NOTARKA NATAŠA STANONIK

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

Opr. št.: SV 394/2025

NOTARSKI ZAPIS

Ta notarski zapis je sestavljen dne 24.03.2025 (štiriindvajsetega marca dvatisoč-petindvajset) ob 14:00 uri (štirinajsti uri in nič minut) v notarski pisarni notarke Nataše Stanonik, s sedežem v Ljubljani, Trg mladih 9 (devet), ob prisotnosti naslednjega udeleženca: ----------

---

- **DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o.**, s skrajšano firmo DOMUS VIRIDIS d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Likozarjeva ulica 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, vpisana v sodni/poslovni register AJPES z matično številko 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), ki jo samostojno zastopa **direktor Sašo Todorović**, s prebivališčem na naslovu Ljubljana, Lajovčeva ulica 8 (osem), 1260 (tisočdvestošestdeset) Ljubljana - Polje, katerega istovetnost ugotovim z vpogledom v vpogledom v osebno izkaznico št. 004794534 (nič-nič-štiri-sedem-devet-štiri-pet-tri-štiri), ki jo je izdala UE Ljubljana; ----------

obstoj pravne osebe in upravičenost za samostojno zastopanje sta razvidna iz vpogleda v sodni in poslovni register AJPES na dan sestave tega notarskega zapisa, ----------

- v nadaljnjem besedilu: ***prodajalec in investitor.*** ----------

---

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

---

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

pravnega posla povezan pravni posel Notarski zapis potrditve SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE »REZIDENCA KNAFELJ«, opr.št. SV 1596/2024 (tisočpetstošestindevetdeset / dvatisočštiriindvajset) z dne 27.12.2024 (sedemindvajsetega decembra dvatisočštiriindvajset), poleg navedenega pa ni sklenjenih drugih pravnih poslov, ki bi bili z njim povezani ter zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih. Tudi notarka ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje. Notarka sem stranko opozorila na vse pravne posledice tako povezanega pravnega posla. ----------

---

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

---

---------- SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ----------

-------- SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE --------

---

---------- »REZIDENCA KNAFELJ« ----------

---

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

---

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

---

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

---

Notarka ob sestavi predmetnega notarskega zapisa vpogledam v zemljiško knjigo za predmetne nepremičnine ter ugotovim, da so se nepremičnine ID znak parcela 1725: 3110/1, ID znak: parcela 1725 3112/2 in ID znak: parcela 3116/1 v postopku parcelacije združile ter je nastala nepremičnina ID znak: parcela 1725 3110/8 katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3110/8 (ID 7482103), na kateri investitor gradi stanovanjsko poslovni objekt ter v sklopu tega objekta stavbo »Rezidenca Knafelj« z več posameznimi deli. Pri navedeni nepremičnini notarka ugotavljam enako zemljiškoknjižno stanje kot ob sestavi notarskega zapisa splošnih pogojev. ----------

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

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

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

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

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

- PRILOGA 1 (ena): Zemljiškoknjižni izpisek za nepremičnino ID znak: parcela 1725 3110/8
- PRILOGA 2 (dve): Dopolnjen predhodni načrt etažne lastnine.

Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni.

Stranka je določila, da se lahko izdelajo ponovni odpravki tega notarskega zapisa, danes pa je prejela prvi odpravek v 25 (petindvajsetih) izvodih.

Ljubljana, 24.03.2025 (štiriindvajsetega marca dvatisočpetindvajset)

Lastnoročni podpis stranke:
DOMUS VIRIDIS d.o.o.
direktor Sašo Todorović

Lastnoročni podpis in žig notarke:
NATAŠA STANONIK

NATAŠA STANONIK
NOTARKA
LJUBLJANA

DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o., Likozarjeva ulica 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), davčna št. SI 33817600 (SI-tri-tri-osem-ena-sedem-šest-nič-nič), ki jo zastopa direktor Sašo Todorović, (v nadaljevanju: »**Prodajalec**«) ----------

sprejme naslednje ----------

----------SPREMEMBE IN DOPOLNITVE----------

----------SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE----------

---------- »REZIDENCA KNAFELJ« ----------

I. UVODNE DOLOČBE----------

----------1. (prvi) člen----------

---------- (uvodne ugotovitve) ----------

Prodajalec je dne 27. 12. 2024 (sedemindvajsetega decembra dvatisočštiriindvajset) sprejel Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe »Rezidenca Knafelj« (SV 1596/2024 (tisočpetstošestindevet-deset / dvatisočštiriindvajset)) (v nadaljevanju SPP). ----------

II. PREDMET SPREMEMB IN DOPONITEV SPP----------

----------2. (drugi) člen----------

---------- (sprememba 1. (prvega) člena) ----------

Spremeni se 1. (prvi) člen SPP osnovne pogodbe (poglavje I. UVODNE DOLOČBE) tako, da se novo besedilo 1. (prvega) člena glasi: ----------

1. (prvi) člen ----------
(uvodne ugovtovitve) ----------

Prodajalec izjavlja, da:----------

1. *(prvič) je zemljiškoknjižni lastnik nepremične ID znak parcele 1725 3110/8, k.o. 1725 Ajdovščina, ki je nastala z združitvijo parcel ID znak parcela 1725 3110/1, ID znak parcela 1725 3112/2, ID znak parcela 3116/1, vse k.o. 1725 Ajdovščina, in na kateri se gradi stanovanjsko poslovni objekt;* ---------

2. *(drugič) je za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, Upravna enota Ljubljana, izdala dne 20. 7. 2022 (dvajsetega julija dvatisoč-dvaindvajset) Gradbeno dovoljenje št. 351-3922/2021-42 (tristoenainpetdeset - tritisočdevetstodva-*

indvajset / dvatisočenaindvajset - dvainštirideset) in dne 4. 6. 2024 (četrtega junija dvatisočštiriindvajset) spremembo Gradbenega dovoljenja št. 351-165/2024-6224-28 (tristoenainpetdeset - stopetinšestdeset / dvatisočštiriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - osemindvajset), ki je postalo pravnomočna dne 19. 7. 2024 (devetnajstega julija dvatisočštiriindvajset);----------

---

3. *(tretjič) je stanovanjsko poslovni objekt razdeljen na dve stavbi ID znak stavbe 1725 603 in ID znak stavbe 1725 604, vse k.o. 1725 Ajdovščina, kot je vpisano v kataster stavb Geodetske uprave Republike Slovenije; ----------*

---

4. *(četrtič) je na nepremičnini iz točke 1 (ena). tega člena v trenutku sprejemanja teh splošnih pogojev vpisana hipoteka v korist BANKA SPARKASSE d.d., Cesta v Kleče 015 (petnajst), 1000 (tisoč) Ljubljana (ID pravice / zaznambe: 23424340 (dve tri štiri dve štiri tri štiri nič)); ----------*

---

5. *(petič) bo ob izpolnitvi pogojev določenih v teh splošnih pogojih in s posamezno prodajno pogodbo, poskrbel, da bo banka upnica izdala in overila izbrisno pobotnico in bo tako kupcu omogočena vknjižba lastninske pravice vseh bremen prosta na posameznem delu stavbe kot predmetu prodaje;*

---

6. *(šeste) so napremičninah iz točke 1 (ena). tega člena vpisane služnosti: ----------*

- *ID pravice / zananambe: 23812173 (dve tri osem ena dve ena sedem tri) - neprava stvarna služnost v korist JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., Verovškova ulica 62 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, za pravico gradnje, obnove, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda T513 (T petstotrinajst), vključno z ustreznimi dovozi in dostopi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja vročevoda; ----------*

- *ID pravice / zananambe: 23938012 (dve tri devet tri osem nič ena dve) - neprava stvarna služnost v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432 (API - devetstopet / tisočštiristodvaintrideset), projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 (devet) v Ljubljani, št. ELR2 (ELR dve) 2046-22 (dvatisočšestinštirideset - dvaindvajset), projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta;----------*

- *ID pravice / zananambe: 23206376 (dve tri dve nič šest tri sedem šest) - stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 (štiristoenajst dvatisočosmin) z dne 14.04.2023 (štirinajstega aprila dvatisočtriindvajset), neomejenega prehoda peš in s kolesi, ki se bo začela izvrševati po izgradnji nove poslovno stanovanjske stavbe v skladu z DGD projektom API 735/1146 (sedemstopetintrideset tisočstošestinštiridesetin) iz decembra 2021 (dvatisočenaindvajset) (v nadaljevanju: novogradnja) na služeči nepremičnini, na delu nepremičnine, ki bo predstavljala notranji atrij med novogradnjo in stavbo 1725-450, in na delu služeče nepremičnine, ki bo predstavljala pasažo za prehod med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom v podaljšku obstoječe pasaže, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del*

stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), pri čemer je izvrševanje te služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 (P - ena) z dne 12.09.2022 (dvanajstega septembra dvatisočdvaindvajset) - prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 (ena cela pet) m iz Čopove ulice v Knafljev prehod, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z modro barvo; ----------

---

- *ID pravice / zananambe: 23206377 (dve tri dve nič šest tri sedem sedem) - stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 (štiristoenajst dvatisočosmin) z dne 14.04.2023 (štirinajstega aprila dvatisočtriindvajset), neomejenega prehoda peš in s kolesi po atriju med pasažo, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), in posebnim skupnim delom stavbe 1725-450 parcela 1725 3110/3 v širini 1,5 (ena cela pet) m, pri čemer je izvrševanje služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strain postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 (P - ena) z dne 12.09.2022 (dvanajstega septembra dvatisočdvaindvajset) - prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 (ena cela pet) m iz Čopove ulice v notranje dvorišče stavbe 450, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z zeleno barvo;* ----------

---

7. *(sedme) bo predvidoma vložil predlog za spremembo gradbenega dovoljenja iz 2. (druge) točke tega člena, in sicer za potrebe spremembe namembnosti posameznih delov stavbe v prvi etaži (klet) v garažo in parkirna mesta ter preboja zunanje stene in povezave uvozno/izvozne poti iz kletnih prostorov objekta preko stavbe 444 k.o. 1725 Ajdovščina. Parkirna mesta v v prvi etaži (klet) niso predmet prodaje po teh Splošnih pogojih prodaje;* ----------

---

8. (osmič) *bo izrecno in brezpogojno dovolil, da se pri nepremičnini z ID znakom 1725 3110/8, parc. št. 3110/8, k.o. 1725 Ajdovščina, vknjiži stavbna pravica za stavbo ID znak 1725-603 za nedoločen čas, tako da je zgrajena nad prvo etažo stavbe št. 1725-604 na parc. št. 3110/8, k.o. 1725 Ajdovščina, natančneje nad posameznim delom stavbe št. 1725-604-1. Stavba št. 1725-603 ima štiri etaže. Nad stavbo št. 1725-603 so šesta, sedma in osma etaža stavbe št. 1725-604, natančneje njihova posamezna dela št. 1725-604-78 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - oseminsedemdeset) in št. 1725-604-84 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - štiriinosemdeset), kot izhaja iz elaborata za ureditev meje, parcelacije, vpisa stavbe in delov stavbe ter vpisa sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe, z dne 14. 1. 2025 (štirinajstega januarja dvatisočpetindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Geograd, d.o.o., Tbilisijska ulica 59 (devetinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, v korist vsakokratnega lastnika stavbe št. 603;*

---

9. *(devetič) je nova stavba št. 1725-603 zgrajena nad prvo etažo stavbe št. 1725-604, natančneje nad posameznim delom stavbe št. 1725-604-1, kot izhaja iz elaborata za ureditev meje, parcelacije, vpisa stavbe in delov stavbe ter vpisa sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe, z dne 14. 1. 2025 (štirinajstega januarja dvatisočpetindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Geograd, d.o.o., Tbilisijska ulica 59 (devetinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana. Stavba št. 1725-603 ima en posamezni del stavbe s št. 1725-603-1 ter štiri etaže, pri čemer prva etaža stavbe št. 1725-603 meji na drugo etažo stavbe št. 1725-604, natančneje na posamezni del stavbe št. 1725-604-92, kot izhaja iz Elaborata. Druga etaža stavbe št. 1725-603 meji na tretjo etažo stavbe št. 1725-604, natančneje na posamezni del stavbe*

št. 1725-604-59 in št. 1725-604-3 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - tri), kot izhaja iz Elaborata. Tretja etaža stavbe št. 1725-603 meji na četrto etažo stavbe št. 1725-604, natančneje na posamezni del stavbe št. 1725-604-66 in št. 1725-604-3 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - tri), kot izhaja iz Elaborata. Četrta etaža stavbe št. 1725-603 meji na peto etažo stavbe št. 1725-604, natančneje na posamezni del stavbe št. 1725-604-72 in št. 1725-604-3 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - tri), kot izhaja iz Elaborata. Nad stavbo št. 1725-603 so šesta, sedma in osma etaža stavbe št. 1725-604, natančneje njihova posamezna dela št. 1725-604-78 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - oseminsedemdeset) in št. 1725-604-84 (tisočsedemstopetindvajset - šeststoštiri - štiriinosemdeset), kot izhaja iz Elaborata, s tem, da bo pri podeljeni stavbni pravici, ki bo z vpisom v z.k. pridobila svoj ID znak, v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine z ID znakom 1725 3110/8; ----------

---

10. *(desetič) bo tretji osebi podelil stavbno pravico na nepremičnini iz 1. (prve) točke tega člena, in sicer v obsegu, ki se nanaša na preboj zunanje stene in povezave uvozno/izvozne poti iz kletnih prostorov objekta preko parcele št. 3145/1, k.o. 1725 Ajdovščina ter na predmetnem posameznem delu stavbe, ki bo splošni ali posebni skupni del, podelil nepravo stvarno služnost za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije predmeta gradnje, kot bo razvidno iz naknadno izdelanih skic;* ----------

---

11. *(enajstič) bo tretji osebi na posameznem delu stavbe, ki bo splošni ali posebni skupni del, podelil nepravo stvarno služnost za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskih vodov za potrebe priključitve stavbe ID znak stavbe 601, k.o. 1725 Ajdovščina, kot bo razvidno iz naknadno izdelanih skic;*----------

---

12. *(dvanajstič) bo tretji osebi na posameznem delu stavbe, ki bo splošni ali posebni skupni del, podelil nepravo stvarno služnost za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije prezračevalnega sistema za potrebe stavbe ID znak stavbe 479, k.o. 1725 Ajdovščina, kot bo razvidno iz naknadno izdelanih skic;*----------

---

13. *(trinajstič) lahko tudi na drugem posameznem delu stavbe, zunanjih površinah ustanovi služnostne pravice, če je to potrebno za izgradnjo objekta oziroma za obratovanje in uporabo objekta;*---------

---

14. *(štirinajstič) se ti splošni pogoji prodaje skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 18/04, v nadaljevanju: »**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. 130/22, v nadaljevanju: »**ZVPot-1**«), ki ima poleg pravic, določenih v teh splošnih pogojih, tudi druge pravice, določene v ZVKSES, zanje pa nobena določba teh splošnih pogojev, ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES. Določbe teh splošnih pogojev se lahko izključijo ali omejijo s prodajno pogodbo, v primeru, če predmet nakupa ni stanovanje oziroma, če kupec nima položaja končnega kupca po ZVKSES oziroma potrošnika po ZVPot-1 in je takšna izključitev ali omejitev določb skladna z ZVKSES;*----------

---

15. (petnajstič) *se posamezni deli stavb v okviru »Rezidenca Knafelj« prodajajo po načelu sočasnosti izpolnitve.*----------

---

----------**3. (tretji) člen**----------

----------**(dopolnitev PRILOGE 3 (tri) - Preliminarni elaborat etažne lastnine)**----------

PRILOGA 3 (tri) - Preliminarni elaborat etažne lastnine, z dne 14. 1. 2025 (štirinajstega januarja dvatisočpetindvajset), se dopolni s spremembami elaborata etažne lastnine, z dne 20. 3. 2025 (dvajsetega marca dvatisočpetindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Geograd, d.o.o., Tbilisijska ulica 59 (devetinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana.----------

III. KONČNA DOLOČILA----------

----------**4. (četrti) člen**----------

---------- **(končna določila)** ----------

(1) (ena) Vsa ostala določila SPP ostanejo nespremenjena in v veljavi.----------

(2) (dve) Te spremembe in dopolnila SPP začnejo veljati z dnem, ko jih v obliki notarskega zapisa potrdi notar. ----------

V Ljubljani, 24.03.2025 (štiriindvajsetega marca dvatisočpetindvajset)----------

DOMUS VIRIDIS d.o.o.

Sašo Todorović, direktor

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 24.3.2025 - 11:08:34

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1725 3110/8

katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/8 (ID 7482103)

Plombe:

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

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

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

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 **del stavbe** 24 (ID 7330609)
   ID pravice 23206378

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 24394221
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 8127441000
   firma / naziv: DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o.
   naslov: Likozarjeva ulica 006, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23206377	12.06.2023 07:57:51	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23206376	12.06.2023 07:57:51	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23424340	13.09.2023 11:41:46	401 - vknjižena hipoteka
23812173	04.03.2024 08:50:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23938012	22.04.2024 09:41:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23206376
čas začetka učinkovanja 12.06.2023 07:57:51
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/8 (ID 7482103)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:
Na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 z dne 14.04.2023 se vknjiži trajna brezplačna služnost neomejenega prehoda peš in s kolesi, ki se bo začela izvrševati po izgradnji nove poslovno stanovanjske stavbe v skladu z DGD projektom API 735/1146 iz decembra 2021 (v nadaljevanju: novogradnja) na služeči nepremičnini, na delu nepremičnine, ki bo predstavljala notranji atrij med novogradnjo in stavbo 1725-450, in na delu služeče nepremičnine, ki bo predstavljala pasažo za prehod med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom v podaljšku obstoječe pasaže, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), pri čemer je izvrševanje te služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 z dne 12.09.2022 ? prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 m iz Čopove ulice v Knafljev prehod, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z modro barvo.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 (ID 7330611)

zveza - ID osnovnega položaja:
24394221

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

ID pravice / zaznambe 23206377
čas začetka učinkovanja 12.06.2023 07:57:51
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/8 (ID 7482103)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 z dne 14.04.2023 se vknjiži trajna brezplačna služnost neomejenega prehoda peš in s kolesi po atriju med pasažo, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža , ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), in posebnim skupnim delom stavbe 1725-450 parcela 1725 3110/3 v širini 1,5 m, pri čemer je izvrševanje služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 z dne 12.09.2022 ? prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 m iz Čopove ulice v notranje dvorišče stavbe 450, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z zeleno barvo.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 (ID 7330611)

zveza - ID osnovnega položaja:
24394221

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

ID pravice / zaznambe 23424340
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/8 (ID 7482103)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 11.500.000,00 EUR
obresti * glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 03.08.2026
dodatni opis:
Obresti: *je spremenljiva, sestavljena je iz seštevka veljavnega 6-mesečnega EURIBOR-ja in pribitka v višini 2,751 %.

Dodatni opis:
- z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, obrestmi povišanimi iz razloga nekorektnega poslovanja, nadomestili, pribitki, pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki,
- z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.9.2023.
imetnik:

1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
24394221

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424341	13.09.2023 11:41:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 23424341
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.09.2023, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.

ID pravice / zaznambe 23812173
čas začetka učinkovanja 04.03.2024 08:50:36
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/8 (ID 7482103)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjižba neodplačne služnostne pravice gradnje, obnove, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda T513, vključno z ustreznimi dovozi in dostopi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja vročevoda, v korist služnostnega upravičenca.
imetnik:
1. matična številka: 5226406000
   firma / naziv: JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 062, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
24394221

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

ID pravice / zaznambe 23938012
čas začetka učinkovanja 22.04.2024 09:41:36
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/8 (ID 7482103)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pogodbe: 30-1/2024-17557 z dne 10.4.2024, se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432, projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 v Ljubljani, št. ELR2 2046-22, projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.
imetnik:
1. matična številka: 5227992000
   firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
   naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

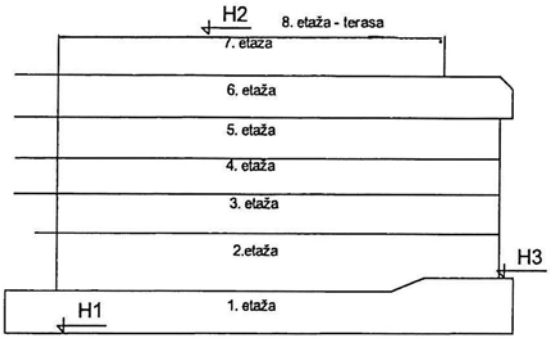
zveza - ID osnovnega položaja:
24394221

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

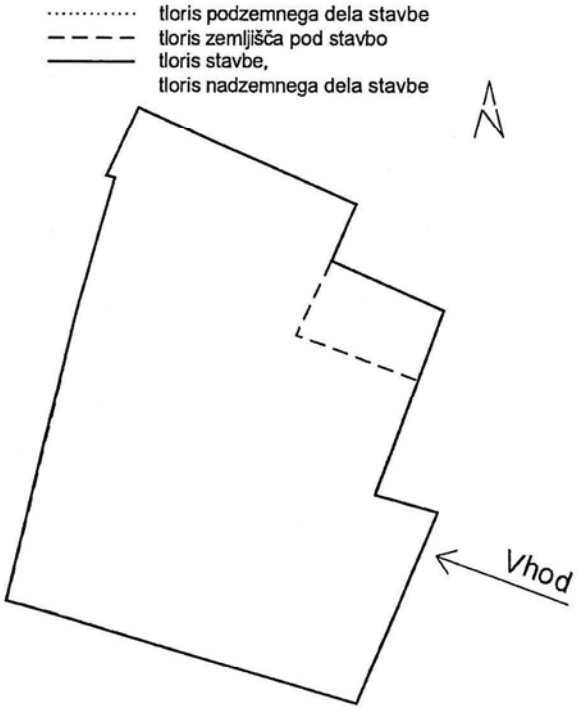
SPREMEMBE ELABORATA ETAŽNE LASTNINE

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

Prerez stavbe (M = 1:600)



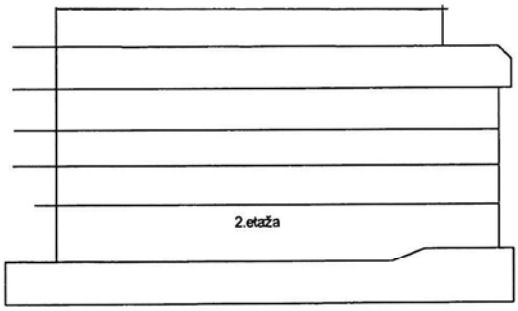
Tloris stavbe (M = 1:600)



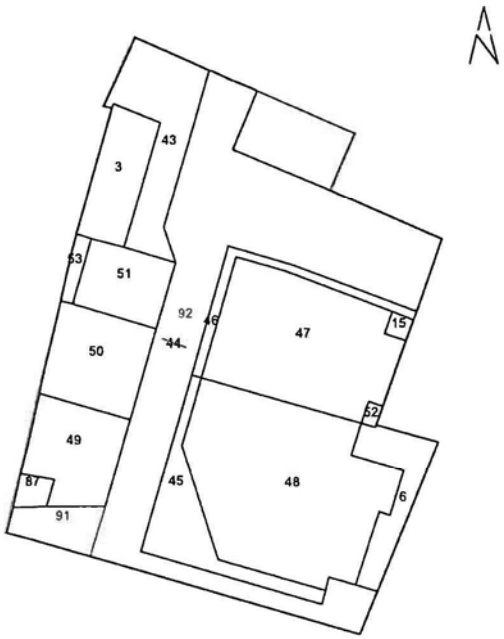
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	2	

Višina tal	294,9 m
Višina etaže	4,3 m

Prerez stavbe



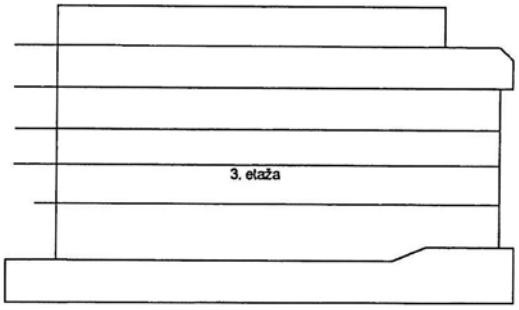
Tloris etaže (M = 1:600)



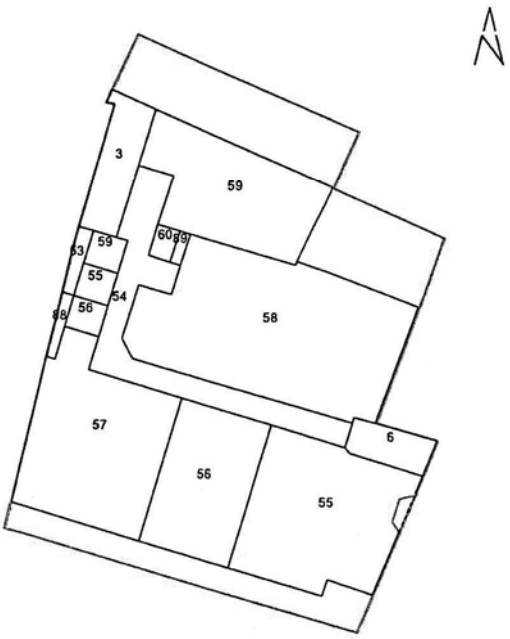
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	3	

Višina tal	299,7 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:600)

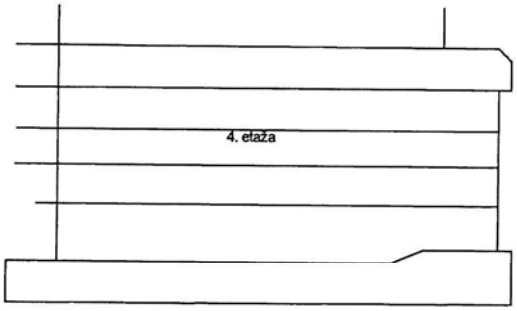


ETAŽNI NAČRT OBRAZEC S-3

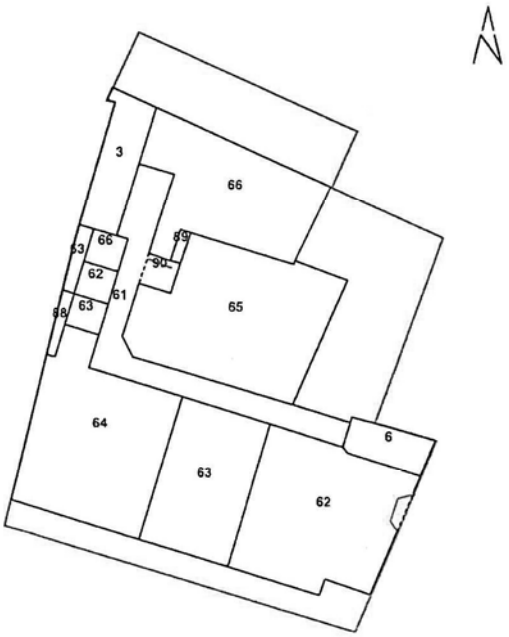
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	4	

Višina tal	303,0 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:600)

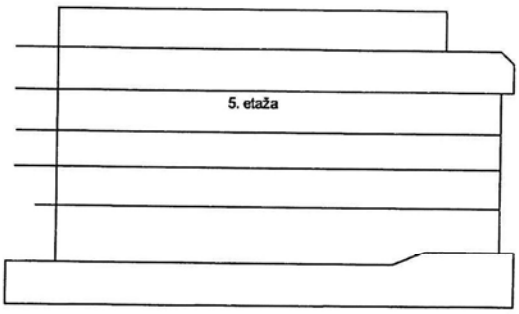


ETAŽNI NAČRT OBRAZEC S-3

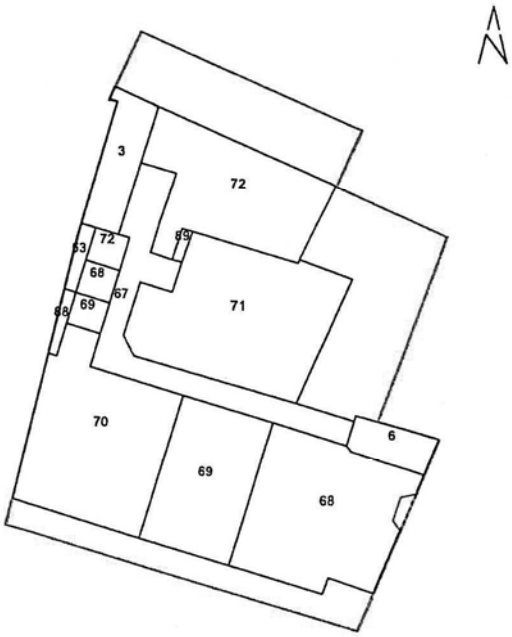
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	5	

Višina tal	306,3 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



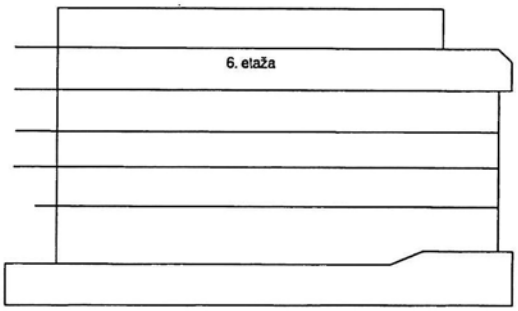
Tloris etaže (M = 1:600)



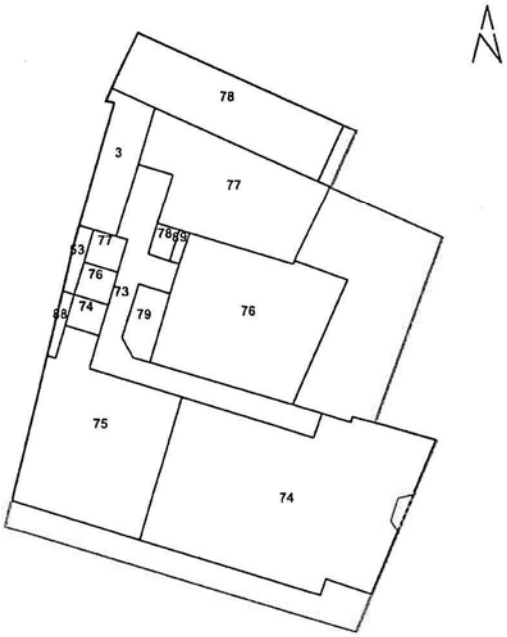
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	6	

Višina tal	309,7 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:600)

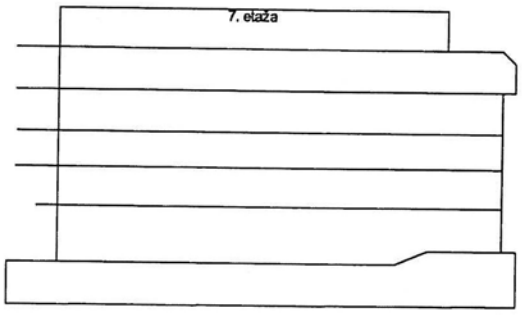


ETAŽNI NAČRT OBRAZEC S-3

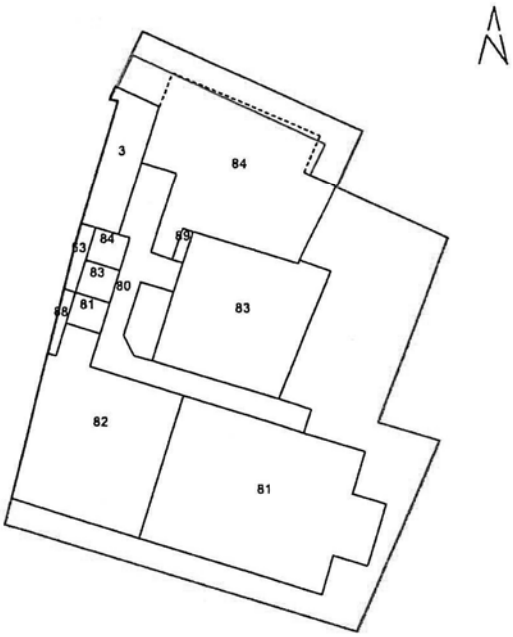
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	7	

Višina tal	312,8 m
Višina etaže	2,5 m

Prerez stavbe



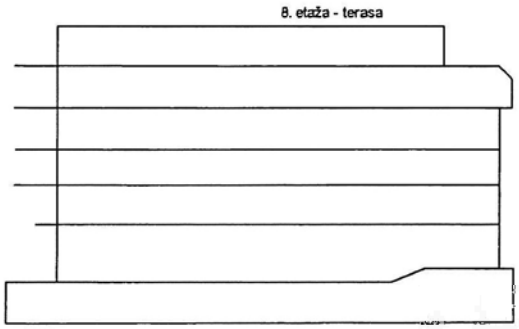
Tloris etaže (M = 1:600)



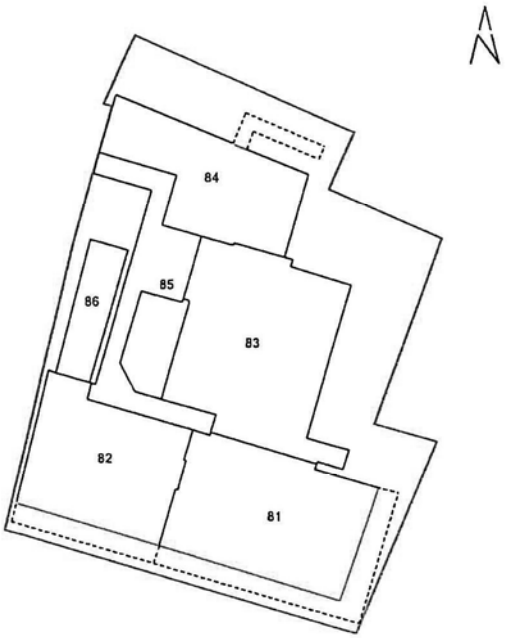
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025
Številka etaže	8	

Višina tal	316,2 m
Višina etaže	0,0 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:600)



Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m²)	Naslov dela stavbe
64	13	4	2 - stanovanje	140,7 *prej 140,6*	
81	26	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	371,7 *prej 371,8*	
82	27	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	255,4 *prej 255,6*	
83	28	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	300,3 *prej 300,4*	
91		2	35 - terasa, balkon, loža	21,7	
92		2	37 - skupni komunikacijski prostor	334,1	

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

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m²)
55	1 - bivalni prostor	107,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,9
	Površina dela stavbe	**133,3** *prej 133,3*
56	1 - bivalni prostor	72,8
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	10,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,0
	Površina dela stavbe	**95,0** *prej 95,0*
57	1 - bivalni prostor	101,2
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	16,2
	Površina dela stavbe	**129,6** *prej 129,6*
58	1 - bivalni prostor	113,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	22,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	72,0
	Površina dela stavbe	**207,1** *prej 207,1*
59	1 - bivalni prostor	85,9
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	11,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	8,9
	Površina dela stavbe	**105,9** *prej 105,9*
62	1 - bivalni prostor	107,4
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	0,9
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**142,7** *prej 142,7*
63	1 - bivalni prostor	72,8
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	10,2
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

	Površina dela stavbe	**104,5** *prej 104,5*

64	1 - bivalni prostor	102,8
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,2
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**140,7** *prej 140,6*

65	1 - bivalni prostor	115,4
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	19,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	20,9
	Površina dela stavbe	**155,7** *prej 155,7*

66	1 - bivalni prostor	85,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	15,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	8,4
	Površina dela stavbe	**109,2** *prej 109,2*

68	1 - bivalni prostor	107,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	0,9
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,7
	Površina dela stavbe	**143,3** *prej 143,3*

69	1 - bivalni prostor	72,8
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	10,2
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**104,5** *prej 104,5*

70	1 - bivalni prostor	102,3
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,2
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**140,4** *prej 140,4*

71	1 - bivalni prostor	114,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	20,4

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

	10 - odprta terasa, balkon, loža	20,4
	Površina dela stavbe	**155,4** *prej 155,4*

72	1 - bivalni prostor	85,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	15,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,4
	Površina dela stavbe	**115,3** *prej 115,3*

74	1 - bivalni prostor	148,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	60,4
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	43,1
	Površina dela stavbe	**263,9** *prej 263,9*

75	1 - bivalni prostor	99,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,2
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**137,6** *prej 137,6*

76	1 - bivalni prostor	114,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	21,2
	Površina dela stavbe	**149,1** *prej 149,1*

77	1 - bivalni prostor	78,0
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	11,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,4
	Površina dela stavbe	**103,6** *prej 103,6*

78	1 - bivalni prostor	74,2
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	8,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,5
	Površina dela stavbe	**93,7** *prej 93,7*

81	1 - bivalni prostor	147,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	4,4

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

	10 - odprta terasa, balkon, loža	169,2
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	43,1
	16 - prostor z omejeno uporabo	7,4
	Površina dela stavbe	**371,7** *prej 371,8*

82	1 - bivalni prostor	102,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	2,5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	121,1
	11 - zaprta terasa, balkon, loža	21,5
	16 - prostor z omejeno uporabo	7,7
	Površina dela stavbe	**255,4** *prej 255,6*

83	1 - bivalni prostor	116,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	2,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	172,9
	16 - prostor z omejeno uporabo	8,0
	Površina dela stavbe	**300,3** *prej 300,4*

84	1 - bivalni prostor	86,0
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	8,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	162,3
	16 - prostor z omejeno uporabo	8,2
	Površina dela stavbe	**264,5** *prej 264,5*

91	10 - odprta terasa, balkon, loža	21,7
	Površina dela stavbe	**21,7**

92	13 - skupni komunikacijski prostor	334,1
	Površina dela stavbe	**334,1**

Preštevilčba delov stavbe

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 20.03.2025

Številka dela stavbe		Opombe
Staro stanje	Novo stanje	
44	92	Delitev dela stavbe
	91	Delitev dela stavbe

N

NOTARKA NATAŠA STANONIK

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

Opr. št.: SV 1596/2024

NOTARSKI ZAPIS

Ta notarski zapis je sestavljen dne 27.12.2024 (sedemindvajsetega decembra dvatisočštiriindvajset) ob 10:30 uri (deseti uri in trideset minut) v notarski pisarni notarke Nataše Stanonik, s sedežem v Ljubljani, Trg mladih 9 (devet), ki jo na podlagi 103. člena Zakona o notariatu (ZN, Uradni list RS, št. 2/07 – 102/23) nadomeščam notarska namestnica Manca Majcen, ob prisotnosti naslednjega udeleženca:----------

---

- DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o., s skrajšano firmo DOMUS VIRIDIS d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Likozarjeva ulica 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, vpisana v sodni/poslovni register AJPES z matično številko 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), ki jo samostojno zastopa direktor Sašo Todorović, s prebivališčem na naslovu Ljubljana, Lajovčeva ulica 8 (osem), 1260 (tisočdvestošestdeset) Ljubljana - Polje, katerega istovetnost ugotovim z vpogledom v vpogledom v osebno izkaznico št. 004794534 (nič-nič-štiri-sedem-devet-štiri-pet-tri-štiri), ki jo je izdala UE Ljubljana; ----------

obstoj pravne osebe in upravičenost za samostojno zastopanje sta razvidna iz vpogleda v sodni in poslovni register AJPES na dan sestave tega notarskega zapisa, ----------

- v nadaljnjem besedilu: ***prodajalec in investitor.***----------

---

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

---

Notarska namestnica sem pred sestavo notarskega zapisa stranko pozvala, da predloži morebitne povezane pravne posle, to je listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni

namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi. Stranka po podani obrazložitvi izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla ni sklenjenih pravnih poslov, ki bi bili z njim povezani ter zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih. Tudi notarska namestnica ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje. --

---

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

---

---------- SPLOŠNI POGOJI PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE ----------

---------- »REZIDENCA KNAFELJ« ----------

---

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

---

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

---

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

---

Ob sestavi predmetnega notarskega zapisa o potrditvi splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe notarska namestnica skladno z 9. členom Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04): ----------

---

1. (prvič) Ugotavljam naslednje pravno stanje nepremičnin, na katerih bo prodajalec zgradil stanovanjsko poslovno stavbo, to je nepremičnin: ----------

- ID znak: parcela 1725 3110/1, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3110/1 (ID 7324026), ----------
- ID znak: parcela 1725 3112/2, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3112/2 (ID 7000862), ----------
- ID znak: parcela 1725 3116/1, katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3116/1 (ID 7030403), ----------

(v nadaljnjem besedilu: ***nepremičnine***). ----------

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

- je pri nepremičninah vknjižena lastninska pravica v korist prodajalca – družbe DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o., s skrajšano firmo DOMUS VIRIDIS d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Likozarjeva ulica 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, vpisana v sodni/poslovni register AJPES z matično številko 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), do 1/1 (do celote), ----------

- je pri nepremičninah vknjižena hipoteka ID pravice 23424340, z zaznambo neposredne izvršljivosti ID zaznambe 23424341, v korist imetnika – hipotekarnega upnika BANKA SPARKASSE d.d. naslov: Cesta v Kleče 015 (petnajst), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 2211254000 (dve-dve-ena-ena-dve-pet-štiri-nič-nič-nič) (v nadaljnjem besedilu: ***hipotekarni upnik***), na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 (petstosedeminšestdeset / dvatisočtriindvajset) z dne 13.09.2023 (trinajstega septembra dvatisočtriindvajset), za terjatev v višini 11.500.000,00 EUR (enajstmilijonovpetstotisoč evrov 00/100), z obrestno mero, ki je spremenljiva, sestavljena je iz seštevka veljavnega 6-mesečnega (šest - mesečnega) EURIBOR-ja in pribitka v višini 2,751 % (dve celi sedemstoenainpetdeset odstotka), z dospelostjo na dan 03.08.2026 (tretji avgust dvatisočšestindvajset), z dodatnim opisom:----------

" *z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, obrestmi povišanimi iz razloga nekorektnega poslovanja, nadomestili, pribitki, pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi 2/2 (celota) obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki, - z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 (petstosedeminšestdeset / dvatisočtriindvajset) z dne 13.9.2023 (trinajstega septembra dvatisočtriindvajset).*"----------

- je pri nepremičninah vknjižena neprava stvarna služnost ID pravice 23938012, v korist imetnika 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), na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pogodbe: 30-1/2024-17557 (trideset - ena / dvatisočštiriindvajset - ena sedem pet pet sedem) z dne 10.4.2024 (desetega aprila dvatisočštiriindvajset), z dodatnim opisom:----------

" *Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pogodbe: 30-1/2024-17557 (trideset - ena / dvatisočštiriindvajset - ena sedem pet pet sedem) z dne 10.4.2024 (desetega aprila dvatisočštiriindvajset), se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432 (API - devetstopet / tisočštiristodvaintrideset), projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 (devet) v Ljubljani,*

št. ELR2 (ELR dve) 2046-22 (dvatisočšestinštirideset - dvaindvajset), projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta." ----------

---

so pri nepremičnini ID znak: parcela 1725 3110/1 vknjižene še: ----------

---

- stvarna služnost ID pravice 23206376, v korist imetnika - vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA stavba 450 (ID 7330611), z dodatnim opisom: ----------

" *Na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 (štiristoenajst dvatisočosmin) z dne 14.04.2023 (štirinajstega aprila dvatisočtriindvajset) se vknjiži trajna brezplačna služnost neomejenega prehoda peš in s kolesi, ki se bo začela izvrševati po izgradnji nove poslovno stanovanjske stavbe v skladu z DGD projektom API 735/1146 (sedemstopetintrideset tisočstošestinštiridesetin) iz decembra 2021 (dvatisočenaindvajset) (v nadaljevanju: novogradnja) na služeči nepremičnini, na delu nepremičnine, ki bo predstavljala notranji atrij med novogradnjo in stavbo 1725-450, in na delu služeče nepremičnine, ki bo predstavljala pasažo za prehod med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom v podaljšku obstoječe pasaže, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725- 450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. (drugi) etaži), pri čemer je izvrševanje te služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 (P - ena) z dne 12.09.2022 (dvanajstega septembra dvatisočdvaindvajset) ? prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 (ena cela pet) m iz Čopove ulice v Knafljev prehod, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z modro bravo."* ----------

---

- stvarna služnost ID pravice 23206377, v korist imetnika - vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA stavba 450 (ID 7330611), z dodatnim opisom: ----------

" *Na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 (štiristoenajst dvatisočosmin) z dne 14.04.2023 (štirinajstega aprila dvatisočtriindvajset) se vknjiži trajna brezplačna služnost neomejenega prehoda peš in s kolesi po atriju med pasažo, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža , ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), in posebnim skupnim delom stavbe 1725-450 parcela 1725 3110/3 v širini 1,5 (ena cela pet) m, pri čemer je izvrševanje služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 (P - ena) z dne 12.09.2022 (dvanajstega septembra dvatisočdvaindvajset) ? prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 (ena cela pet) m iz Čopove ulice v notranje dvorišče stavbe 450, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z zeleno barvo."* ----------

---

- vknjižena neprava stvarna služnost ID pravice 23812173, v korist imetnika JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o. naslov: Verovškova ulica 062 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 5226406000 (pet-dve-dve-šest-štiri-nič-šest-nič-nič-nič), z dodatnim opisom: ----------

" *Vknjižba neodplačne služnostne pravice gradnje, obnove, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda T513 (T petstotrinajst), vključno z ustreznimi dovozi in dostopi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja vročevoda, v korist služnostnega upravičenca."* ----------

---

- pri nepremičninah ni vpisanih zaznamb po 107. v povezavi z 108. členom Gradbenega zakona;----------

- pri nepremičninah ni vpisanih nobena druga pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičninah ter----------

- z nepremičninami ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.----------

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

- je prodajalec lastnik zemljiških parcel - nepremičnin ID znak: parcela 1725 3110/1, ID znak: parcela 1725 3112/2 in ID znak: parcela 1725 3116/1, na katerih gradi stanovanjsko poslovni objekt ter v sklopu tega objekta stavbo »Rezidenca Knafelj« z več posameznimi deli, ki bodo predmet prodajne pogodbe (1. točka prvega odstavka 5. člena ZVKSES) ter----------

- je prodajalec za gradnjo iz prejšnjega odstavka pridobil dokončno gradbeno dovoljenje (2. točka prvega odstavka 5. člena ZVKSES), saj je:----------

- Upravna enota Ljubljana prvotnemu investitorju gospodarski družbi Nova devetka d.o.o. Likozarjeva ulica 6 (šest), Ljubljana, dne 20.07.2022 (dvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) izdala GRADBENO DOVOLJENJE št. 351-3922/2021-42 (tristoenainpetdeset - tritisočdevetstodvaindvajset / dvatisočenaindvajset - dvainštirideset), ki je postalo pravnomočno dne 09.08.2022 (devetega avgusta dvatisočdvaindvajset), za novogradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146 (API - sedemstopetintrideset / tisočstošestinštirideset), december 2021 (dvatisočenaindvajset) (dopolnitvi april in maj 2022 (dvatisočdvaindvajset)), izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62 (dvainšestdeset), Ljubljana,
- prvotni investitor NOVA DEVETKA d.o.o., Likozarjeva ulica 6 (šest), Ljubljana, dne 18.10.2022 (osemnajstega oktobra dvatisočdvaindvajset) prijavil spremembo investitorja, na novega investitorja DOMUS VIRIDIS d.o.o.,---------
- Upravna enota Ljubljana na zahtevo nove investitorke gospodarske družbe DOMUS VIRIDIS d.o.o., Likozarjeva ulica 6 (šest), Ljubljana, dne 04.06.2024 (četrtega junija dvatisočštiriindvajset) izdala Odločbo Številka: 351-165/2024-6224-28 (tristoenainpetdeset - stopetinšestdeset / dvatisočštiriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - osemindvajset), ki je postala pravnomočna dne 22.06.2024 (dvaindvajsetega junija dvatisočštiriindvajset), s katero se po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146 (API - sedemstopetintrideset / tisočstošestinštirideset), februar 2023 (dvatisočtriindvajset), izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62 (dva-

inšestdeset), Ljubljana, spremeni pravnomočno Gradbeno dovoljenje št. 351-3922/2021-42 (tristoenainpetdeset - tritisočdevetstodvaindvajset / dvatisočenaindvajset - dvainštirideset) z dne 20.07.2022 (dvajsetega julija dvatisočdvaindvajset). ----------

---

Notarska namestnica pri tem ugotavljam, da je iz zgodovinskih zemljiškoknjižnih izpiskov za nepremičnine navedene v prejšnjem odstavku razvidno, da so bile nepremičnine s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3113, 3114 in 3115, k.o. Ajdovščina izbrisane, namesto teh izbrisanih nepremičnin pa je bila v zemljiško knjigo vpisana nepremičnina katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3110/1 (ID 7324026), s katero je povezan stanovanjsko poslovni objekt in v sklopu tega objekta stavba »Rezidenca Knafelj«, ki se gradi na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja, poleg te nepremičnine pa še: ----------

- katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3110/2 (ID 7324024) in ----------
- katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA parcela 3110/3 (ID 7324025). ----------

---

---

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

---

---

4. (četrtič) Skladno s 4. točko 2. odstavka 9. člena ZVKSES glede vknjižene hipoteke ID pravice 23424340, podrobneje opisane v točki 1. (ena), ki obremenjuje oziroma omejuje lastninsko pravico na predmetnih nepremičninah, notarska namestnica prodajalca in posredno kupce, s katerimi bo prodajalec sklepal prodajne pogodbe za posamezne dele stavbe ter katerim mora prodajalec skladno z 3. odstavkom 8. člena ZVKSES ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti notarsko overjen prepis tega notarskega zapisa, poučim o pravnih dejstvih in vsebini zastavne pravice na nepremičnini (hipoteki): Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta - nepremičnin pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Prodajalec kot zastavitelj predmetnih nepremičnin je ob ustanovitvi hipoteke soglašal, da se terjatev zavaruje z vknjižbo skupne hipoteke tudi na predmetnih nepremičninah in da se po zapadlosti terjatve v primeru neplačila opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo nepremičnin in izpraznitev ter izročitev nepremičnin oziroma posameznih delov v enem mesecu po prodaji. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa je zaznamovana v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljenih nepremičninah. V primeru da prodajalec ne bi izpolnil svojih zapadlih obveznosti, zavarovanih s skupno hipoteko, se lahko na predlog hipotekarnega upnika zaradi poplačila zavarovane terjatve opravi izvršba na posamezne dele stavbe z njihovo prodajo v izvršilnem postopku in poplačilo denarne terjatve iz

kupnin, doseženih z njihovo prodajo, v roku enega meseca po prodaji, pa tudi izvršba na izpraznitev in izročitev nepremičnin oziroma posameznih delov. ------

---

Notarska namestnica izrecno opozorim prodajalca in kupce na določbo 12. člena ZVKSES, ki med drugim določa, da je prodajalec dolžan izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe v korist kupca, ki ni obremenjen oziroma omejen s pravicami tretjih, razen morebitnih služnosti v skladu z vsebino predložene zasebne listine. ----------

---

V zvezi z vknjiženo hipoteko ID pravice 23424340 se prodajalec zavezuje, da bo pred sklenitvijo posamezne prodajne pogodbe od hipotekarnega upnika, pridobil izjavo o nameri za izdajo izbrisnega dovoljenja za izbris navedene hipoteke pri posameznem delu, ki bo predmet prodajne pogodbe. ----------

---

Notarska namestnica pri tem prodajalca in posredno kupce opozorim, da je izbris hipoteke iz zemljiške knjige mogoč le z izbrisnim dovoljenjem za izbris vknjižene hipoteke na nepremičnini (posameznem delu stavbe), na katerem je podpis zastopnika hipotekarnega upnika notarsko overjen, ter da hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Prodajalec se tako zavezuje, da bodo ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine, ki ni obremenjena oziroma omejena s pravicami tretjih, v korist kupca, in sicer na način, da bo hipotekarni upnik, pri notarju deponiral izbrisna dovoljenja, ki se izročijo kupcem pod pogojem plačila celotne kupnine. ----------

---

V primeru kakršnihkoli kasnejših zemljiškoknjižnih sprememb, ki ne bi bile v korist kupcev posameznih delov v etažni lastnini, notarska namestnica poučim, da je prodajalec dolžan vse te spremembe opredeliti v prodajni pogodbi in v primeru dodatnih obremenitev določiti pogoje in način za pridobitev ustreznih izbrisnih dovoljenj, ki bodo omogočale bremen prost prenos in pridobitev lastninske pravice v korist kupcev, razen morebitnih služnosti v skladu z vsebino predložene zasebne listine. ----------

---

Glede vknjiženih služnosti ID pravice 23938012, ID pravice 23206376, ID pravice 23206377 in ID pravice 23812173, podrobneje opisanih v točki 1. (ena), ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico na nepremičninah, notarska namestnica poučim o pravnih dejstvih in vsebini služnosti: Služnostna pravica je pravica imetnika služnosti, da uporablja tujo stvar oziroma pravica zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari, zaradi česar je v obsegu oziroma vsebini pravice, ki je določena v zgoraj navedenih služnostnih pogodbah, lastninska pravica lastnika nepremičnin omejena. ----------

---

Notarska namestnica sem pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem stranki notarski zapis prebrala, stranki na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla. Notarska namestnica sem

stranko izrecno opozorila na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla. ----------

---

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

---

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

---

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

---

Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v notarski pisarni notarke Nataše Stanonik iz Ljubljane, izdela se 25 (petindvajsetih) overjenih odpravkov tega notarskega zapisa, enega za stranko, preostale pa za kupce posameznih delov, ki se vsi izročijo stranki. ----------

---

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

1. (prvič) PRILOGA 1 (ena): Gradbeno dovoljenje; ----------
2. (drugič) PRILOGA 2 (dve): Komercialno tehnični opis projekta Rezidence Knafelj; ----------
3. (tretjič) PRILOGA 3 (tri): Preliminarni elaborat etažne lastnine; ----------
4. (četrtič) PRILOGA 5 (pet): Zemljiškoknjižni izpiski za nepremičnine. ----------

---

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

---

Ljubljana, 27.12.2024 (sedemindvajsetega decembra dvatisočštiriindvajset) ---------

Lastnoročni podpis stranke:

DOMUS VIRIDIS d.o.o.
direktor Saša Todorović

Lastnoročni podpis notarske namestnice
in žig notarke:
MANCA MAJCEN

DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o., Likozarjeva ulica 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), davčna št. SI 33817600 (SI-tri-tri-osem-ena-sedem-šest-nič-nič), ki jo zastopa direktor Sašo Todorović, (v nadaljevanju: »**Prodajalec**«) ----------

---

sprejme naslednje ----------

---------- SPLOŠNE POGOJE PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE ----------

---------- »REZIDENCA KNAFELJ« ----------

I. UVODNE DOLOČBE ----------

---------- **1. (prvi) člen** ----------

---------- **(uvodne ugotovitve)** ----------

Prodajalec izjavlja, da: ----------

---

1. (prvič) je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin ID znak parcela 1725 3110/1, ID znak parcela 1725 3112/2, ID znak parcela 3116/1, vse k.o. 1725 Ajdovščina, na katerih se gradi stanovanjsko poslovni objekt; ----------

---

2. (drugič) je za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, Upravna enota Ljubljana, izdala dne 20. 7. 2022 (dvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) Gradbeno dovoljenje št. 351-3922/2021-42 (tristoenainpetdeset - tritisočdevetstodvaindvajset / dvatisočenaindvajset - dvainštirideset) in dne 4. 6. 2024 (četrtega junija dvatisočštiriindvajset) spremembo Gradbenega dovoljenja št. 351-165/2024-6224-28 (tristoenainpetdeset - stopetinšestdeset / dvatisočštiriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - osemindvajset), ki je postalo pravnomočna dne 19. 7. 2024 (devetnajstega julija dvatisočštiriindvajset); ----------

---

3. (tretjič) bo parcele iz 1. (prve) točke tega člena, skladno s preliminarnim načrtom za parcelacijo in vpis stavb v kataster stavb ter etažnim elaboratom za vpis posameznih delov stavb v zemljiško knjigo, združil v eno parcelo 1725 3110/8, k.o. 1725 Ajdovščina;----------

---

4. (četrtič) bo stanovanjsko poslovni objekt, skladno s preliminarnim načrtom za parcelacijo in vpis stavb v kataster stavb ter etažnim elaboratom za vpis posameznih delov stavb v zemljiško knjigo, razdelil na dve stavbi ID znak stavbe 603 in 604; ----------

---

5. (petič) je na nepremičninah iz točk 1 (ena). oz. 2. (drugega) tega člena v trenutku sprejemanja teh splošnih pogojev vpisana hipoteka v korist BANKA SPARKASSE d.d., Cesta v Kleče 015 (petnajst), 1000 (tisoč) Ljubljana (ID pravice / zaznambe: 23424340 (dve tri štiri dve štiri tri štiri nič)); ----------

---

6. (šestič) bo ob izpolnitvi pogojev določenih v teh splošnih pogojih in s posamezno prodajno pogodbo, poskrbel, da bo banka upnica izdala in overila izbrisno pobotnico in bo tako kupcu omogočena vknjižba lastninske pravice vseh bremen prosta na posameznem delu stavbe kot predmetu prodaje;

---

7. (sedme) so nepremičninah iz točke 1 (ena). tega člena vpisane služnosti: ----------

---

- ID pravice / zaznambe: 23812173 (dve tri osem ena dve ena sedem tri) - neprava stvarna služnost v korist JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., Verovškova ulica 62 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, za pravico gradnje, obnove, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda T513 (T petstotrinajst), vključno z ustreznimi dovozi in dostopi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja vročevoda; ----------

---

- ID pravice / zaznambe: 23938012 (dve tri devet tri osem nič ena dve) - neprava stvarna služnost v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432 (API - devetstopet / tisočštiristodvaintrideset), projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62 (dvainšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 (devet) v Ljubljani, št. ELR2 (ELR dve) 2046-22 (dvatisočšestinštirideset - dvaindvajset), projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta; ----------

---

- ID pravice / zaznambe: 23206376 (dve tri dve nič šest tri sedem šest) - stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 (štiristoenajst dvatisočosmin) z dne 14.04.2023 (štirinajstega aprila dvatisočtriindvajset), neomejenega prehoda peš in s kolesi, ki se bo začela izvrševati po izgradnji nove poslovno stanovanjske stavbe v skladu z DGD projektom API 735/1146 (sedemstopetintrideset tisočstošest-inštiridesetin) iz decembra 2021 (dvatisočenaindvajset) (v nadaljevanju: novogradnja) na služeči nepremičnini, na delu nepremičnine, ki bo predstavljala notranji atrij med novogradnjo in stavbo 1725-450, in na delu služeče nepremičnine, ki bo predstavljala pasažo za prehod med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom v podaljšku obstoječe pasaže, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), pri čemer je izvrševanje te služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 (P - ena) z dne 12.09.2022 (dvanajstega septembra dvatisočdvaindvajset) - prikaz poteka in obsega

služnostne pravice v širini 1,5 (ena cela pet) m iz Čopove ulice v Knafljev prehod, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z modro barvo;----------

---

- ID pravice / zaznambe: 23206377 (dve tri dve nič šest tri sedem sedem) - stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 (štiristoenajst dvatisočosmin) z dne 14.04.2023 (štirinajstega aprila dvatisočtriindvajset), neomejenega prehoda peš in s kolesi po atriju med pasažo, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), in posebnim skupnim delom stavbe 1725-450 parcela 1725 3110/3 v širini 1,5 (ena cela pet) m, pri čemer je izvrševanje služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strain postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 (P - ena) z dne 12.09.2022 (dvanajstega septembra dvatisočdvaindvajset) - prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 (ena cela pet) m iz Čopove ulice v notranje dvorišče stavbe 450, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z zeleno barvo; ----------

---

8. (osme) bo predvidoma vložil predlog za spremembo gradbenega dovoljenja iz 2. (druge) točke tega člena, in sicer za potrebe spremembe namembnosti posameznih delov stavbe v prvi etaži (klet) v garažo in parkirna mesta ter preboja zunanje stene in povezave uvozno/izvozne poti iz kletnih prostorov objekta preko stavbe 444 k.o. 1725 Ajdovščina. Parkirna mesta v prvi etaži (klet) niso predmet prodaje po teh Splošnih pogojih prodaje; ----------

---

9. (devetič) bo podelil stavbno pravico na nepremičnini iz 1. (prve) točke tega člena za gradnjo stavbe ID znak stavbe 603, k.o. Ajdovščina v korist lastnika stavbe ID znak stavbe 603; ----------

---

10. (desetič) bo tretji osebi podelil stavbno pravico na nepremičnini iz 1. (prve) točke tega člena, in sicer v obsegu, ki se nanaša na preboj zunanje stene in povezave uvozno/izvozne poti iz kletnih prostorov objekta preko parcele št. 3145/1, k.o. 1725 Ajdovščina ter na predmetnem posameznem delu stavbe, ki bo splošni ali posebni skupni del, podelil nepravo stvarno služnost za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije predmeta gradnje, kot bo razvidno iz naknadno izdelanih skic; ----------

---

11. (enajstič) bo tretji osebi na posameznem delu stavbe, ki bo splošni ali posebni skupni del, podelil nepravo stvarno služnost za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskih vodov za potrebe priključitve stavbe ID znak stavbe 601, k.o. 1725 Ajdovščina, kot bo razvidno iz naknadno izdelanih skic;----------

---

12. (dvanajstič) bo tretji osebi na posameznem delu stavbe, ki bo splošni ali posebni skupni del, podelil nepravo stvarno služnost za pravico izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije prezračevalnega sistema za potrebe stavbe ID znak stavbe 479, k.o. 1725 Ajdovščina, kot bo razvidno iz naknadno izdelanih skic;----------

---

13. (trinajstič) lahko tudi na drugem posameznem delu stavbe, zunanjih površinah ustanovi služnostne pravice, če je to potrebno za izgradnjo objekta oziroma za obratovanje in uporabo objekta;---------

---

14. (štirinajstič) se ti splošni pogoji prodaje skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 18/04, v nadaljevanju: »**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. 130/22, v nadaljevanju: »**ZVPot-1**«), ki ima poleg pravic, določenih v teh splošnih pogojih, tudi druge pravice, določene v ZVKSES, zanje pa nobena določba teh splošnih pogojev, ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES. Določbe teh splošnih pogojev se lahko izključijo ali omejijo s prodajno pogodbo, v primeru, če predmet nakupa ni stanovanje oziroma, če kupec nima položaja končnega kupca po ZVKSES oziroma potrošnika po ZVPot-1 in je takšna izključitev ali omejitev določb skladna z ZVKSES;----------

---

15. (petnajstič) se posamezni deli stavb v okviru » Rezidenca Knafelj« prodajajo po načelu sočasnosti izpolnitve. ----------

---

----------**2. (drugi) člen**----------

---------- **(uporabljeni pojmi in kratice)** ----------

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

---

1. (prvič) **splošni pogoji** so ti splošni pogoji; ----------

---

2. (drugič) **Rezidenca Knafelj** je stanovanjsko poslovna stavba na nepremičnini navedeni v 1. (prvem) členu teh Splošnih pogojev - stavba ID znak stavbe 604, v kateri je predvidenih 24 (štiriindvajset) stanovanj in shrambe, lože, terase, zimski vrtovi, balkoni, vrtovi ter poslovni prostori, ki so namenjeni za opravljanje trgovske, gostinske in druge storitvene dejavnosti; ----------

---

3. (tretjič) **prodajalec** je družba DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o., Likozarjeva ulica 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), davčna št. SI 33817600 (SI-tri-tri-osem-ena-sedem-šest-nič-nič), ki je zemljiškoknjižni lastnik predmetnih nepremičnin in investitor gradnje stanovanjsko poslovnega objekta, skladno z veljavnima gradbenim dovoljenjem, navedenima v 1. (prvem) členu teh splošnih pogojev in nosilec vseh pravic in obveznosti prodajalca iz teh splošnih pogojev in iz sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne dele stavbe; ----------

---

4. (četrtič) **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v stanovanjsko poslovnem objektu Rezidenca Knafelj;----------

---

5. (petič) **prodajna pogodba** je prodajna pogodba sklenjena med prodajalcem in kupcem; ----------

---

6. (šestič) **posamezni deli stavbe** so stanovanja s shrambami in drugi deli stavbe v Rezidenci Knafelj, ki so predmet prodaje v prodajnih pogodbah in so kot posamezni deli stavbe določeni v predhodnem načrtu etažne lastnine. ----------

---

----------**3. (tretji) člen**----------

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

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

---

1. (prvič) PRILOGA 1 (ena): Gradbeno dovoljenje----------

---

2. (drugič) PRILOGA 2 (dve): Komercialno tehnični opis projekta Rezidence Knafelj; ----------

---

3. (tretjič) PRILOGA 3 (tri): Preliminarni elaborat etažne lastnine;----------

---

4. (četrtič) PRILOGA 5 (pet): Zemljiškoknjižni izpiski za nepremičnine. ----------

---

II. PREDMET PRODAJE----------

----------**4. (četrti) člen**----------

----------**(samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje)**----------

---

V stanovanjsko poslovni stavbi Rezidenca Knafelj bo Prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe za stanovanjske namene, in sicer posamezna stanovanja, shrambe, lože, terase, zimski vrtovi, balkoni, vrtovi in poslovnimi prostori, kot so opredeljeni v PRILOGI 3 (tri) k tem Splošnim pogojem prodaje.----------

---

S prodajno pogodbo se prodajalec in kupec dogovorita, katera je pogodbena nepremičnina.----------

---

----------**5. (peti) člen**----------

---------- **(splošni skupni deli in posebni skupni deli)** ----------

---

Splošni skupni deli namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni deli stanovanjsko poslovne stavbe Rezidenca Knafelj ter naprave in oprema v skupnih delih, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, in so opredeljeni v PRILOGI 3 (tri).----------

---

Posebni skupni deli stavbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi posameznih etažnih lastnikov v okviru stanovanjske poslovne stavbe Rezidenca Knafelj in so posebej opredeljeni v PRILOGI 3 (tri).----------

---

6. (šesti) člen

(površine)

(1) (ena) V posamezni prodajni pogodbi bodo upoštevane površine kot izhajajo PRILOGE 3 (tri) k tem Splošnim pogojem.

(2) (dve) Solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe je določen, kot razmerje med površino vsakega posameznega dela in vsoto površin vseh posameznih delov, pri čemer se skupni deli ne upoštevajo.

(3) (tri) Solastniški delež na posebnih skupnih delih stavbe je določen, kot razmerje med površino vsakega posameznega dela in vsoto površin vseh posameznih delov, ki jim posebni skupni del pripada, pri čemer se skupni deli ne upoštevajo.

(4) (štiri) Morebitna odstopanja površin, povzetih iz PRILOGE 3 (tri) od dejanskih površin ne pomenijo spremembe predmeta pogodbe, niti ne vplivajo na pogoje prodaje.

7. (sedmi) člen

(lastnosti posameznih delov stavbe Rezidenca Knafelj)

(1) (ena) Stavba Rezidenca Knafelj ter njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in imajo tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 2 (dve) k tem splošnim pogojem, s potrebnimi napeljavami, tako da bodo po izdaji uporabnega dovoljenja primerna za vselitev oziroma uporabo. 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 posameznega dela stavbe.

(2) Prodajalec si pridržuje pravico brez soglasja kupca spremeniti način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačne materiale od tistih, ki so predvideni s projektno dokumentacijo oziroma tehničnih lastnosti določenih v PRILOGI 2 (dve) k tem splošnim pogojem, vendar pod pogoji, da to ne vpliva na kvaliteto in roke. Morebitna odstopanja iz tega odstavka ne vplivajo na višino kupnine, ki je dogovorjena v prodajni pogodbi.

(3) (tri) Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da bodo v zvezi s posamezno nepremičnino, ki je predmet prodaje (stanovanjem, shrambo, poslovnim prostorom) upoštevane posebne želje in zahteve kupca (npr. glede opreme), ob pogoju, da predlagana sprememba ne povzroča škode ali zamude pri gradnji stavbe Rezidenca Knafelj in v kolikor bo to mogoče in sprejemljivo za prodajalca.

III. PLAČILO KUPNINE

8. (osmi) člen

(prodajna cena in ara)

(1) (ena) Prodajna cena bo dogovorjena v vsaki posamezni prodajni pogodbi.

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

(3) (tri) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe ob sklenitvi plačati aro v višini 10 (deset) % (odstotkov) cene po prodajni pogodbi s pripadajočim DDV na TRR, ki bo naveden v prodajni pogodbi in sicer v roku 5 (petih) dni od podpisa prodajne pogodbe.

(2) (dve) Pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem pravočasnega plačila are.

(3) (tri) Vplačana ara se všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine in se ne obrestuje.

9. (deveti) člen

(plačilo kupnine)

(1) (ena) Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati na način, ki bo dogovorjen v prodajni pogodbi, kot sledi:

- aro v višini 10 (deset) % (odstotkov) cene po prodajni pogodbi s pripadajočim DDV,
- preostanek kupnine v roku 15 (petnajstih) dni po tem, ko ga prodajalec pozove k plačilu in mu sporoči, da so izpolnjeni pogoji za primopredajo nepremičnine.

(2) (dve) Kupec mora predložiti prodajalcu dokazilo o plačilu are in ostalih del kupnine.

10. (deseti) člen

(zadržanje dela kupnine)

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

---

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

---

- da pregleda ali je nepremičnina dokončana tako, da bi jo bilo možno prevzeti v posest (preliminarni pregled) in ----------

---

- da na sedežu prodajalca vpogleda ali pa prejme v elektronski obliki: ----------

---

o uporabno dovoljenje za objekt oziroma v primeru iz 14. (štirinajstega) člena splošnih pogojev vlogo za pridobitev uporabnega dovoljenja; ----------

---

o predpisane certifikate, izjave o skladnosti za opremo in naprave in garancijske liste z navedbo jamstvenih rokov za posamezne dele stavbe in naprave ter navodila za uporabo in vzdrževanje in ---

---

o projekte izvedenih del. ----------

---

(4) (štiri) Dokumentacijo iz prejšnjega odstavka bo prodajalec izročil kupcu ob sami izročitvi in prevzemu nepremičnine. ----------

---

(5) (pet) Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine tako, da mora eventuelni zadržani del kupnine skladno s 7. odstavkom 15. člena ZVKSES deponirati pri notarju po izboru prodajalca in v korist prodajalca kot upravičenca. ----------

---

(6) (šest) Če se ob prevzemu nepremičnine, ki je predmet prodaje, v primopredajnem zapisniku skladno z določili 15. (petnajstega) 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). Prodajalec se zaveže očitne napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. Prodajalec ali izvajalec del bo kupcu v podpis posredoval izjavo oziroma zapisnik o delni ali celoviti odpravi napak, ugotovljenih v primopredajnem zapisniku. ----------

---

(7) (sedem) Kupec mora plačati zadržani del kupnine v roku 5 (petih) delovnih dni, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje. V primeru, da kupec izjave oziroma zapisnika o delni ali celoviti odpravi ne podpiše, lahko Prodajalec izplačilo celote ali dela zadržanega dela kupnine zahteva na podlagi enostranske izjave oz. poročila izvajalca del o delni ali celoviti odpravi napak. ----------

---

(8) (osem) Če je na prevzemu navedena oziroma kasneje notificirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, lahko stranki za presojo kvalitete izvedbe del pridobita strokovno mnenje Zavoda za gradbeništvo Slovenije, Dimičeva ulica 12 (dvanajst), 1000 (tisoč) Ljubljana. Ugotovitve iz strokovnega mnenja, ki ga izdela navedena institucija, 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. ----------

(9) (devet) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 2. odstavka 15. člena ZVKSES v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dneva prenehanja razloga za zadržanje. V primeru, da kupec tako zadržani del kupnine ne plača v prej navedenem roku se šteje, da je kupec v zamudi s plačilom dela kupnine. ----------

(10) (deset) Kupec je dolžan plačati del zadržane kupnine iz naslova 4. odstavka 15. člena ZVKSES hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. V primeru, da kupec tako zadržani del kupnine ne plača v navedenem roku, prodajalec ravna skladno z določili 11. (enajstega) člena teh splošnih pogojev. ----------

11. (enajsti) člen

(zamuda s plačilom kupnine)

(1) (ena) Kupcem se za zamujena plačila posameznih delov kupnine po prodajni pogodbi zaračunavajo zakonske zamudne obresti za čas od dospelosti do plačila. ----------

(2) (dve) Če kupec zamuja s plačilom 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 1 (enega) meseca.---

(3) (tri) Če kupec zamuja s plačilom posameznega dela kupnine za več kot 1 (en) mesec, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo.

(4) (štiri) 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 pogodbo, Prodajalčeva izjava o odstopu od prodajne pogodbe izgubi pravni učinek.----------

(5) (pet) V primeru odstopa od prodajne pogodbe mora prodajalec kupcu vrniti vplačano kupnino, zmanjšano za znesek are, 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, ----------

vendar ne kasneje kot po treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.----------

(6) (šest) 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. ----------

(7) (sedem) 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 poštno 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 ----------

---------- **12. (dvanajsti) člen** ----------

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

(1) (ena) Prodajalec bo najkasneje v roku 30 (tridesetih) dni po vložitvi popolne vloge za pridobitev uporabnega dovoljenja izdelal elaborate za vpis in predlagal vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb.----------

(2) Prodajalec bo na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine za stavbo »Rezidenca Knafelj« v zemljiško knjigo. ----------

---------- **13. (trinajsti) člen** ----------

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

(1) (ena) 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) (dve) Prodajalec mora obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolniti tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo z overjenim podpisom prodajalca v notarsko hrambo notarki Nataši Stanonik, v korist kupca kot upravičenca, z nepreklicnim nalogom notarki, da zemljiškoknjižno dovolilo izroči kupcu, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane

za morebitni del zadržane kupnine na podlagi določil 2. in 3. odstavka 15. člena ZVKSES. Kot dokaz o plačilu celotne kupnine se šteje potrdilo banke, iz katerega je razvidno, da je bilo plačilo izvedeno.

V. IZROČITEV NEPREMIČNINE ----------

---------- **14. (štirinajsti) člen** ----------

----------**(izročitev nepremičnine)**----------

---

(1) (ena) Prodajalec je dolžan kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, najkasneje do roka, ki dogovorjen v posamezni prodajni pogodbi. Prodajalec lahko pozove kupca na prevzem in izročitev nepremičnine, ki je predmet prodaje pred tem rokom s pisnim pozivom, v katerem navede rok, v katerem naj kupec pristopi k opravi prevzema in izročitve, ki pa ne sme biti krajši od 1 (enega) meseca od datuma poziva.----------

---

(2) (dve) 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 14 (štirinajstih) dni po prejemu celotne kupnine. Šteje se, da kupec ni v zamudi s plačilom kupnine, če zadržuje del kupnine iz razlogov določenih v ZVKSES. ----------

---

(3) (tri) Šteje se, da je Prodajalec pravilno izpolnil obveznost izročitve nepremičnine, če najkasneje na dan izročitve nepremičnine pridobi uporabno dovoljenje za nepremičnino in kupcu izroči listine iz druge alineje drugega odstavka 10. (desetega) člena teh splošnih pogojev, dokazilo o deponiranju in fotokopijo bančne garancije iz 20. (dvajsetega) člena teh splošnih pogojev ali dokazilo o deponiranju sredstev na fiduciarnem TRR notarja ter vse ključe nepremičnine (stanovanja in skupnih prostorov). Prodajalec je dolžan, skladno z določilom 21. člena ZVKSES pred izročitvijo nepremičnine z izbranim upravnikom skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev, upravnik pa bo v imenu vseh vsakokratnih etažnih lastnikov prevzel skupne dele stavbe.----------

---

(4) Ne glede na navedeno v prejšnjem odstavku se šteje, da je Prodajalec pravočasno pridobil uporabno dovoljenje, če je najkasneje 1 (en) mesec pred izročitvijo 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.----------

---

(5) (pet) Prodajalec je dolžan najkasneje 21 (enaindvajset) dni pred rokom, določenim za izročitev nepremičnine, omogočiti kupcu, da preveri, ali je Prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način, ki je določen v 18. členu ZVKSES (v nadaljevanju: »predhodni pregled nepremičnine«). V kolikor se kupec ne bo odzval Prodajalčevemu povabilu na predhodni pregled nepremičnine se bo štelo, da se kupec brez opravljenega predhodnega pregleda nepremičnine strinja, da je Prodajalec sposoben izročiti nepremično kupcu z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi in na način, ki je določen v 18. členu ZVKSES. Prodajalec je dolžan kupca pisno pozvati k predhodnem pregledu nepremičnine vsaj

7 (sedem) dni pred predhodnim pregledom nepremičnine. Prodajalec in kupec bosta o opravljenem predhodnem pregledu nepremičnine sestavila zapisnik.----------

(6) (šest) Prodajalec ni v zamudi oziroma lahko podaljša rok za izročitev nepremičnine, ki je predmet prodaje v primeru višje sile, med drugim, vendar ne izključno, v primeru vseh nepričakovanih naravnih dogodkov (poplava, požar, potres, epidemija oziroma pandemija in podobno) in vojne ali nepričakovanih ukrepov, določenih z akti pristojnih organov, če zaradi njih prodajalec oziroma njegovi izvajalci gradnje dogovorjenih del na objektu niso mogli opravljati, vključno v primeru, če zgoraj opisani dogodki ali ukrepi nastanejo v državah od koder se dobavlja material ali opremo za izgradnjo objekta.----------

(7) (sedem) Če Prodajalec pričakuje zamudo z izročitvijo, je dolžan še pred rokom, določenim za izročitev, s priporočenim pismom 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 pogodbena razmerja.----------

(8) (osem) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je Prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če Prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema 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) (devet) Rok za izročitev nepremičnine se lahko podaljša, če se o tem Prodajalec in kupec posebej pisno dogovorita. ----------

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

---------- **15. (petnajsti) člen** ----------

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

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

(2) (dve) Če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ki onemogočajo normalno uporabo nepremičnine, lahko kupec zahteva odpravo teh napak, do odprave teh napak

pa se šteje, da je prodajalec v zamudi, vendar pod pogojem, da še ni potekel pogodbeno določen rok za predajo nepremičnine. Vse napake prodajalec in kupec zapišeta v primopredajni zapisnik, pri čemer določita tudi rok za odpravo teh napak. ----------

(3) (tri) 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 lahko prodajalec in kupec določita rok za odpravo teh napak.----------

(4) (štiri) 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. ----------

16. (šestnajsti) člen
(pogodbena kazen)

(1) (ena) Če Prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, vendar pod pogojem, da je kupec do dneva izročitve prodajalcu v celoti poravnal svoje obveznosti, upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) ‰ (promila) kupnine za vsak dan zamude, vendar skupno največ za znesek, ki je enak 50 (petdeset) % (odstotkov) pogodbene kupnine. ------

(2) (dve) Če kupec še ni plačal celotne kupnine, sme za znesek pogodbene kazni zmanjšati plačilo kupnine.----------

VI. JAMČEVANJA IN GARANCIJE ----------

17. (sedemnajsti) člen
(jamčevalni rok)

(1) (ena) Prodajalec odgovarja za napake, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob izročitvi nepremičnine (skrite napake), če se napake pokažejo v roku 2 (dveh) let od prevzema nepremičnine. ----------

(2) (dve) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe, če se pokažejo v roku 10 (desetih) let od prevzema nepremičnine. ----------

(3) (tri) Garancijska doba za kakovost izvedenih del je 2 (dve) leti od prevzema, razen za vgrajene dele in naprave, za katere veljajo garancijski pogoji proizvajalcev opreme oz. veljajo roki skladno z OZ.-

(4) (štiri) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih objekta začnejo teči od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik. ----------

(5) (pet) Prodajalec ne prevzema odgovornosti za napake in pomanjkljivosti na nepremičnini in celotne objektu, ki so nastala kot posledica nepravilne ali nenamenske uporabe in nepravilnega vzdrževanja nepremičnine in celotnega objekta in naprav. ----------

18. (osemnajsti) člen

(obvestilo o napakah)

(1) (ena) 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 gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako. ----------

(2) (dve) V obvestilu mora kupec opisati v čem je napaka in Prodajalca pozvati, da jo odpravi. ----------

(3) (tri) Šteje se, da je kupec Prodajalca pravočasno obvestil o skriti napaki: ----------

i. če je obvestilo o napakah poslal Prodajalcu s priporočeno poštno pošiljko v roku iz prvega odstavka tega člena; ----------

ii. če je Prodajalec obvestilo o napaki, ki ni bilo poslano na način iz 1. (prve) alineje tega odstavka prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena. ----------

19. (devetnajsti) člen

(odprava napak)

(1) (ena) Prodajalec mora v roku 15 (petnajstih) dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino ter nato kupcu v dostaviti mnenje - poročilo o vzrokih za napako in o načinu, kako namerava odpraviti napako. ----------

(2) (dve) Prodajalec mora napako, o kateri je bil pravočasno obveščen, odpraviti v roku 2 (dveh) mesecev po prejemu obvestila o napaki. ----------

(3) (tri) Če Prodajalec 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. ----------

20. (dvajseti) člen

(bančna garancija za odpravo skritih napak)

(1) (ena) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu z določilom 26. člena ZVKSES pri notarju, deponiral svojo bančno

garancijo ali bančno garancijo glavnega izvajalca del v skupni višini 5 (pet) % (odstotkov) od kupnin za vse posamezne dele stavbe, ki so predmet prodaje po teh splošnih pogojih, z rokom veljavnosti 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe ali bo deponiral denarna sredstva na fiduciarnem TRR notarju v skupni višini 5 (pet) % (odstotkov) od kupnin za vse posamezne dele stavbe, ki so predmet prodaje po teh splošnih pogojih, za 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe. ----------

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

(3) (tri) Kupec je dolžan vse zahtevke za odpravo skritih napak uveljavljati neposredno pri prodajalcu. V primeru neutemeljenega unovčevanja bančne garancije iz prejšnjih odstavkov, je kupec dolžan prodajalcu poleg unovčenega zneska, povrniti tudi zakonske zamudne obresti do unovčenega zneska, in sicer od dneva unovčevanja do plačila, ter stroške nastale zaradi unovčitve bančne garancije ter morebitno drugo škodo, ki je nastala prodajalcu zaradi neutemeljenega unovčevanja. ----------

VII. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI ----------

21. (enaindvajseti) člen
(uporaba določb)

(1) (ena) 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 stavbe Rezidenca Knafelj.----------

(3) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stavbe Rezidenca Knafelj, ki bo urejala zlasti: ----------

- Način upravljanja; ----------
- Hišni red;----------
- Delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov. ----------

22. (dvaindvajseti) člen
(upravljanje)

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

23. (triindvajseti) člen

(uporaba posameznih delov)

(1) (ena) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati za predvidene namene, na način in v obsegu tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.

(2) (dve) Pri uporabi skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe.

(3) Etažni lastnik mora svoj posamezni del vzdrževati tako, da pravočasno odpravi vzroke, ki izvirajo iz njegovega posameznega dela, in s tem preprečiti nastajanje škode na drugem posameznem ali skupnem delu.

(4) (štiri) Etažni lastnik mora dovoliti vstop v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti ali pa jih je mogoče opraviti le z nesorazmernimi stroški.

(5) (pet) 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 ali prodajalca.

(6) (šest) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.

(7) (sedem) Pri uporabi skupnih delov stavbe in pri uporabi lastnih prostorov mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe.

24. (štiriindvajseti) člen

(stroški uporabe in vzdrževanje)

(1) (ena) 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 (Ur. l. RS, št. 50/90 s spremembami) oziroma vsakokratno veljavno zakonodajo.

(2) (dve) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

VIII. UPORABA SPLOŠNIH POGOJEV

25. (petindvajseti) člen

(uporaba)

(1) (ena) Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki se na njih sklicujejo.

(2) (dve) Ti splošni pogoji prodaje se skladno z ZVKSES uporabljajo za pogodbe sklenjene med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot-1, ki ima poleg pravic, določenih v teh splošnih pogojih, tudi druge pravice, določene v ZVKSES, zanje pa nobena določba teh splošnih pogojev, ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES.

(3) (tri) Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev izključijo ali omejijo s prodajno pogodbo, v primeru, če predmet nakupa ni stanovanje oziroma, če kupec nima položaja končnega kupca po ZVKSES oziroma potrošnika po ZVPot-1 in je takšna izključitev ali omejitev določb skladna z ZVKSES.

IX. DRUGE DOLOČBE

26. (šestindvajseti) člen

(zaupnost podatkov)

(1) (ena) Kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overovitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov k njej ter zemljiškoknjižnega dovolila v korist kupca. Te podatke bo prodajalec varoval kot zaupne.

27. (sedemindvajseti) člen

(veljavnost in učinkovanje)

(1) (enim) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem, ko jih v obliki notarskega zapisa potrdi notar.

(2) (dve) Šteje se, da je kupec prejel splošne pogoje, ko mu prodajalec izroči odpravek notarskega zapisa, kupec pa to dejstvo potrdi s podpisom prodajne pogodbe, v kateri je to dejstvo zapisano.

V Ljubljani, 27.12.2024 (sedemindvajsetega decembra dvatisočštiriindvajset)

DOMUS VIRIDIS d.o.o.
Šašo Todorović, direktor

PRILOGA ŠT. 1

PREJETO
22-07-2022
Odvetnica Carmen DOBNIK

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/

SKENIRANO

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje,
da je odločba sklep številka 351-3922/2021-42
(ustrezno obkroži)
izdan/a dne 20.7.2022 postal/a
- dokončen/na dne .....
- pravnomočen/na dne 9.8.2022
(ustrezno označi)
Številka 021-4/2022-77
podpis uradne osebe

Številka: 351-3922/2021-42
Datum: 20. 7. 2022
u.p.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 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 Nova devetka d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopa odvetnica Carmen Dobnik, Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorki gospodarski družbi Nova devetka d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, december 2021 (dopolnitvi april in maj 2022), izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana.

- zahtevnost objekta:	zahteven objekt	
- klasifikacija objekta:	11220 – tri- in večstanovanjske stavbe	
- klasifikacija posameznih delov objekta:	80 % - 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe 20 % - 12301 – trgovske stavbe	
- opis gradnje:	- zazidana površina:	1.129,20 m²
	- uporabna površina:	5.231,70 m²
	- bruto tlorisna površina:	7.213,70 m²
	- bruto prostornina:	26.897,67 m³
	- število etaž:	K+P+5N
	- maksimalne zunanje mere na stiku z zemljiščem:	34,86 m x 42,77 m
	- višinska kota pritličja:	295,2 m n.v.
	- višina objekta (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe):	25,2 m

	- fasada:	steklena obešena fasada, omet
	- oblika strehe:	ravna z naklonom 1°
	- faktor zazidanosti:	89 %
	- faktor izrabe:	468,80 %
	- faktor odprtih bivalnih površin:	7,90 %
- zemljišča za nameravano gradnjo:	- zemljišča s parc. št. 3109/1 (del), 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, v izmeri 1.267,7 m²	
- druge značilnosti objeta:	- obravnavan objekt je predviden na mestu obstoječega objekta, katerega gradnja nikoli ni bila zaključena se ga pred začetkom gradnje poruši	
- odmiki objekta od sosednjih zemljišč:	- 0,00 m od parc. št. 3105, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3108, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3107, k.o. Ajdovščina - 0,24 m od parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3116/2, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3112/1, k.o. Ajdovščina - 9,35 m od parc. št. 3118/2, k.o. Ajdovščina - 9,91 m od parc. št. 3118/1, k.o. Ajdovščina - 15,29 m od parc. št. 3117, k.o. Ajdovščina - 8,13 m od parc. št. 3281/1, k.o. Ajdovščina	
- seznam zemljišč, preko katerih potekajo posamezni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:	- vodovod:	parc. št. 3109/1, 3110 in 3281/1, k.o. Ajdovščina
	- elektrika:	parc. št. 3113, 3115, 3109/1, 3110 in 3281/1, k.o. Ajdovščina
	- vročevod:	parc. št. 3109/1, 3110 in 3113, k.o. Ajdovščina
	- fekalna kanalizacija:	parc. št. 3109/1, 3110 in 3281/1, k.o. Ajdovščina
	- meteorna kanalizacija:	parc. št. 3109/1, 3110 in 3281/1, k.o. Ajdovščina
	- dostop:	parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3113, 3116/1, 3145/1 in 3281/1, k.o. Ajdovščina

- mnenja pristojnih mnenjedajalcev:
  - mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-441/2020-9 z dne 6. 12. 2021
  - mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-986/2020-3-TP z dne 18. 9. 2020 in dopis o podaljšanju mnenja št. 3511-1791/2021-2-TP z dne 2. 12. 2021
  - mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-8695/2021-3 z dne 12. 1. 2022
  - kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0351/2018-14 z dne 11. 3. 2021
  - mnenje k projektu št. 1288765 (63478/2021-RZ) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 10. 11. 2021
  - mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-1457/2019-005 (33/C-4455) z dne 16. 11. 2021
  - mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-2477-21K z dne 29. 11. 2021
  - mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-2477-21V z dne 6. 12. 2021

II. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja, prejet dne 17. 12. 2021, in projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, december 2021 (dopolnitvi april in maj 2022), izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, 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. Investitorka 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 investitorka v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.

V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

Obrazložitev

Dne 17. 12. 2021 je gospodarska družba API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, pri tukajšnjem upravnem organu, po pooblastilu investitorke gospodarske družbe Nova devetka d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, vložila vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo objekta na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina. Vlogi je priložila mnenja pristojnih mnenjedajalcev in tri izvode projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, december 2021, izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana.

Upravna enota Ljubljana je z dopisom št. 351-3922/2021-3 z dne 4. 1. 2022 pozvala pooblaščenko investitorke, da v roku 8 dni po prejemu dopisa vlogo za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja dopolni s pooblastilom investitorke gospodarske družbe Nova devetka d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana.

Tukajšnji upravni organ je dne 7. 1. 2022 prejel pooblastilo investitorke, iz katerega je razvidno, da je gospodarska družba API arhitekti d.o.o. pooblaščena za vložitev predmetne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

Z dopisom št. 351-3922/2021-5 z dne 7. 1. 2022 je tukajšnji upravni organ pozval pooblaščenko investitorke, da v roku 10 dni od prejema dopisa odpravi pomanjkljivosti vloge za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja, in sicer tako, da predloži dokumente iz 3. točke 2. odstavka 35. člena GZ za zemljišči s parc. št. 3116/1 in 3105, k.o. Ajdovščina, na katerih naj bi potekala predmeta gradnja.

Dne 19. 1. 2022 je bil tukajšnjemu upravnemu organu predložen dopis, v katerem je navedeno, da se s prestavitvijo toplovoda ne posega na zemljišče s parc. št. 3105, k.o. Ajdovščina, dne 24. 1. 2022 pa je tukajšnji upravni organi prejel še pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ki sta jo dne 21. 1. 2022 sklenili gospodarski družbi Nova devetka d.o.o. in Damus viridis d.o.o. Vlogi je bilo priloženo tudi dokazilo, da je bila omenjena pogodba predlagana za vpis v zemljiško knjigo.

Upravni organ je z dopisom št. 351-3922/2021-9 z dne 14. 2. 2022 pozval pooblaščenko investitorke, da se v roku 8 dni po prejemu dopisa pisno ali ustno na zapisnik izjavi o dejstvu, da predložena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, ki sta jo dne 21. 1. 2022 sklenili gospodarski družbi Nova devetka d.o.o. in Damus viridis d.o.o. ni notarsko overjena, kot to zahteva določba 1. alineje 3. točke 2. odstavka 35. člena GZ, in da zato investitorka na zemljišču s parc. št. 3116/1, k.o. Ajdovščina, ne izkazuje pravice graditi.

Dne 16. 2. 2022 je tukajšnji upravni organ prejel ustrezno overjeno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, ki je bila dne 21. 1. 2022 predlagana za vpis v zemljiško knjigo.

Z dopisom št. 351-3922/2021-12 z dne 9. 3. 2022 je tukajšnji upravni organ pozval investitorko, da v roku 15 dni od prejema dopisa tukajšnjemu upravnemu organu predloži soglasje Mestne občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, k predmetni gradnji.

Investitorka je dne 10. 3. 2022 tukajšnjemu upravnemu organu predložila soglasje Mestne občine Ljubljana št. 351-26/2022-3 z dne 7. 3. 2022.

Upravna enota Ljubljana je z dopisom št. 351-3922/2021-17 z dne 23. 3. 2022 pozvala investitorko, da v roku 20 dni od prejema dopisa popravi in dopolni predloženo zahtevo na naslednji način:

- da v prilogi 4 popravi, da prestavitev toplovoda ne bo potekala tudi po zemljišču s parc. št. 3105, k.o. Ajdovščina,
- da v prilogi 4 označi, da gre za požarno zahteven objekt in da predloži mnenje h gradnji Gasilske brigade Ljubljana,
- da uskladi gradbeno in ureditveno situacijo s tlorisom pritličja objekta,
- da v projektni dokumentaciji jasno prikaže odmike objekta od sosednjih zemljišč,
- da v projektni dokumentaciji prikaže parcelo, namenjeno gradnji, in navedete katera zemljišča ali dele zemljišč obsega parcela, namenjena gradnji,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo 15. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN 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), glede gradnje objekta tipa C v območju, kjer je dovoljena gradnja tipa objekta V,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo 16. člena OPN MOL ID glede barve fasade in dostopa za funkcionalno ovirane osebe,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo 24. člena OPN MOL ID glede odmikov od sosednjih zemljišč, ki so manjši od predpisanih v navedenem členu,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo 25. člena OPN MOL ID glede velikosti in obliki parcele, namenjene gradnji,

- da v projektni dokumentaciji obrazloži in prikaže kje in koliko odprtih bivalnih površin je zagotovljenih za predmetni objekt kot to zahteva 32. člen OPN MOL ID,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo 34. člena OPN MOL ID glede zasadítve potrebnega števila dreves,
- da v projektni dokumentaciji navede koliko BTP bo namenjenih za trgovinsko dejavnost in napravi izračun, da je zagotovljenih dovolj parkirnih mest za kolesa,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo 91. člena OPN MOL ID glede zagotovitve naravnega osončenja predmetnega objekta in sosednjih stanovanjskih objektov,
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo Podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PPIP) OPN MOL ID za enoto urejanja prostora SL-199, kjer je določeno tudi, da se mora predmetni objekt od zemljišča s parc. št. 3107, k. o. Ajdovščina, stopničasto nižati do objekta Čopova ulica 5a z višino največ 306,5 m n. v.
- da v projektni dokumentaciji obrazloži skladnost z določbo Podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PPIP) OPN MOL ID za enoto urejanja prostora SL-199, kjer je določeno, da smejo biti strehe novih delov objektov ravne, pokrite morajo biti s tradicionalnimi kritinami, ki prevladujejo v tem območju (opeka, baker), saj ima predmetni objekt predvideno zeleno streho.

Dne 14. 4. 2022 je tukajšnji upravni organ po elektronski pošti prejel dopolnitev projektne dokumentacije z datumom april 2022.

Upravni organ je z dopisom št. 351-3922/2021-21 z dne 6. 5. 2022 pozval investitorko, da v roku 10 dni po prejemu dopisa tukajšnjemu upravnemu organu predloži izvod dopolnitve projektne dokumentacije iz aprila 2022 še v fizični obliki in da se v postavljenem roku 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.

Investitorka je dne 23. 5. 2022 tukajšnjemu upravnemu organu predložila dopolnitve projektne dokumentacije iz aprila 2022 v fizični obliki in dopolnitev projektne dokumentacije iz maja 2022 ter soglasje gospodarske družbe Pri brvi d.o.o. z dne 19. 5. 2022. Dne 27. 5. 2022 pa je tukajšnji upravni organ prejel še izjavo gospodarske družbe Api arhitekti d.o.o. z dne 26. 5. 2022.

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, začet dne 17. 12. 2021, zaključi 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 OPN MOL ID, nahaja v enoti urejanja prostora SL-199, z namensko rabo zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, z oznako tipa objekta V – visoka prostostoječa stavba.

   Preverjeno je bilo:
   - da je vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena s projektno dokumentacijo, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja. OPN MOL ID v 11. členu določa, da so v območju enote urejanja prostora z namensko rabo zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti dopustne stavbe s klasifikacijo po CC-SI 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe in 12301 – trgovske stavbe. Investitorka želi tako na predmetnih zemljiščih zgraditi stanovanjsko poslovni objekt, v katerem bodo v pritličju in 1. nadstropju urejene trgovine, v nadstropjih od 2. do 5. pa bodo urejena stanovanja. Objekt bo imel tudi kletno etažo, kjer bodo servisne površine in skladišča.
   - da je nameravana gradnja novega objekta dopustna, saj je 1. alineji 1. odstavka 13. člena OPN MOL ID določeno, da če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo tudi gradnje novega objekta. Nadalje pa novogradnje v enoti urejanja prostora SL-199 dopuščajo tudi urbanistični pogoji v Prilogi 1 OPN MOL ID, kjer so določeni Podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP) za posamezne enote urejanja prostora. Gradnja podzemne etaže pa je dopustna na podlagi določbe 2. točke 1. odstavka 12. člena OPN MOL ID, saj je v projektni dokumentaciji navedeno, da je bilo predhodno izdelano geomehansko poročilo izdelovalca Mlinar & Slovenc d.o.o. št. 9752/16, avgust 2000.
   - da sta tipologija in oblikovanje ustrezna. Skladno s 15. členom OPN MOL ID bo tip objekta C – svojstvena stavba, kar pomeni, da gre za stavbo s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb). Objekti tipa C pa so v enoti urejanja prostora SL-199 dopustni v skladu z določbo 3. odstavka 15. člena OPN MOL ID. Predviden objekt bo imel maksimalne tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem 34,86 m x 42,77 m in najvišjo višinsko koto 316,86 m n.v. Streha objekta bo ravna z naklonom 1°. Kjer ne bo na fasadi steklenih površin, je predvidena prezračevana kamnita fasada v naravnem zelenem odtenku. Zagotovljen bo tudi dostop in uporaba objekta za funkcionalno ovirane osebe.
   - da dovoljena velikost in zmogljivost objekta ne bosta preseženi, saj OPN MOL D za predmetno EUP nima določenih faktorjev glede stopnje izkoriščenosti parcele.
   - da bodo lega in odmiki ustrezni. Objekt bo zgrajen do meje sosednjih zemljišč s parc. št. 3105, 3108, 3107, 3116/2 in 3112/1, k.o. Ajdovščina. Gradnja do meje sosednjih zemljišč s parc. 3105, 3108 in 3107, k.o. Ajdovščina, je brez soglasja lastnice navedenih zemljišč, gospodarske družbe Pošta Slovenije d.o.o., dopustna na podlagi določbe 4. alineje 1. točke 2. odstavka 24. člena OPN MOL ID, ker gre za gradnjo na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta. Za gradnjo objekta do meje zemljišč s parc. št. 3116/2 in 3112/1, k.o. Ajdovščina, pa je bilo v skladu z določbo 2. točke 2. odstavka 24. člena OPN MOL ID pridobljeno soglasje lastnice omenjenih zemljišč, gospodarske družbe Pri brvi d.o.o., saj je način gradnje na parcelni meji značilen za enoto urejanja prostora SL-199. Za odmik 0,24 m od zemljišča s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina, ki v naravi predstavlja del parka v Knafljevem prehodu, pa je bilo v skladu z določbo 10. odstavka 24. člena OPN MOL ID pridobljeno mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-986/2020-3-TP z dne 18. 9. 2020, ki je bilo podaljšano z dopisom o podaljšanju mnenja št. 3511-1791/2021-2-TP z dne 2. 12. 2021 ter soglasje Mestne občine Ljubljana št. 351-26/2022-3 z dne 7. 3. 2022. Od ostalih sosednjih zemljišča pa bo

predmetni objekt odmaknjen več kot v 4. odstavku 24. člena OPN MOL ID določenih 5,0 m, zato soglasja lastnikov drugih zemljišč v postopku niso potrebna.

- da bo parcelacija ustrezna. Parcela, namenjeno gradnji, obsega zemljišča s parc. št. 3109/1 (del), 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, in meri 1.267,7 m². Pri tem pa tukajšnji upravni organ ugotavlja, da so bile pri določitvi velikosti in oblike parcel, namenjenih gradnji, upoštevane vse zahteve 1. in 2. odstavka 25. člena OPN MOL ID.
- da bo predmetna gradnja, poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev, izpolnjevala tudi podrobne prostorske izvedbene pogoje (PPIP), kot so za enoto urejanja prostora SL-199, v kateri se bo izvajala gradnja, določeni v Prilogi 1 OPN MOL ID. Za omenjeni objekt je v omenjeni Prilogi 1 tako določeno, da se višina objektov na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3109/2, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115 in 3116, vse k. o. Ajdovščina, od višine slemen objektov ob Čopovi ulici (311,50 m n. v.) stopničasto viša proti jugozahodu do višine največ 316,86 m n. v. (najmanj 311,70 m n. v.) na stiku z zemljiščem s parc. št. 3107, k. o. Ajdovščina. Od tu se stopničasto niža do objekta Čopova ulica 5a z višino največ 306,50 m n. v. Urbanistični pogoji v PPIP v zvezi z obravnavanim objektom določajo, da so dopustne gradnje novih objektov, rekonstrukcije ter odstranitve objektov in delov objektov, ki niso spomeniško varovani. Posegi morajo biti skladni s konservatorskimi smernicami. Skozi vhodno vežo stavbe Čopova ulica 9, preko atrija (zemljišči s parc. št. 3110 in 3111, obe k. o. Ajdovščina), ki ga je treba ohraniti in ga je dopustno pokriti, je treba urediti pasažo med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom. Glavne vhode z obodnih ulic je treba ohraniti na historičnih pozicijah. V notranjosti je treba prezentirati dvoriščni del z arkadnim hodnikom. Ob Knafljevem prehodu mora biti zagotovljena členjenost stavbnih delov, fasade ne smejo biti zastekljene z refleksnim steklom. Strehe novih delov objektov smejo biti ravne, pokrite morajo biti s tradicionalnimi kritinami, ki prevladujejo v tem območju (opeka, baker). Dostop do kletnih etaž je treba urediti preko uvozne klančine Pošte s Čopove ulice ali s tovornim dvigalom s Čopove ulice. V skladu s PPIP se objekt od zemljišča s parc. št. 3107, k.o. Ajdovščina stopničasto niža proti objekti Čopova ulica 5a. Najvišja višinska kota objekta bo 316,86 m n. v. na stiku z zemljiščem s parc. št. 3107, k.o. Ajdovščina. Poseg je skladen z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, kot je to navedeno v mnenju omenjenega organa št. 35102-0351/2018-14 z dne 11. 3. 2021. Obstoječ prehod s Čopove ulice se ohrani in se na novo naveže na Knafljev prehod, kjer se uredi nova pasaža, ki bo v celoti pokrita in se bo razširila v nepokrito dvorišče. Dvorišče v osrednjem delu nove zgradbe je zasnovano tako, da čim bolj prezentira arkadni hodnik stavb Čopova ulica 7 in 9. Jugozahodna fasada objekta na meji s Knafljevim prehodom je členjena, predvideno steklo na fasadi ni refleksno. Streha objekta bo ravna in bo zelena, kar je glede na dejstvo, da ima streha 724,34 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), skladno z določbo 21. odstavka 32. člena OPN MOL ID, kjer je določeno, da če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 600,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti zeleno streho. Dostop za motorna vozila v klet ni predviden, ker leži objekt v parkirni coni 1 in ni potrebno zagotoviti parkirnih mest za avtomobile.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Zelene površine, saj faktor odprtih bivalnih površin in faktor zelenih površin v konkretnem primeru nista določena. Predvideno otroško igrišče za 18 stanovanj meri 137,81 m² in bo zagotovljeno v atriju objekta v pritličju. Ker se objekt nahaja v ožjem mestnem središču, bodo potrebna 4 drevesa zasajena na neraščenem terenu oz. v koritih, kar je skladno z določbo 34. člena OPN MOL ID.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Parkirne površine. V 38. členu OPN MOL ID so določeni parkirni normativi. Glede na to, da bo objekt v parkirni coni 1, se parkirni normativi za motorni promet, ki so določeni v preglednici 11 v 1. odstavku 38. člena OPN MOL ID, v skladu z določbo 3. odstavka omenjenega člena, ne uporabljajo. Za kolesarski promet pa bo zagotovljenih za stanovalce 45 parkirnih mest v kolesarnici v kleti objekta, kar je v skladu z normativi iz preglednice 11 OPN MOL ID, kjer je določeno, da se za stavbe s klasifikacijo po CC-SI 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe uredi 2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce, saj je v objektu predvidenih 18 stanovanj. Za obiskovalce

trgovin pa je predvidenih 15 parkirnih mest za kolesarski promet, saj znaša BTP objekta, ki bo namenjen trgovski dejavnosti, 1.442,7 m², v preglednici 11 OPN MOL ID pa je določeno, da je treba za stavbe s klasifikacijo po CC-SI 12301 – trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki) zagotoviti 1 PM/100,00 m² BTP objekta.

- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Prometna infrastruktura. Na podlagi 43. člena OPN MOL ID morajo imeti vsi zahtevni in manj zahtevni objekti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Projektna dokumentacija predvideva, da bo imel objekt zagotovljen dostop iz Knafljevega prehoda in Čopove ulice, za kar je bilo pridobljeno tudi mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-986/2020-3-TP z dne 18. 9. 2020, ki je bilo podaljšano z dopisom o podaljšanju mnenja št. 3511-1791/2021-2-TP z dne 2. 12. 2021.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, in sicer podpoglavjem 12.1. Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. V skladu s 1. odstavkom 46. člena OPN MOL ID je treba objekt priključiti na okoljsko in energetsko gospodarsko javno infrastrukturo, predpisano v 45. členu tega odloka, in na drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma EUP predpisuje drug predpis. V konkretnem primeru je glede obveznega priključevanje na okoljsko in energetsko gospodarsko javno infrastrukturo določena obvezna priključitev na javni vodovodni sistem, obvezna priključitev na javni kanalizacijski sistem, obvezna priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja in obvezna priključitev na sistem električne energije. V skladu z navedenim se bo predmetni objekt priključil na javni vodovodni sistem, javni kanalizacijski sistem, javni sistem daljinskega ogrevanja ter javni sistem električne energije.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - podpoglavjem 17.1. Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, saj je bilo na projektno dokumentacijo pridobljeno kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0351/2018-14 z dne 11. 3. 2021, skladno z določili 66. člena OPN MOL ID, ker gre za poseg v spomenik Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD 329) in registrirano nepremično dediščino Ljubljana – Mestno jedro(EŠD 328).
  - podpoglavjem 17.2. Varstvo okolja in naravnih dobrin, saj je bilo na projektno dokumentacijo pridobljeno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-8695/2021-3 z dne 12. 1. 2022, kot to določa 77. člen OPN MOL ID, glede na to, da leži objekt na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA.
  - podpoglavjem 17.3. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, saj gre v konkretnem primeru za gradnjo objekta za katerega je s požarnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, zato je bilo, v skladu z določbo 3. odstavka 83. člena OPN MOL ID, pridobljeno mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-2-2022-23 z dne 8. 4. 2022.
  - podpoglavjem 17.4 Varovanje zdravja, saj je v projektni dokumentaciji navedeno, da bodo zaradi zmanjšanja hrupa odprtine hladilnih in prezračevalnih naprav nameščene na strehi objekta. Glede na to, da bo objekt nova večstanovanjska, v skladu z določbo 1. alineje 3. odstavka 91. člena OPN MOL ID 4 stanovanja (20 % predvidenih stanovanj) ne bo imelo naravnega osončenja v skladu z normativi iz 1. odstavka 91. člena OPN MOL ID, in sicer dne 21. 12. najmanj 1 uro. Del projektne pa je tudi prikaz osončenja sosednjih stanovanjskih objektov, iz katerega je razvidno, da se pogoji naravnega osončenja sosednjih stanovanjskih objektov zaradi novogradnje ne poslabšujejo.

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. 3512-441/2020-9 z dne 6. 12. 2021kk
   - mnenja Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-986/2020-3-TP z dne 18. 9. 2020 in dopis o podaljšanju mnenja št. 3511-1791/2021-2-TP z dne 2. 12. 2021,
   - mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-8695/2021-3 z dne 12. 1. 2022,
   - kulturnovarstvenega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0351/2018-14 z dne 11. 3. 2021,
   - mnenja k projektu št. 1288765 (63478/2021-RZ) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 10. 11. 2021,
   - mnenja k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-1457/2019-005 (33/C-4455) z dne 16. 11. 2021,
   - mnenja – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-2477-21K z dne 29. 11. 2021,
   - mnenja – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-2477-21V z dne 6. 12. 2021.

4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne ceste.

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 izpiskih iz zemljiške knjige ID 4985878, ID 2134724, ID 1127642, ID 7000862, ID 4822247, ID 4989694 in ID 4654035 vpisana kot solastnica zemljišč s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114 in 3115, k.o. Ajdovščina.

   Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) v 5. odstavku 67. člena določa, da je za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, potrebno soglasje vseh solastnikov.

   Po pregledu omenjenih izpiskov je bilo ugotovljeno, da so solastniki omenjenih zemljišč tudi gospodarske družbe Cotopaksi d.o.o., Masarykova cesta 25, Ljubljana, Nama d.d., Tomšičeva ulica 2, Ljubljana, Seuroy d.o.o., Stegne 13A, Ljubljana in Domus Viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana ter Miro Siegl, Slomškova ulica 35, Ljubljana.

   Dne 19. 1. 2022 je investitorka tukajšnjemu upravnemu organu predložila soglasje h gradnji gospodarske družbe Domus Viridis d.o.o., dne 24. 1. 2021 pa je posredovala tukajšnjemu upravnemu organu še sporazum o razdružitvi solastnine z dne 13. 9. 2021, ki so ga sklenile gospodarske družbe Nama d.d., Cotopaksi d.o.o., Seuroy d.o.o., Domus Viridis d.o.o. in Nova devetka d.o.o., v katerem je v 7. točki določeno, da podpisniki soglašajo s predmetno gradnjo. Prav tako je investitorka dne 24. 1. 2021 tukajšnjemu upravnemu organu predložila še soglasje h gradnji Mira Siegla z dne 11. 11. 2019, vendar pa je na ustni obravnavi dne 6. 7. 2022 odvetnica mag. Barbara Jan Bufon, iz Odvetniške družbe Debevec & Jan, o.p., d.o.o., Mestni trg 10/I, Ljubljana, ki po pooblastilu zastopa Mira Siegla, izjavila, da imenovani ne soglaša s predmetno gradnjo. Dne 13. 7. 2022 pa je tukajšnji upravni organ po elektronski pošti prejel novo soglasje Mira Siegla k predmetni gradnji z dne 13. 7. 2022. Glede na navedeno tukajšnji upravni organ ugotavlja, da so vsi solastniki zemljišč s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114 in 3115, k.o. Ajdovščina, v skladu z določbo 5. odstavka 67. člena Stvarnopravnega zakonika, podali soglasja k predmetni gradnji.

   Investitorka pa izkazuje pravico graditi tudi na zemljišču s parc. št. 3116/1, k.o. Ajdovščina, saj ima v izpisku iz zemljiške knjige ID 7030403 vpisano stavbno pravico na podlagi

pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21. 1. 2022, ki jo je sklenila z gospodarsko družbo Domus Viridis d.o.o.

Prav tako tukajšnji upravni organ ugotavlja, da ima investitorka pravico graditi tudi na zemljiščih s parc. št. 3281/1 in 3145/1, k.o. Ajdovščina, preko katerih je predvidena gradnja priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo oziroma dostop do objektov, saj je bilo v skladu z določbo 3. odstavka 35. člena GZ pridobljeno mnenje h gradnji Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-986/2020-3-TP z dne 18. 9. 2020, ki je bilo podaljšano z dopisom o podaljšanju mnenja št. 3511-1791/2021-2-TP z dne 2. 12. 2021.

7. V konkretnem primeru ni potrebno plačati nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, saj ne gre za nelegalen objekt, in tudi ne nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, saj zemljišča s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, niso kmetijska zemljišča.

8. Na podlagi določbe 1. odstavka 227. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme. Namenjen je povrnitvi stroškov opremljanja občini. V skladu z določbo 1. odstavka 226. člena ZUreP-3 je komunalni prispevek obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanka ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, je dne 30. 6. 2022 izdal investitorki odločbo o odmeri komunalnega prispevka za predmetno gradnjo št. 3541-328/2022-5, s katero je odmeril komunalni prispevek v znesku 304.564,52 EUR. Dne 14. 7. 2022 pa je tukajšnji upravni organ prejel potrdilo imenovanega organa, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi plačan dne 13. 7. 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 so morebitne stranke v predmetnem postopku lahko lastniki zemljišč s parc. št. 3105, 3107, 3108, 3145/1, 3116/2, 3112/1 in 3109/2, k.o. Ajdovščina in solastniki zemljišč s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114 in 3115, k.o. Ajdovščina.

To gradbeno dovoljenje se v skladu z določbo 4. odstavka 39. člena GZ samo vroči gospodarski družbi Domus Viridis d.o.o., ki jo po pooblastilu zastopa Odvetnica Carmen Dobnik in ki je z investitorko sklenila pogodbo u ustanovitvi stavbne pravice, ter Mestni občini Ljubljana, ki je podala izjavo, da soglaša s predmetno gradnjo po predloženi projektni dokumentaciji.

Ostali lastniki oziroma solastniki navedenih zemljišč pa so bili na podlagi 1. odstavka 37. člena GZ z vabilom št. 351-3922/2021-22 z dne 6. 5. 2022 povabljeni, da v roku 8 dni od prejema vabila priglasijo udeležbo v predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Udeležbo v postopku so priglasili gospodarska družba Pri brvi d.o.o., Cankarjevo nabrežje 3, Ljubljana in gospodarska družba Seuroy d.o.o., Stegne 13A, Ljubljana, ki ju obe po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Fašun, Melihen, Milač, Strojan, o.p., d.o.o., Slovenska cesta 56, Ljubljana, gospodarska družba Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, Maribor, gospodarska družba Cotopaksi d.o.o., Masarykova cesta 25, Ljubljana, gospodarska družba Nama d.d., Tomšičeva ulica 2, Ljubljana in Miro Siegl, Slomškova ulica 35, Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Debevec & Jan, o.p., d.o.o., Mestni trg 10/I, Ljubljana.

Na podlagi 1. odstavka 41. člena GZ je tukajšnji upravni organ povabil imenovane stranke na ustno obravnavo, ki je bila opravljena pri tukajšnjem upravnem organu dne 6. 7. 2022.

Omenjene ustne obravnave so se udeležili odvetnica Carmen Dobnik, kot pooblaščenka investitorke Nova devetka d.o.o. in gospodarske družbe Domus viridis d.o.o., Sašo Todorović, direktor družbe Domus viridis d.o.o., Damjan Burcar in Uroš Vlado Birsa iz gospodarske družbe Api arhitekti d.o.o., odvetnik Iztok Milač iz Odvetniške družbe Fašun, Melihen, Milač, Strojan, o.p., d.o.o., ki po pooblastilu zastopa gospodarski družbi Pri brvi d.o.o. in Seuroy d.o.o., Sebastijan Raspopović iz gospodarske družbe Pri brvi d.o.o., Miha Zelenik, kot pooblaščenec Pošte Slovenije d.o.o., Srečko Škerget, kot strokovni pomočnik Pošte Slovenije d.o.o., Matjaž Južnič iz gospodarske družbe Cotopaksi d.o.o., Masarykova cesta 25, Ljubljana, Jerala Branka iz gospodarske družbe Nama d.d., Kmetič Damjan, kot pooblaščenec Name d.d., odvetnica mag. Barbara Jan Bufon iz Odvetniške družbe Debevec & Jan, o.p., d.o.o., ki po pooblastilu zastopa Mira Siegla in Luka Gaberščik, kot strokovni pomočnik Name d.d.

Na ustni obravnavi je odvetnica mag. Barbara Jan Bufon izjavila, da gospod Miro Siegl, ki ga po pooblastilu zastopa, ne soglaša s predmetno gradnjo. Miha Zelenik je na ustni obravnavi izjavil, da je treba narediti monitoring na objektu Pošte Slovenije pred zaključkom gradnje in po zaključku gradnje od pooblaščene organizacije. Damjan Kmetič pa je na usti obravnavi izjavil, da je v fazi projekta za izvedbo treba ustrezno rešiti odvodnjavanje na stiku dveh objektov, tega, ki je predmet gradbenega dovoljenja in obstoječega objekta na naslovu Čopova 7-9. Upravni organ je seznanjen, da bo poseg izveden tudi na obstoječem objektu, odstranitev napušča.

Glede na to, da je Miro Siegl solastnik zemljišč na katerem naj bi potekala gradnja, je tukajšnji upravni organ na ustni obravnavi postavil investitorki rok 60 dni od opravljene ustne obravnave, da predloži soglasje imenovanega solastnika, ker bo drugače predmetna zahteva zavrnjena.

Investitorka je dne 13. 7. 2022 tukajšnjemu upravnemu organu po elektronski pošti posredovala novo soglasje k predmetni gradnji Mira Siegla z dne 13. 7. 2022. Prav tako je tukajšnji upravni organ prejel po navadni pošti dne 18. 7. 2022 še dopis odvetnice mag. Barbara Jan Bufon, da imenovani soglaša z nameravano gradnjo, vlogi pa je bila priložena tudi njegova podpisana izjava.

Glede pripomb, ki so jih imeli ostali stranski udeleženci v postopku pa tukajšnji upravni organ ugotavlja, da se te ne nanašajo na predloženo projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ampak na kasnejšo fazo izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje in tudi samo gradnjo, zato ne vplivajo na izdajo tega gradbenega dovoljenja. Seveda pa mora investitorka tako v kasnejši fazi izdelave projektne dokumentacije, kot tudi v fazi same gradnji upoštevati vse veljavne predpise, med drugim tudi tiste, ki se tičejo izvedbe monitoringa in vpliva gradnje na sosednje objekte.

Upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, tako ugotavlja, da je investitorka izpolnila vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se investitorki izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, 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 zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

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 vloži 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 I

Marja Lipovec
vodja oddelka

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
23
LJUBLJANA

Vročiti:
1. Odvetnica Carmen Dobnik, Likozarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana (z zahtevkom za izdajo gradbenega dovoljenja, prejetim dne 17. 12. 2021, in dvema izvodoma projektne dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, december 2021, izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana) – osebno
2. Odvetniška družba Fašun, Melihen, Milač, Strojan, o.p., d.o.o., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana (z risbo situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) – osebno
3. Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2000 Maribor (z risbo situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) – osebno
4. Cotopaksi d.o.o., Masarykova cesta 25, 1000 Ljubljana (z risbo situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) – osebno
5. Nama d.d., Tomšičeva ulica 2, 1000 Ljubljana (z risbo situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) – osebno
6. Odvetniška družba Debevec & Jan, o.p., d.o.o., Mestni trg 10/I, 1000 Ljubljana (z risbo situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) – osebno
7. Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (z risbo situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja) – 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@ljubljana.si – po e-pošti
3. Energetika Ljubljana d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
4. JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., vokasnaga@vokasnaga.si – po e-pošti
5. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
6. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
7. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, gp.drsv@gov.si – po e-pošti
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, tajnistvo.oeljubljana@zvkds.si – po e-pošti

From: Carmen
Sent: Tuesday, October 18, 2022 3:41 PM
To: ue.ljubljana@gov.si
Subject: Upravna enota Ljubljana - u.p. MOP-UE0052-P2, številka 351-3922/2021

Spoštovani g. Roman Hrdlička Bergelj,

navezujem se na zaključeni postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, ki je bilo izdano dne 20.07.2022 družbi NOVA DEVETKA d.o.o., Ljubljana, Likozarjeva 6, št. 351-3922/2021-4, za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta, na parcelah 3109/1 do 3116/1 k.o. Ajdovščina in je postalo pravnomočno dne 09.08.2022.

Družba NOVA DEVETKA d.o.o. je vse pravice in obveznosti iz predmetnega gradbenega dovoljenja prenesla na svojo hčerinsko družbo:

DOMUS VIRIDIS d.o.o., Ljubljana, Likozarjeva 6, matična številka 8127441000.

Na podlagi 60. člena GZ-1 prijavljam spremembo investitorja in vljudno prosim, da se to ustrezno evidentira.

Za vsa dodatna pojasnila sem na razpolago tudi na tel. 040 366 698.

S spoštovanjem

Carmen Dobnik

NOTAR BOJAN PODGORŠEK

Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana
☎ 01 43-96-370, fax 01 43-96-375

opr. št.: SV 1225/19

NOTARSKI ZAPIS

Ta notarski zapis je sestavljen dne 6.11.2019 (šestega novembra dvatisočdevetnajst) ob 13:00 (trinajsti uri) v notarski pisarni. Poleg notarskega pomočnika Marka Samardžića, ki na podlagi 103. člena Zakona o notariatu (ZN, Uradni list RS, št. 13/94 – 91/13) nadomeščam notarja, sta udeleženi stranki:----------

a) **DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o.,** Likozarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, matična številka 8127441000 (osem-ena-dve-sedem-štiri-štiri-ena-nič-nič-nič), ki jo zastopa **direktorica Manja Nose**, rojena 17.4.1987 (sedemnajstega aprila tisočdevetsto-sedeminosemdeset), prebivališče Ljubljana, Mestni trg 19; njena istovetnost je ugotovljena s pomočjo osebne izkaznice številka 005328035 (nič-nič-pet-tri-dve-osem-nič-tri-pet), ki jo je izdala UE Ljubljana; obstoj pravne osebe in upravičenje za zastopanje je preverjeno z vpogledom v sodni register na dan sestave tega notarskega zapisa;----------

b) **NOVA DEVETKA, nepremičninska družba, d.o.o.,** Likozarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, matična številka 3581381000 (tri-pet-osem-ena-tri-osem-ena-nič-nič-nič), ki jo zastopa **direktorica Manja Nose**, osebni podatki in istovetnost ugotovljeni pod a); obstoj pravne osebe in upravičenje za zastopanje je preverjeno z vpogledom v sodni register na dan sestave tega notarskega zapisa;----------

(*v nadaljevanju skupaj: **pooblastitelja***).----------

Pooblastitelja pred notarskim pomočnikom izjavita----------

----------POOBLASTILO----------

Pooblaščava pooblaščenko, ki je **CARMEN DOBNIK – ODVETNICA,** s sedežem odvetniške pisarne Likozarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, matična številka 1296159000 (ena-dve-devet-šest-ena-pet-devet-nič-nič-nič), za zastopanje pri pravnih poslih in dejanjih:-------

- pogajanja, določitev kupca, določitev kupnine in ostalih prodajnih pogojev ter sklenitev pogodbe o prodaji solastniškega deleža do 36/100 (šestintrideset skozi sto) imetnika DOMUS VIRIDIS d.o.o. in solastniškega deleža do 2/100 (dva skozi sto) imetnika NOVA DEVETKA d.o.o. nepremičnin ID znak: parcela 1725 3109/1, parcela 1725 3109/2, parcela 1725 3110, parcela 1725 3111, parcela 1725 3112/1, parcela 1725 3112/2, parcela 1725 3113, parcela 1725 3114 in parcela 1725 3115 oz. nepremičnin, ki bodo nastale s parcelacijo navedenih nepremičnin;----------

- pogajanja, določitev kupca, določitev kupnine in ostalih prodajnih pogojev ter sklenitev pogodbe o prodaji nepremičnin, do 1/1 (celote) imetnika DOMUS VIRIDIS d.o.o, ID znak: parcela 1725 3116, parcela 1725 3116/1 in parcela 1725 3116/2 oz. nepremičnin, ki bodo nastale s parcelacijo navedenih nepremičnin;

- izstavitev notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca nepremičnin iz prve in druge alineje;

- vložitev predloga za predznambo ali za zaznambo vrstnega reda in za prenos pravice razpolaganja z vrstnim redom v korist kupca nepremičnin iz prve in druge alineje;

- določitev pogojev notarske hrambe listin in kupnine v zvezi s prodajo nepremičnin iz prve in druge alineje;

- pridobivanje listin o izpolnitvi pogojev po posebnih predpisih v zvezi s prodajo nepremičnin iz prve in druge alineje (potrdilo o namenski rabi, ponudba predkupnim upravičencem, postopek za pridobitev soglasja oziroma odobritve upravne enote oziroma drugih pristojnih organov in podobno);

- zastopanje pooblastiteljev v postopku prijave in odmere davka na promet nepremičnin ali davka na dodano vrednost in morebitnih drugih davkov v zvezi s prodajo nepremičnin iz prve in druge alineje;

- najem posojil in s tem povezanih sklenitev posojilnih pogodb brez vseh omejitev, določitev posojilodajalca in v zavarovanje posojil sklenitev sporazuma o zavarovanju terjatve z ustanovitvijo hipoteke pri nepremičninah iz prve in druge alineje ter izstavitev notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vpis hipoteke v korist posojilodajalca in za vpis zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa;

- sklenitev pogodbe o opcijskih upravičenjih, ki se ustanovijo na nepremičninah iz prve in druge alineje v korist tretjih ter izstavitev notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice ter morebitnih izvedenih pravic po teh pogodbah;

- pogajanja, določitev pogojev razdružitve ter sklenitev pogodbe o razdružitvi solastnine na nepremičninah iz prve in druge alineje ter izstavitev notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice ter morebitnih izvedenih pravic po tej pogodbi;

- sklenitev sodne ali izvensodne poravnave v postopku razdružitve solastnine, katerega predmet so nepremičnine iz prve in druge alineje in sicer po lastni presoji, brez vseh omejitev;

- vložitev predloga pri pristojni izpostavi geodetske uprave za določitev mej, delitev nepremičnin in drugih geodetskih storitev, vezanih na nepremičnine, katerih lastnika sta pooblastitelja, sprejem odločb geodetske uprave, vlaganje rednih in izrednih pravnih sredstev v zvezi s temi odločbami ter podpis vseh potrebnih vlog in zahtevkov v teh postopkih;

- sklenitev drugih pogodb brez omejitev ter sklenitev vseh drugih poslov, ki so običajni pri opravljanju dejavnosti pooblastiteljev;----------

- vložitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo poslovno stanovanjskega ali drugega objekta, ki bo zgrajen na nepremičninah iz prve in druge alineje;----------

- zastopanje pooblastiteljev v upravnih in sodnih postopkih, vlaganje rednih in izrednih pravnih sredstev;----------

- vsi drugi pravni posli in dejanja, ki so potrebna za sklenitev in za izpolnitev zgoraj navedenih pravnih poslov in za vpis pravnih poslov in dejstev v zemljiško knjigo, register nepremičnin, sodni register in v druge uradne evidence.----------

Pooblaščenka je upravičena določiti vse glavne in stranske sestavine zgoraj navedenih pravnih poslov, ki se lahko sklenejo v obliki zasebne listine ali v obliki notarskega zapisa. Pooblaščenka je upravičena izjaviti soglasje z neposredno izvršljivostjo obveznosti pooblastiteljev. Pooblaščenka je upravičena prenesti pooblastilo na drugo osebo.----------

Pooblaščenka je dolžna oba pooblastitelja predhodno natančno seznanjati z vsemi posli in drugimi pravnimi dejanji, ki jih bo sklepala in opravljala v okviru tega pooblastila. V zvezi s pravnimi posli in dejanji, navedenimi v pooblastilu, ni nasprotja interesov med pooblastiteljema in pooblaščenko. Pooblastilo velja do preklica.----------

Preveritev po petem odstavku 93. člena Gradbenega zakona (GZ, Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), ki sem jo notarski pomočnik opravil na dan sestave notarskega zapisa izkazuje, da:----------

- v prostorskem informacijskem sistemu na spletni strani http://www.pis.gov.si/ ni podatkov o gradbenem dovoljenju,----------
- v zemljiški knjigi ni zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz prvega odstavka 93. člena GZ.----------

Notarski pomočnik pred sestavo tega notarskega zapisa opozorim in posebej poučim zastopnico pooblastiteljev o vseh pravnih posledicah, ki lahko izhajajo iz pooblastila in iz pravnih poslov, sklenjenih po pooblastilu. Seznanim jo s pravnim stanjem nepremičnin v zemljiški knjigi na dan sestave tega notarskega zapisa, ter da davčno svetovanje ni predmet notarske storitve. Poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s pooblastilom in pravnimi posli. Posebej jo opozorim na določbo 76. člena Obligacijskega zakonika (OZ, Uradni list RS, št. 97/07 - 20/18) in na določbe procesnih zakonov o obsegu pooblastitve. Notarski pomočnik na podlagi 43. člena Zakona o notariatu (ZN, Uradni list RS, št. 13/94 – 91/13) pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem zastopnico pooblastiteljev, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več povezanih pravnih poslov. Na navedeni poziv zastopnica pooblastiteljev izrecno izjavi, da poleg nameravanega pooblastila in pravnih poslov, ki so navedeni v pooblastilu, ni pravnih poslov, ki bi bili povezani s pooblastilom in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih.-

Notarski zapis sem notarski pomočnik prebral zastopnici pooblastiteljev. Opozorjena na pravne posledice ga je odobrila, izjavila, da je popolnoma seznanjena z vsebino, posledicami in tveganji, ter ga pred notarskim pomočnikom lastnoročno podpisala. Izvirnik tega

notarskega zapisa se hrani v notarski pisarni. Ob sestavi tega notarskega zapisa se izda dva overjene odpravke, enega za pooblastiteljico in dva za pooblaščenko. Stranka določi, da notar izda ponovni odpravek oziroma overjeni prepis tega notarskega zapisa na zahtevo pooblastiteljice ali pooblaščenke.----------

Lastnoročni podpisi:

DOMUS VIRIDIS d.o.o.
Direktorica Manja Nose

NOVA DEVETKA d.o.o.
Direktorica Manja Nose

Notarski pomočnik Marko Samardžić
Notarski namestnik

NOTARSKI POMOČNIK
Marko Samardžić

BOJAN PODGORŠEK NOTAR LJUBLJANA

Notar Bojan Podgoršek
Dalmatinova ulica 2
1000 Ljubljana

Notarski pomočnik Marko Samardžić, ki po 103. členu zakona o notariatu (ZN) nadomeščam notarja Bojana Podgorška Ljubljana, potrjuje,----------

---

da je ta odpravek notarskega zapisa, ki obsega štiri strani skladen z izvirnikom. Dne 06.11.2019 (šestega novembra dvatisočdevetnajst) se izdata dva odpravka. Ta odpravek je sestavljen za: **pooblaščenko.**----------

---

Ta odpravek je izdan dne 06.11.2019 (šestega novembra dvatisočdevetnajst) v Ljubljani.-----

---

Notarski pomočnik Marko Samardžić
Notarski namestnik

NOTARSKI POMOČNIK
Marko Samardžić

From: Ue.Ljubljana@gov.si <Ue.Ljubljana@gov.si>
Sent: Wednesday, October 19, 2022 10:10 AM
To: Carmen <carmen@pisarnacd.si>
Subject: POTRDITEV PREJEMA za dokument Upravna enota Ljubljana - u.p. MOP-UE0052-P2, številka 351-3922/2021

To je avtomatska povratnica za elektronsko pošto, ki je prispela dne 18. 10. 2022 ob 15:41:24
Prosimo, da ne odgovarjate na to sporočilo.

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Maja Žiher
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00BA24A06E0000000057
Potek veljavnosti: 05. 11. 2028
Čas podpisa: 04. 06. 2024 12:38
Št. dokumenta: 351-165/2024-6224-28

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 31 00
F: 01 306 31 02
E: ue.ljubljana@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/ljubljana/

Številka: 351-165/2024-6224-28
Datum: 4. 6. 2024
u.p.: MNVP-UE0080-P2

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23; v nadaljevanju: GZ-1), v upravni zadevi spremembe gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorke gospodarske družbe Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopa gospodarska družba API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, naslednjo

ODLOČBO

I. Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-3922/2021-42 z dne 20. 7. 2022, ki ga je Upravna enota Ljubljana izdala investitorki gospodarski družbi Nova devetka d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, za novogradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, december 2021 (dopolnitvi april in maj 2022), izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, se na zahtevo nove investitorke gospodarske družbe Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, spremeni po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, februar 2023, izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana.

Obseg sprememb:

- klasifikacija posameznih delov objekta:
  88,7 % - 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe
  3,95 % - 12301 – trgovske stavbe
  7,35 % - 12112 – gostilne, restavracije in točilnice

- opis gradnje:

- zazidana površina:	1.107,90 m²
- uporabna površina:	5.580,22 m²
- bruto tlorisna površina:	7.225,20 m²
- bruto prostornina:	26.143,70 m³
- maksimalne zunanje mere na stiku z zemljiščem:	35,20 m x 43,01 m
- višina objekta (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe):	25,16 m
- fasada:	kamnita in steklena obešena fasada

	- oblika strehe:	ravna zelena streha, pohodna
	- faktor zazidanosti:	91 %
	- faktor izrabe:	572,46 %
	- faktor odprtih bivalnih površin:	48,88 %
- gradbena parcela:	- zemljišča s parc. št. 3116/1, 3110/1 in 3112/2, k.o. Ajdovščina, v izmeri 1.217,38 m²	
- odmiki objekta od sosednjih zemljišč:	- 0,00 m od parc. št. 3105, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3108, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3107, k.o. Ajdovščina - 0,96 m od parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3116/2, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3112/1, k.o. Ajdovščina - 9,2 m od parc. št. 3118/2, k.o. Ajdovščina - 9,71 m od parc. št. 3118/1, k.o. Ajdovščina - 15,4 m od parc. št. 3117, k.o. Ajdovščina - 8,08 m od parc. št. 3281/1, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3110/3, k.o. Ajdovščina - 0,00 m od parc. št. 3110/2, k.o. Ajdovščina	
- seznam zemljišč, preko katerih potekajo posamezni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:	- vodovod:	parc. št. 3281/1 in 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina
	- elektrika:	parc. št. 3281/1 in 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina
	- vročevod:	parc. št. 3110/1 in 3110/3, k.o. Ajdovščina
	- fekalna kanalizacija:	parc. št. 3281/1 in 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina
	- meteorna kanalizacija:	parc. št. 3281/1, 3110/1, 3110/2, 3116/1 in 3145/1, k.o. Ajdovščina
	- dostop:	parc. št. 3116/1 in 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina
- seznam zemljišč za druge ureditve:	- skupno otroško igrišče:	parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina
- nova mnenja pristojnih mnenjedajalcev:	- mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-635/2023-2 z dne 9. 10. 2023	

- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1407/2023-3 z dne 20. 3. 2023
- kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0351/2018-43 z dne 17. 8. 2023
- mnenje k projektu št. 1432724 (48889/2023-RZ) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 21. 8. 2023
- mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-1457/2019-008 (33/C-4455) z dne 13. 3. 2023
- mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-1568/2023-3 z dne 9. 11. 2023
- mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-390-23K z dne 14. 3. 2023
- mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-390-23V z dne 20. 3. 2023

II. Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. API-735/1146, februar 2023, izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, je sestavni del te odločbe.

III. Vsa ostala določila pravnomočnega gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana št. 351-3922/2021-42 z dne 20. 7. 2022 ostajajo nespremenjena v veljavi.

IV. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

Obrazložitev

Dne 22. 1. 2024 je gospodarska družba API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana, pri tukajšnjem upravnem organu, po pooblastilu investitorke gospodarske družbe Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, na obrazcu iz Priloge 12 Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20, 199/21 – GZ-1 in 30/23), vložila zahtevo za izdajo spremembe gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana št. 351-3922/2021-42 z dne 20. 7. 2022, ki je bilo izdano investitorki gospodarski družbi Nova devetka d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, za novogradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta na zemljiščih s parc. št. 3109/1, 3110, 3111, 3112/2, 3113, 3114, 3115 in 3116/1, k.o. Ajdovščina, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. V vlogi za izdajo spremembe predmetnega gradbenega dovoljenja je bilo navedeno, da se objektu spremeni namembnost 1. nadstropja iz trgovske v stanovanjsko in delno namembnost pritličja iz trgovske v gostinsko. Spremeni se zunanji ovoj in oblikovanje objekta v okviru dopustnih manjših odstopanj. Spremenijo se zemljiška parcela in številke parcel za nameravano gradnjo, zaradi nove parcelizacije. Spremenila se je tudi investitorka, saj je to postala gospodarska družba Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana. Iz vloge je bilo razvidno, da naj bi gradnja potekala po zemljiščih s parc. št. 3116/1, 3110/1, 3112/2 in 3145/1, k.o. Ajdovščina. Vlogi so bili priloženi trije izvodi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – sprememba št. API-735/1146, februar 2023, izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana.

Z dopisom št. 351-165/2024-6224-3 z dne 5. 2. 2024 je Upravna enota Ljubljana pozvala pooblaščenko investitorke, da v roku 8 dni od prejema dopisa odpravi pomanjkljivosti vloge za spremembo predmetnega gradbenega dovoljenja, in sicer tako, da tukajšnjemu upravnemu organu predloži:

- novo zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja iz Priloge 12 Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23; v nadaljevanju: Pravilnik),
- izpolnjeno Prilogo 4C Pravilnika.

Dne 13. 2. 2024 je pooblaščenka investitorke tukajšnjemu upravnemu organu predložila novo zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja iz Priloge 12 Pravilnika in izpolnjeno Prilogo 4C Pravilnika.

V Prilogi 4C je tako navedeno, da bo gradnja potekala po zemljiščih s parc. št. 3116/1, 3110/1, in 3112/2, k.o. Ajdovščina, da bo območje stavbne pravice tudi zemljišče s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina, da bo priključek na vodovod potekal po zemljiščih s parc. št. 3281/1, 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina, da bo priključek na elektriko potekal po zemljiščih s parc. št. 3281/1, 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina, da bo priključek na toplovod potekal po zemljiščih s parc. št. 3110/2 in 31103, k.o. Ajdovščina, da bo priključek za odvajanje fekalnih voda potekal po zemljiščih s parc. št. 3281/1, 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina, da bo priključek za odvajanje meteornih voda potekal po zemljiščih s parc. št. 3281/1, 3110/1, 3110/2, 3116/1 in 3145/1, k.o. Ajdovščina, da bo dostop do javne poti ali ceste potekal po zemljiščih s parc. št. 3116/1, 3110/1 in 3110/2, k.o. Ajdovščina in da se bo prestavil toplovod na zemljiščih s parc. št. 3110/1 in 3110/3, k.o. Ajdovščina.

Tukajšnji upravni organ je z dopisom št. 351-165/2024-6224-6 z dne 14. 2. 2024 pozval pooblaščenko investitorke, da v roku 15 dni od prejema dopisa odpravi pomanjkljivosti vloge za spremembo predmetnega gradbenega dovoljenja, in sicer tako, da tukajšnjemu upravnemu organu predloži dokazilo o pravici graditi investitorke v skladu z določbo 3. točke 1. odstavka 46. člena GZ-1 za:
- zemljišče s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina (za meteorno kanalizacijo),
- zemljišče s parc. št. 3110/2, k.o. Ajdovščina (za vodovod, elektriko, fekalno kanalizacijo in meteorno kanalizacijo),
- zemljišče s parc. št. 3110/3, k.o. Ajdovščina (za toplovod).

S sklepom št. 351-165/2024-6224-8 z dne 7. 3. 2024 je bil omenjeni rok podaljšan za 15 dni od dneva vročitve sklepa.

Dne 14. 3. 2024 je tukajšnji upravni organ prejel novo Prilogo 4C Pravilnika, v kateri je navedeno, da poteki priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo niso predmet spremembe gradbenega dovoljenja, predloženo pa je bilo tudi soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35111-356/2024-2 z dne 11. 3. 2024 za zemljišče s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina, po katerem bo v skladu s spremenjeno projektno dokumentacijo na novo potekal priključek na meteorno kanalizacijo.

Z dopisom št. 351-165/2024-6224-12 z dne 18. 4. 2024 je tukajšnji upravni organ pozval pooblaščenko investitorke, da v roku 15 dni od prejema dopisa popravi in dopolni predloženo zahtevo na način, da:
- se opredeli do tega, ali bo gradnja potekala tudi na zemljiščih s parc. št. 3112/1, k.o. Ajdovščina,
- se izjavi, da je v projektni dokumentaciji naveden odmik od zemljišča s parc. št. 3110/1, k.o. Ajdovščina, čeprav bo gradnja potekala na omenjenem zemljišču,
- se izjavi, da v projektni dokumentaciji ni navedenega odmika objekta od zemljišča s parc. št. 3110/3, k.o. Ajdovščina,
- v tlorisu kleti objekta prikaže, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za kolesarski promet za stanovalce,
- se izjavi, da iz projektne dokumentacije ni razvidne skladnosti z določbo 9. odstavka 16. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10, 10/11-DPN, 22/11-popr., 9/13, 95/15, 38/16 – avtent. razl., 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19-DPN in 59/22; v nadaljevanju: OPN MOL ID) oziroma, da so izpolnjene bistvene zahteve glede univerzalne graditve in uporabe objekta iz 32. člena GZ-1.

Dne 3. 5. 2024 je tukajšnji upravni organ prejel dopolnjeno projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – sprememba št. API-735/1146, februar 2023, izdelovalca API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana.

GZ-1 v 1. odstavku 61. člena določa, da lahko investitor v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti, zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja. Gradbenega dovoljenja po izdaji uporabnega dovoljenja ali po začetku uporabe nezahtevnega objekta ni mogoče spremeniti. Sprememba gradbenega dovoljenja ni potrebna, če gre za odstopanja iz 79. člena tega zakona. Zaradi spremembe gradbenega dovoljenja se čas njegove veljavnosti ne spremeni. Na podlagi določbe 2. odstavka 6. člena GZ-1 priloži investitor zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjeno s spremembami, ali novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so spremembe tolikšne, da je treba zaradi večje preglednosti izdelati novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne listine. V 3. odstavku omenjenega člena GZ-1 je določeno še, da se pri spremembi gradbenega dovoljenja upošteva že izdelana dokumentacija, preverijo pa se samo pogoji iz 54. člena tega zakona, ki se nanašajo na odstopanja, pri čemer se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja. Če zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja vloži novi investitor iz prejšnjega člena, upravni organ preveri tudi, ali je izpolnjen pogoj iz 5. točke prvega odstavka 54. člena tega zakona. Če sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev, se v postopek spremembe gradbenega dovoljenja vključijo le tiste stranke ali mnenjedajalci, na katere ta odstopanja vplivajo. GZ-1 pa v 4. odstavku 61. člena določa še, da odločba o spremembi gradbenega dovoljenja delno ali v celoti nadomesti že izdano gradbeno dovoljenje.

Upravni organ ugotavlja, da je gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana št. 351-3922/2021-42 z dne 20. 7. 2022, ki je postalo pravnomočno dne 9. 8. 2022, še veljavno, saj od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja še ni preteklo pet let, dne 25. 7. 2023 pa je bila pri tukajšnjem upravnem organu vložena tudi prijava začetka gradnje po predmetnem gradbenem dovoljenju. Po 1. odstavku 59. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne prične z gradnjo v petih letih po njegovi pravnomočnosti. Glede na navedeno, je bila zahteva za izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja vložena pravočasno. Dne 18. 10. 2022 je nova investitorka gospodarska družba Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, tukajšnjemu upravnemu organu tudi prijavila spremembo investitorstva po predmetnem gradbenem dovoljenju.

Po pregledu vloge in prilog, vpogledu v upravno zadevo št. 351-3922/2021 ter vpogledu v uradne evidence, je upravni organ ugotovil sledeče:

Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je dopolnjena s spremembami, saj spremembe niso tolikšne, da bi bilo potrebno izdelati novo dokumentacijo. Dokumentacija je izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1) ter sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

K nameravani spremembi gradbenega dovoljenja so bila pridobljena mnenja v skladu s 4. odstavkom 43. člena GZ-1 zakona, in sicer:

- mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1407/2023-3 z dne 20. 3. 2023,
- kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0351/2018-43 z dne 17. 8. 2023,
- mnenje k projektu št. 1432724 (48889/2023-RZ) Elektra Ljubljane d.d., Distribucijske enote Ljubljana mesto, z dne 21. 8. 2023,
- mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-1457/2019-008 (33/C-4455) z dne 13. 3. 2023,
- mnenje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3511-1568/2023-3 z dne 9. 11. 2023,

- mnenje – kanalizacija JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-390-23K z dne 14. 3. 2023,
- mnenje – vodovod JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. S-390-23V z dne 20. 3. 2023,
- mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-635/2023-2 z dne 9. 10. 2023, iz katerega je razvidno, da je predmetna sprememba gradbenega dovoljenja skladna s prostorskim aktom. Predmetna gradnja se, kot izhaja iz projektne dokumentacije, po OPN MOL ID nahaja v območju enote urejanja prostora SL-199, z namensko rabo zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, z oznako tipa objekta V – visoka prostostoječa stavba. Tukajšnji upravni organ je glede na predlagane spremembe projektne dokumentacije preveril, ali so spremembe skladne z OPN MOL ID, pri tem je bilo ugotovljeno:
  - da je nova namembnost v pritličju in v I. nadstropju objekta skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja. OPN MOL ID v 11. členu določa, da so v območju enote urejanja prostora z namensko rabo zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti dopustne stavbe s klasifikacijo po CC-SI 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe, 12301 – trgovske stavbe in 12112 – gostilne, restavracije in točilnice.
  - da je nameravana gradnja dopustna, saj gre še zmeraj za novogradnjo objekta in ni sprememb.
  - da sta tipologija in oblikovanje ustrezna, saj se tip objekta ne spreminja in ostaja tip objekta C. Predviden objekt bo imel maksimalne tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem 35,20 m x 43,01 m in najvišjo višinsko koto 316,76 m n.v. Streha objekta bo ravna zelena in pohodna. Fasadni zidovi so obloženi s termo izolacijo in ploščami iz naravnega kamna na južni in vhodni strani, na severni strani s stekleno obešen fasado v sivem odtenku. Zagotovljen bo tudi dostop in uporaba objekta za funkcionalno ovirane osebe
  - da dovoljena velikost in zmogljivost objekta ne bo presežena, saj OPN MOL D za predmetno EUP nima določenih faktorjev glede stopnje izkoriščenosti parcele.
  - da bodo lega in odmiki ustrezni. S spremembo gradbenega dovoljenja se odmiki objekta od zemljišč s parc. št. 3105, 3108, 3107, 3116/2 in 3112/1, k.o. Ajdovščina, ne spreminjajo, saj bo objekt še vedno zgrajen do meje teh zemljišč. Prav tako bo objekt zgrajen do meje zemljišč s parc. št. 3110/3 in 3110/2, k.o. Ajdovščina, vendar je omenjeno posledica razdelitve zemljišča s parc. št. 3110, k.o. Ajdovščina, na zemljišča s parc. št. 3110/1, 3110/3 in 3110/2, k.o. Ajdovščina. Odmik objekta od zemljišča s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina, se s predmetno spremembo poveča, od zemljišč s parc. št. 3118/2, 3118/1, 3117 in 3281/1, k.o. Ajdovščina, pa malenkost zmanjša, vendar bo še vedno večji kot v OPN MOL ID določenih 5,00 m
  - da bo parcelacija ustrezna. Gradbena parcela meri 1.217,38 m² in obsega zemljišča s parc. št. 3116/1, 3110/1 in 3112/2, k.o. Ajdovščina. Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcel pa so bile upoštevane vse zahteve 1. in 2. odstavka 25. člena OPN MOL ID.
  - da predmetna sprememba gradbenega dovoljenja nima vpliva na izpolnjevanje podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PPIP) za enoto urejanja prostora SL-199, ki so določeni v Prilogi 1 OPN MOL ID.
  - da je še zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Zelene površine, saj faktor odprtih bivalnih površin in faktor zelenih površin v konkretnem primeru nista določena. V projektni dokumentaciji je predvideno, da se uredi ustrezno otroško igrišče na zemljišču s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina, v velikosti 247,5 m², ki bo služilo novo zgrajenemu objektu in obstoječemu objektu na zemljišču s parc. št. 3149, k.o. Ajdovščina, kot to določa 5. odstavek 32. člena OPN MOL ID.
  - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Parkirne površine. V 38. členu OPN MOL ID so določeni parkirni normativi. Glede na to, da je objekt v parkirni coni 1, se parkirni normativi za motorni promet, ki so določeni v preglednici 11 v 1. odstavku 38. člena OPN MOL ID, v skladu z določbo 3. odstavka omenjenega člena ne uporabljajo. Za kolesarski promet bo zagotovljenih za stanovalce 24 stanovanjskih enot in obiskovalce 53 parkirnih mest za kolesa, za trgovski del 3 parkirna mesta za kolesa in za gostinski del 23 parkirnih mest za kolesa.

- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Prometna infrastruktura. Na podlagi 43. člena OPN MOL ID morajo imeti vsi zahtevni in manj zahtevni objekti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Projektna dokumentacija predvideva, da bo imel objekt zagotovljen dostop iz Knafljevega prehoda in Čopove ulice, kot je bilo predvideno.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, saj bo objekt tudi po spremembi gradbenega dovoljenja priključen na vso predpisano gospodarsko javno infrastrukturo.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID – Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
    - podpoglavjem 17.1. Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, saj je bilo na spremenjeno projektno dokumentacijo pridobljeno novo kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območne enote Ljubljana, št. 35102-0351/2018-43 z dne 17. 8. 2023.
    - podpoglavjem 17.2. Varstvo okolja in naravnih dobrin, saj je bilo na spremenjeno projektno dokumentacijo pridobljeno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda RS, Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1407/2023-3 z dne 20. 3. 2023.
    - podpoglavjem 17.3. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, saj gre v konkretnem primeru za gradnjo objekta za katerega je s požarnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, zato je bilo, v skladu z določbo 3. odstavka 83. člena OPN MOL ID, pridobljeno novo mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-07-2-2022-25 z dne 22. 2. 2023.
    - podpoglavjem 17.4 Varovanje zdravja, saj je v spremenjeni projektni dokumentaciji navedeno, da bo v objektu 24 stanovanja, od tega 4 stanovanja (20 % predvidenih stanovanj) ne bodo imela naravnega osončenja v skladu z normativi iz 1. odstavka 91. člena OPN MOL ID, kot to dopušča 3. odstavek 91. člena OPN MOL ID.

Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitorka v skladu s 46. členom GZ-1 izkazano pravico graditi na zemljiščih s parc. št. 3116/1, 3110/1 in 3112/2, k.o. Ajdovščina, saj je v izpiskih iz zemljiške knjige ID 7030403, ID 7324026 in ID 7000862 vpisana kot lastnica teh zemljišč. Prav tako pa investitorka izkazuje pravico graditi tudi na zemljišču s parc. št. 3145/1, k.o. Ajdovščina, na katerem je predviden v skladu s spremenjeno projektno dokumentacijo nov priključek na meteorno kanalizacijo, saj je bilo tukajšnjemu upravnemu organu predloženo soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, št. 35111-356/2024-2 z dne 11. 3. 2024, in na katerem je predvideno novo otroško igrišče, saj je v zemljiški knjigi vpisana ustrezna služnost. Trasa ostalih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo se ne spreminja kot je bilo to določeno v gradbenem dovoljenju Upravne enote Ljubljana št. 351-3922/2021-42 z dne 20. 7. 2022, saj se zaradi parcelacije spremenijo le številke parcel na katerih bodo potekali posamezni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

Iz odločbe o odmeri komunalnega prispevka Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za ravnanje z nepremičninami, št. 3541-159/2024-3 z dne 14. 5. 2024 je razvidno, da ima zaradi predmetne spremembe gradbenega dovoljenja investitorka poravnav komunalni prispevek.

V skladu z določili 3. odstavka 61. člena GZ-1 je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so stranski udeleženci v postopku spremembe gradbenega dovoljenja lahko lastniki zemljišč s parc. št. 3105, 3108, 3107, 3112/1, 3116/2, 3109/2, 3110/2 in 3110/3, k.o. Ajdovščina.

Na podlagi določbe 49. člena GZ-1 je tukajšnji upravni organ lastnike omenjenih zemljišč z vabilom št. 351-165/2024-14 z dne 18. 4. 2024 seznanil z začetkom postopka in jih povabil, da priglasijo udeležbo v postopku spremembe gradbenega dovoljenja.

Udeležbo v postopku sta priglasili Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, Maribor in gospodarska družba SEUROY d.o.o., Stegne 13A, 1000 Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopa

Odvetniška družba Fašun, Melihen, Milač, Strojan, o.p., d.o.o., Slovenska cesta 56, Ljubljana. Pooblaščenka gospodarske družbe SEUROY d.o.o. je dne 7. 5. 2024 tukajšnjemu upravnemu organu sporočila, da umika priglasitev udeležbe v postopku. Ker pa je dne 14. 5. 2024 tukajšnji upravni organ prejel še pisno soglasje Pošte Slovenije d.o.o., da se omenjena gospodarska družba strinja s predmetno spremembo gradbenega dovoljenja, kot ta izhaja iz predložene dokumentacije, je tukajšnji upravni organ v postopku štel, da je omenjena stranska udeleženka v postopku seznanjena s predmetno spremembo gradbenega dovoljenja in se ji ta odločba v skladu z določbo 4. odstavka 51. člena GZ-1 samo vroči.

Upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da predlagana sprememba gradbenega dovoljenja izpolnjuje vse predpisane zahteve, ki jih določa GZ-1, zato je odločil kot izhaja iz I. točke izreka te odločbe.

Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 2. odstavka 56. člena GZ-1 ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

Vsa ostala določila gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana št. 351-3922/2021-42 z dne 20. 7. 2022 se ne spreminjajo in ostajajo v veljavi, kot je to navedeno v III. točki izreka te odločbe.

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

S tem je ta odločba utemeljena.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je v roku 8 dni po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska 48, Ljubljana. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v skladu s 7. odstavkom 141. člena GZ-1 v znesku 1.000,0 eurov

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

Postopek vodil:
Roman Hrdlička Bergelj
višji svetovalec I

Maja Žiher, univ. dipl. prav.
vodja sektorja

Vročiti:
1. API arhitekti d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana – osebno
2. Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2000 Maribor – osebno

Odpremiti:

1. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Območna enota Ljubljana, oe-lj.irsnvp@gov.si – po e-pošti
2. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, urbanizem@ljubljana.si – po e-pošti
3. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
4. Energetika Ljubljana d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
5. JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., vokasnaga@vokasnaga.si – po e-pošti
6. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
7. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, gp.drsv@gov.si – po e-pošti
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, tajnistvo.oeljubljana@zvkds.si – po e-pošti

PREJETO
24 -07- 2024

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Roman Hrdlička Bergelj
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00F8CD6FFB0000000057
Potek veljavnosti: 14. 05. 2026
Čas podpisa: 19. 07. 2024 10:01
Št. dokumenta: 021-4/2024-6224-602

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta, 1000 Ljubljana

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

Številka: 021-4/2024-6224-602
Datum: 19. 7. 2024

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 180. člena in 5. odstavka 225. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb: v nadaljevanju ZUP) na zahtevo investitorke gospodarske družbe Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, Ljubljana, naslednje

POTRDILO

Potrjuje se, da je odločba Upravne enote Ljubljana št. 351-165/2024-6224-28 z dne 4. 6. 2024 postala **pravnomočna dne 22. 6. 2024.**

Obrazložitev:

V skladu s 1. odstavkom 2. člena Pravilnika o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov (Uradni list RS, št. 43 in 94/07) upravni organ ugotavlja, da je odločba Upravne enote Ljubljana št. 351-165/2024-6224-28 z dne 4. 6. 2024 postala pravnomočna dne 22. 6. 2024.

ZUP v 5. odstavku 225. člena določa, da potrdilo o dokončnosti ali pravnomočnosti izda organ na zahtevo stranke ali organa v skladu z določili 180. člena tega zakona. Dopusten je popravek pomote na potrdilu glede dokončnosti ali pravnomočnosti.

Upravni organ je na podlagi prejete zahteve za potrditev pravnomočnosti ugotovil pravnomočnost citirane odločbe.

Potrdilo je po 1. točki opombe tarifne številke 4 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) oproščeno plačila takse.

Roman Hrdlička Bergelj, univ. dipl. prav.
višji svetovalec I

Vročiti:
- Domus viridis d.o.o., Likozarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana – osebno

PRILOGA ŠT. 2

PRILOGA ŠT. 2 - KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS PROJEKTA REZIDENCA KNAFLEJ

1. OPIS GRADNJE IN NJENE ZNAČILNOSTI

1.1 Zemljiška parcela

Zemljiška parcela se nahaja v Ljubljani, med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom.

Občinski prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške parcele:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18)
- Odlok 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)

1.2 Arhitekturna podoba objekta

Objekt Rezidenca Knafelj, ki se nahaja med Čopovo ulico in zelenem Knafljevem prehodom, ima v pritličju gostinske in trgovske poslovne prostore, nad njimi pa v petih etažah - od 1. do 5. nadstropja - stanovanja, orientirana v mirno zeleno območje Knafljevega prehoda z izjemnimi pogledi na staro Ljubljano in okolico.

Objekt ima etažnost K+P+1N-5N. Tehnični in servisni prostori za poslovne prostore in stanovanja se nahajajo v kleti objekta.

Vhod v stanovanjski del objekta ter gostinske in trgovske poslovne prostore je v pritličju iz pasaže med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom.

V 1. nadstropju je razporejenih 5 stanovanjskih enot, v 2. nadstropju je razporejenih 5 stanovanjskih enot, v 3. nadstropju je razporejenih 5 stanovanjskih enot, v 4. nadstropju je 5 stanovanjskih enot, v 5. nadstropju so 4 stanovanjske enote.

Stanovanja so zasnovana zelo udobno: velika dnevna soba z veliko teraso ali zastekljeno ložo kot zimski vrt, velika jedilnica s kuhinjo in povezavo s teraso, vsaka spalnica ima svojo kopalnico, v dnevnem delu pa je še poseben dnevni WC. V okviru stanovanja so še utility in prostori za garderobo.

Na strehi dela pritličja na vzhodni strani se nahaja terasa za stanovanje v 1. nadstropju, na strehi nad 3. nadstropjem na vzhodni strani objekta terasa za

stanovanje v 4. nadstropju. Na strehi, na severni strani, proti Čopovi ulici se nahaja terasa nad ploščo 4. nadstropja, ki pripada stanovanju v 5. nadstropju. Stanovanjem v 5. nadstropju pripada tudi terasni prostor na strehi objekta. Streha objekta je zelena, nanjo se dostopa preko glavnega stopniščnega jedra in manjših lokalnih stopnišč v stanovanjih 5. nadstropja.

1.2 Prometna in zunanja ureditev

Do objekta je dostop mogoč preko obstoječih javnih poti za pešce in nove pasaže, iz Čopove ulice in Knafljevega prehoda. Za stanovalce je izvedena kolesarnica v kleti objekta, ki je dostopna z dvigalom iz pritličja novega etažnega halla.

Skozi vhodno vežo stavbe Čopova ulica 9 je izvedena pasaža, ki preko atrija povezuje Čopovo ulico s Knafljevim prehodom. Pasaža in atrij z obstoječimi arkadami, sta javni površini predvideni po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del in sta dostopni vsem prebivalcem in obiskovalcem Ljubljane.

1.3 Priključki na komunalno infrastrukturo

V območju Čopove ulice poteka obstoječi vodovod, obstoječa instalacija elektrike visoke in nizke napetosti, javna razsvetljava, telekomunikacijska instalacija in plinovod, preko obstoječih objektov pa vročevod.

Za objekt Rezidenca Knafelj je izveden nov vodovodni priključeka na javni vodovod, ki poteka vzdolž Čopove ulice. Trasa vodomernega priključka poteka skozi pasažo objekta Čopova 9 do kleti objekta Rezidenca Knafelj.

Kanalizacija objekta Rezidenca Knafelj je zasnovana v ločenem sistemu kanalizacije do priključnega jaška na javno kanalizacijo. Na predmetnem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu.

Za potrebe objekta Rezidenca Knafelj je izvedena izgradnja nove distribucijske transformatorske postaje postaje v kletnem delu objekta.

Objekt Rezidenca Knafelj se bo oskrboval z grelno toploto iz javnega vročevoda za potrebe ogrevanja in priprave tople sanitarne vode. Toplotna postaja je locirana v kleti objekta.

Za hlajenje objekta se kompresorske hladilne agregate z zračno hlajenimi kondenzatorji nahajajo na strehi objekta. Izvedeni so ločeni agregati za stanovanjski in poslovni del.

2. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI

2.1 Konstrukcija

Objekt Rezidenca Knafelj ima klet, pritličje in pet nadstropij. Tlorisno se dotika obstoječega objekta Pošte, objektov ob Čopovi ulici in novega objekta AS v Knafljevem prehodu.

Nosilna konstrukcija je stensko skeletna armirano betonska. A.b. stene in okvirji v obeh ortogonalnih smereh objekta so nosilci potresne varnosti objekta. Osne nosilne ortogonalne razpetine določajo debeline a.b. etažnih plošč d=20-23 cm. Postavitev nosilnih sten je odvisna od funkcije in gabaritov prostorov znotraj objekta in sicer stanovanjsko poslovnih prostorov ob upoštevanju kleti.

Proti Knafljevem prehodu med osmi A in B so formirane konzole, ki so podprte na ojačitvah v etažnih ploščah in na konzolah, ki izhajajo iz sten na enakih razpetinah. Konzole delno zaklanjajo in prekrivajo gabarite med osmi. Na koncih omenjenih konzol se nahajajo cvetlična korita, ki z lastno obtežbo obremenjujejo konzole in narekujejo povečane dimenzij plošč konzol.

Temeljenje objekta je na temeljni plošči, ki se nahaja na nivoju pod obstoječimi temelji sosednjih objektov.

2.2 Streha

Streha objekta je zelena, nanjo se dostopa preko glavnega stopniščnega jedra in manjših lokalnih stopnišč v stanovanjih 5. nadstropja.

Na strehi objekta ob pošti je izvedena poglobitev za umestitev strojnih naprav.

Proti koncu strehe so predvidena betonska cvetlična korita s stekleno ograjo. Predviden je tudi betonski nadstrešek in steklena streha nad balkoni v 5.nadstropju.

2.3 Fasada

Južna fasada proti Knafljevem prehodu je deljena na dva dela. V pritlični etaži so fiksno zastekljene trgovine, izhod pasaže v Knafljev prehod pa je posebej poudarjen s poševno tlorisno zasnovo pritličja.

Fasada stanovanjskih etaž je sestavljena iz več elementov: široka cvetlična korita s trajno ozelenitvijo. Stekleni parapeti / ograje in zložljiva zasteklitev zimskih vrtov. Zložljive zasteklitve se zlagajo in kadar so odprta z vertikalnimi paneli ustvarjajo igrivi dekorativni izraz fasade. Med posamezni stanovanji so steklene nepresojne pregradne stene v zelenem odtenku. Notranja fasada je obložena s kamnito oblogo v zelenem odtenku. Predvidene so steklene stene s skritimi stranskimi profili ter vidnimi lesenimi okvirji vrat.

Na vzhodni fasadi je fasada obložena s kamnito oblogo v zelenem odtenku. Predvidene so steklene površine s fiksnim steklom brez vidnega profila in drsnimi vrati z vidnim lesenim okvirjem.

Severna fasada je obložena s stekleno prezračevano fasado.

2.4 Ureditev notranjih prostorov

Sestava tlakov je v skladu z zahtevami po potrebni toplotni in zvočni zaščiti.

V vseh bivalnih prostorih stanovanj je predviden finalni tlak parket, v pomožnih prostorih in sanitarnih prostorih je predvidena keramika, višje kategorije.
V pasaži v pritličju objekta je za finalni tlak predviden naravni kamen.

V kleti objekta je predvidena izvedba polimeriziranega betona na Ab plošči.

Zunanji prostori balkoni/terase/lože terase se tlakujejo z keramičnimi ploščami debeline, ki stojijo na plastičnih distančnikih. Plošče so zmrzlinsko odporne in protidrsne.

2.5 Obešeni stropovi

Predvideni so gladki mavčnokartonski spuščeni stropovi, ki se po predhodnem bandažiranju stikov in izravnavi z mavčno izravnalno maso slikajo s poldisperzijsko notranjo barvo. Nad stropom je predviden razvod strojnih in električnih inštalacij. Na mestih, kjer je potreben dostop do inštalacij je predvidena izvedba tipskih revizijskih odprtin. V kopalnicah, sanitarijah se izvedejo spuščeni stropovi iz vlagodopornih plošč.

V pasaži v pritličju in pri ložah/balkonih, zunanji prostor, je predviden strop za zunanje prostore, vidne kvalitete.

V etažnih shrambah je predviden požaren strop zaradi razvoda instalacij.

2.6 Obdelava notranjih sten

AB stene so površinsko zaglajene ter slikane s poldisperzijsko barvo, ki je primerna za omete in beton.

Zidane opečne stene se obdelajo z ometom in slikajo.

Vse notranje stene, ki delijo posamezne prostore so izvedene v suhomontažnem sistemu, ki omogoča kasnejše spremembe brez grobih gradbenih del ali posegov v konstrukcijo stavbe. Stene so sestavljene iz nosilnih pocinkanih profilov, horizontalnih in vertikalnih, preko katerih so pritrjene mavčno kartonske plošče. Spodnji horizontalni profil se postavlja v osnem rastru pregradnih sten na konstrukcijo objekta.

Zračni prostor med mavčno kartonskimi ploščami je izpolnjen zaradi požarne upornosti in zvočne izoliranosti, z izolacijskim slojem.

Finalna talna obloga se zaključi s stensko obrobo na montažni steni.

2.7 Stavbno pohištvo

Vsa okna, ki mejijo na zunanji prostor, bodo izvedena v leseni oziroma ALU izvedbi z dobro toplotno in zvočno izolacijo, primerno energetskim, zvočnim in svetlobnim zahtevam objekta. Senčila bodo izvedena na elektro motorni pogon.

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

2.8 Strojne inštalacije

V stanovanjskem delu je predvideno centralno mehansko prezračevanje vsake stanovanjske enote ločeno s centralo prezračevalno napravo. Na izpuhu zavrženega zraka so za vsako prezračevalno naprava vgrajene nepovratne lopute.

Prezračevalna naprava je sestavljena iz ustreznih filtrov na zajemu in odvodu ter rekuperatorja. Vse dovodne in odvodne cevi so na prezračevalno napravo priključene preko dušilne komore. Dovod zraka je praviloma speljan v komore, kjer se nahaja ventilatorski konvektor, namenjen hlajenju prostorov. Na nekaterih mestih je dovod speljan v posebno talno komoro, namenjeno prezračevanju. Odvod zraka se vrši preko stropnih komor s filtrom. Odvodne nape po stanovanjih niso predvidene. Predvidene so le obtočne kuhinjske nape z oglenim filtrom, ki pa niso del projekta prezračevanja.

Predvideno je prisilno prezračevanje shramb, ki se vrši po nadstropjih z dovodnim in odvodnim ventilatorjem ter s toplotnim izmenjevalcem, ki omogoča visok nivo vračanja toplote. Vse omenjene naprave se nahajajo v medstropovju hodnika.

Predvideno je centralno prisilno prezračevanje poslovnih prostorov s pomočjo kompraktne klimatske naprave, ki se nahaja v strojnici v kleti.

Objekt se oskrbuje z ogrevno toploto iz mestnega vročevodnega omrežja. Za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode (STV) je predvidena toplotna postaja. Za potrebe hlajenja so predvideni hladilni agregati.

Za napajanje stanovanj z ogrevno in hladilno vodo imajo stanovanja predvideno svojo skupno toplotno postajo s pripravo ogrevne vode ter svoj odcep hladilne vode na razdelilniku hlajenja. Ogrevna in hladilna voda se iz skupne priprave v kleti vodita do vseh petih etaž stanovanjskega dela v katerih so na skupnem hodniku pred stanovanji v vsakem nadstropju v zaprti merilni niši predvideni odcepi za posamezno stanovanje. Ogrevni in hladilni razvod sta od merilnega mesta na skupnem hodniku vodena v posamezno stanovanje. Del hladilne vode namenjen za ventilatorske konvektorje je voden neposredno do le-teh.

Stanovanjske toplotne postaje so različnih velikosti glede na število kopalnic in kakovostnega nivoja stanovanj (zahtevnost glede porabe). Temperatura ogrevne

vode za talno ogrevanje, ki se pripravlja z mešalno progo v niši, kjer so nameščeni tudi razdelilniki talnega ogrevanja. Regulacija vstopne temperature talnega ogrevanja je termostatska in ščitena pred previsoko temperaturo dovod z varnostnim termostatom.

Oskrba stavbe s pitno, sanitarno in požarno vodo bo zagotovljena iz javnega vodovodnega preko vodomer v kleti objekta. Razvod hladne sanitarne vode stanovanjskega dela objekta služi tudi kot razvod notranjega hidrantnega omrežja. Razvod je v posameznih etažah speljan pod stropom do posameznih toplotnih podpostaj stanovanj. V stanovanjskih toplotnih podpostajah so predvideni odštevalni vodomeri z zapornimi ventili. V stanovanjskih toplotnih podpostajah se lokalno pripravlja sanitarna topla voda za vsako stanovanje posebej.

Znotraj objekta je fekalna kanalizacija speljana ločeno od meteorne kanalizacije. Vertikale fekalne kanalizacije so nameščene v predpripravljenih »Sigma blokih«. Fekalna kanalizacija obsega odtoke iz vseh sanitarnih elementov. Vertikale fekalne kanalizacije nad koto pritličja, ki omogočajo ustrezen padec se gravitacijsko priključujejo na javno kanalizacijo. Vse vertikale fekalne kanalizacije, ki se nahajajo pod koto priključka javne fekalne kanalizacije oz. njihova oddaljenost onemogoča ustrezen padec horizontalnih cevi se prečrpavajo. Prečrpališče fekalne kanalizacije se nahaja v kleti objekta.

Od posameznih sanitarnih elementov bodo razvodi speljani v obdelavi sten in tal do vertikal. Vertikale se pod stropom pritličja združijo in se priključijo na zunanjo kanalizacijo ali potujejo do prečrpavališča. Talni sifoni se v stanovanjih ne vgrajujejo.

Kanalizacija meteorne vode v objektu je vodena ločeno od kanalizacije fekalne vode. Fekalna in meteorna kanalizacija se združi na izstopu iz objekta.

2.9 Elektro inštalacije

Električne instalacije so izvedene s predpisanimi vodniki malih presekov in finožičnimi energetskimi kabli ustreznih presekov:

- položenimi na perforirane pocinkane kabelske police;
- pritrjenih na kabelske lestve v dvižnih jaških;
- uvlečenimi v predhodno položene trde plastične cevi PN, ki so položene nadometno na distančne objemke (razvod med svetilkami, razvod od polic do vtičnic...);
- položenimi v predhodno položene pregibne rebraste cevi v betonu, zidanih in »knauf« stenah;
- položene na ognjevarne kabelske police in objemke.

Stanovanjski razdelilniki so opremljeni z glavnim stikalom, RCD stikalom, instalacijskimi odklopniki, zaščitnimi stikali in prenapetostnimi odvodniki kategorije »C« (druga stopnja).

Končni tokokrogi v stanovanjih in stopniščih se izvedejo s kabli, uvlečenimi v instalacijske cevi. Zaradi krajših kabelskih povezav in manjših instalacijskih vertikal je v shrambah predviden dodaten razdelilnik.

Za trgovske lokale je od merilnega mesta električne energije predviden dovodni kabel do razdelilnika v lokalu.

Razporeditev vtičnic in fiksnih priključkov je predvidena glede na notranjo opremo prostorov stanovanj, na delovnem pultu v kuhinji, informacijskih vtičnicah, TV vtičnicah itd. V vsakem prostoru je predvidena po ena vtičnica ob vhodu v prostor, dodatno pa še 3-4 vtičnice v kuhinji, sobah in kabinetih.

Ob informacijskih vtičnicah je predvidena vsaj ena vtičnica. Prav tako je predvidena vsaj ena vtičnica v drugih prostorih kot so shramba, loža...

V kopalnici je predvidena vtičnica oziroma dve vtičnici ob umivalniku. Predvidena je vtičnica z zaščitnim pokrovom. Oddaljena mora biti najmanj 60 cm od roba kopalne kadi ali tuš kabine in varovana z zaščitnim stikalom.

Za vsa stanovanja so na oknih predvideni priključki za zunanja senčila.

V vsaki stanovanjski etaži so na skupnih hodnikih in stopniščih predvidene vtičnice za namen čiščenja.

PRILOGA ŠT. 3

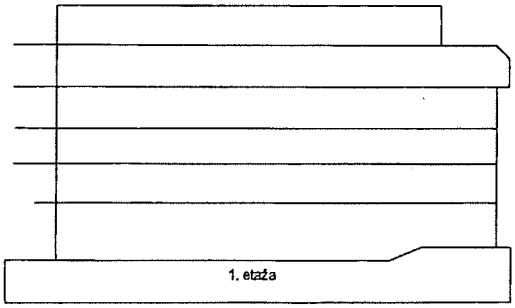
GEOGRAD d.o.o.
Podjetje za geodetske storitve
Tbilisijska ulica 59, SI-1000 Ljubljana
tel.: 01/422 82 13
fax: 01/422 82 17
www.geograd.si
info@geograd.si

STAVBA 604

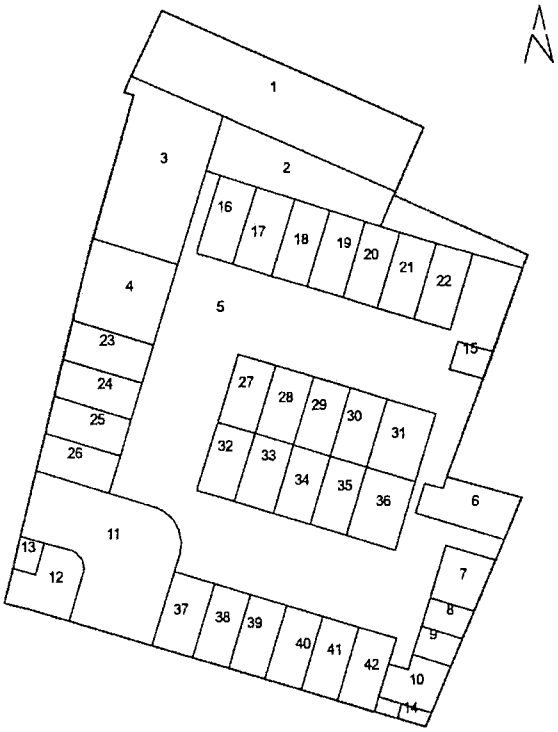
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	1	

Višina tal	291,3 m
Višina etaže	3,1 m

Prerez stavbe



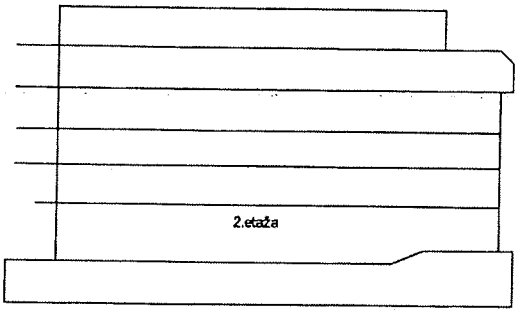
Tloris etaže (M = 1:500)



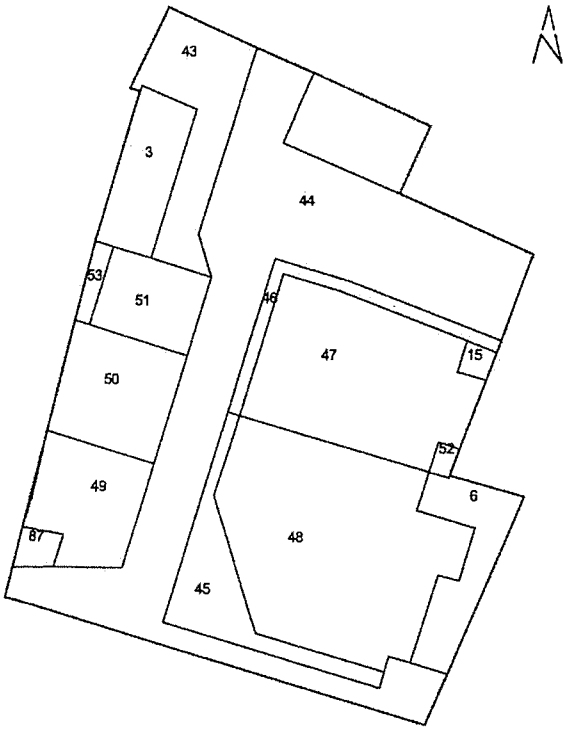
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	2	

Višina tal	294,9 m
Višina etaže	4,3 m

Prerez stavbe



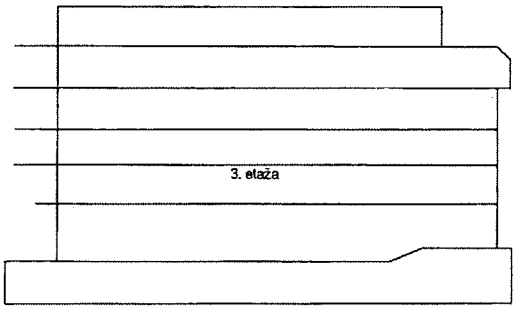
Tloris etaže (M = 1:500)



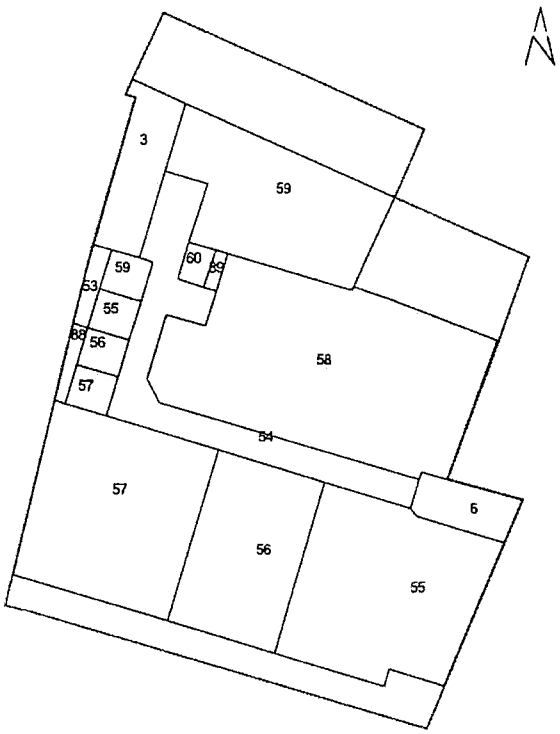
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	3	

Višina tal	299,7 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



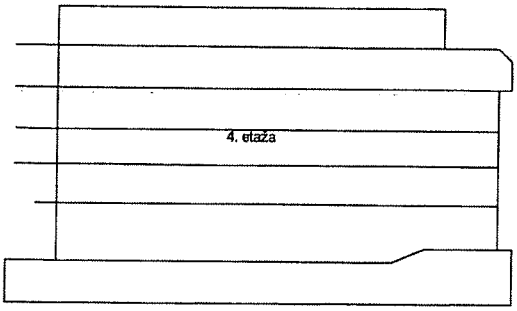
Tloris etaže (M = 1:500)



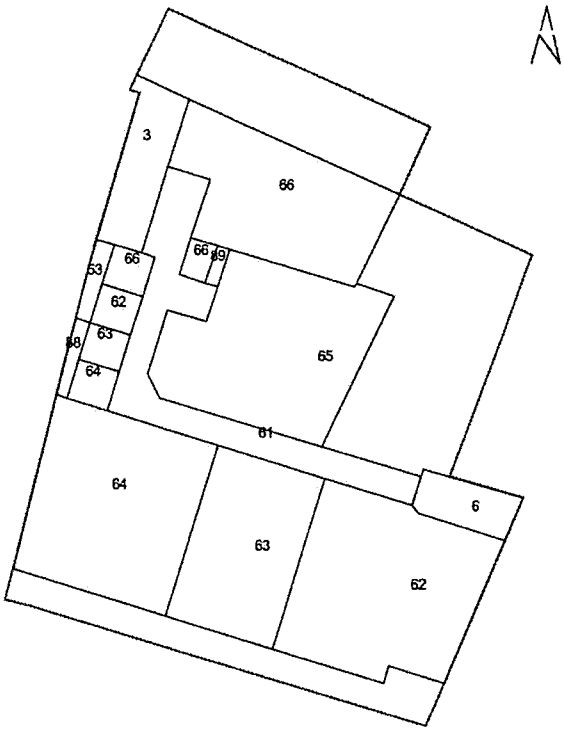
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	4	

Višina tal	303,0 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



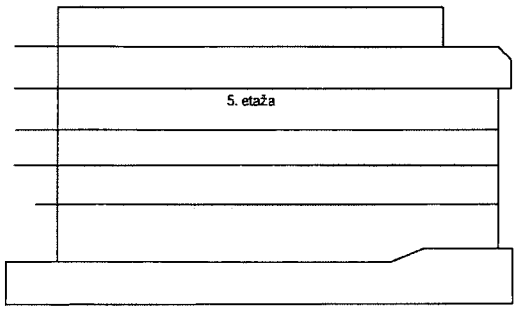
Tloris etaže (M = 1:500)



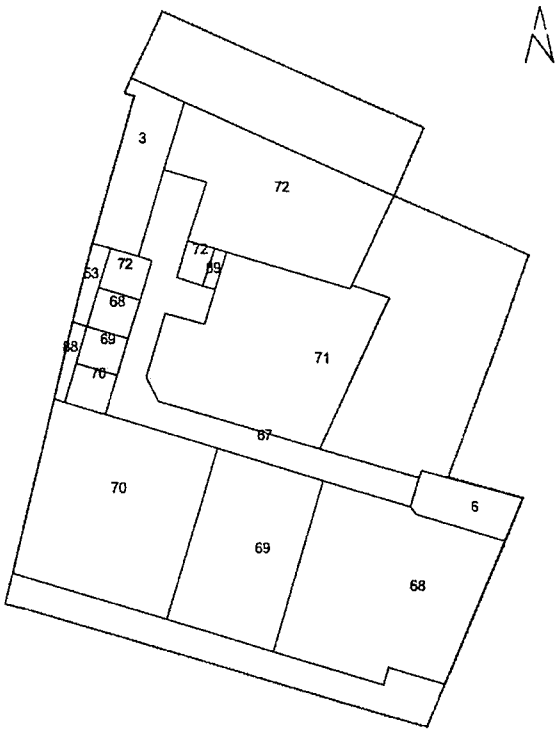
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	5	

Višina tal	306,3 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



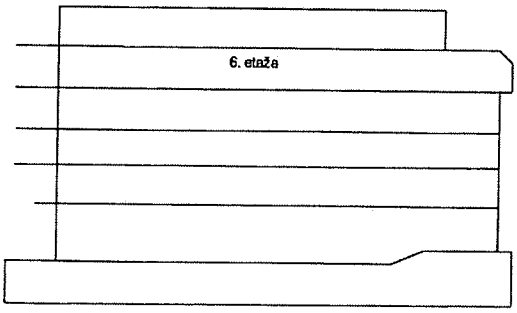
Tloris etaže (M = 1:500)



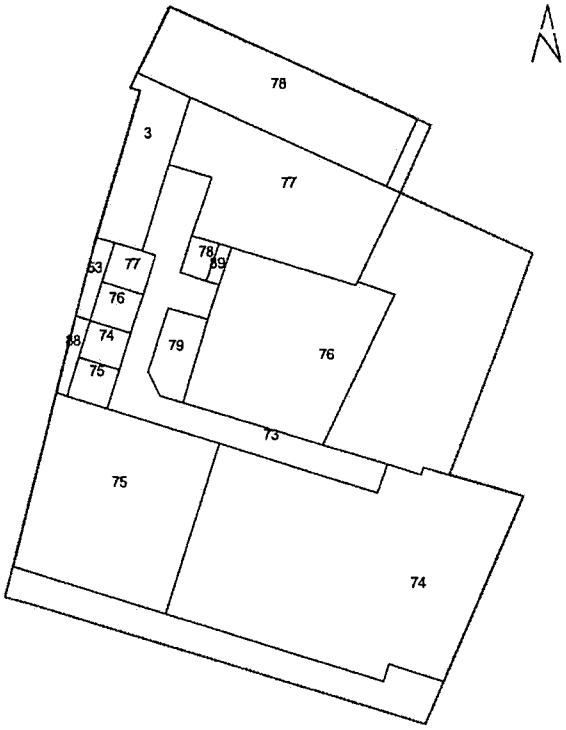
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	6	

Višina tal	309,7 m
Višina etaže	2,9 m

Prerez stavbe



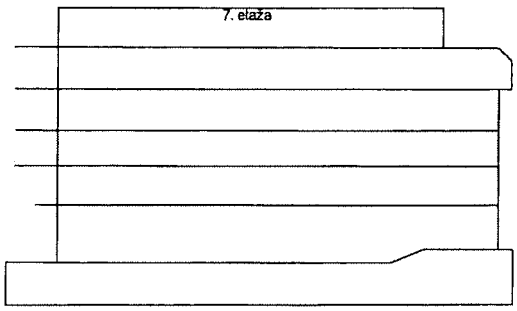
Tloris etaže (M = 1:500)



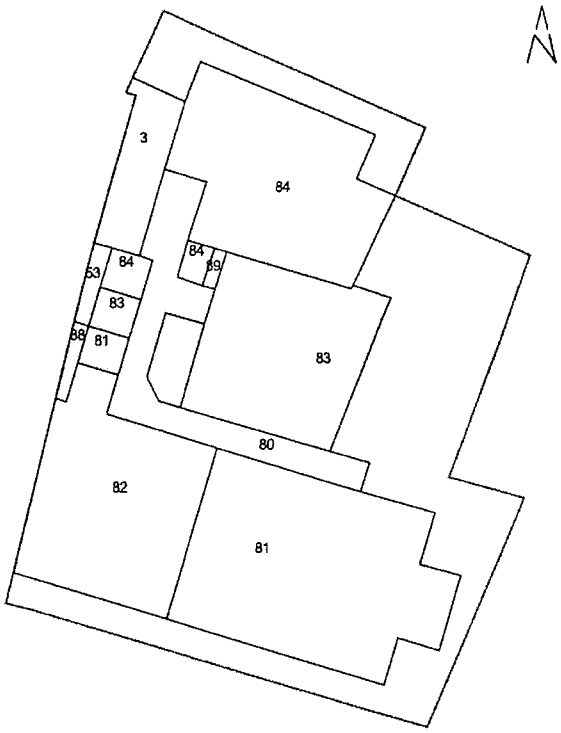
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	7	

Višina tal	312,8 m
Višina etaže	2,5 m

Prerez stavbe



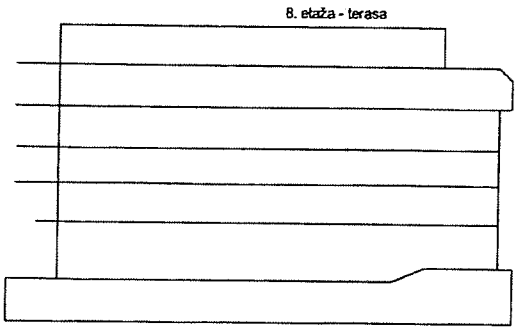
Tloris etaže (M = 1:500)



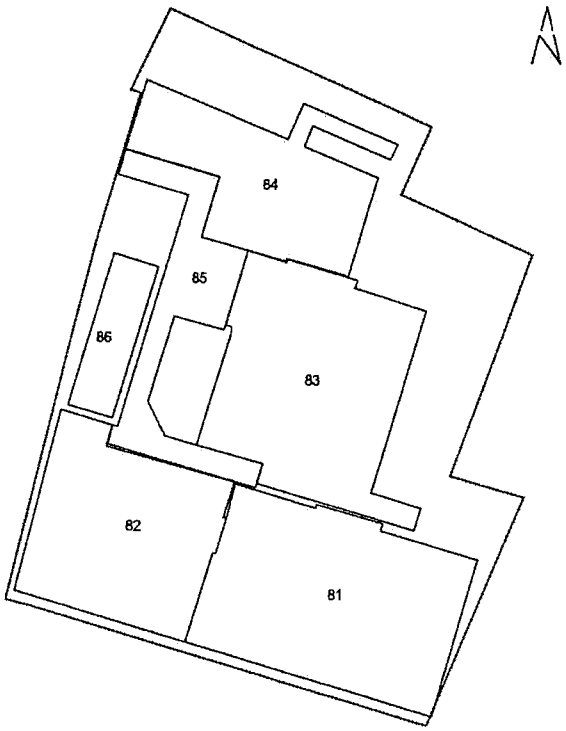
Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024
Številka etaže	8	

Višina tal	316,2 m
Višina etaže	0,0 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m^2)	Naslov dela stavbe
1		1	36 - tehnični prostor	78,5	
2		1	59 - kolesarnica, čolnarna	42,5	
3		1, **2** (gv), 3, 4, 5, 6, 7	37 - skupni komunikacijski prostor	239,9	
4		1	37 - skupni komunikacijski prostor	26,8	
5		1	37 - skupni komunikacijski prostor	342,7	
6		**1** (gv), 2, 3, 4, 5	37 - skupni komunikacijski prostor	86,3	
7		1	36 - tehnični prostor	10,8	
8		1	36 - tehnični prostor	5,0	
9		1	36 - tehnični prostor	4,7	
10		1	36 - tehnični prostor	10,7	
11		1	37 - skupni komunikacijski prostor	70,2	
12		1	37 - skupni komunikacijski prostor	17,3	
13		1	37 - skupni komunikacijski prostor	3,4	
14		1	37 - skupni komunikacijski prostor	2,6	
15		**1** (gv), 2	37 - skupni komunikacijski prostor	4,0	
16		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
17		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0	
18		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	14,0	
19		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
20		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	12,8	
21		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
22		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5	
23		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0	
24		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	12,7	
25		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	12,3	
26		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0	
27		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	14,3	
28		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5	
29		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
30		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
31		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	17,8	
32		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	14,3	
33		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5	

Številka stavbe	1725 - 604				Datum: 23.12.2024
34		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
35		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
36		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	17,8	
37		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	14,3	
38		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5	
39		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
40		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3	
41		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5	
42		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0	
43		2	37 - skupni komunikacijski prostor	58,3	
44		2	37 - skupni komunikacijski prostor	355,9	
45		2	35 - terasa, balkon, loža	52,9	
46		2	35 - terasa, balkon, loža	21,0	
47	1	2	10 - trgovski del stavbe	153,1	
48	2	2	10 - trgovski del stavbe	216,1	
49	3	2	10 - trgovski del stavbe	53,1	
50	4	2	10 - trgovski del stavbe	56,2	
51	5	2	10 - trgovski del stavbe	37,9	
52		2	37 - skupni komunikacijski prostor	1,4	
53		**2** (gv), 3, 4, 5, 6, 7	37 - skupni komunikacijski prostor	19,2	
54		3	37 - skupni komunikacijski prostor	83,9	
55	6	3	2 - stanovanje	133,3	
56	7	3	2 - stanovanje	95,0	
57	8	3	2 - stanovanje	129,6	
58	9	3	2 - stanovanje	207,1	
59	10	3	2 - stanovanje	105,9	
60		3	38 - skupne sanitarije	3,6	
61		4	37 - skupni komunikacijski prostor	83,9	
62	11	4	2 - stanovanje	142,7	
63	12	4	2 - stanovanje	104,5	
64	13	4	2 - stanovanje	140,6	
65	14	4	2 - stanovanje	155,7	
66	15	4	2 - stanovanje	109,2	
67		5	37 - skupni komunikacijski prostor	83,9	
68	16	5	2 - stanovanje	143,3	
69	17	5	2 - stanovanje	104,5	

Številka stavbe	1725 - 604				Datum: 23.12.2024
70	18	5	2 - stanovanje	140,4	
71	19	5	2 - stanovanje	155,4	
72	20	5	2 - stanovanje	115,3	
73		6	37 - skupni komunikacijski prostor	79,1	
74	21	6	2 - stanovanje	263,9	
75	22	6	2 - stanovanje	137,6	
76	23	6	2 - stanovanje	149,1	
77	24	6	2 - stanovanje	103,6	
78	25	6	2 - stanovanje	93,7	
79		6	35 - terasa, balkon, loža	15,7	
80		7	37 - skupni komunikacijski prostor	78,8	
81	26	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	371,8	
82	27	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	255,6	
83	28	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	300,4	
84	29	**7** (gv), 8	2 - stanovanje	264,5	
85		8	37 - skupni komunikacijski prostor	61,1	
86		8	36 - tehnični prostor	27,9	
87		2	37 - skupni komunikacijski prostor	4,6	
88		**3** (gv), 4, 5, 6, 7	37 - skupni komunikacijski prostor	10,0	
89		**3** (gv), 4, 5, 6, 7	37 - skupni komunikacijski prostor	9,5	

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

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m²)
1	14 - tehnični prostor	78,5
	Površina dela stavbe	**78,5**
2	8 - shramba, sušilnica, pralnica	42,5
	Površina dela stavbe	**42,5**
3	13 - skupni komunikacijski prostor	239,9
	Površina dela stavbe	**239,9**
4	13 - skupni komunikacijski prostor	26,8
	Površina dela stavbe	**26,8**
5	13 - skupni komunikacijski prostor	342,7
	Površina dela stavbe	**342,7**
6	13 - skupni komunikacijski prostor	86,3
	Površina dela stavbe	**86,3**
7	14 - tehnični prostor	10,8
	Površina dela stavbe	**10,8**
8	14 - tehnični prostor	5,0
	Površina dela stavbe	**5,0**
9	14 - tehnični prostor	4,7
	Površina dela stavbe	**4,7**
10	14 - tehnični prostor	10,7
	Površina dela stavbe	**10,7**
11	13 - skupni komunikacijski prostor	70,2
	Površina dela stavbe	**70,2**
12	13 - skupni komunikacijski prostor	17,3
	Površina dela stavbe	**17,3**
13	13 - skupni komunikacijski prostor	3,4
	Površina dela stavbe	**3,4**

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

14	13 - skupni komunikacijski prostor	2,6
	Površina dela stavbe	**2,6**

15	13 - skupni komunikacijski prostor	4,0
	Površina dela stavbe	**4,0**

16	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**

17	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0
	Površina dela stavbe	**13,0**

18	8 - shramba, sušilnica, pralnica	14,0
	Površina dela stavbe	**14,0**

19	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**

20	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,8
	Površina dela stavbe	**12,8**

21	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**

22	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5
	Površina dela stavbe	**13,5**

23	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0
	Površina dela stavbe	**13,0**

24	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,7
	Površina dela stavbe	**12,7**

25	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,3
	Površina dela stavbe	**12,3**

26	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0
	Površina dela stavbe	**13,0**

27	8 - shramba, sušilnica, pralnica	14,3
	Površina dela stavbe	**14,3**

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

28	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5
	Površina dela stavbe	**13,5**
29	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**
30	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**
31	8 - shramba, sušilnica, pralnica	17,8
	Površina dela stavbe	**17,8**
32	8 - shramba, sušilnica, pralnica	14,3
	Površina dela stavbe	**14,3**
33	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5
	Površina dela stavbe	**13,5**
34	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**
35	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**
36	8 - shramba, sušilnica, pralnica	17,8
	Površina dela stavbe	**17,8**
37	8 - shramba, sušilnica, pralnica	14,3
	Površina dela stavbe	**14,3**
38	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5
	Površina dela stavbe	**13,5**
39	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**
40	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,3
	Površina dela stavbe	**13,3**
41	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,5
	Površina dela stavbe	**13,5**

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

42	8 - shramba, sušilnica, pralnica	13,0
	Površina dela stavbe	**13,0**
43	13 - skupni komunikacijski prostor	58,3
	Površina dela stavbe	**58,3**
44	13 - skupni komunikacijski prostor	355,9
	Površina dela stavbe	**355,9**
45	10 - odprta terasa, balkon, loža	52,9
	Površina dela stavbe	**52,9**
46	10 - odprta terasa, balkon, loža	21,0
	Površina dela stavbe	**21,0**
47	2 - lokal, prodajalna	153,1
	Površina dela stavbe	**153,1**
48	2 - lokal, prodajalna	216,1
	Površina dela stavbe	**216,1**
49	2 - lokal, prodajalna	53,1
	Površina dela stavbe	**53,1**
50	2 - lokal, prodajalna	56,2
	Površina dela stavbe	**56,2**
51	2 - lokal, prodajalna	37,9
	Površina dela stavbe	**37,9**
52	13 - skupni komunikacijski prostor	1,4
	Površina dela stavbe	**1,4**
53	13 - skupni komunikacijski prostor	19,2
	Površina dela stavbe	**19,2**
54	13 - skupni komunikacijski prostor	83,9
	Površina dela stavbe	**83,9**
55	1 - bivalni prostor	98,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	22,3

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,9
	Površina dela stavbe	**133,3**
56	1 - bivalni prostor	65,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	17,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,0
	Površina dela stavbe	**95,0**
57	1 - bivalni prostor	89,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	16,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	23,8
	Površina dela stavbe	**129,6**
58	1 - bivalni prostor	101,4
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	33,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	72,1
	Površina dela stavbe	**207,1**
59	1 - bivalni prostor	77,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	19,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	8,9
	Površina dela stavbe	**105,9**
60	15 - skupne sanitarije	3,6
	Površina dela stavbe	**3,6**
61	13 - skupni komunikacijski prostor	83,9
	Površina dela stavbe	**83,9**
62	1 - bivalni prostor	97,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	22,5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	22,5
	Površina dela stavbe	**142,7**
63	1 - bivalni prostor	70,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	12,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**104,5**
64	1 - bivalni prostor	95,1

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

	8 - shramba, sušilnica, pralnica	19,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	25,7
	Površina dela stavbe	**140,6**

65	1 - bivalni prostor	98,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	36,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	20,9
	Površina dela stavbe	**155,7**

66	1 - bivalni prostor	77,4
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	23,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	8,4
	Površina dela stavbe	**109,2**

67	13 - skupni komunikacijski prostor	83,9
	Površina dela stavbe	**83,9**

68	1 - bivalni prostor	98,0
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	22,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	22,6
	Površina dela stavbe	**143,3**

69	1 - bivalni prostor	65,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	17,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	21,5
	Površina dela stavbe	**104,5**

70	1 - bivalni prostor	91,0
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	23,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	25,7
	Površina dela stavbe	**140,4**

71	1 - bivalni prostor	103,2
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	31,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	20,4
	Površina dela stavbe	**155,4**

72	1 - bivalni prostor	77,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	23,4

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,4
	Površina dela stavbe	**115,3**

73	13 - skupni komunikacijski prostor	79,1
	Površina dela stavbe	**79,1**

74	1 - bivalni prostor	128,4
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	32,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	103,5
	Površina dela stavbe	**263,9**

75	1 - bivalni prostor	84,0
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	28,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	25,6
	Površina dela stavbe	**137,6**

76	1 - bivalni prostor	103,2
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	24,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	21,2
	Površina dela stavbe	**149,1**

77	1 - bivalni prostor	69,9
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	19,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,4
	Površina dela stavbe	**103,6**

78	1 - bivalni prostor	74,2
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	8,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,5
	Površina dela stavbe	**93,7**

79	10 - odprta terasa, balkon, loža	15,7
	Površina dela stavbe	**15,7**

80	13 - skupni komunikacijski prostor	78,8
	Površina dela stavbe	**78,8**

81	1 - bivalni prostor	144,8
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	24,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	202,6

Številka stavbe	1725 - 604	Datum: 23.12.2024

	Površina dela stavbe	**371,8**

82	1 - bivalni prostor	98,0
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	24,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	133,0
	Površina dela stavbe	**255,6**

83	1 - bivalni prostor	111,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	27,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	161,7
	Površina dela stavbe	**300,4**

84	1 - bivalni prostor	77,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	24,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	162,3
	Površina dela stavbe	**264,5**

85	13 - skupni komunikacijski prostor	61,1
	Površina dela stavbe	**61,1**

86	14 - tehnični prostor	27,9
	Površina dela stavbe	**27,9**

87	13 - skupni komunikacijski prostor	4,6
	Površina dela stavbe	**4,6**

88	13 - skupni komunikacijski prostor	10,0
	Površina dela stavbe	**10,0**

89	13 - skupni komunikacijski prostor	9,5
	Površina dela stavbe	**9,5**

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

*površine so prevzete iz projekta št. API905/1432, katerega je izdelalo podjetje API d.o.o., Barjanska cesta 62 , Ljubljana

PRILOGA ŠT. 4

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.12.2024 - 9:57:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1725 3110/1

katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)

Plombe:

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

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

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

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 **del stavbe** 24 (ID 7330609)
   ID pravice 23206378

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23399595
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 8127441000
   firma / naziv: DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o.
   naslov: Likozarjeva ulica 006, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23206377	12.06.2023 07:57:51	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23206376	12.06.2023 07:57:51	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23424340	13.09.2023 11:41:46	401 - vknjižena hipoteka
23812173	04.03.2024 08:50:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23938012	22.04.2024 09:41:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23206376
čas začetka učinkovanja 12.06.2023 07:57:51
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:
Na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 z dne 14.04.2023 se vknjiži trajna brezplačna služnost neomejenega prehoda peš in s kolesi, ki se bo začela izvrševati po izgradnji nove poslovno stanovanjske stavbe v skladu z DGD projektom API 735/1146 iz decembra 2021 (v nadaljevanju: novogradnja) na služeči nepremičnini, na delu nepremičnine, ki bo predstavljala notranji atrij med novogradnjo in stavbo 1725-450, in na delu služeče nepremičnine, ki bo predstavljala pasažo za prehod med Čopovo ulico in Knafljevim prehodom v podaljšku obstoječe pasaže, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža, ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), pri čemer je izvrševanje te služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 z dne 12.09.2022 ? prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 m iz Čopove ulice v Knafljev prehod, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z modro barvo.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 (ID 7330611)

zveza - ID osnovnega položaja:
23399595

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

ID pravice / zaznambe 23206377
čas začetka učinkovanja 12.06.2023 07:57:51
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sodne poravnave Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. N 411/2008 z dne 14.04.2023 se vknjiži trajna brezplačna služnost neomejenega prehoda peš in s kolesi po atriju med pasažo, ki je splošni skupni del stavbe 1725-450 del stavbe 1725-450-24 (skupni komunikacijski prostor, pasaža , ki vodi iz Čopove ulice na notranje dvorišče, v 2. etaži), in posebnim skupnim delom stavbe 1725-450 parcela 1725 3110/3 v širini 1,5 m, pri čemer je izvrševanje služnosti prostorsko omejeno tako, kot je razvidno iz s strani postavljenega sodnega izvedenca geodetske stroke Ferida Dace izdelanega Obrazca P-1 z dne 12.09.2022 ? prikaz poteka in obsega služnostne pravice v širini 1,5 m iz Čopove ulice v notranje dvorišče stavbe 450, ki je sestavni del te sodne poravnave, v katerem je trasa služnosti označena z zeleno barvo.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 (ID 7330611)

zveza - ID osnovnega položaja:
23399595

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

ID pravice / zaznambe 23424340
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 11.500.000,00 EUR
obresti * glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 03.08.2026
dodatni opis:
Obresti: *je spremenljiva, sestavljena je iz seštevka veljavnega 6-mesečnega EURIBOR-ja in pribitka v višini 2,751 %.

Dodatni opis:
- z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, obrestmi povišanimi iz razloga nekorektnega poslovanja, nadomestili, pribitki, pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki,
- z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.9.2023.
imetnik:

1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
23399595

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424341	13.09.2023 11:41:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 23424341
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.09.2023, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.

ID pravice / zaznambe 23812173
čas začetka učinkovanja 04.03.2024 08:50:36
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vknjižba neodplačne služnostne pravice gradnje, obnove, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda T513, vključno z ustreznimi dovozi in dostopi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja vročevoda, v korist služnostnega upravičenca.
imetnik:
1. matična številka: 5226406000
   firma / naziv: JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 062, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
23399595

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

ID pravice / zaznambe 23938012
čas začetka učinkovanja 22.04.2024 09:41:36
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3116/1 (ID 7030403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pogodbe: 30-1/2024-17557 z dne 10.4.2024, se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432, projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 v Ljubljani, št. ELR2 2046-22, projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.
imetnik:
1. matična številka: 5227992000
   firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
   naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
23399595

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

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.12.2024 - 9:57:45

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1725 3112/2

katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3112/2 (ID 7000862)

Plombe:

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

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

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

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **stavba** 450 **del stavbe** 24 (ID 7330609)
   ID pravice 23206378

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	23399596
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	8127441000
firma / naziv:	DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o.
naslov:	Likozarjeva ulica 006, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424340	13.09.2023 11:41:46	401 - vknjižena hipoteka
23938012	22.04.2024 09:41:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	23424340
čas začetka učinkovanja	13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	**katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	11.500.000,00 EUR
obresti	* glej dodatni opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	03.08.2026
dodatni opis:	

Obresti: *je spremenljiva, sestavljena je iz seštevka veljavnega 6-mesečnega EURIBOR-ja in pribitka v višini 2,751 %.

Dodatni opis:
- z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, obrestmi povišanimi iz razloga nekorektnega poslovanja, nadomestili, pribitki, pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki,
- z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.9.2023.

imetnik:

1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
23399596

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424341	13.09.2023 11:41:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 23424341
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.09.2023, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.

ID pravice / zaznambe 23938012
čas začetka učinkovanja 22.04.2024 09:41:36
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3116/1 (ID 7030403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pogodbe: 30-1/2024-17557 z dne 10.4.2024, se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432, projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 v Ljubljani, št. ELR2 2046-22, projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja:
23399596

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

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.12.2024 - 9:58:00

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1725 3116/1

katastrska občina 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3116/1 (ID 7030403)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20549772
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 8127441000
   firma / naziv: DOMUS VIRIDIS, nepremičninska družba, d.o.o.
   naslov: Likozarjeva ulica 006, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424340	13.09.2023 11:41:46	401 - vknjižena hipoteka
23938012	22.04.2024 09:41:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23424340
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3110/1 (ID 7324026)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 11.500.000,00 EUR
obresti * glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 03.08.2026
dodatni opis:
Obresti: *je spremenljiva, sestavljena je iz seštevka veljavnega 6-mesečnega EURIBOR-ja in pribitka v višini 2,751 %.

Dodatni opis:
- z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, obrestmi povišanimi iz razloga nekorektnega poslovanja, nadomestili, pribitki, pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi

obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki,
- z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.9.2023.

imetnik:

1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20549772

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23424341	13.09.2023 11:41:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 23424341
čas začetka učinkovanja 13.09.2023 11:41:46
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 567/2023 z dne 13.09.2023, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteko.

ID pravice / zaznambe 23938012
čas začetka učinkovanja 22.04.2024 09:41:36
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1725 AJDOVŠČINA **parcela** 3116/1 (ID 7030403)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. pogodbe: 30-1/2024-17557 z dne 10.4.2024, se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta (transformatorske postaje, elektro kabelske kanalizacije in distribucijskih kablov) v skladu s projektom Zelena hiša-Čopova, št. API-905/1432, projektant API ARHITEKTI d.o.o., Barjanska cesta 62, 1000 Ljubljana in načrtom Nova TP v objektu Zelena hiša s SN vključitvijo pri Čopova ulica 9 v Ljubljani, št. ELR2 2046-22, projektant Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja:
20549772

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