



Notarka Nataša Erjavec
Ljubljana

Opr. št.: SV 135/2022

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni v Ljubljani, na naslovu Tržaška cesta 2 (dva) se je dne 21.02.2022 (enaindvajsetega februarja dvatisočdvaindvajset) ob 13.26 (trinajst celih šestindvajset) uri zglasila stranka: - - - - -

a) CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Bežigrad 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki ga zastopa direktor Žiga Drofenik, roj. 26.12.1990 (šestindvajsetega decembra tisočdevetsto-devetdeset), stan. Litostrojska cesta 59 (devetinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, istovetnost ugotovim z vpogledom v osebno izkaznico št. 5751248 (pet-sedem-pet-ena-dve-štiri-osem), ki jo je izdala UE Ljubljana, upravičenje za zastopanje pa je razvidno iz vpogleda v sodni/poslovni register Ajpes, matična št. 8468168000 (osem-štiri-šest-osem-ena-šest-osem-nič-nič); - v nadaljevanju: prodajalec. - - - - -

G. Žiga Drofenik kot direktor družbe izrecno izjavlja, da je upravičen samostojno zastopati pravno osebo, kot je razvidno iz sodnega in poslovnega registra AJPES, da ni omejitev za njegovo zastopanje pri poslih, ki se sklepajo s tem notarskim zapisom ter da je pridobil vsa soglasja in dovoljenja, ki so po njegovih aktih potrebna za veljavno sklenitev in izvrševanje te pogodbe. - - - - -

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

Stranka mi v potrditev predloži naslednje - - - - -

**SPLOŠNE POGOJE PRODAJE -
ZA VEČSTANOVANJSKI C2 (dva)C 200 (dvesto)
(v nadalnjem besedilu splošni pogoji)**

sestavljene v obliki zasebne listine, ki jih je sestavila družba CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o. sama. - - - - -

Zasebno listino (splošne pogoje) sem notarka v skladu z določbami 49. in 50. člena Zakona o notariatu preučila. Notarka sem ugotovila, da izpolnjuje pogoje za potrditev v notarskem zapisu, saj ustreza po zunanji obliki in



vsebini predpisom o notarski listini ter s tem postane javna listina. Zasebno listino potrdim in pripojena na predpisan način, postane sestavni del notarskega zapisa.

Notarka ugotovim, da ni zadržkov po 22., 23., 24.a, 24. in 42. členu Zakona o notariatu za potrditev teh splošnih pogojev.

Notarka ugotavljam, da je iz vpogleda v informacijski sistem eZK na dan potrditve splošnih pogojev razvidno, da je pri nepremičninah z ID znakom parcela 1723 2165/43 in z ID znakom parcela 1723 2165/42 kot izključni lastnik vpisan CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., pri nepremičnini z ID znakom parcela 1723 2165/23 pa je vpisana lastnina na skupnem delu stavbe/pomožni nepremičnini v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine katastrska občina 1723 Vič stavba 3562. Notarka ugotovim še, da je v trenutku sestave teh splošnih pogojev kot lastnik navedene stavbe vpisan vsakokratni lastnik posameznih delov 1, 2 in 3, katerih vseh trenutni zemljiškoknjižni lastnik je prodajalec. Ugotovim še, da je bil 09.02.2022 (devetega februarja dvatisočdvaindvajset) že vložen predlog dn 27891/2022 (sedemindvajsettisočosemstoaindevetdeset skozi dvatisočdvaindvajset) za prenehanje etažne lastnine na podlagi enostranskega pravnega posla o prenehanju etažne lastnine, opr.št. SV 41/2022 (enainštirideset skozi dvatisočdvaindvajset) in vpis lastninske pravice v korist CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o. do celote.

Nadalje je iz vpogleda razvidno, da se pri vseh predmetnih nepremičninah nahaja nerešena plomba z dne 17.02.2022 (sedemnajstega februarja dvatisočdvaindvajset), in sicer je pod Dn 34488/2022 (štiriintridesettisočštiristooseminosemdeset skozi dvatisočdvaindvajset) predlagana vknjižba hipoteke in zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane, opr.št. SV 125/2022 (stopetindvajset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 17.02.2022 (sedemnajstega februarja dvatisočdvaindvajset), za terjatev v višini 3.380.000,00 (trimilijone-tristoosemdesettisoč 00/100) EUR s pp v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., v zavarovanje terjatve po Pogodbi o projektuem financiranju štev. Kz5 (Pet)F645907/2 (šeststopetinštiridesettisočdevetstosedem skozi dva).

Prodajalec predloži izjavo o nameri izdaje izbrisnih dovoljenj upnice GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ z dne 18.02.2022 (osemnajstega februarja dvatisočdvaindvajset), katere vsebina je razvidna iz navedene izjave, ki kot Priloga postane sestavni del tega notarskega zapisa.

Nadalje iz vpogleda izhaja, da so pri nepremičninah z ID znakom parcela 1723 2165/43 in z ID znakom parcela 1723 2165/42 vpisane služnosti in sicer:

- pri nepremičnini z ID znakom parcela 1723 2165/42 in parcela 1723 2165/43:

- pod ID pravice 19856639 (ena-devet-osem-pet-šest-šest-tri-devet) vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30 (trideset)-1/2018 (ena skozi dvatisočosemnajst)-44229 (štiriinštiridesettisoč-dvestodevetindvajset) z dne 23.11.2018 (triindvajsetega novembra dvatisočosemnajst) se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, uporabe in nadzora, upravljanja in vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja infrastrukturnega objekta; v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.«. - - - - -
- pri nepremičnini z ID znakom parcela 1723 2165/42: - - - - -
 - pod ID pravice 21986916 (dve-ena-devet-osem-šest-devet-ena-šest) vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »Na podlagi POGODBE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI št. 2555 (dvatisočpetstopetinpetdeset)-21 (enaindvajset)-440013 (štiri-štiri-nič-nič-ena-tri) z dne 09.08.2021 (devetega avgusta dvatisoč-enaindvajset), se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (PGD) 'Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec - etapa 1 (ena)A', projektanta IZVO-R d.o.o., št. proj. H34 (štiriintrideset)-FR/15 (petnajst), Ljubljana, po recenziji, marec 2018 (dvatisočosemnajst), vpiše služnostna pravica položitve električnega voda v širini 1,5 (ena cela pet) m levo in desno od osi oda, na lokaciji, kot prikazano na Prilogi navedene pogodbe ter služnostna pravica obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora predmetnega odseka električnega voda, za čas 30 (trideset) let od sklenitve pogodbe, v korist in na ime imetnika REPUBLIKA SLOVENIJA.«. - - - - -
 - pod ID pravice 22054828 (dve-dve-nič-pet-štiri-osem-dve-osem) vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »a podlagi POGODBE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI št. 2555 (dvatisoč-petstopetinpetdeset)-21 (enaindvajset)-440013 (štiri-štiri-nič-nič-ena-tri) z dne 09.08.2021 (devetega avgusta dvatisočena-indvajset), se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (PGD) 'Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec - etapa 1 (ena)A', projektanta IZVO-R d.o.o., št. proj. H34 (štiriintrideset)-FR/15 (petnajst), Ljubljana, po recenziji, marec 2018 (dvatisočosemnajst), vpiše služnostna pravica uporabe zemljišča za potrebe nemotenega prehoda, peš hoje, vožnje osebnih in tovornih vozil ter za izvedbo ureditev za potrebe izvajanja del za zagotavljanje poplavne varnosti, v površini 10 (deset) m² (dva), na lokaciji, kot prikazano na Prilogi navedene pogodbe, za čas osem (8 (osem)) let od datuma sklenitve pogodbe, v korist in na ime imetnika REPUBLIKA SLOVENIJA.«. - - - - -

Nadalje iz vpogleda izhaja, da ni vpisanih zaznamb prepovedi po 93. in 94. členu Gradbenega zakona.

Notarka v skladu z 9. členom ZVKSES opišem tveganja v zvezi s predlagano hipoteko z zaznambo neposredne izvršljivosti, ki so v tem, da bo kupec pridobil, če prodajalec od hipotekarnega upnika ne bo izposloval izbrisne pobotnice za izbris zgoraj navedenega bremena pri posamezni nepremičnini, ki bo predmet prodaje, obremenjeno nepremičnino. V primeru, da s hipoteko zavarovana terjatev ne bi bila poravnana ter upnik ne bi podal izbrisne pobotnice za izbris bremena, bi lahko upnik za poplačilo svoje terjatve predlagal prodajo obremenjenih nepremičnin v izvršilnem ali drugem sodnem postopku. Notarka še opozorim, da stvarne pravice na nepremičninah pravno-formalno nastanejo z vpisom in prenehajo z izbrisom iz zemljiške knjige.

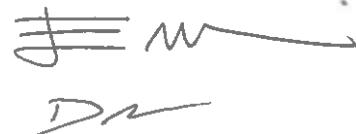
Notarka opozorim, da se zgoraj navedene ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je v zemljiški knjigi na dan podpisa tega zapisa dne 21.02.2022 (enaindvajsetega februarja dvatisočdvaindvajset) ob 13.26 (trinajst celih šestindvajset) uri. Notarka na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati, se pa prodajalec v primeru kakršne koli kasnejše spremembe, ki ne bi bila v korist kupcu, le temu zaveže v vsaki konkretni prodajni pogodbi vse te spremembe in morebitne kasnejše obremenitve natančno opredeliti, kakor tudi določiti, v primeru kasnejših obremenitev, pogoje in način za pridobitev ustreznih izbrisnih pobotnic oziroma listin, ki bodo omogočile prenehanje in izbris morebitnih bodočih bremen.

Notarka ugotovim, da je bilo dne 20.08.2021 (dvajsetega avgusta dvatisoč-enaindvajset) izdano GRADBENO DOVOLJENJE UE LJUBLJANA št. 351 - (tristo enainpetdeset)-2191/2021 (dvatisočsto enaindevetdeset skozi dvatisočenaindvajset)-9 (devet) za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljiščih s parc.št. 2165/42, 2165/23 in 2165/43 vse k.o. Vič, ki je bilo izdano investitorju družbi Cesarjev Gaj d.o.o. ter je postal pravomočno 07.9.2021 (sedmega septembra dvatisočenaindvajset), ki prav tako kot Priloga postane sestavni del tega notarskega zapisa.

Notarka ugotovim, da je prodajalec določil splošne pogoje prodaje, ki obsegajo vsa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev. Ti splošni pogoji so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezni del stavbe.

Notarka opozorim na to, da v posameznih prodajnih pogodbah s končnimi kupci ni mogoče izključiti veljavnosti določb splošnih pogojev.

Notarka potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke 1. odstavka 5. člena ZVKSES ter da je vsebina splošnih pogojev v skladu z navedenim zakonom.



- Sestavni del teh splošnih pogojev so:
- Priloga 1 (ena): Popis tehničnih lastnosti stavbe in njenih posameznih delov,
 - Priloga 2 (dva): Predhodni načrt etažne lastnine za stavbo,
 - Priloga 3 (tri): Overjen prepis pravnomočnega Gradbenega dovoljenja št. št. 351 (tristo enainpetdeset)-2191/2021 (dvatisočsto enaindevetdeset skozi dvatisočenaindvajset)-9 (devet)
 - Priloga 4 (štiri): Izjava banke o nameri izdaje izbrisnih dovoljenj,
 - Priloga 5 (pet): Izpisek iz sodnega/ poslovnega registra AJPES in
 - Priloga 6 (šest): Zemljiškoknjižni izpiski.

Notarka sem pred sestavo notarskega zapisa stranko pozvala, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v tem notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi - (povezani pravni posli). Stranka izjavi, da drugih povezanih pravnih poslov ni in tudi notarka ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje.

Notarka sem pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem stranki notarski zapis prebrala, stranki na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice sklenjenega pravnega posla. Stranka navedena opozorila vzame na znanje in vztraja pri sklenitvi navedenega pravnega posla. Notarka ne poznam morebitnih drugih okoliščin v zvezi s pravnim posлом, ki ga sklepa stranka.

Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izrecno izjavi, da ni okoliščin, na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedoposten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.

Notarski zapis sem notarka stranki prebrala, stranka pa je notarski zapis odobrila. Stranka s svojim podpisom splošnih pogojev izrecno potrjuje, da sem jo notarka poučila o vseh pravnih posledicah podpisa te listine in ji na razumljiv način opisala vsebino sklenjenega posla. Stranka izjavlja, da je takšna njena prava in resnična volja in da je razumela moj pravni pouk.

Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v moji notarski pisarni, stranka pa prejme toliko izvodov prvega odpravka listine, kolikor bo kupcev posameznih delov v objektu C2 (dva)C 200 (dvesto).

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

Ljubljana, 21.02.2022 (enaindvajsetega februarja dvatisočdvaindvajset)

Lastnoročni podpis stranke:

CESARJEV GAJ d.o.o.

direktor

Žiga Drofenik



Lastnoročni podpis in žig notarke
NATAŠA ERJAVEC



-----SPLOŠNI POGOJI PRODAJE ZA VEČSTANOVANJSKI C2C (C dve C) 200 (dvesto)-----

ki jih sprejema prodajalec:

CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., Bežigrad 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 8468168000 (osem-štiri-šest-osem-ena-šest-osem-nič-nič-nič), davčna številka: SI 32349793 (SI-tri-dve-tri-štiri-devet-sedem-devet-tri), ki ga zastopa in predstavlja direktor ŽIGA DROFENIK-----

(v nadaljevanju: prodajalec)

I. (prvič) UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

1. (prvi) člen

1.1. (ena . ena) Prodajalec izjavlja:

1.1.1. (ena . ena . ena) da je zemljiškокnjižni lastnik nepremičnin ID znak: parcela 1723 2165/42, parcela 1723 2165/23 in parcela 1723 2165/43, vse katastrska občina 1723 VIČ;

1.1.2. (ena . ena . dve) da na nepremičnini iz 1.1.1. (ena . ena . ena) točke tega člena prodajalec gradi večstanovanjski objekt – C2C (C dve C) 200 (dvesto) s pripadajočo zunanjim, komunalno in prometno ureditvijo;

1.1.3. (ena . ena . tri) da je za gradnjo večstanovanjskega objekta – C2C (C dve C) 200 (dvesto), na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 01-21 (nič ena - enaindvajset), Ljubljana, marec 2021 (dvatisočenaindvajset). Izdelovalca PREREZ IP d.o.o. Litija, prodajalec pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-2191/2021-9 (tristoenaipetdeset - dvatisočstoenaindevetdeset / dvatisočenaindvajset - devet), z dne 20. 8. 2021 (dvajsetega avgusta dvatisočenaindvajset), ki ga je izdala UE Ljubljana in je postalo pravnomočno dne 07. 09. 2021 (sedmega septembra dvatisočenaindvajset);

1.1.4. (ena . ena . štiri) da je iz vpogleda v zemljiško knjigo razvidno, da so pri nepremičninah, navedenih v točki 1.1.1. (ena . ena . ena) tega člena vknjižene naslednje služnosti, in sicer:

1.1.4.1. (ena . ena . štiri . ena) pri nepremičnini z ID znakom parcela 1723 2165/42 in parcela 1723 2165/43:

- pod ID pravice 19856639 vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30-1/2018-44229 (trideset - ena / dvatisočosemnajst - štiri štiri dve dve devet) z dne 23.11.2018 (triindvajsetega novembra dvatisočosemnajst) se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, uporabe in nadzora, upravljanja in vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja infrastrukturnega objekta; v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.«;



- 1.1.4.2. (ena . ena . štiri . dve) pri nepremičnini z ID znakom parcela 1723 2165/42: -----
- pod ID pravice 21986916 vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »Na podlagi POGODEBE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI št. 2555-21-440013 (dvatisočpetstopeinpetdeset - enaindvajset - štiri štiri nič nič ena tri) z dne 09.08.2021 (devetega avgusta dvatisočenaindvajset), se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (PGD) "Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec - etapa 1A (ena A)", projektanta IZVO-R d.o.o., št. proj. H34-FR/15 (H štiriintrideset - FR / petnajst), Ljubljana, po recenziji, marec 2018 (dvatisočosemnajst), vpiše služnostna pravica položitve električnega voda v širini 1,5 (ena cela pet) m levo in desno od osi oda, na lokaciji, kot prikazano na Prilogi navedene pogodbe ter služnostna pravica obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora predmetnega odseka električnega voda, za čas 30 (trideset) let od sklenitve pogodbe, v korist in na ime imetnika REPUBLIKA SLOVENIJA.«; -----
 - pod ID pravice 22054828 vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: »a na podlagi POGODEBE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI št. 2555-21-440013 (dvatisočpetstopeinpetdeset - enaindvajset - štiri štiri nič nič ena tri) z dne 09.08.2021 (devetega avgusta dvatisočenaindvajset), se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (PGD) "Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec - etapa 1A (ena A)", projektanta IZVO-R d.o.o., št. proj. H34-FR/15 (H štiriintrideset - FR / petnajst), Ljubljana, po recenziji, marec 2018 (dvatisočosemnajst), vpiše služnostna pravica uporabe zemljišča za potrebe nemotenega prehoda, peš hoje, vožnje osebnih in tovornih vozil ter za izvedbo ureditev za potrebe izvajanja del za zagotavljanje poplavne varnosti, v površini 10 m² (deset kvadratnih metrov), na lokaciji, kot prikazano na Prilogi navedene pogodbe, za čas osem (8) let od datuma sklenitve pogodbe, v korist in na ime imetnika REPUBLIKA SLOVENIJA.«; -----
- 1.1.5. (ena . ena . pet) da bo prodajalec lahko pri delu nepremičnin iz 1.1.1. točke tega člena v korist dobaviteljev komunalnih infrastruktur v primeru potrebe ustanovil morebitne dodatne služnostne pravice do vzpostavitev etažne lastnine; -----
- 1.1.6. (ena . ena . šest) da je iz vpogleda v zemljiško knjigo razvidno, da so pri nepremičninah, navedenih v točki 1.1.1. (ena . ena . ena) tega člena vpisane naslednje plombe: -----
- 1.1.6.1. (ena . ena . šest . ena) pri nepremičnini z ID znakom parcela 1723 2165/23, je trenutno vpisana lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini, ki pa se bo izbrisala s plombo Dn 27891/2022 (dve sedem osem devet ena / dvatisočdvaindvajset) (ID postopka: 3152945), oddaja predloga za primere, ko aplikacija eZK ne omogoča oddaje, za izbris etažne lastnine pri porušenem objektu, pri čemer o vpisu še ni odločeno; -----
- 1.1.7. (ena . ena . sedem) da je iz vpogleda v zemljiško knjigo razvidno, da je pri nepremičninah, navedenih v točki 1.1.1. (ena . ena . ena) tega člena, pod Dn 34488/2022 (tri štiri štiri osem osem / dvatisočdvaindvajset) predlagan vpis hipoteke za zavarovanje denarne terjatve v višini 3.380.000,00 EUR (trimilijonistroosemdesettisoč evrov 00/100), s pogodbeno obrestno mero, ki je sestavljena iz marže 2,80 % (dve celi osemdeset odstotka) p.a. in spremenljivega 6 (šest) -mesečnega EURIBORJA in zapadlostjo dne 31.07.2023 (enaintridesetega julija dvatisočtriindvajset) ter vpisana zaznamba neposredne izvršljivosti navedene terjatve upnika Gorenjska banka d.d., Kranj, matična številka 5103061000 (pet-ena-nič-tri-nič-šest-ena-nič-nič-nič); -----

1.1.8. (ena . ena . osem) da je hipotekarni upnik Gorenjska banka d.d., Kranj dne 18.02.2022 (osem-najstega februarja dvatisočdvaindvajset) podal izjavo na podlagi katere se je nepreklicno zavezal, da bo izdal notarsko overjeno izbrisno pobotnico za izbris hipoteke, vknjižene na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o projektnem financiraju štev. Kz5 (Kz pet) (Pet)F645907/2 ((Pet) F šest štiri pet devet nič sedem / dve), opr. Št. SV 125/2022, (stopetindvajset / dvatisoč-dvaindvajset) z dne 17.02.2022 (sedemnajstega februarja dvatisočdvaindvajset), notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane (plomba št. Dn Dn 34488/2022 (tri štiri štiri osem osem / dvatisoč-dvaindvajset)), in sicer po: -----

- predložitvi fotokopije veljavno sklenjene pogodbe o prodaji in nakupu posameznega stanovanjskega dela s potrdilom o vplačanem znesku are, kot definirano v točki 9.2. (devet . dve) teh splošnih pogojev; -----
- prejemu plačila celotne kupnine zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. (drugem) oz. 3. (tretjem) odstavku 15. (petnajstega) člena ZVKSES (brez upoštevanja DDV) na poravnalni račun, št. SI56 0700 0000 2911 448 (SI-pet-šest-nič-sedem-nič-nič-nič-nič-nič-dve-devet-ena-ena-štiri-štiri-osem), sklic/referenca SI05 (SI nič pet) 3978010 (tri devet sedem osem nič ena nič) 2645907 (dve šest štiri pet devet nič sedem) s pripisom "za kupca [priimek in ime] pri Gorenjska banka d.d., Kranj, z namenom poplačila zapadlih in nezapadlih obveznosti po Pogodbi o projektnem financiraju štev. Kz5 (Kz pet) (Pet)F645907/2 ((Pet) F šest štiri pet devet nič sedem / dve); -----

1.1.9. (ena . ena . devet) da zagotavlja kupcu, da bodo nepremičnine, ki bodo predmet posameznih predpogodb oz. prodajnih pogodb, izročene kupcem v celoti bremen proste; -----

1.1.10. (ena . ena . deset) Poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice določene z ZVKSES. Nobena določba splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES.-----

Pomen uporabljenih pojmov in kratic

2. (drugi) člen

2.1.1. (dve . ena . ena) Posamezni pojmi in kratice, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen: -----

2.1.1. (dve . ena . ena) **splošni pogoji** so ti splošni pogoji; -----

2.1.2. (dve . ena . dve) **prodajalec** je Cesarjev gaj, nepremičnine, d.o.o., Bežigrad 6 (šest), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 8468168000 (osem-štiri-šest-osem-ena-šest-osem-nič-nič), davčna številka: SI 32349793 (SI-tri-dve-tri-štiri-devet-sedem-devet-tri); -----

2.1.3. (dve . ena . tri) **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela-----

v objektu – C2C (C dve C) 200 (dvesto); -----

2.1.4. (dve . ena . štiri) **Večstanovanjski objekt C2C (C dve C) 200 (dvesto)** predstavlja objekt iz 1.1.2. (ena . ena . dve) točke prvega odstavka teh splošnih pogojev; -----

2.1.5. (dve . ena . pet) **prodajna predpogodba** je pogodba, ki je sklenjena pred prodajno pogodbo in zavezuje k sklenitvi prodajne pogodbe; -----

2.1.6. (dve . ena . šest) **prodajna pogodba** je prodajna pogodba iz 2.1.3. (dve . ena . tri) točke tega člena; -----



2.1.7. (dve . ena . sedem) ***nepremičnina, ki je predmet prodaje***, je posamezen del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v večstanovanjskem objektu **C2C (C dve C) 200 (dvesto)**, predmet prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe iz 2.1.5. (dve . ena . pet) in 2.1.6. (dve . ena . šest) točke;

2.1.8. (dve . ena . osem) **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur.l.RS, št. 18/04).

Priloge splošnih pogojev

3. (tretji) člen

3.1. (tri . ena) Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so tudi naslednje priloge:

3.1.1. (tri . ena . ena) Priloga 1 (ena): Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe C2C (C dve C) 200 (dvesto),

3.1.2. (tri . ena . dve) Priloga 2 (dve): Predhodni načrt etažne lastnine za večstanovanjski objekt C2C (C dve C) 200 (dvesto),

3.1.3. (tri . ena . tri) Priloga 3 (tri): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-2191/2021-9 (tristoena-inpetdeset - dvatisočstoena-indevetdeset / dvatisočenaindvajset - devet) (kopija).

II. (drugič) PREDMET PRODAJE

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

4. (četrти) člen

4.1. (štiri . ena) Na večstanovanjskem objektu C2C (C dve C) 200 (dvesto) bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili naslednji posamezni deli, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih stavbe:

- Vsaka posamezna enota - stanovanje, ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne predpogodbe ali pogodbe s posameznim kupcem (v nadaljevanju: enota v etažni lastnini);
- Vsaka shramba, ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne predpogodbe ali pogodbe s posameznim kupcem (v nadaljevanju: shramba v etažni lastnini);
- Vsako parkirno mesto, ki predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne predpogodbe ali pogodbe s posameznim kupcem, pri čemer bo ob zaključku projekta in vpisu stavbe v kataster stavb, vsakemu posameznemu parkirnemu mestu določena nova parcelna številka (v nadaljevanju: parkirno mesto, ki bo posebni del v etažni lastnini pripisan določenemu stanovanju).

4.2. (štiri . dve) Samostojne enote etažne lastnine ter njihovi solastniški deleži na skupnih delih stavbe večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto) so razvidne iz Predhodnega načrta etažne lastnine (Priloga 2 (dve) teh splošnih pogojev).

4.3. (štiri . tri) Poleg posamezne samostojne enote v etažni lastnini bodo predmet prodaje tudi parkirni prostori. Za potrebe objekta se uredi 48 (oseminštirideset) zunanjih parkirnih mest.

4.4. (štiri . štiri) Shrambe in parkirna mesta so neločljivo povezana z izborom stanovanja.

Skupni deli stanovanjskega objekta

5. (peti) člen

- 5.1. (pet . ena) Skupni deli večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto), namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, bodo:
- 5.1.1. (pet . ena . ena) **zemljišče**, na katerem stoji večstanovanjski C2C (C dve C) 200 (dvesto), zemljišča iz 1.1.1. (ena . ena . ena) točke teh splošnih pogojev oz. bodoče naslednice sedanjih parcel, in sicer po zaključeni parcelaciji, po kateri bodo parcele imele nove oznake, z izjemo atrijev, ki pripadajo nekaterim pritličnim stanovanjem.
- 5.1.2. (pet . ena . dve) **skupni deli stavbe** večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200, ki so navedeni v Predhodnem načrtu etažne lastnine, tabela 4 (štiri) (Priloga 2 (dve) teh splošnih pogojev) so: hodnik, stopnišče, dvigala, kolesarnica, tehnični prostor.
- 5.1.3. (pet . ena . tri) **skupni gradbeni elementi**, kot so temelji, nosilni zidovi, stropi, streha, jaški dvigal, ipd.
- 5.1.4. (pet . ena . štiri) **skupne instalacije, naprave in oprema** v skupnih delih iz točke 5.1.2. (pet . ena . dve), kot so notranja električna, plinska napeljava, vodovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, strojnica dvigala, instalacijski jaški, kanalizacija, strelovodi, naprave za gašenje, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov.
- 5.2. (pet . dve) Samostojne enote etažne lastnine ter njihovi solastniški deleži na skupnih delih stavbe – večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto) so razvidni iz Predhodnega načrta etažne lastnine (Priloga 2 (dve) teh splošnih pogojev).
- 5.3. (pet . tri) Nekateri skupni deli stavbe iz točke 5.1.3 (pet . ena . tri) in 5.1.4. (pet . ena . štiri) potekajo oz. so dostopni preko stanovanj, zasebnih teras in pritličnih atrijev, zato so lastniki stanovanj dolžni omogočiti dostop zaradi vzdrževanja teh delov v skladu z navodili upravnika večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto).
- 5.4. (pet . štiri) Ravno tako so skupni deli stavbe iz točke 5.1.2. (pet . ena . dve) – npr. fasada večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto) dostopna tudi preko stanovanj, zasebnih teras in pritličnih atrijev, zato so lastniki stanovanj dolžni omogočiti dostop zaradi vzdrževanja teh delov v skladu z navodili upravnika večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto).
-

Površine

6. (šesti) člen

- 6.1. (šest . ena) Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oziroma solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot bruto površine z odbitkom površin pod fiksнимi nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi (montažnimi) stenami oziroma drugih površin.
- 6.2. (šest . dve) Če bodo dejanske površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za + -3 % (minus tri odstotkov), se prodajna cena ne spremeni in tudi ne pomeni spremembe predmeta pogodbe ter iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti.
- 6.3. (šest . tri) Če bodo dejanske površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za več kot + -3 % (minus tri odstotkov), se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske bruto površine. V tem primeru bosta pogodbeni stranki na podlagi površin iz etažnega načrta stavbe definirali novo pogodbeno vrednost nepremičnine z dodatkom k prodajni pogodbi. Poračun se opravi ob plačilu zadnjega obroka kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poračuna, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.
-

EN
DM

6.4. (šest . štiri) Solastniški deleži iz 4. (četrtega) člena teh splošnih pogojev, se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo.

6.5. (šest . pet) Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin, ne more biti razlog kakršnih koli odškodninskih ali drugih zahtevkov.

Lastnosti stanovanj kot posameznih delov

7. (sedmi) člen

7.1. (sedem . ena) Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 1.1.2. (ena . ena . dve) točke teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v Popisu tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe C2C (C dve C) 200 (dvesto) (Priloga št. 1 (ena) teh splošnih pogojev).

7.2. (sedem . dve) Shrambe in parkirna mesta kot posamezni deli C2C (C dve C) 200 (dvesto) bodo razporejeni, začrtani in oštevilčeni tako, kot je to razvidno iz tlorisa pritlične etaže v Prilogi št. 2 (dve) teh splošnih pogojev.

Možnost sprememb

8. (osmi) člen

8.1. (osem . ena) Stanovanja kot posamezni deli, ki se nahajajo v večstanovanjskem objektu C2C (C dve C) 200 (dvesto), bodo končana tako, da bodo sposobna vselitve z lastnostmi, določenimi v Popisu tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe C2C (C dve C) 200 (dvesto) (Priloga št. 1 (ena) teh splošnih pogojev) in z razporedom prostorov določenim s tlorisom, ki bo priloga predpogodbe oz. prodajne pogodbe.

8.2. (osem . dve) Zaradi narave tehnične izvedbe gradnje, spremembe s strani kupcev niso možne.

III. (tretjič) PLAČILO KUPNINE

Ara

9. (deveti) člen

9.1. (devet . ena) Kupec mora v znamenje sklenitve predpogodbe ali prodajne pogodbe, plačati aro v višini 10 % (deset odstotkov) pogodbene cene (kupnine) po prodajni predpogodbi oz. prodajni pogodbi.

9.2. (devet . dve) Ara se nakazuje v dveh delih, ki bosta natančno določena v prodajni predpogodbi oz. prodajni pogodbi, in sicer:

- 10 % (deset odstotkov) neto vrednosti na projektni račun prodajalca št. SI56 0700 0000 3799 386 (SI-pet-šest-nič-sedem-nič-nič-nič-nič-nič-nič-tri-sedem-devet-devet-tri-osem-šest), odprt pri Gorenjska banka d.d., Kranj;

- Pripadajoči DDV na račun prodajalca št. SI56 0700 0000 3758 646 (SI-pet-šest-nič-sedem-nič-nič-nič-nič-nič-nič-tri-sedem-pet-osem-šest-štiri-šest), odprt pri GBKR d.d.

9.3. (devet . tri) Ara se všteje v kupnino in se ne obrestuje.



9.4. (devet . štiri) V primeru, da po plačilu are kupec iz kakršnega koli razloga odstopil od prodajne pogodbe, ima prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še stroške v zvezi z odstopom kupca od prodajne predpogodbe ali pogodbe.

9.5. (devet . pet) Ara je dana kot odstopnina skladno z 68. členom Obligacijskega zakonika.

Plačilo kupnine

10. (deseti) člen

10.1. (deset . ena) Kupec mora plačati del kupnine po vštetju are (preostali del kupnine) na način in v rokih, določenih s prodajno pogodbo.

10.2. (deset . dve) Ne glede na prvi odstavek tega člena kupec ni dolžan plačati preostalega dela kupnine dokler se ne izpolnijo naslednji pogoji:

10.2.1. (deset . dve . ena) dokler prodajalec ni sposoben izstaviti zemljiskoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, v korist kupca in

10.2.2. (deset . dve . dve) dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih.

10.3. (deset . tri) Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazilom na prodajalčeve transakcijske račune ali poravnalni račun banke upnice namenjen poplačilu kredita, ki bodo navedeni v prodajni predpogodbi in prodajni pogodbi.

10.4. (deset . štiri) Kupec mora eventualni zadržani del kupnine skladno s 7. (sedmim) odstavkom 15. (petnajstega) člena ZVKSES deponirati pri notarki Nataši Erjavec iz Ljubljane, v korist prodajalca kot upravičenca.

Zamuda s plačilom kupnine

11. (enajsti) člen

11.1. (enajst . ena) Če kupec zamudi s plačilom kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila. Kot obrestna mera zamudnih obresti se upošteva obrestna mera po Zakonu o predpisani obrestni meri zamudnih obresti (ZPOMZO-1A).

11.2. (enajst . dve) Če kupec zamuja s plačilom preostale kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodaten rok za plačilo ostale kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. V primeru neplačila v dodatnem roku, prodajalec od pogodbe odstopi s priporočenim pismom ali preko e-pošte s povratnico.

11.3. (enajst . tri) Odstop od pogodbe prične veljati 5. (peti) dan po oddaji prodajalčeve izjave o odstopu s priporočeno pošto na zadnji znani kupčev naslov. Če kupec plača zamujeni obrok kupnine z obrestmi prej oz. na dan, ko odstop od pogodbe prične veljati, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

- 11.4. (enajst . štiri) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe iz razloga drugega odstavka tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec plačal, vključno z morebitnimi obrestmi, če so bile slednje plačane skladno s prvim odstavkom tega člena, zmanjšano za znesek are, ki jo prodajalec zadrži in eventuelnih stroškov skladno s točko 9.4. (devet . štiri) teh splošnih pogojev.
- 11.5. (enajst . pet) Prodajalec mora znesek, ki ga vrača, nakazati na račun s katerega je bila kupnina vplačana v 8 (osmih) dneh od dne, ko so izpolnjeni pogoji:
- 11.5.1. (enajst . pet . ena) ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodajne pogodbe s prejšnjim kupcem;
- 11.5.2. (enajst . pet . dve) ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke, plača obroke v višini, ki je najmanj enaka znesku iz 11.4. (enajst . štiri) točke tega člena, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

IV. (četrtič) IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

12. (dvanaest) člen

- 12.1. (dvanaest . ena) Rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem bo skladno s 1. (prvim) odstavkom 16. (šestnajstega) člena ZVKSES določen v vsaki predpogodbi oz. prodajni pogodbi, pri čemer so skrajni roki za izročitev nepremičnin sledeči:
- med 31.12.2022 (enaintrideseti december dvatisočdvaindvajset) in 30.04.2023 (trideseti april dvatisočtriindvajset) za vse enote v večstanovanjskem objektu C2C (C dve C) 200 (dvesto).
- 12.2. (dvanaest . dve) Rok za izročitev se lahko podaljša, če zamuda ni nastala po krivdi prodajalca, še posebej v naslednjih primerih:
- če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in to za toliko časa, kolikor je trajala zamuda;
 - v primerih višje sile.
- 12.3. (dvanaest . tri) Prodajalec je dolžan v primeru zamud iz razlogov iz druge alineje druge točke tega člena s priporočenim pismom ali e-pošto s povratnico obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30-tih (trideset - tih) dneh po pisnem obvestilu sklenila dodatek k predpogodbi oz. prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbena razmerja.
- 12.4. (dvanaest . štiri) Prodajalec ni dolžan izročiti nepremičnine kupcu, dokler le-ta ne poravna svoje obveznosti po teh splošnih pogojih, predpogodbi oz. prodajni pogodbi, morebitnih dodatkih k predpogodbi oz. prodajni pogodbi, vseh posebnih naročil v zvezi z nepremičnino (spremembe/dodatna dela na željo kupca), kakor tudi zamudnih obresti za zamudo s plačili.
- 12.5. (dvanaest . pet) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:
- ko prodajalec pridobi uporabno dovoljenje za večstanovanjski objekt C2C (C dve C) 200 (dvesto);
 - ko je večstanovanjski objekt C2C (C dve C) 200 (dvesto) oz. nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih;



- ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravnih storitev za večstanovanjski objekt C2C (C dve C) 200 (dvesto) in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.
- 12.6. (dvanaest . šest) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz 12.5. (dvanaest . pet) točke tega člena in je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh, torej do 15.05.2023 (petnajstega maja dvatisočtriindvajset) omogočil, da se opravi prevzem nepremičnine.
- 12.7. (dvanaest . sedem) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in če Upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer:-
- bodisi, da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti;
 - bodisi, da izda Uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, ugotovljenih pri tehničnem pregledu, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe Upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.
- 12.8. (dvanaest . osem) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnin kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine.
- 12.9. (dvanaest . devet) Prodajalec nima pravice odkloniti izročitev nepremičnine, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje dela kupnine skladno z določili ZVKSES. Zadržani del kupnine mora kupec nakazati v hrambo Notarki Nataši Erjavec, iz Ljubljane, s čimer se izpolnijo pogoji za izročitev nepremičnine.

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

13. (trinajsti) člen

- 13.1. (trinajst . ena) Če prodajalec neupravičeno zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupec pa je v celoti izpolnil vse svoje obveznosti, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50 % (petdeset odstotkov) kupnine. Zamuda se presoja po posebnih gradbenih uzancah.
-

Način izročitve in prevzema nepremičnine

14. (štirinajsti) člen

- 14.1. (štirinajst . ena) Na podlagi pisnega poziva prodajalca, je kupec dolžan najmanj 10 (deset) dni pred prevzemom stanovanja, opraviti pregled stanovanja. Prodajalec bo kupcu posreduoval poziv na pregled nepremičnine po 8. (osmem) odstavku 19. (devetnajstega) člena ZVKSES, najkasneje 15 (petnajst) dni pred izročitvijo predmeta pogodbe na zadnji, pisno sporočeni naslov kupca ali e-naslov. Datum pregleda, naveden v pozivu, je za kupca zavezajoč, razen v primeru, da kupec in prodajalec sporazumno določita nov datum.
-



14.2. (štirinajst . dve) Prodajalec izroči nepremičnine, ki so predmet prodaje kupcu tako, da: -----

- omogoči posest enote, shrambe in parkirnega mesta;-----
- omogoči vpogled v dokumentacijo (v elektronski obliku), in sicer:-----
- scan pravnomočnega gradbenega dovoljenja;-----
- scan uporabnega dovoljenja;-----
- scan sklenjene pogodbe o upravniških storitvah;-----
- scan potrdila o deponiranju bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi, če le ta obstaja;-----
- izroči garancijski list z navodili za uporabo;-----
- izroči projekt (v elektronski obliku) izvedenih del za nepremičnino, ki je predmet prodaje. -----

14.3. (štirinajst . tri) Ob pregledu nepremičnine, sestavita prodajalec in kupec zapisnik, v katerem se ugotovi stanje nepremičnine in popiše morebitne napake, ki jih je izvajalec dolžan odpraviti do prevzema in izročitve.-----

14.4. (štirinajst . štiri) Ob izročitvi in prevzemu stanovanja morajo biti napake ugotovljene ob pregledu odpravljeni, prodajalec in kupec pa sestavita zapisnik o prevzemu in izročitvi.-----

14.5. (štirinajst . pet) Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. -----

14.6. (štirinajst . šest) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnine tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema skladno s točko 14.4. (štirinajst . štiri) tega člena, v naslednjih primerih:-----

- če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove pozivu prodajalca na prevzem;-----
- če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oz. podpis zapisnika iz točke 14.4. (štirinajst . štiri) -----

14.7. (štirinajst . sedem) S prevzemom nepremičnin na kupca preidejo vsa tveganja v zvezi s predmetom pogodbe. Od prevzema dalje kupec nosi vse stroške povezane z uporabo prevzetega stanovanja, shrambe, parkirnih mest in sorazmeren del stroškov skupnih delov.-----

Odprava očitnih napak ob prevzemu stanovanja

15. (petnajsti) člen

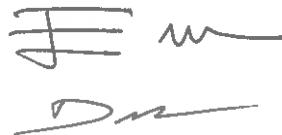
15.1. (petnajst . ena) Prodajalec se zaveže vse morebitne pomanjkljivosti odpraviti skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. V kolikor je reklamirana napaka po mnenju prodajalca odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje strokovne osebe.-----

15.2. (petnajst . dve) V kolikor je strokovno mnenje pozitivno t.j. izvedba del je strokovno pravilna oz. skladna s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. Prav tako pa nosi strošek morebitnih drugih izdatkov, ki jih je prodajalec utрpel zaradi reševanja neupravičenih zahtevkov (npr. odvetniški stroški, tekoči stroški stanovanja, nastala škoda ipd.).-----

Izročitev in prevzem skupnih delov

16. (šestnajsti) člen

16.1. (šestnajst . ena) Prodajalec mora upravniku izročiti skupne dele večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto) iz 5. (petega) člena teh splošnih pogoij v roku za izročitev nepremičnine po 12. (dvanajstem) členu teh splošnih pogojev.-----



V. (petič) BANČNA GARANCija za odpravo skritih napak

Bančna garancija za odpravo skritih napak

17. (sedemnajsti) člen

- 17.1. (sedemnajst . ena) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotovitve odprave morebitnih napak, ki bi se pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 26. členom ZVKSES, pri notarki Nataši Erjavec iz Ljubljane, ki je sestavila notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bančno garancijo v skladu z ZVKSES, v višini 5 % (pet odstotkov) vrednosti kupnine po prodajni pogodbi, z veljavnostjo 26 (šestindvajset) mesecev šteto od dneva pridobitve uporabnega dovoljenja, v kolikor ne bo dogovorjeno, da kupec 5 % (pet odstotkov) vrednosti kupnine po prodajni pogodbi, deponira pri tem notarju.
- 17.2. (sedemnajst . dve) Prodajalec se lahko odloči, da bo svojo obveznost zagotovitve odprave morebitnih napak, ki bi se pokazale v jamčevalnih rokih, izpolnil tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponiral bančne garancije bank, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, skladno z 4. odstavkom 26. člena ZVKSES.
- 17.3. (sedemnajst . tri) Kupec se lahko za odpravo napak v času garancijske dobe obrača direktno na izvajalce posameznih del.

VI. (šestič) ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

18. (osemnajsti) člen

- 18.1. (osemnajst . ena) Prodajalec mora izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto) in njegovih posameznih delov v kataster stavb.
- 18.2. (osemnajst . dve) Prodajalec mora zatem sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine, v skladu z določili teh splošnih pogojev in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto) v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

19. (devetnajstič) člen

- 19.1. (devetnajst . ena) Prodajalec mora najkasneje v roku 60 (šestdesetih) dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine proti plačilu celotne kupnine v skladu s temi splošnimi pogoji prodaje, prodajno pogodbo in ZVKSES, kupcu v obliki enostranske izjave izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, v njegovo korist. Na takem zemljiškoknjižnem dovolili mora biti podpis prodajalca notarsko overjen.



- 19.2. (devetnajst . dve) Prodajalec lahko obveznost iz 19.1. (devetnajst . ena) točke tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarki Nataši Erjavec iz Ljubljane, ki je sestavila notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine po sklenjeni prodajni pogodbi.-----
- 19.3. (devetnajst . tri) V primeru iz 19.2. (devetnajst . dve) točke tega člena bo prodajalec kupca obvestil o notarski hrambi in mu poslal kopijo zapisnika o hrambi ter kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.

VII. (sedmič) RAZMERJE MED ETAŽNIMI LASTNIKI

Uporaba določb

20. (dvajseti) člen

- 20.1. (dvajset . ena) Določbe tega dela imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki oz. solastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev.-----
- 20.2. (dvajset . dve) Določbe tega dela učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela večstanovanjskega objekta C2C (C dve C) 200 (dvesto).-----
- 20.3. (dvajset . tri) Etažni lastniki bodo podrobneje vsebino pravnih razmerij iz prve točke tega člena uredili s Pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v večstanovanjski objektu C2C (C dve C) 200 (dvesto), ki bo urejala zlasti:-----
- 20.3.1. (dvajset . tri . ena) način upravljanja;-----
- 20.3.2. (dvajset . tri . dve) uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi;-----
- 20.3.3. (dvajset . tri . tri) delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov.

Upravljanje

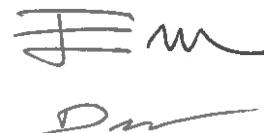
21. (enaindvajseti) člen

- 21.1. (enaindvajset . ena) Prodajalec mora z osebo (ali podjetjem), ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravnih storitev, skleniti pogodbo o upravljanju upravnih storitev za večstanovanjski objekt C2C (C dve C) 200 (dvesto). Pogodba, ki bo za kupce obvezujoča, bo sklenjena v skladu z določili Stanovanjskega zakona (Ur.I.RS, št. 69/03 SZ-01) in Stvarnopravnega zakonika (Ur.I.RS, št. 87/02) za obdobje 1 (enega) leta.-----
- 21.2. (enaindvajset . dve) Prodajalec Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev, udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

Uporaba

22. (dvaindvajsetič) člen

- 22.1. (dvaindvajset . ena) Prodajalec Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.



- 22.2. (dvaindvajset . dve) V skupnih delih iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev (hodniki, stopnišča, dovozi itd.) etažni lastniki ne smejo puščati nobenih osebnih predmetov.
- 22.3. (dvaindvajset . tri) Lastnik posameznega dela lahko svoj posamezni del odda v kakršnikoli obliki najema.
- 22.4. (dvaindvajset . štiri) Pri uporabi skupnih delov iz 5. (petega) člena 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**-----

-----**23. (triindvajseti) člen**-----

- 23.1. (triindvajset . ena) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v sorazmernem deležu na teh skupnih delih.

-----**VIII. (osmič) KONČNE DOLOČBE**-----

-----**Pristojnost za spore**-----

-----**24. (štiriindvajseti) člen**-----

- 24.1. (štiriindvajset . ena) Za vse spore med kupcem in prodajalcem iz prodajne pogodbe ter spore med kupci oz. kasnejšimi etažnimi lastniki je pristojen mediator oz. kasneje Okrajno sodišče v Ljubljani.

-----**Zaupnost podatkov**-----

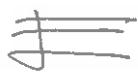
-----**25. (petindvajseti) člen**-----

- 25.1. (petindvajset . ena) Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe, zavezuje, da bosta vse podatke oz. informacije, ki jih bosta pridobila v zvezi s predpogodbo oz. prodajno pogodbo, varovala kot zaupne in da jih ne bosta sporočila tretjim osebam niti kako drugače omogočila, da bi tretje osebe lahko izvedele za te podatke.
- 25.2. (petindvajset . dve) Kupec dovoljuje prodajalcu, da podatke, ki so navedeni v predpogodbi oz. prodajni pogodbi ter dodatkih, posreduje poslovnim partnerjem, pri katerih je prodajalec najemal projektni kredit za potrebe gradnje, pod pogojem, da jih bodo slednji uporabljali v skladu s predpisi o varovanju osebnih podatkov.
- 25.3. (petindvajset . tri) Prav tako kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overovitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov in/ali zemljiškокnjižnega dovolila v korist kupca.

-----**Veljavnost in uporaba splošnih pogojev**-----

-----**26. (šestindvajseti) člen**-----

- 26.1. (šestindvajset . ena) Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse predpogodbe oz. prodajne pogodbe, ki se nanje sklicujejo.




26.2. (šestindvajset . dve) Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev ne uporabljajo, če predpogodba oz. prodajna pogodba izrecno izključuje njihovo uporabo.

26.3. (šestindvajset . tri) Splošni pogoji začno veljati takoj, uporabljati pa se začnejo z dnem, ko jih v obliki notarskega zapisa potrdi notar.

Ljubljana, dne 21.2.2022



CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.

direktor: ŽIGA DROFENIK







POPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI STAVBE IN NJENIH POSAMEZNIH DELOV

Arhitekturna zasnova

V tri-etažnem objektu »C2C 200« (P+2N), zasnovanem v treh stanovanjskih lamelah, je predvidenih osem (8) 1-sobnih stanovanj, dvanajst (12) 2-sobnih stanovanj, šestnajst (16) 3-sobnih stanovanj in dve (2) 4-sobni stanovanji. Površine stanovanj se gibljejo med 27 m² ter 79 m².

Zunanji izgled objekta je zasnovan v moderni kompoziciji, in sicer tako, da bodo imele zunanje fasadne ravnine raznoliko in razgibano razporeditev zastekljenih delov bivalnih prostorov, v kombinaciji s kovinskimi ograjami in lamelami. Vsaka stanovanjska enota bo imela ustrezene delež dnevne svetlobe, posamezna stanovanja pa tudi balkon ali teraso, funkcionalno povezane z bivalnim prostorom.

Pritličje objekta bo dvignjeno in bo poleg vhoda vsebovalo še skupne komunikacije, shrambe ter kolesarnico. V prvo in drugo nadstropje pa bodo umeščene stanovanjske enote z zunanjimi balkoni. V skladu s predpisi bo zagotovljen nemoten dostop tudi za funkcionalno ovirane osebe (vhod, dvigalo do vseh etaž).

Parkirna mesta se bodo nahajala ob objektu in bodo zagotavljala parkirno površino za 48 vozil. Predvidenih je tudi 84 parkirnih mest za kolesa, ki se bodo zagotovila delno v kolesarnici, delno ob objektu. Parkirne površine bodo ozelenjene z drevesi, prav tako pa se bodo večje zelenice z grmovnicami nahajale ob vseh straneh objekta. Zelenica na jugo-zahodu bo imela urejeno otroško igrišče s prostori za igro otrok, z varnimi in raznolikimi igrali ter klopmi za počitek.

Lokacija

Edinstvena lokacija na obrobju Ljubljane bo prebivalcem Cesarjevega gaja omogočala oddih od mestnega vrveža, hkrati pa ponudila pestro dogajanje in družabno življenje, saj je le streljav stran od samega centra mesta. Je eden redkih stanovanjskih objektov, ki se nahajajo neposredno ob vodi. Voda je presenetljivo čista in polna življenja.

Le skok čez peš most blizu vhoda na zemljišče in že ste na poti spomina in tovarištva (PST), ki vas vodi v Ljubljanske Mурgle. Stanovalci si bodo lahko privoščili sprostitev v naravi in oddih od hitrega življenjskega sloga na bližnjih sprehajalnih in kolesarskih poteh po Ljubljanskem barju ali pa v nekoliko bolj oddaljenem Tivoliju, na Rožniku in Šišenskemu hribu. Nedaleč od objekta se nahaja tudi Golf klub Barje, kar bo še posebej razveselilo vse ljubitelje golfa, pa naj bodo to izkušeni igralci ali začetniki.

Bližina avtobusnega postajališča mestnega potniškega prometa ponuja hiter dostop in povezavo s celotno mrežo javnega prevoza na področju Ljubljane in okolice, hkrati pa lokacija ob mestni vpadnici omogoča hiter dostop do obvoznice. Le skok čez obvoznicu se nahaja trgovski center Vič in specializirane trgovine za domače mojstre.

Tehnični opis

Nosilna konstrukcija

Izvedena bo kot masivna armirano betonska konstrukcija sestavljena iz AB medetažnih »omnia« plošč, osrednjega masivnega AB komunikacijskega dela, AB stebrov in AB obodnih sten. Konstrukcija je projektirana in skladna z Evrokod standardi.

Predelne stene med stanovanji

Izvedene bodo kot AB masivne stene med stanovanji debeline 25 cm.

Stene med posameznimi prostori

Izvedene bodo kot suho-montažne pregradne stene med notranjimi prostori, z kovinsko podkonstrukcijo, na vsaki strani je predvidena dvoslojna obloga z mavčno-kartonskimi ploščami. Polnilo predstavlja sloj iz topotne in zvočne zaščite.

Streha

Izvedena bo kot streha v naklonu z ustrezeno topotno zaščito in ustrezeno hidroizolacijo.

Fasada

Objekt bo oblečen v topotni ovoj debeline 20 cm, poudarki izvedbe so na detajlih za preprečitev požara in topotnih mostov, kot so na primer špalete oblečene v topotno izolativni sloj in prekinjene okenske police.

Tlaki

Vsi tlaki v stanovanjskem delu bodo izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Na hodnikih je predvidena obloga iz keramike na stopnicah iz kamna, v stanovanjih pa SPC vinil z dodatno zaščito proti udarnemu zvoku. V sanitarnih prostorih je kot talna obloga predvidena kvalitetna keramika.

Sanitarna oprema

V kopalnicah bodo vgrajene viseče WC školjke srednjega višjega cenovnega razreda s kombinacijo bideja in podometnimi splakovalniki. Vgrajeni bodo kvalitetni keramični umivalniki. Kopalnice bodo imele talno »kanaleto« in stekleno tuš steno. Povsod bodo vgrajene kvalitetne armature srednjega višjega cenovnega razreda.

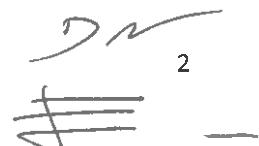
Ureditev okolice

Zunanja ureditev okoli stolpnice je zasnovana tako, da ima na severni strani večjo zelenico in urejeno otroško igrišče.

Stavbno pohištvo

Okna

Okna bodo iz 7- komornih PVC profilov, z razširitvenim profilom za namestitve električnih rolet in komarnikov. Okna bodo imela skrito okovje višje kakovosti s protipovesnim in protivlomnim sistemom. Zasteklitev oken je trojna, prozorna s stekлом karakteristike ojačane zvočne in topotne zaščite. Za senčenje so predvidene zunanje električne rolete in komarniki.


2

Vhodna vrata

Vhodna vrata v stanovanja bodo protivlomna enokrilna s podboji, ustrezne požarne in zvočne zaščite.

Vhodna vrata v objekt bodo izvedena kot drsna avtomatska steklena dvokrilna vrata, ustrezne požarne in mehanske zaščite. Dostop do objekta bo urejen s kartično kontrolo dostopa. Skladno z normativi se vhod in stanovanja opremijo z domofoni.

Dovoz na parkirišče je oviran z avtomatsko zapornico.

Notranja vrata

Vsa notranja vrata v stanovanjih bodo lesena, suho montažne izvedbe.

Dvigala

V objektu je predvideno dvigalo proizvajalca Schindler.

Instalacije

Poraba

Vsako stanovanje ima ločene merilnike porabe vode, električne in plina. Skupna poraba se nanaša na porabnike v skupnih prostorih.

Razsvetljava

V skupnih prostorih je predvidena varčna razsvetljava s senzorji gibanja. V vseh skupnih prostorih in evakuacijskih poteh je predvidena zasilna razsvetljava.

Prezračevanje

Prezračevanje je urejeno v skladu z zahtevami in izračuni elaborata energetske učinkovitosti. Stanovanja se prezračujejo z energetsko varčnim, mehanskim prezračevanjem (lokralni prezračevalni rekuperacijski sistem). Kopalnice se bodo odzračevale z odvodom zraka na streho. Lastniki stanovanj morajo z notranjo opremo kuhinje vgraditi energetsko varčne kuhinjske nape na obtočni zrak z vgrajenim filtrom na aktivno oglje.

Hlajenje

Izvedena bo predpriprava instalacij za montažo klimatske naprave.

Pitna voda

Za potrebe pitne vode je objekt priključen na vodovodno omrežje sistemskoga dobavitelja JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o. Merjenje porabe vode bo urejeno z namestitvijo lokalnih vodomerov, ki se bodo odčitavali daljinsko.



Ogrevanje, priprava tople vode

Za potrebe ogrevanja bo imelo vsako stanovanje lastni plinski kondenzacijski kotel za pripravo sanitarne vode in ogrevanje preko talnega gretja.

Elektro instalacije

Vsako stanovanje bo imelo svoj merilec električne energije. V stanovanjih so predvidene kombinirane stanovanjske razdelilne omarice. Poraba električne energije skupnih delov in naprav stavbe bo merjena ločeno.

Telekomunikacijsko omrežje

Vsem uporabnikom bo omogočen priklop na telekomunikacijsko omrežje.

VSEBINA

GRAFIČNI PRIKAZ ETAŽ IN STAVBE IN DELOV STAVB GLEDE NA LASTNIŠTVO
SEZNAM DELOV STAVB S PRIKAZOM DELEŽEV NA SKUPNIH PROSTORIH.

PRIKAZ PARKIRNIH MEST IN ATRIJEV Z ZAČASNO OŠTEVILČBO

Gradbeno dovoljenje št.: 351-2191/2021-9 z dne 20.8.2021



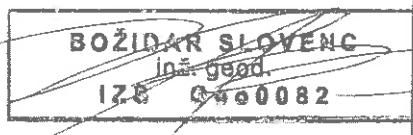
Elaborat	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
Naročnik	CESARJEV GAJ, D.O.O., BEŽIGRAD 6, 1000 LJUBLJANA

Katastrska občina	1723-VIČ
Parcele	2165/23, 2165/42, 2165/43
Stavba	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
BOŽIDAR SLOVENC s.p. Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana	6750265000

Elaborat potrjuje

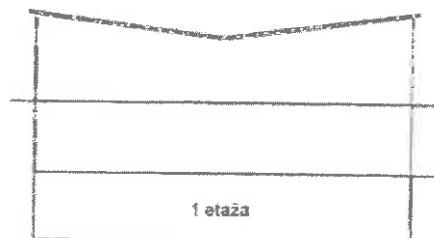
Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Božidar Slovenc inž. geod.	november 2021	

Koniec obrazca K-0

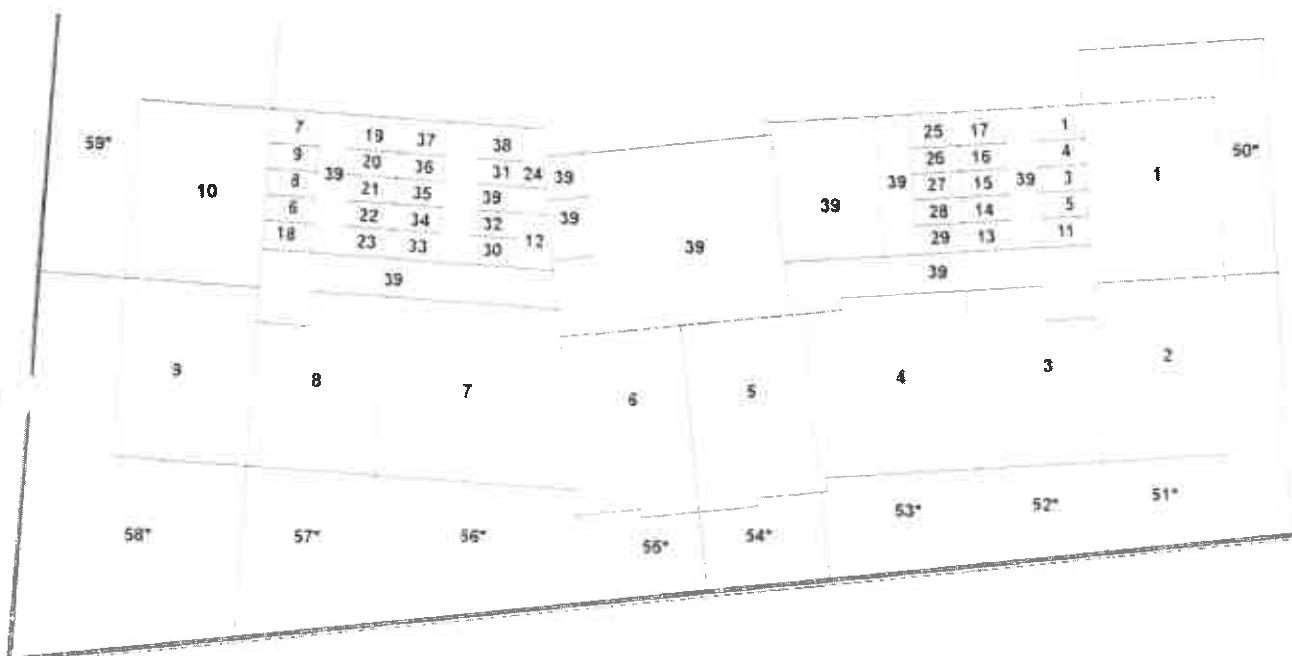
J -
Dol -

Številka stavbe	Še ni določena	Datum	November 2021
Številka etaže	1		

Prerez stavbe



Tloris etaže 1



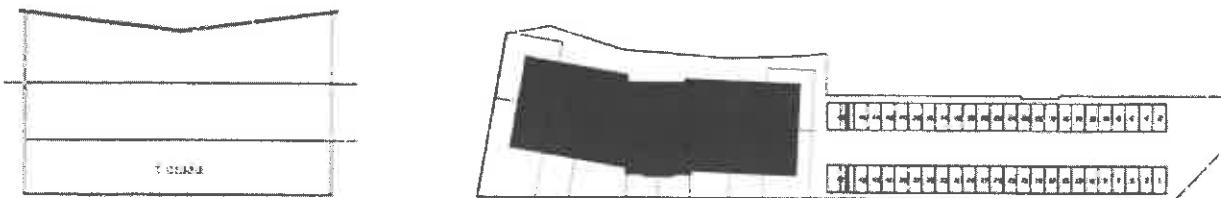
*postane zemljiška parcela

MM

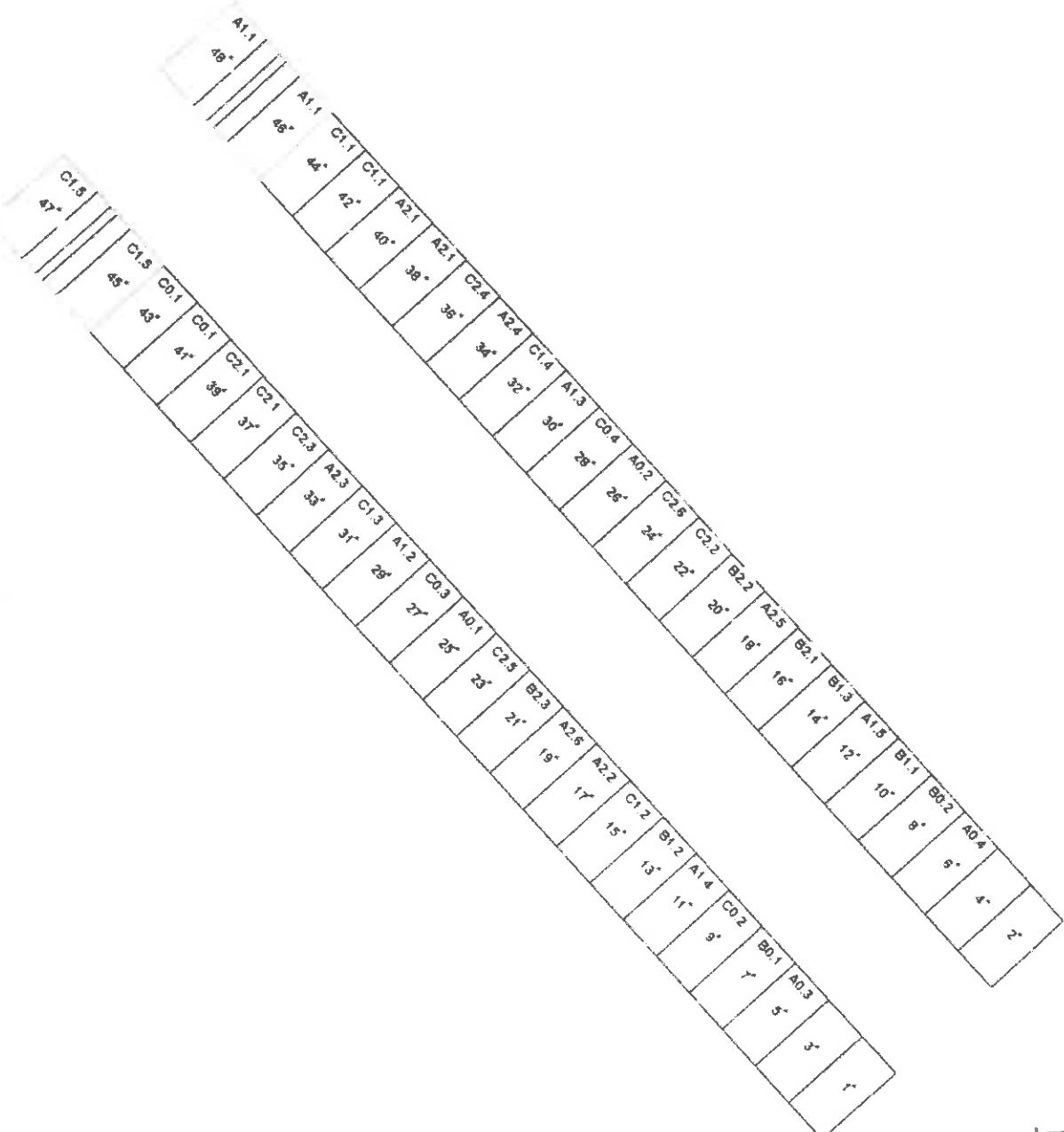
DM

Številka stavbe	Še ni določena	Datum	November 2021
Številka etaže	1		

Prerez stavbe

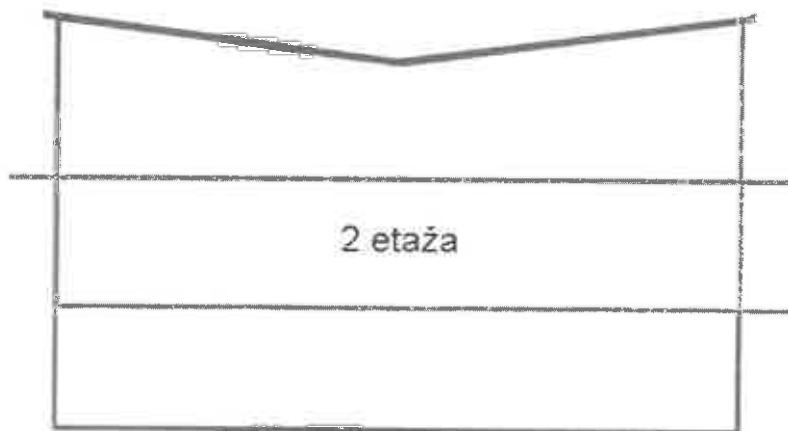


Tloris etaže 1 - parkirna mesta



Številka stavbe	Še ni določena	Datum	November 2021
Številka etaže	2		

Prerez stavbe



Tloris etaže 2

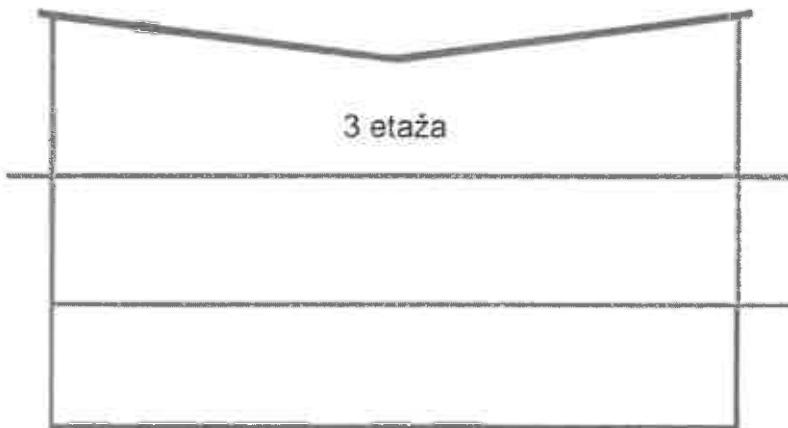


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H' or 'He'.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dn'.

Številka stavbe	Še ni določena	Datum	November 2021
Številka etaže	3		

Prerez stavbe



Tloris etaže 3

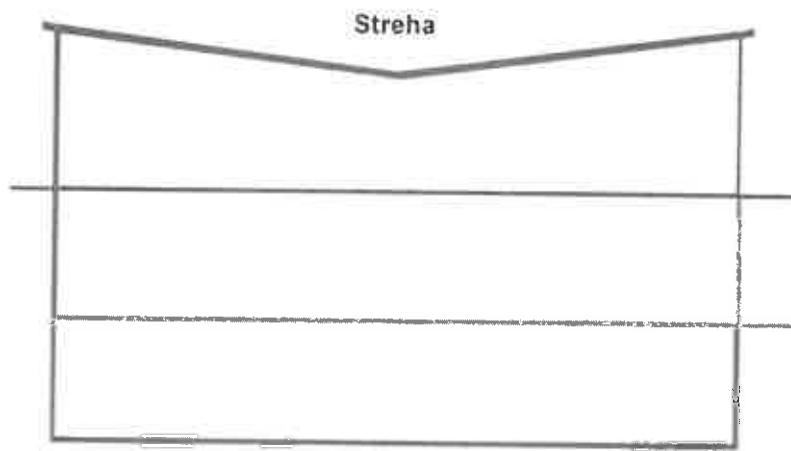


F -

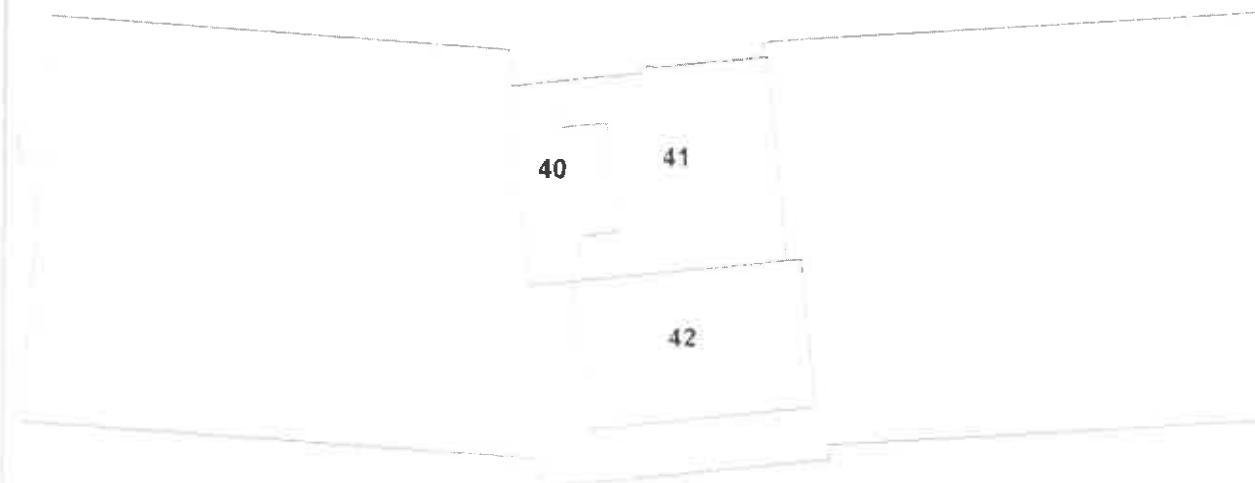
Dn

Številka stavbe	Še ni določena	Datum	November 2021
Številka etaže	Streha		

Prerez stavbe



Tloris Strehe



3 -

Dr

Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

TABELA 1 - STANOVANJSKI DEL

Ident. št.	Nadstropje	Oznaka dela stavbe	POVRŠINA STANOVANJA			Skupna površina (m ²)
			Bivalni prostor	Terasa	Shramba	
1	P	A 0.1	44,00		2,6	46,60
2	P	A 0.2	44,00			44,00
3	P	A 0.3	40,00		2,6	42,60
4	P	A 0.4	55,30		2,6	57,90
5	P	B 0.1	39,40	4,8	2,6	46,80
6	P	B 0.2	39,40	4,8	2,6	46,80
7	P	C 0.1	65,10		2,6	67,70
8	P	C 0.2	40,00		2,6	42,60
9	P	C 0.3	44,10		2,6	46,70
10	P	C 0.4	44,00			44,00
11	1	B 1.1	26,10		2,6	28,70
12	1	A 1.1	77,40	8,8	3,7	89,90
13	1	A 1.2	44,00		2,6	46,60
14	1	A 1.3	44,00	3,7	2,6	50,30
15	1	A 1.4	40,00		2,6	42,60
16	1	A 1.5	55,30		2,5	57,80
17	1	B 1.2	39,50	4,8	2,6	46,90
18	1	B 1.3	39,50	4,8	2,6	46,90
19	1	C 1.1	65,10	8,3	2,5	75,90
20	1	C 1.2	40,00	8,3	2,5	50,80
21	1	C 1.3	44,00		2,6	46,60
22	1	C 1.4	44,00		2,6	46,60
23	1	C 1.5	69,10	9,2	2,6	80,90
24	2	B 2.1	26,10		2,2	28,30
25	2	A 2.1	49,10		2,6	51,70
26	2	A 2.2	34,30	4,5	2,6	41,40
27	2	A 2.3	44,00		2,6	46,60
28	2	A 2.4	44,00	3,7	2,6	50,30
29	2	A 2.5	40,00		2,6	42,60
30	2	A 2.6	55,30		2,6	57,90
31	2	B 2.2	39,50	4,8	2,5	46,80
32	2	B 2.3	39,50	4,8	2,5	46,80
33	2	C 2.1	65,10	8,3	2,6	76,00
34	2	C 2.2	40,00	8,3	2,6	50,90
35	2	C 2.3	44,00		2,6	46,60
36	2	C 2.4	44,00		2,5	46,50
37	2	C 2.5	34,10	5,8	2,5	42,40
38	2	C 2.6	40,80		2,6	43,40
		Skupaj (m ²)	1723,10	88,1		1914,40

JH
Dm

Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

TABELA 2 - NESTANOVANJSKI DELI OBJEKTA

Oznaka dela stavbe	Nadstropje	Ime prostora	Skupaj površina (m ²)
41	STREHA	SHRAMBA	58,40
42	STREHA	TERASA	56,30



Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

TABELA 3- SKUPNI DELI OBJEKTA

Oznaka dela stavbe	Nadstropje	Ime prostora	Skupaj površina (m ²)
39	P,1,2	KOLESARNICA HODNIK,DVIGALO TEH. PR., ČISTILKA,...	411,90
40	STREHA	SKUPNI DEL	22,40

F -
Dan

Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

TABELA 4- PARKIRIŠČA

Ident. št.	Oznaka	Skupaj površina (m²)
1		13
2		13
3		13
4		13
5	A 0.3	13
6	A 0.4	13
7	B 0.1	13
8	B 0.2	13
9	C 0.2	13
10	B 1.1	13
11	A 1.4	13
12	A 1.5	13
13	B 1.2	13
14	B 1.3	13
15	A 2.2	13
16	B 2.1	13
17	A 2.2	13
18	A 2.5	13
19	A 2.6	13
20	B 2.2	13
21	B 2.3	13
22	C 2.2	13
23	C 2.5	13
24	C 2.6	13
25	A 0.1	13
26	A 0.2	13
27	C 0.3	13
28	C 0.4	13
29	A 1.2	13
30	A 1.3	13
31	C 1.3	13
32	C 1.4	13
33	A 2.3	13
34	A 2.4	13
35	C 2.3	13
36	C 2.4	13
37	C 2.1	13
38	A 2.1	13
39	C 2.1	13
40	A 2.1	13




Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

Ident. št.	Oznaka	Skupaj površina (m²)
41	C 0.1	13
42	C 1.1	13
43	C 0.1	13
44	C 1.1	13
45	C 1.5	19
46	A 1.1	19
47	C 1.5	19
48	A 1.1	19
	Skupaj (m²)	648

H
Dan

Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

TABELA 5 - ATRIJI

Ident. št.	Skupaj površina (m²)
50	44
51	57
52	26
53	34
54	24
55	24
56	62
57	45
58	126
59	73
Skupaj (m²)	515

*H -
Dan*

Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

IZRAČUN SOLASTNIŠKIH DELEŽEV

TABELA 6 - Na posebnih skupnih delih stavbe (SSD) z ident. št. 39 do 42, se vknižijo solastniški deleži v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov stavbe in do deleža kot sledi:

Ident. št.	Nadstropje	Oznaka dela stavbe	Skupna površina	Delež v /20189-tinah
1	P	A 0.1	46,60	466
2	P	A 0.2	44,00	440
3	P	A 0.3	40,90	409
4	P	A 0.4	57,90	579
5	P	B 0.1	46,80	468
6	P	B 0.2	46,80	468
7	P	C 0.1	67,70	677
8	P	C 0.2	40,90	409
9	P	C 0.3	46,70	467
10	P	C 0.4	44,00	440
11	I	B I.1	28,70	287
12	I	A I.1	89,90	899
13	I	A I.2	46,60	466
14	I	A I.3	50,30	503
15	I	A I.4	40,90	409
16	I	A I.5	57,80	578
17	I	B I.2	46,90	469
18	I	B I.3	46,90	469
19	I	C I.1	75,90	759
20	I	C I.2	49,10	491
21	I	C I.3	46,60	466
22	I	C I.4	46,60	466
23	I	C I.5	80,90	809
24	2	B 2.1	28,30	283
25	2	A 2.1	51,70	517
26	2	A 2.2	41,40	414
27	2	A 2.3	46,60	466
28	2	A 2.4	50,30	503
29	2	A 2.5	40,90	409
30	2	A 2.6	57,90	579
31	2	B 2.2	46,80	468
32	2	B 2.3	46,80	468
33	2	C 2.1	76,00	760
34	2	C 2.2	49,20	492
35	2	C 2.3	46,60	466
36	2	C 2.4	46,50	465
37	2	C 2.5	42,40	424
38	2	C 2.6	43,40	434

HT -

Dan

Božidar Slovenc s.p.

Slovenska cesta 1, 1000 Ljubljana

Ident. št.	Nadstropje	Oznaka dela stavbe	Skupna površina	Delež v /20189-tinah
41	STREHA	SHRAMBA	58,40	584
42	STREHA	TERASA	56,30	563
		Skupaj (m²)	2018,90	

*JH -
Dol*



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

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

25. 08. 2021

PP62-2021

Številka: 351-2191/2021-9
Datum: 20.08.2021
u.p.: MOP-UE0052-P2

Uradna izda Ljubljana
potruje,
da je sklep o odločba številka
vzorec podpisu
izdala dne 20.8.2021
potražila

- Čokončen/na dne

pravnomočen/na dne 2.9.2021
(zasebno označiti)

- kar.....

(23)

podpis upravnega člena

Upravna enota Ljubljana, izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. – v nadaljevanju GZ), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja podjetja Cesarjev Gaj d.o.o., Bežigrad 6, 1000 Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju podjetju Cesarjev Gaj d.o.o., Bežigrad 6, 1000 Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta, na zemljiščih parc.št. 2165/42, 2165/23 in 2165/43 k.o. Vič (1723) s pripadajočo zunanjim, prometno parkirno in komunalno ureditvijo, po dokumentaciji št. 01/21, datum, marec 2021, izdelovalec podjetje Prerez iP d.o.o., Tenetiše 28, 1270 Litija.

Objekt 1:

- zahtevnost objekta:	zahteven objekt
- klasifikacija celotnega objekta:	CC SI - 11220 tri in večstanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:	CC SI - 11220 tri in večstanovanjske stavbe
- opis objekta:	zazidana površina: 887,0 m ² uporabna tlorisna površina: 2422,6 m ² bruto tlorisna površina: 2777,0 m ² bruto prostornina: 8970,8 m ³ število etaž: P + 2 tlorisne dimenziije na stiku z zemljiščem: 55,95 x 21,75 m višinska kota P: +296,00 m n.v. najvišja višinska kota: +309,20 m n.v. najvišja višina objekta, merjeno od stika z zemljiščem: 13,10m število stanovanjskih enot: 38 število parkirnih mest: 48 fasada: Kontaktna tankoslojna fasada v kombinaciji s

orientacija strehe:	steklom ali fasadnimi paneli
naklon strehe:	poševna streha
	7°
faktor zazidanosti (FZ)	28,5 %
faktor odprtih bivalnih površin:	35,7 %
faktor zelenih površin (FZP):	32,6 %
faktor izrabe (FI);	89,2 %

Odmik najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta:

- od zem. parc.št. 2130/2 k.o. Vič 4,04 m
 - od zem. parc.št. 2156/3 k.o. Vič 4,45 m
 - od zem. parc.št. 2165/30 k.o. Vič 4,20 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/28 k.o. Vič 4,00 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/37 k.o. Vič 4,82m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/35 k.o. Vič 4,00 m (služnost)
 - od zem. parc.št. 2165/21 k.o. Vič 4,30 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/13 k.o. Vič 4,30 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/15 k.o. Vič 6,15 m (soglasje)
- Odmik najbolj izpostavljenih nadzemnih delov parkirišča:
- od zem. parc.št. 2165/9 k.o. Vič 1,37 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/8 k.o. Vič 1,37 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/37 k.o. Vič 1,37 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/28 k.o. Vič 1,38 m (soglasje)
 - od zem. parc.št. 2165/27 k.o. Vič 1,38 m (soglasje)

- mnenja št.:
 - 3512-642/2020-12 datum 21.05.2021, MOL, Oddelek za urejanje prostora.
 - 3511-704/2021-3 datum 05.05.2021 in 3511-1160/2021-2 datum 12.07.2021, (soglasje) MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Odsek za promet.
 - 1251737(28022/2021-MŠ) z dne 16.06.2021 Elektro Ljubljana, d.d., Javno podjetje za distribucijo električne energije
 - JPE-351-1218/2021-006 (P-36048) datum 02.06.2021, Energetika Ljubljana d.o.o.
 - S-1042-21V, datum 01.06.2021, JP Vodovod Kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – vodovod.
 - S-1042-21K, datum 01.06.2021, JP Vodovod Kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – kanalizacija.
 - 35508-1975/2020-2 datum 02.06.2020, MOP DRSV
 - 31002-230/2020-4 datum 16.4.2020, SŽ-infrastruktura d.o.o.
 - št. 3-II-70/4-O-21/AP datum 02.04.2021, Zavod RS za varsovo narave
 - 93843-LJ/1633-BS datum 29.03.2021 Telekom Slovenije
 - pbv_1-21-GZ datum 24.05.2021 Telemach d.o.o.
 - SM-07-27-2021 datum 07.06.2021 Gasilska brigada LJ
 - 35508-3904/2021-5 datum 14.07.2021, MOP DRSV
- parcela, namenjena gradnji:
 - Parcelska, namenjena gradnji zajema zemljišče s parcelno št. 2165/42, 2165/23 in 2165/43 k.o. Vič (1723) in meri 3114 m².
- poteki priklučkov na GJI:
 - vodovod, parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10 k.o. Vič
 - elektro prikluček, parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10 k.o. Vič



- plin, parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10 k.o. Vič
 - fekalna kanalizacija, parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10 k.o. Vič
 - meteorna kanalizacija, parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10, 2164/3, 2164/2 k.o. Vič
 - telekomunikacije, parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10 k.o. Vič
 - zem. parc.št. 2165/42, 2165/23, 2157/10 k.o. Vič
- Seznam zemljišč, preko katerih poteka prikluček na javno cesto:
- II. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja 351-2191/2021 datum 01.07.2021 in dokumentacija št. 01/21, datum, marec 2021, izdelovalec podjetje Prerez iP d.o.o., Tenetiše 28, 1270 Litija, za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje na predpisanim obrazcu pri tukajšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor podjetje Cesarjev Gaj d.o.o., Bežigrad 6, 1000 Ljubljana, je dne 01.07.2021 pri tukajšnjem upravnem organu, na predpisanim obrazcu v pisni obliki podalo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta, na zemljiščih parc.št. 2165/42, 2165/23 in 2165/43 k.o. Vič (1723) s pripadajočo zunano, prometno parkirno in komunalno ureditvijo.

K zahtevi je bila priložena:

- dokumentacija za gradbeno dovoljejne št. 01/21, datum, marec 2021, izdelovalec podjetje Prerez iP d.o.o., Tenetiše 28, 1270 Litija.

- soglasja lastnikov sosednjih zemljišč

- mnenja pristojnih mnenjedajalcev navedena v izreku

Skladno z določili 43. člena GZ, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je gradnja skladna z določbami prostorskoga izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembji namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. je investitor v zemljiščni knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz



3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

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

- Predmetna gradnja, skupaj z zemljiščem, namenjenim gradnji, se kot izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razлага, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DP18) nahaja v enoti urejanja prostora EUP: VI-462, CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, tip zazidave C – svojevrstna stavba

Preverjeno je bilo, da je:

- vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena s PGD, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja po PGD. 11. člen OPN glede dopustnih objektov in dejavnosti po območjih namenske rabe, določa, da so za CU – osrednja območja centralnih dejavnosti dopustni objekti s klasifikacijo 11220, skladno z določili Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018). 12. člen OPN glede drugih dopustnih objektov in posegov v prostor, določa, da so dopustni tudi posegi v prostor za izvedbo komunalnih vodov in naprav. Pri obravnavani gradnji gre za novogradnjo večstanovanjskega objekta s priključki na komunalne vode za oskrbo s pitno vodo, odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode, oskrbo z elektriko ter dostop.
- da je vrsta nameravane gradnje oz. spremembe namembnosti dopustna. 13. člen OPN glede vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti, določa, da so novogradnje, rekonstrukcije prizidave in nadzidave objektov, dopustne. Zgradil se bo nov večstanovanjski objekt. Predvideni poseg je v smislu določil MOL OPN ID doposten.
- da bosta tipologija in oblikovanje ustrezna. 15. člen OPN glede tipa objekta, določa, da je na namenski rabi CU – osrednja območja centralnih dejavnosti predviden tip zazidave C – svojevrstna stavba. Predviden objekt bo svojevrstna stavba. 16. člen OPN določa oblikovno usklajenost objektov ob upoštevanji pogojev glede tipa objekta iz 15. člena. Objekt bo oblikovno usklajen z okolico.
- da dovoljena velikost in zmogljivost objektov ne bosta preseženi. 20. člen OPN določa stopnje izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji. Faktor zazidanosti zemljišča bo: 28,5 %, faktor izrabe bo 0,89 (max 1,6%). 21. člena OPN glede višine stavb, določa za tip objekta C določeno največjo etažnost P+2 (višina ni določena), v obravnavanem primeru je predvidena etažnost objekta P + 2, najvišja višina objekta bo 13,10 m, torej bo objekt v dopustni etažnosti in višini.
- da bodo lega in odmiki ustrezeni. 24. člen OPN določa odmike stavb od sosednjih zemljišč. Za objekte je določen minimalni odmik brez soglasij lastnikov sosednjih zemljišč 4,0 m. Minimalni odmik objekta od sosednjih zemljišč bodo večji od 4 m, zato ni bilo potrebnih soglasij za zmanjšan odmik s strani lastnikov sosednjega zemljišča. Investor je predložil soglasja vseh lastnikov sosednjih zemljišč na dokumentacijo DGD št. 01/21, datum, marec 2021, izdelovalec podjetje Prerez iP d.o.o., Tenetiše 28, 1270 Litija.
- da bo parcelacija ustrezna. 25. člen OPN glede velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, velikost parcele za tip objekta C ne določa. Predvidena parcela skupaj meri: 3114,00 m², kar je dopustno in ustrezeno v smislu določil OPN MOL ID.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Zelene površine 32. člena OPN glede velikosti in urejanja odprtih bivalnih in zelenih površin, določa za objekte, namenjene bivanju, faktor zelenih površin (FOBP) minimalno 30 %. Fobp bo 35,7 %, kar je v skladu s predpisanimi vrednostmi.



- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Zelene površine-drevesa 34. člena OPN glede števila dreves, določa zasaditev 21 dreves za predviden objekt. Predvideno stanje je 24 dreves, kar je v skladu s predpisanimi vrednostmi.
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Parkirne površine. 38. člena OPN glede parkirnih prostorov, določa 44 parkirnih mest za predviden objekt. Za predviden poseg bo omogočenih 45 parkirnih mest za avtomobile na zemljiščih investitorja in 3 za enosledna vozila.
 - da bo zagotovljen dostop OPN MOL ID 43. člen, ki določa zagotovitev dostopa do objektov. Predviden objekt bo imel zagotovljen dostop do lokalne ceste s parc. št. 2157/10 k.o. Vič.
 - da bo zagotovljena gradnja na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih OPN MOL ID 44. člen. Zemljišče, kjer bo stal predviden stanovanjski objekt, je že komunalno opremljeno direktno iz javnih površin št. 2157/10 k.o. Vič (predvideva se obnova priključkov). Nov priključek bo za meteorne vode po parceli št. št. 2164/2 in 2164/3 k.o. Vič
 - da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba 45. člen OPN MOL ID. Minimalna komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste. Predviden objekt bo imel zagotovljeno vso minimalno komunalno oskrbo, kar je skladno s prostorskim aktom.
2. Da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence.
3. Za gradnjo na predmetnem zemljišču so priložena predpisana soglasja, ki so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Skladno z 10. odstavkom 112. člena GZ in 3. odstavkom 31. člena GZ so pridobljena mnenja za priključitev na elektroenergetsko, in vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje ter mnenje glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom.
4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljiščih s parc. št. 2165/42, 2165/23 in 2165/43 k.o. Vič (1723). Upravni organ je dne 19.08.2021 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
6. Na podlagi 216. člena ZUreP-2 je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 08.07.2021 prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-388/2021-05, ki jo je dne 08.07.2021 izdala Mestna občina Ljubljana, 19.08.2021 pa je prejel še obvestilo, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v celoti plačan.

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

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na



ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in

- druge osebe, če tako določa zakon.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so morebitne stranke v predmetnem postopku zemljiškoknjižni lastniki sosednjih nepremičnin: Rozina Baler, Cesta dveh cesarjev 198, 1000 Ljubljana, Alojz Baler, Cesta dveh cesarjev 198, 1000 Ljubljana, Adis Osmanagić, Cesta dveh cesarjev 196A, 1000 Ljubljana, Amir Kuduzović, Cesta dveh cesarjev 196, 1000 Ljubljana, Mersiha Kuduzović, Cesta dveh cesarjev 196, 1000 Ljubljana, Valent Grmić, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice, Simon Grmić, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice, Albert Primc, Požarnice 13, 1351 Brezovica pri Ljubljani, Vahidin Bičakčić, Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici, Irena Boldin, Cesta v Gorice 10E, 1000 Ljubljana, Vladislav Lugarić, Cesta v Gorice 10E, 1000 Ljubljana.

Investitor je predložil soglasja vseh navedenih lastnikov sosednjih zemljišč na dokumentacijo za gradbeno dovoljenje št. 01/21, datum, marec 2021, izdelovalec podjetje Prerez iP d.o.o., Tenetiše 28, 1270 Litija. S podjetjem D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana lastnikom sosednjih zemljišč s parc. št. 2165/35 in 2130/2 k.o. Vič (1723) ima investitor sklenjeno služnost na zemljišču s parc. št. 2165/35 k.o. Vič (1723) za izvedbo komunalnih vodov, ki je že vpisnana v ZK. Predviden objekt bo od parcelnih mej na zadostni oddaljenosti in s tem ne bo imel prekomernih vplivov na sosednje objekte in s tem tudi ne bo povzročal prekomernega osenčenja. Upravni organ ni vabil v postopek nadaljnih lastnikov nepremičnin v okolici. Oddaljenosti predvidenega objekta od mej so glede na višino v mejah dovoljenega in s tem objekt ne bo povzročal prekomernih vplivov na okolico (vključno z osončenjem okoliških zemljišč v zasebni lasti na večji oddaljenosti). Na zemljišču se v obstoječem stanju že nahaja objekt predviden za odstranitev, ki ima že obstoječe vplive na sosednja zemljišča.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se mu izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta, na zemljiščih parc. št. 2165/42, 2165/23 in 2165/43 k.o. Vič (1723) s pripadajočo zunanjim, prometno parkirno in komunalno ureditvijo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 45. člena GZ, ki določa, da sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 4. člena GZ, odločitev iz IV. pa z določbami 48. člena GZ.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1 ter spremembe in dopolnitve 126/07, 65/08, 47/09 – odločba US, 48/09 – popr., 8/10 in 82/13; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo okolje in prostor, Dunajska 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana, neposredno pisno, pošte po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in spr. 32/16) v znesku 18,10 EUR.

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

postopek vodil
Aleš Lotrič
višji svetovalec

Andreja Erjavec, mag.medk.menedž.
vodja sektorja

Vročiti:

- Cesarjev Gaj d.o.o., Bežigrad 6, 1000 Ljubljana – osebno
- Rozina Baler, Cesta dveh cesarjev 198, 1000 Ljubljana – osebno
- Alojz Baler, Cesta dveh cesarjev 198, 1000 Ljubljana – osebno
- Minka Osmanagić, Cesta dveh cesarjev 196A, 1000 Ljubljana – osebno
- Amir Kuduzović, Cesta dveh cesarjev 196, 1000 Ljubljana – osebno
- Mersiha Kuduzović, Cesta dveh cesarjev 196, 1000 Ljubljana – osebno
- Valent Grmič, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice – osebno
- Simon Grmič, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice – osebno
- Albert Primc, Požarnice 13, 1351 Brezovica pri Ljubljani – osebno
- Vahidin Bičakčić, Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici – osebno
- Irena Boldin, Cesta v Gorice 10E, 1000 Ljubljana – osebno
- Vladislav Lugiarić, Cesta v Gorice 10E, 1000 Ljubljana – osebno
- D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti:

- VO-KA: vokasnaga@vokasnaga.si - po e-pošti
- Elektro Ljubljana d.d. info@elektro-ljubljana.si - po e-pošti
- MOL MU OGDP: ogdp@ljubljana.si - po e-pošti
- Energetika Ljubljana d.o.o.: posta@energetika-lj.si - po e-pošti
- RS MOP DRSV: gp.drsv@gov.si - po e-pošti
- RS varstvo narave: zrsvn.oe@zrsvn.si - po e- pošti
- Telekom slovenije d.o.o.: glavna.pisarna@telekom.si - po e-pošti
- Telemach d.o.o.: info@telemach.si - po e-pošti
- Gasilska brigada LJ: gbl@gb-ljubljana.si - po e-pošti

D
F

NOTARKA mag. NATAŠA ERJAVEC

potrjujem,

da je to prepis: ~~originala listine - očitovanega prepisa - u nadnega prepisa~~
listine.....
GRADBOJO Dovoljale

~~počasna listina~~
P.D.U.E : 20.08.2021

Listing je pisana: - ročno - na ~~pisalni stroj~~ - z ~~racunalnikom~~. Listina
ima ~~7~~ strani. Listina je opremljena: - s pečatom - z žigom - s skleki
UVE ŠUBRINA

Izvirnik listine se po strankinem zatrjevanju nahaja:

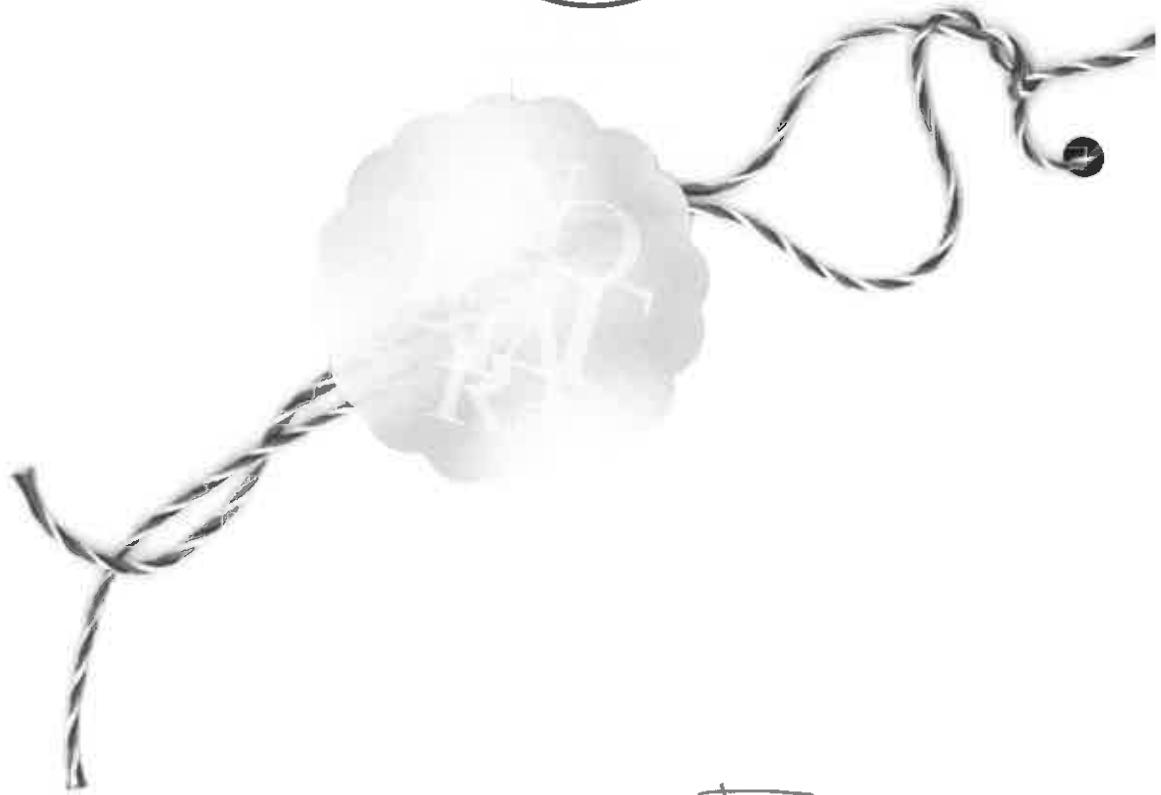
- izvirnik je stranka predložila

V Ljubljani, dne **16.02.2022**

NOTARKA
mag. NATAŠA ERJAVEC

notarska pomočnica
ANJA KENDA

Kenda



*H-
Dr*

CESARJEV GAJ d.o.o.
Bežigrad 6

1000 LJUBLJANA

ZADEVA: **Izjava o nameri izdaje izbrisnih dovoljenj**

Spoštovani!

Gorenjska banka d.d., Kranj, Bleiweisova cesta 1, 4000 Kranj, matična številka 5103061000, davčna številka 42780071 (v nadalnjem besedilu: **Gorenjska banka**) kot hipotekarna upnica in imetnica hipoteke (vpisane pod plombo št. Dn 34488/2022), ustanovljene na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o projektnem financiraju KZ5F645907/2 (v nadaljevanju: **kredit ali kreditna pogodba**) in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po 141. in 142. čl. SPZ, opr. št. SV 125/2022 z dne 17.2.2022, notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane, za zavarovanje posojilne terjatve v znesku 3.380.000,00 EUR s pripadki in zapadlostjo 31.7.2023, na nepremičninah:

- parcela 1723 2165/23
- parcela 1723 2165/43
- parcela 1723 2165/42

skladno z vašim pozivom izjavlja, da bo v roku 5 delovnih dni po prejemu fotokopije veljavno sklenjene prodajne pogodbe za posamezni del stavbe (posamezno stanovanje/poslovni prostor), ki jo bosta podpisala in sklenila CESARJEV GAJ D.O.O., Bežigrad 6, 1000 Ljubljana kot prodajalec in Kupec posameznega dela stavbe (posameznega stanovanja/poslovnega prostora) in prejemu plačila celotne kupnine iz prodajne pogodbe (po ceni, ustreznih za banko), zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. oziroma 3. odstavku 15. člena ZVKSES (brez upoštevanega DDV), izda izbrisno dovoljenje za vknjižbo izbrisu vknjižene hipoteke in zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na posameznem delu stavbe (posameznem stanovanju/poslovnu prostoru), ki je predmet nakupa.

Kranj, 18.2.2022

Gorenjska Banka
d.d. Kranj

199

Gorenjska banka d.d. Kranj

Dunja Jeršin Tomassini

Vanja Jeraj

J. - M. esst

D. E.

PRILOGA 5

Podatki o subjektu CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., matična številka 8468168000, vpisani v poslovni in sodni register in objavljeni po 1. točki drugega odstavka 7. člena ZSReg na dan 21.02.2022 ob uri 13:24, datum in ura izpisa 21.02.2022 ob uri 13:28

A J P = S

Podpis je veljaven

Digitally signed by Poslovni register Slovenije
Date: 2022.02.21T09:27:49 +01:00
Reason: Podpis e-izpisa PRS
Location: Ljubljana

Redni izpis iz sodnega/poslovnega registra

Pojasnilo: Datumi vpisa posameznega podatka v sodni register so prikazani v zgodovinskem izpisu.

OSNOVNI PODATKI O SUBJEKTU

Status subjekta	vpisan
Datum vpisa subjekta v sodni register	04.07.2019
Matična številka	8468168000
Ident. št. za DDV in davčna številka	SI 32349793
Firma	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
Skrajšana firma	CESARJEV GAJ d.o.o.
Sedež	Ljubljana
Poslovni naslov	Bežigrad 6, 1000 Ljubljana
Pravnoorganizacijska oblika	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
Osnovni kapital	7.500,00 EUR
Število delnic	ni vpisa
Vrsta organa nadzora	nima organa nadzora

DRUŽBENIKI IN POSLOVNI DELEŽI

DRUŽBENIKI

Zap. št. družbenika	1057405
Identifikacijska številka	8001456000 - matična številka(pravna oseba je vpisana v PRS)
Firma	LANEL INVEST, investiranje, gradnja in trženje, d.o.o.
Naslov	Bežigrad 6, 1000 Ljubljana
Vrsta odgovornosti za obveznosti družbe	ne odgovarja
Datum vstopa	02.11.2021

POSLOVNI DELEŽI

Zap. št. deleža	270653
Osnovni vložek	7.500,00 EUR
Delež v odstotku ali ulomku	100%
Imetniki	Zap.št. družbenika 1057405, LANEL INVEST, investiranje, gradnja in trženje, d.o.o.

Obremenitve

Na podlagi Notarskega zapisa notarke Nataše Erjavec opr.št. SV 125/2022 z dne 17.02.2022 se vpiše zastavna pravica, prepoved odtujitve in obremenitve ter zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa za terjatev v višini 3.380.000,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero, ki je sestavljena iz marže 2,80 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR, z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z zapadlostjo končnega roka za vračilo posojila 31.07.2023 in z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, nadomestili, pribitki, pogodbenimi kaznimi, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki, z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 125/2022 z dne 17.02.2022, vse v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, s sedežem v Kranju in poslovnim naslovom Bleiweisova cesta 1, 4000 Kranj, matična št. 5103061000.

Stran 1 od 2

Podatki o subjektu CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., matična številka 8468168000, vpisani v poslovni in sodni register in objavljeni po 1. točki drugega odstavka 7. člena ZSReg na dan 21.02.2022 ob uri 13:24, datum in ura izpisa 21.02.2022 ob uri 13:28

OSEBE, POOBLAŠČENE ZA ZASTOPANJE

Zap. št. zastopnika	762113
Vrsta zastopnika	direktor
Identifikacijska številka	EMŠO - podatek ni javen
Osebno ime	Drofenik Žiga
Naslov	Litostrojska cesta 59, 1000 Ljubljana
Datum podelitev pooblastila	05.11.2020
Način zastopanja	samostojno
Omejitve	ni vpisa

ČLANI ORGANA NADZORA

Ni vpisov

SKUPŠČINSKI SKLEPI

Ni vpisov

RAZNO

Ni vpisov

SPREMENBA DRUŽBENE POGODBE / STATUTA

Datum vpisa spremembe v sodni register	28.05.2021
Datum sklepa o spremembi	18.05.2021



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 13:26:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški katalog
 ID znak: parcela 1723 2165/42

katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/42 (ID 7121288)

Plombe:

zadeva	Dn 34488/2022 (ID postopka: 3159542)
začetek postopka	17.02.2022 13:44:11
čas začetka učinkovanja	17.02.2022 13:44:11
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 21280543
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 8468168000
 firma / naziv: CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
 naslov: Bežigrad 006, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posameznih izvedenih pravicah ali zaznambah.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19856639	10.12.2018 14:34:12	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21986916	10.08.2021 09:41:35	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22054828	10.08.2021 09:48:20	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zazambah:

ID pravice / zaznambe 19856639
 čas začetka učinkovanja 10.12.2018 14:34:12
 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/42 (ID 7121288)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30-1/2018-44229 z dne 23.11.2018 se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, uporabe in nadzora, upravljanja in vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega

objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

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

zveza - ID osnovnega položaja:

21280543

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 21986916**čas začetka učinkovanja** 10.08.2021 09:41:35**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/42 (ID 7121288)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi POGODEBE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI št. 2555-21-440013 z dne 09.08.2021, se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (PGD) "Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec - etapa 1A", projektanta IZVO-R d.o.o., št. proj. H34-FR/15, Ljubljana, po recenziji, marec 2018, vpiše služnostna pravica položitve električnega voda v širini 1,5 m levo in desno od osi oda, na lokaciji, kot prikazano na Prilogi navedene pogodbe ter služnostna pravica obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora predmetnega odseka električnega voda, za čas 30 let od sklenitve pogodbe, v korist in na ime imetnika.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

21280543

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 22054828**čas začetka učinkovanja** 10.08.2021 09:48:20**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/42 (ID 7121288)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi POGODEBE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI št. 2555-21-440013 z dne 09.08.2021, se zaradi izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti na podlagi Projektne dokumentacije (PGD) "Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec - etapa 1A", projektanta IZVO-R d.o.o., št. proj. H34-FR/15, Ljubljana, po recenziji, marec 2018, vpiše služnostna pravica uporabe zemljišča za potrebe nemotenega prehoda, peš hoje, vožnje osebnih in tovornih vozil ter za izvedbo ureditev za potrebe izvajanja del za zagotavljanje poplavne varnosti, v površini 10 m², na lokaciji, kot prikazano na Prilogi navedene pogodbe, za čas osem (8) let od datuma sklenitve pogodbe, v korist in na ime imetnika.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

21280543

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


21.2.2022 ~ 13:26



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 13:27:19

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški katalog
 ID znak: parcela 1723 2165/43

katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/43 (ID 7121289)

Plombe:

zadeva	Dn 34488/2022 (ID postopka: 3159542)
začetek postopka	17.02.2022 13:44:11
čas začetka učinkovanja	17.02.2022 13:44:11
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 21280544
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 8468168000
 firma / naziv: CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
 naslov: Bežigrad 006, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19856639	10.12.2018 14:34:12	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 19856639
 čas začetka učinkovanja 10.12.2018 14:34:12
 vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/42 (ID 7121288)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30-1/2018-44229 z dne 23.11.2018 se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, uporabe in nadzora, upravljanja in vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

1. matična številka: 5227992000

firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

21280544

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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





Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 13:27:06

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški katalog
ID znak:	parcela 1723 2165/23

katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/23 (ID 6370696)

Plombe:

zadeva	Dn 27891/2022 (ID postopka: 3152945)
začetek postopka	09.02.2022 14:18:16
čas začetka učinkovanja	09.02.2022 14:18:16
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 34488/2022 (ID postopka: 3159542)
začetek postopka	17.02.2022 13:44:11
čas začetka učinkovanja	17.02.2022 13:44:11
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19302012
vrsta osnovnega položaja:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 (ID 6849362)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini


**VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 13:58:43

Nepremičnina

tip nepremičnine:	2 - stavba
vir ID znaka:	2 - katalog stavn
ID znak:	stavba 1723-3562

katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 (ID 6849362)

opis:

naslov: CESTA DVEH CESARJEV 200, 1000 Ljubljana - dostava, Slovenija

Plombe:

zadeva	Dn 27891/2022 (ID postopka: 3152945)
začetek postopka	09.02.2022 14:18:16
čas začetka učinkovanja	09.02.2022 14:18:16
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

- vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/23 (ID 6370696)
ID pravice 19302012

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19302006
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	7197/53602
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 del stavbe 1 (ID 6849359) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	19302007
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	9802/26801
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 del stavbe 2 (ID 6849360) omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

ID osnovnega položaja:	19302008
-------------------------------	----------



vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini

delež: 1/2

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 del stavbe 3 (ID 6849361)**

omejitve:

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

**VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 13:57:23

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - katalog stavn
ID znak:	del stavbe 1723-3562-1
katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 del stavbe 1 (ID 6849359)	
vrsta:	5 - drugo
opis:	
naslov:	CESTA DVEH CESARJEV 200, 1000 Ljubljana - dostava, Slovenija

Plombe:

zadeva	Dn 27891/2022 (ID postopka: 3152945)
začetek postopka	09.02.2022 14:18:16
čas začetka učinkovanja	09.02.2022 14:18:16
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	7197/53602
na nepremičnini:	katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 (ID 6849362)
ID pravice	19302006

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19302009
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	8468168000
firma / naziv:	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
naslov:	Bežigrad 006, 1000 Ljubljana

omejitve:

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


**VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 14:01:50

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - katalog stavb
ID znak:	del stavbe 1723-3562-2
katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 del stavbe 2 (ID 6849360)	
vrsta:	5 - drugo
opis:	
naslov:	CESTA DVEH CESARJEV 200, 1000 Ljubljana - dostava, Slovenija

Plombe:

zadeva	Dn 27891/2022 (ID postopka: 3152945)
začetek postopka	09.02.2022 14:18:16
čas začetka učinkovanja	09.02.2022 14:18:16
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	9802/26801
na nepremičnini:	katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 (ID 6849362)
ID pravice	19302007

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19302010
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	8468168000
firma / naziv:	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
naslov:	Bežigrad 006, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 21.2.2022 - 14:02:05

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - katerster stavb
ID znak:	del stavbe 1723-3562-3
katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 del stavbe 3 (ID 6849361)	
vrsta:	5 - drugo
opis:	
naslov:	CESTA DVEH CESARJEV 200, 1000 Ljubljana - dostava, Slovenija

Plombe:

zadeva	Dn 27891/2022 (ID postopka: 3152945)
začetek postopka	09.02.2022 14:18:16
čas začetka učinkovanja	09.02.2022 14:18:16
tip postopka	999 - stari DN vpisnik
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	1/2
na nepremičnini:	katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 (ID 6849362)
ID pravice	19302008

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19302011
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	8468168000
firma / naziv:	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
naslov:	Bežigrad 006, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



Potrdilo o oddanem elektronskem predlogu / obvestilu:

uporabnik, ki je oddal elektronski predlog / obvestilo:

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

čas oddaje predloga / obvestila: 17.02.2022 - 13:44:08

ID predloga: 10141037

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

1	predlagatelj Zastopnik	GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj notar ERJAVEC NATAŠA - NOTARKA
2	predlagatelj Zastopnik	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., Bežigrad 006, 1000 Ljubljana notar ERJAVEC NATAŠA - NOTARKA

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	17.02.2022	notarski zapis sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. členu SPZ	SV 125/2022

predlagatelj zahteva, da sodišče dovoli te vpise:

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

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/43 (ID 7121289)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
terjatev:	3.380.000,00 EUR
obresti	*glej dodatni opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.07.2023
dodatni opis:	<p>*s pogodbeno obrestno mero, ki je sestavljena iz marže 2,80 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR;</p> <p>- z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povisani obrestni meri, nadomestili, pogodbenimi kaznimi, pribitki, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki,</p> <p>- z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 125/2022 z dne 17.02.2022.</p>
imetnik:	
1. matična številka:	5103061000
firma / naziv:	GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov:	Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

Izvedena pravica / zaznamba se vpiše:

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/23 (ID 6370696)

ID osnovnega položaja:	19302012
vrsta osnovnega položaja:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1723 VIČ stavba 3562 (ID 6849362)

do deleža 1/1

stran 1 od 2

pri osnovnem pravnen položaju nepremičnine katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/42 (ID 7121288)

ID osnovnega položaja:	21280543
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	8468168000
firma / naziv:	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
naslov:	Bežigrad 006, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnen položaju nepremičnine katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/43 (ID 7121289)

ID osnovnega položaja:	21280544
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	8468168000
firma / naziv:	CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o.
naslov:	Bežigrad 006, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

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

vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/43 (ID 7121289)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
terjatev:	3.380.000,00 EUR
obresti	*glej dodatni opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.07.2023
dodatni opis:	*s pogodbeno obrestno mero, ki je sestavljena iz marže 2,80 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR; - z obrestmi, ki tečejo od dneva črpanja kredita dalje in zapadejo skladno z besedilom kreditne pogodbe, z možnostjo odpoklica kredita ter morebitnimi zamudnimi obrestmi, obrestmi po povišani obrestni meri, nadomestili, pogodbenimi kaznimi, pribitki, skupaj s procesnimi obrestmi, ki tečejo od dneva vložitve eventualnega predloga za izvršbo do dneva plačila ter vsemi stroški in pripadki, - z vsemi modalitetami, razvidnimi iz notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 125/2022 z dne 17.02.2022.
imetnik:	
1. matična številka:	5103061000
firma / naziv:	GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov:	Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

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

vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
dodatni opis:	Zaznamba neposredne izvršljivosti na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju terjatve notarke Nataše Erjavec, opr. št. SV 125/2022 z dne 17.02.2022, ki se nanaša na celotno terjatev, zavarovano s hipoteiko.




Potrdilo o oddanem elektronskem predlogu / obvestilu:

uporabnik, ki je oddal elektronski predlog / obvestilo:

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

čas oddaje predloga / obvestila: 09.02.2022 - 14:18:10

ID predloga: 10121615

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

1 predlagatelj CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o., Bežigrad 006, 1000 Ljubljana
Zastopnik notar ERJAVEC NATAŠA - NOTARKA

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	20.01.2022	drugo (razno)	Enostranski pravni posel o prenehanju etažne lastnine, opr. št., SV 41/2022

predlagatelj zahteva, da sodišče dovoli te vpise:

Predlog je vložen po postopku 971, po navodilih zemljiške knjige ker aplikacija trenutno ne omogoča drugačnega načina izbrisala etažne lastnine. Na podlagi Enostranskega pravnega posla o prenehanju etažne lastnine, opr. št. SV 41/2022, z dne 20.1.2022, se etažna lastnina ukine. Izbriše se osnovni pravni položaj nepremičnine ID znak parcela 1723 2165/23, kot splošni skupni del stavbe in se vpiše nov osnovni pravni položaj vknjižena lastninska pravica v korist CESARJEV GAJ, nepremičnine, d.o.o. do celote 1-1. Izbriše se tudi stavba z ID znakom stavba 1723 3562 in njeni posamezni deli z ID znaki del stavbe 1723-3562-1, del stavbe 1723-3562-2, del stavbe 1723-3562-3.



