil. -----

----- **17. člen** -----

----- **(pogodbena kazen)** -----

- (1) Če Prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, vendar pod pogojem, da je kupec do dneva izročitve Prodajalcu v celoti poravnal svoje zapadle obveznosti; upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,50 (nič celih petdeset) ‰ (promila) kupnine za vsak dan zamude, vendar skupno največ za znesek, ki je enak 50 (petdeset) ‰ (odstotkov) pogodbene kupnine. -----
- (2) Če kupec še ni plačal celotne kupnine, sme za znesek pogodbene kazni zmanjšati plačilo kupnine. -----

VI. JAMČEVANJA IN GARANCIJE -----

----- **18. člen** -----

----- **(jamčevalni rok)** -----

- (1) Prodajalec odgovarja za napake, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob izročitvi nepremičnine (skrite napake), če se napake pokažejo v roku 2 (dveh) let, oziroma, če imajo značilnosti napak v solidnosti zgradbe, če se pokažejo v roku 10 (desetih) let, in sicer v obeh primerih šteto od: -----
- i. dneva prevzema skupnih delov stavbe s strani upravnika, če je upravnik določen ali s strani pooblaščenega kupca, če ga etažni lastniki za to pooblastijo; -----
 - ii. dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je zadnji prevzel posamezni del v stavbi, vendar najkasneje v enem letu od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je prvi prevzel posamezni del v stavbi, če upravnik ni določen, niti ni za prevzem skupnih delov stavbe pooblaščen nobeden izmed kupcev. -----

----- **19. člen** -----

----- **(obvestilo o napakah)** -----



- (1) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v 2 (dveh) mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v 6 (šestih) mesecih, če gre za napako v solidnosti zgradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.-----
- (2) V obvestilu mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.-----
- (3) Šteje se, da je kupec prodajalca pravočasno obvestil o skriti napaki:-----
- i. če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku iz prvega odstavka tega člena;-----
 - ii. če je prodajalec obvestilo o napaki, ki ni bilo poslano na način iz 1. alineje tega odstavka prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena. -----

----- **20. člen** -----

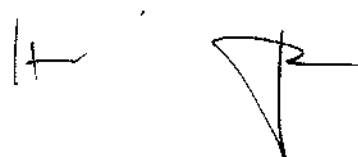
----- **(odprava napak)** -----

- (1) Prodajalec mora v roku 15 (petnajst) dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh dostaviti mnenje – poročilo o vzrokih za napako in o načinu, kako namerava odpraviti napako.-----
- (2) Prodajalec mora napako o kateri je bil pravočasno obveščen, odpraviti v roku 2 (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.-----
- (3) Če Prodajalec v roku 1 (enega) meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi poročila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku 2 (dveh) mesecev ne odpravi napake; lahko kupec bodisi sam odpravi te napake na stroške Prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine, bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak.-----

----- **21. člen** -----

----- **(bančna garancija za odpravo skritih napak)** -----

- (1) Prodajalec ali zanj izvajalci Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), bodo v zavarovanje obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu z določilom 26/4. člena ZVKSES po prodajalčevi presoji pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, deponirali bodisi:-----
- i. bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:
 1. da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,
 2. da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,
 3. da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,
 4. da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavb Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), in
 5. da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).



-
- ii. denarni znesek v skupni višini 5 (pet) % (odstotkov) od kupnin za vse posamezne dele stavb Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva), ki so predmet prodaje po teh splošnih pogojih, za obdobje 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja, za zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli) in z navodilom notarju za unovčitev, ki bo smiselno enako pogojem za unovčitev bančnih garancij iz i. točke tega odstavka.-----

(2) Garancija ali deponirana sredstva se unovčujejo v primerih in skladno z določili 5. odstavka 26. člena ZVKSES.-----

----- **22. člen** -----

----- **(garancija za naprave in opremo)** -----

Za brezhibno delovanje naprav in opreme vgrajene v Stanovanjsko sosesko Črnuški Bajer 2 (dva), jamči prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.-----

VII. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

----- **23. člen** -----

----- **(uporaba določb)** -----

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki oziroma solastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov stavbe.-----
- (2) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva).-----
- (3) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stavbe.-----

----- **24. člen** -----

----- **(upravljanje)** -----

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov stavbe udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.-----

----- **25. člen** -----

----- **(uporaba)** -----

- (1) Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. člena teh splošnih pogojev uporabljati za predvidene namene, na način in v obsegu tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.-----
- (2) Pri uporabi skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----

- (3) Zunanji izgled stavbe in zunanja ureditev so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, zaradi česar so kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na izgled objekta ali njegove okolice mogoče zgolj s soglasjem projektanta in 75 (petinsedemdeset)% vseh etažnih lastnikov gledano v deležu površin posameznih delov teh etažnih lastnikov glede na vse posamezne dele celotnega objekta.
- (4) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.
- (5) Pri uporabi skupnih delov stavbe in pri uporabi lastnih prostorov mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe.

26. člen

(stroški uporabe in vzdrževanje)

- (1) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev v skladu s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb oziroma vsakokratno veljavno zakonodajo.
- (2) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

VIII. UPORABA SPLOŠNIH POGOJEV

27. člen

(uporaba)

- (1) Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki se na njih sklicujejo.
- (2) Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev ne uporabljajo, če posamezna prodajna pogodba izrecno izključuje njihovo uporabo, s tem da s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti veljavnosti obveznih sestavin splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz 1. odstavka 8. člena ZVKSES.

IX. DRUGE DOLOČBE

28. člen

(zaupnost podatkov)

- (1) Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe zavezuje, da bo vse podatke oziroma informacije v zvezi s posamezno prodajno pogodbo, varoval kot zaupne in da jih ne bo sporočil tretjim osebam niti kako drugače omogočil, da bi tretje osebe zvedele za te podatke.
- (2) Kupec s sklenitvijo prodajne pogodbe dovoljuje, da osebne podatke, ki jih je dal ali posredoval prodajalcu v zvezi s prodajno pogodbo in / ali so navedeni v prodajni pogodbi, prodajalec do preklica tega dovoljenja zbira, obdeluje in hrani za namene:



- i. oblikovanja in vknjižbe etažne lastnine in / ali dokončanja postopkov v zvezi z evidentiranjem Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva) in njenih posameznih delov v ustrezne evidence,
- ii. vodenja evidenc o kupcih nepremičnin ali evidenc v zvezi z nepremičninami in/ali,
- iii. za komercialne ali poslovne namene prodajalca.

----- **29. člen** -----

----- **(veljavnost in učinkovanje)** -----

- (1) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem Potrditve v notarskem zapisu, učinek imajo na vsakega kupca vsakega posameznega dela Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva) z dnem, ko jih vsak posamezni kupec prejme in sklene prodajno pogodbo za svoj posamezni del stavbe.
- (2) Šteje se, da je kupec prejel splošne pogoje, ko mu prodajalec izroči fotokopijo odpravka notarskega zapisa, kupec pa to dejstvo potrdi s podpisom prodajne pogodbe, v kateri je to dejstvo zapisano.
- (3) Splošni pogoji so obvezni sestavni del vsake prodajne pogodbe za vsak posamezni del Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2 (dva).

Ljubljana, 28.06.2022 (osemindvajsetega junija dvatisočdvaindvajset)

ZL Living d.o.o.

Tjaša Tomšič, direktor



PRILOGA 1 - Gradbeno dovoljenje



PRILOGA 2 - tehnični opis Stanovanjske soseske Črnuški Bajer 2

OPIS OBJEKTA

Stanovanjska soseska »Lagom-Črnuški Bajer« je urbana stanovanjska soseska sestavljena iz 4 objektov (B1, C1, D1, D2) s 100 stanovanji, ki jo obkrožajo drevesa in bajer, kar poudarja temeljne lastnosti urbanih stavb v zelenju. Objekti so zasnovani s 7-mi etažami (dve kleti, pritličje in 4 nadstropja. Stanovanjem v pritličju pripadajo večje terase., ostala stanovanja imajo lože in nekatera velike terase z odprtim pogledom.

Okoliško zelenje, zelenje na parcelah in bližina bajerja dajejo ambientu poudarjen občutek bivanja v naravi. Iz stanovanj se odpira pogled na Črnuški bajer ter ostale okoliške dominante.

Dostop do kleti je preko klančine, kar zagotavlja dodatno varnost parkirnih mest ter kolesarnice. Za potrebe parkiranja se v kleti objekta nahajajo različni tipi parkirišč (samostojna in zaporedna). Zunanja parkirna mesta bodo nameščena na zahodni strani soseske. Vsakemu stanovanju pripadeta 1 ali 2 parkirni mesti ter shramba v kleti.

NAVEDBA MATERIALOV

Sestava osnovnih konstrukcij:

Opis gradbenih del glede na uporabo materialov in gradbenih proizvodov za nosilne elemente in ostale konstrukcije

temelji: temeljna plošča predvidene debeline 40 cm v kombinaciji s piloti - glede na

geomehansko poročilo in statični izračun

nosilne stene: armiranobetonske nosilne stene debeline 20 in 25 cm skladno s statičnim izračunom

nenosilne stene: izvedene s sistemom mavčno kartonskih plošč ali zidakov

medetažne plošče: AB medetažne plošče debeline 20 - 25 cm

stopnice: AB rame in podesti

streha: kombinirana ravna armiranobetonska streha s finalnim slojem prodca, na terasni etaži je v delu terase finalni sloj les ,

hidroizolacije: enoslojne in dvoslojne bitumenske hidroizolacije

toplotna izolacija: ekspanzirani polistiren, mineralna volna, ekstrudirani polistiren

zvočna izolacija: za preprečevanje udarnega zvoka – zvočno-izolativna folija ali EPS

podloga tlakov: mikroarmirani betonski estrihi, naklonski betoni in izravnave

OPIS ZAKLJUČNIH GRADBENO-OBRTNIŠKIH DEL

Finalne obdelave so iz trajnih in kvalitetnih materialov, ki jih je enostavno vzdrževati

fasada: kontakna fasada z dekorativnim ometom. Za glavni vhod v objekt predvidena prezračevana fasada (lesena obloga).

okna: okvirji odpirajočih oken na stanovanjih so PVC, visoko kvalitetne izdelave .

vrata: vhodna vrata so varnostna s trotočkovnim zapiranjem, notranja vrata so lesena, bele barve.

strojne inštalacije: predvideno je talno gretje in prisilno prezračevanje ter predpriprava za klimatske naprave.

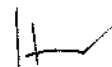
elektro inštalacije: dodan je domofon, v kopalnici ali utility-u sta dodana priključka za sušilni in pralni stroj. Svetila so predvidena v ložah in kopalnici ter skupnih delih objekta.

tlaki: V vhodni avli, skupnih prostorih (hodnikih in stopniščih) je keramika ali terazzo.

V ostalih kletnih prostorih in kolesarnicah je tlak betonski z epoksidnim premazom.

Tlak v stanovanjih je parket in keramika v sanitarnih prostorih, tlak na balkonih je lesen pod na leseni podkosntrukciji.

stene: stene stopnišča in skupnih prostorov so slikopleskarsko obdelana v tonu po izbiri projektanta. Stene bivalnih prostorov so slikopleskarsko obdelane s kvalitetno disperzno barvo (v beli barvi).



PRILOGA 3 - predhodni načrt etažne lastnine

H

24



PRILOGA 4 – mapna kopija / načrt parcel



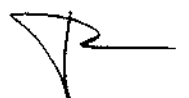
25



PRILOGA 5 - zemljiškoknjižni izpiski

H

26





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.upravneenote.gov.si/ljubljana/

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje.

da je odloča sklep številka 351-3602/2021-22
(ustrezno obkroži)

izdana dne 16.6.2022 postala

Številka: 351-3602/2021-22
Datum: 16. 6. 2022
u. p.: MOP-UE0052-P2

- dokončen/na dne

- pravno močen/na dne 16.6.2022
(ustrezno označi)

Številka: 024-91202-586



podpis uradne osebe

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 85/20 in 15/21 – ZDUOP: v nadaljevanju GZ), ki se uporablja v konkretni zadevi na podlagi določbe 1. odstavka 128. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21: v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorke gospodarske družbe ZL Living d.o.o., Kržičeva ulica 3, Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopata gospodarski družbi Gužič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril-Metodov trg 15, Ljubljana, in Glavaš svetovanje d.o.o., Bleiweisova 30, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorke gospodarski družbi ZL Living d.o.o., Kržičeva ulica 3, Ljubljana, se izdaja gradbeno dovoljenje za novogradnjo stanovanjske soseske Črnuški bajer faza 2, in sicer štirih večstanovanjskih objektov B1, C1, D1 in D2 s skupnima kletnima etažama na zemljiščih s parc. št. 567/23, 567/26 in 982/34, k.o. Črnuče, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21/03, avgust 2021 (dopolnitev z dne 27. 1. 2022), izdelovalca Gužič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril-Metodov trg 15, Ljubljana.

- zahtevnost objekta: zahteven objekt
- klasifikacija objektov : 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe (objekti B1, C1, D1 ni D2)
12420 – garažne stavbe (kletni etaži pod objekti)
- klasifikacija posameznih delov objekta: 42 % - 11210 – tri- in večstanovanjske stavbe (objekti B1, C1, D1 ni D2)
58 % - 12420 – garažne stavbe (kletni etaži pod objekti)
- opis gradnje:
 - zazidane površine: objekt B1: 474,2 m²
objekt C1: 786,3 m²
objekt D1: 474,2 m²
objekt D2: 474,2 m²
prostor za dizel agregat, nadstrešnica: 18,7 m²
prostor za odpadke, nadstrešnica: 58,5 m²
 - neto tlorisne površine: objekt B1: 1.869,6 m²
objekt C1: 3.090,4 m²
objekt D1: 1.868,4 m²

H

- objekt D2: 1.868,4 m²
 prostor za dizel agregat,
 nadstrešnica: 17,3 m²
 prostor za odpadke,
 nadstrešnica: 58,5 m²
 klet 1: 3.226,1 m²
 klet 2: 2.829,6 m²
- bruto tlorisna površina: objekt B1: 2.089,1 m²
 objekt C1: 3.312,9 m²
 objekt D1: 2.089,1 m²
 objekt D2: 2.089,1 m²
 prostor za dizel agregat,
 nadstrešnica: 18,7 m²
 prostor za odpadke,
 nadstrešnica: 58,5 m²
 klet 1: 3.650,1 m²
 klet 2: 3.238,2 m²
- število etaž: objekt B1: 2K+P+4
 objekt C1: 2K+P+4
 objekt D1: 2K+P+4
 objekt D2: 2K+P+4
 prostor za dizel agregat:
 P
 prostor za odpadke: P
- tlorisna velikost na stiku z zemljiščem: objekt B1: 19,30 m x 25,00 m
 objekt C1: 19,30 m x 41,20 m
 objekt D1: 19,30 m x 25,00 m
 objekt D2: 19,30 m x 25,00 m
 prostor za dizel agregat: 4,90 m x 3,80 m
 prostor za odpadke: 4,90 m x 12,00 m
 klet: 97,13 m x 67,77 m
- višinska kota pritličja/kleti: objekt B1: 304,65 m n.v.
 objekt C1: 304,65 m n.v.
 objekt D1: 305,15 m n.v.
 objekt D2: 305,15 m n.v.
 prostor za dizel agregat: 302,82 m n.v.
 prostor za odpadke: 302,92 m n.v.
 klet 1: 301,54 m n.v./ 301,04 m n.v.
 klet 2: 298,69 m n.v./ 298,19 m n.v.
- višina objektov (max. relativne višine venca): objekt B1: +15,15 m
 objekt C1: +15,15 m
 objekt D1: +15,65 m
 objekt D2: +15,65 m

- prostor za dizel agregat:
 +3,00 m
 prostor za odpadke:
 +3,00 m
- fasada: fasada s finalno oblogo iz klinker ploščic v naravnih tonih
- oblika strehe: ravna streha
- naklon strehe: 1,5°
- zemljišče za nameravano gradnjo:
 - zemljišča s parc. št. 567/23, 567/26 (del) in 982/34, k.o. Črnuče, v skupni izmeri 8.441,0 m²
- prometna in zunanja ureditev:
 - na nivoju terena se uredi 52 parkirnih mest za avtomobile in 148 parkirnih mest v dveh kletnih etažah
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 - objekt B1: 7,88 m od parc. št. 567/24, k.o. Črnuče
24,14 m od parc. št. 982/54, k.o. Črnuče
 - objekt C1: 7,89 m od parc. št. 567/24, k.o. Črnuče
10,93 m od parc. št. 560/60, k.o. Črnuče
 - objekt D1: 11,06 m od parc. št. 560/60, k.o. Črnuče
3,30 m od parc. št. 567/22, k.o. Črnuče
 - objekt D2: 13,93 m od parc. št. 567/22, k.o. Črnuče
23,00 m od parc. št. 982/54, k.o. Črnuče
 - podzemni deli: 5,26 m od parc. št. 567/24, k.o. Črnuče
8,60 m od parc. št. 560/60, k.o. Črnuče
2,92 m od parc. št. 567/22, k.o. Črnuče
- seznam zemljišč, preko katerih potekajo posamezni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:
 - elektrika: 567/23, k.o. Črnuče
 - vodovod: 567/24 in 567/23, k.o. Črnuče
 - fekalna kanalizacija: 567/23, 567/24, 567/27 in 982/54, k.o. Črnuče
 - meteorna kanalizacija: 567/23, 567/24, 567/26 in 982/34, k.o. Črnuče
 - telekomunikacije: 567/23, k.o. Črnuče
 - plinovod: 567/24 in 567/23, k.o. Črnuče
 - dostop: 567/23, 567/26, 982/34 in 982/54, k.o. Črnuče

- mnenja pristojnih mnenjedajalcev:

- mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-671/2021-2 z dne 8. 10. 2021
- mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-1574/2021-4-TP z dne 12. 11. 2021
- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-4322/2021-13 z dne 26. 11. 2021
- mnenje k projektu št. 1281265 (58010/2021-KMI) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 20. 10. 2021
- mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21K z dne 26. 10. 2021
- mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21V z dne 31. 5. 2022
- mnenje – odpadki JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21S z dne 5. 10. 2021
- mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o. št. JPE-351-2272/2021-004 (P31256) z dne 26. 10. 2021
- mnenje k projektnim rešitvam T-2 d.o.o. št. 919/2021 z dne 6. 10. 2021
- mnenje k projektni dokumentaciji Telemach d.o.o. št. projektant_1-21-GZ z dne 13. 7. 2021
- mnenje Telekom Slovenije d.d. št. 100857-LJ/6253-IB z dne 29. 10. 2021
- mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-48-2021 z dne 28. 9. 2021
- mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Ljubljana, št. 3407-439/2021-2 z dne 7. 10. 2021

- II. Zahtevak za izdajo gradbenega dovoljenja, prejet dne 18. 11. 2021, in projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21/03, avgust 2021 (dopolnitev z dne 27. 1. 2022), izdelovalca Gužič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril-Metodov trg 15, Ljubljana, sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje na predpisanem obrazcu pri tukajšnjem upravnem organu. Investitorica lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

Obrazložitev

Dne 18. 11. 2021 je tukajšnji upravni organ prejel zahtevo gospodarske družbe ZL Living d.o.o., Kržičeva ulica 3, Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopata gospodarski družbi Gužič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril-Metodov trg 15, Ljubljana, in Glavaš svetovanje d.o.o., Bleiweisova 30, Ljubljana, za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseške Črnuški bajer faza 2, in sicer štirih večstanovanjskih objektov B1, C1, D1 in D2 s skupnima kletnima etažama na zemljiščih s parc. št. 567/23, 567/26 in 982/34, k.o. Črnuče. Vlogi je bilo priloženo pooblastilo za zastopanje investitorke z dne 23. 8. 2021 in dva izvoda projektne dokumentacije za pridobitev



mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21/03, avgust 2021, izdelovalca Gužič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril-Metodov trg 15, Ljubljana.

Po pregledu predložene zahteve je bilo ugotovljeno, da je bil dne 21. 9. 2021 izdan sklep Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje, št. 35405-109/2021-8, da za nameravani poseg ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Tukajšnji upravni organ je z dopisom št. 351-3602/2021-7 z dne 13. 1. 2022 pozval pooblaščenko investitorke, da v roku 20 dni od prejema dopisa popravi in dopolni predloženo zahtevo na naslednji način:

- da v projektni dokumentaciji navede, da bosta oblikovni princip ter izbor materialov in barv usklajena z vsemi objekti v prostorski enoti P1 (1. odstavek 11. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/2009: v nadaljevanju OPPN),
- da v projektni dokumentaciji navede kakšna bo razmejitev med zasebnimi vrtovi in skupnimi površinami (5. odstavek 11. člena OPPN),
- da v projektni dokumentaciji navede in prikaže kje bodo zagotovljene površine za potrebe mlajših otrok in za počitek stanovalcev ter kje bodo zagotovljene površine za potrebe večjih otrok (8. alineja 12. člena OPPN),
- da v projektni dokumentaciji prikaže, da se del severnega zidu uporabi kot plezalo, ki služi za igro večjih otrok,
- da v skladu z določbo 22. člena OPPN predloži pogodbo o opremljanju, sklenjeno z Mestno občino Ljubljana.

Dne 27. 1. 2022 je pooblaščenka investitorke tukajšnjemu upravnemu organu predložila dopolnitev projektne dokumentacije in pogodbo o opremljanju, ki jo je dne 12. 7. 2011 sklenila Mestna občina Ljubljana z gospodarsko družbo Imos d.d.

Po pregledu omenjene pogodbe o opremljanju, ki jo je dne 12. 7. 2011 sklenila Mestna občina Ljubljana z gospodarsko družbo Imos d.d., je bilo v postopku ugotovljeno, da je bila omenjena pogodba sklenjena za gradnjo objektov A1, A2, B2, B3, C2 in E, ne pa tudi za gradnjo objektov B1, C1, D1 in D2, ki so predmet postopka za izdajo gradbenega dovoljenja.

Tukajšnji upravni organ je z dopisom št. 351-3602/2021-9 z dne 14. 2. 2022 pozval pooblaščenko investitorke, da se v roku 15 dni po prejemu dopisa pisno ali ustno na zapisnik izjavi o dejstvu, da predmetna gradnja ni skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, saj tukajšnjemu upravnemu organu ni bila predložena ustrežna pogodba o opremljanju za gradnjo objektov B1, C1, D1 in D2, ki so predmet postopka za izdajo gradbenega dovoljenja.

Omenjeni rok je bil na prošnjo pooblaščenke investitorke dvakrat podaljšan s sklepom št. 351-3602/2021-12 z dne 8. 3. 2022 in sklepom št. 351-3602/2021-16 z dne 4. 5. 2022.

Dne 17. 5. 2022 je tukajšnji upravni organ prejel pojasnilo Mestne občine Ljubljana št. 3541-63/2022-7 z dne 17. 5. 2022, ki se nanaša na sklenitev pogodbe o opremljanju. Dne 30. 5. 2022 pa je tukajšnji upravni organ prejel še pojasnilo v zvezi s sklenitvijo pogodbe o opremljanju gospodarske družbe Glavaš svetovanje d.o.o.

Dne 31. decembra 2021 je začel veljati GZ-1, ki se je začel uporabljati 1. junija 2022 (158. člen GZ-1). Skladno z določbo 128. člena GZ-1 se postopki, začeti pred začetkom uporabe GZ-1, končajo po določbah GZ. Glede na navedeno se predmetni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, začel dne 18. 11. 2021, zaključil po določbah GZ.

Skladno z določili 1. odstavka 43. člena GZ, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če:

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,

2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. 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 (primeroma),
6. 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 drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in
8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 43. člena GZ in ugotovil sledeče:

1. Predmetna gradnja se po Odloku 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 in 42/18: v nadaljevanju OPN MOL ID), ki se uporablja na podlagi določbe 60. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 59/22), nahaja v območju enote urejanja prostora ČR-424, kje velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 64/2009: v nadaljevanju OPPN) kot to določa 16. točka 1. odstavka 109. člena OPN MOL ID. V skladu s predmetnim OPPN se gradnja nahaja v območju urejanja BS 6/4-1 Gmajna, v prostorski enoti z oznako P1.

Preverjeno je bilo:

- da je gradnja predmetnih objektov dopustna, saj 8. člen OPPN znotraj območja OPPN dopušča gradnje novih objektov.
- da je namembnost objektov skladna z določbo 2. odstavka 9. člena OPPN, kjer je določeno, da so v prostorski enoti z oznako P1 dopustni objekti s klasifikacijo 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe in klasifikacijo 12420 Garažne stavbe v kleti objektov; v kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori. Investitorka želi tako zgraditi štiri večstanovanjske objekte, ki so v OPPN označeni kot objekti B1, C1, D1 in D2, ki bodo imeli dve skupni kletni etaži, kjer bodo urejeni parkirna mesta, shrambe in tehnični prostori.
- da je zazidalna zasnova skladna z določbo 3. odstavka 9. člena OPPN, saj so objekti postavljeni v dveh lomljenih vrstah v skladu z grafičnimi prilogami OPPN. Med objekti so načrtovane proste površine s pešpotmi, ki povezujejo prostor v smeri proti prostorski enoti P3. Nivo zazidave se znižuje s padajočim terenom v smeri od zahoda proti vzhodu. Linija objektov v drugi vrsti na vzhodni strani ima 50 cm nižjo koto prilličja. Višina posameznih objektov je na južni strani v smeri proti Cesti Ceneta Štuparja P+2 in proti severni strani P+4. Zasnova predvidenih objektov je skladna z grafičnimi prilogami OPPN.
- da je zasnova zunanje ureditve skladna z določbo 4. odstavka 9. člena OPPN, saj je bil izdelan načrt krajinske arhitekture št. 21/13 (projektant AKKA d.o.o.). V sklopu zunanje ureditve so ob objektih predvidene površine za stanovalce, ki bodo urejene kot igralne

- ploščadi in kot zelene površine. Zunanja ureditev je zasnovana tako, da omogoča peš povezave tako v smeri vzhod – zahod kot v smeri sever- jug. Vz dolž daljših stranic objektov (smer sever-jug) so zasnovani zasebni vrtovi. Na južnem robu je urejeno parkirišče in pokrito odjemno mesto za smeti. Parkirna mesta na severni strani ceste C1 so pokrita s kovinsko pergolo. Na severni strani parcele ob parcelni meji je izveden oporni AB zid z varnostno ograjo, ki bo zazelenjen z grmovnicami in plezalkami.
- da so izpolnjeni pogoji glede oblikovanja objektov iz 11. člena OPPN saj bosta oblikovni princip ter izbor materialov in barv za vse objekte v prostorski enoti P1 usklajena. Fasadna opna je zasnovana enotno z uporabo ene finalne obloge. Predvidena je fasada s finalno oblogo iz klinker ploščic v naravnih tonih (sivi, opečni, bež toni). Na objektih je predvidena ravna streha. Na ravnem delu strehe nižjega terasnega dela objekta je predvidena ekstenzivna zazelenitev in terasa s tlakom. Na ravnem delu strehe višjega dela objekta je pri objektu B1, D1 in D2 predviden finalni sloj prodnato nasutje, pri C1 pa ekstenzivna zazelenitev. Razmejitev med zasebnimi vrtovi in skupnimi površinami v pritličju bo izvedena z živo mejo z višino 1,5 m.
 - da so izpolnjeni pogoji OPPN za oblikovanje zunanjih površin, določeni v 12. členu, saj je bil izdelan načrt krajinske arhitekture v katerem je predvidena zasaditev avtohtonih dreves in grmovnic. Predvidena je zasaditev skupno 89 dreves. Zasnova zunanje ureditve v območju predvideva funkcionalno navezavo proti prostorski enoti P3 s pešpotmi. Predvideno je tlakovanje pešpoti in ploščadi. Za tlak je predviden liti asfalt. Površine so opremljene z mikrourbano opremo – predvidena je postavitve klopi in košev za smeti ter zunanja razsvetljava za osvetlitev pešpoti in ploščadi. Vse ureditve omogočajo dostop za gibalno ovirane osebe. Počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme so oblikovno usklajeni v celotni prostorski enoti P1. Predvideni so enotno izbrani elementi urbane opreme in tlakovanje površin. Celotna zunanja ureditev naselje v 1. in 2. fazi izgrajuje je zasnovana enotno in je oblikovno usklajena. Pod igralni na igralnih ploščadih je predvidena ustrezna površina – prodnato nasutje debeline 30 cm, ki preprečuje poškodbe ob padcu. V obravnavanem območju je v štirih več-stanovanjskih objektih predvideno 100 stanovanj. V zunanji ureditvi je predvideno skupno 2.729,6 m² zelenih površin to je 27,3 m²/stanovanje, od tega bo 763,5 m² zelenih površin namenjenih mlajšim otrokom in počitku stanovalcev (7,6 m²/stanovanje) in 511,9 m² starejšim otrokom (5,1 m²/stanovanje), kot to določa OPPN. Za zunanje parkirne površine je predvidena namestitve ozelenjene pergole vzdolž severnega roba parkirišča. Vz dolž južnega roba parkirišča je predvidena zasaditev min. enega drevesa na 4 PM. Na 24 PM je v projektu zunanje ureditve predvidena zasaditev 16 dreves. Tlakovana pešpot, ki se nahaja na vzhodni strani območja ob parcelni meji, bo namenjena tudi vožnji z intervencijskimi vozili, zato je dimenzionirana na osni pritisk 10 ton in sprojektirana skladno s standardom SIST DIN 14090. Višinske razlike terena so v zunanji ureditvi premoščene z brežinami in delno opornimi zidovi. Pešpoti so premoščene z brežinami, svetla širina prehodov pa ni manjša od 1,6 m. Zelena ureditev je zasnovana tako, da je premoščena z brežinami ali opornimi zidci iz armiranega betona v višini 40 cm. Ob severni parcelni meji poteka oporni zid v višini maksimalno 2,40 m. Ob pokritih parkiriščih vzdolž severne strani ceste C1 je predviden AB oporni zid do višine 1,50m. Ob vseh opornih zidovih je predvidena zazelenitev – zasaditev grmovnic. V sklopu opornega zidu ob parkiriščih je predvidena zazelenjena pergola. Višinska razlika med pešpotjo na severni strani območja in med raščeni terenom je premoščena z betonskim zidom višine do 2,40m. Med peš poljo in severnim zidom poteka 2,20 m širok pas grmovnic in plezalk, ki bodo preraščale severni zid. Nad opornim zidom je predvidena varovalna žičnata ograja z višino 1,20 m. Višinska razlika med zunanjo ureditvijo ob večstanovanjskih objektih in nivojem parkirišč je premoščena z AB opornim zidom višine 1,50 m. Na opornem zidu je predvidena jeklena nosilna konstrukcija pergole nad parkirnimi mesti. Višina pergole, merjena od kote parkirišč je 2,5 m.
 - da so bile upošteevane določbe OPPN glede lokacijskih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo iz 13. člena OPPN, saj so bile upošteevane gradbene meje pritličja, gradbene meje kleti in regulacijska linija. Objekti B1, D1 in D2 bodo imeli tlorise gabarite 19,30 m x 25,00 m v pritličju, prvem in drugem nadstropju in 19,30 m x 16,90 m v tretjem in četrtem nadstropju, objekt C1 pa bo imel tlorsne gabarite 19,30 m x 41,20 m v pritličju, prvem in drugem nadstropju in 19,30 m x 25,00 m v tretjem in četrtem nadstropju, kar je skladno z določbo 2. odstavka 13. člena OPPN, z

- upoštevanjem dopustnih odstopanj iz 24. člena OPPN (+0,50 m). Višinski gabariti objektov bodo P+2 in P+4, z višino venca višjega dela 15,65 m in nižjega dela 9,50 m. Kote pritličij bosta pri objektih D1 in D2 305,15 m n.v. in pri objektih B1 in C1 pa 304,50 m n.v., kot to določa 4. odstavek 13. člena OPPN. Prav tako ne bo presežena kapaciteta območja iz 5. odstavka 13. člena OPPN, saj znaša BTP nad nivojem terena 27.378,64 m². Skupaj bo v P1 250 stanovanj, od tega 30 varovanih stanovanj.
- da je bil upoštevan načrt parcelacije, ki je določen v 14.členu OPPN, saj površina parcele, namenjene gradnji objektov B1, C1, D1 in D2, obsega zemljišča s parc. št. 567/23, 982/34 in 567/26(del), k.o. Črnuča, in meri 8.414,0 m², kot to določa 14. člen OPPN. Poleg tega je zajet v površino gradbene parcele še del zemljišča s parc. št. 567/26, k.o. Črnuče v izmeri 27,0 m² zaradi izvedbe uvoznega dela parkirišča ob dostopu na parcelo, pri tem pa OPPN dopušča v 24. členu spremembo parcelacije zemljišč za gradnjo v okviru dovoljenih toleranc glede prometne ureditve.
 - da predmetna gradnja ne posega na površine, namenjene javnemu dobru, ki jih določa 15. člen OPPN.
 - da OPPN dopušča etapnost gradnje v 16. členu, saj je predvidena gradnja predmetnih objektov v 2. fazi izgradnje.
 - da so bile upoštevane določbe 17. člena OPPN glede rešitev in ukrepov za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, saj je bilo pridobljeno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-4322/2021-13 z dne 26. 11. 2021 in mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Ljubljana, št. 3407-439/2021-2 z dne 7. 10. 2021. V projektni dokumentaciji je tudi navedeno, da je bil izdelan elaborat ocene zvočne izolacije iz katerega naj bi bilo razvidno, da gradnja ustreza pogojem o mejnih vrednostnih hrupa v okolju. Prav tako je v projektni dokumentaciji tudi navedeno, da je bila izdelana študija osončenosti, na podlagi katere je bila usklajena arhitekturna zasnova tlorisov. V večstanovanjskih objektih B1, C1, D1 in D2 86 % stanovanj izpolnjuje podane kriterije osončenosti iz 6. odstavka 17. člena OPPN, 14 % stanovanj pa jih ne izpolnjuje, kar je skladno z dopustnimi odstopanji v 9. odstavku 24. člena OPPN. Zbirno-prevzemno mesto komunalnih odpadkov bo urejeno v sklopu pokritega parkirišča ob severnem robu ceste C1 ob uvozu v garažo – skladno z grafično podlogo OPPN. Dovoz za komunalna vozila je predviden preko uvoza s Ceste Ceneta Štuparja. K ureditvi je bilo pridobljeno mnenje – odpadki JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21S z dne 5. 10. 2021.
 - da so bile upoštevane določbe 18. člena OPPN glede rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, saj so objekti načrtovani potresno varno glede na stopnjo ogroženosti območja. Upoštevani so odmiki med objekti po OPPN grafičnih podlogah. Uredba o zakloniščih je bila v projektni dokumentaciji gradbenih konstrukcij upoštevana tako, da je plošča nad kletjo 1 dimenzionirana na obtežbo rušenja objekta skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za zaklonišča in zaklonilnike (Uradni list RS 17/98). Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, dimenzionirane na osni pritisk 10 ton. Širine in radiji ustrezajo standardu SIST DIN 14090. Za zagotavljanje pokritosti obravnavane gradnje zadostuje obstoječe in že projektirano hidrantno omrežje.
 - da so bile upoštevane določbe 19. člena OPPN glede prometne ureditve, saj so dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori v kletnih etažah ter druge površine in objekti urejeni tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi. Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so predvidene kot utrjene površine za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišča na cesti C1 so predvidene kot asfaltirane in omejene z betonskim robnikom. Najmanjši notranji radij robnika ceste C1 je 5,0 m, najmanjši notranji radij robnika na uvozih je 2,0 m. Vozišče ceste C1 ima prometni profil skladno z grafično podlogo OPPN. Ob cesti je predvideno dvostransko parkirišče s pravokotnimi parkirnimi mesti. V objektih B1, C1, D1 in D2 je predvideno skupno 100 stanovanj. Potrebno število parkirnih mest je 200 PM (od tega 10 PM za gibalno ovirane osebe). Na nivoju terena na zunanjem parkirišču ob cesti C1 je predvideno 52 parkirnih mest (od tega 2 PM za gibalno ovirane osebe). Lastniška parkirna mesta so zaščitena s pomičnimi ovirami. V dveh kletnih etažah je predvideno 148 parkirnih mest (od tega 10 PM za gibalno ovirane osebe.) Skupaj je predvideno 200 parkirnih mest (od tega 12 parkirnih mest za gibalno ovirane), kar je v skladu z določbo 3. odstavka 19. člena OPPN. Predvideno je tudi eno začasno parkirno mesto

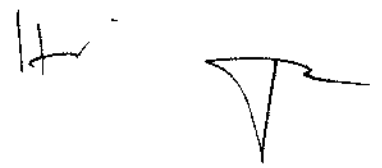
za upravnika oziroma vzdrževalce. Vse prometne površine v območju razen ceste C1 so namenjene pešcem. Vse pešpoti in hodniki za pešce v območju so široke najmanj 1,60 m.

- da so bile upoštevani pogoji za komunalno in energetska urejanje v 20. členu OPPN, saj se bodo objekti priključili na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer na javni vodovod, kanalizacijo, plinovod, elektroenergetska ter telekomunikacijska in kabelska omrežja. Priključitev bo izvedena po pogojih posameznih upravljavcev vodov. Na območju P1 ni predvidena javna razsvetljava, je pa predvidena osvetlitev zunanjega parkirišča in pešpoti v naselju. Predvidena je namestitev stebrih svetilk v območju naselja ob pešpotah in vhodov v objekte. Zunanja parkirišča ob južnem robu parcele so osvetljena preko javne razsvetljave ob Cesti Ceneteta Štuparja. Hkrati predmetna gradnja izpolnjuje pogoje tudi glede učinkovite rabe energije v stavbah iz 8. točke 20. člena OPPN v povezavi s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ).
- da so bile upoštevane določbe 22. člena OPPN glede sklenitve pogodbe o opremljanju, saj je tukajšnji upravni organ dne 17. 5. 2022 prejel dopis Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za ravnanje z nepremičninami, št. 3541-63/2022-7 z dne 17. 5. 2022, iz katerega je razvidno, da je Mestna občina Ljubljana s prvotnim lastnikom IMOS d.d. že sklenila pogodbo o opremljanju, terjatve pa so bile prijavljene v stečajni postopek omenjenega podjetja. Zaradi navedenega je morala Mestna občina planirati investicijo v NRP proračuna MOL, kjer ima zagotovljena sredstva za izgradnjo nove komunalne opreme. Navedeno potrdilo o zagotovljenih sredstvih je bilo dano tudi investitorici in je bilo podlaga za odmero komunalnega prispevka. V 157. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US: v nadaljevanju ZUreP-2), ki je veljal v času vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, je namreč določeno, da se investitor ali investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Iz 3. alineje 3. odstavka 157. člena ZUreP-2 pa izhaja, da občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če občina izjavi, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe. Mestna občina Ljubljana je v dopisu št. 371-346/2022-1 z dne 20. 4. 2022 navedla, da v zvezi z namenom gradnje stanovanjske soseske Črnuški bajer faza 2 sporoča, da ima Mestna občina Ljubljana v okviru Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2022 (Uradni list RS, št. 184/21), investicijo vključeno v načrt razvojnih programov NRP 75460-18-0753 Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč za dele območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna, BR 6/1 Stare Črnuče in BP 6/3 Opekarna Črnuče (IUE – OPEKARNA). Glede na navedeno določbo 3. alineje 3. odstavka 157. člena ZUreP-2 Mestna občina Ljubljana ne sme skleniti pogodbe o opremljanju, saj bi bila sklenitev v nasprotju z omenjeno določbo. Glede na to, da je navedena določba 22. člena OPPN v nasprotju z ZUreP-2 bi bilo po mnenju Mestne občine Ljubljana potrebno upoštevati določbe ZUreP-2 kot nadrejenega predpisa, kar pomeni, da sklenitev pogodbe o komunalnem opremljanju ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Glede na vse navedeno Mestna občina Ljubljana tudi meni, da bo investitor po plačilu komunalnega prispevka izpolnil vse pogoje iz naslova odmere komunalnega prispevka. Na podlagi dopisa Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za ravnanje z nepremičninami, št. 3541-63/2022-7 z dne 17. 5. 2022 in določbe 3. alineje 3. odstavka 157. člena ZUreP-2, ki je veljal v času vložitve predmetne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, tukajšnji upravni organ meni, da je v konkretnem primeru izpolnjena določba 22. odstavka OPPN, saj v konkretnem primeru sklenitev pogodbe o opremljanju zakonsko ni mogoča, je pa komunalno opremljanje zemljišč načrtovano v Odloku o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2022 (Uradni list RS, št. 184/21). Poleg tega se tukajšnji upravni organ tudi strinja z navedbo v dopisu gospodarske družbe Glavaš svetovanje d.o.o., ki ga je prejel dne 30. 5. 2022, da je občina tista, ki zagotavlja gradnjo komunalne opreme, pri čemer je primarni vir za financiranje te gradnje komunalni prispevek. V tej luči je sklepanje pogodbe o opremljanju smiselno in potrebno le v primeru, če občina gradnje komunalne opreme ne bi izvedla sama, ampak



bi to breme preložila na investitorja. V tem primeru bi bila občina tudi zainteresirana za sklenitev pogodbe o opremljanju, zato je v tej luči treba gledati tudi na določbo 22. člena OPPN, ki jo je potrebno razlagati na način, da je sklenitev pogodbe o opremljanju nujna, v kolikor občina želi skleniti tako pogodbo in pod pogojem, da gradnja komunalne opreme ni zagotovljena na drug način, v konkretnem primeru s strani Mestne občine Ljubljana.

2. Da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence.
3. Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja tudi iz predloženih mnenj, in sicer:
 - mnenja glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-671/2021-2 z dne 8. 10. 2021,
 - mnenja Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-1574/2021-4-TP z dne 12. 11. 2021,
 - mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-4322/2021-13 z dne 26. 11. 2021,
 - mnenja k projektu št. 1281265 (58010/2021-KMI) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 20. 10. 2021,
 - mnenja – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21K z dne 26. 10. 2021,
 - mnenja – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21V z dne 31. 5. 2022,
 - mnenja – odpadki JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. št. S-2111-21S z dne 5. 10. 2021,
 - mnenja k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o. št. JPE-351-2272/2021-004 (P31256) z dne 26. 10. 2021,
 - mnenja k projektnim rešitvam T-2 d.o.o. št. 919/2021 z dne 6. 10. 2021,
 - mnenja k projektni dokumentaciji Telemach d.o.o. št. projektant_1-21-GZ z dne 13. 7. 2021,
 - mnenja Telekom Slovenije d.d. št. 100857-LJ/6253-IB z dne 29. 10. 2021,
 - mnenja Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-48-2021 z dne 28. 9. 2021,
 - mnenja Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Ljubljana, št. 3407-439/2021-2 z dne 7. 10. 2021.
4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne ceste. Pri tem pa tukajšnji upravni organ tudi ugotavlja, da sta bili za gradnjo komunalne infrastrukture, na katero se bodo priključili predmetni objekti, izdani tudi pravnomočni gradbeni dovoljenji Upravne enote Ljubljana, Izpostave Bežigrad, št. 351-602/2010-8 z dne 28. 7. 2010 in št. 351-603/2010-10 z dne 30. 6. 2010, v skladu s katerima je bila gradnja komunalne infrastrukture deloma tudi že izvedena, deloma pa bo še izvedena za načrtovane objekte. V vsakem primeru pa bo morala biti gradnja komunalne infrastrukture končana pred izdajo uporabnega dovoljenja, saj je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja, da je zvedena minimalna komunalna oskrba objekta.
5. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, saj objekt ne leži v varovanem območju.
6. Investitorka je v izpisku iz zemljiške knjige ID 3587472, ID 563533 in ID 545450 vpisana kot lastnica zemljišč s parc. št. 567/23, 567/26 in 982/34, k.o. Črnuče. Upravni organ je dne 16. 6. 2022 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo na navedenih zemljiščih med samim postopkom ni spremenilo.



Tukajšnji upravni organ ugotavlja še, da ima investitorica pravico graditi tudi na zemljiščih s parc. št. 567/24, 567/27 in 982/54, k.o. Črnuče, preko katerih je predvidena gradnja priključkov na komunalno infrastrukturo. Investitorica je tako v izpisku iz zemljiške knjige ID 4426621 vpisana kot lastnica zemljišča s parc. št. 567/24, k.o. Črnuče. Zemljišči s parc. št. 567/27 in 982/54, k.o. Črnuče, pa sta v lasti Mestne občine Ljubljana in predstavljata javno cesto, zato je bilo v skladu z določbo 3. odstavka 35. člena GZ pridobljeno mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-1574/2021-4-TP z dne 12. 11. 2021.

2. V konkretnem primeru ni potrebno plačati nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, saj ne gre za nelegalen objekt. Zemljišči s parc. št. 567/23 in 982/34, k.o. Črnuče, sta sicer kmetijski zemljišči, a je njuna boniteta manjša od 35 točk, zato v skladu z določbo 1. odstavka 3.g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) ni potrebno plačati nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča
3. Na podlagi 1. odstavka 226. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21: v nadaljevanju ZUreP-2) je komunalni prispevek obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanec ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Na podlagi navedenega določila ZUreP-3 je Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami izdal odločbo o odmeri komunalnega prispevka za predmetno gradnjo št. 3541-63/2022-6 z dne 25. 4. 2022, s katero je odmeril komunalni prispevek v znesku 1.996.025,30 EUR. Iz potrdila imenovanega organa št. 3541-63/2022-8 z dne 26. 5. 2022 pa je razvidno, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi plačan dne 26. 5. 2022.

Na podlagi 2. odstavka 36. člena GZ je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

V skladu z navedenim določilom GZ je tukajšnji upravni organ ugotovil, da stranskih udeležencev v tem postopku ni, saj za predmetno območje velja OPPN, ki določa tako gabarite predmetnih objektov, kot tudi njihovo lego na zemljišču, načrtovana gradnja pa je skladna z OPPN in ne bo vplivala na sosednja zemljišča.

Upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, tako ugotavlja, da je investitorica izpolnila vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se investitorici izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo stanovanjske soseske Črnuški bajer faza 2, in sicer štirih večstanovanjskih objektov B1, C1, D1 in D2 s skupnima kletnima etažama na zemljiščih s parc. št. 567/23, 567/26 in 982/34, k.o. Črnuče, 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 45. člena GZ, ki določa, da sta zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

H

Odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 4. člena GZ in določbo 11. odstavka 128. člena GZ-1, odločitev iz IV. točke pa z določbami 48. člena GZ.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje 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 po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; v nadaljevanju ZUT) v znesku 18,10 EUR.

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

Postopek vodil:
Roman Hrdlička Bergelj
višji svetovalec



Andreja Erjavec, mag. medk. menedž.
vodja sektorja

Vročiti:

1. Glavaš svetovanje d.o.o., Bleiweisova 30, 1000 Ljubljana (z zahtevkom za izdajo gradbenega dovoljenja, prejetim dne 18. 11. 2021, in projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 21/03, avgust 2021 (dopolnitev z dne 27. 1. 2022), izdelovalca Gužič Trplan arhitekti d.o.o., Ciril-Metodov trg 15, Ljubljana) – osebno

Odpremiti:

1. RS, Ministrstvo za okolje 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@ljubljanasi.si – po e-pošti
3. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljanasi.si – po e-pošti
4. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, gp.drsv@gov.si – po e-pošti
5. Energetika Ljubljana d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
6. JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., voka@vo-ka.si – po e-pošti
7. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
8. Telekom Slovenije d.o.o., sprejemna.pisarna@telekom.si – po e-pošti
9. Telemach d.o.o., info@telemach.si – po e-pošti
10. T-2 d.o.o., info@t-2.net – po e-pošti
11. Gasilska brigada Ljubljana, gbl@gb-ljubljana.si – po e-pošti
12. Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Ljubljana, OELjubljana@zgs.si – po e-pošti

PROJEKT: PRELIMINARNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE
STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER
ZL Living d.o.o.

PRELIMINARNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE

PROJEKT:
STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER
2.faza

Investitor:

ZL living d.o.o.
Kržičeva ulica 3,
1000 Ljubljana

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
Dolenjska cesta 462a
1291 Škofljica

GEODETSKO PODJETJE:
GEODETSKI BIRO RTL, d.o.o.
Dolenjska cesta 462a
1291 Škofljica

Škofljica, 22.06.2022

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 462a, 1291 Škofljica
☎ 01 7875 161, fax: 0599 37 028, gsm: 041 563635, e-mail: info@gb-rtl.si



PROJEKT: PRELIMINARNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE
STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER
ZL Living d.o.o.

PRELIMINARNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE

PROJEKT:

STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER
1.faza

VSEBINA:

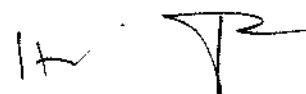
1.SEZNAM PROSTOROV

- 1.1- Objekt B1
- 1.2 - Objekt C1
- 1.3 - Objekt D1
- 1.4 - Objekt D2
- 1.5 - Garaža

2.SEZNAM ZUNANJIH POVRŠIN

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 462a, 1291 Škofljica
☎ 01 7875 161, fax: 0599 37 028 , gsm: 041 563635, e-mail: info@gb-rtl.si



1. SEZNAM PROSTOROV

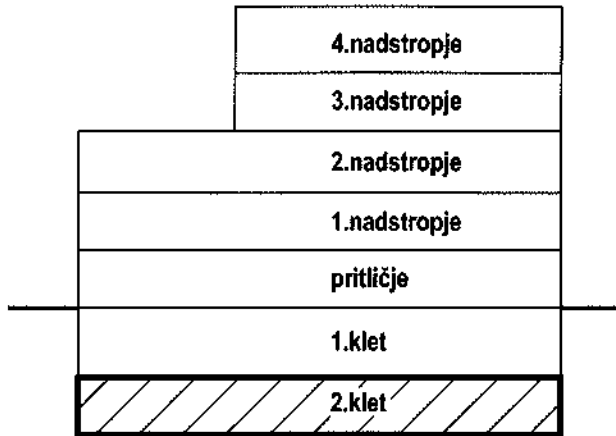
1.1 – OBJEKT B1

- Tloris etaž
- Seznam stanovanj
- Seznam skupnih prostorov
- Delež posameznih etažnih lastnikov

OBJEKT B1

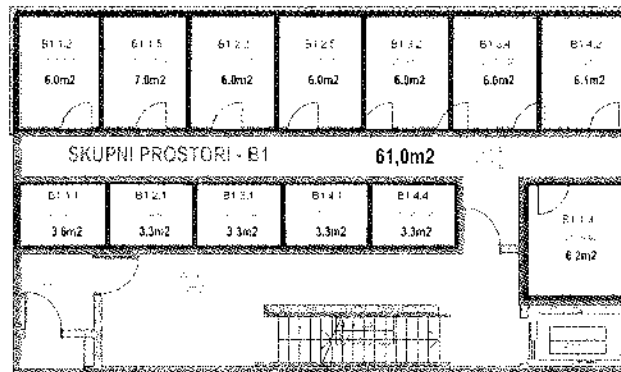
GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
Dolenjska cesta 461a
1291 Škofljica
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028
e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez



Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer**
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2
Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

tloris 2.klet



Handwritten initials and a signature.

OBJEKT B1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

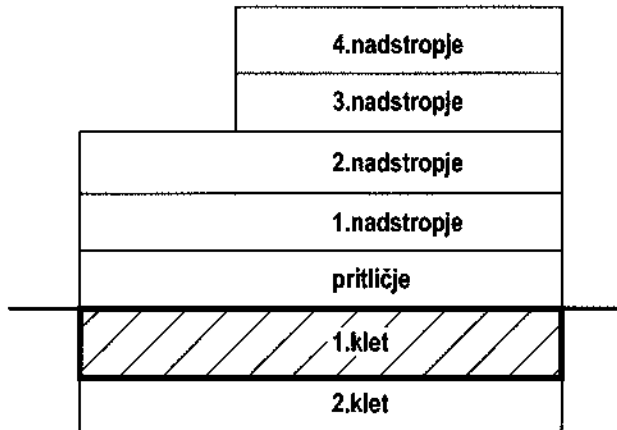
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

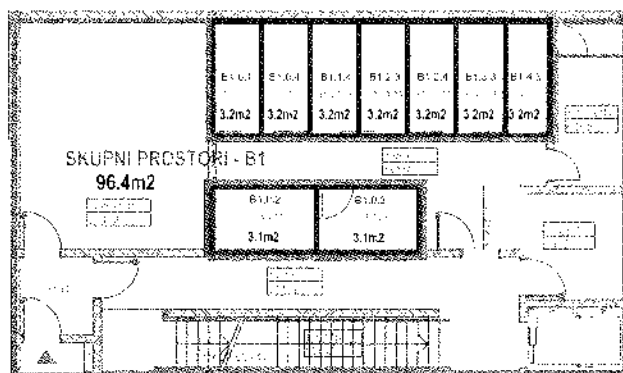


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

tloris 1.klet



Handwritten signatures and initials.

OBJEKT B1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

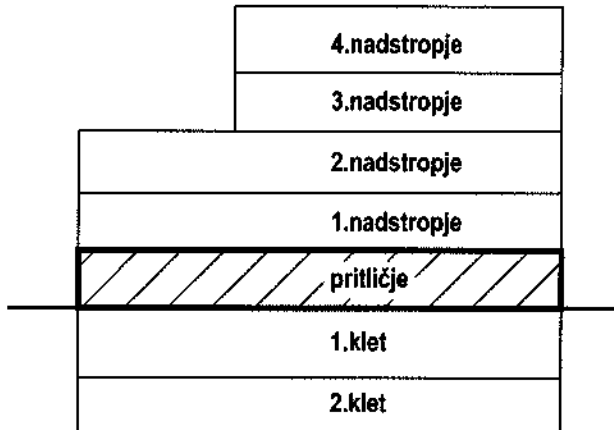
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

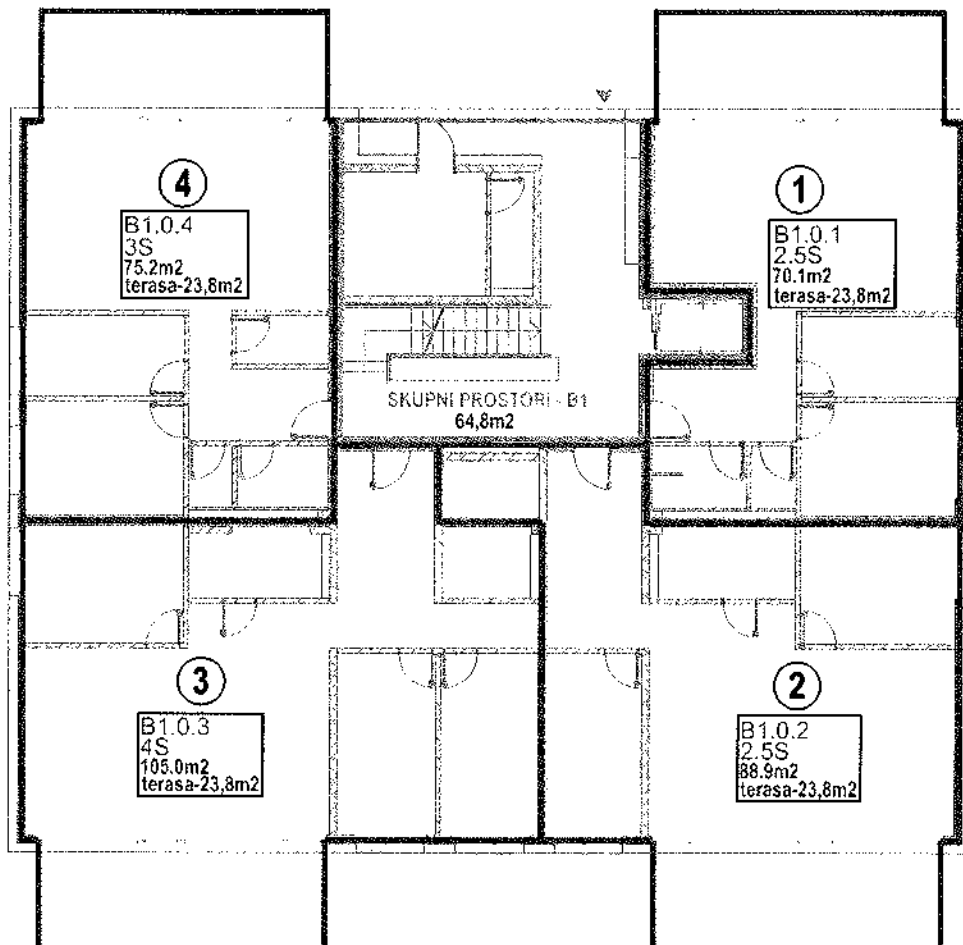


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Tloris pritličja



H R

OBJEKT B1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

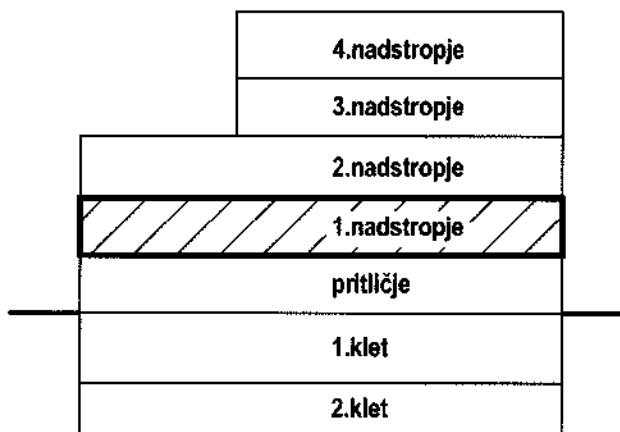
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

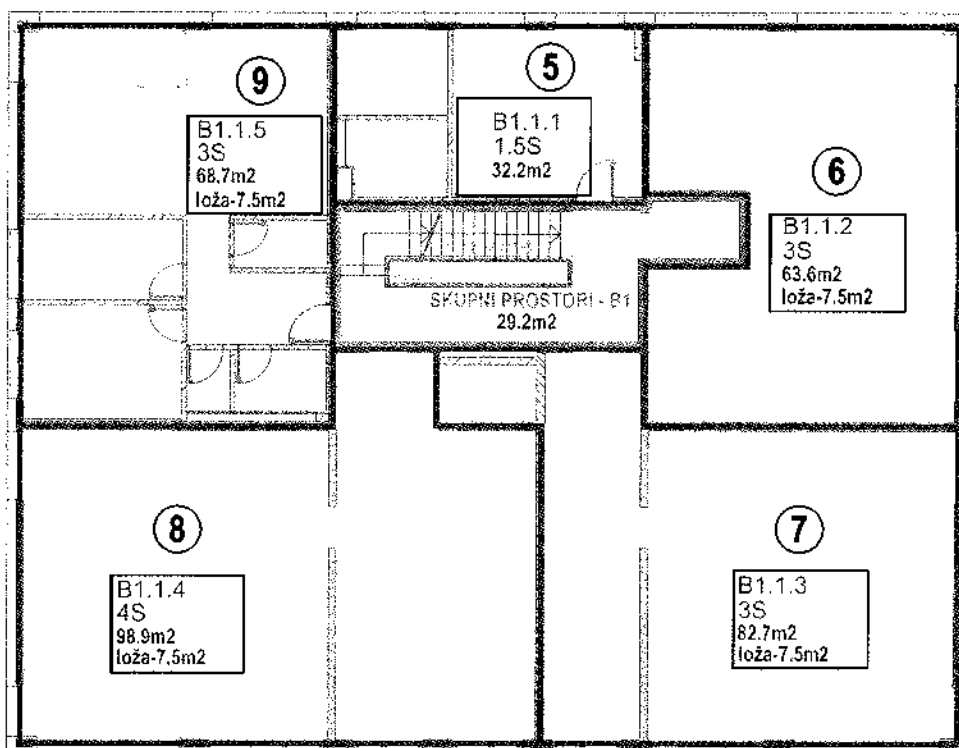
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



Tloris 1. nadstropje



Handwritten initials and signature.

OBJEKT B1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

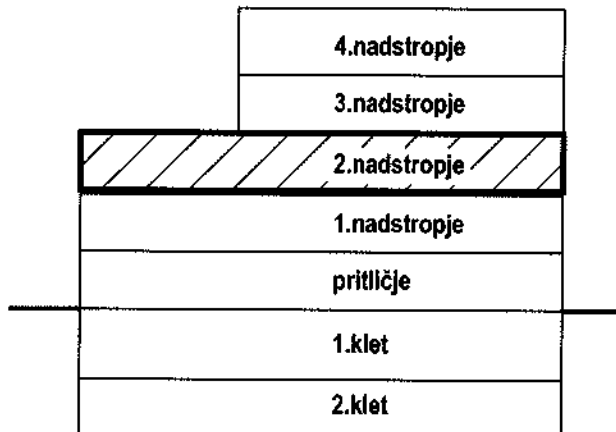
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtf.com

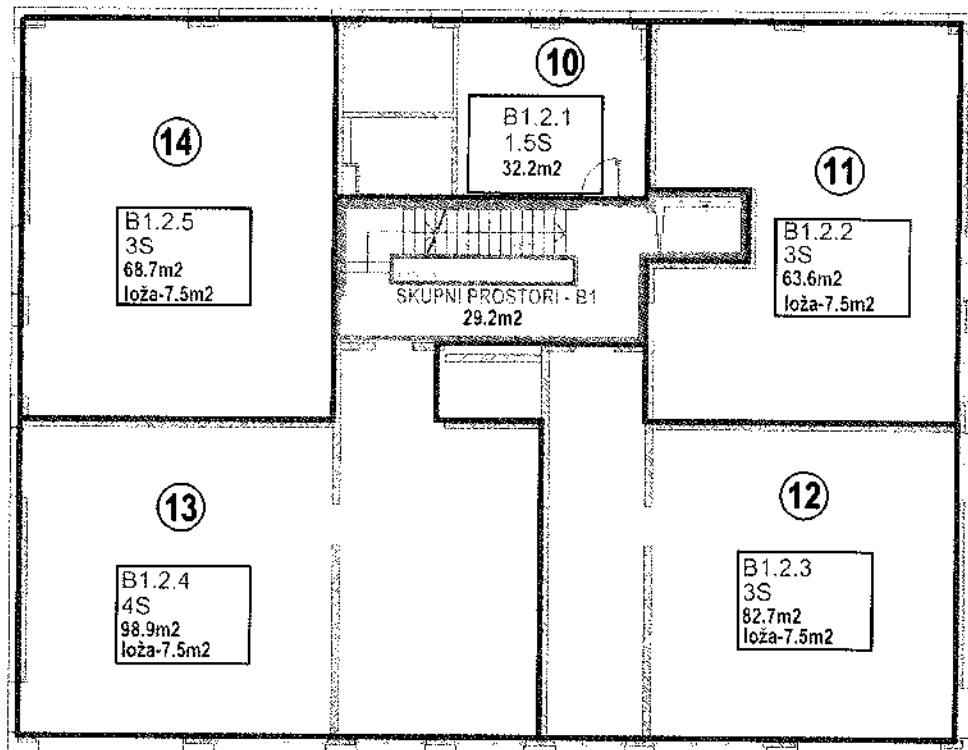
Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring.**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE



Tloris 2. nadstropje



OBJEKT B1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

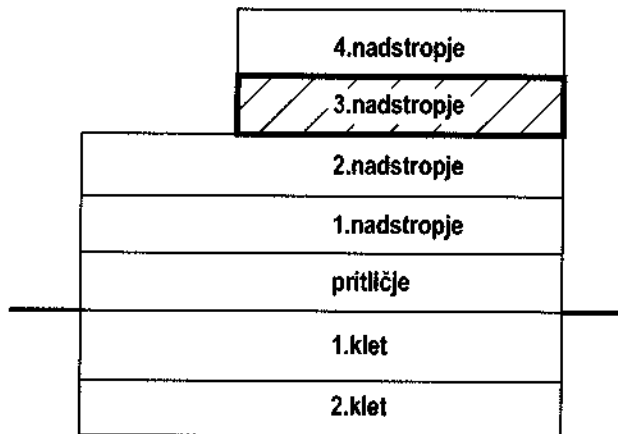
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

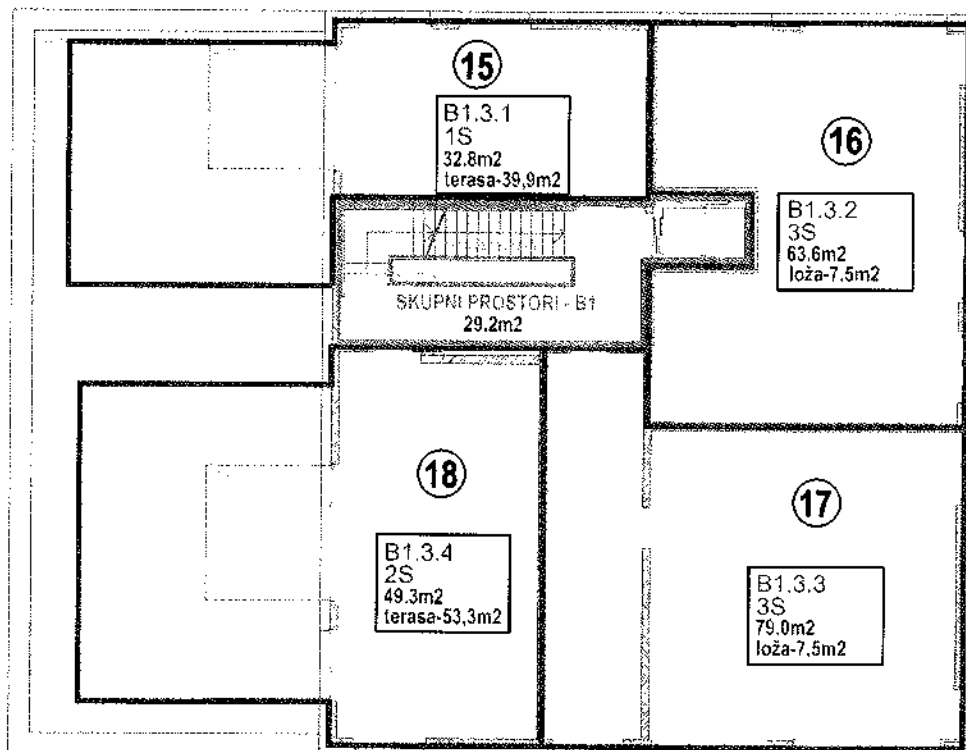
Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekt: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE



Tloris 3. nadstropje



OBJEKT B1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

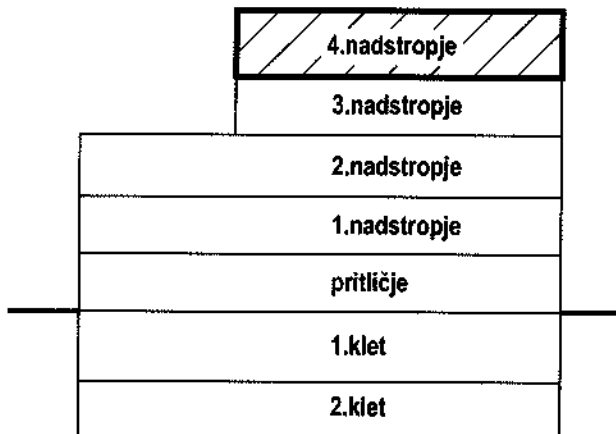
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

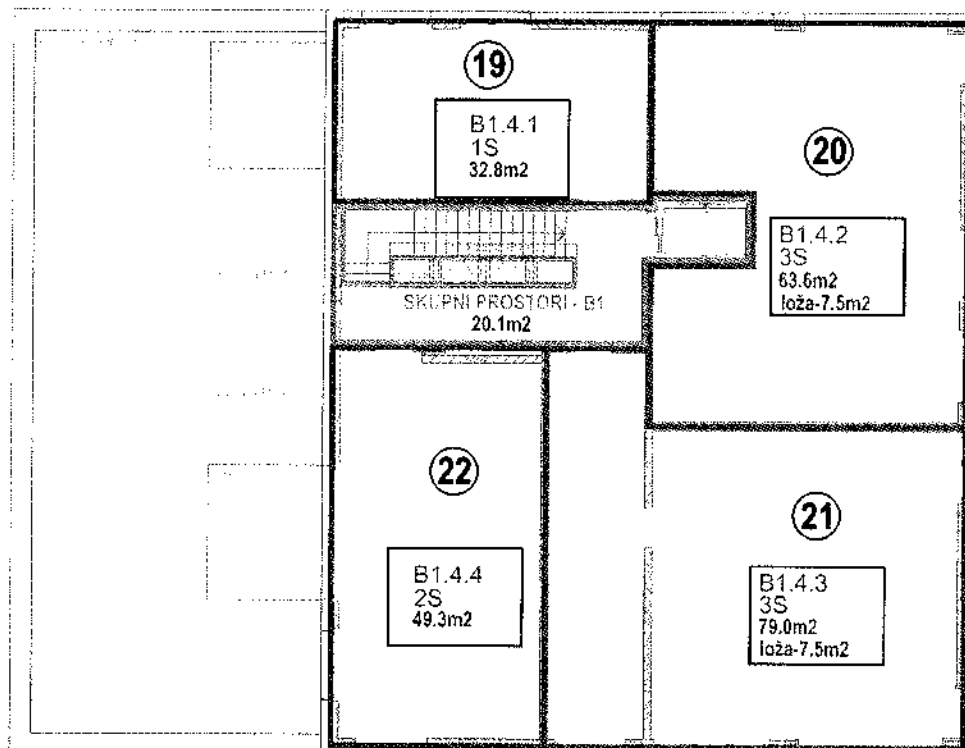
Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE**



Tloris 4. nadstropje



SEZNAM STANOVANJ

BLOK B1		POVRŠINA STANOVANJA (m2)											PRODAJNA		
ŠT. STAN.	ŠIFRA STAN.	TIP STAN.	bivalni prostori	balkon loža m2	terasa m2	zunanje površine-vrt m2	Shramba m2	lokacij shramba	Shramba kolesa	lokacij shramba	št. parkirišča in lokacija	zunanja parkirišča mesta	parkirna mesta	POVRŠINA STAN. * m2	CENA STAN.
	PRITLIČJE														
1	STANOVANJE B1.0.1	3S	70.1			23.8	3.2	k1			12 (k1)	9	2P	97,10	
2	STANOVANJE B1.0.2	2.5S	88.9			23.8	4	k1			11inv (k1)	10	2P	116,70	
3	STANOVANJE B1.0.3	4S	105			23.8	3.9	k1	2,8	(k1)	9/10inv (k1)		2P	132,70	
4	STANOVANJE B1.0.4	3S	75.2			23.8	3.2	k1	2,6	(k1)	7/8 (k1)		2P	102,20	
	1. NADSTROPJE														
5	STANOVANJE B1.1.1	1.5S	32.2				3.6	k2	2,8	(k2)	84 (k2)		1P	35,80	
6	STANOVANJE B1.1.2	3S	63.6	7.5			6	k2	5.5	(k2)	85/86 (k2)		2P	77,10	
7	STANOVANJE B1.1.3	3S	82.7	7.5			6.2	k2	2.7	(k2)	87 (k2)	11	2P	96,40	
8	STANOVANJE B1.1.4	4S	98.9	7.5			3.2	k1	2.7	(k1)	3/4 (k1)		2P	109,60	
9	STANOVANJE B1.1.5	3S	68.7	7.5			7	k2	2.8	(k2)	88 (k2)	12	2P	83,20	
	2. NADSTROPJE														
10	STANOVANJE B1.2.1	1.5S	32.2				3.3	k2	2,8	(k2)	83 (k2)		1P	35,50	
11	STANOVANJE B1.2.2	3S	63.6	7.5			6	k2	5.4	(k2)	89/90 (k2)		2P	77,10	
12	STANOVANJE B1.2.3	3S	82.7	7.5			3.2	k1	2.6	(k1)	15/16 (k1)		2P	93,40	
13	STANOVANJE B1.2.4	4S	98.9	7.5			3.2	k1	2.2	(k1)	1/2 (k1)		2P	109,60	
14	STANOVANJE B1.2.5	3S	68.7	7.5			6	k2	2.8	(k2)	91 (k2)	13	2P	82,20	
	3. NADSTROPJE														
15	STANOVANJE B1.3.1	1S	32.8		39.9		3.3	k2	2,8	(k2)	82 (k2)		1P	76,00	

F

16	STANOVANJE B1.3.2	3S	63,6	7,5				6	k2	5,4	(k2)	92/93 (k2)		2P	77,10	
17	STANOVANJE B1.3.3	3S	79	7,5			3,2	k1	5,4	(k1)	13/14 (k1)			2P	89,70	
18	STANOVANJE B1.3.4	2S	49,3		53,3		6	k2	2,6	(k2)	80 (k2)		7	2P	108,60	
4. NADSTROPJE																
19	STANOVANJE B1.4.1	1S	32,8				3,3	k2	2,7	(k2)	81 (k2)			1P	36,10	
20	STANOVANJE B1.4.2	3S	63,6	7,5			6,1	k2	5,3	(k2)	94/95 (k2)			2P	77,20	
21	STANOVANJE B1.4.3	3S	79	7,5			3,2	k1			5/6 (k1)			2P	89,70	
22	STANOVANJE B1.4.4	2S	49,3				3,3	k2	2,6	(k2)	79 (k2)		8	2P	52,60	
													Skupaj:		1855,60	

opombe: št.S =n-sobno stanovanje

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Seznam skupnih prostorov v
objektu B1

OPIS PROSTORA	KLET 1	KLET2	STANOVANJSKI	skupaj
	m2	m2	OBJEKT	m2
			m2	
KOMUNIKACIJSKE POVRŠINE	52	61	148,7	261,7
NOTRANJE POVRŠINE-OSTALO*	29,4		15,5	44,9
TEHNIČNE POVRŠINE**	15			15
ZUNANJE POVRŠINE-OSTALO			8,3	8,3
	96,4	61	172,5	329,9

* kolesarnica, čistila

** elektro prostor, tehnični prostor

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER

Deleži posameznih etažnih lastnikov

OBJEKT	ŠIFRA STANOVA NJA	TIP STAN.**	Nadstropje	ŠT. STANOVANJA	površina skupaj (m ²)	% etažne lastnine na skupnih zunanjih površinah in skupnih komunikacijskih prostorih (%)		
stanovanja skupaj (bivalni prostori + terase + balkoni+ shrambe)	B1.0.1	3S	P	1 - stanovanje	97,1	5,23		
	B1.0.2	2.5S	P	2 - stanovanje	116,7	6,29		
	B1.0.3	4S	P	3 - stanovanje	132,7	7,15		
	B1.0.4	3S	P	4 - stanovanje	102,2	5,51		
						0,00		
		B1.1.1	1.5S	1	5 - stanovanje	35,8	1,93	
		B1.1.2	3S	1	6 - stanovanje	77,1	4,15	
		B1.1.3	3S	1	7 - stanovanje	96,4	5,20	
		B1.1.4	4S	1	8 - stanovanje	109,6	5,91	
		B1.1.5	3S	1	9 - stanovanje	83,2	4,48	
						0,00		
	BLOK B1	B1.2.1	1.5S	2	10 - stanovanje	35,5	1,91	
		B1.2.2	3S	2	11 - stanovanje	77,1	4,15	
		B1.2.3	3S	2	12 - stanovanje	93,4	5,03	
		B1.2.4	4S	2	13 - stanovanje	109,6	5,91	
		B1.2.5	3S	2	14 - stanovanje	82,2	4,43	
							0,00	
			B1.3.1	1S	3	15 - stanovanje	76	4,10
			B1.3.2	3S	3	16 - stanovanje	77,1	4,15
			B1.3.3	3S	3	17 - stanovanje	89,7	4,83
			B1.3.4	2S	3	18 - stanovanje	103,6	5,85
						0,00		
	B1.4.1	1S	4	19 - stanovanje	36,1	1,95		
	B1.4.2	3S	4	20 - stanovanje	77,2	4,16		
	B1.4.3	3S	4	21 - stanovanje	89,7	4,83		
	B1.4.4	2S	4	22 - stanovanje	52,6	2,83		
					1855,6	100,00		

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

PROJEKT: PRELIMINARNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE
STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER
ZL Living d.o.o.

1.2 - OBJEKT – C1

- Tloris etaž
- Seznam stanovanj
- Seznam skupnih prostorov
- Delež posameznih etažnih lastnikov

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 462a, 1291 Škofljica
☎ 01 7875 161, fax: 0599 37 028 , gsm: 041 563635, e-mail: info@gb-rtl.si

OBJEKT C1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

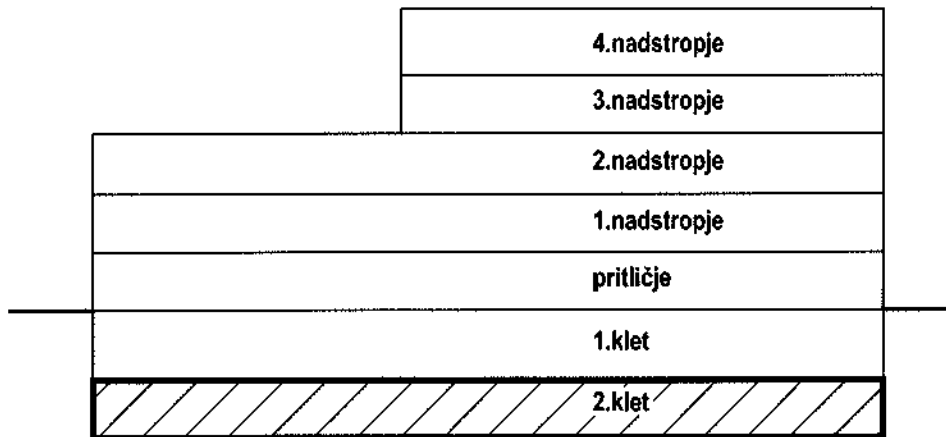
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

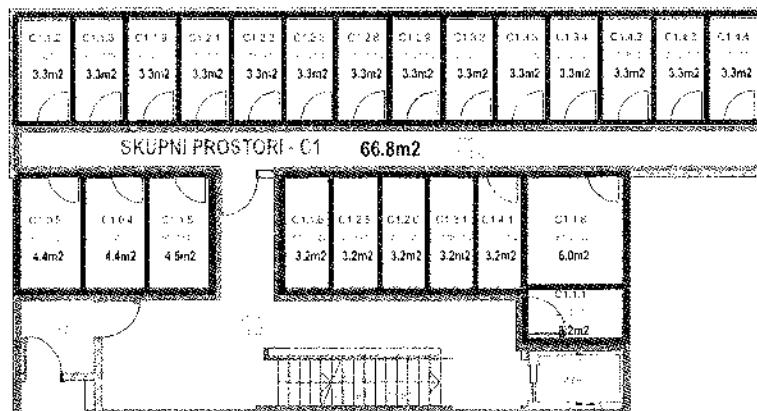
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



tloris 2.klet



Handwritten initials 'H' and 'P' in the bottom right corner.

OBJEKT C1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

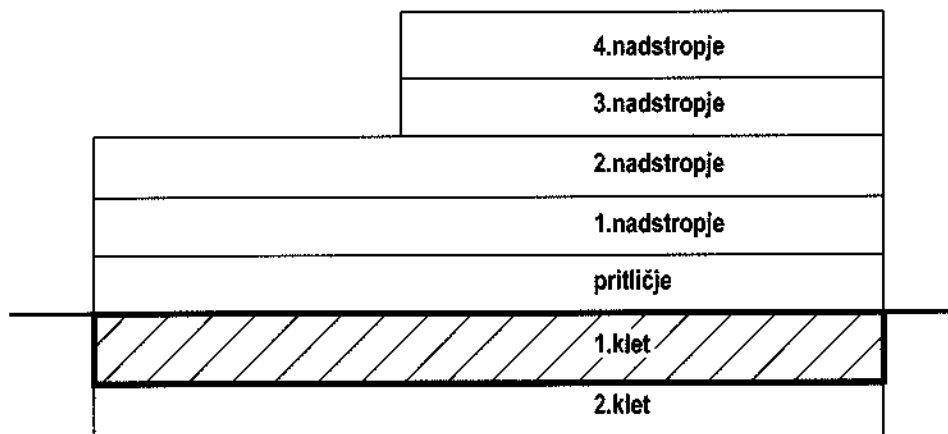
e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

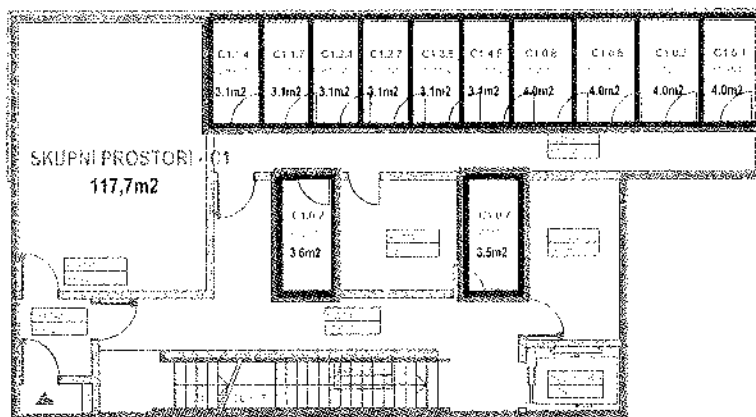
Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseka črnuški baje**
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2

Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34**
K. o. 1756-ČRNUČE



tloris 1.klet

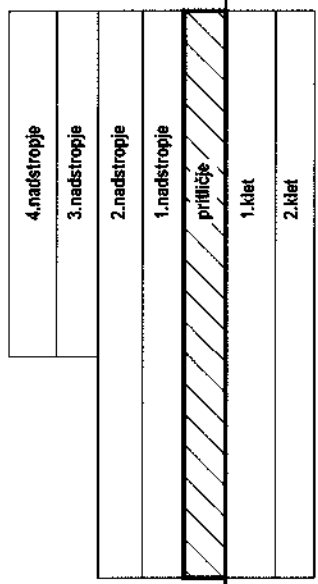


GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
 Dolenjska cesta 461a
 1291 Skofljica
 tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028
 e-mail: info@gb-rtl.com

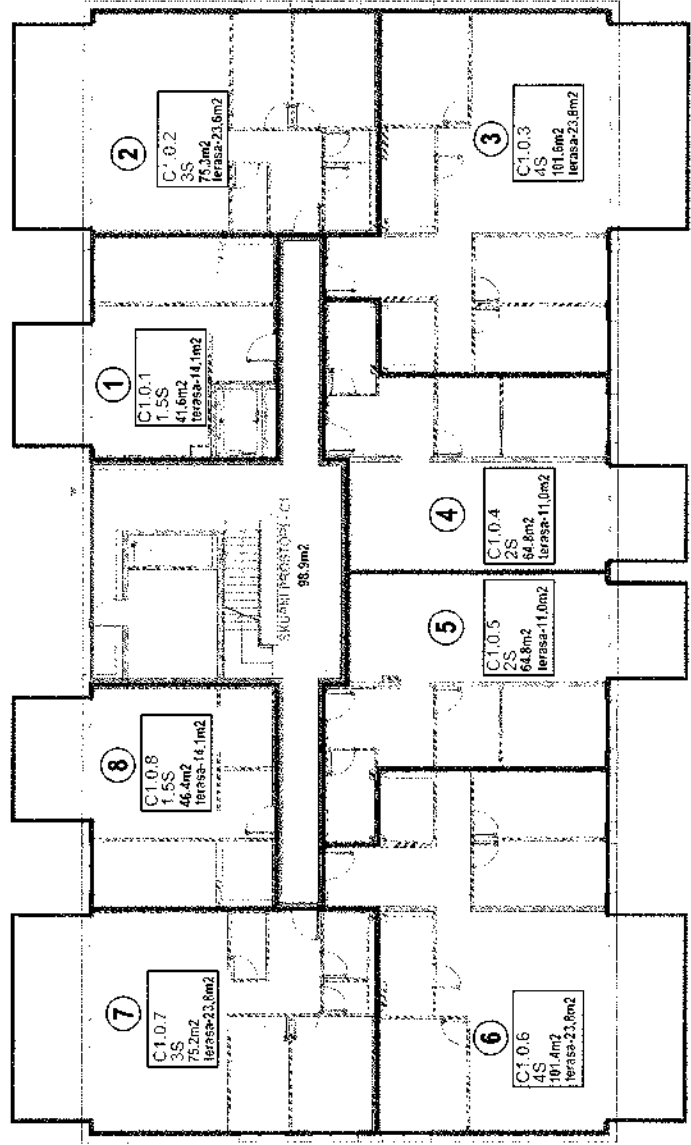
Investitor: Imos, projektiranje, inženiring,
 stavebniška sorodna družba
 Objekt: 2. faza, objekti B1, C1, D1 In D2
 Lokacija: parc. št.: 56723, 96234
 K. o. 1756-CRNUČE

OBJEKT C1

Prerez



Tloris pritličja



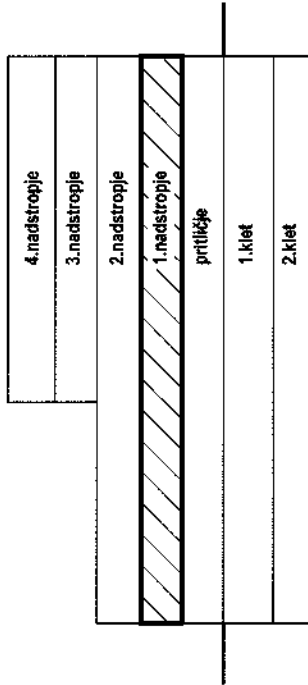
Handwritten signature

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
 Dolenjska cesta 461a
 1291 Skofljica
 tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028
 e-mail: info@gb-rtl.com

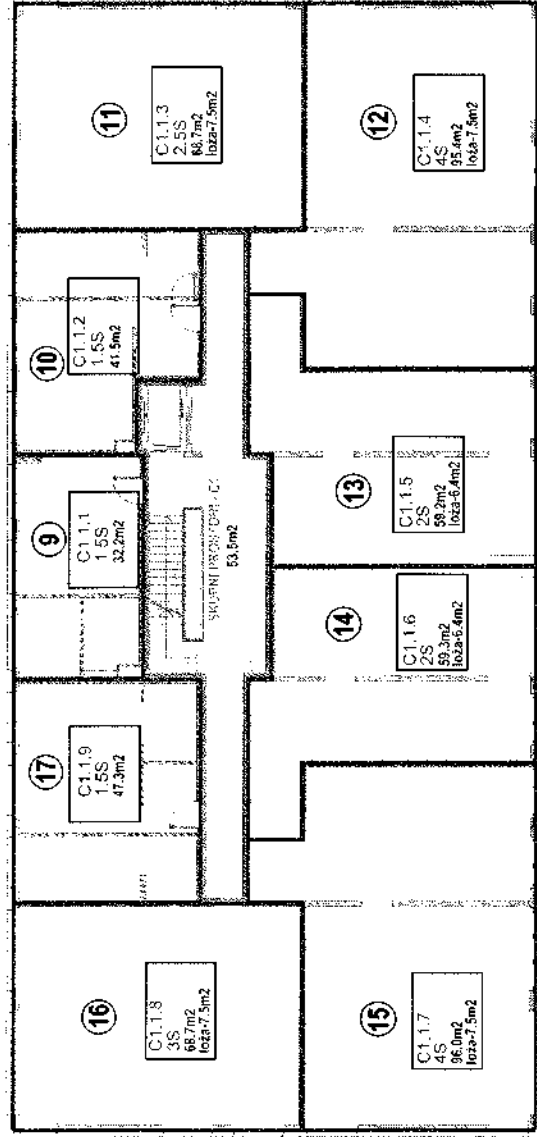
Investitor: Imos, projektiranje, inženiring.
 Objekti: stanovanjska zocoeka črnuški bajler
 Lokacija: parc. št.: 567/23, 962/34
 K.o.: 1756-ČRNUČE

OBJEKT C1

Prerez



Tloris 1.nadstropje



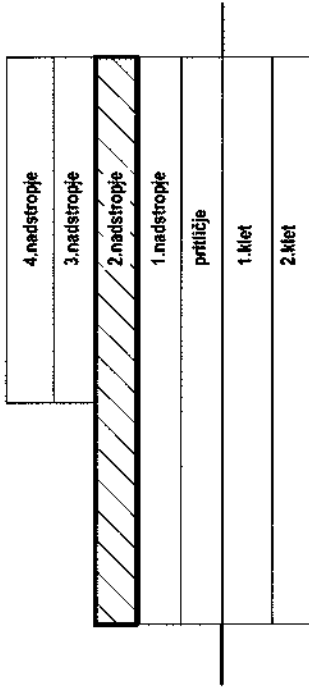
Handwritten signature or initials.

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
 Dolenjska cesta 461a
 1291 Škofljica
 tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028
 e-mail: info@gb-rtl.com

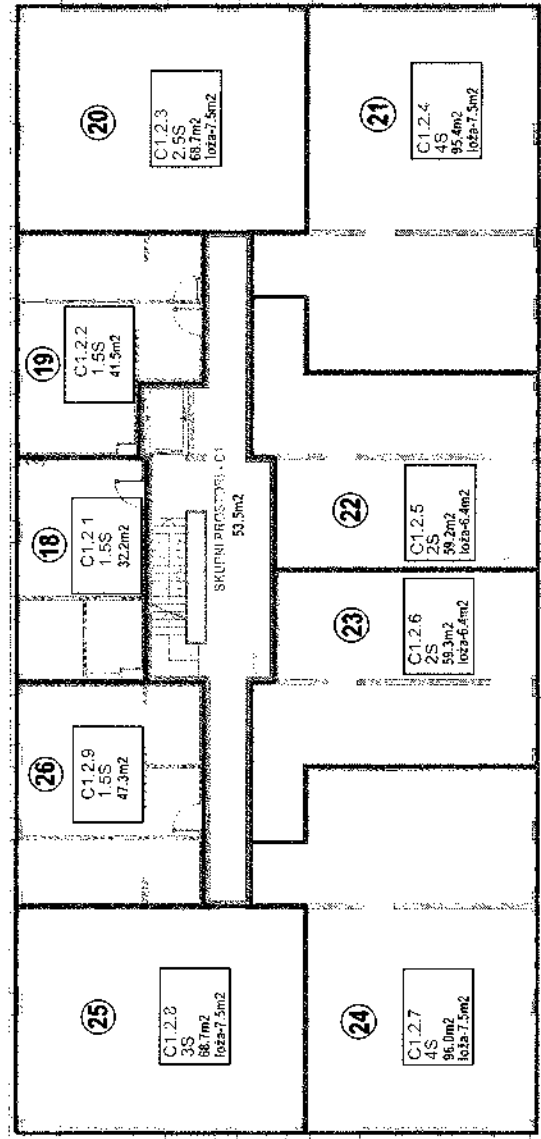
Investitor: Imos, projektiranje, inženjering,
 arhitekturna, sesestva črnuški bejler
 Objekt: 2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2
 Lokacija: parc. št.: 56723, 962/24
 K. o. 1756-CRNUČE

OBJEKT C1

Prerez



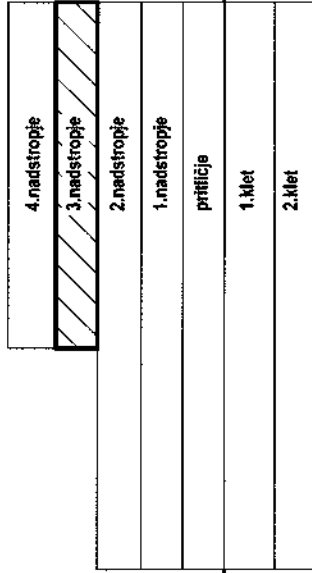
Tloris 2. nadstropje



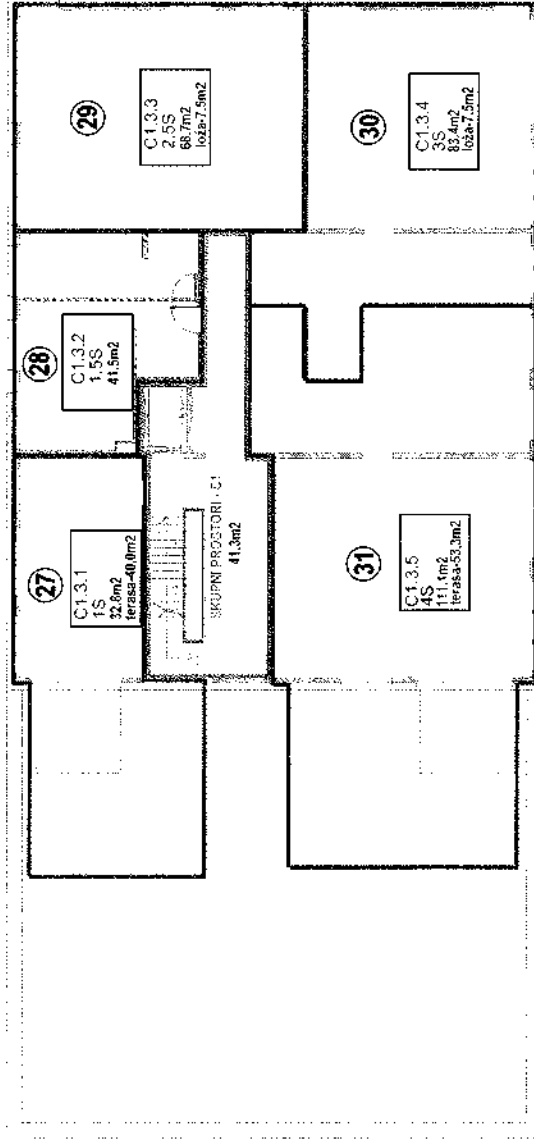
Handwritten signature and initials.

OBJEKT C1

Prerez



Tloris 3.nadstropje



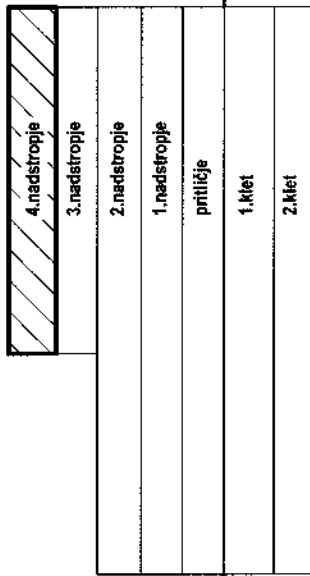
GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
Dolenjska cesta 461a
1291 Skofljica
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: Imos, projektiranje, inženiring.
Objekt: stanovanjska zgradba družinski bobjer
Lokacija: parc. št.: 867/23, 982/34
K. o. 1756-CRNUČE

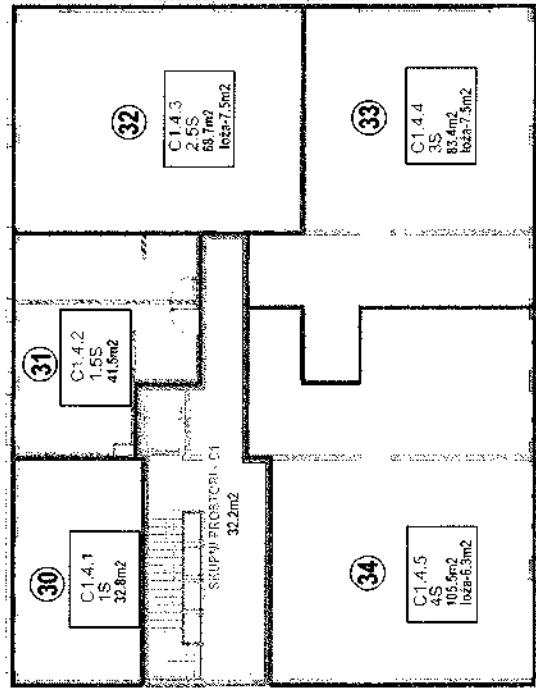
F

OBJEKT C1

Prerez



Tloris 4.nadstropje



GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.
Dolenjska cesta 461a
1291 Škofljica
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: Ines, projektiranje, inženjering.
Objekt: stanovanjska zasedba črnuški bajer
Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-CRNUČE

BLOK C1		POVRŠINA STANOVANJA (m2)											PRODAJNA		
ŠTEVILK STAN.	ŠIFRA STAN.	TIP STAN.	bivalni prostori	balkon loža m2	terasa m2	zunanje površine-vrt m2	Shramba m2	lokacija Shrambe	shramba kolesa m2	lokacija Shrambe	št. parkirišča	zunanje parkirišče mesta	Parkirna mesta	POVRŠINA STAN. * m2	CENA STAN.
	PRITLIČJE														
1	STANOVANJE C1.0.1	1.5S	41,6			14,1	4	k1			23inv (k1)	32	2P	59,70	
2	STANOVANJE C1.0.2	3S	75,2			23,6	3,6	k1	2,8	(k1)	37/38 (k1)		2P	102,40	
3	STANOVANJE C1.0.3	4S	101,6			23,8	4	k1	2,7	(k1)	24inv/25 (k1)		2P	129,40	
4	STANOVANJE C1.0.4	2S	64,8			11	4,4	k2	2,8	(k2)	101 (k2)	37	2P	80,20	
5	STANOVANJE C1.0.5	2S	64,8			11	4,4	k2	2,6	(k2)	100 (k2)	38	2P	80,20	
6	STANOVANJE C1.0.6	4S	101,4			23,8	4	k1	2,8	(k1)	29inv/30 (k1)		2P	129,20	
7	STANOVANJE C1.0.7	3S	75,2			23,8	3,5	k1	5,4	(k1)	26/27 (k1)		2P	102,50	
8	STANOVANJE C1.0.8	1.5S	46,3			14,1	4	k1			28inv (k1)	31	2P	64,40	
	1. NADSTROPJE														
9	STANOVANJE C1.1.1	1.5S	32,2				3,2	k2	2,8	(k2)	78 (k2)		1P	35,40	
10	STANOVANJE C1.1.2	1.5S	41,5				3,3	k2	2,6	(k2)	77 (k2)	30	2P	44,80	
11	STANOVANJE C1.1.3	2.5S	68,7	7,5			3,3	k2	2,6	(k2)	106 (k2)	18	2P	79,50	
12	STANOVANJE C1.1.4	4S	95,4	7,5			3,1	k1	5,4	(k1)	17/18 (k1)		2P	106,00	
13	STANOVANJE C1.1.5	2S	59,2	6,4			4,5	k2	2,7	(k2)	102 (k2)	36	2P	70,10	
14	STANOVANJE C1.1.6	2S	59,3	6,4			3,2	k2	2,6	(k2)	103 (k2)	35	2P	68,90	
15	STANOVANJE C1.1.7	4S	96	7,5			3,1	k1	2,8	(k1)	19/20 (k1)		2P	106,60	
16	STANOVANJE C1.1.8	3S	68,7	7,5			6	k2	2,8	(k2)	110 (k2)	14	2P	82,20	
17	STANOVANJE C1.1.9	1.5S	47,3				3,3	k2	2,8	(k2)	76 (k2)	29	2P	50,60	
	2. NADSTROPJE														
18	STANOVANJE C1.2.1	1.5S	32,2				3,3	k2	2,9	(k2)	75 (k2)		1P	35,50	

19	STANOVANJE C1.2.2	1.5S	41,5					3,3	k2	2,7	(k2)	96 (k2)	28	2P	44,80
20	STANOVANJE C1.2.3	2.5S	68,7	7,5				3,3	k2	2,8	(k2)	107 (k2)	19	2P	79,50
21	STANOVANJE C1.2.4	4S	95,4	7,5				3,1	k1	5,3	(k1)	21/22 (k1)		2P	106,00
22	STANOVANJE C1.2.5	2S	59,2	6,4				3,2	k2	2,8	(k2)	104 (k2)	34	2P	68,80
23	STANOVANJE C1.2.6	2S	59,3	6,4				3,2	k2	2,8	(k2)	105 (k2)	33	2P	68,90
24	STANOVANJE C1.2.7	4S	96	7,5				3,1	k1	2,6	(k1)	31/32 (k1)		2P	106,60
25	STANOVANJE C1.2.8	3S	68,7	7,5				3,3	k2	2,8	(k2)	111 (k2)	15	2P	79,50
26	STANOVANJE C1.2.9	1.5S	47,3					3,3	k2	2,7	(k2)	97 (k2)	27	2P	50,60
	3. NADSTROPJE														
27	STANOVANJE C1.3.1	1S	32,8		40			3,2	k2	2,8	(k2)	74 (k2)		1P	76,00
28	STANOVANJE C1.3.2	1.5S	41,5					3,3	k2	2,7	(k2)	98 (k2)	26	2P	44,80
29	STANOVANJE C1.3.3	2.5S	68,7	7,5				3,3	k2	2,8	(k2)	108 (k2)	20	2P	79,50
30	STANOVANJE C1.3.4	3S	83,4	7,5				3,3	k2	2,6	(k2)	112 (k2)	16	2P	94,20
31	STANOVANJE C1.3.5	4S	111,4		53,3			3,1	k1	2,6	(k1)	33/34 (k1)		2P	167,80
	4. NADSTROPJE														
32	STANOVANJE C1.4.1	1S	32,8					3,2	k2	2,7	(k2)	73 (k2)		1P	36,00
33	STANOVANJE C1.4.2	1.5S	41,5					3,3	k2	2,8	(k2)	99 (k2)	25	2P	44,80
34	STANOVANJE C1.4.3	2.5S	68,7	7,5				3,3	k2	2,6	(k2)	109 (k2)	21	2P	79,50
35	STANOVANJE C1.4.4	3S	83,4	7,5				3,3	k2			113 (k2)	17	2P	94,20
36	STANOVANJE C1.4.5	4S	105,5	6,3				3,1	k1	5,4	(k1)	35/36 (k1)		2P	114,90
Skupaj:															2864,00

opombe: št.S =n-sobno stanovanje
 Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Seznam skupnih prostorov v

objektu C1

OPIS PROSTORA	KLET 1	KLET2	STANOVANJSKI OBJEKT	skupaj
	m2	m2	m2	m2
KOMUNIKACIJSKE POVRŠINE	60,4	66,8	254	381,2
NOTRANJE POVRŠINE-OSTALO*	33,9		16,5	50,4
TEHNIČNE POVRŠINE**	23,4			23,4
ZUNANJE POVRŠINE-OSTALO			8,9	8,9
	117,7	66,8	279,4	463,9

* kolesarnica, čistila

** elektro prostor, tehnični prostor

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Deleži posameznih etažnih lastnikov

OBJEKT	ŠIFRA STANOVA NJA	TIP STAN.**	Nadstropje	ŠT. STANOVANJA	površina skupaj (m ²)	% etažne lastnine na skupnih zunanjih površinah in skupnih komunikacijskih prostorih (%)	
stanovanja skupaj (bivalni prostori + terase + balkoni+ shrambe	C1.0.1	1.5S	P	1 - stanovanje	59,7	2,08	
	C1.0.2	3S	P	2 - stanovanje	102,4	3,58	
	C1.0.3	4S	P	3 - stanovanje	129,4	4,52	
	C1.0.4	2S	P	4 - stanovanje	80,2	2,80	
	C1.0.5	2S	P	5 - stanovanje	80,2	2,80	
	C1.0.6	4S	P	6 - stanovanje	129,2	4,51	
	C1.0.7	3S	P	7 - stanovanje	102,5	3,58	
	C1.0.8	1.5S	P	8 - stanovanje	64,4	2,25	
						0,00	
		C1.1.1	1.5S	1	9 - stanovanje	35,4	1,24
		C1.1.2	1.5S	1	10 - stanovanje	44,8	1,56
		C1.1.3	2.5S	1	11 - stanovanje	79,5	2,78
		C1.1.4	4S	1	12 - stanovanje	106	3,70
		C1.1.5	2S	1	13 - stanovanje	70,1	2,45
		C1.1.6	2S	1	14 - stanovanje	68,9	2,41
		C1.1.7	4S	1	15 - stanovanje	106,6	3,72
		C1.1.8	3S	1	16 - stanovanje	82,2	2,87
		C1.1.9	1.5S	1	17 - stanovanje	50,6	1,77
		C1.2.1	1.5S	2	18 - stanovanje	35,5	1,24
		C1.2.2	1.5S	2	19 - stanovanje	44,8	1,56
		C1.2.3	2.5S	2	20 - stanovanje	79,5	2,78
		C1.2.4	4S	2	21 - stanovanje	106	3,70
		C1.2.5	2S	2	22 - stanovanje	68,8	2,40
		C1.2.6	2S	2	23 - stanovanje	68,9	2,41
		C1.2.7	4S	2	24 - stanovanje	106,6	3,72
		C1.2.8	3S	2	25 - stanovanje	79,5	2,78
		C1.2.9	1.5S	2	26 - stanovanje	50,6	1,77
	C1.3.1	1S	3	27 - stanovanje	76	2,65	
	C1.3.2	1.5S	3	28 - stanovanje	44,8	1,56	

BLOK C1

C1.3.3	2.5S	3	29 - stanovanje	79,5	2,78
C1.3.4	3S	3	30 - stanovanje	94,2	3,29
C1.3.5	4S	3	31 - stanovanje	167,8	5,86
C1.4.1	1S	4	32 - stanovanje	36	1,26
C1.4.2	1.5S	4	33 - stanovanje	44,8	1,56
C1.4.3	2.5S	4	34 - stanovanje	79,5	2,78
C1.4.4	3S	4	35 - stanovanje	94,2	3,29
C1.4.5	4S	4	36 - stanovanje	114,9	4,01
				2864	100,00

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

F R

1.3 - OBJEKT D1

- Tloris etaž
- Seznam stanovanj
- Seznam skupnih prostorov
- Delež posameznih etažnih lastnikov



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

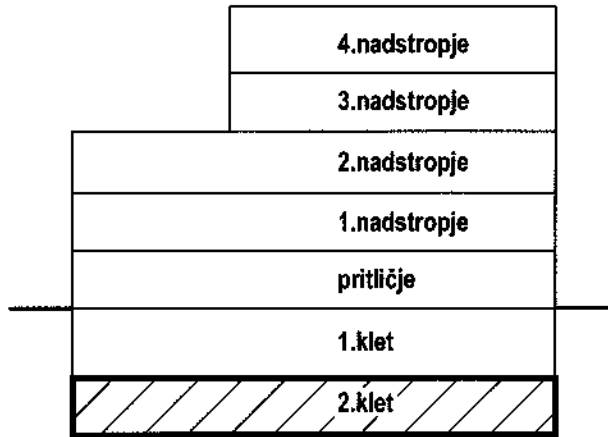
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

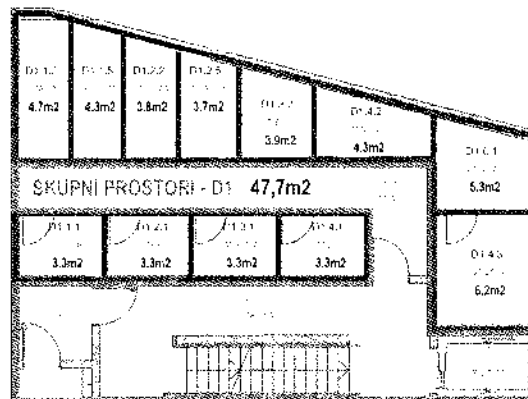


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

tloris 2.klet



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

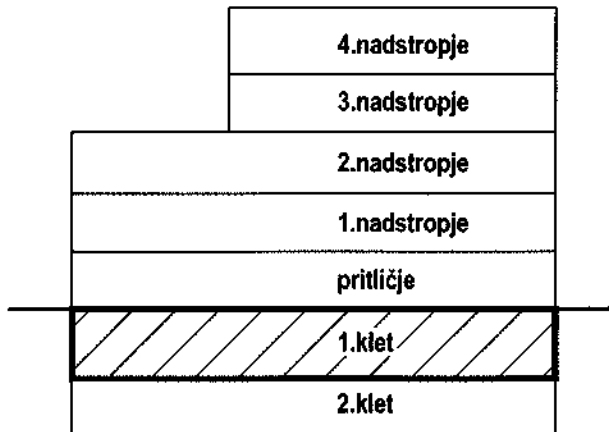
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

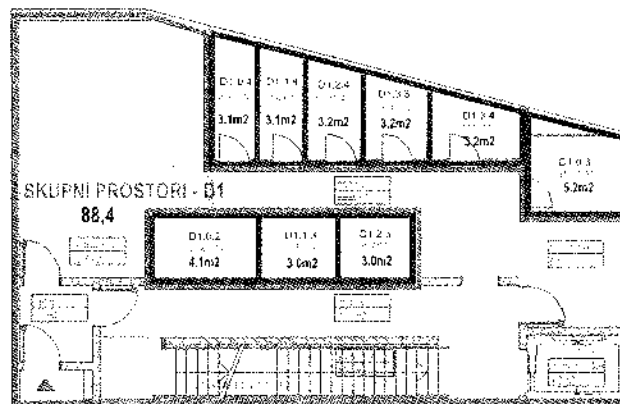


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekt: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

tloris 1.klet



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

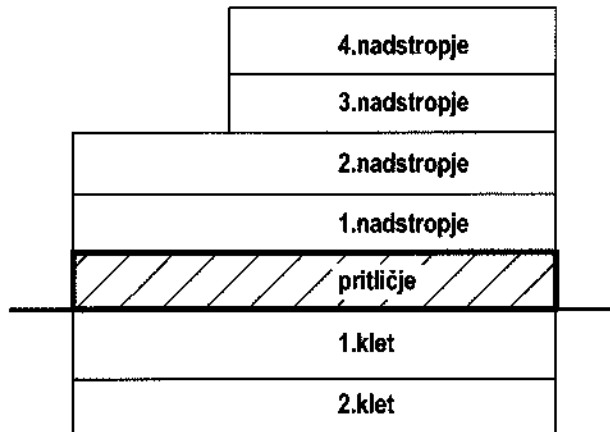
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

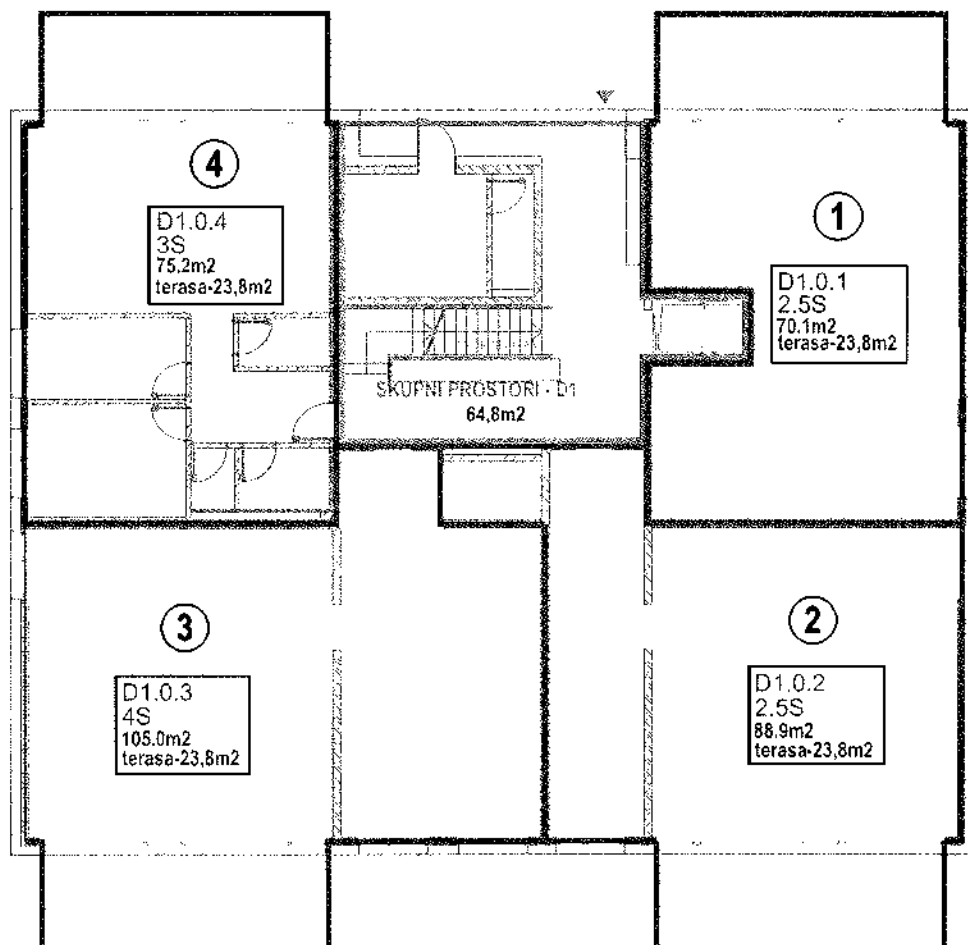
Objekti: **stanovanjska soseka črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



Tloris pritličja



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

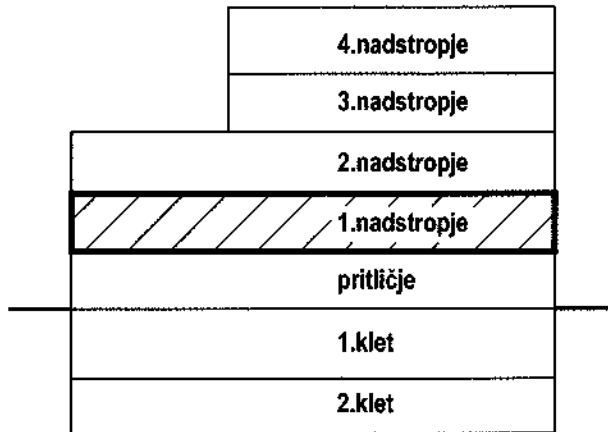
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

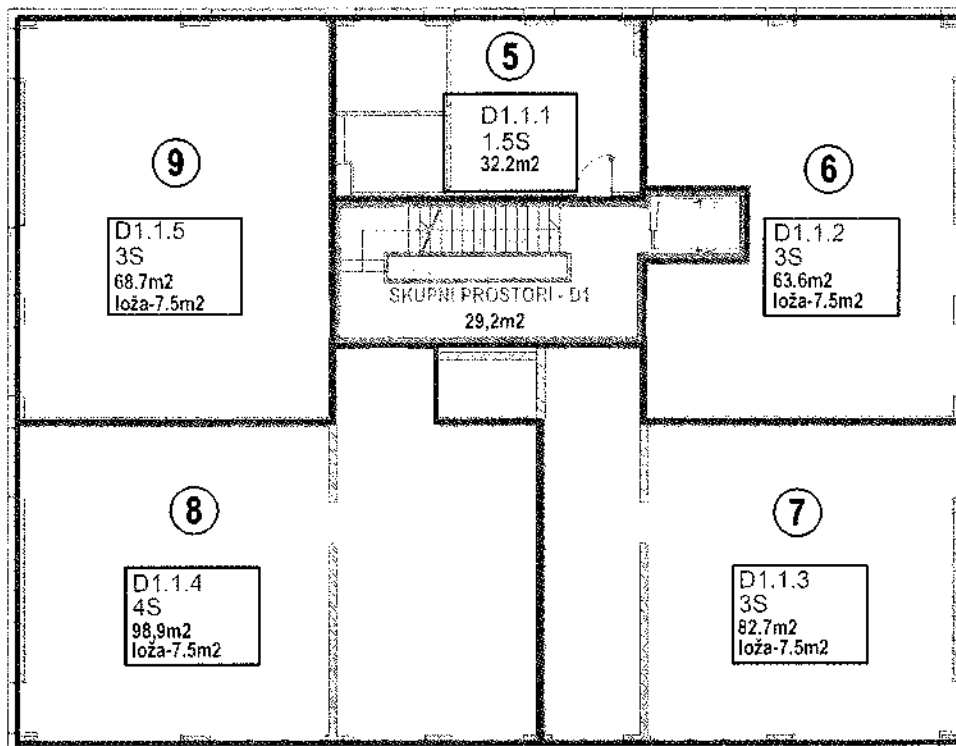


investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Tloris 1. nadstropje



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

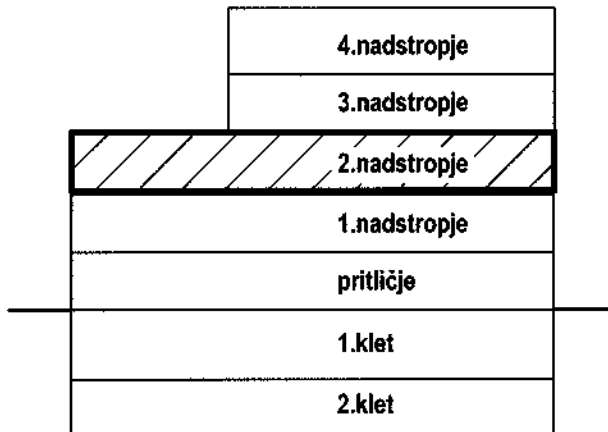
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rti.com

Prerez

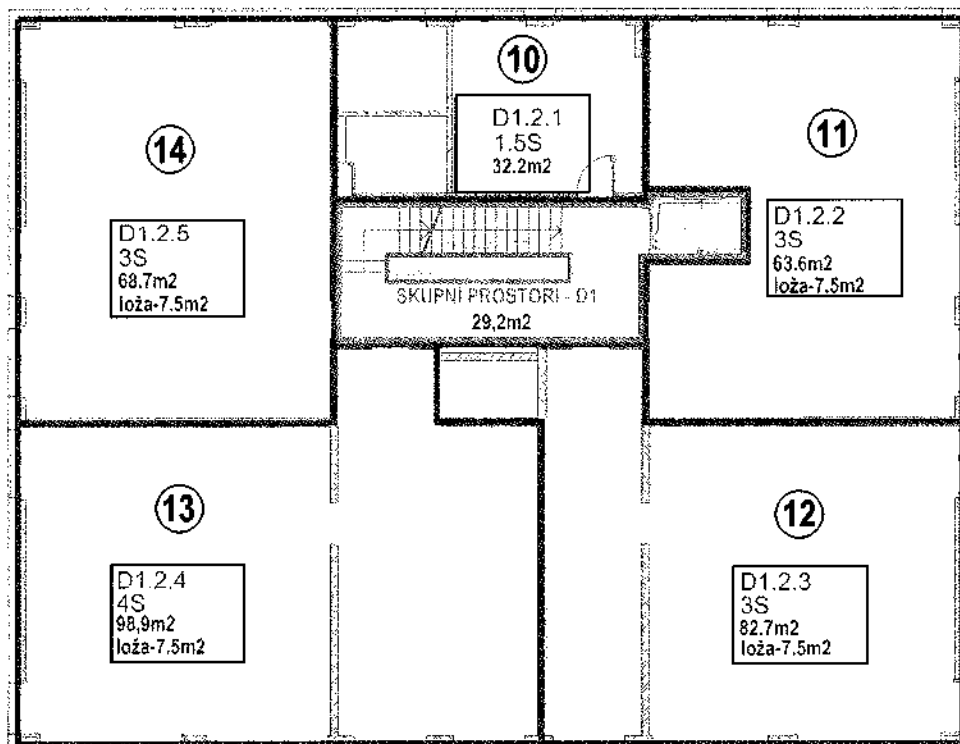


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring.**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Tloris 2. nadstropje



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

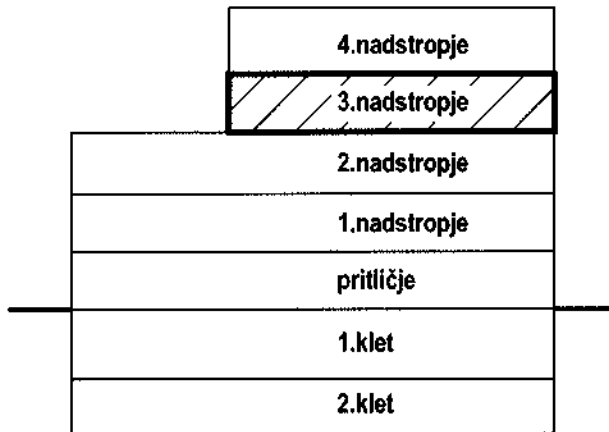
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

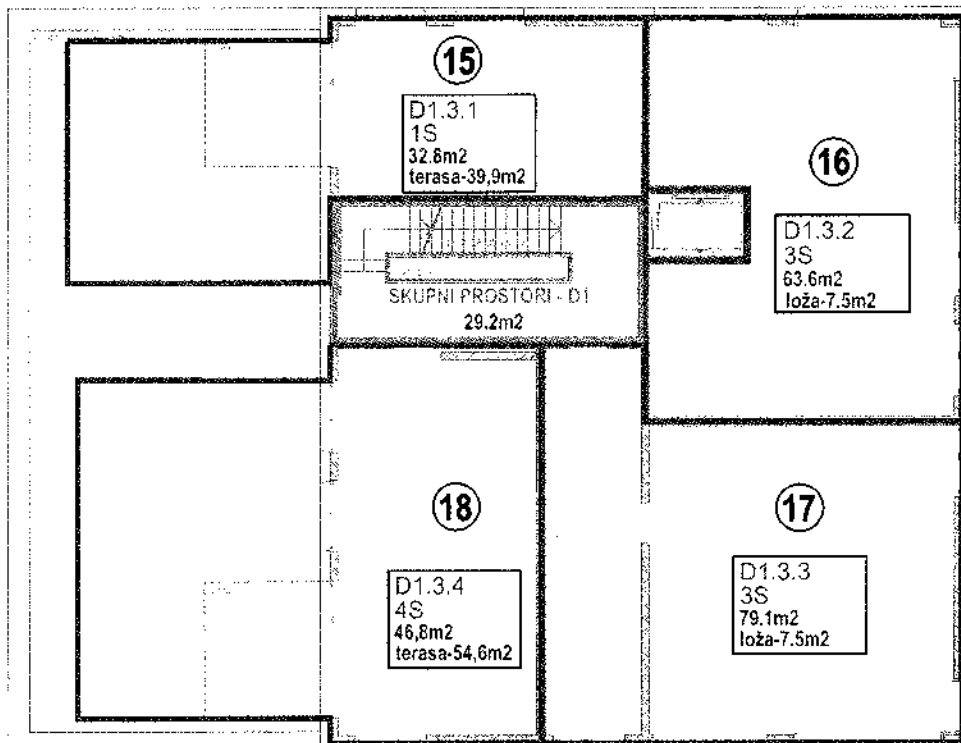


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE**

Tloris 3.nadstropje



OBJEKT D1

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

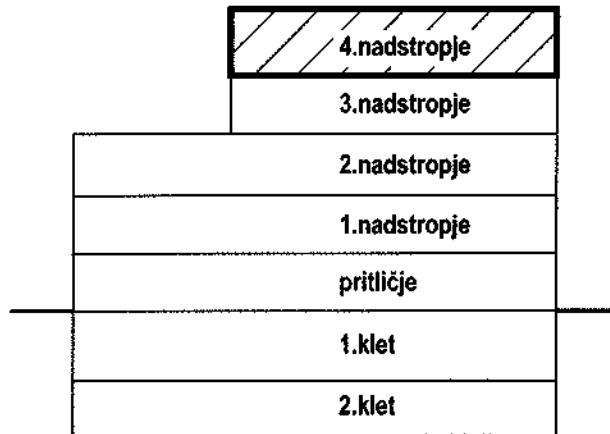
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

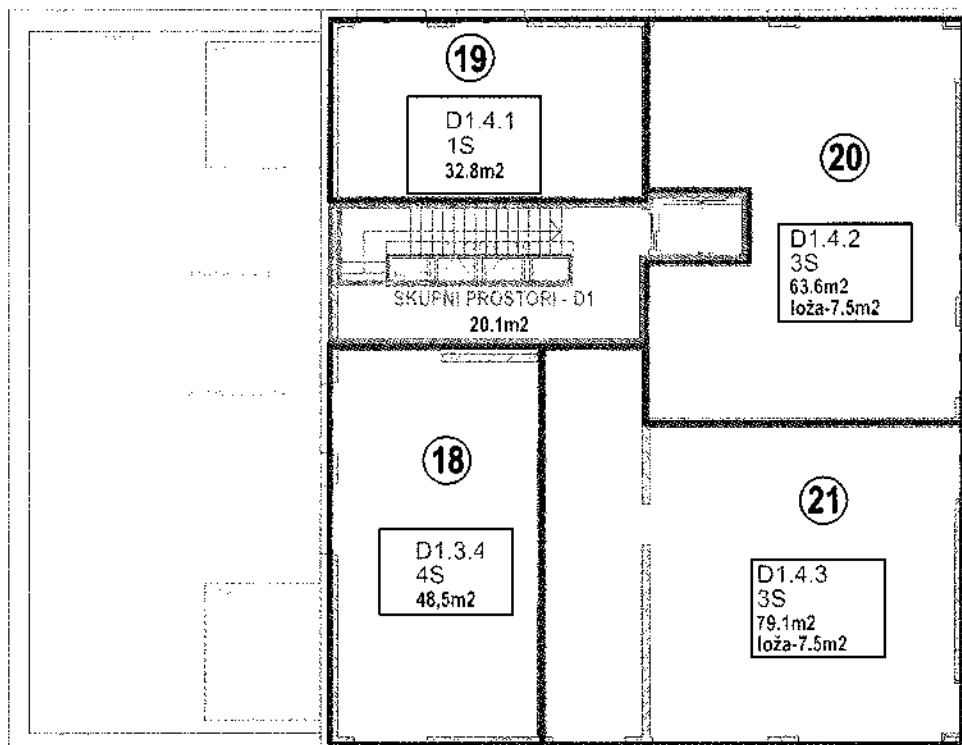


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekt: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

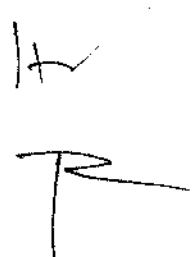
Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Floris 4. nadstropje



H
R

BLOK D1		POVRŠINA STANOVANJA (m2)											PRODAJINA		
ŠTEVILKA STAN.	ŠIFRA STAN.	TIP STAN.	bivalni prostori	balkon loža m2	terasa m2	zunanje površine-vrt m2	Šhramba lokacija m2	Šhramba lokacija kolesa	Šhramba lokacija št. parkirišča	zunanje P parkirišče	parkirna mesta	POVRŠINA STAN. * m2	CENA STAN.		
	PRITLICIJE														
1	STANOVANJE - D1.0.1	2.5S	70,1			23,8	5,3	k2	119/120 (k2)		2P	99,20			
2	STANOVANJE - D1.0.2	2.5S	88,9			23,8	4,1	k1	51inv (k1)	22	2P	116,80			
3	STANOVANJE - D1.0.3	4S	105			23,8	5,2	k1	52inv/53 (k1)		2P	134,00			
4	STANOVANJE - D1.0.4	3S	75,2			23,8	3,1	k1	56/57 (k1)		2P	102,10			
	1. NADSTROPJE														
5	STANOVANJE - D1.1.1	1.5S	32,2				3,3	k2	115 (k2)		1P	35,50			
6	STANOVANJE - D1.1.2	3S	63,6	7,5			4,7	k2	127/128 (k2)		2P	75,80			
7	STANOVANJE - D1.1.3	3S	82,7	7,5			3	k1	58/59 (k1)		2P	93,20			
8	STANOVANJE - D1.1.4	4S	98,9	7,5			3,1	k1	47/48 (k1)		2P	109,50			
9	STANOVANJE - D1.1.5	3S	68,7	7,5			4,3	k2	125/126 (k2)		2P	80,50			
	2. NADSTROPJE														
10	STANOVANJE - D1.2.1	1.5S	32,2				3,3	k2	114 (k2)		1P	35,50			
11	STANOVANJE - D1.2.2	3S	63,6	7,5			3,8	k2	123/124 (k2)		2P	74,90			
12	STANOVANJE - D1.2.3	3S	82,7	7,5			3	k1	60/61 (k1)		2P	93,20			
13	STANOVANJE - D1.2.4	4S	98,9	7,5			3,2	k1	49/50 (k1)		2P	109,60			
14	STANOVANJE - D1.2.5	3S	68,7	7,5			3,7	k2	121/122 (k2)		2P	79,90			
	3. NADSTROPJE														
15	STANOVANJE - D1.3.1	1S	32,8		39,9		3,3	k2	129 (k2)		1P	76,00			
16	STANOVANJE - D1.3.2	3S	63,6	7,5			3,9	k2	117/118 (k2)		2P	75,00			



17	STANOVANJE - D1.3.3	3S	79,1	7,5			3,2	k1			62/63 (k1)	2P	89,80	
18	STANOVANJE - D1.3.4- DUPLEX	4S	46,8	54,6			3,2	k1	2,6	(k1)	54/55 (k1)	2P	104,60	
	4. NADSTROPJE													
19	STANOVANJE - D1.4.1	1S	32,8				3,3	k2			116 (k2)	1P	36,10	
20	STANOVANJE - D1.4.2	3S	63,6	7,5			4,3	k2	5,6	(k2)	149/150 (k2)	2P	75,40	
21	STANOVANJE - D1.4.3	3S	79,1	7,5			6,2	k2	5,4	(k2)	151/152 (k2)	2P	92,80	
18	STANOVANJE - D1.3.4- DUPLEX	4S	48,5										48,50	
Skupaj:												1837,90		

opombe: št. S =n-sobno stanovanje

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Seznam skupnih prostorov v
objektu D1

OPIS PROSTORA	KLET 1	KLET2	STANOVANJSKI OBJEKT	skupaj
	m2	m2	m2	m2
KOMUNIKACIJSKE POVRŠINE	51	47,7	148,7	247,4
NOTRANJE POVRŠINE-OSTALO*	22,3		15,5	37,8
TEHNIČNE POVRŠINE**	15,1			15,1
ZUNANJE POVRŠINE-OSTALO			8,3	8,3
	88,4	47,7	172,5	308,6

* kolesarnica, čistila

** elektro prostor, tehnični prostor

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Deleži posameznih etažnih lastnikov

OBJEKT	ŠIFRA STANOVA NJA	TIP STAN.**	Nadstropje	ŠT. STANOVANJA	površina skupaj (m2)	% etažne lastnine na skupnih zunanjih površinah in skupnih komunikacijskih prostorih (%)
stanovanja skupaj (bivalni prostori + terase + balkoni+ shrambe	D1.0.1	2.5S	P	1 - stanovanje	99,2	5,40
	D1.0.2	2.5S	P	2 - stanovanje	116,8	6,36
	D1.0.3	4S	P	3 - stanovanje	134	7,29
	D1.0.4	3S	P	4 - stanovanje	102,1	5,56
	D1.1.1	1.5S	1	5 - stanovanje	35,5	0,00
	D1.1.2	3S	1	6 - stanovanje	75,8	1,93
	D1.1.3	3S	1	7 - stanovanje	93,2	4,12
	D1.1.4	4S	1	8 - stanovanje	109,5	5,07
	D1.1.5	3S	1	9 - stanovanje	80,5	5,96
	D1.2.1	1.5S	2	10 - stanovanje	35,5	0,00
	D1.2.2	3S	2	11 - stanovanje	74,9	1,93
	D1.2.3	3S	2	12 - stanovanje	93,2	4,08
	D1.2.4	4S	2	13 - stanovanje	109,6	5,07
	D1.2.5	3S	2	14 - stanovanje	79,9	5,96
	D1.3.1	1S	3	15 - stanovanje	76	4,35
	D1.3.2	3S	3	16 - stanovanje	75	0,00
	D1.3.3	3S	3	17 - stanovanje	89,8	4,14
	D1.3.4	4S-DUPLEX	3,4	18 - stanovanje	153,1	4,08
	D1.4.1	1S	4	19 - stanovanje	36,1	4,89
	D1.4.2	3S	4	20 - stanovanje	75,4	8,33
	D1.4.3	3S	4	21 - stanovanje	92,8	0,00
				1837,9	100,00	

Kvadratne prostоров so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

1.4 - OBJEKT D2

- Tloris etaž
- Seznam stanovanj
- Seznam skupnih prostorov
- Delež posameznih etažnih lastnikov

OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

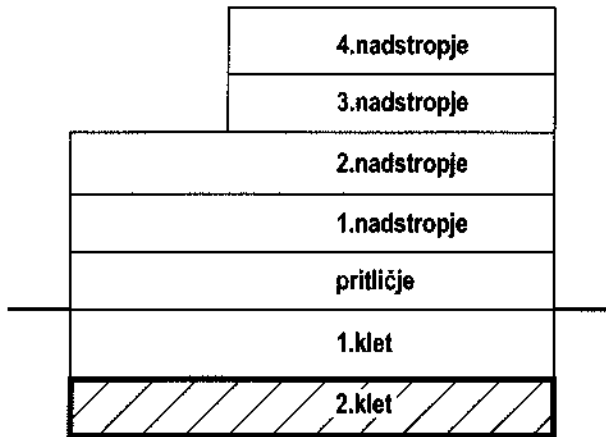
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

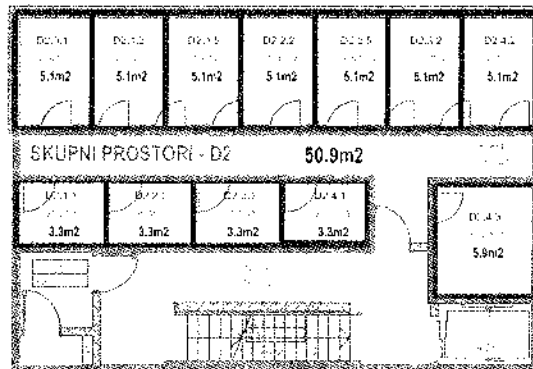


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekt: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

tloris 2.klet



OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

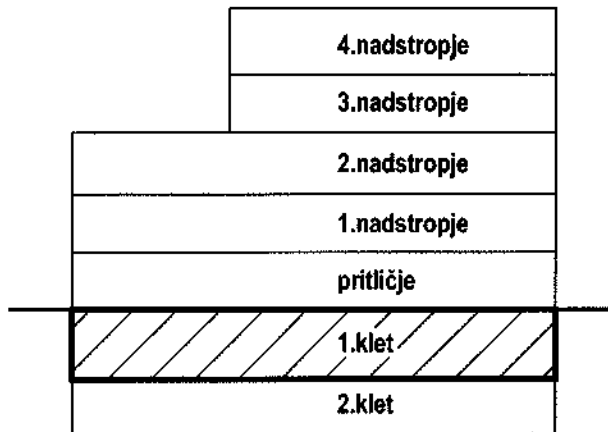
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

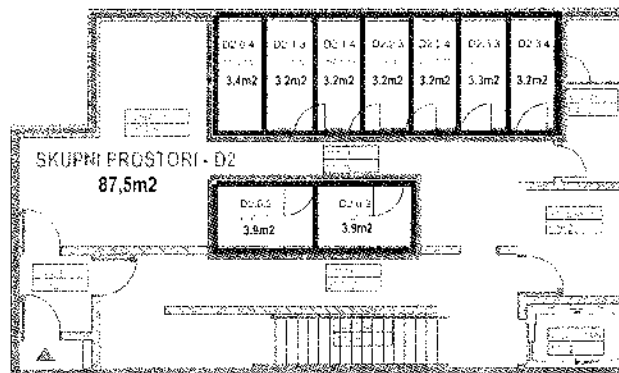


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

tloris 1.klet



OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

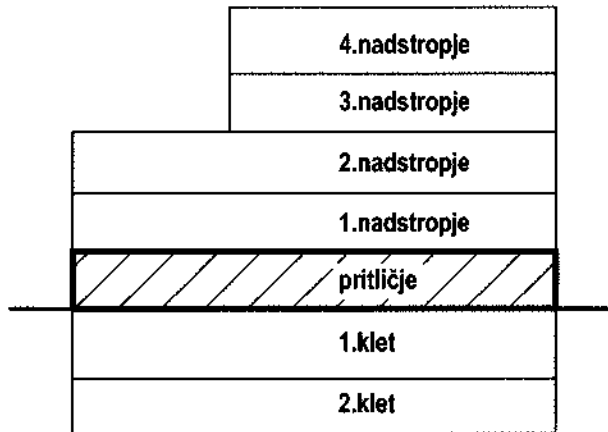
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

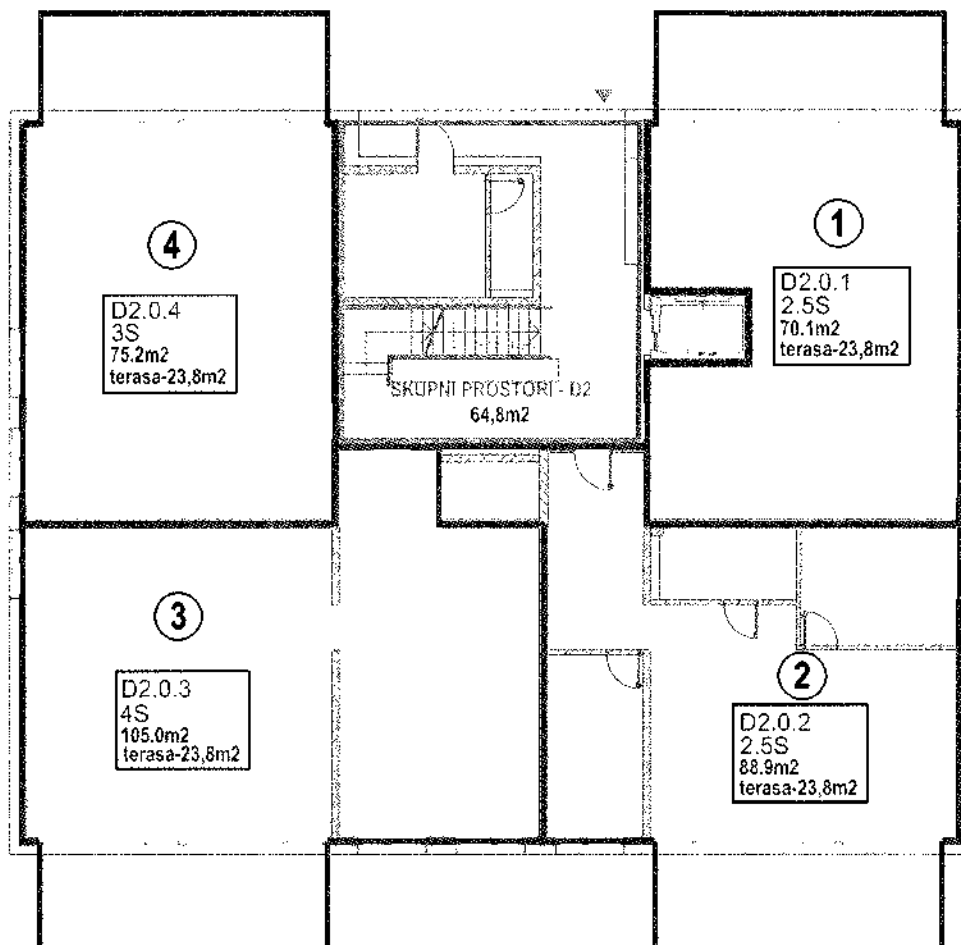
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



Tloris pritličja



OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

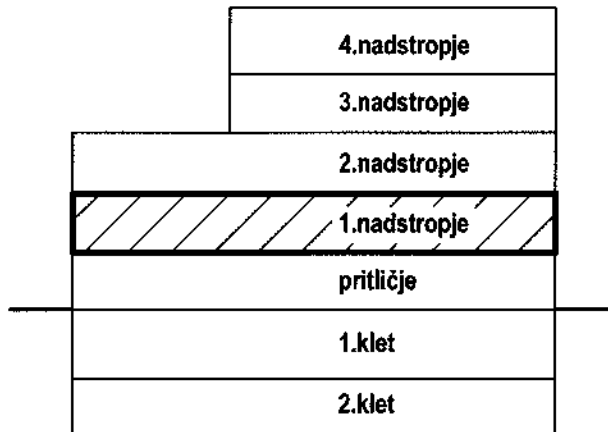
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

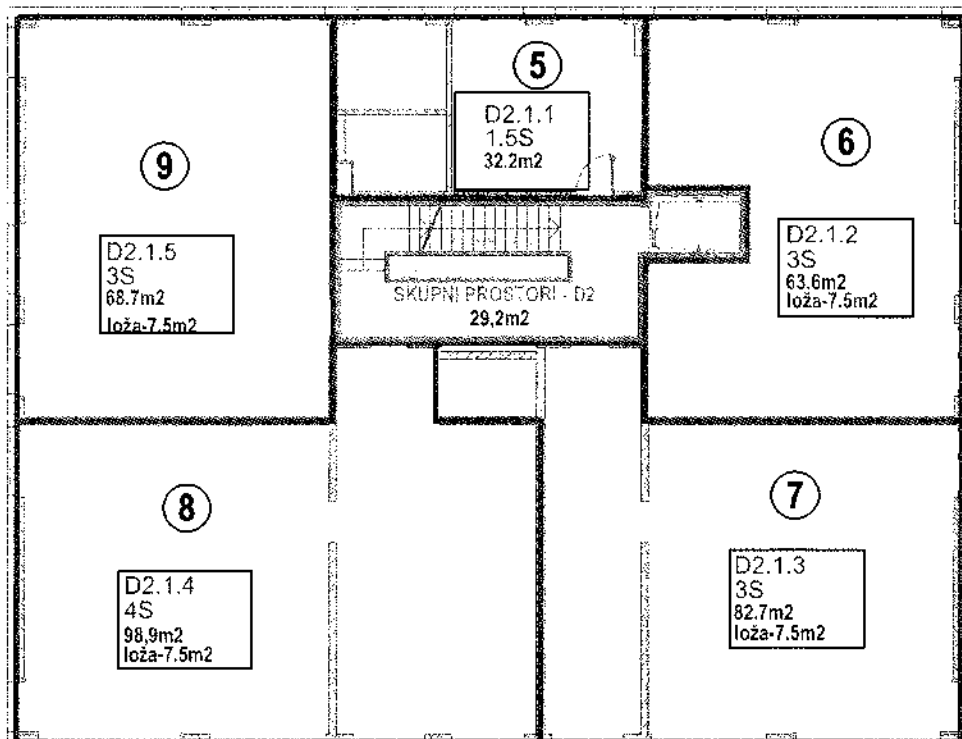


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Tloris 1.nadstropje



OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

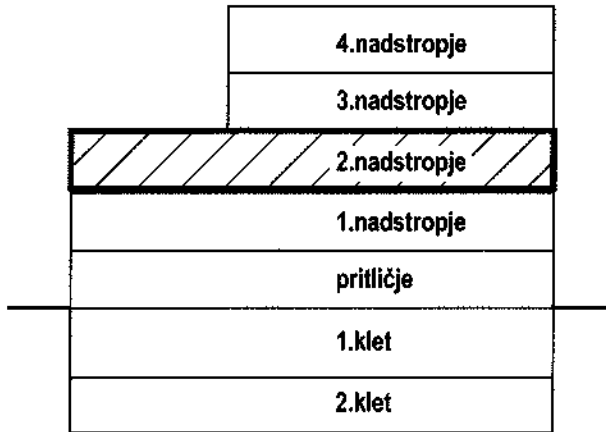
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

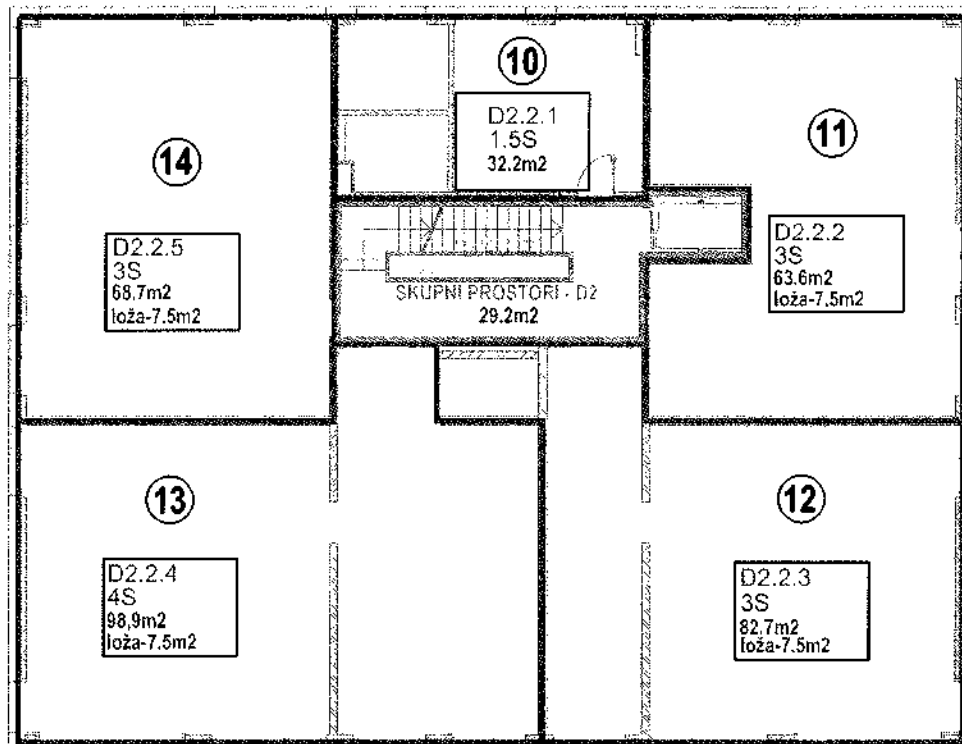
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



Tloris 2. nadstropje



Handwritten initials: HW and R

OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

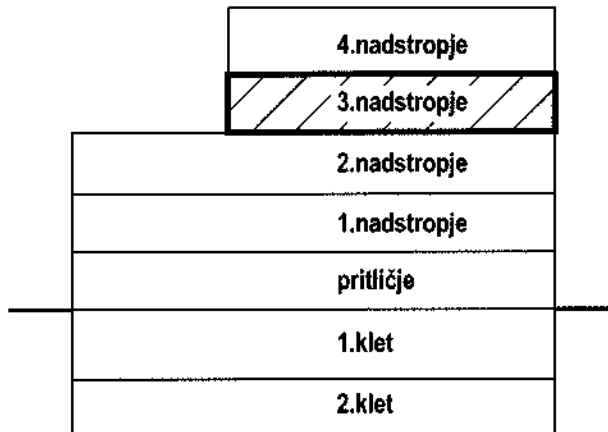
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

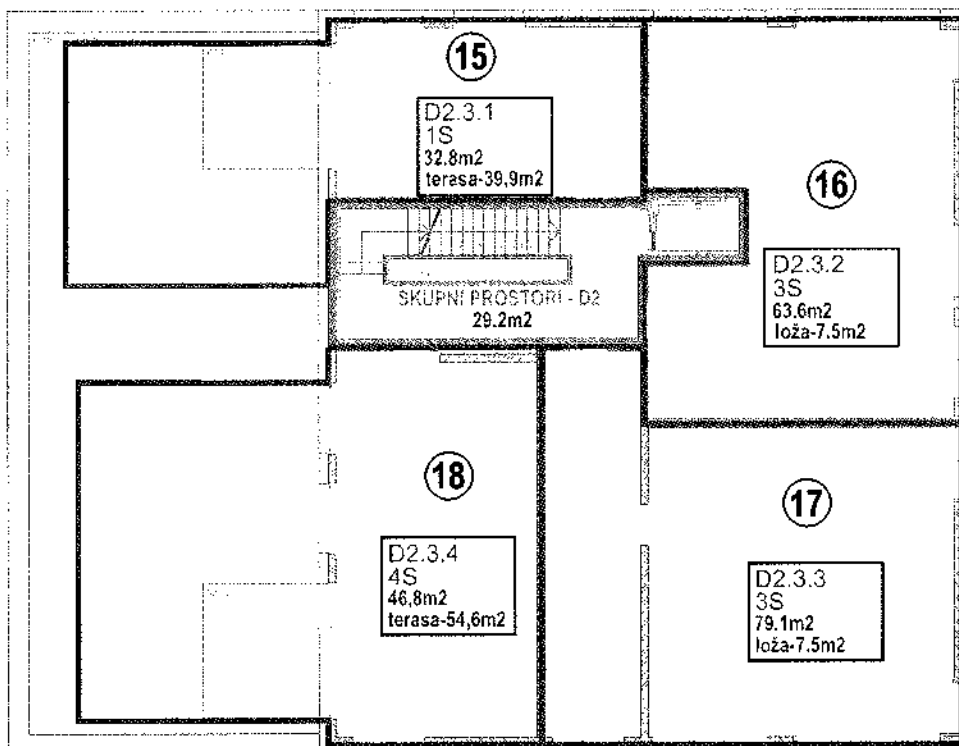


Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE**

Tloris 3. nadstropje



Handwritten signature and initials.

OBJEKT D2

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

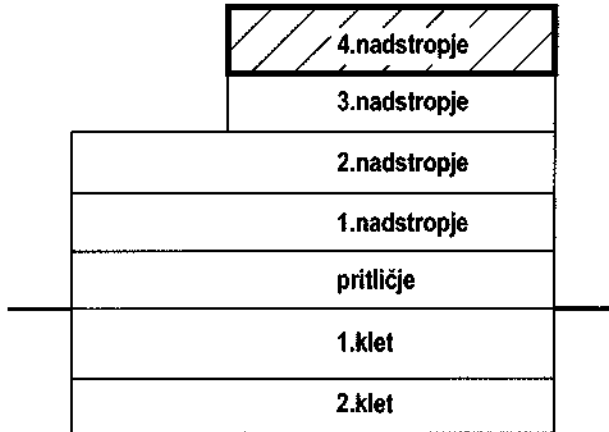
Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Prerez

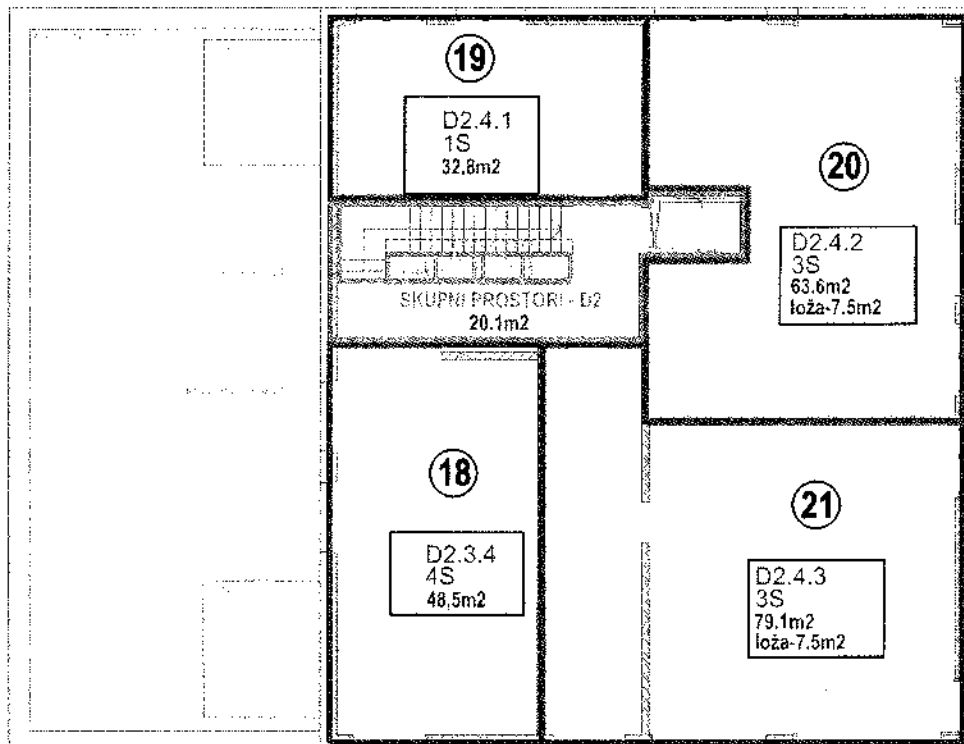


Investitor: imos, projektiranje, inženiring,

Objekti: stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Tloris 4. nadstropje



Handwritten signature

BLOK DZ		POVRŠINA STANOVANJA (m2)											PRODAJNA		
ŠTEVILKA STAN.	ŠIFRA STAN.	TIP STAN.	bivalni prostori m2	balkon	terasa	zunanje površine-vrt m2	Šhramba lokacija m2	Šhramba lokacija m2	Šhramba kolesa m2	lokacija Šhrambe	št. parkirišča	zunanja parkirišča	parkirna mesta	POVRŠINA STAN. * m2	CENA STAN.
	PRITLIČJE														
1	STANOVANJE - D2.0.1	2.5S	70,1			23,8	5,1	k2	2,7	(k2)	130 (k2)	23	2P	99,00	
2	STANOVANJE - D2.0.2	2.5S	88,9			23,8	3,9	k1			72inv (k1)	24	2P	116,60	
3	STANOVANJE - D2.0.3	4S	105			23,8	3,9	k1			70/7 inv (k1)		2P	132,70	
4	STANOVANJE - D2.0.4	3S	75,2			23,8	3,4	k1			39/40 (k1)		1P	102,40	
	1. NADSTROPJE														
5	STANOVANJE - D2.1.1	1.5S	32,2				3,3	k2	2,9	(k2)	132 (k2)		1P	35,50	
6	STANOVANJE - D2.1.2	3S	63,6	7,5			5,1	k2	5,5	(k2)	135/136 (k2)		2P	76,20	
7	STANOVANJE - D2.1.3	3S	82,7	7,5			3,2	k1			41/42 (k1)		2P	93,40	
8	STANOVANJE - D2.1.4	4S	98,9	7,5			3,2	k1	5,4	(k2)	68/69 (k1)		2P	109,60	
9	STANOVANJE - D2.1.5	3S	68,7	7,5			5,1	k2	5,5	(k2)	137/138 (k2)		2P	81,30	
	2. NADSTROPJE														
10	STANOVANJE - D2.2.1	1.5S	32,2				3,3	k2	2,5	(k2)	131 (k2)		1P	35,50	
11	STANOVANJE - D2.2.2	3S	63,6	7,5			5,1	k2	5,4	(k2)	139/140 (k2)		2P	76,20	
12	STANOVANJE - D2.2.3	3S	82,7	7,5			3,2	k1			64/65 (k1)		2P	93,40	
13	STANOVANJE - D2.2.4	4S	98,9	7,5			3,2	k1	5,3	(k1)	66/67 (k1)		2P	109,60	
14	STANOVANJE - D2.2.5	3S	68,7	7,5			5,1	k2			141/144 (k2)		2P	81,30	
	3. NADSTROPJE														
15	STANOVANJE - D2.3.1	1S	32,8		39,9		3,3	k2	3	(k2)	134 (k2)		1P	76,00	
16	STANOVANJE - D2.3.2	3S	63,6	7,5			5,1	k2			142/145 (k2)		2P	76,20	

F

17	STANOVANJE - D2.3.3	3S	79,1	7,5		3,3	k1			43/44 (k1)	2P	89,90
18	STANOVANJE - D2.3.4- DUPLEX	4S	46,8	54,6		3,2	k1	2,2	(k1)	45/46 (k1)	2P	104,60
	4. NADSTROPJE											
19	STANOVANJE - D2.4.1	1S	32,8			3,3	k2	2,7	(k2)	133 (k2)	1P	36,10
20	STANOVANJE - D2.4.2	3S	63,6	7,5		5,1	k2			143/146 (k2)	2P	76,20
21	STANOVANJE - D2.4.3	3S	79,1	7,5		5,9	k2	5,4	(k2)	147/148 (k2)	2P	92,50
22	STANOVANJE - D2.3.4- DUPLEX	4S	48,5									48,50
Skupaj:											1842,70	

opombe: št.S =n-sobno stanovanje

Kvadrature prostorov so projektijske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

F
A

Seznam skupnih prostorov v
objektu D2

OPIS PROSTORA	KLET 1	KLET 2	STANOVANJSKI OBJEKT	skupaj
	m2	m2	m2	m2
KOMUNIKACIJSKE POVRŠINE	51,8	50,9	148,7	251,4
NOTRANJE POVRŠINE-OSTALO*	21,2		15,5	36,7
TEHNIČNE POVRŠINE**	14,5			14,5
ZUNANJE POVRŠINE-OSTALO			8,3	8,3
	87,5	50,9	172,5	310,9

* kolesarnica, čistila

** elektro prostor, tehnični prostor

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Deleži posameznih etažnih lastnikov

OBJEKT	ŠIFRA STANOVA NJA	TIP STAN.**	Nadstropje	ŠT. STANOVANJA	površina skupaj (m ²)	% etažne lastnine na skupnih zunanjih površinah in skupnih komunikacijskih prostorih (%)	
stanovanja skupaj (bivalni prostori + terase + balkoni+ shrambe	D2.0.1	2.5S	P	1 - stanovanje	99	5,37	
	D2.0.2	2.5S	P	2 - stanovanje	116,6	6,33	
	D2.0.3	4S	P	3 - stanovanje	132,7	7,20	
	D2.0.4	3S	P	4 - stanovanje	102,4	5,56	
						0,00	
		D2.1.1	1.5S	1	5 - stanovanje	35,5	1,93
		D2.1.2	3S	1	6 - stanovanje	76,2	4,14
		D2.1.3	3S	1	7 - stanovanje	93,4	5,07
		D2.1.4	4S	1	8 - stanovanje	109,6	5,95
		D2.1.5	3S	1	9 - stanovanje	81,3	4,41
						0,00	
		D2.2.1	1.5S	2	10 - stanovanje	35,5	1,93
		D2.2.2	3S	2	11 - stanovanje	76,2	4,14
		D2.2.3	3S	2	12 - stanovanje	93,4	5,07
		D2.2.4	4S	2	13 - stanovanje	109,6	5,95
		D2.2.5	3S	2	14 - stanovanje	81,3	4,41
						0,00	
		D2.3.1	1S	3	15 - stanovanje	76	4,12
		D2.3.2	3S	3	16 - stanovanje	76,2	4,14
		D2.3.3	3S	3	17 - stanovanje	89,9	4,88
		D2.3.4	4S-DUPLEX	3,4	18 - stanovanje	153,1	8,31
					0,00		
	D2.4.1	1S	4	19 - stanovanje	36,1	1,96	
	D2.4.2	3S	4	20 - stanovanje	76,2	4,14	
	D2.4.3	3S	4	21 - stanovanje	92,5	5,02	
					1842,7	100,00	

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

1.5- GARAŽA

- Tloris
- Tloris parkirnih mest
- Seznam prostorov
- Deleži posameznih etažnih lastnikov

Tloris garaže 2.klet

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

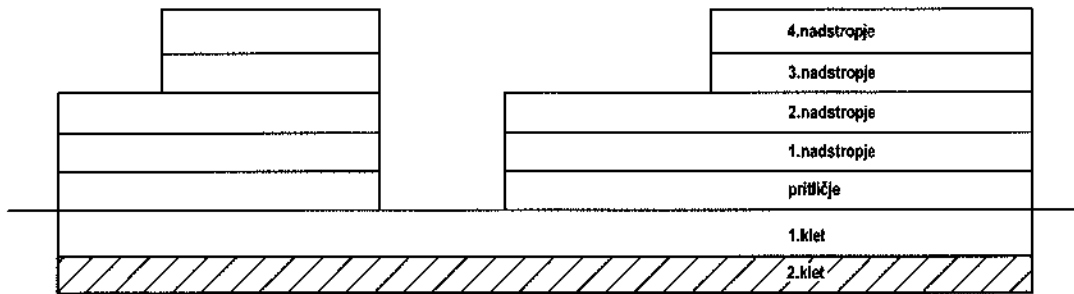
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

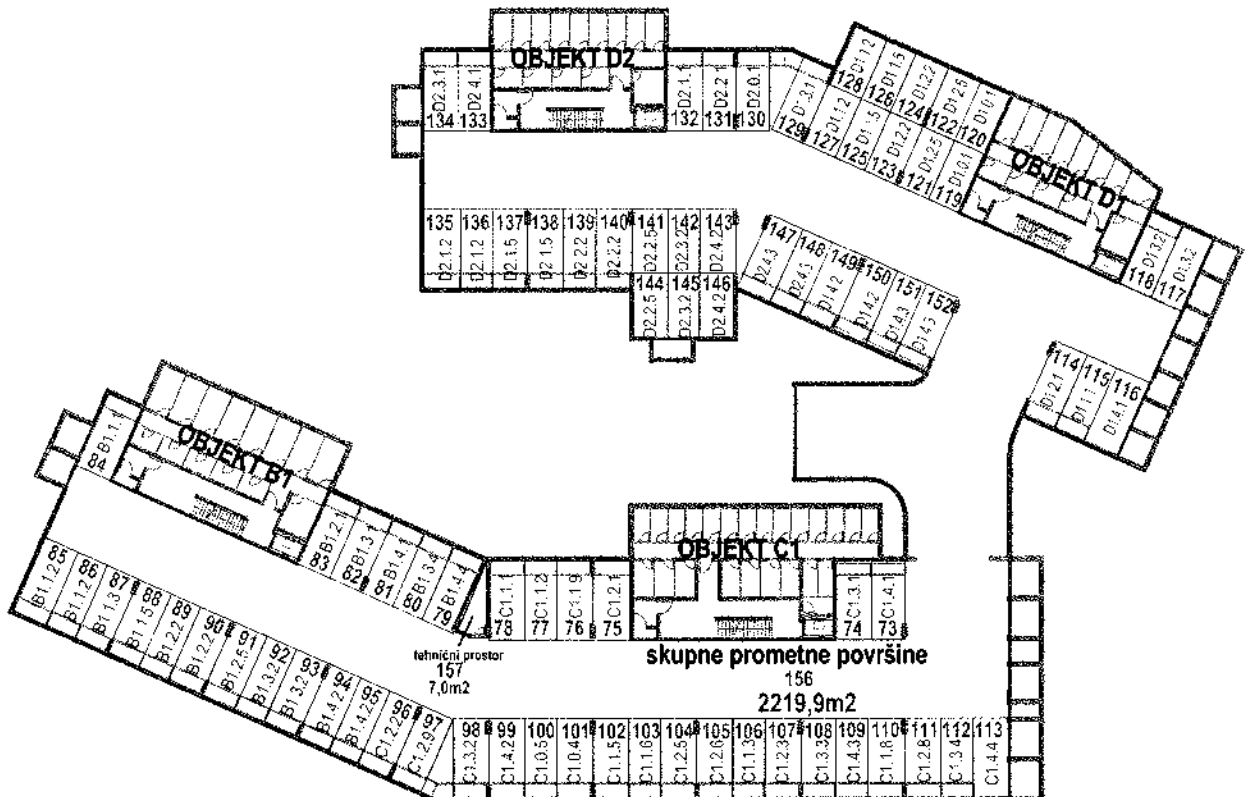
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



Tloris 2.klet



Tloris garaže 1.klet

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

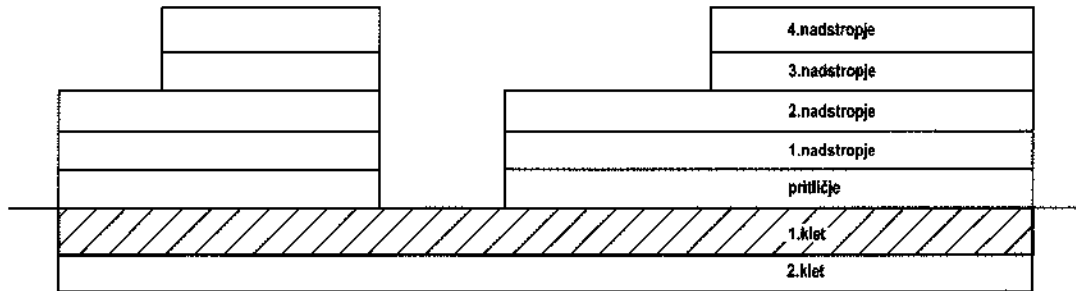
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

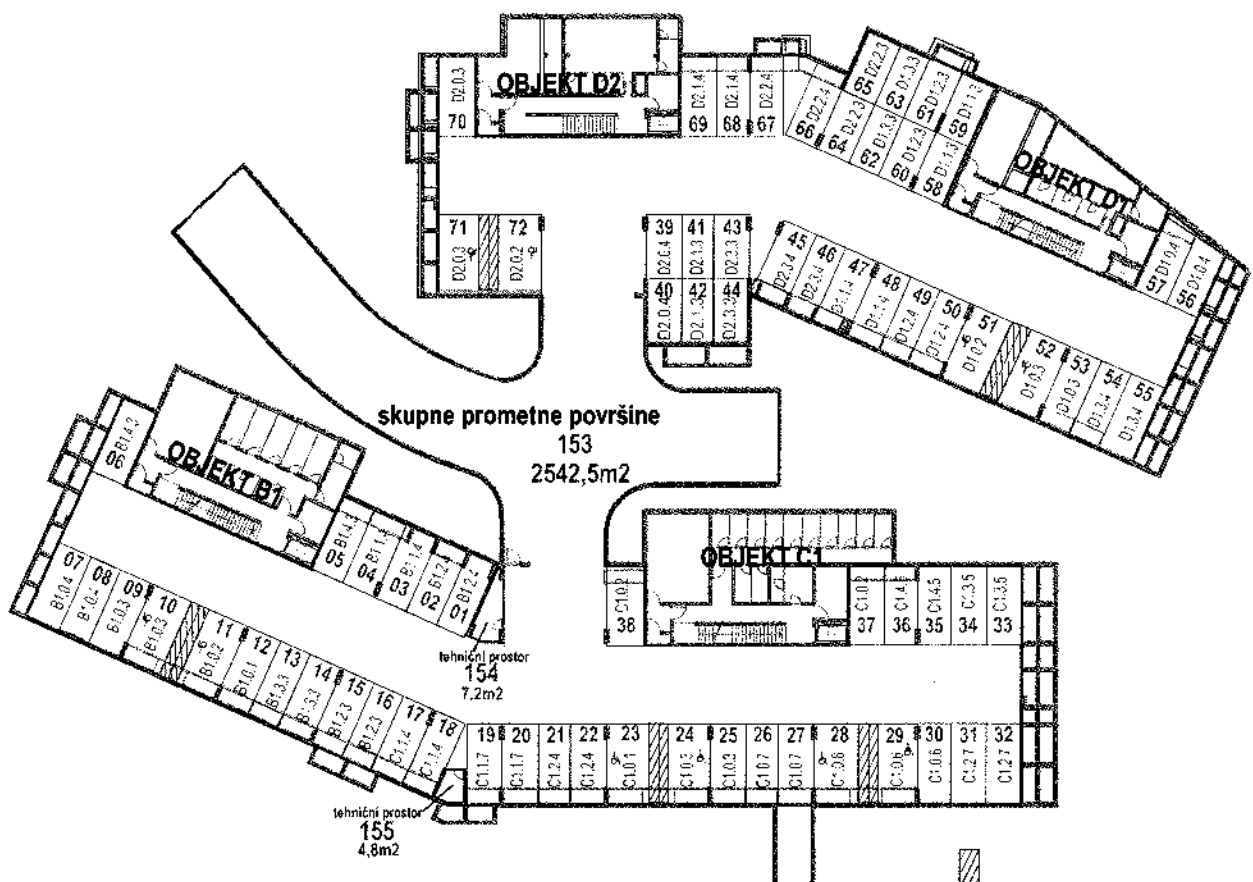
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE**

Prerez



Tloris 1.klet



Tloris garaže 2.klet -parkirna mesta

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

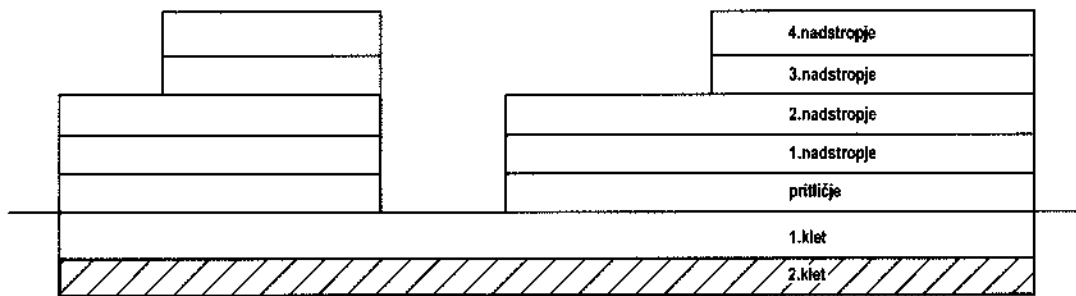
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

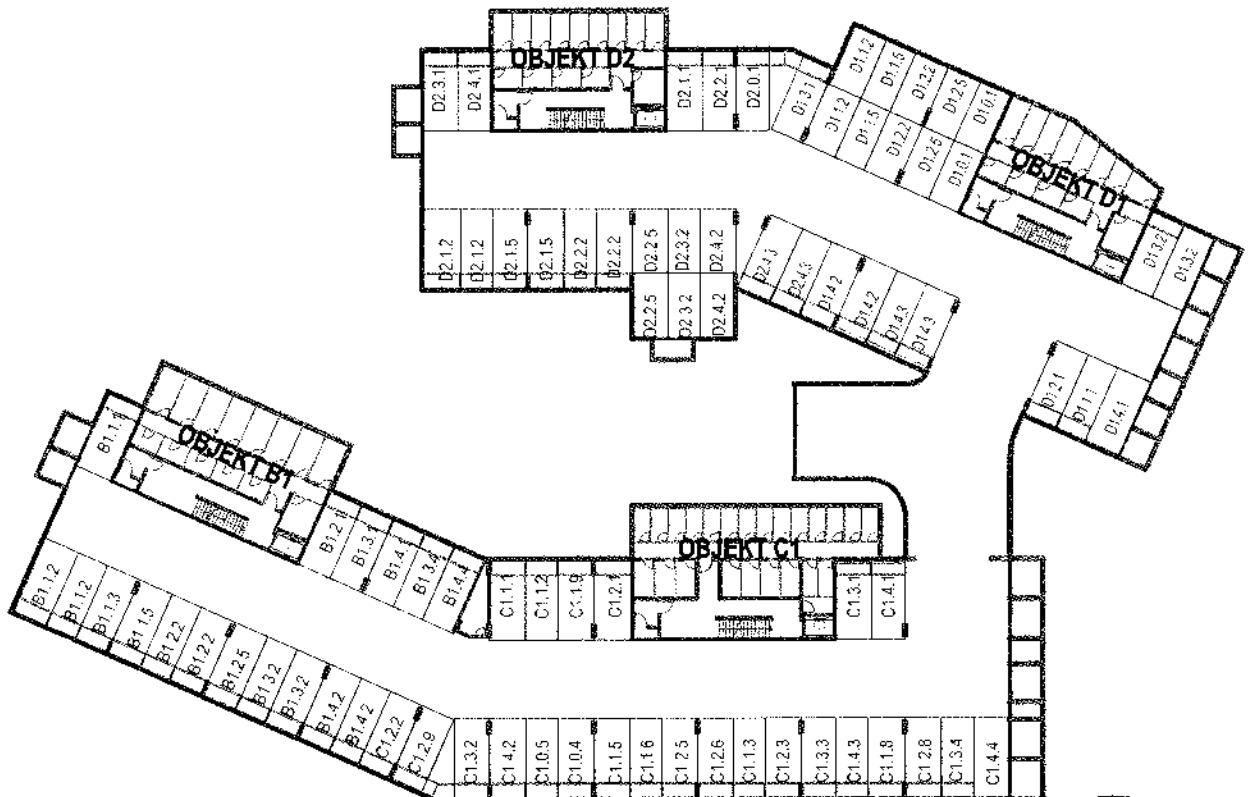
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE**

Prerez



Tloris 2.klet



Handwritten signature or initials.

Troris garaže 1.klet -parkirna mesta

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

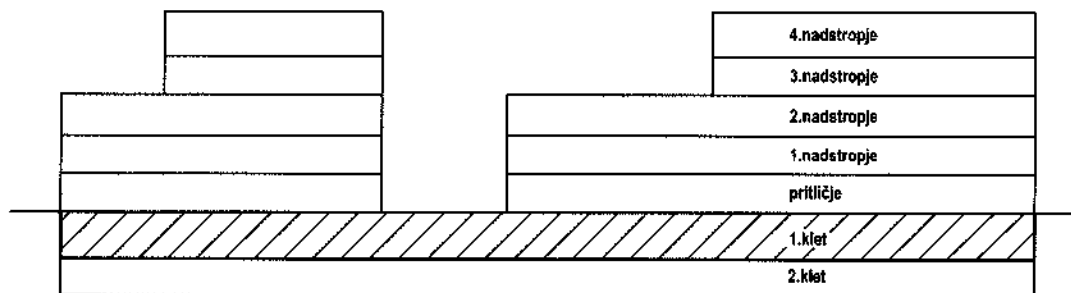
e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

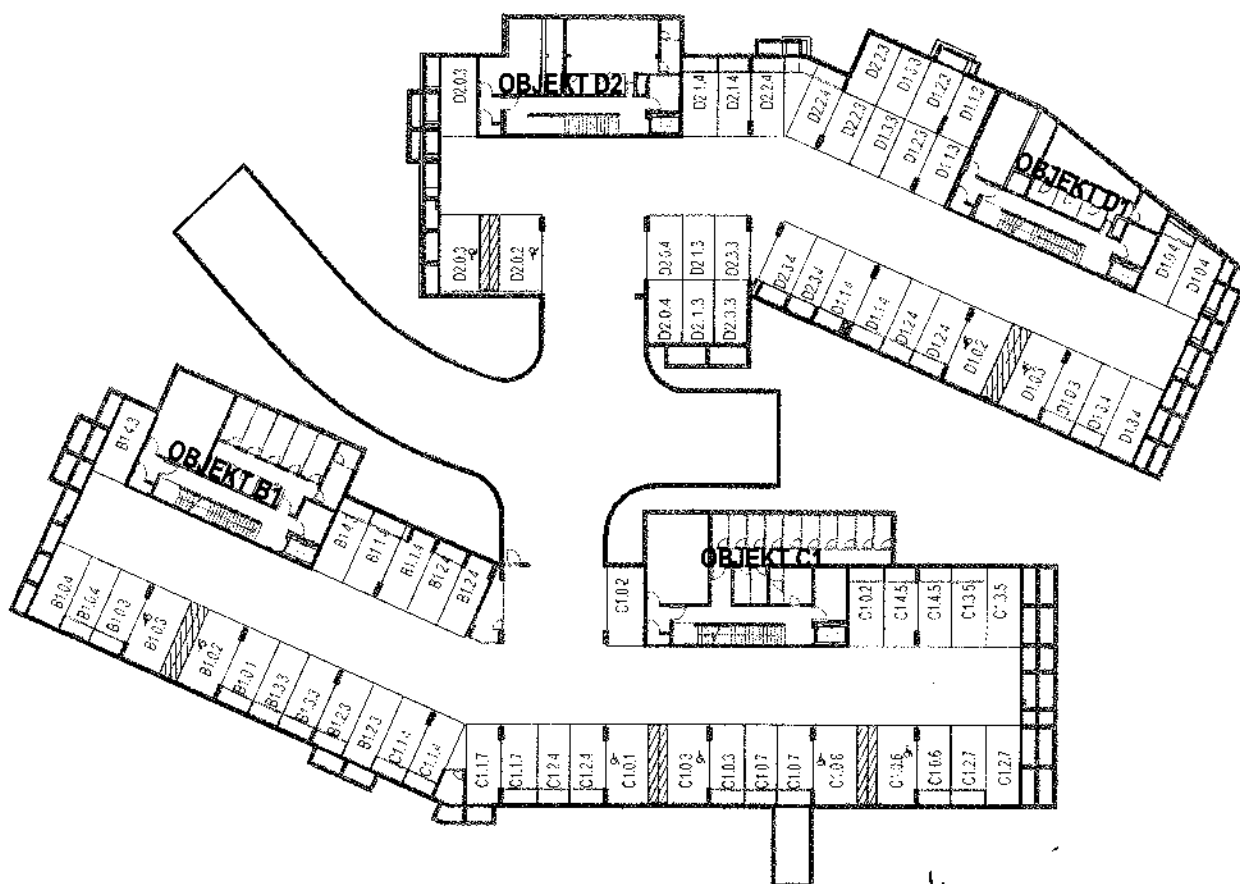
Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2**

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

Prerez



Troris 1.klet



SEZNAM PROSTOROV


GARAŽA -1.klet

Oznaka	OPIS POVRŠINE	m2	Shramba koles m2	STANOVANJE/ Skupni prostori
001	Parkirišče v 1.kleti	12,5		B1.2.4
002	Parkirišče v 1.kleti	12,8	2,2	B1.2.4
003	Parkirišče v 1.kleti	13,5		B1.1.4
004	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,7	B1.1.4
005	Parkirišče v 1.kleti	12,8		B1.4.3
006	Parkirišče v 1.kleti	16,5		B1.4.3
007	Parkirišče v 1.kleti	16,5		B1.0.4
008	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	B1.0.4
009	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,8	B1.0.3
010	Parkirišče v 1.kleti	24		B1.0.3
011	Parkirišče v 1.kleti	24		B1.0.2
012	Parkirišče v 1.kleti	13,5		B1.0.1
013	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	B1.3.3
014	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	B1.3.3
015	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,6	B1.2.3
016	Parkirišče v 1.kleti	15,5		B1.2.3
017	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,7	C1.1.4
018	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,7	C1.1.4
019	Parkirišče v 1.kleti	16		C1.1.7
020	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	C1.1.7
021	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	C1.2.4
022	Parkirišče v 1.kleti	14	2,7	C1.2.4
023	Parkirišče v 1.kleti	24		C1.0.1
024	Parkirišče v 1.kleti	24		C1.0.3
025	Parkirišče v 1.kleti	14	2,7	C1.0.3
026	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	C1.0.7
027	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	C1.0.7
028	Parkirišče v 1.kleti	24		C1.0.8
029	Parkirišče v 1.kleti	24		C1.0.6
030	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	C1.0.6
031	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	C1.2.7
032	Parkirišče v 1.kleti	16,5		C1.2.7
033	Parkirišče v 1.kleti	16,5		C1.3.5
034	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	C1.3.5
035	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	C1.4.5
036	Parkirišče v 1.kleti	13	2,6	C1.4.5
037	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,8	C1.0.2
038	Parkirišče v 1.kleti	17		C1.0.2
039	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D2.0.4
040	Parkirišče v 1.kleti	13		D2.0.4

041	Parkirišče v 1.kleti	12,5		D2.1.3
042	Parkirišče v 1.kleti	12,5		D2.1.3
043	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D2.3.3
044	Parkirišče v 1.kleti	13		D2.3.3
045	Parkirišče v 1.kleti	14		D2.3.4
046	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,2	D2.3.4
047	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D1.1.4
048	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	D1.1.4
049	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	D1.2.4
050	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	D1.2.4
051	Parkirišče v 1.kleti	24		D1.0.2
052	Parkirišče v 1.kleti	24		D1.0.3
053	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,7	D1.0.3
054	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	D1.3.4
055	Parkirišče v 1.kleti	17		D1.3.4
056	Parkirišče v 1.kleti	15		D1.0.4
057	Parkirišče v 1.kleti	13	3,4	D1.0.4
058	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D1.1.3
059	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D1.1.3
060	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D1.2.3
061	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D1.2.3
062	Parkirišče v 1.kleti	12,5		D1.3.3
063	Parkirišče v 1.kleti	12,5		D1.3.3
064	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D2.2.3
065	Parkirišče v 1.kleti	13,5		D2.2.3
066	Parkirišče v 1.kleti	13	2,6	D2.2.4
067	Parkirišče v 1.kleti	13	2,7	D2.2.4
068	Parkirišče v 1.kleti	13	2,5	D2.1.4
069	Parkirišče v 1.kleti	13	2,9	D2.1.4
070	Parkirišče v 1.kleti	17		D2.0.3
071	Parkirišče v 1.kleti	24		D2.0.3
072	Parkirišče v 1.kleti	24		D2.0.2
153	Povozne površine	2542,5		Skupni del -B1, C1, D1, D2
154	Tehnični prostor	7,2		Skupni del -B1, C1, D1, D2
155	Tehnični prostor	4,8		Skupni del -B1, C1, D1, D2
		3644,6	85,9	Skupaj: 35730,5

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

14



GARAŽA -2.klet

Oznaka	OPIS POVRŠINE	m2	Shramba koles m2	STANOVANJE/ Skupni prostori
073	Parkirišče v 2.kleti	13	2,7	C1.4.1
074	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	C1.3.1
075	Parkirišče v 2.kleti	14,5	2,9	C1.2.1
076	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	C1.1.9
077	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	C1.1.2
078	Parkirišče v 2.kleti	13	2,8	C1.1.1
079	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	B1.4.4
080	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	B1.3.4
081	Parkirišče v 2.kleti	13	2,7	B1.4.1
082	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	B1.3.1
083	Parkirišče v 2.kleti	13	2,8	B1.2.1
084	Parkirišče v 2.kleti	13,4	2,8	B1.1.1
085	Parkirišče v 2.kleti	14	2,9	B1.1.2
086	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	B1.1.2
087	Parkirišče v 2.kleti	13	2,7	B1.1.3
088	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	B1.1.5
089	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	B1.2.2
090	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	B1.2.2
091	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	B1.2.5
092	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	B1.3.2
093	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	B1.3.2
094	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,7	B1.4.2
095	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	B1.4.2
096	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,7	C1.2.2
097	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,7	C1.2.9
098	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,7	C1.3.2
099	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	C1.4.2
100	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	C1.0.5
101	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	C1.0.4
102	Parkirišče v 2.kleti	14	2,7	C1.1.5
103	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	C1.1.6
104	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	C1.2.5
105	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	C1.2.6
106	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	C1.1.3
107	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	C1.2.3
108	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,8	C1.3.3
109	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	C1.4.3
110	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	C1.1.8
111	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	C1.2.8
112	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	C1.3.4
113	Parkirišče v 2.kleti	16		C1.4.4
114	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	D1.2.1

115	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,8	D1.1.1
116	Parkirišče v 2.kleti	17		D1.4.1
117	Parkirišče v 2.kleti	15		D1.3.2
118	Parkirišče v 2.kleti	13	3,4	D1.3.2
119	Parkirišče v 2.kleti	12,5		D1.0.1
120	Parkirišče v 2.kleti	12,5		D1.0.1
121	Parkirišče v 2.kleti	13,5		D1.2.5
122	Parkirišče v 2.kleti	13,5		D1.2.5
123	Parkirišče v 2.kleti	13,5		D1.2.2
124	Parkirišče v 2.kleti	13,5		D1.2.2
125	Parkirišče v 2.kleti	12,5		D1.1.5
126	Parkirišče v 2.kleti	12,5		D1.1.5
127	Parkirišče v 2.kleti	13,5		D1.1.2
128	Parkirišče v 2.kleti	13,5		D1.1.2
129	Parkirišče v 2.kleti	13	2,6	D1.3.1
130	Parkirišče v 2.kleti	13	2,7	D2.0.1
131	Parkirišče v 2.kleti	13	2,5	D2.2.1
132	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,9	D2.1.1
133	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,7	D2.4.1
134	Parkirišče v 2.kleti	12,5	3	D2.3.1
135	Parkirišče v 2.kleti	14	2,9	D2.1.2
136	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	D2.1.2
137	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,7	D2.1.5
138	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	D2.1.5
139	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	D2.2.2
140	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	D2.2.2
141	Parkirišče v 2.kleti	14		D2.2.5
142	Parkirišče v 2.kleti	12,5		D2.3.2
143	Parkirišče v 2.kleti	14		D2.4.2
144	Parkirišče v 2.kleti	13		D2.2.5
145	Parkirišče v 2.kleti	12,5		D2.3.2
146	Parkirišče v 2.kleti	13		D2.4.2
147	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	D2.4.3
148	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	D2.4.3
149	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	D1.4.2
150	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	D1.4.2
151	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	D1.4.3
152	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	D1.4.3

156	Povozne površine	2219,9		Skupni del -B1, C1, D1, D2
157	Tehnični prostor	7		Skupni del -B1, C1, D1, D2
	Skupaj	3292,3	167,2	Skupaj: 3456,9

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Deleži posameznih etažnih lastnikov-1.klet

Oznaka	OPIS POVRŠINE	PM m ²	shramba kolo m ²	skupaj	STANOVANJE/ Skupni prostori	% etažne lastnine na
001	Parkirišče v 1.klet	12,5		12,5	B1.2.4	0,34
002	Parkirišče v 1.klet	12,8	2,2	15	B1.2.4	0,40
003	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	B1.1.4	0,36
004	Parkirišče v 1.klet	13,5	2,7	16,2	B1.1.4	0,43
005	Parkirišče v 1.klet	12,8		12,8	B1.4.3	0,34
006	Parkirišče v 1.klet	16,5		16,5	B1.4.3	0,44
007	Parkirišče v 1.klet	16,5		16,5	B1.0.4	0,44
008	Parkirišče v 1.klet	12,5	2,6	15,1	B1.0.4	0,40
009	Parkirišče v 1.klet	13,5	2,8	16,3	B1.0.3	0,44
010	Parkirišče v 1.klet	24		24	B1.0.3	0,64
011	Parkirišče v 1.klet	24		24	B1.0.2	0,64
012	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	B1.0.1	0,36
013	Parkirišče v 1.klet	12,5	2,6	15,1	B1.3.3	0,40
014	Parkirišče v 1.klet	14	2,8	16,8	B1.3.3	0,45
015	Parkirišče v 1.klet	13,5	2,6	16,1	B1.2.3	0,43
016	Parkirišče v 1.klet	15,5		15,5	B1.2.3	0,42
017	Parkirišče v 1.klet	13,5	2,7	16,2	C1.1.4	0,43
018	Parkirišče v 1.klet	12,5	2,7	15,2	C1.1.4	0,41
019	Parkirišče v 1.klet	16		16	C1.1.7	0,43
020	Parkirišče v 1.klet	14	2,8	16,8	C1.1.7	0,45
021	Parkirišče v 1.klet	12,5	2,6	15,1	C1.2.4	0,40
022	Parkirišče v 1.klet	14	2,7	16,7	C1.2.4	0,45
023	Parkirišče v 1.klet	24		24	C1.0.1	0,64
024	Parkirišče v 1.klet	24		24	C1.0.3	0,64
025	Parkirišče v 1.klet	14	2,7	16,7	C1.0.3	0,45

1.klet

F
R

1.klet

026	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	15,1	C1.0.7	0,40
027	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	16,8	C1.0.7	0,45
028	Parkirišče v 1.kleti	24		24	C1.0.8	0,64
029	Parkirišče v 1.kleti	24		24	C1.0.6	0,64
030	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	16,8	C1.0.6	0,45
031	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	15,1	C1.2.7	0,40
032	Parkirišče v 1.kleti	16,5		16,5	C1.2.7	0,44
033	Parkirišče v 1.kleti	16,5		16,5	C1.3.5	0,44
034	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	15,1	C1.3.5	0,40
035	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	16,8	C1.4.5	0,45
036	Parkirišče v 1.kleti	13	2,6	15,6	C1.0.2	0,42
037	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,8	16,3	C1.0.2	0,44
038	Parkirišče v 1.kleti	17		17	C1.0.2	0,46
039	Parkirišče v 1.kleti	13,5		13,5	D2.0.4	0,36
040	Parkirišče v 1.kleti	13		13	D2.0.4	0,35
041	Parkirišče v 1.kleti	12,5		12,5	D2.1.3	0,34
042	Parkirišče v 1.kleti	12,5		12,5	D2.1.3	0,34
043	Parkirišče v 1.kleti	13,5		13,5	D2.3.3	0,36
044	Parkirišče v 1.kleti	13		13	D2.3.3	0,35
045	Parkirišče v 1.kleti	14		14	D2.3.4	0,38
046	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,2	14,7	D2.3.4	0,39
047	Parkirišče v 1.kleti	13,5		13,5	D1.1.4	0,36
048	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	16,8	D1.1.4	0,45
049	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	15,1	D1.2.4	0,40
050	Parkirišče v 1.kleti	14	2,8	16,8	D1.2.4	0,45
051	Parkirišče v 1.kleti	24		24	D1.0.5	0,64
052	Parkirišče v 1.kleti	24		24	D1.0.3	0,64
053	Parkirišče v 1.kleti	13,5	2,7	16,2	D1.0.3	0,43
054	Parkirišče v 1.kleti	12,5	2,6	15,1	D1.3.4	0,40
055	Parkirišče v 1.kleti	17		17	D1.3.4	0,46
056	Parkirišče v 1.kleti	15		15	D1.0.4	0,40

1.klet

057	Parkirišče v 1.klet	13	3,4	16,4	D1.0.4	0,44
058	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	D1.1.3	0,36
059	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	D1.1.3	0,36
060	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	D1.2.3	0,36
061	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	D1.2.3	0,36
062	Parkirišče v 1.klet	12,5		12,5	D1.3.3	0,34
063	Parkirišče v 1.klet	12,5		12,5	D1.3.3	0,34
064	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	D2.2.3	0,36
065	Parkirišče v 1.klet	13,5		13,5	D2.2.3	0,36
066	Parkirišče v 1.klet	13	2,6	15,6	D2.2.4	0,42
067	Parkirišče v 1.klet	13	2,7	15,7	D2.2.4	0,42
068	Parkirišče v 1.klet	13	2,5	15,5	D2.1.4	0,42
069	Parkirišče v 1.klet	13	2,9	15,9	D2.1.4	0,43
070	Parkirišče v 1.klet	17		17	D2.0.3	0,46
071	Parkirišče v 1.klet	24		24	D2.0.3	0,64
072	Parkirišče v 1.klet	24		24	D2.0.2	0,64
153	Povozne površine	2542,5		2542,5	Skupni del -B1,C1,D1,D2	68,15
154	Tehnični prostor	7,2		7,2	Skupni del -B1,C1,D1,D2	0,19
155	Tehnični prostor	4,8		4,8	Skupni del -B1,C1,D1,D2	0,13
	Skupaj	3644,6	85,9	3730,5	1.klet	100,00

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

Deleži posameznih etažnih lastnikov-2-klet

Oznaka	OPIS POVRŠINE	PM m ²	shranba kolo m ²	skupaj	STANOVANJE/ Skupni prostori	% etažne lastnine na
73	Parkirišče v 2.klet	13	2,7	15,7	C1.4.1	0,45
74	Parkirišče v 2.klet	13,5	2,8	16,3	C1.3.1	0,47
75	Parkirišče v 2.klet	14,5	2,9	17,4	C1.2.1	0,50
76	Parkirišče v 2.klet	13,5	2,8	16,3	C1.1.9	0,47
77	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	C1.1.2	0,44
78	Parkirišče v 2.klet	13	2,8	15,8	C1.1.1	0,46
79	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	B1.4.4	0,44
80	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	B1.3.4	0,44
81	Parkirišče v 2.klet	13	2,7	15,7	B1.4.1	0,45
82	Parkirišče v 2.klet	13,5	2,8	16,3	B1.3.1	0,47
83	Parkirišče v 2.klet	13	2,8	15,8	B1.2.1	0,46
84	Parkirišče v 2.klet	13,4	2,8	16,2	B1.1.1	0,47
85	Parkirišče v 2.klet	14	2,9	16,9	B1.1.2	0,49
86	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	B1.1.2	0,44
87	Parkirišče v 2.klet	13	2,7	15,7	B1.1.3	0,45
88	Parkirišče v 2.klet	14	2,8	16,8	B1.1.5	0,49
89	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	B1.2.2	0,44
90	Parkirišče v 2.klet	14	2,8	16,8	B1.2.2	0,49
91	Parkirišče v 2.klet	14	2,8	16,8	B1.2.5	0,49
92	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	B1.3.2	0,44
93	Parkirišče v 2.klet	14	2,8	16,8	B1.3.2	0,49
94	Parkirišče v 2.klet	13,5	2,7	16,2	B1.4.2	0,47
95	Parkirišče v 2.klet	12,5	2,6	15,1	B1.4.2	0,44
96	Parkirišče v 2.klet	13,5	2,7	16,2	C1.2.2	0,47
97	Parkirišče v 2.klet	13,5	2,7	16,2	C1.2.9	0,47

F

T

98	Parkirišče v 2. kleti	13,5	2,7	16,2	C1.3.2	0,47
99	Parkirišče v 2. kleti	14	2,8	16,8	C1.4.2	0,49
100	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,6	15,1	C1.0.5	0,44
101	Parkirišče v 2. kleti	13,5	2,8	16,3	C1.0.4	0,47
102	Parkirišče v 2. kleti	14	2,7	16,7	C1.1.5	0,48
103	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,6	15,1	C1.1.6	0,44
104	Parkirišče v 2. kleti	14	2,8	16,8	C1.2.5	0,49
105	Parkirišče v 2. kleti	14	2,8	16,8	C1.2.6	0,49
106	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,6	15,1	C1.1.3	0,44
107	Parkirišče v 2. kleti	14	2,8	16,8	C1.2.3	0,49
108	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,8	15,3	C1.3.3	0,44
109	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,6	15,1	C1.4.3	0,44
110	Parkirišče v 2. kleti	14	2,8	16,8	C1.1.8	0,49
111	Parkirišče v 2. kleti	14	2,8	16,8	C1.2.8	0,49
112	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,6	15,1	C1.3.4	0,44
113	Parkirišče v 2. kleti	16		16	C1.4.4	0,46
114	Parkirišče v 2. kleti	13,5	2,8	16,3	D1.2.1	0,47
115	Parkirišče v 2. kleti	12,5	2,8	15,3	D1.1.1	0,44
116	Parkirišče v 2. kleti	17		17	D1.4.1	0,49
117	Parkirišče v 2. kleti	15		15	D1.3.2	0,43
118	Parkirišče v 2. kleti	13	3,4	16,4	D1.3.2	0,47
119	Parkirišče v 2. kleti	12,5		12,5	D1.0.1	0,36
120	Parkirišče v 2. kleti	12,5		12,5	D1.0.1	0,36
121	Parkirišče v 2. kleti	13,5		13,5	D1.2.5	0,39
122	Parkirišče v 2. kleti	13,5		13,5	D1.2.5	0,39
123	Parkirišče v 2. kleti	13,5		13,5	D1.2.2	0,39
124	Parkirišče v 2. kleti	13,5		13,5	D1.2.2	0,39
125	Parkirišče v 2. kleti	12,5		12,5	D1.1.5	0,36
126	Parkirišče v 2. kleti	12,5		12,5	D1.1.5	0,36
127	Parkirišče v 2. kleti	13,5		13,5	D1.1.2	0,39
128	Parkirišče v 2. kleti	13,5		13,5	D1.1.2	0,39

2. klet

F.
A

2.klet									
129	Parkirišče v 2.kleti	13	2,6	15,6	D1.3.1	0,45			
130	Parkirišče v 2.kleti	13	2,7	15,7	D2.0.1	0,45			
131	Parkirišče v 2.kleti	13	2,5	15,5	D2.2.1	0,45			
132	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,9	16,4	D2.1.1	0,47			
133	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,7	15,2	D2.4.1	0,44			
134	Parkirišče v 2.kleti	12,5	3	15,5	D2.3.1	0,45			
135	Parkirišče v 2.kleti	14	2,9	16,9	D2.1.2	0,49			
136	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	15,1	D2.1.2	0,44			
137	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,7	16,2	D2.1.5	0,47			
138	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	16,8	D2.1.5	0,49			
139	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	15,1	D2.2.2	0,44			
140	Parkirišče v 2.kleti	14	2,8	16,8	D2.2.2	0,49			
141	Parkirišče v 2.kleti	14		14	D2.2.5	0,40			
142	Parkirišče v 2.kleti	12,5		12,5	D2.3.2	0,36			
143	Parkirišče v 2.kleti	14		14	D2.4.2	0,40			
144	Parkirišče v 2.kleti	13		13	D2.2.5	0,38			
145	Parkirišče v 2.kleti	12,5		12,5	D2.3.2	0,36			
146	Parkirišče v 2.kleti	13		13	D2.4.2	0,38			
147	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	16,3	D2.4.3	0,47			
148	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	15,1	D2.4.3	0,44			
149	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	16,3	D1.4.2	0,47			
150	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	16,3	D1.4.2	0,47			
151	Parkirišče v 2.kleti	12,5	2,6	15,1	D1.4.3	0,44			
152	Parkirišče v 2.kleti	13,5	2,8	16,3	D1.4.3	0,47			
156	Povozne površine	2219,9		2219,9	Skupni del -B1,C1,D1,D2	64,17			
157	Tehnični prostor	7		7	Skupni del -B1,C1,D1,D2	0,20			
	Skupaj	3292,3	167,2	3459,5	2.klet	100,00			

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj

F



PROJEKT: PRELIMINARNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE
STANOVANJSKA SOSESKA ČRNUŠKI BAJER
ZL Living d.o.o.

2. SEZNAM ZUNANJIH POVRŠIN

- 2.1- Prikaz parcelnih delov
- 2.2- Parkirna mesta
- 2.3- Seznam zunanjih površin

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 462a, 1291 Škofljica
☎ 01 7875 161, fax: 0599 37 028 , gsm: 041 563635, e-mail: info@gb-rtl.si

14. 72

ZUNANJE POVRŠINE

2.1 Prikaz parcelnih delov

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

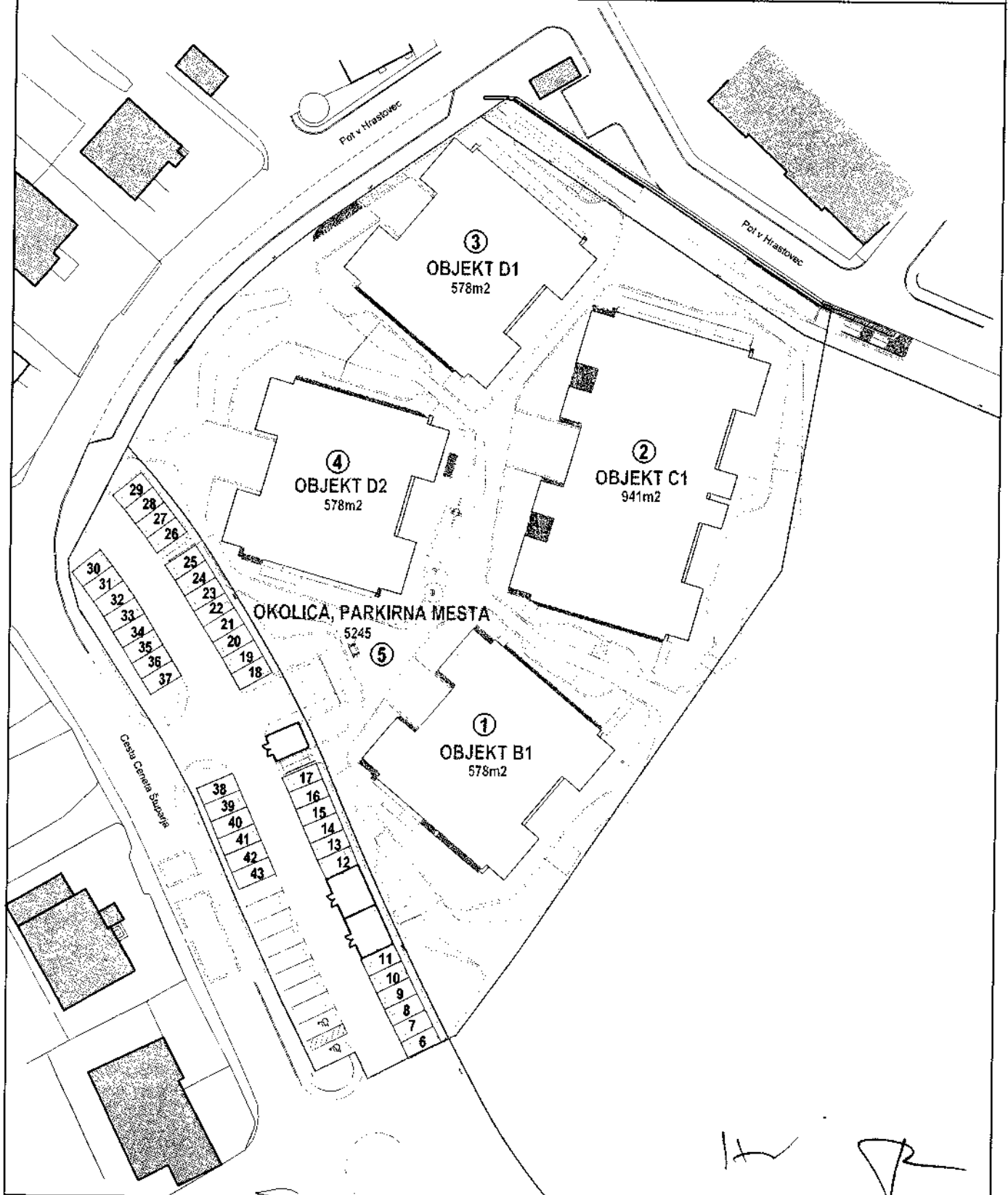
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer**
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2

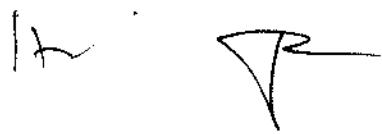
Lokacija: **parc. št.: 567/23, 982/34**
K. o. 1756-ČRNUČE



SEZNAM ZUNANJIH POVRŠIN

Št. Defa parcele	Zunanje površine	Površina objekta m2
1	OBJEKT B1	578
2	OBJEKT C1	941
3	OBJEKT D1	578
4	OBJEKT D2	578
5	OKOLICA, PARKIRNA MESTA	5245
6	parkirno mesto 01	13
7	parkirno mesto 02	13
8	parkirno mesto 03	13
9	parkirno mesto 04	13
10	parkirno mesto 05	13
11	parkirno mesto 06	13
12	parkirno mesto 07	13
13	parkirno mesto 08	13
14	parkirno mesto 09	13
15	parkirno mesto 10	13
16	parkirno mesto 11	13
17	parkirno mesto 12	13
18	parkirno mesto 13	13
19	parkirno mesto 14	13
20	parkirno mesto 15	13
21	parkirno mesto 16	13
22	parkirno mesto 17	13
23	parkirno mesto 18	13
24	parkirno mesto 19	13
25	parkirno mesto 20	13
26	parkirno mesto 21	13
27	parkirno mesto 22	13
28	parkirno mesto 23	13
29	parkirno mesto 24	13
30	parkirno mesto 25	13
31	parkirno mesto 26	13
32	parkirno mesto 27	13
33	parkirno mesto 28	13
34	parkirno mesto 29	13
35	parkirno mesto 30	13
36	parkirno mesto 31	13
37	parkirno mesto 32	13
38	parkirno mesto 33	13
39	parkirno mesto 34	13
40	parkirno mesto 35	13
41	parkirno mesto 36	13
42	parkirno mesto 37	13
43	parkirno mesto 38	13
Skupaj:		8414

Kvadrature prostorov so projektantske, možna so odstopanja v mejah dovoljenih odstopanj



2.2 PARKIRNA MESTA

GEODETSKI BIRO RTL d.o.o.

Dolenjska cesta 461a

1291 Škofljica

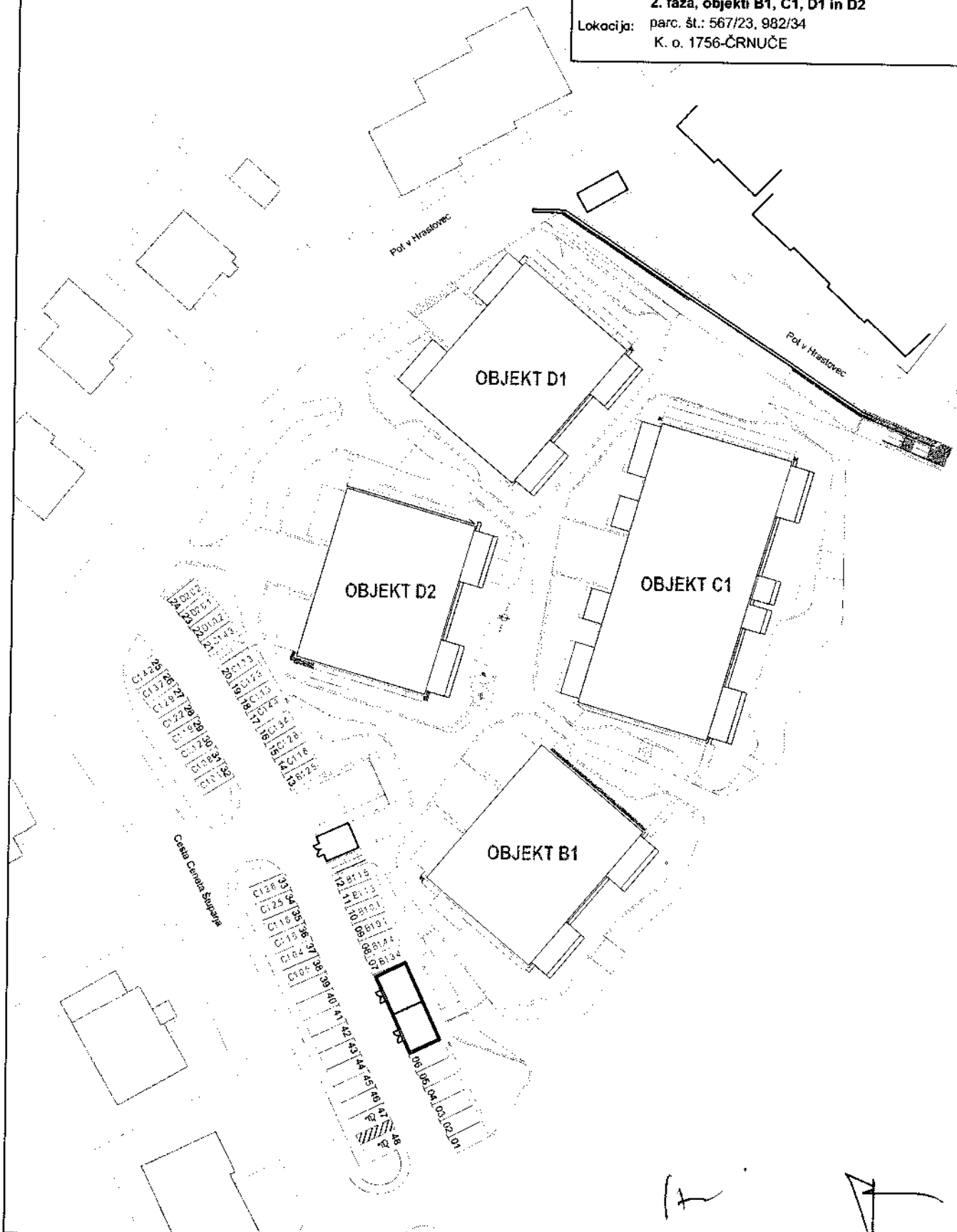
tel.: 01/365 60 42, fax: 0599 37 028

e-mail: info@gb-rtl.com

Investitor: **Imos, projektiranje, inženiring,**

Objekti: **stanovanjska soseska črnuški bajer**
2. faza, objekti B1, C1, D1 in D2

Lokacija: parc. št.: 567/23, 982/34
K. o. 1756-ČRNUČE

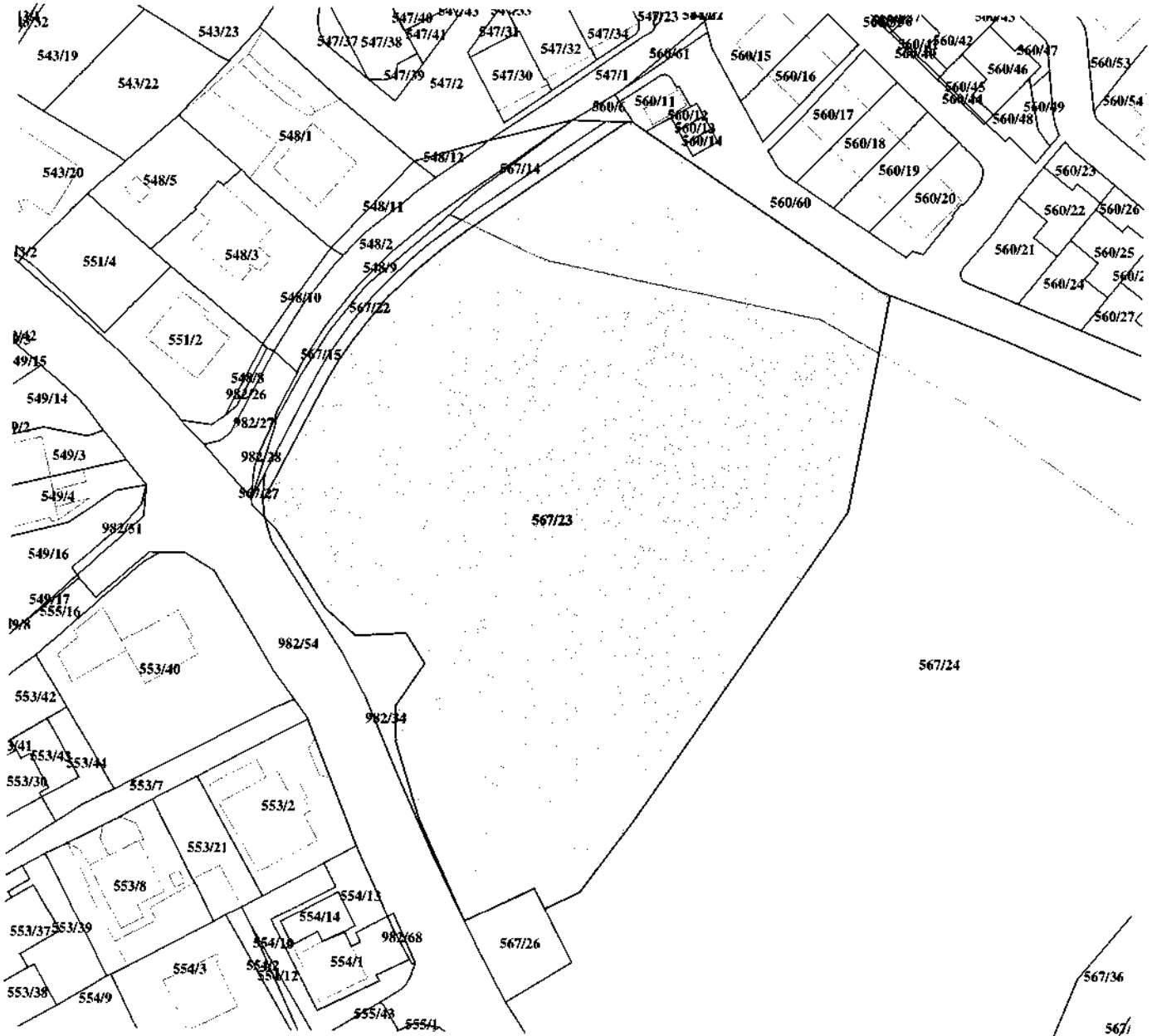




IZRIS PARCELE

PRILOGA 4

Parcela: katastrska občina 1756 ČRNUČE številka parcele 567/23



Približno 40 m

Informativno merilo 1 : 1000

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- - - - - Meja parcelnega dela
- ▨ Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 28.06.2022

Vir podatkov:

Geodetska uprava Republike Slovenije

Transakcijska številka:

1101322864507

Izris pripravil/-a:

Dean Gregorič

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrjeno v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravitnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



**REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE**

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 28.6.2022 - 15:32:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vje ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znaka: parcela 1756/567/23
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/23 (ID: 3587472)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zaveza, o kateri se ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane le pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice:** 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/11 (ID: 6053272)
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/33 (ID: 6053293)
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/61 (ID: 6541318)
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/60 (ID: 6541317)
12960327
- vrsta pravice:** 404 - vključena stvarna služnost / najna pot / nepravno stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/6 (ID: 2159964)
12960328

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 21422250
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/1

Imetnik:

- matična številka:** 8702489000
firma / naziv: ZL Ljvaug, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
naslov: Kržiševa ulica 003, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru vsaj eneslojnih, začetni deloma vključena vpisani so vsi in ne le vpisani en poseljski delodolnih opisih pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11269003	27.05.2010 10:05:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost
19782967	21.07.2014 11:46:04	415 - vključena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 112699003
čas začetka učinkovanja 27.05.2010 10:05:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vključena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID: 5098515)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

podatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 21.05.2010, se vključiti stvarna pravica gradije vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajeja in plinskega omrežja na lokaciji bodočega naselja Črnaški hajej, in sicer na lokaciji in po trasi kot izhaja iz

projekta PGD - Zbiralnik komunalnih vodov, št. PA-3203/09, februar 2010, projektant: Šabec Kalan Šabec arhitekti, ter pravice dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije tega vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajeja in plinskega omrežja, vse za čas trajanja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajeja in plinskega omrežja oz. za največ 30 let.

1. matična številka: podatek ni vpisan
firma / naziv: Mestna občina Ljubljana
naslov: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava
zveza - ID osnovnega položaja: 21422250

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 19782967

čas začetka učinkovanja 21.07.2014 11:46:04

vrsta pravice / zaznambe 415 - vključena nepravna stvarna služnost

glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID: 5098515)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

podatni opis:

Vključiti se nepravna stvarna služnostna pravica gradije elektroenergetskih in telekomunikacijskih vodov s pripadajočo elektro kabelsko kanalizacijo, pravica do vseh potrebnih izkopov ter odstranitve naravnih ovir za namen izgradnje ter pravica dostopa za potrebe obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora.

Imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja: 21422250

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

PRILOGA 5

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 28.6.2022 - 15:32:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znaka: parcela 1756 567/26

katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/26 (ID 563533)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri se ni pravnoomno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice: 404 - vključena stvarna služnost / najina pot / nepravno stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/11 (ID 6053272)
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/33 (ID 6053293)
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/61 (ID 6541318)
katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/60 (ID 6541317)
ID pravice 12960333
- vrsta pravice: 404 - vključena stvarna služnost / najina pot / nepravno stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 560/6 (ID 21599664)
ID pravice 12960334

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 21730810
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/1

Imetnik:

1. matična številka: 8702489000
firma / naziv: ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
naslov: Krževa ulica 003, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru vsaj enega iz naših osnovnih obkrovanj vpisa se v naši red agenciji na podlagi dodatnih opisov pri pospevani izvedbi pravici ali zaznambi.

ID omejitve

čas začetka učinkovanja	vrsta
27.05.2010 10:05:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost
26.08.2021 13:19:31	401 - vključena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravkah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	čas začetka učinkovanja	vrsta pravice / zaznambe	glavna nepremičnina:	podatki o vsebini pravice / zaznambe	dodatni opis:
11269903	27.05.2010 10:05:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost	katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/22 (ID 5098515)		

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 21.05.2010, se vključila stvarna pravica gradnje vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja na lokaciji bodečega naselja Črnuški bajer, in sicer na lokaciji in po trasi kot izhajajo iz

projekta PGD - Zbiralnik komunalnih vodov, št. PA-3203/09, februar 2010, projektant: Šabec Kalan Šabec arhitekti, ter pravice dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja, nadzora in rekonstrukcije tega vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja, vse za čas trajanja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne in padavinske vode, odvodnika padavinskih vod iz bajerja in plinskega omrežja oz. za največ 30 let.

1. matična številka: podatek ni vpisan
firma / naziv: Mestna občina Ljubljana
naslov: Mestni trg 1, 1000 Ljubljana - dostava
zveza - ID osnovnega položaja: 21730810

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 22028206

čas začetka učinkovanja 26.08.2021 13:19:31

vrsta pravice / zaznambe 401 - vključena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 1756 ČRNUČE parcela 567/24 (ID 4426621)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 23.540.000,00 EUR

obresti: šestmesečni EURIBOR + 2,95 % letno

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 29.03.2024

dodatni opis:

Vnaprej se hipoteka zaradi zatratovanja denarnih terjatev upnika po Pogodbi o dolgoročnem kreditu, št. 51032716 z dne 25.08.2021 (Kreditna pogodba) v znesku glavnice 23.540.000,00 EUR z obrestmi po obrestni meri šestmesečni EURIBOR + 2,95 % letno (z možnostjo povzemanja za 2. odstotni točki in primeru zamude s plačilom) obrestni in možnostjo povzemanja za 2. odstotni točki v primeru nastopa? Kršitve Tiskarna? ali? Kršitve Faza II? (kot sta opredeljeni v Kreditni pogodbi) in z zapadlostjo celotne glavnice v odplačilo najkasneje dne 29.03.2024 oz. z možnostjo predčasne zapadlosti v primerih določenih v Kreditni pogodbi, še posebej ob odposlilu terjatev v primerih in pod pogoji določenimi v členu 19 Kreditne pogodbe.

Imetnik:

1. matična številka: 5860580000
firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov: Ulica Vha Kraigherja 064, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja: 21730810

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22028207	26.08.2021 13:19:31	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	čas začetka učinkovanja	vrsta pravice / zaznambe	podatki o vsebini pravice / zaznambe	dodatni opis:
22028207	26.08.2021 13:19:31	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti		Zaznamuje se neposredno izvršljivost notarskega zapisa odtajja Mira Kosaha iz Ljubljane opt. št. SV 1625/2021 z dne 25.08.2021.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 28.6.2022 - 15:32:54

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1756 982/34

katastrska občina 1756 ČRNUČE **parcela** 982/34 (ID 545450)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9123658
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 8702489000
firma / naziv: ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.
naslov: Kržičeva ulica 003, 1000 Ljubljana

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini