



NOTAR UROŠ KOS, Cigaletova ulica 7, Ljubljana

Opr. št.: SV 1260/22

### NOTARSKI ZAPIS

V notarski pisarni notarja Uroša Kosa iz Ljubljane na naslovu Cigaletova ulica 7 (sedem), ki ga na podlagi določila 105. člena Zakona o notariatu nadomeščam notarska namestnica Sanja Kren, se je dne 29.07.2022 (devetindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) ob 13.00 (trinajst celih nič-nič) uri zglasila stranka:

VILA CESARJEV DVOR, gradbeništvo, d.o.o., s sedežem v Bevkah, Bevke 107 (stosedem) B, 1358 (tisočtristooseminpetdeset) Log pri Brezovici, ki jo zastopa direktor Vahidin Bičakčić, roj. 02.08.1976 (drugega avgusta tisočdevetstošestinsedemdeset), stan. Bevke 107 (stosedem) B, 1358 (tisočtristooseminpetdeset) Log pri Brezovici, istovetnost ugotovim z vpogledom v osebno izkaznico št. 005908809 (nič-nič-pet-devet-nič-osem-osem-nič-devet), ki jo je izdala UE Vrhnika, upravičenje za zastopanje in obstoj družbe pa sta razvidna iz vpogleda v sodni/poslovni register ePRS, ki se vodi pri AJPES-u, kjer je družba vpisana z matično št. 9126651000 (devet-ena-dve-šest-šest-pet-ena-nič-nič-nič), davčna št. SI 98610945 (devet-osem-šest-ena-nič-devet-štiri-pet).

Stranka mi je v skladu z določbami 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES), predložila v potrditev SPLOŠNI POGOJI PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STANOVANJSKEGA OBJEKTA »VILA CESARJEV DVOR« (v nadaljevanju: Splošni pogoji prodaje).

Zasebno listino (Splošne pogoje prodaje) sem notarska namestnica v skladu z določbami 49. in 50. člena Zakona o notariatu preučila. Notarska namestnica sem ugotovila, da izpolnjujejo pogoje za potrditev v notarskem zapisu, saj ustreza po zunanji obliku in vsebini predpisom o notarski listini ter s tem postanejo javna listina. Zasebno listino notarska namestnica potrdim ter pripojena na predpisan način, postane sestavni del notarskega zapisa.

Notarska namestnica ugotovim, da ni zadržkov po 22., 23., 24., 24.a in 42. členu Zakona o notariatu za potrditev Splošnih pogojev prodaje.

Notarska namestnica sem pred sestavo notarskega zapisa stranko pozvala, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med isto stranko, 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 izjavlja, da drugih povezanih pravnih poslov ni in tudi notarska namestnica ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje.

Notarska namestnica sem pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem stranki notarski zapis prebrala, stranki na razumljiv način opisala vsebino in pravne posledice sklenjenega pravnega posla - splošnih pogojev prodaje. Stranko sem notarska namestnica posebej opozorila na znana in običajna tveganja pri potrditvi splošnih pogojev prodaje. Notarska namestnica ne poznam morebitnih drugih okoliščin v zvezi s pravnim posлом, ki ga sklepa stranka.

Notarska namestnica v pričujočem notarskem zapisu ugotavljam in potrjujem skladnost Splošnih pogojev prodaje z veljavnimi določbami ZVKSES.

### 1. (ena) Opis pravnega stanja nepremičnine:

Notarska namestnica ugotavljam, da je prodajalec izključni lastnik celotne nepremičnine:

- z ID znakom parcela 1723-2165/27, k.o. 1723 – Vič.

Na podlagi vpogleda v elektronsko vodeno zemljisko knjigo za zgoraj navedeno nepremičnino na dan potrditve splošnih pogojev je razvidno, da:

- je kot lastnik do deleža 1/1 (celote) vknjižen Vahidin Bičakčić;
- je vknjižena hipoteka z ID 20205898 (dve-nič-dve-nič-pet-osem-devet-osem) z zaznambo neposredne izvršljivosti za zavarovanje terjatve v višini glavnice 150.000,00 (stopetdesetisoč 00/100) EUR v korist upnika NOVA KBM d.d., katere izbris pa je že predlagan in se vodi pod plombo dn. št. 143753/2022 (stotriinštiridesetisočsedemstotriinpetdeset skozi dvatisočdvaindvajset);
- je vknjižena maksimalna hipoteka z ID 20619617 (dve-nič-šest-ena-devet-šest-ena-sedem) za zavarovanje terjatve do najvišjega zneska 150.000,00 (stopetdesetisoč 00/100) EUR v korist upnika NOVA KBM d.d., katere izbris pa je že predlagan in se vodi pod plombo dn. št. 143753/2022 (stotriinštiridesetisočsedemstotriinpetdeset skozi dvatisočdvaindvajset);
- je vpisana plomba dn. št. 130248/2022 (stotridesettisočdvestooseminštirideset skozi dvatisočdvaindvajset) pod katero se vodi predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist družbe VBH GRADNJE, gradbeništvo d.o.o.;
- je vpisana plomba dn. št. 149555/2022 (stodevetinštiridesetisočpetstopetinpetdeset skozi dvatisočdvaindvajset) pod katero se vodi predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist družbe VILA CESARJEV DVOR, gradbeništvo, d.o.o.;
- je vpisana plomba dn. št. 152125/2022 (stodvainpetdesettisočstopetindvajset skozi dvatisočdvaindvajset) pod katero se vodi predlog za vknjižbo hipoteke za zavarovanje terjatve v višini glavnici 1.150.000,00 (enmilijonstopetdesetisoč 00/100) EUR v korist upnika GORENJSKA BANKA D.D., KRAJN;
- da ni vpisanih nobenih drugih plomb in nobenih drugih bremen.

Po izrecni izjavi stranke bo zgoraj navedena nepremičnina obremenjena še s hipoteko v korist poslovne banke, ki bo financirala projekt.

Notarska namestnica nadalje ugotovim, da je prodajalec oz. investitor pridobil:

- gradbeno dovoljenje št. 351-110/2022-9, ki ga je dne 25.03.2022 (petindvajsetega marca dvatisočdvaindvajset) izdala Upravna enota Ljubljana, in je postal

pravnomočno dne 11.04.2022 (enajstega aprila dvatisočdvaindvajset), za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 2165/27, k.o. 1723 – Vič.

Prodajalec oz. investitor je na pristojno upravno enoto poslal tudi prijavo za spremembo investitorja z dne 26.07.2022 (šestindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset), po kateri je edini investitor po listini iz prejšnjega odstavka družba VILA CESARJEV DVOR, gradbeništvo, d.o.o..

Notarska namestnica po pregledu Splošnih pogojev prodaje potrjujem, da je njihova vsebina v skladu z določbami ZVKSES.

Sestavni deli Splošnih pogojev prodaje so:

- a) komercialno tehnični opis;
- b) fotokopija preliminarnega etažnega načrta;
- c) fotokopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja št. 351-110/2022-9, ki ga je dne 25.03.2022 (petindvajsetega marca dvatisočdvaindvajset) izdala Upravna enota Ljubljana, in je postalo pravnomočno dne 11.04.2022 (enajstega aprila dvatisočdvaindvajset), s fotokopijo prijave spremembe investitorja z dne 26.07.2022 (šestindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) ter potrdila o oddaji pošiljke.

**2. (dva) Potrdilo, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES**

**3. (tri) Potrdilo, da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z določili ZVKSES**

Notarska namestnica

potrjujem

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

Notarska namestnica še opozorim, da posamezne določbe Splošnih pogojev prodaje predstavljajo dopolnitev zakonskega besedila in da se bo v primeru spora upoštevalo besedilo, zapisano v ZVKSES.

Notarska namestnica opozorim, da je v posameznih prodajnih pogodbah mogoče izključiti veljavnost vseh oziroma nekaterih posameznih sestavin splošnih pogojev, če gre za nepotrošniško prodajno pogodbo v smislu 6. odstavka 8. člena ZVKSES v zvezi z 7. odstavkom istega člena ZVKSES.

Splošne pogoje prodaje in notarski zapis sem notarska namestnica stranki prebrala in jo poučila o pravnih posledicah podpisa te notarske listine. Opozorila sem jo na znana in običajna tveganja, povezana s takšnim posлом:

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

K notarskemu so, na predpisani način kot sestavni del pričujočega notarskega zapisa, pripojene naslednje listine:

1. Splošni pogoji prodaje;
2. fotokopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja št. 351-110/2022-9, ki ga je dne 25.03.2022 (petindvajsetega marca dvatisočdvaindvajset) izdala Upravna enota Ljubljana, in je postalo pravnomočno dne 11.04.2022 (enajstega aprila dvatisočdvaindvajset), s fotokopijo prijave spremembe investitorja z dne 26.07.2022 (šestindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) ter potrdila o oddaji pošiljke;
3. fotokopija preliminarnega etažnega načrta;
4. komercialno tehnični opis;
5. izjava GB d.d. z dne 28.07.2022 (osemindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) o nameri izdaje izbrisnih dovoljenj;
6. izpisek iz elektronsko vodene zemljiške knjige.

Notarska namestnica bom lahko na zahtevo posameznih kupcev pridobila zemljiškoknjižni izpisek iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe, kupcu pa bom izročila tudi overjen prepis gradbenega dovoljenja ter pojasnila pomen pravnih dejstev v notarskem zapisu, vse na stroške posameznega kupca.

Notarska namestnica stranko opozorim na določilo 3. odstavka 13. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki določa, da z dogovorom med prodajalcem-investitorjem in kupcem ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena citiranega zakona.

Notarska namestnica opozorim, da se ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je bilo v zemljiški knjigi na dan podpisa notarskega zapisa in da na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati.

**Pred sestavo tega notarskega zapisa sem notarska namestnica vpogledala v zemljiško knjigo ali je na nepremičnini, ki je predmet pravnega posla, vpisana zaznamba prepovedi po 93. in 94. členu Gradbenega zakona in ugotovila, da zaznamba ni vpisana.** Notarska namestnica za primer, da se na nepremičnini nahaja objekt, stranko opozorim na določbe navedenega zakona, da je za objekt izданo predpisano gradbeno dovoljenje oziroma da gradbeno dovoljenje za objekt ni predpisano, ter na določbe navedenega zakona, da glede objekta ni inšpeksijskih ukrepov. Nadalje notarska namestnica stranko opozorim na ničnost pravnega posla z nedovoljenim objektom oziroma v zvezi z neskladno gradnjo in uporabo objekta. Stranka je na moje opozorilo izrecno izjavila, da je z navedenim v celoti seznanjena in je izrecno izjavila, da sklenjen pravni posel po tem notarskem zapisu ne predstavlja kršitve določb veljavnega Gradbenega zakona, prav tako pa tudi notarski namestnici ob sklepanju pravnega posla niso poznani podatki, ki

**bi izkazovali možnost, da sklenjen pravni posel predstavlja kršitev določb veljavnega Gradbenega zakona**

Notarska namestnica pojasnim, da bo možna vknjižba lastninske pravice kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine iz 12. člena ZVKSES. Te pogoje mora prodajalec zagotoviti v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, Kupci pa lahko na svoje stroške vložijo predlog za predznambo etažne lastnine takoj po sklenitvi prodajne pogodbe, skladno z določbo 36. člena ZVKSES.

Svetovanje s področja davčnega in finančnega prava ni predmet opravljene notarske storitve.

Izvirnik tega notarskega zapisa je shranjen v notarski pisarni notarja Uroša Kosa iz Ljubljane. Stranka prejme 5 (pet) izvodov prvega odpravka te listine.

Glede na določilo tretjega odstavka 8. člena ZVKSES bom podpisana notarska namestnica izdelala toliko overjenih prepisov predmetnega notarskega zapisa, kolikor bo sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne dele večstanovanjskega objekta, v primeru iz 34. člena ZVKSES pa na zahtevo kupca izdal odpravek notarskega zapisa za zemljiško knjigo.

Stranka določa, da se lahko izda ponovni odpravek te listine.

V Ljubljani, 29.07.2022 (devetindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset)

Lastnoročni podpis stranke:  
VILA CESARJEV DVOR d.o.o.  
direktor  
Vahidin Bičakčić

Lastnoročni podpis notarske namestnice  
in žig notarja:  
Sanja Kren

Sanja Kren  
NOTARSKA NAMESTNICA



-----  
-----  
**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**  
-----

-----  
**POSAMEZNIH DELOV**  
-----

-----  
**STANOVANJSKEGA OBJEKTA »VILA CESARJEV DVOR«**  
-----

ki jih sprejme-----

investitor in prodajalec:

**VILA CESARJEV DVOR, gradbeništvo, d.o.o.**

Bevke 107 (stosedem) B, 1358 (tisočtristooseminpetdeset) Log pri Brezovici  
matična št.: 9126651000 (devet-ena-dve-šest-šest-pet-ena-nič-nič-nič)  
davčna št.: SI 98610945 (devet-osem-šest-ena-nič-devet-štiri-pet)

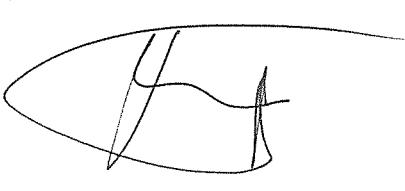
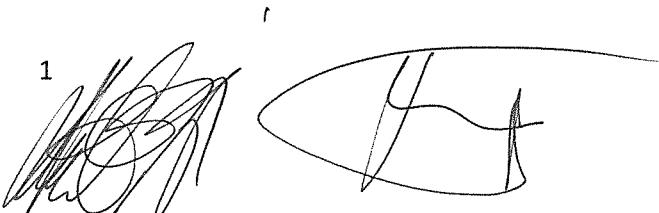
-----  
**1. SPLOŠNE DOLOČBE**  
-----

UVODNE DOLOČBE-----

-----  
**1. člen**  
-----

Prodajalec izjavlja, da:

- a) je lastnik zemljišča s parc. št. 2165/27 k.o. 1723 Vič z ID znakom: parcela 1723 2165/27, in sicer do celote (1/1);-----
- b) bo na nepremičnini iz prejšnje točke gradil večstanovanjski objekt s komercialnim imenom »VILA CESARJEV DVOR«;-----
- c) je bilo za gradnjo objekta iz prejšnje točke na nepremičnini iz točke a) tega člena pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-110/2022-9, ki ga je dne 25.03.2022 (petindvajsetega marca dvatisočdvaindvajset) izdala Upravna enota Ljubljana, pravnomočno pa je postal dne 11.04.2022 (enajstega aprila dvatisočdvaindvajset) (gradbeno dovoljenje je Priloga 1 teh splošnih pogojev), pri čemer se gradbeno dovoljenje glasi še na investitorja Vahidina Bičakčića ter je sedanji investor družba VILA CESARJEV DVOR d.o.o. na pristojno upravno enoto že vložila prijavo spremembe investitorja, poslano s priporočeno poštno pošiljko;
- d) bo na nepremičnini iz točke a) tega člena vpisana hipoteka v korist poslovne banke, ki bo financirala projekt, in sicer v korist Gorenjske banke d.d. Kranj, ki je dne 28.07.2022 (osemindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) podala izjavo o nameri izdaje izbrisnih dovoljenj, iz katere izhaja, da bo v roku 5 (pet) delovnih dni po prejemu fotokopije veljavno sklenjene prodajne pogodbe za posamezni del stavbe (posamezno stanovanje/poslovni prostor), ki bosta podpisala in sklenila Prodajalec in Kupec posameznega dela stavbe (posameznega stanovanja/poslovnega prostora) in prejemu plačila celotne kupnine iz prodajne pogodbe (po ceni, ustrezeni za banko), zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. oz. 3. odst. 15. člena ZVKSES (brez upoštevanega DDV), izdala izbrisno dovoljenje za vknjižbo izbrisca vknjižene hipoteke in zaznambe

1  


- neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na posameznem delu stavbe (posameznem stanovanju/poslovnem prostoru), ki je predmet nakupa;
- e) so pri nepremičnini z ID znakom: parcela 1723 2165/27 vpisana naslednja pravna dejstva:
- a. kot lastnik do deleža 1/1 (celote) vknjižen Vahidin Bičakčić;
  - b. vpisana plomba dn. št. 130248/2022 (stotridesetisoč-dvestooseminštirideset skozi dvatisočdvaindvajset) se nanaša na vknjižbo lastninske pravice do deleža 1/1 (celote) v korist družbe VBH GRADNJE, gradbeništvo d.o.o.;
  - c. vpisana plomba dn. št. 149555/2022 (stodevetinštiridesetisoč-petstopenpetdeset skozi dvatisočdvaindvajset) se nanaša na vknjižbo lastninske pravice do deleža 1/1 (celote) v korist družbe VILA CESARJEV DVOR, gradbeništvo, d.o.o.;
  - d. vpisana plomba dn. št. 152125/2022 (stodvainpetdesetisoč-stopetindvajset skozi dvatisočdvaindvajset) se nanaša na vknjižbo hipoteke za terjatev v višini 1.150.000,00 (enmiljonstopetdesetisoč 00/100) EUR v korist imetnika GORENJSKA BANKA D.D., KRAJN.;
  - e. zemljiškoknjižno breme pod ID pravice/zaznambe 20205898 (dve-nič-dve-nič-pet-osem-devet-osem) je vknjižena hipoteka za terjatev v višini 150.000,00 (stopetdesetisoč 00/100) EUR v korist imetnika NKBM d.d., katere izbris se vodi pod plombo dn. št. 143753/2022 (stotriinštiridesetisočsedemstotriinpetdeset skozi dvatisoč-dvaindvajset);
  - f. zemljiškoknjižno breme pod ID pravice/zaznambe 20619617 (dve-nič-šest-ena-devet-šest-ena-sedem) je vknjižena maksimalna hipoteka za znesek 150.000,00 (stopetdesetisoč 00/100) EUR v korist imetnika NKBM d.d., katere izbris se vodi pod plombo dn. št. 143753/2022 (stotriinštiridesetisočsedemstotriinpetdeset skozi dvatisoč-dvaindvajset);
- f) da lahko prodajalec na nepremičnini z ID znakom: parcela 1723 2165/27 tekom gradnje ustanovi nove oziroma dodatne služnosti (med drugim s komunalnimi in energetskimi distributerji), ustanovljene predvsem z namenom obratovanja, uporabe in vzdrževanja večstanovanjskega objekta VILA CESARJEV DVOR;
- g) se ti splošni pogoji prodaje uporabljajo skladno z ZVKSES za prodajne predpogodbe ter prodajne pogodbe, sklenjene med prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot;
- h) ima kupec poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, tudi pravice, določene z ZVKSES, in nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES;
- i) sprejema te splošne pogoje z namenom določitve medsebojnih pravic in obveznosti kupcev skladno z določili ZVKSES.

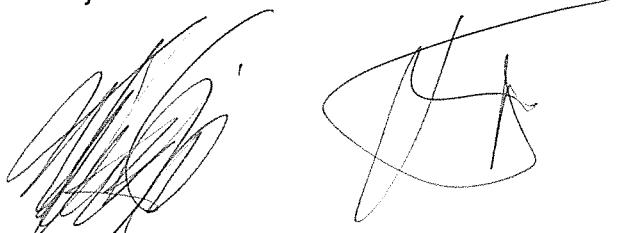
---

POMEN IZRAZOV

2. člen

---

Izrazi, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, pomenijo:



- **prodajalec** je VILA CESARJEV DVOR, gradbeništvo, d.o.o., Bevke 107 (stosedem) B, 1358 (tisočtristooseminpetdeset) Log pri Brezovici, matična št.: 9126651000 (devet-ena-dve-šest-šest-pet-ena-nič-nič-nič), davčna št.: SI 98610945 (devet-osem-šest-ena-nič-devet-štiri-pet);-----
- **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno predpogodbo ali prodajno pogodbo za nakup posameznega dela stavbe VILA CESARJEV DVOR;-----
- **pogodbeni stranki** sta kupec in prodajalec;
- **stavba** je večstanovanjski objekt »VILA CESARJEV DVOR«, zgrajen na parceli 2165/27 k.o. 1723 Vič v skladu z gradbenim dovoljenjem, ki je Priloga 1 teh splošnih pogojev;-----
- **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04);-----
- **ZVPot** je Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo in naslednji).

---

PRILOGE K SPLOŠNIM POGOJEM-----

-----3. člen-----

- PRILOGA 1: Gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana št. 351-110/2022-9 z dne 25.03.2022 (petindvajsetega marca dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 11.04.2022 (enajstega aprila dvatisočdvaindvajset);-----
- PRILOGA 2: Predhodni načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s predvidenimi pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih stavbe;-----
- PRILOGA 3: Komercialno-tehnični opis;-----
- PRILOGA 4: Izjava GB d.d. z dne 28.07.2022 (osemindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) o nameri izdaje izbrisnih dovoljenj.

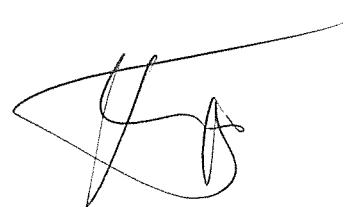
---

-----2. PREDMET PRODAJE-----

POSAMEZNI DEL STAVBE, KI JE PREDMET PRODAJE-----

-----4. člen-----

- 1) Predmet prodajne pogodbe, sklenjene s kupci, bodo nepremičnine:
  - stanovanja, ki se nahajajo v večstanovanjskem objektu VILA CESARJEV DVOR,-----
  - zunanjia parkirna mesta.
- 2) Za stavbo bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe – posamezna stanovanja in posamezna parkirna mesta, ki jim bodo pripadali sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih stavbe.
- 3) Katera konkretna nepremičnina je predmet prodaje, se prodajalec in kupec dogovorita s prodajno predpogodbo oziroma prodajno pogodbo.



---

---

SKUPNI DELI STAVBE

---

5. člen

---

Skupni deli stavbe so skupni prostori in zemljišče (razen atrijev in posameznih parkirnih mest), skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov in so kot skupni deli stavbe navedeni v predhodnem načrtu etažne lastnine v Prilogi 2 teh splošnih pogojev, vključno s pripadajočimi napravami ter konstrukcijskimi elementi stavbe.

---

POVRSINE

---

6. člen

---

- 1) V primeru, da skupna površina stanovanja, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od površine, ki izhaja iz evidence GURS (kataster stavb) za več kot +/- 5 (pet) %, se za presežek nad ali primanjkljaj pod to tolerančno mejo ustrezeno spremeni kupnina, in sicer tako, da se za presežek kupnina zviša, za primanjkljaj pa se kupnina zniža. Višino zvišanja ali znižanja kupnine po tem členu ugotovi prodajalec, ki kupca o višini morebitnega zvišanja ali znižanja kupnine pisno obvesti.
- 2) Po uspešno izvedeni izročitvi in prevzemu posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, ima kupec možnost, da v roku 5 (pet) dni po dnevu izročitve in prevzema nepremičnine s priporočeno pošiljko, naslovljeno na prodajalca, poda zahtevek za poračun površin, ki predstavlja odstopanje od površin po evidenci GURS (kataster stavb), pri čemer bo prodajalec zahtevek kupca za poračun površin obravnaval le, če bo kupec zahtevku priložil izmero oporekanega predmeta prodajne pogodbe, ki jo bo opravil pooblaščeni inženir s področja geodetske stroke. Stroški geodetske izmere ne glede na uspeh kupca z zahtevkom za poračun površin v celoti krije kupec.
- 3) V primeru, da bodo v skladu s prejšnjima odstavkoma ugotovljena odstopanja površin stanovanja v korist prodajalca ali kupca, bosta prodajalec in kupec glede morebitnega zvišanja ali znižanja kupnine sklenila dodatek k prodajni pogodbi. Pravica do sklenitve dodatka k prodajni pogodbi, skladno s prejšnjim odstavkom ugasne, v kolikor kupec ne pozove prodajalca k sklenitvi dodatka k prodajni pogodbi v 30 (trideset) dneh od prevzema in izročitve predmeta prodajne pogodbe.
- 4) Solastniški deleži na vseh skupnih delih se v primeru ugotovljenih odstopanj površin stanovanja ne spremenijo. Solastniški deleži se lahko spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjižnega postopka, zaradi potrebe pridobitve potrebnih dovoljenj ali zaradi izpolnitve zahtev izvajalcev gospodarskih javnih služb.
- 5) Morebitna odstopanja dejanskih površin stanovanja od površin, dogovorjenih v prodajni pogodbi, z izjemo spremembo kupnine v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena, ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahtevke.
- 6) Morebitne spremembe solastniških deležev na vseh skupnih delih, morebitne spremembe, do katerih na podlagi 4. odstavka tega člena ne pride, kakor tudi

morebitne spremembe površine parkirnih mest, lož ali atrijev v nobenem primeru ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahtevke.

- 7) Odstopanja v površini, ki so posledica izvedene spremembe lastnosti stanovanja na željo kupca, se pri ugotavljanju odstopanj iz 1. odstavka tega člena ne upošteva.

### 3. LASTNOSTI

#### LASTNOSTI STAVBE

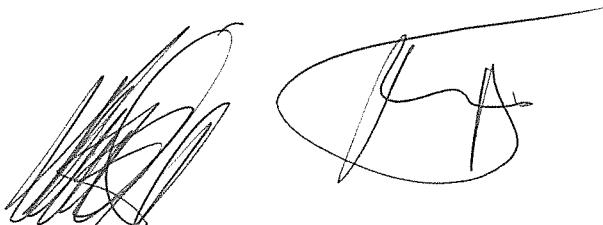
##### 7. člen

- 1) Večstanovanjski objekt VILA CESARJEV DVOR, vključno s stanovanji s pripadajočimi parkirnimi mesti, bo zgrajen v skladu s projektno dokumentacijo in bo dokončan tako, da bodo stanovanja primerna za vselitev, s tehničnimi lastnostmi, ki izhajajo iz komercialno-tehničnega opisa v Prilogi 3 k tem splošnim pogojem.
- 2) Prodajalec si ob predhodnem obvestilu kupca pridržuje pravico spremeniti tehnične rešitve, način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačno barvo ali material od predvidenega v komercialno-tehničnem opisu pod pogojem, da to ne vpliva na kvaliteto predmeta prodajne pogodbe, pogodbeno ceno in pogodbene roke.

#### LASTNOSTI POSAMEZNIH DELOV STAVBE

##### 8. člen

- 1) Predmet prodaje so neopremljena stanovanja ter zunana parkirna mesta, vse s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih, in sicer neobremenjena ali kakorkoli omejena s stvarnopravnimi ali obligacijskopravnimi pravicami tretjih, razen z morebitnimi služnostmi, ki bodo ustanovljene predvsem za potrebe rednega obratovanja in vzdrževanja stavbe.
- 2) Prodajalec kupcem jamči bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje skladno z določbami teh splošnih pogojev, razen bremen navedenih v 1. členu teh splošnih pogojev. Za bremena, ki so posledica financiranja bank, bo prodajalec kupcu izstavil ustrezno izbrisno dovolilo.
- 3) Prodajalec lahko, ni pa k temu zavezан, upošteva želje kupca po spremembah določenih lastnosti stanovanja ali parkirnega mesta, v kolikor bodo izpolnjeni vsi naslednji pogoji:
  - da kupec prodajalcu predloži zahtevo za spremembo, na podlagi katere projektant izdela ustrezno projektno dokumentacijo za izvedbo sprememb in da kupec poravna strošek storitve obdelave spremembe v višini 1.000 (tisoč) EUR;
  - da kupec potrdi projektno dokumentacijo za izvedbo sprememb in ceno za izvedbo sprememb najkasneje v 8 (osem) dneh od prejetja projektne dokumentacije in cene za izvedbo sprememb;
  - da kupec plača stroške izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb, ki jih je dolžan plačati v roku 8 (osem) dni od prejema poziva prodajalca za plačilo stroškov izdelave projektne dokumentacije;



- da za izvedbo spremembe lastnosti stanovanja oziroma parkirnega mesta ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja;
- da je zahtevana sprememba glede na fazo dokončanja del na objektu še možna in izvedba sprememb ne vpliva na rok dokončanja in rok za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu;
- da kupec v roku 8 (osem) dni od prejema dodatka podpiše in v istem roku prodajalcu vrne podpisani dodatek k prodajni predpogodbi oziroma prodajni pogodbi, s katerim pristane na opredeljeno izvedbo sprememb, ceno, po kateri se prodajalec spremembe zaveže izvesti (pri čemer se morebitne poenostavitev, ki bi ob spremembah lastnosti stanovanja nastale glede na stanovanje brez upoštevanja sprememb, od cene ne odštevajo);
- da kupec v roku 8 (osem) dni od dneva podpisa dodatka iz prejšnje točke teh splošnih pogojev v celoti plača ceno za izvedbo sprememb, ki izhaja iz podpisanega dodatka k prodajni predpogodbi ali k prodajni pogodbi iz prejšnje točke teh splošnih pogojev.

V kolikor kupec odstopi od zahteve za spremembo, je dolžan prodajalcu povrniti stroške izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb, v kolikor je bila ta izdelana, in vse druge stroške, nastale prodajalcu zaradi podane zahteve za spremembe.

- 4) Za plačilo dodatnih storitev se ne uporabljo določbe o zadržanju kupnine po 15. členu ZVKSES.

---

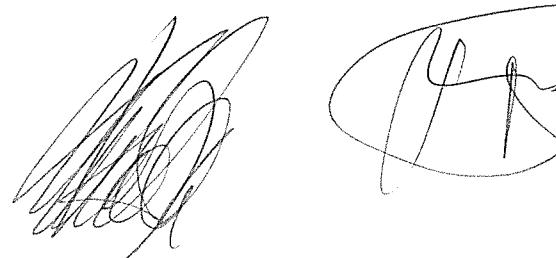
#### 4. KUPNINA

---

KUPNINA IN DRUGI STROŠKI

9. člen

- 1) Kupnina za posamezen del stavbe, ki je predmet prodaje, izhaja iz cenika prodajalca, pri čemer si prodajalec pridržuje pravico do spremembe cenika, pri čemer taka sprememba cenika na že sklenjene prodajne predpogodbe oziroma prodajne pogodbe ne vpliva.
- 2) Kupnina za posamezni del stavbe, ki je predmet prodaje, se določi v prodajni pogodbi kot cena, povečana za davek na dodano vrednost.
- 3) Če bi se v času od sprejema teh splošnih pogojev do izročitve stanovanja v posest kupcu ali do prenosa lastninske pravice (kar nastopi kasneje) povečala stopnja davka, ki se obračunava in plačuje od prodaje novozgrajenih nepremičnin, se kupnina oziroma prodajna cena za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, poveča za znesek povečanega davka.
- 4) Če bi se v času od sklenitve pogodbe do njene izpolnitve zvišale cene gradnje za več kot 10 (deset) %, se lahko cena zviša za razliko v ceni, ki presega 10 (deset) %. Glede možnosti spremembe pogodbene cene se uporablja določilo 656. člena Obligacijskega zakonika.
- 5) V prodajni ceni niso upoštevana plačila za priključitev na KTV omrežje, priključitev na internet in telefonsko linijo, ipd., kar kupec zagotovi sam, na svoje stroške.



- 6) Ara in preostanek kupnine se plačata na transakcijski račun, kot je razviden iz prodajne pogodbe.
- 7) Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo prodajne pogodbe, razen morebitnih zamudnih obresti za zamudo s plačilom kupnine, morebitnih stroškov, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca.

ARA

10. člen

- 1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne predpogodbe oziroma prodajne pogodbe (v nadaljevanju: pogodba) v 8 (osem) dneh po podpisu pogodbe plačati aro v višini 10 (deset) % kupnine po prodajni predpogodbi oziroma prodajni pogodbi.
- 2) Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbni stranki in ko kupec plača aro. Če kupec v roku ne plača are, se šteje, da pogodba ni sklenjena.
- 3) Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve pogodbe, se všteje v kupnino, in se šteje za prvi obrok kupnine.
- 4) Ara se ne obrestuje.

ROK ZA PLAČILO PREOSTALE KUPNINE

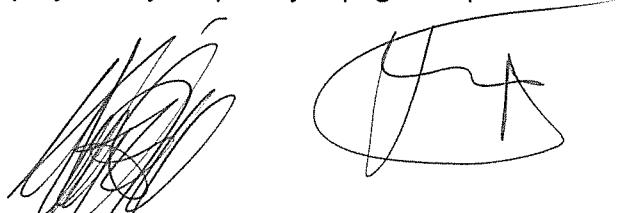
11. člen

- 1) Kupec mora plačati preostali del kupnine v roku 15 (petnajst) dni po tem, ko ga prodajalec pozove k plačilu in mu sporoči, da so izpoljeni pogoji za primopredajo nepremičnine.
- 2) Šteje se, da je kupec pravočasno izpolnil obveznost plačila preostanka kupnine, če je na dan zapadlosti kupnine v plačilo, za preostali del kupnine, zmanjšan za znesek že plačane are, prispeval na račun, določen v prodajni pogodbi.

ZAMUDA S PLAČILOM KUPNINE

12. člen

- 1) Če kupec zamudi s plačilom preostanka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas zamude. Če kupec za več kot en mesec zamuja s plačilom preostale kupnine, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine. Odstop od prodajne pogodbe prične veljati z dnem kupčevega prejema prodajalčeve izjave o odstopu. Če kupec plača zamujeni obrok kupnine vključno z zamudnimi obrestmi prej ali istega dne, ko je prejel prodajalčovo odstopno izjavo, izjava izgubi pravni učinek.
- 2) Če prodajalec odstopi od pogodbe iz razloga, navedenega v prejšnjem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti zneske kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are, ki se šteje za pogodbeno kazenski.
- 3) Prodajalec mora znesek iz prejšnjega odstavka tega člena vrniti kupcu, ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista pogodbena nepremičnina, in ko drugi kupec na podlagi prej omenjene prodajne pogodbe plača



obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz prejšnjega odstavka tega člena. Rok za vračilo kupnine iz tega odstavka ne sme biti daljši od treh mesecev, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

- 4) Če kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine v skladu z naslednjim členom teh splošnih pogojev, ni v zamudi s plačilom zadržanega dela kupnine in mora plačati zadržani del kupnine v 5 (pet) delovnih dneh po dnevu, ko preneha razlog za zadržanje, če ni v naslednjem členu teh splošnih pogojev določeno drugače.

---

#### ZADRŽANJE DELA KUPNINE

13. člen

---

- 1) Kupec ni dolžan plačati zadnjih 10 (deset) % kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti pogodbeno nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu ZVKSES.
  - 2) Če se pri pregledu nepremičnine ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine ugotovijo očitne napake, ki sicer ne ovirajo normalne rabe, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine. Neznatne napake se ne upoštevajo.
  - 3) Kupec ima pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine, dokler prodajalec ne izpolni svoje obveznosti izročiti oziroma deponirati bančno garancijo za odpravo skritih napak, pri čemer kupec uveljavi svojo pravico zadržanja tega dela kupnine tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju, ki je potrdil te splošne pogoje, v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni svojo obveznost iz 26. člena ZVKSES.
  - 4) Kupec ima pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca skladno z 12. členom ZVKSES.
- 

#### 5. IZROČITEV POGODBENE NEPREMIČNINE

---

##### ROK ZA IZROČITEV POGODBENE NEPREMIČNINE

14. člen

---

- 1) Prodajalec mora izročiti pogodbeno nepremičnino kupcu v roku, ki je določen v prodajni predpogodbi oziroma prodajni pogodbi.
- 2) Rok za izročitev pogodbene nepremičnine se lahko podaljša iz razlogov višje sile (kot primeroma: naravni dogodki, morebitni ukrepi, sprejeti s strani državnih organov, ki bi omejevali ali onemogočali normalno gradnjo, okoliščine povezane z morebitnimi zastoji pri transportih in dobavi materialov in surovin za gradnjo, ki so posledica širše krize, in druge okoliščine, ki jih prodajalec ob sklenitvi prodajne predpogodbe oziroma prodajne pogodbe ni mogel predvideti in se takšnim spremenjenim okoliščinam tudi ni mogel izogniti).
- 3) Prodajalec je dolžan obvestiti kupca o razlogih za zamudo in sporočiti kupcu nov datum izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine, za kar pogodbeni stranki

skleneta dodatek k pogodbi. V primeru podaljšanja pogodbenega roka, se sorazmerno podaljša tudi plačilni rok za plačilo preostalega dela kupnine.

- 4) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino kupcu:
  - a. ko pridobi uporabno dovoljenje,
  - b. ko je pogodbena nepremičnina zgrajena skladno z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in
  - c. ko z upravnikom sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.
- 5) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti pogodbeno nepremičnino kupcu:
  - a. če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnjega odstavka in
  - b. če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.
- 6) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo pogodbene nepremičnine kupcu:
  - a. če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu 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:
    - i. bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti,
    - ii. bodisi da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa za odpravo pomanjkljivosti.
  - b. če prodajalec odkloni izročitev pogodbene nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, razen v primeru, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje plačila dela kupnine v skladu s temi splošnimi pogoji.

#### POGODBENA KAZEN ZA ZAMUDO Z IZROČITVJO POGODBENE NEPREMIČNINE

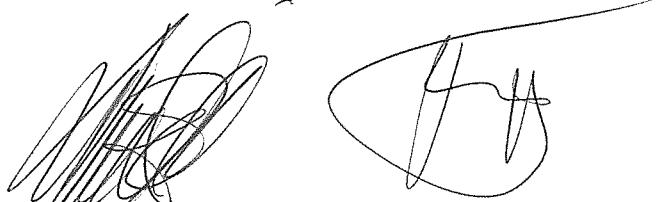
##### 15. člen

Če prodajalec zamudi z izročitvijo pogodbene nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič 5/10) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ 50 (petdeset) % kupnine.

#### NAČIN IZROČITVE POGODBENE NEPREMIČNINE

##### 16. člen

- 1) O točnem datumu izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine prodajalec kupca obvesti s pisnim pozivom na prevzem pogodbene nepremičnine s priporočeno poštno pošiljko vsaj 8 (osem) dni pred datumom izročitve na naslov, naveden v prodajni pogodbi ozziroma v aneksu k pogodbi, v kolikor je prišlo do spremembe kupčevega naslova. Prodajalec mora kupcu najmanj tri dni pred prevzemom pogodbene nepremičnine omogočiti, da pregleda pogodbeno nepremičnino v obsegu in na način,



- ki je potreben, da kupec preveri, ali ima ustreerne lastnosti. O pregledu se napravi zapisnik.
- 2) Kupec mora zahtevati odpravo napak, ki jih je mogoče ugotoviti ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine, najpozneje ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine, saj sicer izgubi pravico uveljavljanja teh napak.
  - 3) Prodajalec izroči pogodbeno nepremičnino kupcu tako, da:
    - a. kupcu omogoči posest pogodbene nepremičnine,
    - b. kupcu izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo ter etažni načrt posameznega dela stavbe in
    - c. kupcu izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave skladnosti za opremo in naprave, če ne gre za listine, ki so bile izročene upravniku, in
    - d. upravniku izroči projekte izvedenih del.
  - 4) O izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine mora prodajalec sestaviti zapisnik z vsebino iz tretjega odstavka 19. člena ZVKSES, ki ga podpišeta prodajalec in kupec.
  - 5) Kupec je dolžan prevzeti pogodbeno nepremičnino na dan, določen v pisnem pozivu za izročitev in prevzem pogodbene nepremičnine.
  - 6) Če kupec v roku iz prejšnjega odstavka tega člena brez utemeljenega razloga ne prevzame pogodbene nepremičnine, se šteje, da je v prevzemni zamudi, in:
    - a. je prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu upravičen zaračunati obratovalne in druge stroške, ki so posledica izvedbe izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine na drug dan,
    - b. kupec pa od v pozivu določenega datuma izročitve in prevzema trpi nevarnost naključnega uničenja in poškodovanja pogodbene nepremičnine ter nosi tudi vse druge stroške pogodbene nepremičnine (vzdrževanja, varovanja, ...), kakor tudi tveganje morebitne protipravne zasede pogodbene nepremičnine.
  - 7) Kupec nima pravice odkloniti prevzema pogodbene nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo njihove normalne uporabe, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine v skladu s temi splošnimi pogoji. Neznatne napake se ne upoštevajo.
  - 8) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel pogodbeno nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po prvem, drugem in tretjem odstavku tega člena:
    - a. če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, ali
    - b. če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, ali
    - c. če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 14. členu teh splošnih pogojev.
  - 9) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo pogodbene nepremičnine, in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.
  - 10) Kupec mora sam na svoje stroške po prevzemu pogodbene nepremičnine skleniti pogodbe za priklop telefonskega priključka, za priklop na električno, plinsko, toplovodno in vodovodno omrežje, za priklop na internet in televizijo in za ostale priklope.

---

ODPRAVA OČITNIH NAPAK IN DRUGI JAMČEVALNI ZAHTEVKI

---

17. člen

- 1) Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu pogodbene nepremičnine zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu.
  - 2) Če prodajalec napak v roku iz prejšnjega odstavka tega člena ne odpravi, lahko kupec:
    - a. Bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
    - b. Bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca,
    - c. Bodisi zahteva znižanje kupnine.
  - 3) Če kupec uveljavi pravico iz b. oziroma c. točke prejšnjega odstavka tega člena, ni dolžan plačati dela kupnine, ki ga je zadržal po 2. odstavku 14. člena teh splošnih pogojev, dokler ni dokončno ugotovljena višina stroškov, potrebnih za odpravo napak, oziroma dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak.
- 

6. IZBIRA UPRAVNIKA IN PREVZEM SKUPNIH DELOV STAVBE

---

18. člen

- 1) Prodajalec bo z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravnih storitev, sklenil pogodbo o upravljanju upravnih storitev za Objekt VILA CESARJEV DVOR.
  - 2) Prodajalec bo upravniku izročil skupne dele stavbe ter mu izročil predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni deli, ter projekte izvedenih del.
  - 3) Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov, prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahtevke na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.
  - 4) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe začnejo teči, ko je skupne dele stavbe prevzel upravnik.
- 

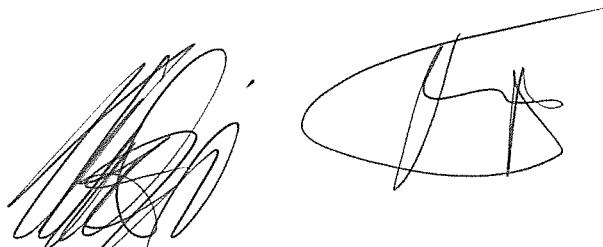
7. ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE IN GARANCIJA ZA NAPRAVE IN OPREMO

---

JAMČEVALNI ROKI

19. člen

- 1) Prodajalec odgovarja za napake na posameznih in skupnih delih stavbe, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (v nadaljevanju: skrite napake), če se skrite napake pokažejo:



- a. v dveh letih od prevzema posameznega dela stavbe za skrite napake na tem delu stavbe in-----
  - b. v dveh letih od prevzema skupnih delov stavbe, za skrite napake na skupnih delih stavbe,-----  
in sicer pod pogojem, da je kupec pogodbeno nepremičnino uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja in v skladu z navodili za uporabo proizvajalca opreme, ki je bila v pogodbeno nepremičnino vgrajena ob izročitvi in prevzemu, napake pa niso posledica kupčeve neskrbne uporabe ali uporabe pogodbene nepremičnine v nasprotju z omenjenimi navodili.
- 2) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnosti napak v solidnosti gradbe (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v desetih letih od prevzema.

---

#### OBVESTILO O NAPAKAH-----

-----20. člen-----

- 1) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skriti napaki najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.
- 2) V obvestilu iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

---

#### ODPRAVA SKRITIH NAPAK IN DRUGI JAMČEVALNI ZAHTEVKI-----

-----21. člen-----

- 1) Prodajalec mora v 15 (petnajst) dneh od prejema obvestila o napaki pregledati pogodbeno nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajst) dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in načinu, na katerega namerava odpraviti napako.
- 2) Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira nemoteno uporabo pogodbene nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.
- 3) Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec:
  - a. Bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
  - b. Bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca,
  - c. Bodisi zahteva znižanje kupnine.

---

#### BANČNA GARANCIJA ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK-----

-----22. člen-----

- 1) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotovil odpravo napak, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku, v skladu s 26. členom ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bodisi lastno bančno garancijo bodisi bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki jih bodo prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, in sicer pod naslednjimi pogoji:

- a. da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,
  - b. da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,
  - c. da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,
  - d. da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije, najmanj enak 5 (pet) % skupnega zneska vseh kupnin za posamezne dele stavbe in
  - e. da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).
- 2) Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe, in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

---

#### GARANCIJA ZA NAPRAVE IN OPREMO

23. člen

---

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

---

#### DOLŽNOSTI IN POOBLASTILA UPRAVNIKA V ZVEZI S STVARNIMI NAPAKAMI NA SKUPNIH DELIH STAVBE

24. člen

---

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

---

### **8. ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA**

---

#### ROK IN NAČIN ZA ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

25. člen

---

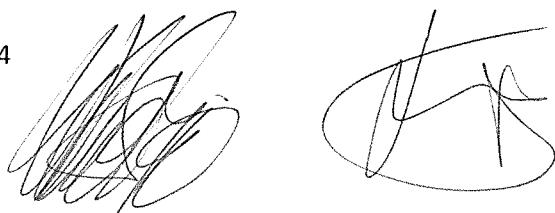
- 1) Prodajalec mora zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, v korist kupca najkasneje v štirih mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.
- 2) Prodajalec izpolni obveznost iz prejšnjega odstavka tega člena, ko so izpolnjeni naslednji pogoji:
  - a. Stavba in njeni deli so vpisani v kataster stavb;
  - b. Prodajalec je sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine;
  - c. Prodajalec je na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo in so izpolnjeni vsi pogoji za dovolitev tega vpisa;
  - d. Prodajalec je v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, ki je predmet pogodbe, in to

zemljiškoknjižno dovolilo bodisi izročil kupcu bodisi izročil notarju v hrambo v skladu s 3. in 4. odstavkom 12. člena ZVKSES.

ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

-----  
26. člen-----

- 1) Prodajalec se zaveže izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na posameznih delih stavbe, ki so predmet prodajne pogodbe, v korist kupca, in na njem notarsko overiti podpis svojega zastopnika.
- 2) Prodajalec se zaveže notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo iz prvega odstavka tega člena izročiti na stroške kupca v hrambo notarju s pooblastilom notarju, da listino izroči kupcu, ko se izpolnijo naslednji pogoji:
  - a. Kupec notarju predloži potrdilo njegove banke, da je izvršila njegove naloge za plačilo are oziroma preostale kupnine v korist transakcijskega računa iz 10. člena teh splošnih pogojev, v višini, ki je najmanj enaka kupnini, zmanjšani za morebitni zadržani del kupnine iz drugega, tretjega oziroma četrtega odstavka 14. člena teh splošnih pogojev,
  - b. Če kupec uveljavlja zadržanje dela kupnine iz drugega odstavka 14. člena teh splošnih pogojev, da kupec notarju predloži kopijo primopredajnega zapisnika,
  - c. Če kupec uveljavlja zadržanje dela kupnine iz četrtega odstavka 14. člena teh splošnih pogojev in notar na podlagi stanja zemljiške knjige, vsebine akta o oblikovanju etažne lastnine, vsebine zemljiškoknjižnega dovolila iz prvega odstavka tega člena ugotovi, da pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca še niso izpolnjeni,
  - d. Če kupec uveljavlja zadržanje dela kupnine iz tretjega odstavka 14. člena teh splošnih pogojev in notar na podlagi notarskega zapisnika o deponiranju zadržanega dela kupnine iz tretjega odstavka 14. člena teh splošnih pogojev ugotovi, da je kupec upravičen do zadržanja tega dela kupnine.
- 3) V primeru, če se kupec odloči, da bo nakup pogodbene nepremičnine financiral s kreditom pri banki, bo kupec prodajalcu izročil podpisano izjavo banke, s katero bo ta izjavila, da je kupcu odobrila namenski kredit za nakup pogodbene nepremičnine ter da bo po podpisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju prodajalcu za kupca plačala v izjavi naveden znesek (financirani znesek). V tem primeru bo prodajalec ali v njegovem imenu notar, notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na pogodbeni nepremičnini v korist kupca in notarsko overjeno dovolilo za izbris morebitnih hipotek iz točke d) prvega odstavka 1. člena teh splošnih pogojev izročil notarju, pri katerem bo razpisan narok za zavarovanje denarne terjatve banke, vse pod pogojem, da bo kupec za preostali znesek kupnine, ki ga banka ne bo financirala, dokazal plačilo celotne kupnine.



## 9. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

UPRAVLJANJE

27. člen

- 1) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.
- 2) Vsak etažni lastnik vstopi v pravno razmerje, ki ga prodajalec sklene z upravnikom skladno z 21. členom ZVKSES.
- 3) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike. Kupec kot etažni lastnik mora skupne dele uporabljati tako, da ne povzroča škode in ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.
- 4) Pri uporabi skupnih delov stavbe in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati pravila o medsebojnih odnosih pri uporabi stanovanja, ki jih bo sprejel prodajalec hkrati z aktom o oblikovanju etažne lastnine in hišni red, ki ga sprejmejo etažni lastniki.
- 5) Kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na zunanji izgled stavbe, kakor tudi zunanje ureditve, vključno z nameščanjem opreme, naprav in pripomočkov so mogoče le s soglasjem prodajalca oziroma zadostnim številom etažnih lastnikov, sicer je upravnik upravičen takšno opremo, naprave in pripomočke odstraniti na stroške etažnega lastnika.

28. člen

Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema in so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezni del stavbe.

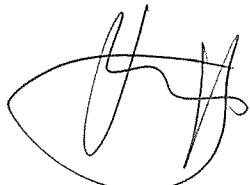
Ljubljana, 29.07.2022 (devetindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset)

Prodajalec:

VILA CESARJEV DVOR d.o.o.

direktor

Vahidin Bičakčić





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/

RS, Upravna enota Ljubljana, potruje,

da je odločba sklep številke 351-110/2022-9  
(vstreno obkrožje)

izdan/a dne 25.3.2022 postal/a

- dokončen/na dne .....

- pravnomočen/na dne 11.4. 2022  
(ustrezno označi)

Številka: .....

podpis uradne osebe

Številka: 351-110/2022-9  
Datum: 25. 3. 2022  
u.p.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena GrADBENega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1; v nadaljevanju GZ), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja Vahidina Bičakčića, Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici, ki ga po pooblastilu zastopa družba Formalle, d.o.o., Blatnica 12, 1236 Trzin, naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju Vahldinu Bičakčiću, Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parcelno št. 2165/27 k.o. Vič, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjо ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 2147/20, julij 2020, izdelovalca Formalle, d.o.o., Blatnica 12, 1236 Trzin.

- zahtevnost objekta:	manj zahteven objekt																						
- klasifikacija celotnega objekta:	CC-SI 11220 Tri in večstanovanjske stavbe																						
- klasifikacija posameznih delov objekta:	100 % 11220 Tri in večstanovanjske stavbe																						
- opis gradnje stavbe:	<table><tr><td>zazidana površina:</td><td>300,0 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>bruto tlorisna površina:</td><td>952,5 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>neto tlorisna površina:</td><td>778,5 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>bruto prostornina:</td><td>2.932,3 m<sup>3</sup></td></tr><tr><td>število etaž:</td><td>P + 2N</td></tr><tr><td>zunanje mere stavbe na stiku z zemljiščem:</td><td>23,70m x 19,05m</td></tr><tr><td>absolutna višinska kota:</td><td>+295,5 m n.v.</td></tr><tr><td>relativne višinske kote etaž:</td><td>P = +-0,00 1N = +3,15m 2N = +6,30m</td></tr><tr><td>najvišja višina objekta, merjeno od stika z zemljiščem:</td><td>10,60m</td></tr><tr><td>največja razdalja od kote tlaka</td><td>10,10m</td></tr><tr><td>najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje kote</td><td></td></tr></table>	zazidana površina:	300,0 m <sup>2</sup>	bruto tlorisna površina:	952,5 m <sup>2</sup>	neto tlorisna površina:	778,5 m <sup>2</sup>	bruto prostornina:	2.932,3 m <sup>3</sup>	število etaž:	P + 2N	zunanje mere stavbe na stiku z zemljiščem:	23,70m x 19,05m	absolutna višinska kota:	+295,5 m n.v.	relativne višinske kote etaž:	P = +-0,00 1N = +3,15m 2N = +6,30m	najvišja višina objekta, merjeno od stika z zemljiščem:	10,60m	največja razdalja od kote tlaka	10,10m	najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje kote	
zazidana površina:	300,0 m <sup>2</sup>																						
bruto tlorisna površina:	952,5 m <sup>2</sup>																						
neto tlorisna površina:	778,5 m <sup>2</sup>																						
bruto prostornina:	2.932,3 m <sup>3</sup>																						
število etaž:	P + 2N																						
zunanje mere stavbe na stiku z zemljiščem:	23,70m x 19,05m																						
absolutna višinska kota:	+295,5 m n.v.																						
relativne višinske kote etaž:	P = +-0,00 1N = +3,15m 2N = +6,30m																						
najvišja višina objekta, merjeno od stika z zemljiščem:	10,60m																						
največja razdalja od kote tlaka	10,10m																						
najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje kote																							

	število stanovanjskih enot:	8
	fasada:	kontaktna fasada
	naklon strehe:	ravna streha naklona 2°
	faktor odprtih bivalnih površin (FBP):	33,3%
	faktor izrabe (FI):	0,86
	Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta:	
-	od parcele št. 2165/42 k.o. Vič (S stran) bo 4,00m,	
-	od parcele št. 2165/28 k.o. Vič (Z stran) bo 10,18m,	
-	od parcele št. 2165/26 k.o. Vič (Z stran) bo 11,17m,	
-	od parcele št. 2157/10 k.o. Vič (J stran) bo 1,50m,	
-	od parcele št. 2157/3 k.o. Vič (J stran) bo 1,80m.	
- mnenja :		
- parcela, namenjena gradnji:	3512-468/2020-4 z dne 19.3.2021, MOL, Oddelek za urejanje prostora.	
- potek priključkov na GJI:	3511-332/2021-3/JB z dne 4.3.2021, MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Odsek za promet.	
- morebitni pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta	/	Parcela, namenjena gradnji zajema zemljišče s parcelno št. 2165/27 k.o. Vič ter meri 986,00m <sup>2</sup> .
		- 2165/27, 2157/10, obe k.o. Vič – vodovodni priključek
		- 2165/27 k.o. Vič – fekalni kanalizacijski priključek
		- 2165/27, 2157/3, obe k.o. Vič – meteorna kanalizacija
		- 2165/27, 2157/3, obe k.o. Vič – plinski priključek
		- 2165/27, 2136/2, 2157/3, 2164/2, 2157/10, vse k.o. Vič – elektro priključek
		- 2165/27, 2157/3, 2164/2, vse k.o. Vič – telekomunikacijski priključek
		- 2165/27, 2157/3, obe k.o. Vič – priključek na javno cesto

- II. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 24.3.2022 št. 351-110/2022 in dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 2147/20, julij 2020, izdelovalca Formalle, d.o.o., Blatnica 12, 1236 Trzin, 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 Vahidin Bičakčić, Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici je, po pooblaščencu družbi Formalle, d.o.o., Blatnica 12, 1236 Trzin, dne 12.1.2022 pri tukajšnjem upravnem organu, na predpisanim obrazcu v pisni obliki podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parcelno št. 2165/27 k.o. Vič, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo.

K zahtevi je bilo priloženo:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 2147/20, julij 2020, izdelovalca Formalle, d.o.o., Blatnica 12, 1236 Trzin z mnenji mnenjedajalcev MOL, OGDP in Oddelka za urejanje prostora, Energetika Ljubljana, d.o.o., JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. (2x), DRSV, Elektro Ljubljana, d.d., Telekom Slovenije, d.d. in T-2, d.o.o. ter soglasjem upravljalca cest v MOL (OGDP) za izvedbo priključkov na omrežja GJI v telesu javnih cest št. 3511-352/2021-2/JB z dne 16.3.2021, dogovorom o soglasju k projektu in zmanjšanem odmiku z dne 1.2.2021 in soglasjem k projektu in zmanjšanem odmiku lastnikov parcele št. 2165/28 k.o. Vič, pooblastilo za zastopanje z dne 29.6.2020.

Ker iz vsebine popolne zahteve ni bilo mogoče ugotoviti, ali nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, je upravni organ na podlagi 1. odstavka 42. člena GZ pooblaščenca z dopisom št. 351-110/2022-2 z dne 21.2.2022 pozval k predložitvi dodatnih dokazil (dokazila o plačanem komunalnem prispevku). Potrdilo o plačilu komunalnega prispevka je bilo predloženo 7.3.2022.

Dne 25.3.2022 je bila predložena nova zahteva v kateri je bil potek elektro priključka usklajan z grafičnimi prikazi v DGD.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/18, v nadaljevanju: Uredba) je predmetni objekt razvrščen med 11220 Tri in večstanovanjske stavbe. Glede na Prilogo 1 Uredbe, se predmetni objekt, ki s 952,6 m<sup>2</sup> BTP ne presega BTP 2.000,00 m<sup>2</sup>, razvrsti med manj zahtevne objekte.

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

- je gradnja skladna z določbami prostorskoga izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
- sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembni namembnosti,
- je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
- iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
- je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,

6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

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

1. Predmetna gradnja, skupaj z zemljiščem, namenjenim gradnji se, kot izhaja iz projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS, št. 78/10, 22/11 – popr., 53/12 – obv. razl., 9/13, 95/15, 38/16, 42/18 v nadaljevanju OPN MOL ID), nahaja v območju enote urejanja prostora VI-462, namenska raba zemljišč CU-osrednja območja centralnih dejavnosti, tip objekta C-svojstvena stavba. Za enoto urejanja prostora PO-67 veljajo tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji (PPIP), ki se nanašajo na višino objektov, ki je lahko P+2 ter okoljske določbe, ki določajo, da je treba na območjih možne prekomerne obremenitve s hrupom, v primeru gradnje stavb z varovanimi prostori v elaboratu varstva pred hrupom ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe. Izvedba protihrupnih ukrepov je obveznost investitorjev. Predvidena gradnja se ne nahaja na območju možne prekomerne obremenitve s hrupom, prav tako pa ne gre za gradnjo stavbe z varovanimi prostori.

Preverjeno je bilo, da je:

- vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena z DGD, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja po DGD. 11. člen OPN MOL ID v območju namenske rabe CU dopušča gradnjo novih objektov in dejavnosti, ki so predmet gradnje, in sicer 11220 Tri in večstanovanjske stavbe;
- da je vrsta nameravane gradnje dopustna. 1. odstavek 13. člena OPN MOL ID določa, da se, v kolikor z OPN MOL ID ni določeno drugače, lahko v zvezi z objekti in dejavnostmi izvajajo med drugim tudi gradnje novih objektov. Objekt bo zgrajen energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah;
- da bosta tipologija in oblikovanje ustrezna. Predviden večstanovanjski objekt bo svojstveno oblikovan objekt (objekt bo v obliki črke L terasasto oblikovan z ravno streho s členjenim volumnom), kar je skladno s preglednico 5 15. člena OPN MOL ID;
- da dovoljena velikost in zmogljivost objekta ne bosta preseženi. Faktor izrabe (FI) je predpisan največji 1,6 ter etažnost s PPIP pogoji največja P+2N. FI bo 0,86, objekt pa bo etažnosti P + 2N, kar ustreza PPIP. Največja višina objekta bo 10,60m;
- da bodo lega in odmiki ustrezni. Predviden večstanovanjski objekt bo z najbolj izpostavljenim delom objekta od parcelne meje s parcelo št. 2157/3 k.o. Vič odmaknjen 1,80m in od parcele št. 2157/10 k.o. Vič 1,50m. Za zmanjšan odmik je investitor predložil soglasji lastnika navedenih parcel Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (Oddelek z gospodarske dejavnosti in promet). Parcelna meja obbeh citiranih parcel predstavlja tudi regulacijsko linijo javne ceste-soglasje MOL, OGDP se nanaša tudi na odmik od regulacijske linije. Od vseh ostalih parcelnih meja bo objekt odmaknjen najmanj 4,00m, kot je navedeno v izreku te odločbe. Parkirišče z več kot 5 parkirnimi mesti bo zgrajeno do parcelne meje s parcelo št. 2165/42 k.o. Vič. Ker se po podatkih katastra stavb na citirani parceli nahaja stanovanjski objekt je investitor pridobil soglasje lastnika družbe Cesarjev gaj, d.o.o., Strunjan 132a, 6320 Portorož za zmanjšan odmik. Na mejnih parcelah na zahodni strani pa ni stanovanjskih objektov. Navedeno je skladno s 24. členom OPN MOL ID;
- da bo parcelacija ustrezna. Parcelsa namenjena gradnji zagotavlja vse v 2. odstavku 25. člena OPN MOL ID določene parametre. Skladno z 9. odstavkom 25. člena OPN MOL ID se objektu določi svoja parcela, namenjena gradnji. Parcelsa, namenjena gradnji bo velikosti 986,00m<sup>2</sup>. Navedeno je skladno s 25. členom OPN MOL ID;
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Zelene površine. Skladno s preglednico 6 (20. člen OPN MOL ID) je faktor odprtih bivalnih površin (FBP) določen na najmanj 30%, ki

pa se zaradi zelenega klinja poveča za 10 %, tako da je 33 % (33. člen OPN MOL ID), od tega največ 20% tlakovanih površin. Objekt bo imel zagotovljenih 33,3% odprtih bivalnih površin ( $328 \text{ m}^2$ ), od tega bo 100% zelenih površin na raščenem terenu ( $328 \text{ m}^2$ ). Od odprtih bivalnih površin je  $60,0 \text{ m}^2$  ( $7,5 \text{ m}^2/\text{stanovanje}$ ) namenjenih otroškemu igrišču, ter  $70,4 \text{ m}^2$  ( $8,8 \text{ m}^2/\text{stanovanje}$ ) prostoru za rekreacijo in druženje stanovalcev. Zasaditev z drevesi se bo izvajala z drevesi, ki imajo obseg debla več kot 18cm, merjeno na višini 1,00m od tal. Skladno z določili 34. člena OPN MOL ID in ob upoštevanju določb glede zelenega klinja (33. člen OPN MOL ID) se na parceli, namenjeni gradnji zasaditi 5 dreves avtohtonih sort (25 dreves/ha +20%) ter dodatna 4 drevesa zaradi parkirišča;

- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Parkirne površine. Objekt bo imel zagotovljenih 15 PM za osebna vozila na funkcionalnem zemljišču objekta, od tega 2 PM za obiskovalce na parceli, namenjeni gradnji. Za enosledna vozila bosta zagotovljeni 2PM, na parceli, namenjeni gradnji. Za kolesa bo zagotovljenih 20 PM v kolesarnici objekta. Navedeno ustreza v preglednici 11 določenemu parkirnemu normativu;
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Prometna infrastruktura. Predviden objekt se nahaja v varovalnem pasu javne ceste. Objekt se bo preko prestavljenega cestnega priključka, ki se ustrezeno razširi na 5,0m, priključeval na občinsko cesto LZ 212610 (Cesta dveh cesarjev). Investitor je pridobil pozitivno mnenje upravljavca občinski cest v MOL, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, Odseka za promet;
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura:
  - o podpoglavljam 12.1. Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. Predviden objekt bo priključen na javno vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje za kar je Investitor pridobil potrebna mnenja upravljavcev teh omrežij;
  - o podpoglavljam 12.2. Varovalni pasovi in koridorji. Predvidena gradnja se ne nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture;
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - o podpoglavljam 17.1. Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine. Predviden objekt se ne nahaja v območju varovane naravne in kulturne dediščine;
  - o podpoglavljam 17.2. Varstvo okolja in naravnih dobrin. Predvidena gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, zato je bilo na projekt pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode, Sektor območja srednje Save;
  - o podpoglavljam 17.3. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Predvidena gradnja se nahaja na poplavno ogroženem območju, večji del v razredu srednje nevarnosti in manjši del v razredu majhne nevarnosti. Izdelano je bilo poročilo preseje poplavnega režima in pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode. Dovoz z intervencijskimi vozili bo možen po obstoječi javni cesti, intervencijske površine bodo urejene zahodno od objekta na parceli, namenjeni gradnji;
  - o podpoglavljam 17.4. Varovanje zdravja. Okolje v katerem bo stal obravnavani objekt sodi po OPN MOL ID v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Stavba bo zvočno zaščitena skladno s predpisi s področja zvočne zaščite stavb (zvočno izolirana fasad in okna). Za osvetlitev objekta in odprtih površin bodo uporabljene svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0%. Vsi delovni prostori so orientirani tako, da imajo zagotovljeno ustrezeno osvetlitev. Dnevni prostori in otroške sobe se izogibajo orientaciji na sever, s čimer se zagotavlja največje naravno osončenje tudi v najslabših razmerah, to je 21.12., ko bo naravne svetlobe najmanj eno uro in minimalno tri ure na dnevi 21.3. in 21.9.. Prav tako predviden objekt ne poslabšuje stanja obstoječih objektov;

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, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence dne 23.3.2022.

3. Investitor je predložil mnenja MOL, Oddelka za urejanje prostora in Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, JP VO-KA, d.o.o. (2x), Elektro Ljubljana, d.d., Energetika Ljubljana, d.o.o., Telekom Slovenije, d.d., T-2, d.o.o. in Direkcije RS za vode. Upravni organ je v postopku ugotovil, da so mnenja izdana v skladu z naslednjimi predpisi:
  - 31. členom GZ,
  - 112. členom GZ.
4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste. Objekt se bo ogreval centralno z uporabo zemeljskega plina.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljišču s parcelno št. 2165/27 k.o. Vič, saj je njegov lastnik. Na parcelah št. 2136/2, 2157/3, 2164/2 in 2157/10, vse k.o. Vič, ki predstavljajo javno občinsko cesto oz. pot in po kateri bodo potekali plinski, vodovodni, kanalizacijski (meteorna), telekomunikacijski in elektro priključek ter dostop, investitor izkazuje pravico graditi s soglasjem upravljavca javnih cest v MOL za izvedbo priključkov na GJI v območju ceste. Upravni organ je dne 25.3.2022 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
6. Na podlagi 216. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljevanju: ZUreP-2) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je iz zadeve št. 351-1473/2021 (postopek ustavljen) pridobil odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-407/2021-02, ki jo je dne 28.6.2021 izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami. Dne 9.3.2022 pa je upravni organ prejel potrdilo o plačilu MOL, iz katerega je razvidno, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v znesku 84.239,51 EUR dne 4.3.2022 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 parcellnih 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 ter na podlagi vpogleda v uradno evidenco e-zemljiške knjige je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so stranski udeleženci v predmetnem postopku Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana kot lastnica parcel št. 2136/2, 2157/3, 2164/2 in 2157/10, vse k.o. Vič, družba Cesarjev gaj, d.o.o., Strunjan 132a, 6320 Portorož kot lastnik parcele 2165/42 k.o. Vič, Simon Grmič, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice kot solastnik parcele št. 2165/28 k.o. Vič in lastnik

parcele št. 2165/26 k.o. Vič ter Valent Grmić, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice kot solastnik parcele št. 2165/28 k.o. Vič. Mestna občina Ljubljana je podala soglasje skladno s 3. odstavkom 35. člena GZ. Preostali stranski udeleženci so podali pisne izjavi (1. odstavek 39. člena GZ), da se z nameravano gradnjo, kot izhaja iz DGDja strinjajo (1. odstavek 39. člena GZ). Skladno s 4. odstavkom 39. člena GZ navedenih stranskih udeležencev upravni organ ni vključil v postopek, ampak jim bo gradbeno dovoljenje le vročil.

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 investitorju izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parcelno št. 2165/27 k.o. Vič, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjo 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 (Uradni list 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.

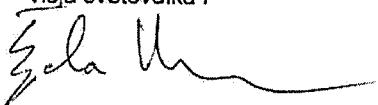
S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

**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, pošле po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksa (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 v glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podražun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI56 011008450001482 – sklicna številka SI00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:

Špela Knez  
višja svetovalka I



Andreja Erjavec, mag. medk. menedž.  
vodja Sektorja



Vročiti:

- Formalle, d.o.o., Blatnica 12, 1236 Trzin (skupaj z zahtevkom) – osebno
- Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1,1000 Ljubljana (skupaj z risbo situacije) – osebno
- Cesarjev gaj, d.o.o., Strunjan 132a, 6320 Portorož (skupaj z risbo situacije) – osebno
- Simon Grmić, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice (skupaj z risbo situacije) – osebno
- Valent Grmić, Podpeška cesta 284, 1357 Notranje Gorice (skupaj z risbo situacije) – osebno

Odpromiti:

- JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, [vokasnaga@vokasnaga.si](mailto:vokasnaga@vokasnaga.si) - po e-pošti
- Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana, [info@elektro-ljubljana.si](mailto:info@elektro-ljubljana.si) - po e-pošti
- MOL, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana, [urbanizem@ljubljana.si](mailto:urbanizem@ljubljana.si) - po e-pošti
- MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, [glavna.pisarna@ljubljana.si](mailto:glavna.pisarna@ljubljana.si) - po e-pošti
- Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova 96, 1000 Ljubljana, [info@energetika-lj.si](mailto:info@energetika-lj.si) - po e-pošti
- Telekom Slovenije, d.d., Center za dostopovna omrežja Ljubljana-Kranj, Stegne 19, 1000 Ljubljana, [sprejemna.pisarna@telekom.si](mailto:sprejemna.pisarna@telekom.si) - po e-pošti
- T-2, d.o.o., Verovškova 64a, 1000 Ljubljana, [info@t-2.net](mailto:info@t-2.net) - po e-pošti
- MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja Srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, [gp.drsv@gov.si](mailto:gp.drsv@gov.si), po e-pošti

**VILA CESARJEV DVOR d.o.o.**

Bevke 107B

1358 Log pri Brezovici

**UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA**

Linhartova cesta 13

1000 Ljubljana

Ljubljana, 26.07.2022

Zadeva: Sprememba investitorstva po GD št. 351-110/2022-9, z dne 25. 3. 2022

Spoštovani,

obveščamo vas, da smo dne 22.07.2022 podpisali kupoprodajno pogodbo za nakup zemljišča parcela (2165/27, k.o. Vič) s projektno dokumentacijo in izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-110/2022-9, z dne 25. 3. 2022, ki je postalo pravnomočno dne 11.4.2022.

Prosimo vas za spremembo investitorstva z investitorja Vahidina Bičakčića, Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici na novega investitorja VILA CESARJEV DVOR d.o.o., Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici.

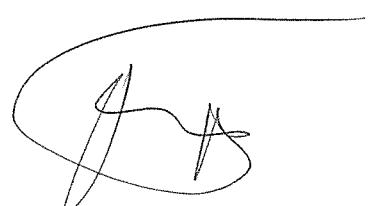
Lepo prosimo tudi za potrditev po izvedeni spremembi investitorstva. Lahko po pošti ali na e-naslov: [adnan@vh.si](mailto:adnan@vh.si)

Hvala v naprej in lep pozdrav,

VILA CESARJEV DVOR d.o.o.  
VAHIDIN BIČAKČIĆ,  
direktor



Poslati: Priporočeno s povratnico.





# Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje  
pošiljkom obiščite  
spletno stran  
[www.post.si](http://www.post.si) ali  
skenirajte QR kodo.



## NASLOVNIK

UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

LINHARTOVA CESTA 13

1000 LJUBLJANA  
(poštna št. in naziv pošte)

## Storitve

Osebna vročitev

Povratnica

Prednostno

Odkupnina

EUR

Vrednost

EUR

AR	1118 SLOVENIJA LJUBLJANA ***3,6700 EUR
26.07.2022 10:50 0,030kg (11281)	9 EUR

\*\*Potrdilo\* RA 7218 7779 5 SI

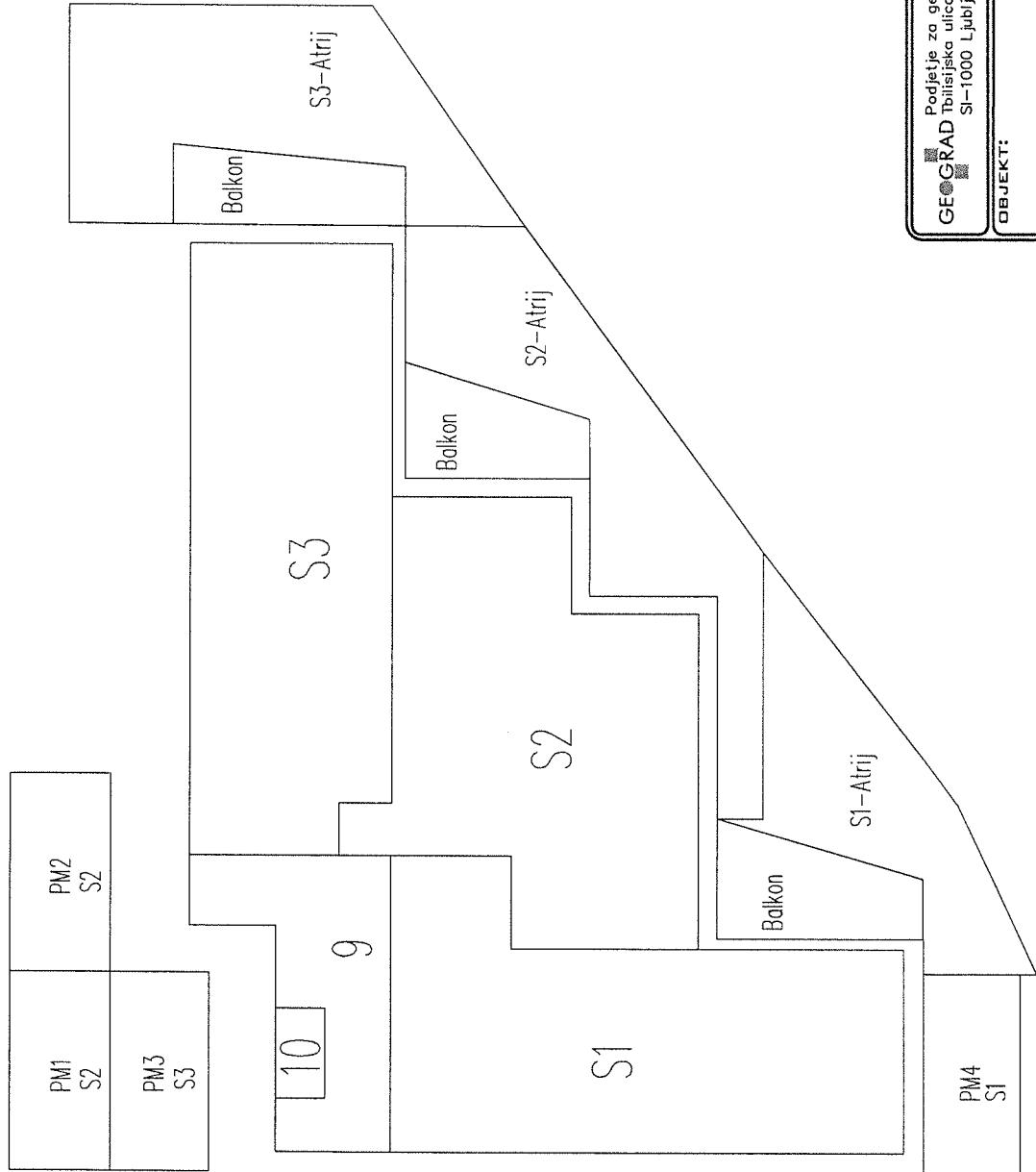


Obr. P-2

Poslujemo v skladu s splošnimi pogoji.

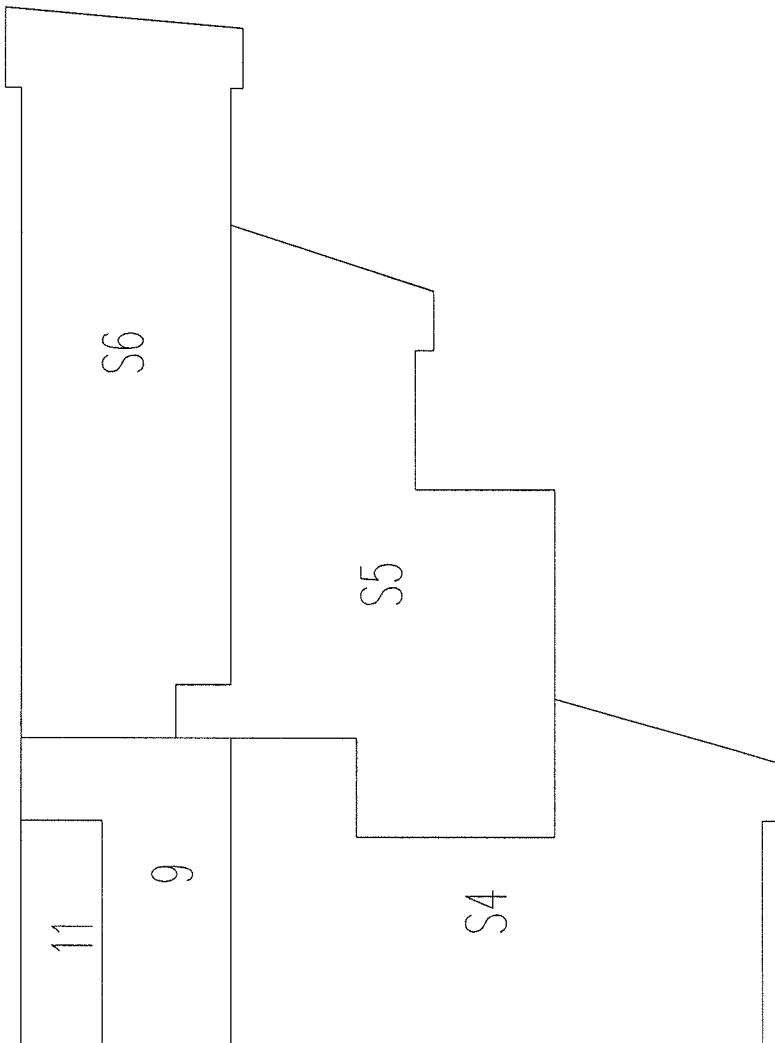
Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska številka: SI25028022

# pritilice



GEOGRAD Podjedje za geodetske storitve d.o.o.	Tel.: 01/422-82-13
	0/422-82-14
	Fax.: 01/422-82-17
Stanovanjski objekt	C2C
PRILOGA:	Preliminarni etažni načrt-dopol.
PRILOGA:	Skica — Pritilice
IZDELALA:	Sonja Rovšek, geod.teh.
ODGOVORNİ GEODET:	Samuel Čuk, univ.dipl.inž.geod.
DATUM:	19.05.2022

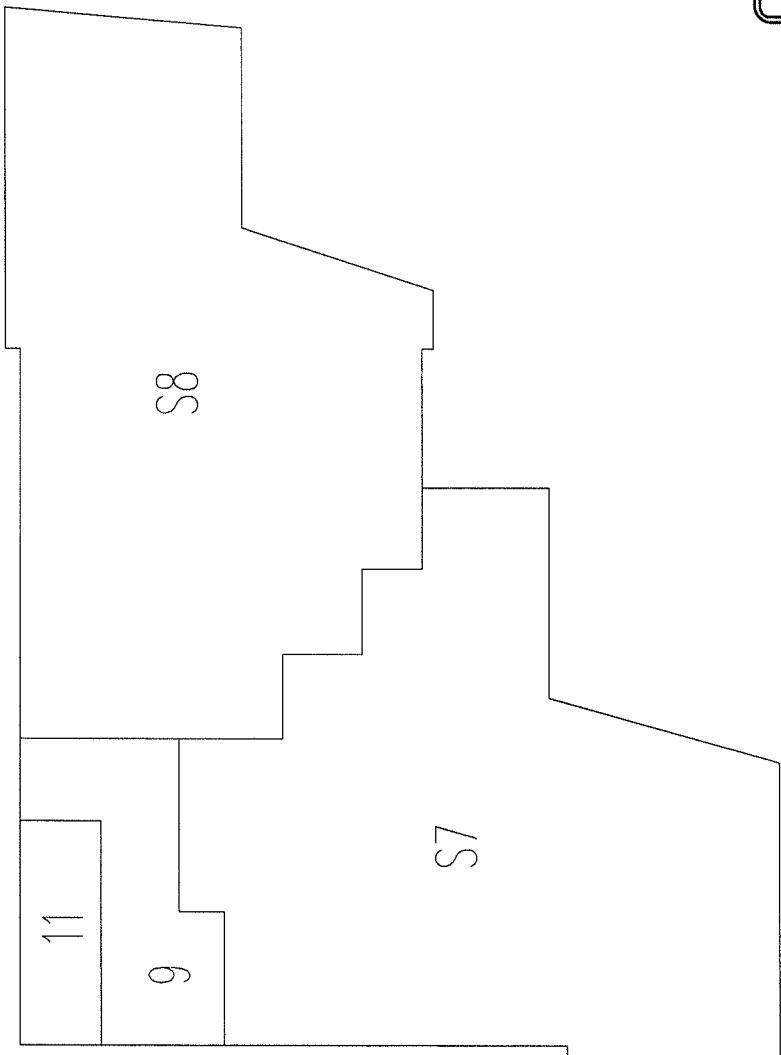
# 1.nadstropje



GEOR	Podjetje za geodetske storitve d.o.o.	Tel.: 01/422-82-13
GRAD	Tbilisiška ulica 59	01/422-82-14
	SI-1000 Ljubljana	Fax.: 01/422-82-17
OBJEKT:	Stanovanjski objekt	
PRILOGA:	Preliminarni etažni načrt-dopol.	
PRLOGA:	Skica - 1.nadstropje	
IZDELALA:	Sonja Rovšek, geod. teh.	
ODGOVORNİ GEODET:	Samuel Čuk, univ.dipl.inž.geod.	
DATUM:	19.05.2022	

Two handwritten signatures are present at the bottom of the page, one on the left and one on the right.

## 2.nadstropje



GEGRAD	Podjetje za geodetske storitve d.o.o.	Tel.: 01/422-82-13
	Tbilisiška ulica 59	01/422-82-14
	SI-1000 Ljubljana	Fax.: 01/422-82-17
OBJEKT:	Stanovanjski objekt	
C2C		
PRILOGA:	Preliminarni etažni načrt-dopol.	
PRILOGA:	Skica - 2.nadstropje	
IZDELALA:	Sonja Rovšek, geod.teh.	
ODGOVORNİ GEOFER:	Samuel Čukuniv.dipl.inž.geod.	
DATUM:	19.05.2022	

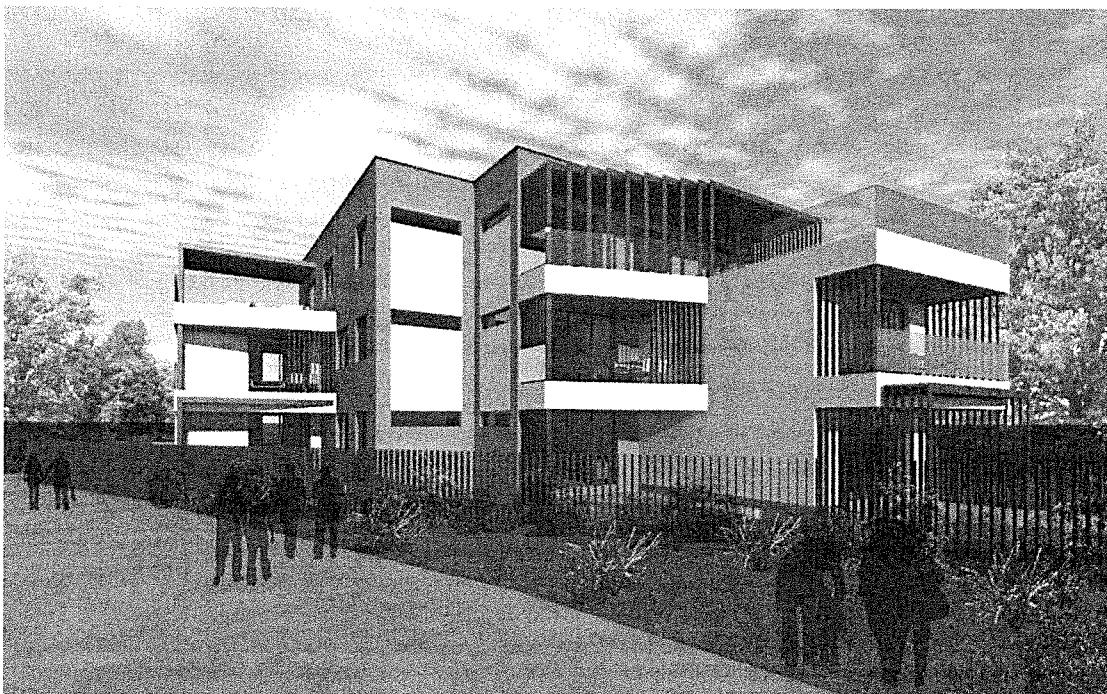
Two handwritten signatures are present at the bottom right of the document. One signature is more vertical and cursive, while the other is more horizontal and stylized.



RCN, nepremičnine, svetovanje, d.o.o.  
Galjevica 81, SI-1000 Ljubljana, Slovenija.  
T +386 1 200 29 67, E info@rcn.si,  
www.rcn.si

## NOVOGRADNJA »Cesarjev Dvor«

### KOMERCIJALNO TEHNIČNI OPIS



RCN, nepremičnin.svetovanje, d.o.o.  
Galjevica 81  
SI-1000 Ljubljana, Slovenija.  
T +386 1 200 29 67.  
E [info@rcn.si](mailto:info@rcn.si), [www.rcn.si](http://www.rcn.si)

**RCN**  
RECORD-HILT  
NEPREMIČNINE

**RCN**  
RECORD-HILT  
NEPREMIČNINE

## POPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI STAVBE IN NJENIH POSAMEZNIH DELOV

### Arhitekturna zasnova

Sodobni večstanovanjski objekt Cesarjev Dvor je zasnovan kot vila blok, z le nekaj stanovanjskimi enotami in sodobnimi vgrajenimi materiali.

Višinski gabarit predvidene gradnje je pritličje, prvo nadstropje in drugo nadstropje (P+N1+N2). V pritličju, prvem nadstropju in drugem nadstropju pa se predvideva izvedba skupno 8 stanovanj, od tega (3) 3-sobnih stanovanja v pritličju, (3) 3-sobnih stanovanja v prvem nadstropju in (2) 4-sobna stanovanja v drugem nadstropju. Stanovanja so izredno funkcionalna in bodo omogočala odličen izkoristek prostora, velikosti (od 66 m<sup>2</sup> do 130 m<sup>2</sup>). V skladu s predpisi objekt je projektiran tako da bo zagotovljen nemoten dostop tudi za funkcionalno ovirane osebe.

Vsakemu stanovanju pripada še shramba in skupna kolesarnica. Objekt je zasnovan z uporabo kakovostnih in trajnih sodobnih materialov.

Dostop do objekta poteka po občinski dovozni poti na južni strani objekta. Pred objektom na zahodni strani so predvidene asfaltirane manipulativne površine in 15 parkirnih mest za stanovalce katera bodo imela izvedeno predpripravo za električno polnilnico. Dostop do parkirišč bo možen z uporabo daljinskega upravljalnika skozi avtomatsko rampo.

Objekt je priključen na kanalizacijsko, vodovodno, električno, in telekomunikacijsko omrežje.

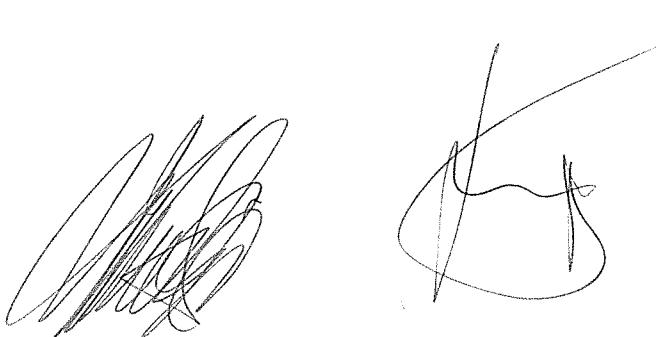
### Lokacija

Lokacija novogradnje Vila bloka Cesarjev Dvor se nahaja v jugozahodnem delu Ljubljane, Cesta v Gorice. Lokacija objekta je izjemno ugodna saj je zagotovljena kvalitetna javna infrastruktura, kot so: šola, vrtec, mestna linija LPP, ljubljanska obvoznica in trgovine. Lokacija objektov je v zelenem, dobro osončenem predelu naselja Vič (Dolgi Most). Lokacija je prometno dostopna s hitro cestno povezavo iz obvoznice.

Oddaljenost javne infrastrukture:

- 10 min do strogega centra Ljubljane,
- 950 m do pošte
- 900 m od osnovne šole in vrtca,
- 950 m od modernega športnega središča,
- 3 min do nakupovalnega centra

Tehnični opis



## Nosilna konstrukcija

Nosilno konstrukcijo sestavljajo opečni zidovi debeline 25 cm z armirano-betonskimi vezmi ter armiranobetonskimi medetažnimi ploščami. Objekt bo temeljen na AB temeljni plošči.

## Stene med posameznimi prostori v stanovanjih

Izvedene bodo iz opečnih zidov debeline od 10 cm do 20 cm.

## Streha

Streha objekta bo izvedena kot nepohodna »ravna« streha, toplotno izolirana. Izvedeni bodo vsi horizontalni in vertikalni odtoki. Zaključne oborobe so predvidene iz alu barvane pločevine.

## Fasada

Fasada bo kontaktni toplotnoizolacijski sistem v naravnih tonih s poudarki v temnejši barvi.

## Tlaki

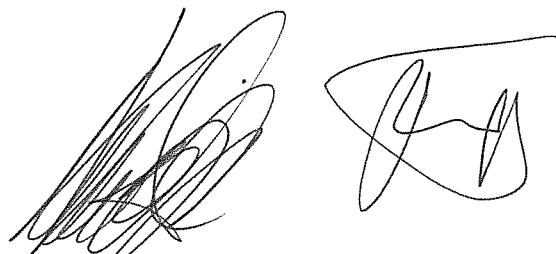
Vsi tlaki v stanovanjskem delu bodo izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Na hodnikih in stopnicah je predvidena obloga iz granita, v stanovanjih pa gotov panelni hrastov parket primeren za talno gretje. V sanitarnih prostorih je kot talna obloga predvidena kakovostna keramika srednjega cenovnega razreda.

## Sanitarna oprema

V kopalnicah bodo vgrajene viseče WC školjke srednjega cenovnega razreda in podometnimi splakovalniki. Vgrajeni bodo kvalitetni keramični umivalniki. Kopalnice bodo imele vgradne kadi ali vgradne tuš kadi z vgradnimi tuš vrati, ali talno kanaletu s pregradno steno. Povsod bodo vgrajene kvalitetne armature srednjega višjega cenovnega razreda.

## Ureditev okolice

Zunanja ureditev predvidenega večstanovanjskega objekta obsega parkirna mesta in asfaltirane površine na zahodni strani zemljišča, medtem ko se na vzhodni strani nahaja otroško igrišče in zelenica. Okolica objekta bo ozelenjena ter zasadjena z nekaj manjšimi drevesi. Parcela bo ograjena.



## Stavbno pohištvo

### Okna

Okna bodo iz večkomornih PVC profilov z vgrajenimi komarniki, energetsko unčikovita višje kakovosti s visoko zvočno izolacijo. Zasteklitev oken je troslojna, prozorna s steklom karakteristike ojačane zvočne in toplotne zaščite. Za senčenje so predvidene zunanje električne žaluzije.

### Vhodna vrata

Vhodna vrata v stanovanja bodo protivlomna enokrilna s podboji, ustrezne požarne in zvočne zaščite. Vhodna vrata v objekt bodo izvedena kot enokrilna vrata, ustrezne požarne in mehanske zaščite. Skladno z normativi se vhod in stanovanja opremijo z domofoni.

### Notranja vrata

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

### Dvigalo

V objektu je predvideno dvigalo proizvajalca Schindler, ki povezujejo vse tri etaže znotraj objekta po vertikali.

### Instalacije

#### Poraba

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

#### Razsvetjava

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

#### Prezračevanje

Prezračevanje je urejeno v skladu z zahtevami in izračuni elaborata energetske učinkovitosti. Stanovanja se prezračujejo naravno ali z energetsko varčnim, mehanskim prezračevanjem (lokalni prezračevalni rekuperacijski sistem). Vgarajeni bodo kakovostni lokalni rekuperatorji z dalinjskim upravljalnikom. 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



V stanovanjih bo izvedena pred instalacija za namestitev klima naprav, ki zajema povezovalne cevovode med zunanjim in notranjim enotom, odvod kondenza ter dovod električne energije. Navedena instalacija omogoča enostavno montažo kombiniranih klima naprav za hlajenje in ogrevanje.

### **Pitna voda**

Za potrebe pitne vode je objekt priključen na vodovodno omrežje sistemskoga dobavitelja Prodnik ! Merjenje porabe vode bo urejeno z namestitvijo lokalnih vodomerov.

### **Ogrevanje, priprava tople vode**

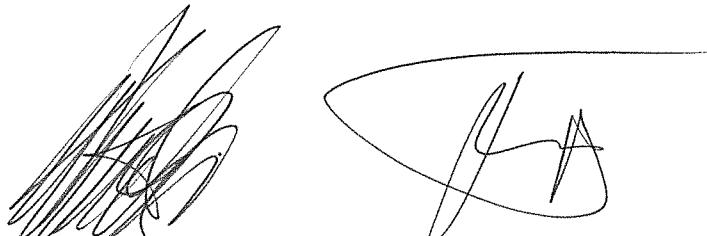
Stanovanja bodo ogrevana s talnim gretjem preko lastne plinske peči. V kopalnici bo nameščen tudi radiator.

### **Elektro instalacije**

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

### **Telekomunikacijsko omrežje**

Vsem uporabnikom bo omogočen priklop na telekomunikacijsko omrežje.



VILA CESARJEV DVOR d.o.o.  
Bevke 107B

1358 Log pri Brezovici

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 bodoča hipotekarna upnica in imetnica hipoteke, ustanovljene na podlagi predvidenega notarskega zapisa Pogodbe o projektnem financiraju KZ5F938588/1 (v nadaljevanju: kredit ali kreditna pogodba) in predvidenega Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po 141. in 142. čl. SPZ, za zavarovanje posojilne terjatve v znesku 1.150.000,00 EUR s pripadki in zapadlostjo 31.05.2024, na nepremičninah:

- parcela 1723 2165/27

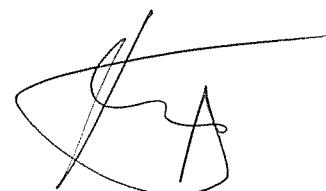
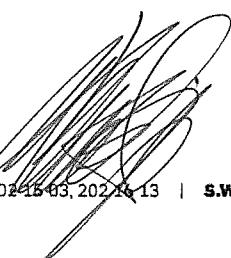
skladno z vašim pozivom izjavlja, da bo v roku 5 delovnih dni po prejemu fotokopije veljavno sklenjene prodajne pogodbe za posamezni del stavbe (posamezno stanovanje/poslovni prostor), ki jo bosta podpisala in sklenila VILA CESARJEV DVOR d.o.o. Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici kot prodajalec in Kupec 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 izbrisca vknjižene hipoteke in zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na posameznem delu stavbe (posameznem stanovanju/poslovnu prostoru), ki je predmet nakupa.

Kranj, 28.7.2022

Gorenjska Banka  
d.d. Kranj

Gorenjska banka d.d. Kranj

Dunja Jeršin Tomassini Vanja Jeraj





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

Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 29.7.2022 - 13:05:57

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški katalog
<b>ID znak:</b>	parcela 1723 2165/27
<b>katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/27 (ID 6781208)</b>	

**Plombe:**

zadeva	Dn 130248/2022 (ID postopka: 3255315)
začetek postopka	23.06.2022 14:30:35
čas začetka učinkovanja	23.06.2022 14:30:35
tip postopka	112 - vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice pri eni nepremičnini
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 143753/2022 (ID postopka: 3268820)
začetek postopka	15.07.2022 09:43:40
čas začetka učinkovanja	15.07.2022 09:43:40
tip postopka	3009 - izbris več izvedenih pravic / zaznamb
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 149555/2022 (ID postopka: 3274622)
začetek postopka	26.07.2022 12:40:00
čas začetka učinkovanja	26.07.2022 12:40:00
tip postopka	112 - vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice pri eni nepremičnini
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 152125/2022 (ID postopka: 3277192)
začetek postopka	29.07.2022 11:32:18
čas začetka učinkovanja	29.07.2022 11:32:18
tip postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
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:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	18967272
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	0208976*****
osebno ime:	Vahidin Bičakčić
naslov:	Bevke 107B, 1358 Log pri Brezovici

**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
20205898	26.04.2019 10:55:21	401 - vknjižena hipoteka
20619617	19.12.2019 14:56:39	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20205898
<b>čas začetka učinkovanja</b>	26.04.2019 10:55:21
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/27 (ID 6781208)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	150.000,00 EUR
obresti	šestmesečni Euribor + 2,90% letno, spremenljiva, od dne prvega koriščenja kredita
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.04.2024
dodatni opis:	zapadlost zadnjega obroka glavnice dne 30.04.2024 oz. predčasna zapadlost po 6. členu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 4068502
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5860580000
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	18967272

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20205899	26.04.2019 10:55:21	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20205899
<b>čas začetka učinkovanja</b>	26.04.2019 10:55:21
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa, opr. št. SV 236/19 z dne 26.04.2019, za celotno terjatev, zavarovano s hipoteko

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20619617
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.12.2019 14:56:39
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 1723 VIČ parcela 2165/27 (ID 6781208)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	150.000,00 EUR
obresti	-
tip dospelosti	2 - do odpoklica
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5860580000
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	18967272

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20619618	19.12.2019 14:56:39	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

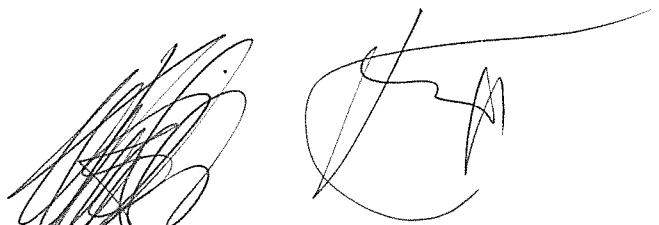
**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20619618
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.12.2019 14:56:39
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

zaznamba neposredne izvršljivosti terjatve po pogodbi o izdaji garancij iz okvirja št. pogodbe: 59100016 v višini 150.000,00 EUR z zapadlostjo na odpoklic, morebitnimi zamudnimi obrestmi, stroški in ostalimi pripadki

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The signature on the left is dark and appears to be a stylized 'J'. The signature on the right is lighter and appears to be a stylized 'S' or 'T'.