



NOTARKA
JUDITA UČAKAR RŽENIČNIK
Maistrova ulica 2, 1241 Kamnik

T: (01) 831 95 30, (01) 831 95 35
F: (01) 831 95 30
E-pošta: judita@notarka-rzenicnik.si

Opr. št. SV 297/23

NOTARSKI ZAPIS

K meni notarki, dne 05.04.2023 (petega aprila dvatisočtriindvajset) ob 12:00 (dvanajsti uri), pristopi stranka:-----

KARANTANIKA 3 (tri) načrtovanje in inženiring d.o.o., s skrajšano firmo: **KARANTANIKA 3 (tri) d.o.o.**, s sedežem v Mengšu in poslovnim naslovom Gorenjska cesta 10 (deset), 1234 (tisoč-dvestoštiriintrideset) Mengeš, matična št. 3287823000 (tri-dve-osem-sedem-osem-dve-tri-nič-nič-nič), ki ga zastopa direktor Matevž Vrhovnik, rojen 13.06.1980, stanujoč Baragova ulica 4, 1234 Mengeš, istovetnost ugotovljena na podlagi osebne izkaznice št. 006085752 (nič-nič-šest-nič-osem-pet-sedem-pet-dve) ki jo je dne 16.3.2022 (šestnajstega marca dvatisočdvaindvajset) izdala UE Radovljica (v nadaljevanju prodajalec/investitor)-----

Obstoj pravne osebe in upravičenje do zastopanja direktorja Vrhovnik Matevža notarka preverim z vpogledom v centralno bazo Poslovnega in sodnega registra, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.-----

Stranka pojasni, da se je zglasila z namenom, da pred notarjem sprejme na podlagi določil Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES), v obliki notarskega zapisa Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe v večstanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji Karantanika »K3 (tri)« v Domžalah.-----

Notarka vpogledam v elektronsko bazo vpisnika zadev v postopkih zaradi insolventnosti VS RS, iz katere je razvidno, da zoper stranko in njenega direktorja ni začel postopek po Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIP).-----

Stranka na poziv notarke prav tako izjavi, da ni ovir za sklenitev nameravanega pravnega posla v smislu določil Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, saj ni v postopku stečaja, niti niso začeta kakršnakoli dejanja v smeri začetka tovrstnega postopka ter da ni drugih kakršnihkoli zakonskih razlogov, zaradi katerih stranka ne bi bila sposobna skleniti pravnega posla, vsebovanega v tej notarski listni.-----

Preveritev po četrtem odstavku 107. člena Gradbenega zakona (GZ-1), ki sem jo notarka opravila pred sestavo notarskega zapisa izkazuje, da v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.-----

Preveritev v prostorskem informacijskem sistemu na spletni strani <http://www.pis.gov.si/>, ki sem jo notarka opravila pred sestavo notarskega zapisa izkazuje, da je pri parceli 1959 4535/3 podatek o Gradbenem dovoljenju, št. 351 (tri-pet-ena)-662/2021 (šest-šest-dve-dve-nič-dve-ena),-----

ki ga je izdala UE Domžale dne 11.07.2022 (enajstega julija dvatisočdvaindvajset), in ki je postal pravnomočen dne 17.08.2022 (sedemnajstega avgusta dvatisočdvaindvajset).-----

Notarka stranki v skladu z 42. čl. Zakona o notariatu na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ali izjave volje ter jo opozorim na običajna in znana tveganja v zvezi s sklenitvijo tega pravnega posla ali izjave volje glede na določbe Obligacijskega zakonika, Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Stanovanjskega zakona, Stvarnopravnega zakonika, Zakona o zemljiški knjigi in Zakona o notariatu.-----

Pred sestavo notarskega zapisa notarka stranko pozovem, da me seznanijo z morebitnimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki mi notarki v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane (čl. 42 Zakona o notariatu). Stranka izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu.-----

Stranka nato izjavi, da ji tudi niso znane okoliščine, na podlagi katerih bi bil pravni posel, vsebovan v tem notarskem zapisu, po zakonu nedopusten ter da pravnega posla ne sklepa zgolj navidezno in tudi ne zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo (čl. 23 Zakona o notariatu).-----

Nadalje stranko opozorim in pozovem, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, zapisan v tem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli, čl. 43 Zakona o notariatu). Na navedeni poziv stranka potem, ko ji tudi pojasnim vsebino pojma povezanega pravnega posla, izjavi, da take listine ne obstajajo.-----

Notarka notarski zapis sestavi potem, ko v razgovoru s stranko tudi sama ugotovim, da ni zadržkov za njegov zapis, kot jih določa člen 23 in 24a. Zakona o notariatu.-----

Stranka nato v obliki notarskega zapisa, v zvezi in v skladu z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04), sprejme naslednje:-----

-----SPLOŠNE POGOJE PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE V-----
VEČSTANOVANJSKI STAVBI Z OSKRBOVANIMI STANOVANJI KARANTANIKA-----
-----»K3 (tri)« V DOMŽALAH-----

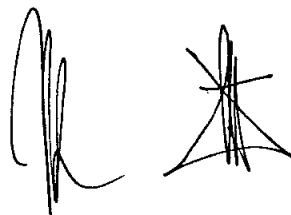
I. poglavje: UVODNE DOLOČBE-----

Uvodne ugotovitve-----


Prvič:-----

Prodajalec/investitor izjavlja, da:-----

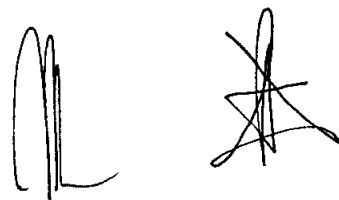
- na zemljišču v k.o. 1959 Domžale parcela 4535/3, ki meri 815 (osemstopetnajst) m², gradi zahtevni objekt - večstanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji KARANTANIKA »K3 (tri)« (v nadaljevanju objekt oz. stavba »K3 (tri)«, do katere poteka dovoz neposredno z kategorizirane občinske ceste LZ 071261 (nič-sedem-ena-dve-šest-ena) – Karantanska cesta, ki poteka po zemljišču parcele 1959 4528/5 in parcele 1959 5492, objekt bo priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro in telekomunikacijsko-----



- omrežje, vse na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. P-20/21(dvajset skozi enaidvajset), ki jo je v juniju 2021 (dvatisoč-enaidvajset) izdelalo ter v februarju 2022 (dvatisočdvaindvajset) in juniju 2022 (dvatisočdvaindvajset) dopolnilo projektno podjetje Tria studio, d.o.o., Gorenjska cesta 10
- (deset), 1234 (tisočdvestoštiriintrideset) Mengeš ter izdelane PZI dokumentacije št. 20/21
 - (dvajset skozi enaidvajset), ki jo je novembra 2022 (dvatisočdvaindvajset) izdelalo predhodno navedeno projektno podjetje; -----
 - je prodajalec oz. njegov pravni prednik za gradnjo objekta iz prejšnje alineje dobil pravnomočno Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-856/2021 (osemstošestindvajset skozi dvatisočenaidvajset)/ 31 (enaintrideset) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 11.07.2022 (enajstega julija dvatisočdvaindvajset), prodajalec oz. zanj pooblaščenec Tria studio, d.o.o., pa je pri pristojni upravni enoti dne 25.01.2023 (petindvajsetega januarja dvatisočtriindvajset) prijavil spremembo investitorstva;-----
 - bo skladno s predhodno navedeno projektno dokumentacijo večstanovanjski objekt obsegal sedem oskrbovanih stanovanj v štirih etažah (2 (drugi), 3 (tretji), 4 (četrti) in 5 (peti) etaži) in kletne prostore v 1 (prvi) etaži; v kleti se nahajajo: podzemna garaža oz. parkirišče s 13 (trinajst) parkirnimi mesti, od tega 12 (dvanajst) za osebna vozila in eno za enosledna vozila, servisni prostori za stanovalce – kolesarnica, shramba za vsako stanovanje, kotlovnica, prostor za čiščenje, ter hodnik, stopnišče in dvigalo, v pritličju se bodo nahajali: dve stanovanjski enoti, vsaka s svojim atrijem, ki bo sestavina dela stavbe (sestavina stanovanja), ter hodnik, skupni prostor, stopnišče in dvigalo; v prvem nadstropju se bodo nahajali: dve stanovanjski enoti, vsaka s teraso ter hodnik, stopnišče in dvigalo; v drugem nadstropju se bodo nahajali: dve stanovanjski enoti, vsaka z balkonom, ter hodnik, stopnišče in dvigalo, v tretjem nadstropju pa se bodo nahajali: ena stanovanjska enota s teraso ter hodnik, stopnišče in dvigalo;-----
 - bo stanovanjski objekt zgrajen v skladu z zgoraj navedeno projektno dokumentacijo, z materiali in opremo iz popisa tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov (priloga 2 (dva)); vsako stanovanje je zaključena celota in je primerno za vselitev, z vsemi lastnostmi, določenimi v prilogi splošnih pogojev (priloga 2 (dva)); dispozicija in oprema stanovanj je projektirana v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS št. 110/2004, 81/2009 in št. 17/2011);-----
 - bo zemljišče k.o. 1959 Domžale parcela 4535/3, (priloga 4 (štiri) – prikaz zunanje ureditve), predstavljalo **splošni skupni del stavbe**, ki ga bo tvorilo zemljišče pod stavbo, na katerem bo zgrajena večstanovanjska stavba »K3 (tri)«, preostali del skupnega zemljišča pa bodo predstavljale skupne zunanje površine - dostopne/povozne površine (dostop za pešce in povozna klančina, tlakovani del zemljišča) igrišče, ozelenjene površine ter dva atrija; razen povozne klančine, ki bo namenjena izključno vsem stanovalcem stavbe, na katere se nanašajo ti splošni pogoji ter dveh atrijev, katerih uporaba pripada lastnikom pritličnih stanovanj, kar je natančno opredeljeno v nadaljevanju, bodo ostale dele zemljišča uporabljali vsi etažni lastniki obeh večstanovanjskih stavb, za kar bo pred oz. ob vzpostavitvi etažne lastnine za oba objekta vpisana ustrezna služnost v korist stavbe oz. vsakokratnega lastnika sosednje stavbe »K2 (dve)«, stoječe na parceli 1959 4535/4; medtem ko se prostor za komunalne odpadke, dve parkirni mesti ter dve parkirni mesti za gibalno ovirane osebe nahajajo na sosednjem zemljišču - parceli 1959 4535/4, kar vse pa bodo uporabljali vsi etažni lastniki obeh večstanovanjskih stavb, torej tudi lastniki etažnih enot te stavbe, za kar bo pred oz. ob vzpostavitvi etažne lastnine za oba objekta vpisana ustrezna služnost v korist stavbe oz.
-
-



- vsakokratnega lastnika stavbe, na katero se nanašajo ti splošni pogoji; preostali del navedenega zemljišča, t.j. parcele 1959 4535/3, pa bosta predstavljala posebej odmerjena **atrija**, ki bosta pripadala dvema pritličnima stanovanjema in sicer atrij št. 57 (sedeminpetdeset) bo sestavina dela stavbe 1 (ena), atrij št. 56 (šestinpetdeset) pa sestavina dela stavbe št. 2 (dva);
- bo investitor pri Geodetski upravi začel tudi s postopkom vpisa stavbe v kataster stavb in določitvi posameznih delov stavbe ter bo po pravnomočno izdanem sklepu in odločbi sprejel akt o oblikovanju oz. vzpostavitvi etažne lastnine, na podlagi katerega bo zemljišče parcela 1959 4535/3, predstavljalo splošni skupni del stavbe, splošni skupni del stavbe bo tudi posamezni del stavbe 8 (osem), ki ga bo predstavljala hodnik, stopnišče in dvigalo, kar se nahaja v vseh petih etažah večstanovanjske stavbe, vhod in skupni prostor v 2 (drugi). etaži ter kotlovnica, prostor za čiščenje in kolesarnica v 1 (prvi). etaži, medtem ko bo imela stavba 7 (**sedem**) posameznih delov stavbe - stanovanja kot samostojne etažne enote, v velikost katerih bodo vštete tudi shrambe, ki se nahajajo v kletnem delu stanovanjske stavbe, balkoni oz. terase v 3 (tretji), 4 (četrti). in 5 (peti). etaži, ter **13 (trinajst)** posameznih delov stavbe - parkirna mesta kot samostojne etažne enote, k posameznima deloma stavbe v pritličju pa bosta pripadala tudi atrija, vsakemu po en atrij, in bosta vpisana kot sestavina posameznega dela stavbe, kot je navedeno že v predhodni alineji, kar daje vsakokratnemu lastniku teh dveh stanovanjski enot izključno pravico uporabe in vzdrževanja atrija, vendar pa slednji predstavlja del parcele 1959 4535/3, ki je splošni skupni del stavbe;
- so na dan sprejema teh splošnih pogojev pri nepremičnini iz 1 (prve). alineje vknjižena bremena:
- stvarna služnost kot ID pravica 17619860 (ena-sedem-šest-ena-devet-osem-šest-nič)
Z vsebino: Vknjiži se brezplačna služnost vožnje in hoje z vsemi vozili po parceli 4535/1 k.o. Domžale (ID znak 1959-4535/1-0), v korist vsakokratnega lastnika parcele 4539/2 k.o. Domžale (ID znak 1959-4539/2-0), in sicer v bodočem kletnem delu bodočega objekta v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine 1959-4539/2-0 z dovoljenjem, da se na parceli 1959-4539/2-0 zgradi večstanovanjski objekt "KARANTANIKA" po projektu P 37/13 (sedemintrideset skozi trinajst) +, izdelanem v marcu 2015 (dvatisočpetnajst), pri projektantu Tria studio d.o.o., v oddaljenosti od meje parcele št. 4535/1 k.o.1959 - DOMŽALE (ID 5128653), ki znaša minimalno 1,10 (ena cela deset) m od podzemne garaže in uvoza v garažo ter v oddaljenosti, ki znaša minimalno 4,00 (štiri cele nič-nič) m od večstanovanjskega objekta, razen oddaljenosti od balkonov, ki znaša minimalno 3,00 (tri cele nič-nič) m,
 - ustanovljena za že obstoječi objekt »KARANTANIKA«, stoječ na parceli 1959 4539/2;
 - stvarna služnost kot ID pravica 22157270 (dve-dve-ena-pet-sedem-dve-sedem-nič)
Z vsebino: vnkjiži se stvarna služnost za izgradnjo in priklop telekomunikacijskega voda, fekalne in meteorne kanalizacije, ter opravljanje vseh potrebnih vzdrževalnih del, popravil in obnovo za nemoteno uporabo navedene komunalne opreme, vključno z ustreznim dostopom za izvedbo potrebnih del (služnost izgradnje, upravljanje in vzdrževanja navedene komunalne opreme), po projektu P-01/21 (ena skozi - enaindvajset) (št. načrta P- 01/21 (ena skozi enaindvajset)-A za objekt blok K2 (dva)) kot izhaja tudi iz skice, ki je Priloga 2 (dva) pogodbi,
 - ustanovljena v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/4 (sosednji objekt »K2«);
 - neprava stvarna služnosti kot ID pravica 22218563 (dve-dve-dve-ena-osem-pet-šest-tri) z vsebino: Vknjiži se neodplačna neprava stvarna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljalnih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta, in neprava stvarna služnost kot ID pravica 22303297 (dve-dve-tri-nič-tri-dve-devet-sedem), z vsebino: Vknjiži se neodplačna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljalnih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta,
 - obe vknjiženi v korist ALFA-INT Nepremičnine d.o.o., Domžale;
 - neprava stvarna služnosti kot ID pravica 22258864 (dve-dve-tri-štiri-ena-nič-osem-pet) z vsebino: vnkjiži se neodplačna služnostna pravica upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora,



popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, na nepremičninah - - - - -
vknjižena v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. - - - - -

- ter predznamovana lastninska pravica z ID predznambe 22610865 (dve-dve-šest-ena-nič-osem-šest-pet), z zadnjim dnem za opravičitev 13.09.2022 (trinajstega septembra dvatisočdvajset) v korist KARANTANIKA 3 (tri) načrtovanje in inženiring d.o.o. katere izbris bo predlagan s strani prodajalca po sprejetju splošnih pogojev; - - - - -
- so na dan sprejema teh splošnih pogojev v korist nepremičnine iz 1 (prve). alineje vknjižene: - - - - -
 - služnost kot ID pravica 17653548 (ena-sedem-šest-pet-tri-pet-štiri-osem) z vsebino:
»Vknjiži se služnostna pravica izvedbe preboja obstoječe kletne etaže (na mestu kot izhaja iz predložene skice, ki je sestavni del pogodbe o ustanovitvi služnosti in soglasje h gradnji z dne 22.10.2015 (dvajsetega oktobra dvatisočpetnajst)), zaradi zagotovitve dostopa na parcele 1959-4535/1-0 in naslonitve zidu na objekt kletne etaže stoječ na parceli 1959-4539/2-0 v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959-4535/1-0«, sedaj v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/3 in parcele 1959 4535/4«; - - - - -
 - služnost kot ID pravica 17692736 (ena-sedem-šest-devet-dve-sedem-tri-šest) z vsebino:
»Vknjiži se brezplačna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po parceli 4539/2 z ID znakom 1959-4539/2-0, 4528/7 z ID znakom 1959-4528/7-0, 4527/4 z ID znakom 1959-4527/4-0 in 4535/6 k.o. Domžale z ID znakom 1959-4535/6-0, v korist vsakokratnega lastnika parcele 4535/1 z ID znakom 1959-4535/1-0 z dovoljenjem, da vsakokratni lastnik parcele z ID znakom 1959-4535/1-0 na svojem zemljišču zgradi nov objekt z odmikom od meje parcele št. 4539/2 k.o. 1959-DOMŽALE (ID znak 1959-4539/2-0), ki znaša minimalno 1,10 (ena cela deset) m od kletne etaže, z minimalnim 4,0 (štiri cele nič) m odmikom objekta ostalih etaž, razen odmika od balkonov, ki znaša minimalno 3,0 (tri cele nič) m«, v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/3 in parcele 1959 4535/4; - - - - -
 - služnost kot ID pravica 17771445 (ena-sedem-sedem-sedem-ena-štiri-štiri-pet) z vsebino:
»Vknjiži se brezplačna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po parceli, v korist vsakokratnega lastnika parcele 4535/1 k.o. Domžale z ID znakom 1959-4535/1-0 z dovoljenjem, da vsakokratni lastnik parcele z ID znakom 1959-4535/1-0 na svojem zemljišču zgradi nov objekt z odmikom od meje parcele št. 4539/2 k.o. 1959 - DOMŽALE (ID znak 1959-4539/2), ki znaša minimalno 1,10 (ena cela deset) m od kletne etaže, z minimalnim 4,0 (štiri cele nič) m odmikom objekta ostalih etaž, razen odmika od balkonov, ki znaša minimalno 3,0 (tri cele nič) m«, v korist vsakokratnega lastnika parcele 1959 4535/3 in parcele 1959 4535/4;
- obstajajo pri skupnih delih stavbe (tudi atrijih), posameznih delih stavbe in zunanjih skupnih delih pravice dostopov do skupnih delov, objektov in naprav, za potrebe rednega in izrednega vzdrževanja ter odprave morebitnih reklamacij, vse v skladu z določbo 121. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20); - - - - -
- prodajalec zagotavlja, da bodo nepremičnine, ki bodo predmet posameznih prodajnih pogodb, izročene kupcu v celoti proste bremen, razen zgoraj navedenih. - - - - -

Prodajalec namerava za dokončanje gradne predmetnega objekta pri banki najeti posojilo v predvideni višini 1.800.000,00 (enmilijonosemstotisoč 00/100) EUR, pri čemer bo v zavarovanje terjatve iz naslova bančnega kredita na nepremičnini na kateri prodajalec gradi objekt, ustanovljena hipoteka v korist banke. V zvezi z navedenim se prodajalec zavezuje od banke pred sklenitvijo prodajnih pogodb s kupci pridobiti izjavo o nameri glede izdaje izbrisnih pobotnic, ki bo v fotokopiji priloga posamezni prodajni pogodbi. - - - - -

Poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z ZVKSES (Uradni list RS št. 18/04) in nobena od določb teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z navedenim zakonom. - - - - -

Pomen uporabljenih pojmov in kratic - - - - -



Drugič:

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

1. **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje;
2. **prodajalec** je družba **KARANTANIKA 3 (tri) načrtovanje in inženiring d.o.o.**, s skrajšano firmo: KARANTANIKA 3 (tri) d.o.o., s sedežem v Mengšu in poslovnim naslovom Gorenjska cesta 10 (deset), 1234 (tisočdvestoštiriintrideset) Mengeš, matična št. 3287823000 (tri-dve-osem-sedem-osem-dve-tri-nič-nič-nič);
3. **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v objektu »K3 (tri)« v Domžalah in ima položaj končnega kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot;
4. **stavba ali objekt** je večstanovanjski objekt oskrbovanih stanovanj iz 1 (prve). alineje 1 (prvega). odstavka točke »Prvič« teh splošnih pogojev;
5. **prodajna pogodba** je pogodba iz 3 (tretje). točke tega odstavka, s katero se prodajalec zaveže kupcu izročiti posamezni del stavbe – nepremičnino tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico (etažno lastnino), kupec pa se zaveže plačati kupnino;
6. **nepremičnina, ki je predmet prodaje**, je posamezni del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v večstanovanjskem objektu »K3 (tri)« v Domžalah (v nadaljevanju tudi stanovanje oz. oskrbovano stanovanje in parkirno mesto), predmet prodajne pogodbe iz 5 (pete). točke tega odstavka (vsaki etažni enoti pripada tudi shramba v kleti objekta), kot sestavina dveh pritličnih stanovanj sta tudi za vsako stanovanje en atrij, kot je že natančneje opisano zgoraj;
7. **skupni deli stavbe** so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije v skladu z določbo 5. člena SZ-1;
8. **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04);
9. **SZ-1** je stanovanjski zakon s sprejetimi spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21).

Priloge splošnih pogojev

Tretjič:

Sestavni del teh splošnih pogojev so naslednje priloge:

- 1 (prva) pravno močno Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-856/2021- (osemstošestinpdeset skozi dvatisočena in dvajset) /31 (enaintrideset) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 11.07.2022 (enajstega julija dvatisočdvaindvajset), ki ima 12 (dvanajst) strani – v overjenem prepisu;
- 2 (druga) Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta - tehnično poročilo, ki ima 5 (pet) strani;
- 3 (tretja) Etažni elaborat za stavbo št. 1959-103, ki ga je 03.01.2023 (tretjega januarja dvatisočtriindvajset) izdelal GEO-LUN, Matej Lun s.p., geodetske storitve, Jakopičeva ulica 11 (enajst), 1241 (tisočdvestoenainštirideset) Kamnik, ki ima 11 (enajst) (enajst) strani;
- 4 (četrt) prikaz zunanje ureditve, ki ima 1 (eno) stran;
- 5 (peta) redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo 1959 4535/3, ki ima 5 (pet) strani.

II. poglavje: PREDMET PRODAJE



Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje**Četrtrič:**

Za večstanovanjski objekt »K3 (tri)« v Domžalah bo prodajalec oblikoval etažno lastnino, tako da bodo samostojne enote etažne lastnine oz. posamezne dele stavbe tvorila oskrbovana stanovanja, skupaj s shrambami, ter parkirna mesta, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na splošnih skupnih delih stavbe, ki bodo določeni v aktu o oblikovanju etažne lastnine.

Št. dela stavbe	V naravi predstavlja	Površina dela stavbe (m ²)
1 (ena)	Oskrbovano stanovanje št. 1 (ena) v 2(drugi). etaži in klet v 1(prvi). etaži	55,2 (petinpetdeset celih dva)
2 (dva)	Oskrbovano stanovanje št. 2 (dva) v 2 (drugi). etaži in klet v 1(prvi). etaži	114,8 (stoštirinajst celih osem)
3 (tri)	Oskrbovano stanovanje št. 3 (tri) v 3 (tretji). etaži in klet v 1(prvi). etaži	73,5 (triinsedemdeset celih pet)
4 (štiri)	Oskrbovano stanovanje št. 4 (štiri) v 3(tretji). etaži in klet v 1(prvi). etaži	130,7 (stotrideset celih sedem)
5 (pet)	Oskrbovano stanovanje št. 5 (pet) v 4 (četrti). etaži in klet v 1(prvi). etaži	70,2 (sedemdeset celih dva)
6 (šest)	Oskrbovano stanovanje št. 6 (šest) v 4 (četrti). etaži in klet v 1(prvi). etaži	121,7 (stoenaindvajset celih sedem)
7 (sedem)	Oskrbovano stanovanje št. 7 (sedem) v 5 (peti). etaži in klet v 1(prvi). etaži	177,4 (stosedeminsedemdeset celih štiri)
8 (osem)	Skupni komunikacijski prostor v 1(prvi)., 2(drugi)., 3(tretji)., 4(četrti). in 5(peti).	462,6 (štiristodvainšestdeset celih - šest)
9 (devet)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
10 (deset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
11 (enajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
12 (dvanajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
13 (trinajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
14 (štirinajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
15 (petnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
16 (šestnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
17 (sedemnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)



18 (osemnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
19 (devetnajst)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
20 (dvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	12,5 (dvanajst celih pet)
21 (enaindvajset)	Garažni parkirni prostor v 1(prvi). etaži	10,5 (deset celih pet)

Skupni deli stavbe – večstanovanjskega objekta »K3 (tri)«

Petič:

Deli, ki so v solastnini vseh etažnih lastnikov oz. so v solastnini vsakokratnih lastnikov vseh posameznih etažnih enot (**splošni skupni deli stavbe**) in so kot taki namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov v stavbi, so naslednji:

- skupno zemljišče – zemljišče na katerem bo zgrajena večstanovanjska stavba »K3 (tri)« (stavbišče) in zemljišče, ki ga predstavljajo ostale zunanje površine – dostopne/povozne površine (dostop za pešce, povozna klančina, tlakovano zemljišče), ozelenjene površine, igrišče in dva atrija, ki bosta v naravi pripadala posameznima deloma stavbe 1 (ena) in 2 (dva), vse kot je označeno na skici - Priloga 4 (štiri),
- posamezni del stavbe št. 8 (osem) v večstanovanjski stavbi »K3 (tri)«, ki ga predstavlja vhod in skupni prostor v 2 (drugi). etaži, hodnik, stopnišče in dvigalo v 1(prvi)., 2(drugi)., 3(tretji)., 4(četrti). in 5(peti). etaži, ter kotlovnica, prostor za čiščenje in kolesarnica v 1 (prvi). etaži, kot je razvidno iz Etažnega elaborata – Priloga 3 (tri),
- skupni gradbeni elementi, ki se nanašajo na stavbo kot celoto – nosilna konstrukcija stavbe (nosilne stene, medetažne konstrukcije, stropna plošča, temelji), fasada, ostrešje in streha stavbe, stropi, dimniki, naprave, napeljave in oprema oz. vse, kar služi večstanovanjski stavbi kot celoti.

Solastniški deleži, ki na splošnih skupnih delih stavbe pripadajo posameznim lastnikom lastniških delov stavbe od 1 (ena) do 7 (sedem) in od 9 (devet) do 21 (enaindvajset), bodo določeni in razvidni iz Akta o oblikovanju etažne lastnine:

Šestič:

Stavba nima delov, ki bi bili v lasti/solasti vsakokratnih etažnih lastnikov le določenih posameznih delov stavbe (**posebni skupni deli stavbe**) in so kot taki namenjeni (skupni) rabi le nekaterih etažnih lastnikov oz. pripadajo le posameznemu delu stavbe, kot sledi v nadaljevanju.

Sedmič:

Dva atrija, ki bosta pripadala posameznima deloma stavbe oz. vsakokratnim lastnikom dveh pritličnih posameznih delov stavbe v etažni lastnini, bosta vpisana v registru nepremičnin kot sestavini posameznih delov stavbe »K3 (tri)«, in sicer:

- atrij s št. 57 (sedeminpetdeset) bo sestavina posameznega dela stavbe 1 (ena) (ena);
- atrij s št. 56 (šestinpetdeset) bo sestavina posameznega dela stavbe 2 (dva) (dva).

Osmič:

Površine za določitev pogodbene kupnine in solastniškega deleža na skupnih delih bodo določene kot neto površine in kot take v posamezni prodajni pogodbi. Prodajne površine delov stavbe bodo izračunane na podlagi projektne dokumentacije arhitekture večstanovanjske stavbe »K3 (tri)« oz. elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročila prodajnih površin se uporabljajo površine dela stavbe iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) - portal e-prostor.-----

V kolikor bodo ob primopredaji površine po prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev pogodbene cene, odstopale od površin po podatkih GURS-a do +- 3 (tri) %, se pogodbena cena ne spremeni, prav tako taka sprememba površine ne pomeni spremembe predmeta pogodbe, ter iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti, niti uveljavljati nobenih zahtevkov.-----

V kolikor bodo ob primopredaji površine po prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev pogodbene cene, odstopale od površin po podatkih GURS-a za več kot +- 3 (tri)%, se prodajna cena spremeni tako, da se upošteva razlika v površini nad +-3 (tri)%. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine.-----

Lastnosti večstanovanjske stavbe »K3 (tri)« in oskrbovanih stanovanj kot posameznih delov stavbe-----

Devetič:-----

Večstanovanjska stavba »K3 (tri)« in njeni posamezni deli so zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 1 (prve). alineje 1 (prvega). odstavka točke »Prvič« teh splošnih pogojev ter imajo tehnične lastnosti, določene ter opisane v navedeni projektni dokumentaciji ter v popisu tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe (Priloga 2 (dva) k tem splošnim pogojem).-----

V primeru razlike med projektno dokumentacijo in popisom tehničnih lastnosti iz Priloge 2 (dva), veljajo lastnosti iz Priloge 2 (dva).-----

Prodajalec si pridružuje pravico spremeniti tehnološke rešitve, način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačen material od predvidenega v projektni dokumentaciji in Prilogi 2 (dva) pod pogojem, da to ne vpliva bistveno na kvaliteto in roke.-----

Legi in oštevilčenje posameznih delov stavbe bo razporejena in izvedena tako, kot je le to razvidno iz Etažnega elaborata v Prilogi 3 (tri) k tem splošnim pogojem.-----

Predmet prodaje so nepremičnine – posamezne samostojne enote etažne lastnine, to so posamezni deli stavbe – oskrbovana stanovanja, skupaj s shrambami, ter parkirna mesta, katerim pripada še solastnina na splošnih skupnih delih stavbe, ter uporaba posebej odmerjenih zemljišč dveh atrijev, ki bosta sestavini dveh pritličnih stanovanj.-----

Predmet prodaje bosta za vsak primer posebej določila prodajalec in kupec s prodajno pogodbo.-----

Desetič:-----

Oskrbovana stanovanja, kot posamezni deli večstanovanjske stavbe, bodo dokončana tako, da so primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi ter opisanimi v projektni dokumentaciji in v Prilogi 2 (dva) k tem splošnim pogojem ter z razporedom prostorov, določenim z načrtom oz. s komercialno skico, ki je priloga vsake prodajne pogodbe, pri čemer se obstoj očitnih napak,-----



ugotovljenih na primopredaji in katerih odpravo dopušča in ureja ZVKSES, ne šteje za oviro pri bivanju oz. normalni rabi stanovanja.-----

Prodajalec v nobenem primeru ni dolžan pristati na spremembe, ki bi jih želeli uveljavljati kupci v zvezi s spremembo razporedov prostorov in/ali tehničnimi lastnostmi nepremičnine, ki je predmet pogodbe. Prodajalec lahko pristane na spremembe na podlagi lastne presoje, pri čemer morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji:-----

- da bo kupec prodajalcu v roku 30 (trideset) dni po sklenitvi prodajne pogodbe predložil pisno zahtevo za spremembo, s potrebno ustrežno projektno dokumentacijo;-----
- da bo kupec nosil vse stroške, ki bodo nastali zaradi sprememb (navedeni stroški zaradi sprememb niso predmet kupnine, zato se za njihovo plačilo ne uporabljajo določila za kupnino iz ZVKSES) in plačal 100 (sto) % avans navedene cene za predvidena dodatna dela oz. spremembe;-----
- da bo sklenjen dodatek k prodajni pogodbi, v katerem se določi rok za izvedbo sprememb in cena ter morebitne druge spremembe osnovnih določil prodajne pogodbe (npr. rok izročitve nepremičnine);-----
- da predlagane spremembe ne bodo posegale v konstrukcijske elemente stavbe, fasade in skupne dele stavbe in za izvedbo sprememb ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja;-----
- da predlagane spremembe ne ovirajo poteka gradnje in da izvedba del, potrebnih za spremembo, ne pomeni problematičnih rešitev iz naslova garancijskih obveznosti, tako za zahtevane spremembe, kot tudi del po osnovni projektni dokumentaciji;-----
- da bo prodajalec ugotovil, da so predlagane spremembe, glede na to, v kakšni fazi se bo nahajala gradnja ob prejemu vloge za spremembo, še možne.-----

Prodajalec bo v roku 30 (trideset) dni po prejemu kupčeve vloge za spremembo kupcu sporočil, ali je sprememba možna ali ne. Če prodajalec v tem roku ne odgovori kupcu, se šteje, da spremembo zavrača. Ne-sprejem zahtevanih sprememb ni upravičen razlog za razdor pogodbe. Če bo prodajalec sprejel kupčev predlog za spremembo, bo v roku 10 (deset) dni sklenil s kupcem dodatek k prodajni pogodbi, v katerem bosta določila načine in roke za izvedbo sprememb ter ceno in rok plačila cene spremenjenih del (100 (sto)% avans pred pričetkom del). Če kupec odkloni podpis dodatka oz. ga v postavljenem roku ne podpiše, se šteje, da je od predloga za spremembo odstopil in kupuje nepremičnino z lastnostmi po prodajni pogodbi.-----

Presoja o možnosti ali nemožnosti izvedbe spremembe po želji kupca je v celoti v pristojnosti prodajalca.-----

III. (tretje) poglavje: PLAČILO ARE IN KUPNINE-----

Ara-----

Enajstič:-----

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe ob sklenitvi plačati ara v višini 10 % (deset) kupnine na račun prodajalca, ki bo naveden v prodajni pogodbi, ter prodajalcu predložiti dokaz o plačilu.-----

V kolikor ara ni plačana v dogovorjenem roku skladno s sklenjeno prodajno pogodbo, se pogodba šteje za razdrto.-----



Ara se všeteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine.-----

Kupnina

Dvanajstič:

Kupnina je določena po enoti posameznega dela stavbe, upošteva je lego, površino, funkcionalnost (ne samo po parametru površine).-----

Kupec mora plačati ostali del kupnine po vštetu are pred prevzemom nepremičnine oz. v rokih, določenih s prodajno pogodbo, prodajalec pa se kupcu zaveže izročiti overjeno zemljiškoknjižno dovolilo po plačilu celotne kupnine oz. kot bosta dogovorila v prodajni pogodbi.-----

Prodajalec lahko izroči nepremičnino kupcu tudi pred končnim rokom za izročitev nepremičnine, ki je določen v prodajni pogodbi. Prodajalec mora v tem primeru kupca vsaj 15 (petnajst) dni prej pisno obvestiti, da je nepremičnina pripravljena na izročitev in ga pozvati na prevzem.-----

Ne glede na drugi odstavek te točke, kupec ni dolžan plačati nobenega dela kupnine po vštetu are, dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:-----

- dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih prodaje in brez stvarnih napak in na način iz 18. člena ZVKSES;-----
- dokler prodajalec ne izstavi overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, v korist kupca, v skladu s točko »Štiriindvajsetič« teh splošnih pogojev prodaje, ter-----
- dokler prodajalec ne deponira bančnih garancij za zavarovanje obveznosti odpraviti skrite napake v skladu s točko »Dvaindvajsetič« teh splošnih pogojev prodaje.-----

Ne glede na drugi odstavek te točke ima kupec pravico zadržati del kupnine v skladu s 15. členom ZVKSES oz. kot je natančno opredeljeno v točki »Trinajstič«.-----

Prodajalec in kupec se lahko s posamezno prodajno pogodbo skladno s prvim odstavkom 13. člena ZVKSES dogovorita, da mora kupec posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1 (prvega). odstavka 12. člena ZVKSES, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES.-----

Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji, če v korist kupca zagotovi:

- bodisi bančno garancijo na način in z vsebino, urejeno v 37. členu ZVKSES,-----
- bodisi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa,-----
- bodisi poroštvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo, lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji, z enako vsebino kot bančna garancija iz prve alineje, ali če zagotovi ustrezno kombinacijo navedenih zavarovanj.-----

S predhodno navedenim dogovorom pa ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena ZVKSES.-----

Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazili na TRR, ki je oz. so navedeni v prodajni pogodbi.-----



Zadržanje dela kupnine

Trinajstič:

Kupec ni dolžan plačati zadnjih 10 (deset) % kupnine dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (1. (prvi) odstavek 6. člena ZVKSES) in na način, določen v 18. členu ZVKSES.

Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo do 5 (pet) % kupnine. Kupec zadržani del kupnine pred prevzemom nepremičnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca. Pogoj za sprostitev deponiranega zneska je prodajalčeva izpolnitev obveznosti, ki so razlog za zadržanje kupnine. Odprava ugotovljenih napak se ugotovi bodisi s pisno izjavo kupca ali pisnim pozitivnim mnenjem oz. izjavo sodno zapriseženega izvedenca. Notar je dolžan deponirani znesek sprostiti v korist upravičenca v roku treh delovnih dni po dostavi ene od predhodno navedenih pisnih izjav.

Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči fotokopije zapisnika o deponiranju bančne garancije za odpravo skritih napak v jamčevalnem roku iz točke »Devetnajstič« teh splošnih pogojev, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati 5 (pet) % kupnine. Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine iz prejšnjega stavka tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca, pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost iz 26. člena ZVKSES. Notar je dolžan deponirani znesek sprostiti v korist upravičenca v roku treh delovnih dni po deponiranju bančne garancije oz. dostavi prepisa zapisnika o deponaciji bančne garancije.

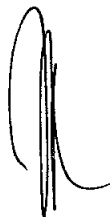
Kupec ima pravico zadržati 5 (pet) % kupnine, dokler mu prodajalec ne izroči zemljiškoknjižnega dovolila za vpis lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v korist kupca. Kupec zadržani del kupnine pred prevzemom nepremičnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca. Pogoj za sprostitev deponiranega zneska je, da prodajalec notarju predloži zemljiškoknjižno dovolilo. Notar je dolžan deponirani znesek sprostiti v korist upravičenca v roku treh delovnih dni po prejemu listine.

Zamuda s plačilom kupnine

Štirinajstič:

Če kupec zamudi s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.

Če kupec zamuja s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine več kot mesec dni, lahko prodajalec z enostransko pisno izjavo odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine. Prodajalčeva izjava o odstopu mora biti pisna, poslana s priporočeno pošto. Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Prodajalec pošlje pisno izjavo kupcu na njegov naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma na drug spremenjeni naslov, o katerem je kupec prodajalca pisno obvestil po sklenitvi pogodbe. V kolikor vročitve priporočene pošte na navedenem naslovu ni mogoče opraviti, ker je naslovnik neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame oziroma ne želi prevzeti, se šteje, da je kupec pisno izjavo prejel z dnem, ko je bila izjava oddana na pošto. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi za čas od dneva zapadlosti plačila



do dejanskega plačila prej oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu pogodbe, izjava o odstopu od pogodbe izgubi pravni učinek.-----

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku te točke, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.---

Znesek iz prejšnjega odstavka mora prodajalec kupcu vrniti v 15 (petnajstih) dneh od dneva, ko sta skupaj izpolnjena naslednja pogoja:-----

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo za isto nepremičnino,-----
- ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obrok oz. obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz tretjega odstavka te točke.-----

Ne glede na določila iz prejšnjega odstavka, je skrajni rok za vračilo zneska iz tretjega odstavka te točke tri mesece, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.-----

IV. (četrto) poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE-----

Rok za izročitev nepremičnine-----

Petnajstič:-----

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje v rokih, določenih v posameznih prodanih pogodbah. Informativni rok za dokončanje gradnje objekta je predviden do 31.12.2024 (enaintridesetega decembra dvatisočštiriindvajset). Prodajalec lahko izroči kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje tudi pred rokom, določenim v prodajni pogodbi, če ga pozove skladno s tretjim odstavkom točke »Dvanajstič« teh splošnih pogojev.-----

Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, kupcu:-----

- ko pridobi uporabno dovoljenje;-----
- ko je nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi;-----
- ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev po SZ-1 in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.-----

Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolni obveznosti izročiti nepremičnino kupcu:-----

- če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka te točke izpolnjeni vsi pogoji iz drugega odstavka te točke;-----
- če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.-----

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine (pri čemer razlog neplačila kupnine ni zadržanje plačila dela kupnine po 2 (drugem), 3 (tretjem). in 4 (četrtem). odstavku 15. člena ZVKSES).-----

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine-----

Šestnajstič:-----



Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupec lahko zahteva plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude. Skupni znesek pogodbene kazni je omejen na 50 (petdeset) % vrednosti kupnine.-----

Način izročitve in prevzema nepremičnine-----

Sedemnajstič:-----

Prodajalec izroči nepremičnino, ki je predmet prodaje kupcu tako, da mu:-----

- omogoči posest nepremičnine,-----
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo ter etažni načrt posameznega dela stavbe, ki je predmet prodaje,-----
- izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so vgrajene v njegovem delu stavbe in so le v njegovi uporabi,-----
- izroči overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, oziroma overjeno zemljiškoknjižno dovolilo izroči v hrambo notarju v skladu s točko »Stiriindvajsetič« teh splošnih pogojev prodaje.-----

Listine iz tretje alineje prejšnjega odstavka za opremo in naprave, ki so skupni deli stavbe, in projekte izvedenih del prodajalec namesto posameznim kupcem, izroči upravniku stavbe.-----

Kupec mora prodajalcu pred prevzemom nepremičnine, ki je predmet prodaje, izročiti potrdilo banke o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitna zadržanja po 2 (drugem), 3 (tretjem) in 4 (četrtemu) odstavku 15. člena ZVKSES. V slednih primerih mora kupec prodajalcu predložiti potrdilo o deponiranju zadržane kupnine pri notarju.-----

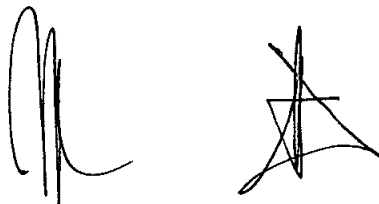
O točnem datumu izročitve nepremičnine, prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 8 (osem) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe.-----

Zaradi uresničitve kupčeve pravice iz točke »Trinajstič« teh splošnih pogojev oz. drugega odstavka 15. člena ZVKSES, mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prodaje.-----

O izročitvi in prevzemu sestavita prodajalec in kupec zapisnik, ki mora obsegati:-----

1. (prvič) opis stanja nepremičnine s podatki ali ustreza lastnostim, določenim s pogodbo,-----
2. (drugič) izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine,-----
3. (tretjič) izjavo kupca o prevzemu listin iz prvega in drugega odstavka te točke,-----
4. (četrtič) morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ugotovljenih ob prevzemu in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil,-----
5. (petič) morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude,-----
6. (šestič) izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravici zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu nepremičnine in o pravici zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučil, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil.-----

Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po-----



drugem odstavku 15. člena ZVKSES. V primeru, da stranki glede tega nista sporazumni, o tem odloči sodni izvedenec gradbene stroke, ki ga določi prodajalec. -----

Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu nepremičnine zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu. Če prodajalec napak v navedenem roku ne odpravi, lahko kupec bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine.-----

Če pa ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od pogodbe ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine, prodajalec pa mu mora v tem primeru vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine.-----

Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po določenih te točke, v naslednjih primerih:-----

- če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem ali-----
- če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oziroma podpis zapisnika o prevzemu iz šestega odstavka te točke ali-----
- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzedom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšanega za morebitni zadržani del kupnine po 2 (drugem), 3 (tretjem). in 4 (četrtem). odstavku 15. člena ZVKSES.

S prevzedom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja in nosi vse stroške povezane z uporabo nepremičnine ter sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Prav tako kupec prevzame obveznosti plačevati vse davščine in druge javne dajatve v zvezi z njo in ostale z lastništvom, posestjo, uporabo, obratovanjem in upravljanjem nepremičnine povezane stroške ter pristojbine.-----

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev-----

Osemnajstič:-----

Prodajalec bo pred izročitvijo posameznih lastniških delov stavbe (nepremičnin) z osebo, ki je v skladu s SZ-1 upravičena opravljati upravniške storitve, sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za večstanovanjsko stavbo »K3 (tri)« v Domžalah.-----

Prodajalec bo upravniku iz prvega odstavka te točke izročil splošne skupne dele in naprave iz točke »Petič« teh splošnih pogojev, pred izročitvijo posameznih lastniških delov stavbe. Upravnik opravi prevzem skupnih delov in naprav stavbe za račun vseh kupcev.-----

Kupci se s sprejemom teh splošnih pogojev brezpogojno strinjajo, da naknadno izbrani upravnik takoj po sprejemu skupnih in posebnih skupnih delov stavbe, v njihovem imenu in za njihov račun sklene pogodbe za obratovanje skupnih delov, opreme in naprav (dobava energentov, čiščenje stavbe, itd), pogodbe za vzdrževanje in servisiranje opreme in naprav, ter pogodbo za zavarovanje stavbe kot celote, ki so pogoj za nemoteni pričetek uporabe stavbe kot celote oziroma njenih posameznih delov oziroma priznanje garancij za posamezne naprave in opremo.-----



Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahtevke na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme. — — — — —

V. poglavje: ODGOVORNOST ZA SKRITE NAPAKE IN GARANCIJE ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK

Jamčevalni rok

Devetnajstič:

Garancijska doba za kakovost izvedenih del je 2 (dve) leti od prevzema pogodbenega predmeta, razen za vgrajene dele in naprave, za katere veljajo garancijski pogoji proizvajalcev opreme. Prodajalec odgovarja za napake pogodbenega predmeta, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (v nadaljevanju: skrite napake), če se skrite napake pokažejo v roku 2 (dveh) let od prevzema nepremičnine.

Prodajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi zgradbe, ki zadevajo njeno solidnost (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v 10 (desetih) letih od prevzema nepremičnine.

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

Prodajalec ne prevzema odgovornosti za napake in pomanjkljivosti na pogodbenem predmetu in objektu, ki so nastale kot posledica nepravilne in nenamenske uporabe in nepravilnega vzdrževanja pogodbenega predmeta ter celotnega objekta in naprav.

Obvestilo o skritih napakah

Dvajsetič:

Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v 2 (dveh) mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil oz. v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe in na način, ki ga predpisuje 24. člen ZVKSES, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.

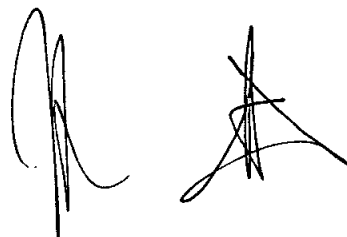
Odprava napak

Enaindvajsetič:

Prodajalec mora v roku 15 (petnajst) dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.

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

Če prodajalec v roku 1 (enega) meseca po prejemu obvestila o napaki, kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka te točke ali če v roku 2 (dveh) mesecev po prejemu obvestila o napaki ne odpravi napake, lahko kupec bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine.



Za pravice kupca v primeru skritih napak se smiselno uporablja tudi peti odstavek 20. člena ZVKSES.

Bančne garancije za odpravo skritih napak

Dvaindvajsetič:

Prodajalec bo kot izvajalec del v zavarovanje svoje obveznosti za odpravo skritih napak, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku, v skladu s 26. členom ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje, deponiral bančno garancijo banke iz 1 (prve). točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija, pri čemer se mora slednja glasiti na znesek, ki je enak 5 (pet)% kupnine po prodajni pogodbi z rokom veljavnosti najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Prodajalec pa lahko svojo obveznost iz prvega odstavka izpolni tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, deponiral bančne garancije bank iz 1 (prve). točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:

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

Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

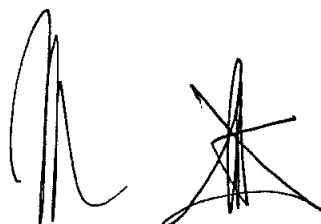
VI. poglavje: ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

Triindvajsetič:

Prodajalec bo v skladu z določili ZVKSES zagotovil pogoje za vpis etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov stavbe v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.

Če prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli v roku iz prejšnjega odstavka ne vložil predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vložil vsak kupec posameznega dela stavbe na način, kot izhaja iz 34. člena ZVKSES.



Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

Štiriindvajsetič:

Prodajalec mora najkasneje pred izročitvijo nepremičnine v posest oz. najkasneje v roku 2 (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ob predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine v skladu z 12. členom ZVKSES, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. (drugem) oz. 3.(tretjem) odstavku 15. člena ZVKSES, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu izročiti ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis (zastopnika) prodajalca notarsko overjen.

Prodajalec lahko obveznost iz 1 (prvega). odstavka te točke izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak (2. (drugem) odst. 15.čl. ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti deponirati bančno garancijo (3. (tretji) odst. 15.čl. ZVKSES).

V primeru iz 2 (drugega). odstavka te točke mora prodajalec v roku iz 1 (prvega). odstavka te točke kupca obvestiti o notarski hrambi ter mu poslati kopijo zapisnika o notarski hrambi in kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.

V primeru, da bo kupec del kupnine plačal s kreditnimi sredstvi, ki jih bo pridobil pri izbrani banki in bo za zavarovanje denarne terjatve banke kreditodajalke sklenjen sporazum o zavarovanju denarne terjatve v skladu s 142. členom SPZ, bo prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izročil notarju, pri katerem se bo sklepal citiran sporazum, pri čemer mora biti iz kreditne pogodbe ali posebnega potrdila banke razvidno, da bo kredit v višini, potrebni za dokončno poplačilo kupnine po Prodajni pogodbi, nakazan na račune, ki bodo navedeni v Prodajni pogodbi. Če bo višina kredita manjša od zneska zadnjega obroka kupnine, mora kupec pred izročitvijo v hrambo danega zemljiškoknjižnega dovolila notarju v skladu s tem odstavkom predložiti tudi bančno potrdilo o plačilu razlike do neplačanega dela kupnine.

VII. poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

Uporaba določb

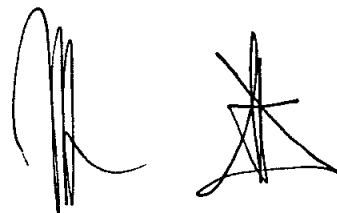
Petindvajsetič:

Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o medsebojnih razmerjih, s katerim uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe »K3 (tri)« v Domžalah tudi o uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz točke »Petič« teh splošnih pogojev.

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznih delov večstanovanjske stavbe »K3 (tri)« v Domžalah.

Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz 1 (prvega). odstavka te točke uredili s pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki bo urejala zlasti:

1. (prvič) pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih in napravah,



2. (drugič) opredelitev delitve stroškov in obveznosti, ki bremenijo posamezne etažne lastnike,-----
3. (tretjič) morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini,-----
4. (četrtič) način uporabe splošnih skupnih in posebnih skupnih delov stavbe,-----
5. (petič) nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu,-----
6. (šestič) način upravljanja splošnih skupnih in posebnih skupnih delov,-----
7. (sedmič) zavarovanje stavbe kot celote,-----
8. (osmič) določitev pooblastil upravnika,-----
9. (devetič) hišni red pri uporabi.-----

Etažni lastniki so skladno z 32. členom SZ-1 (ena) dolžni skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih večstanovajske stavbe »K3 (tri)« v Domžalah. Kupci so s temi splošnimi pogoji seznanjeni in se izrecno strinjajo, da so pred prevzemom nepremičnine dolžni podpisati pogodbo o medsebojnih razmerjih.-----

----- Upravljanje-----

Šestindvajsetič:-----

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju splošnih skupnih delov iz točke »Petič« teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih večstanovajske stavbe »K3 (tri)« v Domžalah.-----

Vsak etažni lastnik vstopi v pravno razmerje, ki ga prodajalec sklene z upravnikom skladno z 21. členom ZVKSES.-----

----- Uporaba-----

Sedemindvajsetič:-----

Etažni lastnik mora skupne dele iz točke »Petič« teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi. Skupne dele stavbe sme uporabljati skladno z določili sklenjene Pogodbe o medsebojnih razmerjih.-----

Pri uporabi skupnih delov iz točke »Petič« teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----

----- Stroški uporabe in vzdrževanja-----

Osemindvajsetič:-----

Vsak etažni lastnik nosi obratovalne stroške v celoti za svoj posamezni del stavbe, del obratovalnih stroškov za splošne skupne dele stavbe iz točke »Petič« teh splošnih pogojev pa v skladu z vsakokratno veljavno zakonodajo oz. tako kot ostale stroške vzdrževanja in sicer v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih.-----

----- Stroški prodajne pogodbe-----

Devetindvajsetič:-----

Prodajalec nosi stroške sestave prodajne pogodbe in notarske overitve podpisa prodajalca na prodajni pogodbi oz. zemljiškoknjižnem dovolilu, kupec pa nosi stroške vpisa lastninske pravice na svoje ime.-----



VIII. poglavje: KONČNE DOLOČBE-----

Tridesetič:-----

Prodajalec bo vsa obvestila pošiljal kupcu s priporočeno pošto na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug spremenjeni naslov, o katerem kupec prodajalca pisno obvestil po sklenitvi prodajne pogodbe. V kolikor vročitve priporočene pošte na navedenem naslovu ni mogoče opraviti, ker je naslovnik neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame oziroma ne želi prevzeti, se šteje, da je kupec pisno izjavo prejel z dnem, ko je bila izjava oddana na pošto.-----

Uveljavljanje splošnih pogojev-----

Enaintridesetič:-----

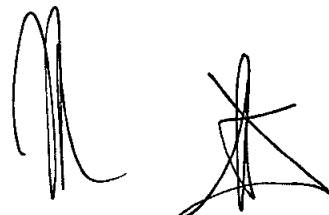
Ti splošni pogoji so sestavni del vsake prodajne pogodbe in začnejo veljati z dnem njihovega podpisa.-----

Na temelju določbe čl. 9 Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), notarka potrjujem, da-----

1. pravno stanje nepremičnine, ki je predmet teh splošnih pogojev, ob sestavi notarskega zapisa ustreza vsebini izjave prodajalca iz točke »Prvič« teh splošnih pogojev, ter da pri predmetni nepremičnini ob sprejetju teh splošnih pogojev v zemljiški knjigi ni vpisanih nobenih drugih bremen in plomb, kot je navedeno v točki »Prvič«;-----
V zvezi z vknjiženimi izvedenimi pravicami pri nepremičnini, na katero se nanašajo ti splošni pogoji, notarka stranko in posredno kupce opozorim na prave in neprave stvarne služnosti, kot so navedene v točki »prvič« teh splošnih pogojev, in vknjižene v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine oz. v korist pravne osebe. Služnostna pravica je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar oz. pravica zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari, zaradi česar je v obsegu oz. vsebini pravice, ki je določena v služnostni pogodbi, lastninska pravica lastnika nepremičnine omejena;-----
2. so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1 (prve). in 2 (druge). točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES, saj je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, na kateri gradi večstanovanjsko stavbo »K3 (tri)« in da je za gradnjo na navedenem zemljišču pridobil Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-856/2021/31 (osem-pet-šest-dve-nič-dve-ena-tri-ena) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 11.07.2022 (enajstega julija dvatisočdvajset), ki je postalo pravnomočno dne 17.08.2022 (sedemnajstega avgusta dvatisočdvajset) in s tem dnem dokončno;-----
3. je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z določili ZVKSES.-----

Notarka opozorim prodajalca in posredno kupce tudi, da:-----

- v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje;-----
- se ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je bilo v zemljiški knjigi na dan podpisa tega notarskega zapisa, in da na kasnejše spremembe



- zemljiškoknjžnega stanja ne morem vplivati,-----
- v primeru, da bo v času od sprejema teh splošnih pogojev prodaje do vložitve predloga za vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje v korist kupca v zemljiško knjigo prišlo do spremembe pri lastništvu zemljiške parcele, na kateri se stavba gradi, ne bodo izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice pri posameznih delih stavbe v korist končnega kupca,---
 - se bo, v primeru, da bo v času od sprejema teh splošnih pogojev prodaje prišlo do vpisa bremen pri zemljiški parceli v zemljiško knjigo (hipoteka), tako vknjižena hipoteka na podlagi določil SPZ vknjižila pri vseh posameznih delih stavbe; navedeno dejstvo bo imelo za posledico, da v primeru, da prodajalec ne bo izpolnil svojih zapadlih obveznosti, ki so zavarovane z vpisano hipoteko, se lahko na predlog hipotekarnega upnika, zaradi poplačila zavarovane terjatve, opravi izvršba na zastavljenih nepremičninah – posameznih delih stavbe, z njihovo prodajo v izvršilnem postopku in poplačilom denarne terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, v roku enega meseca po prodaji pa tudi izvršba zaradi izpraznitve in izročitve nepremičnin(e); **za primer naknadnega vpisa bremena (hipoteke) v zemljiško knjigo je prodajalec zavezan zagotoviti, da bo hipotekarni upnik izstavil notarsko overjeno zemljiškoknjžno dovolilo za izbris takšne hipoteke pri vsakem posameznem delu stavbe in ga izročiti vsakemu kupcu posameznega dela stavbe ob plačilu kupnine ali v ta namen zemljiškoknjžno dovolilo (izbrisno dovoljenje) deponirati pri notarju;**-----
 - moram notarka, ki sem sestavila notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, kupcu na njegovo zahtevo pojasniti vsebino teh splošnih pogojev in pomen zgoraj navedenih pravnih dejstev;-----
 - so splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe, prodajalec pa mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev;-----
 - so splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe, prodajalec pa mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev;-----
 - s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti veljavnosti obveznih sestavin splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz prvega odstavka 8. čl. ZVKSES, prodajalec in kupec pa se s posamezno prodajno pogodbo lahko dogovorita za drugačne roke plačil kupnine, kot so določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe, oziroma za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, kot so ti določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe,-----
 - da bo možna vknjižba lastninske pravice kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine iz 12. člena ZVKSES. Te pogoje mora prodajalec zagotoviti v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo. Kupci pa lahko na svoje stroške vložijo predlog za predznambo etažne lastnine takoj po sklenitvi prodajne pogodbe, skladno z določbo 36. člena ZVKSES.-----

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

Notarka sem stranki notarski zapis prebrala ter ji na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice splošnih pogojev prodaje ter jo opozorila na običajna in znana tveganja v zvezi s sprejemom teh splošnih pogojev v smislu določb Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Stvarnopravnega zakonika, Zakona o zemljiški knjigi, Stanovanjskega zakona, Obligacijskega zakonika, Zakona o varstvu potrošnikov, Zakon o zemljiški knjigi in Zakona o notariatu.-----

Stranka nadalje izjavi, da sem ji notarka notarski zapis prebrala, da z njegovo vsebino soglaša, da je bila poučena o vseh možnih pravnih posledicah navedenega posla in nanje pristaja, da

razume pomen in pravne posledice v tem notarskem zapisu vsebovanega pravnega posla, da je pravni posel sestavljen v skladu z njeno pravo poslovno voljo, brez sile, zvižaje ali grožnje, ter da vztraja pri vsebini in sklenitvi splošnih pogojev v zapisanem besedilu in ta notarski zapis odobri ter ga pred menoj lastnoročno podpiše.

Notarskemu zapisu so priložene in z njim na predpisan način spojene kot priloge naslednje listine:

PRILOGA 1 (ena) pravnomočno Gradbeno dovoljenje št. 351 (tri-pet-ena)-856/2021/31 (osem-pet-šest-dve-nič-dve-ena-tri-ena) (25241 (dve-pet-dve-štiri-ena)), ki ga je izdala Upravna enota Domžale dne 11.07.2022 (enajstega julija dvatisočdvaindvajset), ki ima 12 (dvanajst) strani – overjen prepis ter fotokopija prijave spremembe investitorja, ki ima 1 (eno) stran;

PRILOGA 2 (dva) Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta - tehnično poročilo, ki ima 5 (pet) strani;

PRILOGA 3(tri) Etažni elaborat za stavbo št. 1959-103, ki ga je 03.01.2023 (tretjega januarja dvatisočtriindvajset) izdelal GEO-LUN, Matej Lun s.p., geodetske storitve, Jakopičeva ulica 11 (enajst), 1241 (tisočdvestoenainštirideset) Kamnik, ki ima skupaj 11 (enajst) strani;

PRILOGA 4 (štiri) prikaz zunanje ureditve, ki ima 1 (eno) stran;

PRILOGA 5 (pet) Redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo 1959 4535/3, ki ima 5 (pet) strani.

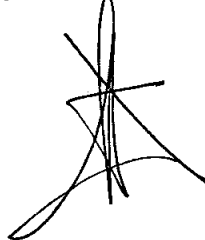
Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni.

Notarka izdam en odpravek notarskega zapisa, ki ga izročim stranki. Glede na določbo 3 (tretjega). odstavek 8. člena ZVKSES bom podpisana notarka izdelala toliko notarsko overjenih prepisov predmetnega notarskega zapisa, kolikor bo izdelanih prodajnih pogodb za posamezne dele stavbe, v primeru 34. člena istega zakona pa na zahtevo kupca izdala odpravek notarskega zapisa za zemljiško knjigo.


Stranka soglaša, da se lahko na njen poziv izdajo ponovni odpravki tega notarskega zapisa ali njegov prepis.

V Kamniku, 05.04.2023 (petega aprila dvatisočtriindvajset)

KARANTANIKA 3 d.o.o.
Direktor Vrhovnik Matevž



Notarka
Judita Učakar Rženičnik





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA DOMŽALE

Ljubljanska cesta 69,
1230 Domžale

Številka: 351-856/2021/31 (25241)

Datum: 11.7.2022

PREJETO
13. 7. 2022

OBJEKT:

T: 01 722 01 00
RS: UPRAVNA ENOTA DOMŽALE potrjuje,
E: ue.domzale@gov.si (spravnega organa)

www.gov.si državni organi upravne enote/domzale/
da je odločba sklepna (ustrezno obkroži)

izdan/a dne 11.7.2022 postal/a

-dokončen/na dne 17.8.2022

-pravnomočen/na dne 17.8.2022
(ustrezno označi)

Številka podpis uradno osebe

Republika Slovenija, Upravna enota Domžale, izdaja na podlagi 7. člena Gradbenega zakona – v nadaljevanju GZ (Ur. list RS, 61/17 in 72/17 – popr., 65/2020, 15/21 – ZDUOP in 199/2021-GZ-1), v zvezi z 128. členom Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 199/2021 – GZ-1), v upravni zadevi – izdaja gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja Percon, d.o.o., Šarhova ulica 14, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Peter Drašler, ki ga po pooblastilu zastopa Tria studio, d.o.o., Slovenska 96, 1234 Mengeš, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju Percon, d.o.o., Šarhova ulica 14, 1000 Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, CC-SI: 11301 (stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji), zahtevnega objekta, na zemljišču s parc. št. 4535/3 k. o. Domžale.
2. Večstanovanjska stavba bo obsegala 7 oskrbovanih stanovanjskih enot za starejše.
3. Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem bo 16,65 m x 14,85 m, podzemna garaža (kletna etaža objekta) bo dimenzij 29,10 m x 25,45 m.
4. Etažnost stavbe bo klet, pritličje, nadstropje 1, nadstropje 2 in nadstropje 3.

Najvišja višinska kota bo na nadmorski višini 313,1 m.
Višinska kota pritličja bo 298,6 m n.v.
Najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže bo 294,9 m n.v.
Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe) bo 18,20 m.
5. Streha večstanovanjske stavbe bo ravna. Fasada stavbe bo barvana v svetlem tonu s poudarki vhoda in izpostavljenih delov.
6. Za večstanovanjsko stavbo bo zagotovljenih 11 parkirnih mest za osebna vozila v garaži v kletni etaži, od tega eno parkirno mesto za gibalno ovirane osebe. V kolesarnici objekta (v kleti) bo zagotovljenih 13 parkirnih mest za enosledna vozila.
7. Gradbena parcela obsega zemljišče parc. št. 4535/3 k. o. Domžale, v izmeri 815,00 m².
8. Najbolj izpostavljen podzemni del večstanovanjske stavbe bo od zemljišča s parc. št. 4535/2 k.o. Domžale (ki v naravi predstavlja občinsko cesto) odmaknjen 2,5 m, od zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale 0,0 m, od zemljišča parc. št. 4539/9 k.o. Domžale 1,1 m, od zemljišč parc. št. 4539/11 in 4539/12 obe k.o. Domžale 1,9 m, od zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale 0,3 m in od zemljišča parc. št. 4536 k.o. Domžale 4 m.

Najbolj izpostavljen nadzemni del večstanovanjske stavbe bo od zemljišča parc. št. 4535/2 k.o. Domžale (ki v naravi predstavlja občinsko cesto) odmaknjen 2,5 m, od

zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale 1,75 m, od zemljišča parc. št. 4539/9 k.o. Domžale 6,15 m, od zemljišča parc. št. 4539/11 k.o. Domžale 7 m, od zemljišča parc. št. 4539/12 k.o. Domžale 7,35 m, od zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale 1,75 m in od zemljišča parc. št. 4536 k.o. Domžale 8,5 m.

9. Dovoz do stavbe bo potekal neposredno z občinske ceste LZ 071261 – Karantanska cesta, ki poteka po zemljiščih parc. št. 4528/5 in 5492 obe k.o. Domžale. Večstanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje. Priključno mesto na vodovodno omrežje bo izvedeno na zemljišču parc. št. 5492, ki v naravi predstavlja občinsko cesto, priključek pa bo preko zemljišča parc. št. 4535/2 k.o. Domžale potekal do gradbene parcele. Priključno mesto na kanalizacijsko omrežje (fekalno) bo izvedeno na zemljišču parc. št. 4534/1 k.o. Domžale, priključek pa bo preko zemljišča parc. št. k.o. 4535/4 k.o. Domžale potekal do gradbene parcele. Priključno mesto na elektro omrežje bo izvedeno na zemljišču parc. št. 4537/2 k.o. Domžale, priključek pa bo preko zemljišč parc. št. 4539/7, 4539/5 in 4539/9 vse k.o. Domžale potekal do gradbene parcele. Priključni mesti na telekomunikacijsko in plinovodno omrežje bosta izvedeni na zemljišču parc. št. 4535/2 k.o. Domžale, priključka pa bosta potekala neposredno do gradbene parcele. Meteorne vode s strehe in utrjenih površin bodo preko lovilcev olja in peskolovov speljane v ponikovalnico na gradbeni parceli.
10. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 15.12.2021 in dopolnitev le te z dne 17.2.2022, in projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. P-01/21, ki jo je junija 2021 izdelal in februarja 2022 in junija 2022 dopolnil Tria studio, d.o.o., Gorenjska cesta 10, 1234 Mengeš.
11. Pri gradnji je treba upoštevati naslednja mnenja:
- Občine Domžale, št. 3510-141/2021-5 z dne 14.7.2021;
 - Elektra Ljubljana, d. d., št. 1269411 z dne 5.10.2021;
 - Telekom Slovenije, d.d., št. 100931-LJ/6325-BS z dne 4.11.2021;
 - Petrola, d.d., št. DOM-S4666/21-B.Zupančič z dne 28.6.2021;
 - JKP Prodnik, d. o. o., št. SOG21_0408 z dne 15.7.2021;
 - o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, Direkcije Republike Slovenije za vode, št. 35508-4353/2021-4 z dne 16.8.2021.
12. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.
13. Stroškov postopka ni.

Obrazložitev

Investitor Percon, d.o.o., Šarhova ulica 14, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Peter Drašler, ki ga po pooblastilu zastopa Tria studio, d.o.o., Slovenska 96, 1234 Mengeš, je dne 15.12.2021 pri upravnem organu vložil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta s sedmimi oskrbovanimi bivalnimi enotami za starejše na zemljišču s parc. št. 4535/3 k. o. Domžale.

Zahtevi je bil priložen izvod projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, P-20/21, ki jo je junija 2021 izdelal Tria studio, d.o.o., Slovenska 96, 1234 Mengeš, pooblastilo za zastopanje, mnenje Občine Domžale, št. 3510-141/2021-5 z dne 14.7.2021, mnenje JKP Prodnik, d.o.o., št. SOG21_0408 z dne 15.7.2021, mnenje k projektnim rešitvam družbe Petrol, d.d., št. DOM-S4666/21-B.Zupančič z dne 28.6.2021, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, Direkcije Republike Slovenije za vode, št. 35508-4354/2021-4 z dne 16.8.2021, mnenje k projektnim rešitvam Telekom Slovenije, d.d., št. 100931-LJ/6325-BS z dne

4.11.2021, soglasje Občine Domžale, kot lastnice zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale, za gradnjo predmetnega objekta z odmikom najbolj izpostavljenega dela od medposestne meje manj kot 4 m, soglasji in dovoljenji Občine Domžale, za poseg na občinski cesti, št. 3711-137/2021-3 z dne 13.9.2021 in 3711-153/2021-2 z dne 7.10.2021, ter soglasje h gradnji lastnika zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale, družbe Alfa int, d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale.

Upravni organ je po pregledu zahtevka ugotovil, da je vloga nejasna in nepopolna, zato je pooblaščenca investitorja z dopisom pozval razjasnitvi zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja v delu poteka priključka na kanalizacijsko omrežje, razjasnitvi zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja v delu poteka priključka na elektro omrežje, ter ustrezni predložitvi dokazil o pravici gradnje elektro priključka preko zemljišč, ki niso v lasti investitorja, ter predložitvi dokazila o pravici gradnje elektro in kanalizacijskega priključka preko zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale, skladno s 3. tč. 2. odst. 35. člena GZ.

Pooblaščenec je dne 14.1.2022 predložil pogodbo o ustanovitvi služnosti, predlagano za vpis v Zemljiško knjigo, št. 346/2021 z dne 6.10.2021, sklenjeno med investitorjem in družbo Alfa int, d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale, za gradnjo priključka na elektro omrežje preko zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale. Dne 17.1.2021 je pooblaščenec predložil še pogodbo o ustanovitvi služnosti, predlagano za vpis v Zemljiško knjigo, št. 362/2021 z dne 6.1.2021, sklenjeno med investitorjem, Elektrom Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, in Urošem Prebilom, Jelenčeva ulica 24, 4000 Kranj, kot lastnikom zemljišča parc. št. 4539/5 k.o. Domžale, preko katerega se bo gradil priključek na elektro omrežje. Predložena je bila še pogodba o ustanovitvi služnosti, št. 407/2021 z dne 4.11.2021, sklenjena med investitorjem, Elektrom Ljubljana, d.d., ter solastniki zemljišča parc. št. 4539/9 k.o. Domžale, etažnimi lastniki stavbe, št. 6470 k.o. Domžale, z naslovom Domžale, Karantanska cesta 6B. Dopolnitev je vsebovala še soglasje in dovoljenje za poseg na občinski cesti, Občine Domžale, št. 3711-153/2021-2 z dne 7.10.2021, za vgradnjo kanalizacijskega priključka v občinsko cesto s parc. št. 5434/1 k.o. Domžale.

Po popolnosti vloge je upravni organ v ugotovitenem postopku ugotovil, da v skladu z 42. in 43. členom GZ, niso izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je bil pooblaščenec z dopisom, št. 351-856/2021/6 (25241) z dne 26.1.2022, pozvan k uskladitvi parcelnih številk zemljišč, po katerih poteka priključek na elektro omrežje, navedenih na zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja, s prikazanimi v predloženem DGD; pravilni navedbi zemljišča, od katerega je najbolj izpostavljen del podzemnega dela odmaknjen 0,0 m (parc. št. 4535/4 k.o. Domžale); uskladitvi navedbe faktorja zelenih površin, navedenega v prilogi 4, s tehničnim poročilom, v predloženem DGD; opredelitvi namembnosti objekta v tehničnem poročilu, razjasnitvi navedbe o zunanjem parkirišču, navedbi pravilne oznake objekta (K3), ter predložitvi digitalnega dela DGD.

Pooblaščenec je dne 17.2.2022 predložil dopolnitev zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja v delu poteka priključka na elektro omrežje ter dopolnitev dokumentacije DGD skladno s pozivom upravnega organa. Dne 5.7.2022 je pooblaščenec predložil še potrdilo Občine Domžale o plačilu komunalnega prispevka, št. 3507-26/2022-8 z dne 4.7.2022.

V 2. odstavku 35. člena GZ določeno, da morajo biti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložena mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno.

Pooblaščenec je na Občino Domžale podal zahtevo za izdajo mnenja glede skladnosti s prostorskim aktom, vendar ga v določenem roku ni prejel. Zato je upravni organ skladno z 2. odstavkom 40. člena GZ Občino Domžale pozval, da v roku 8 dni predloži mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom. Dne 2.3.2022 je upravni organ prejel dopis oz. odgovor Občine Domžale, št. 3510-141/2021-9 z dne 2.3.2022. V tem dopisu občina pojasnjuje, da iz zakonske določbe 31. člena GZ ne izhaja obveznost podajanja mnenja občine glede skladnosti gradnje s prostorskim aktom in da je v 3. odstavku 31. člena GZ določeno, da je občina mnenjedajalec

glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine le glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe.

Ker je iz tega dopisa razvidno, da občina mnenja o skladnosti gradnje s prostorskim izvedbenim aktom ne bo izdala oz. se je opredelila za nepristojno za izdajo tega mnenja, je tukajšnji upravni organ postopek nadaljeval in v postopku v okviru svojih pristojnosti na podlagi 1. točke 1. odstavka 43. člena GZ ugotavljal skladnost gradnje z določbami prostorskega izvedbenega akta

Upravni organ je na podlagi vpogleda v Zemljiško knjigo ugotovil, da investitor na zemljišču parc. št. 4535/3 k.o. Domžale izkazuje lastninsko pravico. Investitor ima za gradnjo vodovodnega, telekomunikacijskega in plinskega priključka na zemljiščih parc. 5492 in 4535/2 obe k.o. Domžale, ki v naravi predstavljata občinsko javno cesto, pridobljeno soglasje in dovoljenje za poseg na občinski cesti Občine Domžale, št. 3711-137/2021-3 z dne 13.9.2021. Za gradnjo kanalizacijskega priključka na zemljišču parc. št. 4534/1 k.o. Domžale, ki v naravi predstavlja javno dobro lokalnega pomena – parkirišče v splošni rabi, ima investitor od Občine Domžale pridobljeno soglasje in dovoljenje za poseg na občinski cesti Občine Domžale, št. 3711-153/2021-2 z dne 7.10.2021. V korist investitorja je v Zemljiški knjigi na zemljiščih parc. št. 4537/2 in 4539/7 obe k.o. Domžale, v lasti Elektra Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, vpisana služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljalnih del in izgradnje infrastrukturnega objekta – priključka na elektro omrežje. Investitor ima z lastnikom zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale, družbo Alfa-int, d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale, sklenjeno pogodbo o ustanovitvi služnosti izgradnje priključka na elektro omrežje. Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti izgradnje priključka na elektro omrežje, ki je predlagana za vpis v Zemljiško knjigo, ima investitor na zemljišču parc. št. 4539/5 k.o. Domžale, v lasti Uroša Prebila, Jelenčeva ulica 24, 4000 Kranj, izkazano pravico gradnje priključka na elektro omrežje. Na podlagi vpisane služnostne pravice izgradnje elektroenergetskega priključka, ima investitor na zemljišču parc. št. 4539/9 k.o. Domžale, v solasti Poštenjak Antonia, Milošević Branislave, Milošević Dobrin Miroslava, Eržen Nine, Škarjot Tanje, Lackovič Žumer Boruta, Klemen Alenke, Zajec Majde, Velkavrh Katje, Agić Benjamina, Kovačič Kristine, Capuder Irena, Cerar Petra, Barbo Deželjin Alenke, Deželjin Damirja, Moder Manje, Gavrić Gorana, Vehovec Zofije vsi Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale, Gostič Marjana in Gostič Nives, oba Ljubljanska cesta 59, 1230 Domžale, družbe Vomaks inženiring in industrijska oprema, d.o.o., Slamnikarska 1d, 1230 Domžale, Gantar Gašperja in Polajnar Gantar Alenka, oba Polje, Cesta XXXVIII 1, 1260 Ljubljana Polje, Kolenc Tineta, Jemčeva 12, 1236 Trzin, in Hudoklin Mojce, Hudo, Mlinska 4, 1235 Radomlje, izkazano pravico gradnje priključka na elektro omrežje. Investitor ima tako izkazano pravico graditi, skladno s 35. členom GZ.

Upravni organ ugotavlja, da se objekt, ki je predmet postopka pridobitve gradbenega dovoljenja v predmetni zadevi, nahaja v enoti urejanja prostora DŽ-100*, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/2018) – v nadaljevanju OPN. Za omenjeno enoto urejanja prostora velja posebni prostorsko izvedbeni pogoj, da je potrebno ob regionalni cesti R3 644 omogočiti vzpostavitev ustreznega cestnega profila s kolesarsko in peš povezavo. Ker se zemljišče, na katerem je predvidena gradnja predmetnega objekta ne nahaja ob regionalni cesti R3 644, navedeni posebni prostorsko izvedbeni pogoj v tej zadevi ni predmeten.

Obravnavani poseg v prostor se na podlagi citiranega odloka nahaja v območju CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer je skladno s 85. členom OPN dovoljena gradnja novega objekta. Skladno s 138. čl. OPN in Prilogo 1 je na območju CU med drugim dovoljeno graditi stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (CC – SI: 1130). Iz predložene dokumentacije DGD izhaja, da bo predmet gradnje obsegal tudi gradnjo enostavnega objekta – protihrupne ograje, AB izvedbe, dolžine 17,03 m in višine 2,2 m, za katero glede na 5. člen GZ ni potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja.

Na zemljišču parc. št. 4353/3 k.o. Domžale trenutno stoji trgovski objekt, ki ga bo investitor pred začetkom gradnje odstranil, odstranitev pa prijavil pri upravnem organu na podlagi 2. odstavka 5. člena GZ.

Skladno s 89. členom OPN morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti z najbolj izpostavljenim delom objekta oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m. Manjši odmik je dopusten ob pisnem soglasju mejaša. Najbolj izpostavljen podzemni del večstanovanjske stavbe bo od zemljišča s parc. št. 4535/2 k.o. Domžale (ki v naravi predstavlja občinsko cesto) odmaknjen 2,5 m, od zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale 0,0 m, od zemljišča parc. št. 4539/9 k.o. Domžale 1,1 m, od zemljišč parc. št. 4539/11 in 4539/12 obe k.o. Domžale 1,9 m, od zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale 0,3 m in od zemljišča parc. št. 4536 k.o. Domžale 4 m. Najbolj izpostavljen nadzemni del večstanovanjske stavbe bo od zemljišča parc. št. 4535/2 k.o. Domžale (ki v naravi predstavlja občinsko cesto) odmaknjen 2,5 m, od zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale 1,75 m, od zemljišča parc. št. 4539/9 k.o. Domžale 6,15 m, od zemljišča parc. št. 4539/11 k.o. Domžale 7 m, od zemljišča parc. št. 4539/12 k.o. Domžale 7,35 m, od zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale 1,75 m in od zemljišča parc. št. 4536 k.o. Domžale 8,5 m. Za gradnjo objekta z odmikom 2,5 m od zemljišča parc. št. 4535/2 k.o. Domžale (ki v naravi predstavlja občinsko cesto) je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Občine Domžale, št. 3510-141/2021-5 z dne 14.7.2021. Investitor ima od lastnice zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale Občine Domžale, pridobljeno pisno izjavo o soglašanju z odmikom, manjšim od predpisanega v OPN. Prav tako ima izjavo o soglašanju z odmikom, manjšim od predpisanega v OPN, investitor pridobljeno od lastnika zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale, družne Alfa Int, d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale. V korist investitorjevega zemljišča (gradbene parcele predmetne stavbe) je v Zemljiški knjigi pri zemljiščih parc. št. 4539/9, 4539/11 in 4539/12 vse k.o. Domžale, vpisano dovoljenje izgradnje novega objekta na zemljišču parc. št. 4535/3 k.o. Domžale z odmikom od prej navedenih zemljišč minimalno 1,10 m od kletne etaže, ter minimalnim odmikom 4 m od ostalih etaž objekta, razen odmika balkonov, ki znaša minimalno 3 m.

V 95. členu OPN je določeno, da je treba v primeru gradnje stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na eno oskrbovano stanovanje zagotoviti 1 parkirno mesto za osebna vozila. Dodatno pa je potrebno zagotoviti še 20 % parkirnih mest za osebna vozila obiskovalcev. Poleg navedenega števila parkirnih mest, pa je treba za objekte, za katere je potrebnih več kot deset parkirnih mest, zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi. Minimalno je potrebno za predmetno stavbo zagotoviti 9 parkirnih mest za osebna vozila. Za predmetni objekt bo zagotovljenih 11 parkirnih mest za osebna vozila v garaži v kletni etaži, od tega eno parkirno mesto za gibalno ovirane osebe. V kolesarnici objekta (v kleti) bo zagotovljenih 13 parkirnih mest za enosledna vozila.

Velikost gradbene parcele znaša 815,00 m² in upošteva namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje, prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objekta, ter obstoječo parcelno strukturo v območju enote urejanja prostora. Parcela objekta je v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč ter v območje enote urejanja prostora.

Dovoz do stavbe bo potekal neposredno z občinske ceste LZ 071261 – Karantanska cesta, ki poteka po zemljiščih parc. št. 4528/5 in 5492 obe k.o. Domžale. Večstanovanjski objekt bo priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje. Priključno mesto na vodovodno omrežje bo izvedeno na zemljišču parc. št. 5492, ki v naravi predstavlja občinsko cesto, priključek pa bo preko zemljišča parc. št. 4535/2 k.o. Domžale potekal do gradbene parcele. Priključno mesto na kanalizacijsko omrežje (fekalno) bo izvedeno na zemljišču parc. št. 4534/1 k.o. Domžale, priključek pa bo preko zemljišča parc. št. k.o. 4535/4 k.o. Domžale potekal do gradbene parcele. Priključno mesto na elektro omrežje bo izvedeno na zemljišču parc. št. 4537/2 k.o. Domžale, priključek pa bo preko zemljišč parc. št. 4539/7, 4539/5 in 4539/9 vse k.o. Domžale potekal do gradbene parcele. Priključni mesti na telekomunikacijsko in plinovodno omrežje bosta izvedeni na zemljišču parc. št. 4535/2 k.o. Domžale, priključka pa bosta potekala neposredno do gradbene parcele. Meteorne vode s strehe in utrjenih površin bodo preko lovilcev olja in peskolovov speljane v ponikovalnico na gradbeni parceli.

Za priključitev nameravanega objekta na omrežja komunalne infrastrukture je investitor pridobil mnenja pristojnih mnenjedajalcev, in sicer mnenje Občine Domžale, št. 3510-141/2021-5 z dne

14.7.2021, Elektra Ljubljana, d. d., št. 1269411 z dne 5.10.2021, Telekom Slovenije, d.d., št. 100931-LJ/6325-BS z dne 4.11.2021, Petrola, d.d., št. DOM-S4666/21-B.Zupančič z dne 28.6.2021, ter JKP Prodnik, d. o. o., št. SOG21_0408 z dne 15.7.2021.

Predmetna gradnja je skladna s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za gradnjo, določenimi v 138. členu OPN. Predviden objekt predstavlja večstanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji, torej stanovanjsko stavbo za posebne družbene skupine (CC-SI: 1130). Zelene površine predstavljajo 0,45, kar je več minimalno določenemu faktorja 0,20 FZP, ki je določen v podrobno prostorsko izvedbenih pogojih. Na gradbeni parceli sta predvideni dve novi drevesi, kar je skladno s predpisom, da je potrebno na parceli zagotoviti 20 dreves na hektar. V skladu s 3. in 5. točko 93. člena OPN med zelene površine objekta štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Predviden objekt ne spada v skupino objektov, za katere je treba zagotoviti otroška igrišča, saj stanovanja v objektu predstavljajo oskrbovane bivalne enote za starejše. Faktor zazidanosti – FZ bo 0,30 in je manjši od maksimalno določenega (FZ: 0,5), faktor izrabe – FI je 1 kar je enako maksimalno dopustni izrabi, predpisani v OPN. Višina objekta bo 13,8 m nad koto terena in bo skladna z določili OPN, saj ne bo presegala višin slemen sosednjih objektov enake namembosti v oddaljenosti 150 m od roba objekta. Na severnem delu predvidene gradnje, na oddaljenosti 40 m, je lociran objekt podobne namembosti (CC-SI, 11301) z maksimalno višino 15 m. Glede na stavbno opremo in dodatne servisne stopnice na drugi strani objekta je jasno razvidno, da gre za sestavni del objekta. Maksimalni gabarit objekta bo klet, pritličje in tri nadstropja. Gradnja podzemne kletne etaže je skladno z 86. členom OPN dopustna, saj iz geomehanskega poročila, št. GG 66/3/22, ki ga je aprila 2022 izdelal GHC Projekt, d.o.o, Prostova 8, 3204 Dobrna, izhaja, da je teren primeren za izvedbo kletne etaže. Zaradi manjših domikov kletne etaže od mej gradbene parcele se za ustrezno varovanje gradbene jame predvideva izvedba pilotne zaledne stene, ki omogoča izvedbo z minimalnimi odmiki ter brez konstrukcijskih posledic na sosednje oz. bližnje objekte. Dodatno je bil izdelan tudi načrt varovanja gradbene jame, št. NK 99/5/2022 ki ga je dne 26.5.2022 izdelal GHC Projekt, d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna. Z gradnjo kletne etaže se ne posega v komunalno infrastrukturo. Streha večstanovanjske stavbe bo ravna. Oblikovanje strehe in celotne arhitekture objekta se prilagaja objektu na sosednjem zemljišču (parc. št. 4539/9 k.o. Domžale). Fasada stavbe bo barvana v svetlem tonu s poudarki vhoda in izpostavljenih delov. Predmetni objekt ima 815 m² bruto tlorisne površine (BTP je glede na 3. čl. OPN seštevek vseh etaž stavbe izračunana skladno s standardom SIST ISO 9836, pri čemer se v izračun ne upošteva površina kleti, če strop kleti sega več kot 1 m nad nivo terena, prav tako se v izračun ne upoštevajo površine nepokritih balkonov in odprtih teras), zato za predmetno gradnjo ni potrebna izdelava variantnih rešitev, oziroma izvedba natečaja za izbiro najustreznejše strokovne rešitve, ali OPPN.

Upravni organ je na podlagi je podlagi 36. člena GZ kot stranske udeležence v postopek izdaje gradbenega dovoljenja vključil Občino Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale, kot lastnico zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale, lastnico zemljišča parc. št. 4535/4 k.o. Domžale, družbo Alfa Int, d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale, lastnike zemljišča parc. št. 4539/9 vse k.o. Domžale, Poštenjak Antonia, Milošević Branislavo, Milošević Dobrin Miroslava, Eržen Nino, Škarjot Tanjo, Lackovič Žumer Boruta, Zajec Majdo, Velkavrh Katjo, Bučak Gasser Petro (katere delež lastništva je z dnem 17.2.2022 na podlagi prodajne pogodbe prešel na Marjana Gostiča in Nives Gostič, oba Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale), Agić Benamina, Kovačič Kristino, Capuder Ireno, Cerar Petra, Barbo Deželjin Alenko, Deželjin Damirja, Moder Manjo, Gavrić Gorana, Vehovec Zofijo, Klemen Alenko, vsi Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale), družbo Vomaks, inženiring in industrijska oprema, d.o.o., Slamnikarska 1d, 1230 Domžale, Gantar Gašperja in Polajnar Gantar Alenko, oba Polje, Cesta XXXVIII 1, 1260 Ljubljana Polje, Kolenc Tineta, Jemčeva 12, 1236 Trzin, in Hudoklin Mojco, Hudo, Mlinska 4, 1235 Radomlje, lastnico zemljišča parc. št. 4539/11 k.o. Domžale, Klemen Alenko, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale, lastnika zemljišča parc. št. 4539/12 k.o. Domžale, Lackovič Žumer Boruta, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale, solastnika zemljišča parc. št. 4536 k.o. Domžale, Sebiho Fazlič in Fahrudina Fazliča, oba Ulica Antona Skoka 1, 1230 Domžale, lastnika zemljišč parc. št. 4537/2 in 4539/7 obe k.o. Domžale, Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, ter lastnika zemljišča parc. št. 4539/5 k.o. Domžale Uroša Prebila, Jelenčeva ulica 24, 4000 Kranj.

Pooblaščenec je k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložil soglasje lastnice zemljišča parc. št. 4534/1 k.o. Domžale, Občine Domžale, in soglasje lastnice zemljišča 4535/4 k.o. Domžale, družbe Alfa Int, d.o.o., o strinjanju z gradnjo po predloženi projektni dokumentaciji. Skladno z 39. členom GZ se šteje, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo, s katero je na njeni nepremičnini pridobil lastninsko ali kakšno drugo stvarno pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. Investitor je z lastnikom zemljišč parc. št. 4537/2 in 4539/7 obe k.o. Domžale, Elektrom Ljubljana, d.d., in lastnikom zemljišča parc. št. 4539/5 k.o. Domžale Urošem Prebilom sklenil pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti izgradnje elektroenergetskega priključka, zato se šteje, da so z nameravano gradnjo seznanjeni, in da se z njo strinjajo.

Ostale stranske udeležence je upravni organ z vabilom, št. 351-856/2021-8 (25241) z dne 24.2.2022, povabil v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. V zakonitem roku, to je do 18.3.2022, sta udeležbo v postopek prijavila solastnika zemljišča parc. št. 4536 k.o. Domžale, Sebiha Fazlič in Fahrudin Fazlič. Dne 16.3.2022 sta stranska udeleženca za zastopanje v postopku predložila pooblastilo odvetnikoma Andreju Dolesu in Katarini Doles Toš, Kolodvorska 6, 1230 Domžale. Pooblaščenec stranskih udeležencev je v dopisu dodatno pojasnil razloge za udeležbo v postopku, in sicer zaradi gradnje podzemnih garaž, vpliva na stabilnost sosednjih objektov, ter umestitve otroškega igrišča neposredno ob posestno mejo zemljišča v lasti stranskih udeležencev

Upravni organ je pooblaščenca stranskih udeležencev in pooblaščenca investitorja, na podlagi 41. člena GZ, s pisnim vabilom z dne 31.3.2022, pravilno in pravočasno povabil na ustno obravnavo.

Kot strankam v postopku jima je bila dana možnost, da se s priloženo dokumentacijo seznanita pred razpisano ustno obravnavo. Prav tako je sta bila seznanjena z dejstvom, da v kolikor se ustne obravnave ne bosta udeležila oziroma poslala pooblaščenca s pisnim pooblastilom in svojega izostanka ne bosta opravičila do razpisanega dne za ustno obravnavo, bo upravni organ kljub temu ustno obravnavo opravil in štel, da se z gradnjo strinjata.

Ustne obravnave dne 23.2.2022 so se poleg pooblaščenca investitorja udeležili Odvetnik Andrej Doles, Kolodvorska 6, 1230 Domžale, kot pooblaščenec Fahrudina Fazliča in Sebihe Fazlič, ter Fahrudin Fazlič, Sebiha Fazlič in Sandi Fazlič, vsi Ulica Antona Skoka 1, 1230 Domžale.

Na začetku ustne obravnave je pooblaščenec investitorja predložil geološko tehnično poročilo št. GG 66/3/22, ki ga je aprila 2022 izdelal GHC- Projekt, d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna. Uradna oseba je prisotne po seznanitvi s predloženo dokumentacijo pozvala, da podajo izjave glede predvidene gradnje. Odvetnik Andrej Doles je podal izjavo, da glede na vpogled v vodilno mapo in že napovedana vprašanja v predhodni vlogi, stranka z interesom izpostavlja vprašanje načrta gradbene jame in geomehanskega poročila. Navede, da iz razloga, ker utegne izkop gradbene jame vplivati na stabilnost objekta v lasti stranskega udeleženca. Na prošnjo po pridobitvi kopije geološko tehničnega poročila, mu pooblaščenec investitorja predloži izvod poročila. Odvetnik Andrej Doles nadaljuje, da je iz vsebine projekta DGD je razvidno, da bo neposredno ob posestni meji objekta strank z interesom situirano otroško igrišče, ki pa skladno s stališčem Vrhovnega sodišča predstavlja emisijski element, zato stranka z interesom predlaga da investitor v zavarovanje emisij hrupa na posestni meji izvede protihrupno steno v betonski izvedbi do višine 2,2 m na celotni dolžini in tudi neposredno ob pomožnem objektu, ki stoji na posestni meji. Poleg tega pa investitorju tudi predlaga, da mu zase in za svoje pravne naslednike poda soglasje za rekonstrukcijo pomožnega objekta, ki stoji na posestni meji. Doda, da stranka z interesom v načelu ne nasprotuje gradnji tako zasnovanega objekta, želi pa si skladno s svojim pravnim interesom izvedbo takšnega projekta, ki ga pri izvrševanju svoje lastninske pravice ne bi oviral. Odvetnik Andrej Doles nadaljuje in predlaga upravnemu organu, da v gradbenem dovoljenju investitorju naloži obveznost monitoringa njegovega stanovanjskega objekta. Doda, da v kolikor bi investitor pristal v izvedbo protihrupne ograje neposredno ob pomožnem objektu, stranke z interesom v primeru poškodb pomožnega objekta podajo izjavo o odpovedi odškodninskemu zahtevku iz naslova poškodovanja objekta, saj je objekt v gradbenem smislu slabo zgrajen. Hkrati pa naj se to protihrupno ograjo vriše v dokumentacijo

DGD. Pove, da stranka z interesom predlaga investitorju, da ji skladno z določbami Obligacijskega zakonika in Gradbenega zakona poda zase in za svoje pravne naslednike izjavo o strinjanju z gradnjo ali rekonstrukcijo pomožnega objekta tako kot v naravi danes obstoji. Pooblaščenec investitorja je glede na predstavljene pomisleke stranskih udeležencev upravni organ prosil za določitev 10 dnevnega roka, v katerem bodo odgovorili na pripombe.

Upravni organ je investitorju določil rok 10 dni od ustne obravnave, da odgovori na navedbe stranskih udeležencev, ter stranskim udeležencem določil rok 10 dni od ustne obravnave za dogovor na predloženo geomehansko poročilo.

Dne 17.5.2022 je pooblaščenec stranskih udeležencev upravni organ z dopisom obvestil, da so se z investitorjem dogovorili za predložitev načrta gradbene jame in za dopolnitev DGD dokumentacije, ki bo vključevala tudi gradnjo protihrupne ograje v višini 2,2 m. Pooblaščenec dodaja, da glede na pojasnilo tehnične izvedbe gradbene jame, gradnje v kleti in glede na tehnologijo, monitoringa najverjetneje ne bo treba izvajati.

Dne 19.5.2022 je pooblaščenec investitorja z dopisom zaprosil za podaljšanje roka, postavljenega na ustni obravnavi, glede ureditve načrta gradbene jame, za 20 dni. Upravni organ je slednji rok podaljšal do 15.6.2022. Dne 10.6.2022 je pooblaščenec investitorja predložil čistopis dokumentacije DGD, št. P-20/21, izdelan v juniju 2002, ter načrt varovanja gradbene jame, št. NK 899/5/2022, ki ga je dne 26.5.2022 izdelal GHC-Projekt, d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna. Istega dne je pooblaščenec stranskih udeležencev, odvetnik Andrej Doles, upravni organ z dopisom obvestil, da so s strani pooblaščenca investitorja prejeli čistopis vodilne mape s prikazom izvedbe protihrupne ograje, kot sta se stranki z dogovorom v priloženem dopisu, dogovorili. Priložen dogovor je bil podpisan s strani stranskih udeležencev, pooblaščenec investitorja pa ga je po predložitvi posebnega pooblastila pri upravnem organu podpisal dne 27.6.2022. Iz predloženega dogovora izhaja, da se stranska udeleženca, Sebiha Fazlić in Fahrudin Fazlić, z gradnjo večstanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, skladno s predloženo dokumentacijo (čistopis junij 2022) strinjata.

Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da ni zadržkov za izdajo gradbenega dovoljenja.

Projekt, ki je priložen k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja, je izdelan v skladu z 8. členom Pravilnika 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) in v skladu z zgoraj navedenim prostorskim izvedbenim aktom, ki ureja območje navedene gradnje. Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant Tria studio, d.o.o., Slovenska 96, 1234 Mengeš, in vodja projekta Martin Lovrečić, uni. dipl. inž. arh., ZAPS 1839, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne zbornice.

Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja vsebuje vse predpisane sestavine skladno s 40. členom GZ.

Iz evidence dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč in iz zemljiškega katastra izhaja, da je zemljišče s parc. št. 4535/3 k.o. Domžale, po dejanski rabi uvrščeno med pozidana zemljišča, zato na podlagi 3. g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča investitorjema ni bilo treba plačati.

Iz potrdila Občine Domžale, številka 3507-26/2022-8 z dne 4.7.2022, je razvidno, da ima investitor poravnane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka. Prav tako je investitor poravnal obveznosti iz naslova upravnih taks po Zakonu o upravnih taksah – v nadaljevanju: ZUT (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš), v višini 837,40 EUR.

Na podlagi 63. člena GZ mora investitor pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta, za katerega zahteva izdajo gradbenega dovoljenja, prijaviti začetek gradnje na predpisanem obrazcu.

Glede na navedeno je bilo v skladu z določbami GZ in ob upoštevanju določb Zakona o splošnem upravnem postopku, odločeno tako, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

V postopku niso nastali posebni stroški postopka, skladno s 1. odstavkom 118. člena ZUP.

PRAVNI POUK: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 (osmih) dni od vročitvi te odločbe. Pritožba se vloži pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Domžale, Ljubljanska 69, Domžale. Taksa za pritožbo po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah ZUT-UPB5 (Uradni list RS, številka 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo in 32/2016) znaša 18,10 EUR.

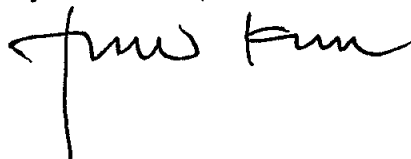
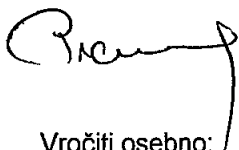
Postopek vodila:

Anica Prelovšek, dipl.upr.org.

Višja svetovalka II

Anton Kosec, dipl. upr. org., inž. grad.

vodja Oddelka za prostor



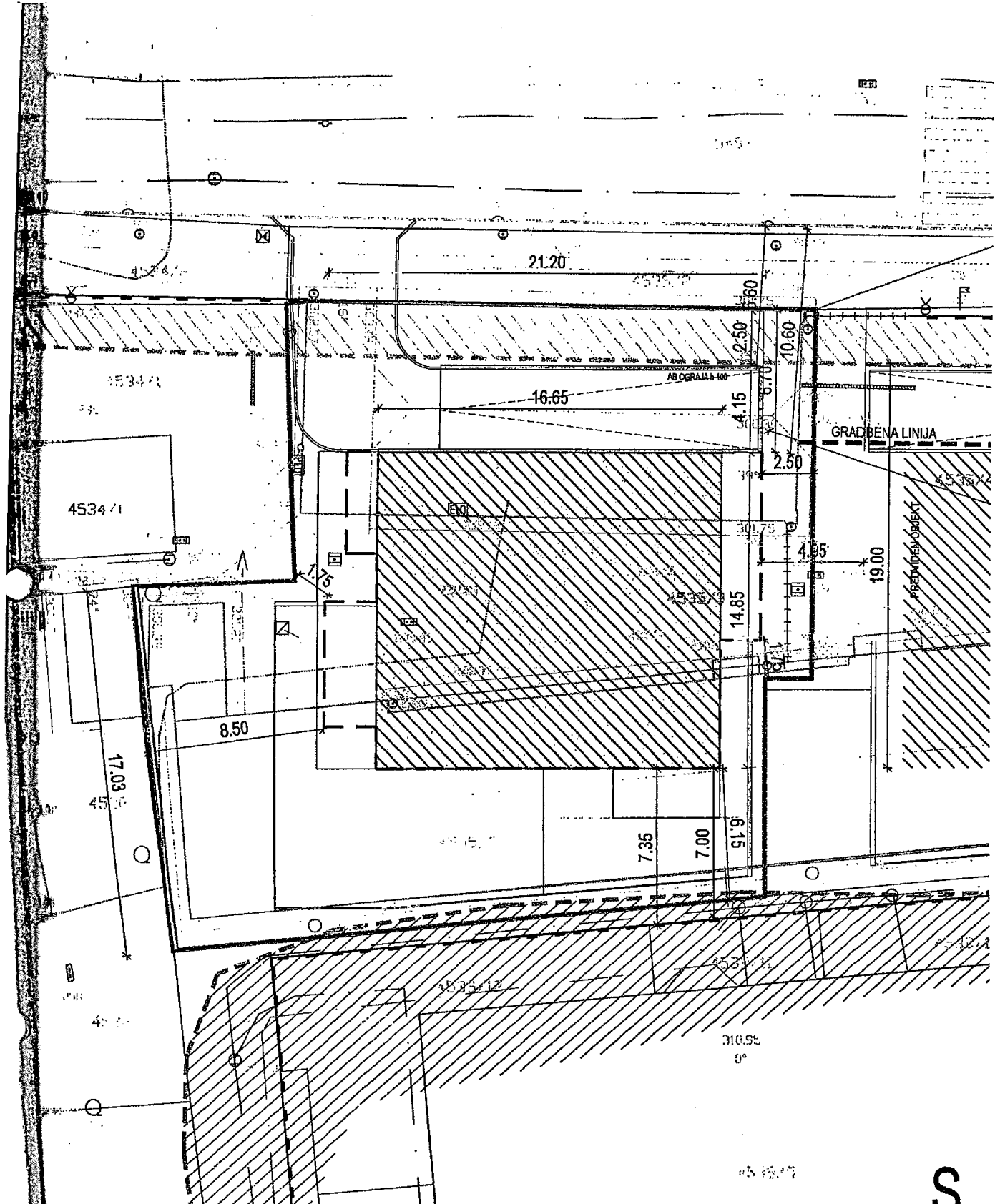
Vročiti osebno:

1. Tria studio, d.o.o., Slovenska 96, 1234 Mengeš (pooblaščenec)
2. Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
3. Alfa int, d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
4. Antonio Poštenjak, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
5. Branislava Milošević, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
6. Miroslav Milošević Dobrin, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
7. Nina Eržen, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
8. Tanja Škarjot, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
9. Borut Lackovič Žumer, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
10. Majda Zajec, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
11. Katja Velkavrh, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
12. Marjan Gostič, Ljubljanska cesta 95, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
13. Nives Gostič, Ljubljanska cesta 95, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
14. Benjamin Agić, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
15. Kristina Kovačič, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
16. Irena Capuder, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
17. Peter Cerar, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
18. Alenka Barbo Deželjin, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
19. Damir Deželjin, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
20. Manja Moder, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
21. Goran Gavrić, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
22. Zofija Vehovec, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
23. Alenka Klemen, Karantanska cesta 6b, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
24. Vomaks, inženiring in industrijska oprema, d.o.o., Slamnikarska 1d, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)
25. Gašper Gantar, Polje, Cesta XXXVIII 1, 1260 Ljubljana Polje (s prikazom situacije iz DGD)
26. Alenka Polajnar Gantar, Polje, Cesta XXXVIII 1, 1260 Ljubljana Polje (s prikazom situacije iz DGD)
27. Tine Kolenc, Jemčeva 12, 1236 Trzin (s prikazom situacije iz DGD)
28. Mojca Hudoklin, Hudo, Mlinska 4, 1235 Radomlje (s prikazom situacije iz DGD)
29. Elektro Ljubljana, d. d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana (s prikazom situacije iz DGD)
30. Uroš Prebil, Jelenčeva ulica 24, 4000 Kranj (s prikazom situacije iz DGD)
31. Odvetnika Andrej Doles in Katarina Doles Toš, Kolodvorska 6, 1230 Domžale (s prikazom situacije iz DGD)

Poslati:

1. JKP Prodnik, d. o. o., Savska 34, 1230 Domžale (info@jkp-prodnik.si)

2. Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana (sprejemna.pisarna@telekom.si)
3. Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale (vlozisce@domzale.si)
4. Petrol, d.d., Dunajska cesta 50, 1527 Ljubljana (podpora.strankam@petrol.si)
5. Direkcija RS za vode - Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana (gp.drsv-lj@gov.si)



GRADBENO UREDITVENA SITUACIJA B1

GRADBENA PARCELA
 površina 815 m²



STIK OBJEKTA Z ZEMLJIŠČEM
 objekt 1 14,85m x 16,65m => 248,0



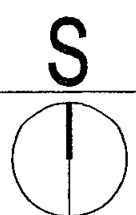
PODZEMNI DELI OBJEKTA
 objekt 1 29,1m x 25,45m

OBJEKT - ZAZIDANA P.
 objekt 1 14,85m x 16,65m => 248,0m²



NADZEMNI DELI OBJEKTA
 objekt 1 14,85m x 21,2m

PRIKAZANI V SITUACIJI B4



ARHITEKTURA | INTERIER | PROSTOR |

TRIA STUDIO D.O.O.
 GORENJSKA 10 1234 MENGEŠ
 040 896 898 STUDIO@TRIA.SI

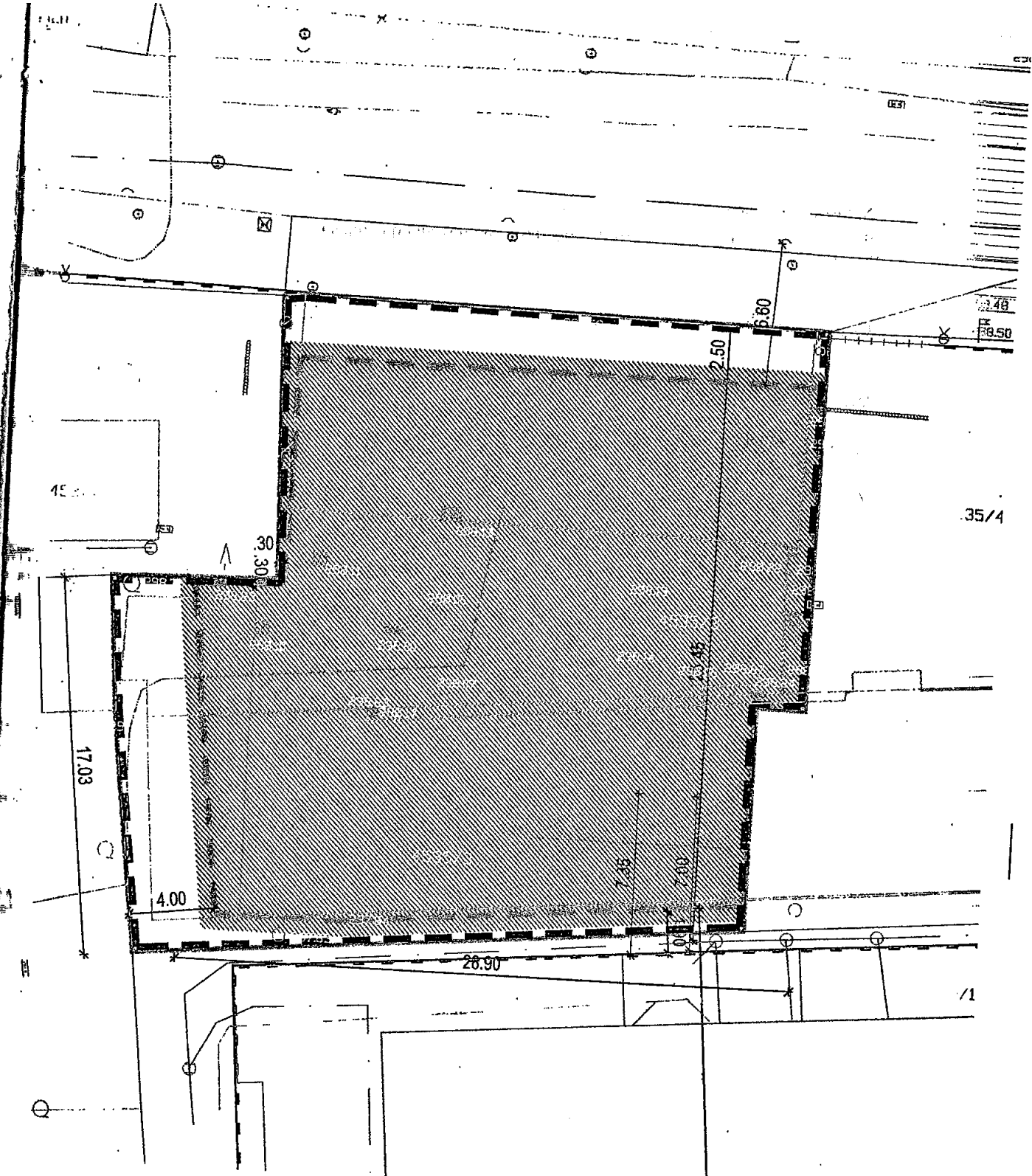
ŠT. PROJEKTA P-20/21 ŠT. NAČRTA P-20/21A OBJEKT BLOK K3
 VRSTA NAČRTA VODILNI NAČRT RISBA LOKACIJSKI PODATKI
 ODG. PROJEKTANT Martin Lovrečič u.d.i.a. ZAPS 1839
 AVTORJI Jernej Hočevar u.d.i.a., Matevž Vrhovnik u.d.i.a., Martin Lovrečič u.d.i.a.
 SODELAVCI Urh Wiegele m.l.a., Urša Ješe m.l.a., Monika Homar m.l.a.

FAZA DGD
 MERRLO
 1:250
 DATUM junij 2021
 LIST ŠT. B1

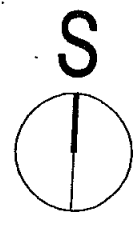
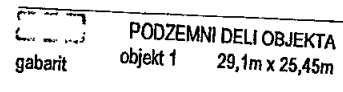
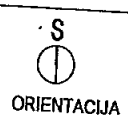
10
11
12
13
14
15

○

○



- UREJENJENO UREDITVENA SITUACIJA B4
- GRADBENA PARCELA
- PODZEMNI DELI OBJEKTA
- OBMOČJE IZKOPA
- DOSTOP / DOVOZ NA GRADBISIČE
- OBMOČJE GRADBISIČA
- OBMOČJE ZA DRUGE UREDITVE



TRIA STUDIO D.O.O.
 GORENJSKA 10 1234 MENGEŠ
 040 896 898 STUDIO@TRIA.SI

ST. PROJEKTA P-20/21 ST. NAČRTA P-20/21A OBJEKT BLOK K3
 VRSTA NAČRTA VODILNI NAČRT RISBA LOKACIJSKI PODATKI
 ODG. PROJEKTANT Martin Lovrečič u.d.l.a. ZAPS 1839
 AVTORJI Jernej Hočevar u.d.l.a., Matevž Vrhovnik u.d.l.a., Martin Lovrečič u.d.l.a.
 SODELAVCI Urh Wiegeler m.l.a., Urša Ješe m.l.a., Monika Homar m.l.a.

FAZA DGD
 MERILO 1:250
 DATUM Junij 2021
 LIST ST. B4

Notarka Judita Učakar Rženičnik, potrjuje,

da je to prepis originala listine overjenega prepisa - navadnega prepisa listine Judita Učakar Rženičnik

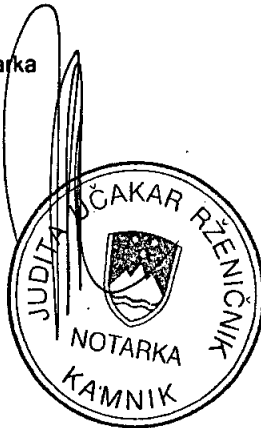
PS VE BOMŽOL oznaka listine 7.04.2022

Listina je pisana ročno - na pisalni stroj z računalnikom. Listina ima 12 strani. Listina je opremljena s pečatom z žigom s koleki

Izvirnik listine se po strankinem zahtevanju nahaja v

911. stranki
izvirnik je stranka predložila.

V Kamniku, dne 05.04.2023 Notarka





POSUTAWO NA

UE 27.1.23

UE Domžale

**Ljubljanska cesta 69
1230 Domžale**

projekt: Blok K2
št. projekta: P-01/21
parcele: 4535/4 k.o. Domžale
gradbeno dovoljenje: 351-662/2021/27, z dne 18.5.2022
pravnomočnost GD: 14.6.2022

TRIA STUDIO D.O.O.
GORENJSKA C. 10
1234 MENGEŠ

+386 40 896 898
STUDIO@TRIA.SI

ZADEVA: PRIJAVA SPREMEMBE INVESTITORJA

Spoštovani,

skladno z 60. členom GZ-1 vas obveščamo, da je pri gradnji navedenega objekta prišlo do spremembe investitorja.

Investitor
Alfa-int d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale

se nadomesti z novim investitorjem, in sicer:

Karantanika II d.o.o., Smoletova ulica 4, 1230 Domžale

Prosimo, da se sprememba zavede v ustrezne uradne evidence, v primeru dodatnih pojasnil nas kontaktirajte na 040 896 898

ID ZA DDV
SI-30077451

OSN. KAPITAL
9000,00€

MATIČNA ŠT.
2259702

Okr. sod. v Lj.
1/45861/00

Lep pozdrav,
Martin Lovrečič

TRIA
| ARHITEKTURA | INTERIER | PROSTOR |



**PRAZNA
STRAN**

—

POPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI STAVBE IN POSAMEZNIH DELOV STAVBE VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA – TEHNIČNO POROČILO

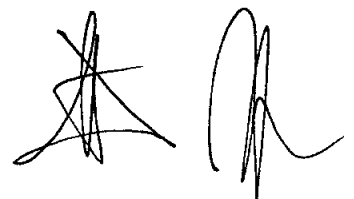
PODATKI O OBJEKTU:

STANOVANJSKI OBJEKT KARANTANIKA K3

Investitor: /

Lokacija: Karantanska ulica, Domžale

Projektant: Tria Studio d.o.o., Gorenjska cesta 10, Mengeš



Vsebina

1. UVOD	2
2. LOKACIJA	2
3. ARHITEKTURNA ZASNOVA	2
3.1 ZUNANJA UREDITEV IN PROMETNE POVRŠIN	2
3.2 PODZEMNA GARAŽA	2
3.3 ZASNOVA KONSTRUKCIJE PODZEMENGA DELA	2
3.4 ZASNOVA KONSTRUKCIJE NADZEMENGA DELA	2
3.4.1 SESTAVE HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ	2
3.4.2 SESTAVE VERTIKALNIH KONSTRUKCIJ	3
3.4.3 STANOVANJA	3
3.4.4 SHRAMBE	3
3.4.5 VHOD	3
3.4.6 STOPNIŠČE, DVIGALO IN HODNIKI	3
3.4.7 ATRIJ	3
3.4.8 BALKONI	3
3.4.9 TERASE	3
3.4.10 STREHA	3
3.4.11 FASADNA OBLOGA	3
3.4.12 STAVBNO POHIŠTVO	3
4 STROJNE INŠTALACIJE	4
4.1 OGREVANJE	4
4.2 PREZRAČEVANJE	4
4.3 KLIMATIZACIJA	4
4.4 VODOVOD	4
5 ELEKTRO INŠTALACIJE	4
6 NIZKONAPETOSTNE INŠTALACIJE	4



1. UVOD

V centru Domžal, na Karantanski ulici nasproti doma upokojecev namerava investitor zgraditi stanovanjski objekt s podzemno garažo. V objektu bo 7 stanovanjskih enot različnih velikosti v štirih etažah. Objekt bo imel podzemno garažo in nadzemni del, ki bo zgrajen iz masivnega križno lepljenega lesa. Stanovanja bodo omogočala bivanje v ugodni klimi s svetlimi prostori s poudarkom na energetski učinkovitosti.

Inovativni pristop h gradnji in trajnostno naravnana gradnja s poudarkom na energetski učinkovitosti je edinstvena v Sloveniji.

2. LOKACIJA

Lokacija objekta bo na zemljiški parceli 4535/3 k.o. Domžale. Objekt bo lociran neposredno ob cestnem prostoru, od Karantanske ceste pa je ločen z uvozno klančino, ki služi za dostop do kletne garaže. Lokacija v središču mesta omogoča odlično dostopnost do vseh pomembnih mestnih funkcij (transport, javne ustanove, zdravstveni dom, mestni park, trgovine) in prometno povezavo z okolico preko mreže javnih cest in bližnjega priključka na AC.

3. ARHITEKTURNA ZASNOVA

3.1 ZUNANJA UREDITEV IN PROMETNE POVRŠIN

Stanovanjski objekt se bo nahajal na sredini parcele. V njem bo 7 stanovanjskih enot v 4 etažah. Vhod v objekt bo z vhodne ploščadi na V strani. Dostop do objekta bo preko obstoječega priključka na Karantansko cesto. Ob objektu je predvidena delno pokrita uvozno izvozna klančina. Prostor za zbiralnike za komunalne odpadke je lociran ob zunanjih parkiriščih na JV delu sosednjega objekta. Na ploščadi pred vhomom so predvidene skupne površine za vse stanovalce, otroško igrišče pa je locirano na Z strani, na sosednji parceli. Ostale površine neposredno okoli objekta bodo namenjene lastnikom pritličnih stanovanj. Ob južni parcelni meji bo potekala skupna dostopna pot.

3.2 PODZEMNA GARAŽA

V kleti je predvideno parkirišče z 13 parkirnimi mesti, ter servisni prostori stanovalcev (kolesarnica, shrambe, kotlovnica, prostor za čiščenje). Dostop do garaže bo preko delno pokrite uvozno/izvozne klančine, ki se nahaja na S delu objekta. Vhod/ izhod iz garažo bo preko notranjega stopnišča.

3.3 ZASNOVA KONSTRUKCIJE PODZEMENGA DELA

Klet objekta je zasnovana kot armiranobetonska konstrukcija. Obod objekta je izoliran proti vdoru vode. Plošča nad kletjo je armiranobetonska z ojačitvami (nosilci). Toplotna izolacija proti kleti je izvedena v tlaku pritličja.

3.4 ZASNOVA KONSTRUKCIJE NADZEMENGA DELA

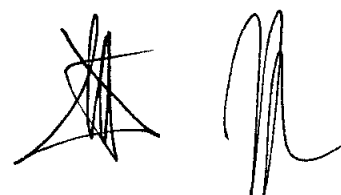
3.4.1 SESTAVE HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ

Nosilne plošče nad etažami bodo iz masivnih križno lepljenih plošč ustrezne debeline. Na njih je predvideno

nasutje kamnitega drobirja, ki ob toplotni izolaciji in estrihu skrbi za ustrezno zvočno izolativnost. Mokri in zunanji prostori (balkoni in terase) so dodatno izolirani z hidroizolacijo, ki preprečuje vdor vode do konstrukcije. Pred finalnim slojem keramike bodo uporabljeni še dodatni hidroizolativni premazi.

Stropovi v stanovanjih bodo mavčnokartonske izvedbe.

Streha nad zadnjo (terasno) etažo bo izvedena iz lahkih lesenih nosilcev ustrezne višine. Med njimi bo vgrajena toplotna izolacija naravnega izvora (celulozni kosmiči).



3.4.2 SESTAVE VERTIKALNIH KONSTRUKCIJ

Vse nosilne stene bodo iz masivnih križno lepljenih plošč v debelinah glede na statični izračun. Glede na statične zahteve bodo stene lahko mestoma ojačane z lesenimi stebri ali kovinskimi profili. Zunanje stene bodo zunaj izolirane s kameno volno debeline 20 cm, finalni sloj pa bo tankoslojna kontaktna fasada. Vse nosilne stene bodo imele enostransko vgrajeno inštalacijsko ravnino, kjer bo prostor za inštalacije. Končna obloga sten bodo mavčno – kartonske plošče, v mokrih prostorih pa keramika.

3.4.3 STANOVANJA

V objektu bo 7 stanovanjskih enot. Stanovanja bodo dostopna preko stopnišča na SV strani objekta. Stanovanja bodo imela odprtine na vsaj 2 različne strani objekta. Stanovanja bodo osvetljena preko velikih okenskih odprtin, imela bodo možnost dostopa do pripadajočih zunanjih površin (balkon, terasa, atrij) odvisno od lege in velikosti stanovanja. Shrambe stanovanj bodo v kletni etaži. Plak v stanovanjih bo parket, v kopalnicah, sanitarijah, utility-jih, shrambah v stanovanjih in na vhodnih prostorih pa keramika.

3.4.4 SHRAMBE

Shrambe stanovanj bodo v kletni etaži. Shrambe bodo zidane in zaprte s kovinskimi vrati. Vsaka shramba bo opremljena z električno vtičnico in lučjo.

3.4.5 VHOD

Vhodni del bo pokrit z nadstreškom in tako zaščiten pred neposrednimi vremenskimi vplivi. V vetrolovu se bodo nahajali poštni nabiralniki. Pred vetrolovom bo nameščen predpražnik. Talna obloga keramične plošče ali brušen beton.

3.4.6 STOPNIŠČE, DVIGALO IN HODNIKI

Stopnišče bo povezovalo vse etaže v objektu. V vrhnji etaži bo okno z električnim odpiranjem, ki bo služilo prezračevanju in odvodu dima v primeru požara. V sklopu stopnišča bo nameščeno dvigalo notranjih dimenzij 110 cm x 210 cm.

3.4.7 ATRIJ

Pritlična stanovanja bodo imela izhode na prosto. Vsakemu stanovanju je odmerjeno pripadajoča površina atrija. Del atrija bo tlakovan, del ozelenjen. Atriji bodo zamejeni z ograjo.

3.4.8 BALKONI

Stanovanja v etažah bodo imela balkone. Balkoni bodo imeli ograjo višine 1 m.

3.4.9 TERASE

Stanovanja v 1. in 3. etaži bodo imela omogočen dostop na pripadajočo teraso. Del terase bo tlakovan, del pa nasut s prodcem. Teraso bodo ograjene z ograjo višine 1 m.

3.4.10 STREHA

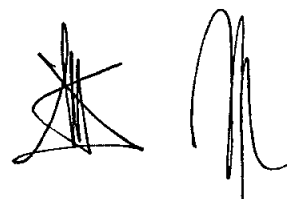
Streha nad zadnjo etažo bo ravna z blagim naklonom za odvod meteornih voda. Finalna kritina bo EPDM guma ali podoben trajno obstojen material. Vertikalni žlebovi ne bodo vidni.

3.4.11 FASADNA OBLOGA

Fasada objekta bo tankoslojna kontaktna fasada v dveh strukturah.

3.4.12 STAVBNO POHIŠTVO

Okna bodo lesena s trislojno zasteklitvijo. Vse okenske odprtine nad pritličjem s parapetom nižjim od 1 m bodo imele zunanjo ograjo višine do 1m od notranjega tlaka, ki preprečujejo padce. Okna bodo opremljena z zunanji žaluzijami na elektromotorni pogon.



Vhodna vrata v stanovanje bodo kovinska, požarna s samozapiralom. Finalna obdelava vhodnih vrat bo barvanje v enem tonu. Notranja vrata bodo lesena, z leseno oblogo in lahko sredico.

Vhodni portal bo kombinacija steklenih sten in vhodnih vrat. Okvirji bodo kovinski. Vhodna vrata bodo kovinska s steklenim polnilom. Na mejah požarnih sektorjev bodo vgrajena kovinska požarna vrata.

4 STROJNE INŠTALACIJE

4.1 OGREVANJE

Objekt se bo ogreval preko centralne kotlovnice na lesne pelete. Kotlovnica in zalogovnik za pelete sta locirana v kleti. Stanovanja se bodo oskrbovala z vročo vodo iz kotlovnice, ki bo v stanovanju preko toplotne podpostaje ogrevala cevne razvode za centralno in sanitarno vodo v stanovanju. Števec porabljene energije bo lociran v stopnišču vsake etaže. V vseh stanovanjih je predvideno talno gretje, v kopalnicah pa bo še dodatni kopalniški radiator z električnim grelcem.

4.2 PREZRAČEVANJE

Vsako stanovanje bo imelo vgrajen svoj prezračevalni sistem z rekuperacijo toplote. Dovod in odvod zraka bosta peljana na streho objekta. Centralno prezračevanje stanovanjske enote deluje tako, da se porabljen zrak zajema v prostorih s povečano vlago in neprijetnimi vonjavami (kopalnica, kuhinja, WC) in svež zrak dovaja v spalnih in bivalnih prostorih (spalnice, dnevni prostor).

Prezračevanje stopnišča bo preko okna z električnim odpiranjem, v 3. nadstropju. Prezračevanje kletne etaže pa bo naravno preko odprtih v plošči nad kletjo in preko uvozno/izvozne površine. Prezračevanje shramb, kolesarnice, kotlovnice in prostora za čiščenje, je predvideno s prisilnim odvajanjem zraka preko odvodnih ventilatorjev.

4.3 KLIMATIZACIJA

Vsako stanovanje bo imelo pripravljeno inštalacijo za montažo klimatske naprave. Predvideno bo mesto za postavitve notranje in zunanje enote ter vmesna povezava.

4.4 VODOVOD

Preko centralnega vodomera bo vod hladne vode speljan do vsakega stanovanja. Števec porabe bo lociran v stanovanju, v kopalnici.

5 ELEKTRO INŠTALACIJE

Vsa stanovanja bodo opremljena z visokonapetostno električno napeljavo. Števci porabe so locirani v kleti, omarica z varovalkami pa v stanovanju. Stanovanje bo opremljeno z osnovno razporeditvijo razvodov, vtičnic in stikal, ki omogočajo namestitve standardnih luči in naprav.

6 NIZKONAPETOSTNE INŠTALACIJE

Vsa stanovanja bodo imela napeljan TK vod, ki omogoča priklop na TK omrežje izbranega ponudnika. Po stanovanju bo napeljan osnovni LAN razvod za priklop TV sprejemnika v dnevnem prostoru in sobah.

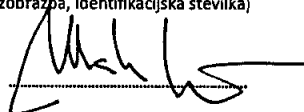
V vsakem stanovanju bo nameščen domofon, z glasovno in video povezavo z vhodnimi vrati.

Mengeš, januar 2023

(kraj in datum)

Martin Lovrečič, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1939 (ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

(osebni žig, podpis)



PODATKI O STAVBI**OBRAZEC S-1**

PODATKI O STAVBI

Številka stavbe 1959 - 103

Datum: 03.01.2023

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
1959 DOMŽALE	4535/3

Naslov stavbe

Pošta	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	295.0
Najvišja višinska kota (H2)	312.2
Karakteristična višina (H3)	298.6

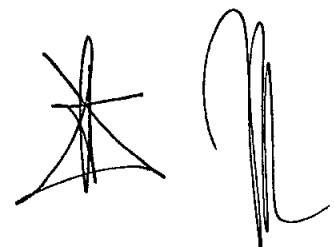
Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	5
Številka pritlične etaže	2

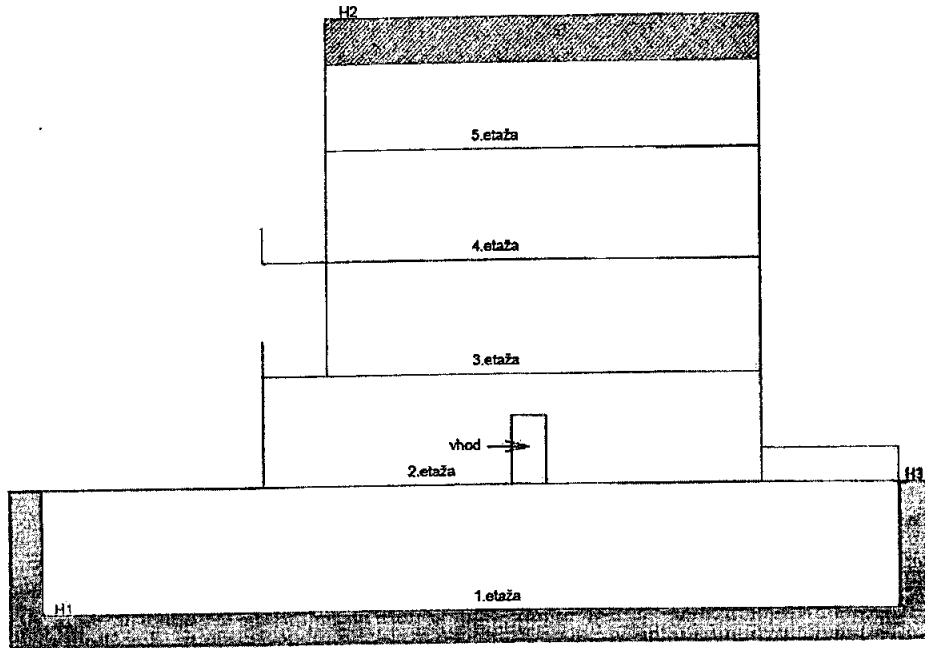
Leto izgradnje

2023

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta

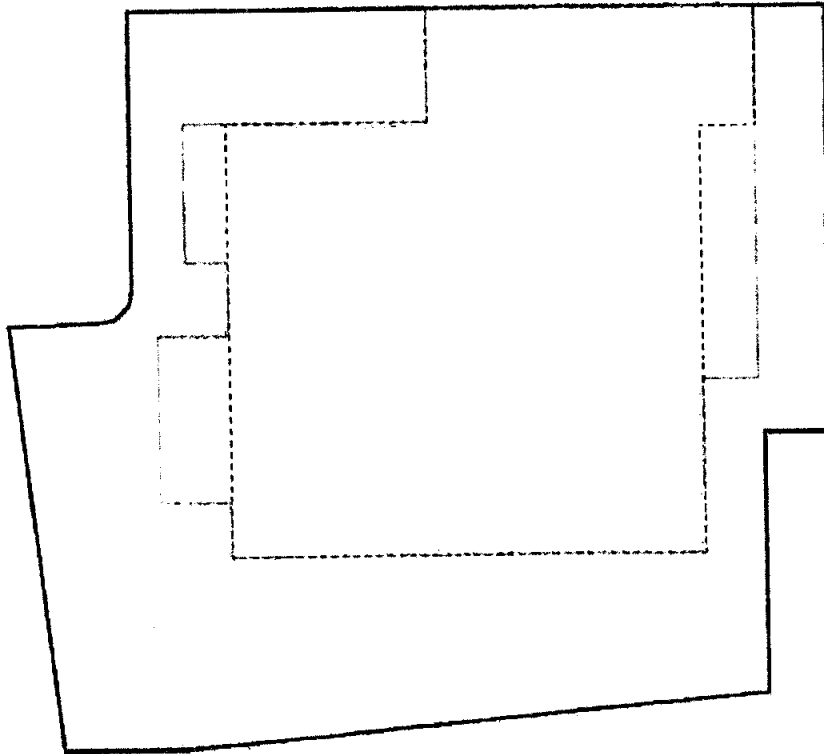


Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 200



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

ETAZNI NACRT

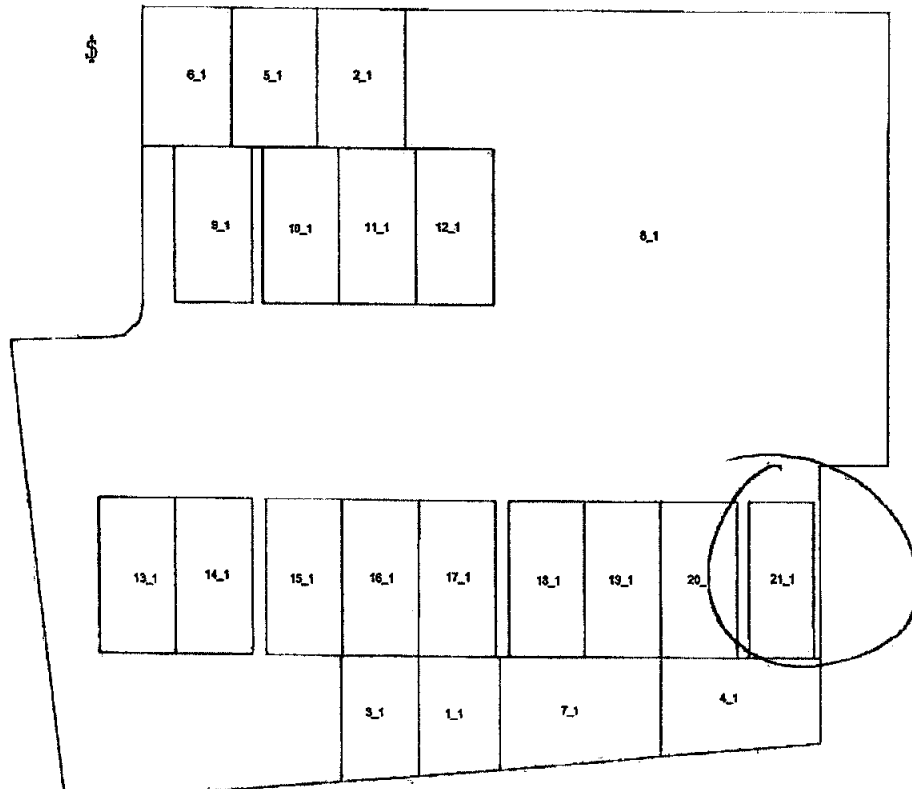
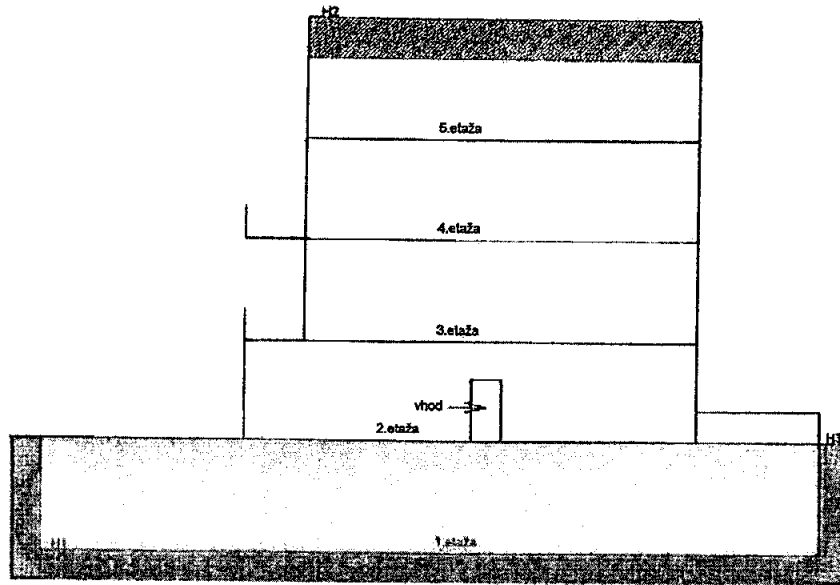
ETAZNI NACRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	1959 - 103	Datum: 03.01.2023
Številka etaže:	1	

Višina tal	295.0
Višina etaže	3.0

Prerez stavbe



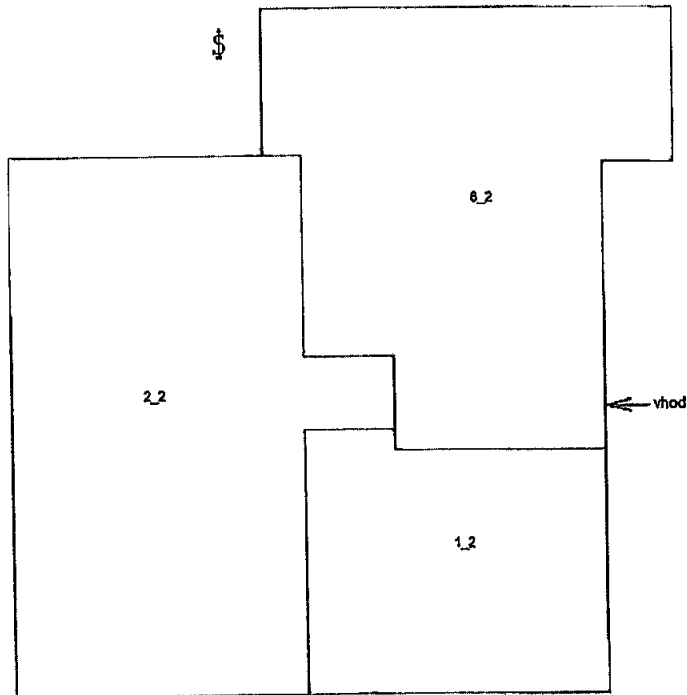
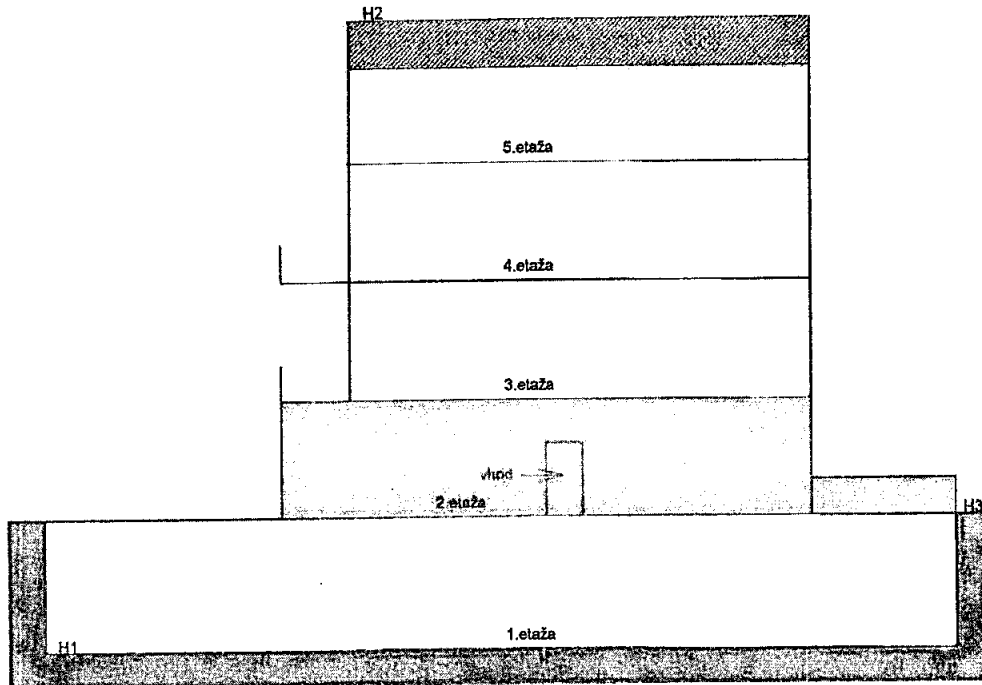
Tloris etaže

Merilo 1 : 200

Številka stavbe:	1959 - 103	Datum:	03.01.2023
Številka etaže:	2		

Višina tal	298.6
Višina etaže	2.6

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

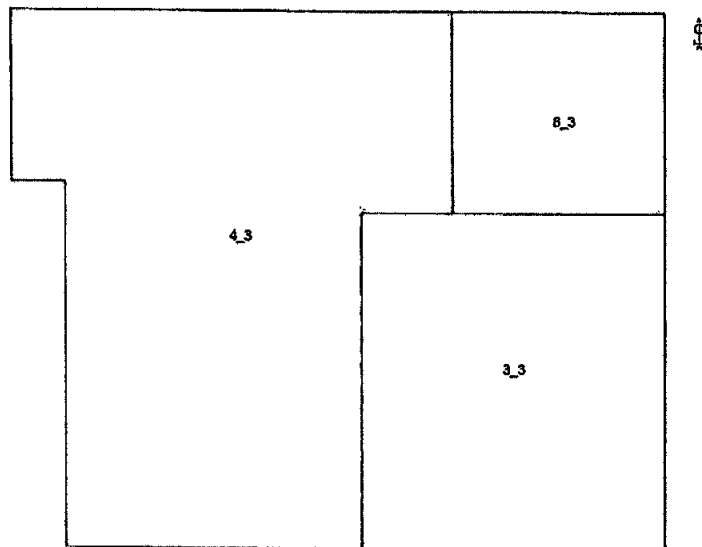
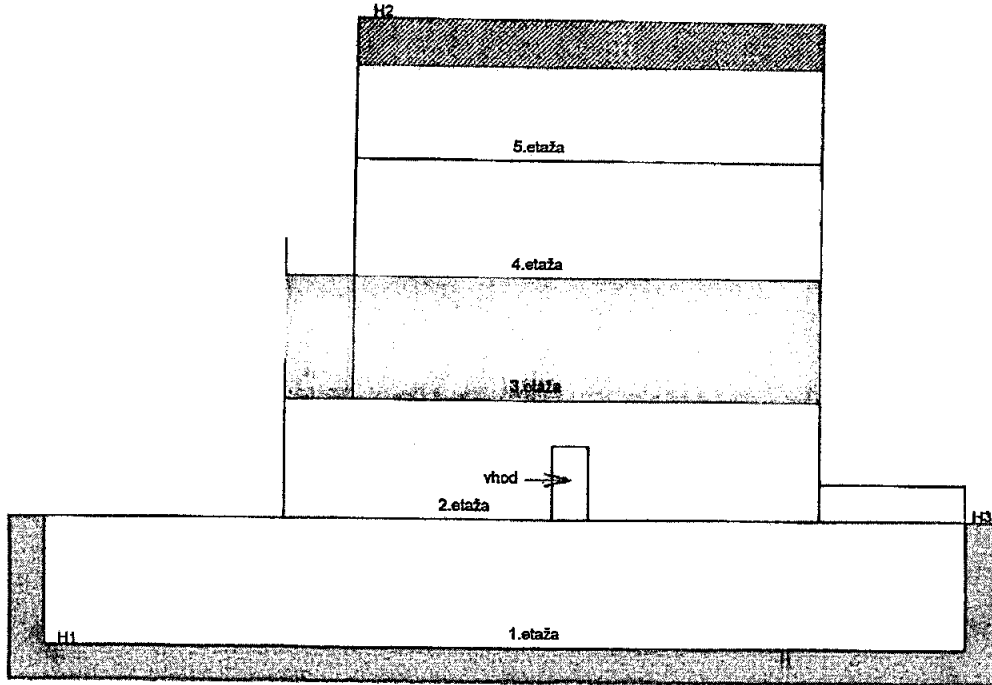
ETAŽNI NACRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	1959 - 103	Datum: 03.01.2023
Številka etaže:	3	

Višina tal	301.8
Višina etaže	2.6

Prerez stavbe



Tloris etaže

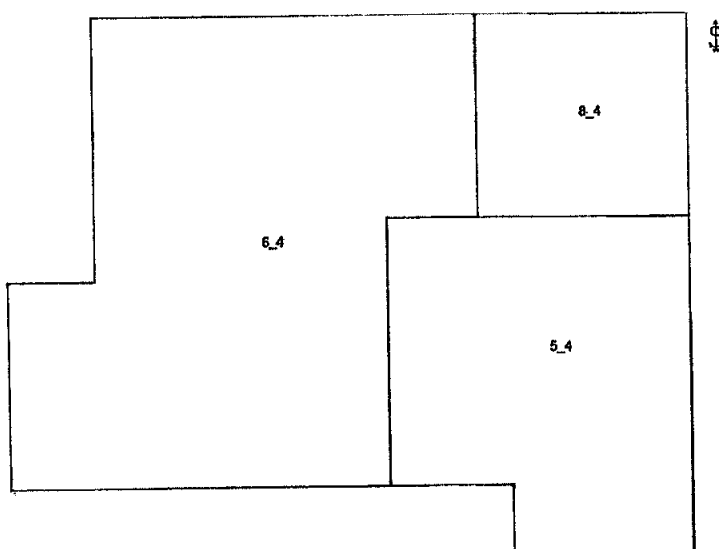
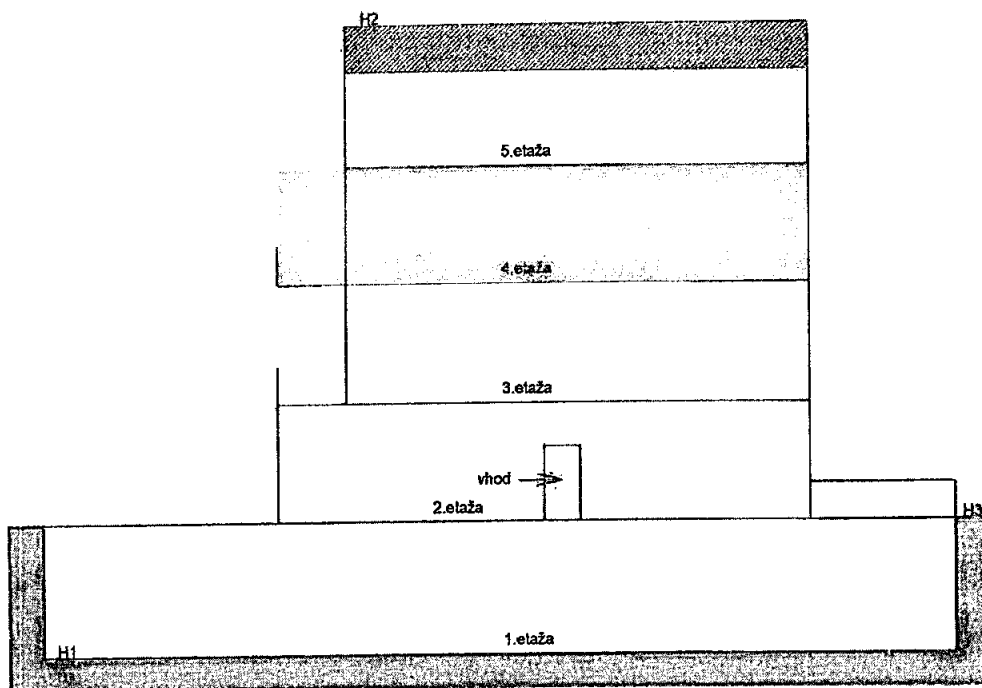
Merilo 1 : 200

ETAZNI NACRT**OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	1959 - 103	Datum: 03.01.2023
Številka etaže:	4	

Višina tal	305.1
Višina etaže	2.6

Prerez stavbe



Tloris etaže

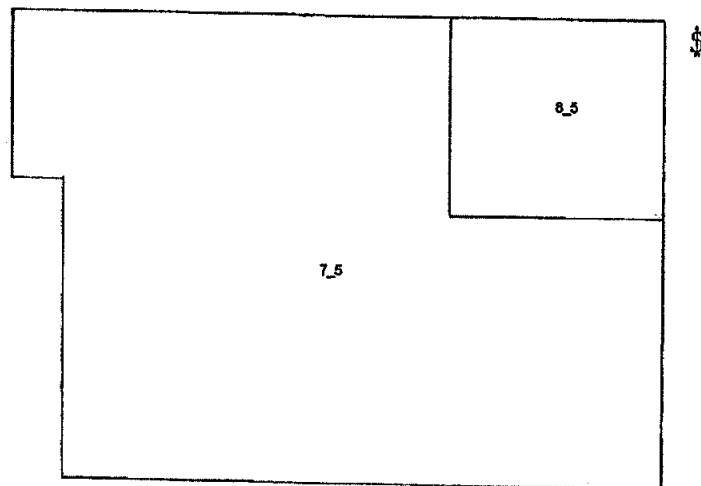
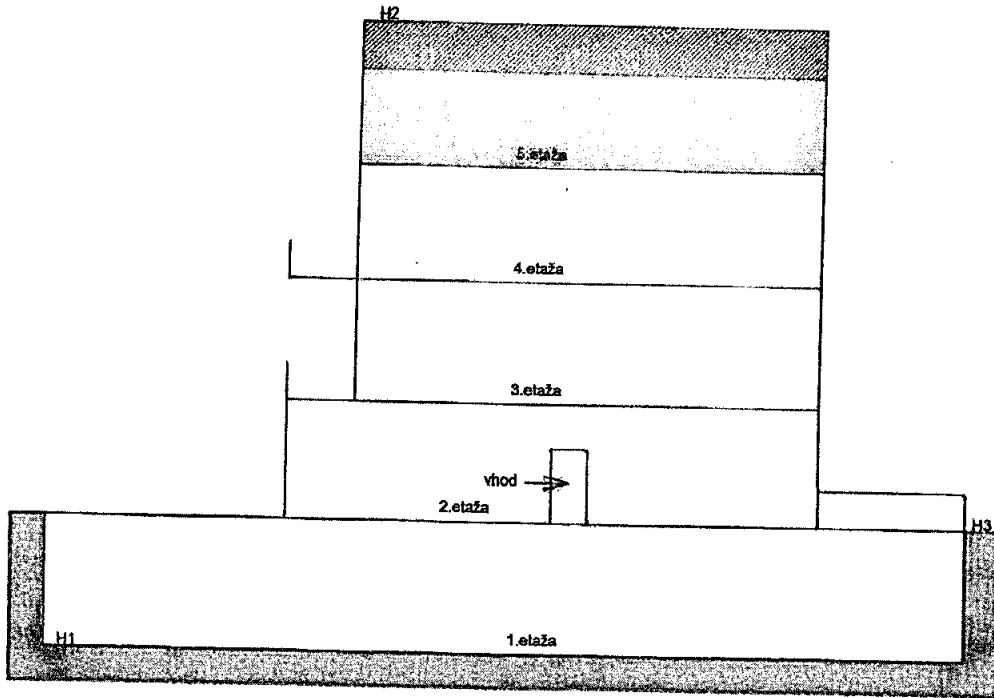
Merilo 1 : 200

ETAŽNI NACRT**OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	1959 - 103	Datum: 03.01.2023
Številka etaže:	5	

Višina tal	308.3
Višina etaže	2.6

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

Stevilka stavbe: 1959 - 103

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	S 1	2,1	2 stanovanje	55.2	
2	S 2	2,1	2 stanovanje	114.8	
3	S 3	3,1	2 stanovanje	73.5	
4	S 4	3,1	2 stanovanje	130.7	
5	S 5	4,1	2 stanovanje	70.2	
6	S 6	4,1	2 stanovanje	121.7	
7	S 7	5,1	2 stanovanje	177.4	
8		2,1,3,4,5	37 skupni komunikacijski prostor	462.6	
9		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
10		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
11		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
12		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
13		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
14		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
15		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
16		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
17		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
18		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
19		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
20		1	16 garažno parkirno mesto	12.5	
21		1	16 garažno parkirno mesto	10.5	



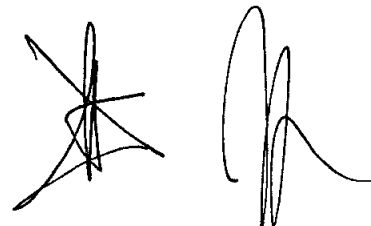

PROSTORI IN POVRŠINA**OBRAZEC S-5**

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka stavbe: 1959 - 103

Datum: 03.01.2023

Številka dela stavbe	Vrsta prostora*	Površina prostorov (m ²)
1	1 bivalni prostor	46.4
	9 klet	8.8
Površina dela stavbe		55.2
2	1 bivalni prostor	103.8
	9 klet	11.0
Površina dela stavbe		114.8
3	1 bivalni prostor	49.7
	9 klet	8.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	15.0
Površina dela stavbe		73.5
4	1 bivalni prostor	96.0
	9 klet	13.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	21.4
Površina dela stavbe		130.7
5	1 bivalni prostor	49.7
	9 klet	10.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	9.7
Površina dela stavbe		70.2
6	1 bivalni prostor	93.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	2.7
	9 klet	10.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.3
Površina dela stavbe		121.7
7	8 shramba,sušilnica,pralnica	7.4
	1 bivalni prostor	100.3
	9 klet	16.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	53.4
Površina dela stavbe		177.4
8	13 skupni komunikacijski prostor	462.6
Površina dela stavbe		462.6
9	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
10	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
11	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
12	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
13	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
14	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5



15	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
16	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
17	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
18	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
19	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
20	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
21	7 garažni parkirni prostor	10.5
Površina dela stavbe		10.5

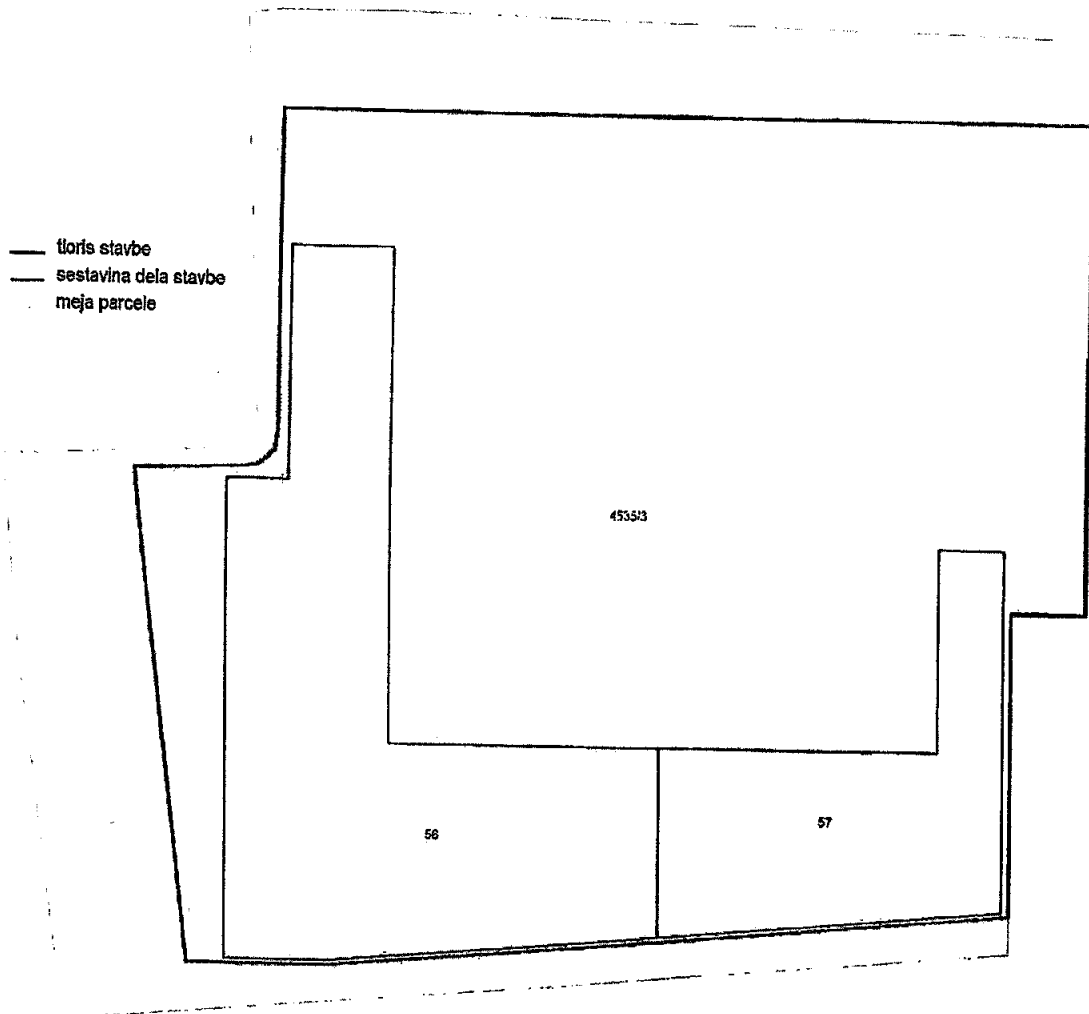
** vrste prostorov objavi Geodetska uprava Republike Slovenije na svojih spletnih straneh*

Številka stavbe: 1959 - 103

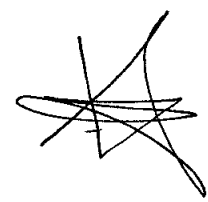
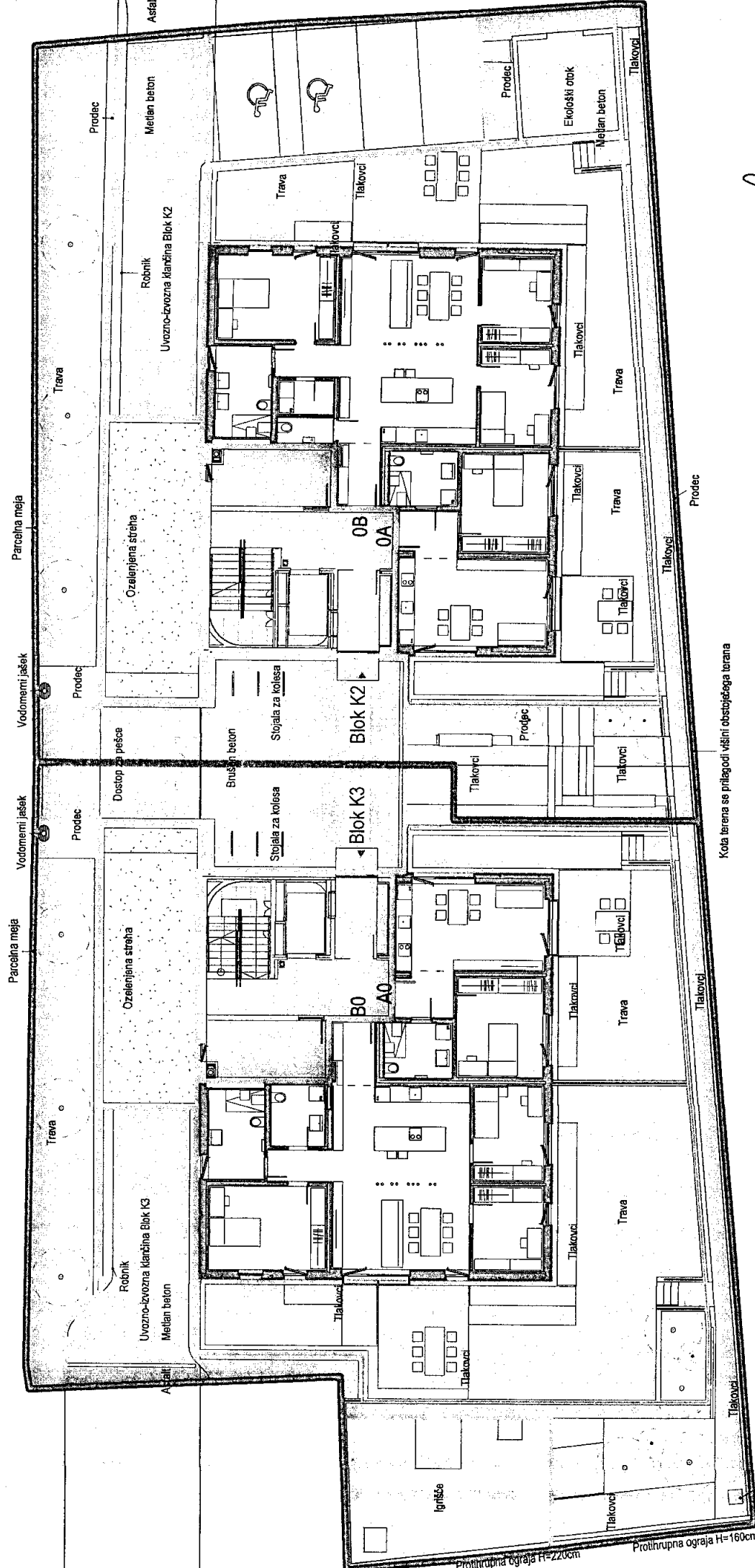
Datum: 03.01.2023

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
57	1	4535/3	66	Atrij
56	2	4535/3	142	Atrij

Prikaz sestavine dela stavbe



PRAZNA
STRAN



Kota terena se prilagodi višini obstoječega terana

Protnrupna ograja H=220cm
Protnrupna ograja H=160cm

PRAZNA
STRAN



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.4.2023 - 12:00:16

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1959 4535/3

katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/3 (ID 7099621)

Plombe:

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

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

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. vrsta pravice:
na nepremičnini: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4528/7 (ID 1898982)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4527/4 (ID 3313107)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/12 (ID 6829424)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/25 (ID 6829425)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/9 (ID 6829426)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/11 (ID 6829427)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/24 (ID 6829428)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/14 (ID 6829429)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/23 (ID 6829430)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/13 (ID 6829431)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/22 (ID 6829432)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/16 (ID 6829433)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/15 (ID 6829434)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/28 (ID 6829435)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/27 (ID 6829436)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/18 (ID 6829437)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/26 (ID 6829438)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/17 (ID 6829439)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/21 (ID 6829440)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/20 (ID 6829441)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/10 (ID 6829442)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/19 (ID 6829443)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 72 (ID 6839812)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 73 (ID 6839813)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 74 (ID 6839814)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 75 (ID 6839815)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 76 (ID 6839816)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 77 (ID 6839817)
17653548 |
| ID pravice | |
| 2. vrsta pravice:
na nepremičnini: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4528/7 (ID 1898982)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4527/4 (ID 3313107)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4528/6 (ID 4251207)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/12 (ID 6829424) |



katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/25 (ID 6829425)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/9 (ID 6829426)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/11 (ID 6829427)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/24 (ID 6829428)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/14 (ID 6829429)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/23 (ID 6829430)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/13 (ID 6829431)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/22 (ID 6829432)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/16 (ID 6829433)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/15 (ID 6829434)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/28 (ID 6829435)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/27 (ID 6829436)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/18 (ID 6829437)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/26 (ID 6829438)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/17 (ID 6829439)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/21 (ID 6829440)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/20 (ID 6829441)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/10 (ID 6829442)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/19 (ID 6829443)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 72 (ID 6839812)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 73 (ID 6839813)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 74 (ID 6839814)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 75 (ID 6839815)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 76 (ID 6839816)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 77 (ID 6839817)
17692736

ID pravice

3. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4528/7 (ID 1898982)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4527/4 (ID 3313107)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4528/6 (ID 4251207)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/12 (ID 6829424)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/25 (ID 6829425)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/9 (ID 6829426)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/11 (ID 6829427)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/24 (ID 6829428)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/14 (ID 6829429)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/23 (ID 6829430)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/13 (ID 6829431)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/22 (ID 6829432)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/16 (ID 6829433)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/15 (ID 6829434)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/28 (ID 6829435)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/27 (ID 6829436)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/18 (ID 6829437)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/26 (ID 6829438)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/17 (ID 6829439)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/21 (ID 6829440)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/20 (ID 6829441)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/10 (ID 6829442)
katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/19 (ID 6829443)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 72 (ID 6839812)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 73 (ID 6839813)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 74 (ID 6839814)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 75 (ID 6839815)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 76 (ID 6839816)
katastrska občina 1959 DOMŽALE stavba 6470 del stavbe 77 (ID 6839817)

ID pravice

17771445

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 21031015
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 3287823000
firma / naziv: KARANTANIKA 3 načrtovanje in inženiring d.o.o.
naslov: Gorenjska cesta 010, 1234 Mengeš

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
17619860	26.11.2015 13:42:42	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
22157270	13.10.2021 16:10:27	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
22218563	13.10.2021 16:18:01	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22258864	13.10.2021 16:25:22	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22303297	13.01.2022 14:16:41	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22610865	22.06.2022 12:25:05	201 - predznamenovana lastninska pravica

Podrobni podatki o predznambah lastninske pravice:

ID predznambe: 22610865
čas začetka učinkovanja: 22.06.2022 12:25:05
vrsta predznambe: 201 - predznamenovana lastninska pravica
delež: 1/1
zadnji dan za opravičitev: 13.09.2022
zveza – ID osnovnega položaja: 21031015

imetnik:

1. matična številka: 3287823000
firma / naziv: KARANTANIKA 3 načrtovanje in inženiring d.o.o.
naslov: Gorenjska cesta 010, 1234 Mengeš

omejitve:

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe: 17619860
čas začetka učinkovanja: 26.11.2015 13:42:42
vrsta pravice / zaznambe: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/3 (ID 7099621)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se brezplačna služnost vožnje in hoje z vsemi vozili po parceli 4535/1 k.o. Domžale (ID znak 1959-4535/1-0), v korist vsakokratnega lastnika parcele 4539/2 k.o. Domžale (ID znak 1959-4539/2-0), in sicer v bodočem kletnem delu bodočega objekta v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine 1959-4539/2-0 z dovoljenjem, da se na parceli 1959-4539/2-0 zgradi večstanovanjski objekt "KARANTANIKA" po projektu P 37/13 +, izdelanem v marcu 2015, pri projektantu Tria studio d.o.o., v odmiku od meje parcele št. 4535/1 k.o. 1959 - DOMŽALE (ID 5128653), ki znaša minimalno 1,10m od podzemne garaže in uvoza v garažo ter v odmiku, ki znaša minimalno 4,00 m od večstanovanjskega objekta, razen odmika od balkonov, ki znaša minimalno 3,00m.

imetnik:

- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/2 (ID 503011)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/12 (ID 6829424)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/25 (ID 6829425)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/9 (ID 6829426)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/11 (ID 6829427)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/24 (ID 6829428)
- vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/14 (ID 6829429)



8. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/23 (ID 6829430)
9. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/13 (ID 6829431)
10. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/22 (ID 6829432)
11. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/16 (ID 6829433)
12. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/15 (ID 6829434)
13. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/28 (ID 6829435)
14. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/27 (ID 6829436)
15. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/18 (ID 6829437)
16. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/26 (ID 6829438)
17. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/17 (ID 6829439)
18. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/21 (ID 6829440)
19. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/20 (ID 6829441)
20. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/10 (ID 6829442)
21. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4539/19 (ID 6829443)
zveza - ID osnovnega položaja:	21031015
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	22157270
čas začetka učinkovanja	13.10.2021 16:10:27
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / murna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/3 (ID 7099621)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	vknjiži se stvarna služnost za izgradnjo in priklop telekomunikacijskega voda, fekalne in meteorne kanalizacije, ter opravljanje vseh potrebnih vzdrževalnih del, popravil in obnovo za nemoteno uporabo navedene komunalne opreme, vključno z ustreznim dostopom za izvedbo potrebnih del (služnost izgradnje, upravljanje in vzdrževanje navedene komunalne opreme), po projektu P-01/21 (št. načrta P- 01/21-A za objekt blok K2) kot izhaja tudi iz skice, ki je Priloga 2 pogodbi
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/4 (ID 7099622)
zveza - ID osnovnega položaja:	21031015
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	22218563
čas začetka učinkovanja	13.10.2021 16:18:01
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/3 (ID 7099621)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vknjiži se neodplačna nepravna stvarna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljanih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta
imetnik:	
1. matična številka:	5377056000



firma / naziv: ALFA-INT Nepremičnine d.o.o., Domžale
naslov: Smoletova ulica 004, 1230 Domžale
zveza - ID osnovnega položaja: 21031015

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 22258864
čas začetka učinkovanja 13.10.2021 16:25:22
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/3 (ID 7099621)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se neodplačna služnostna pravica upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, na nepremičninah

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:

21031015

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 22303297
čas začetka učinkovanja 13.01.2022 14:16:41
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1959 DOMŽALE parcela 4535/3 (ID 7099621)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se neodplačna služnostna pravica dostopa, izvedbe pripravljanih del in izgradnje elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje tega infrastrukturnega objekta

imetnik:

1. matična številka: 5377056000
firma / naziv: ALFA-INT Nepremičnine d.o.o., Domžale
naslov: Smoletova ulica 004, 1230 Domžale

zveza - ID osnovnega položaja:

21031015

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

