



NOTAR JERNEJ JEROMEN

Trg Osvobodilne fronte 13, SI-1000 Ljubljana

tel.: 08 20 55 363, gsm: 041 705 557, e-mail: pisarna@notar-jeromen.si

opr. št. SV 394/2025

NOTARSKI ZAPIS

V notarski pisarni notarja Jerneja Jeromna se pred notarskim namestnikom Janom Piškom, ki skladno s 103. členom Zakona o notariatu nadomeščam notarja, dne 04.03.2025 (četrtga marca dvatisočpetindvajset) ob 10:00 (deseti uri) zglosi stranka:

družba Rezidenca K, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., s skrajšano firmo Rezidenca K d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Rožna dolina, cesta XVII 24 (štiriindvajset)C, 1000 (tisoč) Ljubljana, ki je v sodno/poslovnem registru RS vpisana z matično št. 9557032000 (devet-pet-pet-sedem-nič-tri-dve-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor OKTAVIJAN ARAM, stanujoč Spodnje Pirniče 48 (oseminštirideset)M, 1211 (tisoč-dvestoenajst) Ljubljana - Šmartno, osebno znan;

Dejstvo obstoja družbe Rezidenca K d.o.o. ter dejstvo imenovanja zastopnikov družbe sem ugotovil z neposrednim vpogledom v centralno bazo poslovnega in sodnega registra RS. Ugotovim tudi, da nad navzočo stranko ni začet postopek po ZFPPIPP.

Stranka kot prodajalec v skladu in v zvezi z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18 - 776/2004), v nadaljnjem besedilu ZVKSES, sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE

posameznih delov večstanovanjskega objekta Rezidenca Pod gorami

Notarski namestnik na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Na navedeni poziv stranka izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla ni pravnih poslov, ki bi bili povezani z nameravanim pravnim poslom in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih.

Splošni pogoji prodaje, ki jih je stranka pripravila sama, sledijo v nadaljevanju in so spojeni s pričujočim notarskim zapisom na predpisan način in postanejo s tem njegov sestavni del.

Podpisani notarski namestnik na podlagi 9.člena ZVKSES,

ugotavljam in potrjujem:

A) glede opisa pravnega stanja nepremičnine:

I. Z vpogledom v zemljiško knjigo na dan 04.03.2025 (četrtga marca dvatisočpetindvajset) ugotavljam, da je v korist stranke Rezidenca K d.o.o. vpisana izključna lastninska pravica pri sledečih nepremičninah:

- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/34 (ID 7414848),
- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/35 (ID 7414850),

- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/36 (ID 7414849),-----
- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1267/23 (ID 4249428),-----
- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/37 (ID 7414852).-----

II. Pri zgoraj navedenih nepremičninah so vpisana zemljiškoknjižna bremena, kot natančno izhaja iz predloženega besedila Splošnih pogojev prodaje pod točko 1.1.2 (ena-ena-dve). ter priloženih izpiskov iz zemljiške knjige.-----

III. Pri predmetnih nepremičninah ni v teku zemljiškoknjižnih postopkov. Prodajalec ob tem izjavlja, da bo v bodoče pri navedenih nepremičninah izvedel zemljiškoknjižne spremembe kot to izhaja iz točke 1.1.3 (ena-ena-tri). predloženih Splošnih pogojev prodaje.-----

B) da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES.-----

Podpisani notarski namestnik ugotavljam, da je za gradnjo večstanovanjskega objekta Republika Slovenija, Upravna enota Kranj, izdala Gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenaipetdeset)-331/2023 (tristoenaintrideset skozi dvatisočtriindvajset)-6218 (šesttisočdvestoosemnajst)-28 (osemindvajset) z dne 19.01.2024 (devetnajstega januarja dvatisočštiriindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 02.02.2024 (drugega februarja dvatisočštiriindvajset). Gradbeno dovoljenje se sicer glasi na družbo VERNALIS d.o.o., vendar je Rezidenca K d.o.o. 05.07.2024 (petega julija dvatisočštiriindvajset) priglasila spremembo investitorstva na svoje ime, ki je bila vpisana v aplikacijo PIS dne 16.07.2024 (šestnajstega julija dvatisočštiriindvajset).-----

C) da je družba vknjižena kot izključni zemljiškoknjižni lastnik zgoraj navedenih nepremičnin.-----

D) da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stanovanjske stavbe, ki je sestavni del tega notarskega zapisa, v skladu z določili ZVKSES.-----

=====

Notarski namestnik pred sestavo notarskega zapisa na razumljiv način opišem stranki vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter njenih izjav volje. Poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo pravnega posla in v zvezi z njenimi izjavami volje. Notarski namestnik stranko izrecno pozovem, naj me seznani z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane.-----

Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notarski namestnik ugotovim, da v času sestave tega notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka sklepa ta pravni posel samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Prav tako v tem času ni razlogov za sum, da pri tem poslu sodeluje oseba, ki zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla.-----

A

f

Skladno z določbami ZVKSES notarski namestnik ugotavljam, da je pravno stanje nepremičnin na dan sestave in podpisa tega notarskega zapisa tako, kot je opisano v samem notarskem zapisu.

Na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja notarski namestnik nimam vpliva. Na zahtevo posameznih kupcev bom pridobil zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe in kupcu pojasnil pomen pravnih dejstev v tem notarskem zapisu, vse na stroške posameznega kupca.

Nadalje potrjujem, da je Republika Slovenija, Upravna enota Kranj, izdala Gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset)-331/2023 (tristoenaintrideset skozi dvatisočtriindvajset)-6218 (šesttisočdvestoosemnajst)-28 (osemindvajset) z dne 19.01.2024 (devetnajstega januarja dvatisočštiriindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 02.02.2024 (dr drugega februarja dvatisočštiriindvajset).

V zvezi z določbo 12. člena ZVKSES oziroma pravilom o sočasnosti izpolnitve opozarjam, da kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine (to ne velja za aro), dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca in dokler ni prodajalec sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način določen v 18. členu ZVKSES. Po določbi 3. odstavka 12. člena ZVKSES se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb, če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastne z vsebino določeno v SPZ, če je bodisi etažna lastnina na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe že vpisana v zemljiški knjigi, bodisi je prodajalec predlagal vpis etažne lastnine in so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe v zemljiško knjigo in če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine, ki ni obremenjena s pravicami tretjih v korist kupca, pri čemer mora prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izročiti kupcu ali pa v hrambo notarju z nalogom, da ga notar izroči kupcu, ko mu kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani znesek kupnine po 15. členu ZVKSES.

Notarski namestnik po pregledu Splošnih pogojev prodaje potrjujem, da je njihova vsebina v skladu z določbami ZVKSES. Potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke 1. odstavka 5. člena ZVKSES. Notarski namestnik opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje. V primeru, da bi bila katera od določb Splošnih pogojev prodaje neskladna z določbami ZVKSES, prevladajo slednje.

Predmetni notarski zapis sem navzoči stranki prebral. Nadalje sem stranki na razumljiv način opisal vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter jo izrecno opozoril na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla. Nato je stranka izjavila, da so ji vsebina tega zapisa in pravne posledice podpisa te listine v celoti poznane in ustrezajo njeni volji ter, da vztraja pri sestavi tega notarskega zapisa. Opozorjena na pravne posledice je navzoča stranka ta notarski zapis odobrila in pred menoj lastnoročno podpisala.

Izvirnik tega notarskega zapisa se hrani v pisarni notarja Jerneja Jeromna, stranka pa prejme en odpravek. Stranka je izrecno soglašala, da se lahko izdajajo nadaljnji odpravki ali prepisi tega zapisa, in sicer večkrat.

Priloge tega notarskega zapisa so:

Priloga 1 (ena) - Zemljiškoknjižni izpiski,

Priloga 2 (dva) - Kopija gradbenega dovoljenja z obvestilom o spremembi investitorstva in vloge za prijavo začetka gradnje,-----

Priloga 3 (tri) - Kopija Predhodnega načrta etažne lastnine-----

Priloga 4 (štiri) - Informativni izračun deležev na skupnih delih-----

Priloga 5 (pet) - Komercialno-tehnični opis-----

Priloga 6 (šest) - Kopija izjave banke Gorenjska banka d.d. Kranj z dne 31.1.2025 (enaintridesetega januarja dvatisočpetindvajset).-----

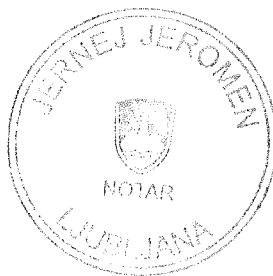
V Ljubljani, dne 04.03.2025 (četrtega marca dvatisočpetindvajset)-----

Lastnoročni podpis stranke:

Rezidenca K d.o.o.
direktor OKTAVIJAN ARAM



Lastnoročni podpis in žig notarskega
namestnika ter žig notarja:



Notarski namestnik
Jan PIŠEK

Družba

Rezidenca K d.o.o., s sedežem Rožna dolina, cesta XVII 24 (štiriindvajset)c, Ljubljana, mat.št. 9557032000 (devet-pet-pet-sedem-nič-tri-dve-nič-nič-nič), dav.št. SI 82346330 (osem-dve-tri-štiri-šest-tri-tri-nič), ki jo zastopa direktor Oktavijan Aram

je kot investitor in prodajalec, v skladu in v zvezi z določili Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Uradni list RS št. 18-776/2004), sprejel naslednje

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE

posameznih delov večstanovanjskega objekta Rezidenca Pod gorami

1. UVODNA DOLOČILA

1.1. Pomembna dejstva

Rezidenca K d.o.o., s sedežem Rožna dolina, cesta XVII 24 (štiriindvajset)c, Ljubljana, mat.št. 9557032000 (devet-pet-pet-sedem-nič-tri-dve-nič-nič-nič), dav.št. SI 82346330 (osem-dve-tri-štiri-šest-tri-tri-nič), zagotavlja in jamči, da so vse navedbe o dejstvih, vsebovane v točkah 1.1 (ena-ena).-1.6 (ena-šest), resnične in pravilne.

1.1.1. Lastninska pravica

Večstanovanjski objekt, katerega posamezni deli so predmet prodaje po teh splošnih pogojih, ki jih ima investitor kot prodajalec namen graditi, z zunanjimi parkirnimi mesti in pripadajočo zunanjo, prometno ter komunalno ureditvijo, bo zgrajen na zemljiških parcelah, ki so v zemljiški knjigi vpisane s podatki:

- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/34 (ID 7414848),
- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/35 (ID 7414850),
- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/36 (ID 7414849),

in so v izključni zemljiškoknjižni lasti prodajalca, družbe Rezidenca K d.o.o..

Prodajalec je lastnik tudi nepremičnin, ki nista predmet gradbene parcele in sta v zemljiški knjigi vpisani s podatki:

- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1267/23 (ID 4249428)
- katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/37 (ID 7414852)

in sta v izključni zemljiškoknjižni lasti prodajalca, družbe Rezidenca K d.o.o.

Zemljiškoknjižni izpiski za zgoraj navedene nepremičnine so priloga št. 1 (ena) teh splošnih pogojev prodaje.



1.1.2. Vpisane izvedene pravice-bremena

Pri nepremičnini :

a) katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/34 (ID 7414848) so na dan podpisa teh splošnih pogojev prodaje vpisana bremena:

-z ID pravice 24248489 vknjižena hipoteka za znesek 3.153.756,70 (trimilijonestotriinpetdesettisočsedemstošestindvajset 70/100) EUR s pripadki ter rokom zapadlosti 30.07.2027 (tridesetega julija dvatisočsedemindvajset) vse v korist Gorenjske banke d.d.,

b) katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/35 (ID 7414850) so na dan podpisa teh splošnih pogojev prodaje vpisana sledeča bremena:

- z ID pravice 23622841 vknjižena stvarna služnost s sledečo vsebino : Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi in izbrisu stvarne služnosti, z dne 14.11.2023 (štirinajstega novembra dvatisočtriindvajset) se vknjiži stvarna služnostna pravica: brezplačna služnostna pravica voženj in hoje v korist vsakokratnega lastnika/solastnikov nepremičnine 1271/18 in 1271/20 k.o. 2083 Breg ob Kokri;

- z ID pravice 23995652 vknjižena stvarna služnost s sledečo vsebino: Na podlagi Pogodbe o prodaji, ustanovitvi stvarne služnosti in izbrisu stvarne služnosti z dne 14.06.2024 (štirinajstega junija dvatisočštiriindvajset), se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po skici Priloga 1 (ena), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/30 (ID 7385298) in katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/33 (ID 7389174)

- z ID pravice 24103409 vknjižena stvarna služnost s sledečo vsebino: Na podlagi Pogodbe o prodaji, ustanovitvi stvarne služnosti in izbrisu stvarne služnosti, z dne 17.6.2024 (sedemnajstega junija dvatisočštiriindvajset) se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po skici Priloga 1 (ena), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/32 (ID 7389172)

- z ID pravice 24170884 vknjižena stvarna služnost s sledečo vsebino: Na podlagi Pogodbe o odplačnem prenosu projekta Preddvor in prodaji nepremičnin, z dne 20.06.2024 (dvajsetega junija dvatisočštiriindvajset) se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi, v korist vsakokratnega lastnika ali solastnikov nepremičnine z ID znakom parcela 2083 1271/38, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/38 (ID 7414851)

-z ID pravice 24248489 hipoteka za znesek 3.153.756,70 (trimilijonestotriinpetdesettisočsedemstošestindvajset 70/100) EUR s pripadki ter rokom zapadlosti 30.07.2027 (tridesetega julija dvatisočsedemindvajset) vse v korist Gorenjske banke d.d.,

c) katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/36 (ID 7414849) so na dan podpisa teh splošnih pogojev prodaje vpisana sledeča bremena:

-z ID pravice 24248489 hipoteka za znesek 3.153.756,70 (trimilijonestotriinpetdesettisočsedemstošestindvajset 70/100) EUR s pripadki ter rokom zapadlosti 30.07.2027 (tridesetega julija dvatisočsedemindvajset) vse v korist Gorenjske banke d.d.,



d) katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1267/23 (ID 4249428) so na dan podpisa teh splošnih pogojev prodaje vpisana sledeča bremena:-----

-z ID pravice 24248489 hipoteka za znesek 3.153.756,70 (trimilijonestotriinpetdesettisočsedemstošestdeset 70/100) EUR s pripadki ter rokom zapadlosti 30.07.2027 (tridesetega julija dvatisočsedemindvajset) vse v korist Gorenjske banke d.d.,-----

e) katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/37 (ID 7414852) so na dan podpisa teh splošnih pogojev prodaje vpisana sledeča bremena:-----

-z ID pravice 24248489 hipoteka za znesek 3.153.756,70 (trimilijonestotriinpetdesettisočsedemstošestdeset 70/100) EUR s pripadki ter rokom zapadlosti 30.07.2027 (tridesetega julija dvatisočsedemindvajset) vse v korist Gorenjske banke d.d.,-----

1.1.3. Predvidene spremembe zemljiškoknjižnega in katastrskega stanja v bodoče-----

Na zemljiških parcelah iz točke 1.1.1 (ena-ena-ena). teh Splošnih pogojev, na kateri ima prodajalec kot investitor namen graditi večstanovanjski objekt, bodo tekom gradnje ustanovljene:

- a) potrebne služnosti s komunalnimi in energetske distributerji za obratovanje in vzdrževanje objekta in-----
- b) morebitne druge stvarne služnosti ter stavbne pravice za potrebe optimalnega in-----nemotenega funkcioniranja stanovanjskega objekta Rezidenca Pod gorami.-----

Prodajalec izjavlja, da namerava naknadno razdeliti zemljišče iz točke 1.1.1 (ena-ena-ena). teh Splošnih pogojev skladno z vsakokrat veljavnim predhodnim načrtom etažne lastnine.-----

1.2. Gradbeno dovoljenje-----

Podpisani notar ugotovim, da je bilo za gradnjo »Rezidenca Pod gorami« izdano gradbeno dovoljenje UE Kranj št. 351 (tristoenainpetdeset)-331/2023 (tristoenaintrideset skozi dvatisočtriindvajset)-6218 (šesttisočdvestoosemnajst)-28 (osemindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 02.02.2024 (dr drugega februarja dvatisočštiriindvajset) (v nadaljevanju: »gradbeno dovoljenje«), s katerim je bila dovoljena novogradnja večstanovanjskega objekta na zemljiščih s parc.št. 1267/24, 1267/25, 1267/14, 1267/26-del, 1267/15-del, 1267/16-del, 1271/17-del (nova parcela 1271/29-del), 1271/15-del, 1271/19-del in 1267/4-del vse k.o. 2083 Breg ob Kokri (pri čemer so parcele 1271/36, 1271/35 in 1271/34 nastale z združitvijo parcel št. 1267/4, 1271/31 (nastala namesto izbrisane parcele 1271/19), 1267/14, 1267/25, 1267/15, 1267/26, 1271/16, 1267/24, 1271/15 in 1271/29).-----

Gradbeno dovoljenje se sicer glasi na družbo VERNALIS d.o.o., vendar je Rezidenca K d.o.o. dne 05.07.2024 (petega julija dvatisočštiriindvajset) priglasila spremembo investitorstva na svoje ime, ki je bila vpisana v aplikacijo PIS dne 16.07.2024 (šestnajstega julija dvatisočštiriindvajset).

Fotokopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja in fotokopija obvestila spremembe investitorstva z vlogo za prijavo gradnje so priloga 2 (dva) teh splošnih pogojev.-----

1.3. Pomen izrazov-----



- * Ara: pomeni določen znesek denarja, ki ga kupec plača ob sklenitvi prodajne pogodbe, kot znak, da sta kupec in prodajalec sklenila prodajno pogodbo (ara za utrditev obveznosti);-----
- * Bremen prost vpis etažne lastnine v korist kupca: pomeni, da kupec lahko po dokončanju gradnje Rezidence Pod gorami in/ali potem, ko bodo izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine ter plačilu celotne kupnine po prodajni pogodbi, doseže bremen prost vpis etažne lastnine na svoje ime na način, da na posameznem delu, ki je predmet etažne lastnine, ne obstoji stvarno breme (nobena stvarna pravica ali pravica tretjih oseb), ki bi omejevalo, zmanjševalo ali izključevalo pravice kupca, pri čemer se za breme ne štejejo stvarne pravice služnosti in stvarna bremena, ustanovljena z namenom normalnega obratovanja in vzdrževanja Rezidence Pod gorami;-----
- * Dejanska površina posameznega dela v stavbi: pomeni dejansko površino posameznega dela in površino vsakega posameznega prostora v njem ter prostorov, ki pripadajo posameznemu delu, kot bo razvidno iz vpisa stavb v kataster stavb;-----
- * Etažna lastnina: je lastninska pravica etažnega lastnika na posameznem delu stavbe in solastnina etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe. Etažna lastnina je posebna oblika lastninskega razmerja, ki bo oblikovana po dokončani gradnji Rezidence Pod gorami;-----
- * Idealni delež na skupnih delih Rezidence Pod gorami, bo določen z Aktom o oblikovanju etažne lastnine na stavbi, v ulomku izražen solastniški delež etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe, ki je odvisen od kriterija, ki opredeljuje idealni delež na skupnih delih stavbe v sorazmerju stanovanja do stavbe kot celote;-----
- * Informativni izračun idealnih deležev na skupnih delih je priloga 4 (štiri), kot je opredeljen v drugem odstavku točke 3.3.7 (tri-tri-sedem). teh splošnih pogojev;-----
- * Komercialne skice: pomenijo tisto število kompletov skic, kolikor je v Rezidenci Pod gorami posameznih delov, iz katerih je za potrebe prodaje posameznih delov razvidna označba in lokacija objekta kot celote in označba posameznih delov v posameznih etažah objekta, lega posameznih delov v objektu, razporeditev prostorov v njih in neto površina posameznih delov stavbe in prostorov v njih;-----
- * Komercialno-tehnični opis: pomeni opis tehničnih lastnosti stavbe glede izvedbe del in vgrajene opreme in naprav, ki je kot priloga sestavni del teh splošnih pogojev - priloga 5 (pet);-----
- * Kupec: je vsaka od oseb, navedenih v prodajni pogodbi kot kupec posameznega dela Rezidence Pod gorami;-----
- * Kupnina: pomeni prodajno ceno oziroma denarni znesek, ki ga je kupec dolžan plačati prodajalcu v skladu s prodajno pogodbo kot kupnino za predmet prodaje (stanovanje, shrambo, parkirno mesto);-----
- * Lastnik stanovanja: pomeni lastnika ali solastnika posameznega dela;-----
- * Oblikovanje etažne lastnine: pomeni pravni posel, s katerim se bo lastnina prodajalca-investitorja, razdelila v etažno lastnino in se bo ta vknjižila v zemljiško knjigo po pravilih o vknjižbi etažne lastnine v zemljiško knjigo;-----
- * Pogodbena površina posameznega dela v stavbi: pomeni s prodajno pogodbo določeno skupno površino posameznega dela in površino vsakega posameznega prostora v njem ter prostorov, ki pripadajo posameznemu delu, vse določeno na podlagi komercialnih skic;-----



- * Predhodni etažni načrt, v nadaljevanju: PNEL: pomeni načrt etažne lastnine, ki je kot priloga 3 (tri) sestavni del teh splošnih pogojev;-----
- * Predmet prodaje: je eden ali več posameznih delov stavbe, ki ga prodajalec proda kupcu s prodajno pogodbo;-----
- * Prodaja posameznih delov: pomeni prodajo posameznih delov objekta, s pripadajočimi parkirnimi mesti na terenu, predvidoma kot samostojne zemljiške parcele;-----
- * Prodajalec: je družba **Rezidenca K d.o.o.**, s sedežem Rožna dolina, cesta XVII 24 (štiriindvajset)c, Ljubljana, mat.št. 9557032000 (devet-pet-pet-sedem-nič-tri-dve-nič-nič-nič), dav.št. SI 82346330 (osem-dve-tri-štiri-šest-tri-tri-nič)-----
- * Prodajna pogodba: je pogodba, s katero prodajalec kupcu proda, kupec pa kupi predmet prodaje in v kateri je specificirana nepremičnina, ki je predmet prodaje in so dogovorjeni pogoji prodaje;-----
- * Razpolaganje z etažno lastnino: pomeni, da se hkrati s prodajo ali kakšno drugo obliko razpolaganja s posameznim delom stavbe prenese poleg lastninske pravice na posameznem delu tudi solastninski delež na skupnih delih;-----
- * Skupne naprave: so naprave skupne celotni stavbi;-----
- * Skupni deli: so skupna zemljišča, skupni prostori, skupni gradbeni elementi in skupne naprave;-----
- * Skupni gradbeni elementi: so gradbeni elementi stavbe, in sicer: temelji, nosilni zidovi, stropi, streha, fasada, dimniki, zračniki, svetlobni jaški, ipd.-----
- * Skupno zemljišče: pomeni zgolj in le funkcionalno zemljišče, kot izhaja iz PNEL;-----
- * Splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje, ki veljajo le za kupce, ki so fizične osebe;-----
- * Stanovanjski objekt je celoten stanovanjski objekt, etažnosti K+P+3 (tri), ki obsega 20 (dvajset) stanovanjskih enot; s pripadajočimi shrambami v kleti objekta,-----
- * Stavba: je stavba, ki obsega stanovanjski objekt s kletjo;-----
- * Upravnik: je oseba, ki postane upravnik stavbe;-----
- * Vpis etažne lastnine na ime kupca na posameznem delu stavbe v zemljiško knjigo: pomeni vložitev predloga v zemljiško knjigo zaradi vpisa etažne lastnine na stavbi v korist kupca;-----
- * Zemljiškoknjižno dovolilo: pomeni listino, ki vsebuje izrecno in nepogojno izjavo, ki jo bo prodajalec dal oziroma izstavil kupcu takrat, ko bodo skladno in na način, določen s Splošnimi pogoji, izpolnjeni vsi pogoji za prenos in vpis etažne lastnine na ime kupca posameznega dela v stavbi;-----
- * ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 18/04).-----

1.4. Razmerje med določili teh splošnih pogojev in določili prodajnih pogodb-----

Določila teh splošnih pogojev so sestavni del vsake prodajne pogodbe, ki se nanje sklicuje.-----

Določila prodajne pogodbe, ki izključujejo uporabo določil teh splošnih pogojev ali so z njim v nasprotju, so veljavna le, če to ni v nasprotju s 4.-8. odstavkom 8. člena ZVKSES.-----




1.5. Uporaba določil teh splošnih pogojev za razmerja med lastniki

Vsak kupec s sklenitvijo prodajne pogodbe soglaša, da ga po pridobitvi lastninske pravice na enem ali več posameznih delih v razmerju do drugih lastnikov zavezujejo določila splošnih pogojev.

1.6. Hipoteka namenjena dokončanju stavbe

Prodajalec je pri izbranem upniku pridobil financiranje za gradnjo, pri čemer je v zavarovanje denarne terjatve upnika v zemljiški knjigi pri predmetni nepremičnini dovolil vknjižbo hipoteke za znesek 3.153.756,70 (trimilijonostotriinpetdesettisočsedemstošestinpetdeset 70/100) EUR s pripadki, ki je vknjižena pod ID pravice 24248489 in da je hipotekarni upnik Gorenjska banka d.d., Kranj podal dne 31.01.2025 (enaintridesetega januarja dvatisočpetindvajset) izjavo o nameri izdaje izbrisnega dovoljenja (priloga št. 6 (šest) teh splošnih pogojev), s katero se je zavezal, da bo posameznemu kupcu stanovanja oz. posameznih delov v objektu Rezidenca Pod gorami izdal izbrisno pobotnico, po pridobitvi uporabnega dovoljenja za objekt in po prejemu plačila 90 (devetdeset)% neto celotne kupnine iz posamezne prodajne pogodbe za stanovanjske enote (vključno s parkirnimi mesti), brez vključenega davka za posamezno nepremičnino. Prodajalec se izrecno zaveže zagotoviti, da bo hipotekarni upnik izstavil ustrezno notarsko overjeno zemljiškoknjžno dovolilo za izbris hipoteke pri vsakem posameznem delu stavbe in ga izročil notarju v hrambo z naročilom, da ga notar izroči kupcu takšnega posameznega dela stavbe proti predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine za ta posamezni del stavbe, upošteva določbe ZVKSES o morebitnem zadržanju dela kupnine. V zvezi s to obveznostjo prodajalec potrjuje in zagotavlja, da se bo upnik zavezal ravnati tako, kot je določeno v prejšnjem stavku in bo na kupčevo zahtevo predložil kupcu pisno izjavo upnika, s katero upnik to potrjuje.

2. RAZMERJE MED PRODAJALCEM IN KUPCEM

2.1 Obveznosti kupca

2.1.1. Plačilo are

Najkasneje v roku 8 (osem) dni od dne sklenitve prodajne pogodbe je kupec prodajalcu dolžan plačati aro v višini 10 (deset) % kupnine, določene v prodajni pogodbi.

Aro, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, se všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine in je pogoj za veljavnost prodajne pogodbe.

Ara se ne obrestuje.

Če ara ni plačana v dogovorjenem roku, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

2.1.2. Način plačila kupnine

Kupec mora plačati kupnino v višini in rokih, določenih s prodajno pogodbo na račun, ki je naveden v prodajni pogodbi.



Kupnina iz prejšnjega odstavka tega člena, upoštevajoč lastnosti posameznega dela stavbe in kot je določena v posamezni prodajni pogodbi, je fiksna.-----

Stopnja DDV se obračuna in jo kupec plača v skladu z vsakokratno veljavno davčno stopnjo na dan plačila.-----

Kupnina se šteje za plačano, če jo kupec po morebitnem zadržanju dela kupnine v skladu z določilom 2.1.3 (dve-ena-tri). teh splošnih pogojev, v celotni pogodbeno določeni višini plača na bančni račun, ki ga v pozivu iz točke 2.2.3 (dve-dve-tri). teh splošnih pogojev določi prodajalec.-----

Šteje se, da je kupec pravočasno izpolnil obveznost, če je bil na dan zapadlosti kupnine izvršen kupčev nalog banki za plačilo in je bil zapadli znesek kupnine, zmanjšan za znesek dane are, na dan zapadlosti nakazan na račun prodajalca.-----

V kupnino niso vključena plačila za priključitev na elektrodistribucijsko omrežje, priključitev na KTV omrežje, kar kupec zagotovi na svoje stroške.-----

2.1.3. Zadržanje dela kupnine-----

Če kupec v skladu z določili 15. člena ZVKSES uveljavi pravico do zadržanja določenega dela kupnine do izpolnitve, je dolžan tako zadržani znesek položiti notarju z navodilom, naj ga izplača prodajalcu, ko se izpolni kateri od naslednjih pogojev:-----

- a) če je bil znesek zadržan zato, ker prodajalec ni predložil ali deponiral v korist kupca kakšne listine, ko prodajalec notarju izroči takšno listino ali dokazilo o njenem deponiranju z naročilom, naj jo izroči kupcu;-----
- b) če je bil znesek zadržan zato, ker ima predmet prodaje napake, ko prodajalec notarju izroči pisno izjavo kupca, da so bile napake predmeta prodaje odpravljene; oziroma-----
- c) če prodajalec predloži notarju pravnomočno sodno odločbo, v skladu s katero je kupec dolžan plačati prodajalcu znesek, ki je enak ali višji zadržanemu znesku.-----

2.1.4. Pregled predmeta prodaje in grajanje napak-----

Kupec je dolžan ob času, ki ga določi prodajalec v skladu s točko 2.2.3 (dve-dve-tri) a) teh splošnih pogojev pregledati predmet prodaje z namenom ugotoviti morebitne napake predmeta prodaje (očitne napake).-----

Kupec mora prodajalca takoj obvestiti in opozoriti na očitne napake, ki jih je ob pregledu zaznal.

Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah 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.-----

V obvestilu iz prejšnjega odstavka mora kupec opisati, v čem je napaka, in prodajalca pozvati, da jo odpravi. Šteje se, da je kupec prodajalca pravočasno obvestil o skriti napaki:-----

- a) če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku navedenem v tretjem odstavku te točke ali-----
- b) če je prodajalec obvestilo o napakah, ki ni bilo poslano na način iz prejšnje točke, prejel do izteka roka navedenem v tretjem odstavku točke 2.1.4 (dve-ena-štiri).-----



2.1.5. Prevzem predmeta prodaje

Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine mora prodajalec kupca opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, in na pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučiti, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil.

Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, kupec ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, tudi če odprave teh napak ob prevzemu ni zahteval, oziroma pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine, tudi če ob prevzemu nepremičnine ni izjavil, da uveljavlja to pravico.

Kupec je dolžan ob času, ki ga določi prodajalec v skladu s točko 2.2.3 (dve-dve-tri) a) teh splošnih pogojev, prevzeti predmet prodaje na način in pod pogoji kot to določa ZVKSES.

Ob prevzemu nepremičnine prodajalec in kupec podpišeta primopredajni zapisnik, ki mora obsegati:

- a) opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim, določenimi s pogodbo (prvi odstavek 6. člena ZVKSES),
- b) izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine,
- c) izjavo kupca o prevzemu listin iz 2., 3. in 4. točke prvega odstavka 18. člena ZVKSES,
- d) morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil,
- e) morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude,
- f) izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega odstavka z navedbo vsebine tega pouka.

2.1.6. Prevzem obveznosti

Kupec s prevzemom predmeta prodaje prevzema vse stroške in se zavezuje izpolniti vse obveznosti v zvezi s predmetom prodaje, razen tistih, ki jih je dolžan v skladu s točko 2.2.10 (dve-dve-deset). teh splošnih pogojev poravnati prodajalec.

S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja.

Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške:

- a) povezane z uporabo nepremičnine,
- b) sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe in
- c) sorazmerni del stroškov uporabe posameznih delov stavbe oz. delov zemljišč, ki so namenjeni skupni rabi (skupne površine iz točke 3.2 (tri-dve). teh splošnih pogojev prodaje) pri čemer bo način obračunavanja teh stroškov previdoma urejen v aktu o oblikovanju etažne lastnine.



Spremembe v stanovanjih, ki pomenijo odstopanje od komercialne skice, ki bo del prodajne pogodbe, niso dovoljene.

2.1.7. Površine

Za prodajne površine se upoštevajo neto površine posamezne enote.

Če bodo dejanske neto tlorisne površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za ± 3 (tri)% se prodajna cena ne spremeni.

Morebitna večja odstopanja v površini, ki bodo presegla odstotek iz prejšnjega odstavka tega člena, bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom k prodajni pogodbi, oziroma lahko kupec uresniči upravičenja, ki mu po zakonu in/ali po teh splošnih pogojih gredo zaradi spremembe predmeta te pogodbe. Če bodo dejanske neto tlorisne površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za več kot ± 3 (tri) %, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske neto tlorisne površine. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine.

2.2. Obveznosti prodajalca

2.2.1. Zagotovitev pogojev za izročitev predmeta prodaje kupcu

Prodajalec je dolžan najkasneje do 30.6.2027 (tridesetega junija dvatisočsedemindvajset), zagotoviti:

- da bo stavba in predmet prodaje dokončana v skladu s tehničnimi predpisi in z lastnostmi, določenimi s temi splošnimi pogoji;
- da bo za stavbo izdano uporabno dovoljenje;
- da bo z upravnikom, ki ga izbere prodajalec, sklenjena pogodba o opravljanju upravniških storitev;
- da bo upravnik prevzel skupne dele stavbe.

2.2.2. Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje

Prodajalec je dolžan najkasneje do 30.6.2027 (tridesetega junija dvatisočsedemindvajset), zagotoviti:

- da bodo stavba in posamezni deli vpisani v kataster stavb;
- da bo sklenjen sporazum oz. sprejet akt, oziroma dodatek k aktu o oblikovanju etažne lastnine na stavbi;
- da bodo izpolnjeni vsi pogoji za vpis etažne lastnine na predmetu prodaje v zemljiško knjigo;
- da bo vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine na stavbi in bo zemljiškoknjižno stanje omogočalo kupcu pridobitev bremen prosto lastninsko pravico na predmetu prodaje na podlagi ustreznega zemljiškoknjižnega dovolila prodajalca in morebitnega hipotekarnega upnika;
- Prodajalec se zavezuje takoj, ko bodo izpolnjeni vsi pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, oz. na predmetu prodaje, prodajno pogodbo ter

zemljiškoknjižno dovolilo overiti pri notarju in overjeni izvirnik prodajne pogodbe ter zemljiškoknjižnega dovolila deponirati pri notarju, z nalogom notarju, da sme deponirano listino izročiti Kupcu pod pogojem predložitve potrdila o plačilu Kupnine (prodajalec pri tem upošteva morebitno zadržanje kupnine po ZVKSES) in predložitve podpisanega primopredajnega zapisnika o predaji predmeta prodaje Kupcu ter o deponiranju listine obvestiti Kupca.

2.2.3. Obvestilo kupcu

Prodajalec je dolžan najkasneje v roku 15 (petnajst) dni po izpolnitvi pogojev iz točk 2.2.1 (dve-dve-ena). in 2.2.2 (dve-dve-dve). o tem obvestiti kupca in ga s priporočenim pismom ali na drug enako zanesljiv način pozvati:

- a) da naj na določen dan ob določeni uri, ki ne sme biti daljši kot 30 (trideset) dni od dneva oddaje poziva na pošto, plača kupnino in prevzame predmet prodaje;
- b) da naj ob času, ki je vsaj tri delovne dneve pred dnem prevzema predmeta prodaje oz. plačilom kupnine, kot navedeno v alineji a) te točke, pregleda predmet prodaje.

Prav tako je prodajalec dolžan, v kolikor bodo dela in obveznosti iz točke 2.2.1 (dve-dve-ena). in točke 2.2.2 (dve-dve-dve). izpolnjene pred 30.6.2027 (tridesetega junija dvatisočsedemindvajset), obvestiti kupca in ga s priporočenim pismom ali na drug enako zanesljiv način pozvati:

- a) da naj na določen dan ob določeni uri, ki ne sme biti daljši kot 30 (trideset) dni od dneva oddaje poziva na pošto, plača kupnino in prevzame predmet prodaje;
- b) da naj ob času, ki je vsaj tri delovne dneve pred dnem prevzema predmeta prodaje oz. plačilom kupnine, kot navedeno v alineji a) te točke, pregleda predmet prodaje.

Prodajalec je ne glede na zgoraj določene roke, skladno z določbami 16. člena ZVKSES v vsakem primeru dolžan kupcu zagotoviti prevzem nepremičnine najkasneje do 30.6.2027 (tridesetega junija dvatisočsedemindvajset).

2.2.4. Vsebina obvestila kupcu

V obvestilu prodajalec navede pogoje in način izročitve, zlasti pa pogoje glede:

- a) obveznosti udeležbe kupca ali njegovega pooblaščenca pri izročitvi nepremičnine;
- b) dokazovanja plačila celotne kupnine;
- c) ter ga opozori na posledice, če kupec posameznega dela ne bo prevzel v posest.

Kupec lahko za prevzem ali pregled pooblasti drugo osebo.

2.2.5. Pregled predmeta prodaje

Prodajalec je dolžan ob času, ki ga določi v skladu s točko 2.2.3 (dve-dve-tri). teh splošnih pogojev, omogočiti kupcu končni pregled predmeta prodaje.

2.2.6. Izročitev predmeta prodaje kupcu



Kupec je dolžan ob času, ki ga določi prodajalec v skladu s točko 2.2.3 (dve-dve-tri). teh splošnih pogojev prevzeti predmet prodaje na način in pod pogoji, kot to določa ZVKSES.-----

Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da mu omogoči posest nepremičnine, da mu izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo, etažni načrt posameznega dela, predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, v skladu z določilom 18. člena ZVKSES, vse projekte izvedenih del in predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave na skupnih delih pa bo prodajalec izročil upravniku ob izročitvi skupnih delov stavbe.-----

Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema, v skladu z veljavnimi zakonskimi določili ZVKSES:-----

- 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 drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena ZVKSES-----

S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja.-----

Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške:-----

- a) povezane z uporabo nepremičnine,-----
- b) sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe in-----
- c) sorazmerni del stroškov uporabe posameznih delov stavbe oz. delov zemljišč, ki so namenjeni skupni rabi (skupne površine iz točke 3.2 (tri-dve). teh splošnih pogojev prodaje) pri čemer bo način obračunavanja teh stroškov previdoma urejen v aktu o oblikovanju etažne lastnine.-----

Rok za izročitev posameznega dela stavbe, ki je predmet prodaje, se lahko podaljša :-----

- a) iz razlogov višje sile (kar vključuje a ne izključno: naravni dogodki, morebitne ukrepe, sprejete s strani državnih organov, ki bi omejevali ali onemogočali normalno gradnjo, okoliščine povezane z morebitnimi zastoji pri transportnih in dobavi materialov in surovin za gradnjo, ki so posledica svetovne krize in druge spremenjene okoliščine, ki jih prodajalec ob sklenitvi prodajne pogodbe ni mogel predvideti in se takšnim spremenjenim okoliščinam tudi ni mogel izogniti);-----
- b) Zaradi okoliščin, ki ne izvirajo iz sfere prodajalca in na katere prodajalec ni mogel vplivati niti jih ni mogel odvrniti ter mu začasno onemogočajo izvajanje/dokončanje del in izročitev nepremičnine v pogodbeno dogovorjenem roku. Kot takšne se štejejo predvsem okoliščine, ki se nanašajo na trajanje arheoloških izkopavanj s strani arheologov, ukrepi na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine in podzakonskih predpisov, podaljšanje oziroma odložitev izvedbe dograditve javne infrastrukture strani občine ali upravljavcev komunalne infrastrukture (npr. Komunala Kranj d.o.o., Elektro Gorenjska d.o.o., Ekoenergija d.o.o., ipd.) zaradi neugodnih vremenskih razmer in/ali drugih razlogov na strani občine ali upravljavcev komunalne infrastrukture, trajanje postopkov in odločanja upravnih organov (v izogib dvomu to velja tako za postopek pridobitve uporabnega dovoljenja, kot morebitne postopke spremembe ali dopolnitve gradbenega dovoljenja,



trajanje postopkov vpisa etažne lastnine objekta pri Geodetski upravi Republike Slovenije) in podobno.

2.2.7. Jamčevalni rok

Prodajalec odgovarja za napake, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se napake pokažejo v dveh letih od prvega dneva prevzema nepremičnine, za napake na skupnih delih pa če se pokažejo v dveh letih od dne prevzema skupnih delov stavbe.

Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo naravo napak solidnosti gradnje, če se pokažejo v desetih letih od dne prevzema nepremičnine.

2.2.8. Garancija za odpravo skritih napak

Prodajalec bo skladno s 4.odst. 26. člena ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bančno garancijo, ki so jo prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi pod naslednjimi pogoji:

- a) da se garancija glasi 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 glasi garancija najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in
- e) da se garancija nanaša na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli),

s čimer bo izpolnil svojo obveznost zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 26. členom ZVKSES, pri čemer je postopanje po prvem odstavku te točke, potrebno za vnovčenje bančne garancije.

2.2.9. Jamčevanje za delovanje naprav in opreme

Prodajalec odgovarja za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev takšnih naprav in opreme.

2.2.10. Poravnavanje obveznosti

Prodajalec se zavezuje poravnati vse obveznosti v zvezi s predmetom prodaje, ki so ali bodo nastale do njegove izročitve v posest kupcu, vključno z javnimi dajatvami ter obveznostmi v zvezi s porabljenimi električno energijo, plinom in drugimi podobnimi dobavami, katerih količina bo razvidna iz stanja števecov ob izročitvi predmetne prodaje v posest kupcev.

2.2.11. Spremembe na projektu



Kupec je seznanjen, da ima investitor pravico do spremembe projekta (glede na dokumentacijo DGD) v skladu z veljavnimi predpisi.-----

2.3. Odstop od pogodbe-----

2.3.1. Pravica odstopiti od pogodbe brez dodatnega roka

Brez določitve dodatnega roka za izpolnitev zamujene obveznosti lahko od prodajne pogodbe odstopi:-----

- a) prodajalec, če kupec zamudi s plačilom kakšnega zneska kupnine in zamuda traja več kot en mesec;-----
- b) kupec, če pogodbeni kazen zaradi prodajalčeve zamude z izpolnitvijo obveznosti doseže najvišji možni znesek iz 17. člena ZVKSES.-----

Pogodbeni stranki imata poleg navedenega pravico odstopiti od pogodbe tudi iz drugih razlogov kot jih določa ZVKSES.

2.3.2. Način odstopa-----

V izjavi o odstopu mora odstopajoča stranka navesti in obrazložiti razloge za odstop. Izjava o odstopu mora biti pisna, poslana po pošti priporočeno na naslov druge stranke, naveden v prodajni pogodbi oz. na drug naslov, ki ga je stranka sporočila po sklenitvi prodajne pogodbe. Odstop učinkuje naslednji dan od dneva, ko je druga stranka prejela pisno izjavo o odstopu.

Stranki prodajne pogodbe sta dolžni druga drugi v roku 8 (osem) dni od nastanka spremembe sporočati vsako spremembo podatkov za vročanje. Do trenutka, ko je sprememba sporočena se šteje, da je pisanje vročeno na pravi naslov, v kolikor je vročitev poskušana na naslovu, navedenem v prodajni pogodbi.

Če vročitev priporočene pošte na znani naslov ni mogoče opraviti, ker je naslovnik neznan, preseljen ali pošiljke ne prevzame, se šteje, da je naslovnik pisno izjavo prejel z dnem, ko je bila izjava oddana na pošto.-----

2.3.3. Neveljavnost odstopa-----

Če kupec plača zamujeno kupnino oz. zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi za čas od dneva plačila do dejanskega plačila prej oz. istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu pogodbe, izjava o odstopu od pogodbe ne učinkuje.-----

2.3.4. Posledica odstopa od pogodbe-----

Če katera od strank odstopi od prodajne pogodbe sta stranki prosti svojih nadaljnjih obveznosti po prodajni pogodbi, vsaka stranka pa je dolžna vrniti drugi stranki tisto, kar je od nje prejela razen v primeru:-----



- a) če odstopi od pogodbe kupec zaradi kršitve pogodbe s strani prodajalca, je prodajalec dolžan vrniti kupcu celoten prejeti znesek kupnine in kupcu plačati še dodaten znesek are;-----
- b) v primeru če odstopi od pogodbe prodajalec zaradi kršitve pogodbe s strani kupca, je prodajalec upravičen zadržati prejeto aro, preostanek kupnine pa je dolžan vrniti kupcu v roku 15 (petnajst) dneh od dneva odstopa od pogodbe.-----

Pogodbeni stranki se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da začne rok iz alineje b prejšnjega odstavka teči, ko se izpolnijo naslednji pogoji:-----

- 1) ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je isti posamezen del stavbe, in-----
- 2) ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz alineje b) te točke.-----

V primeru iz prejšnjega odstavka mora biti v prodajni pogodbi določen tudi končni rok za vračilo zneskov iz alineje b) te točke, ki ne sme biti daljši od treh mesecev, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.-----

2.4. Druga določila v zvezi s pravicami in obveznostmi strank prodajne pogodbe-----

2.4.1. Solidarnost kupcev-----

Če več kupcev skupaj z isto prodajno pogodbo kupuje isti predmet prodaje, so solidarno odgovorni in zavezani za izpolnitve obveznosti na podlagi takšne prodajne pogodbe.-----

2.4.2. Davki in stroški-----

Vse stroške v zvezi s pripravo, sklenitvijo in izpolnjevanjem obveznosti iz prodajne pogodbe nosi tista stranka, ki jih utрпи. Določilo te točke v ničemer ne zmanjšuje zakonite pravice vsake stranke, da od druge stranke zahteva povrnitev škode, ki ji jo je ta povzročila s kršitvijo svojih obveznosti po prodajni pogodbi. Če bi se v času od sprejema teh splošnih pogojev do izročitve stanovanja v posest kupcu ali do prenosa lastninske pravice (kar je kasneje) povečala stopnja davka, ki se obračunava in plačuje od prodaje novozgrajenih nepremičnin, se kupnina oziroma prodajna cena za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, poveča za znesek povečanega davka. Razlika, ki jo je v celoti dolžan plačati kupec, se enakomerno razporedi na še ne plačane obroke kupnine iz prodajne pogodbe.-----

2.4.3. Odstopanje izmer-----

Šteje se, da je kupec pred dokončnim poplačilom kupnine opravil lastne izmere posameznih delov, ki so predmet prodaje.-----

Prodajalec ne jamči za pravilnost izmer površin posameznih delov, kot so navedene v teh splošnih pogojih ali prodajni pogodbi. Morebitne razlike med tako navedenimi površinami in dejanskimi površinami takšnih posameznih delov, ne vplivajo na pravice in obveznosti strank na podlagi prodajne pogodbe, razen za morebitno spremembo pogodbene cene skladno s točko 2.1.7 (dve-ena-sedem). teh splošnih pogojev.-----

3. STAVBA IN NJENI DELI TER RAZMERJA MED LASTNIKI

3.1. Posamezni deli

Podatki o posameznem delu, številki dela stavbe ter površinami, kot so določene v točki 2.1.7 (dve-ena-sedem) teh splošnih pogojev, so opredeljeni in označeni v PNEL, ki je priloga 3 (tri) teh splošnih pogojev.

3.2. Skupno zemljišče in dostop

3.2.1. Skupno zemljišče

Skupno zemljišče je zemljišče opredeljeno v točki 1.3 (ena-tri). teh splošnih pogojev.

Skupno zemljišče je last lastnikov posameznih delov stavbe v sorazmerju z njihovimi solastniškimi deleži na skupnih delih stavbe in ga imajo pravico imeti v posesti in uporabljati vsi etažni lastniki te stavbe.

3.2.2. Dostop do objekta

Dostop do objekta bo urejen iz javnih površin – ulica Hrib v Preddvoru.

3.3. Razmerje med lastniki

3.3.1. Uporaba predpisov

Za razmerje med lastniki glede stavbe in posameznih delov stavbe se bodo uporabljala določila vsakokrat veljavnih predpisov, razen glede zadev, ki bodo v enostranskem pravnem poslu, s katerim bo dokončana oz. dopolnjena etažna lastnina na stavbi urejena drugače.

Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju posameznih in skupnih delov stavbe.

Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena predvidoma uredili s pogodbo o medsebojnih razmerjih ali drugo listino, ki bo urejala zlasti:

- a) način upravljanja,
- b) način uporabe skupnih delov in hišni red pri uporabi in
- c) način delitve stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov opisanih v tretjem odstavku točke 2.1.6 (dve-ena-šest). teh splošnih pogojev prodaje.

3.3.2. Uporaba skupnih delov

Skupne dele, za katere v teh splošnih pogojih niso določeni posebni pogoji uporabe, sme vsak lastnik uporabljati v skladu z njihovim namenom in na način, ki ne posega v enake pravice drugih lastnikov.



3.3.3. Uporaba posameznih delov

Posamezni deli se bodo uporabljali kot stanovanja s shrambami ter parkirnimi mesti, pri čemer se kupec strinja, da se stanovanja lahko uporabljajo tudi za namen oddajanja za določen čas in za nastanitev gostov za krajši čas v skladu z veljavno zakonodajo, kar se bo zavezal ob podpisu pogodbe oz. priloge k prodajni pogodbi.

3.3.4. Odločanje lastnikov

Lastniki bodo sprejemali odločitve v zadevah upravljanja stavbe po postopku in na način, določen z vsakokrat veljavnimi predpisi.

3.3.5. Obseg zavarovanja

Stavba kot celota bo zavarovana proti takšnim rizikom in za takšno zavarovalno vsoto, kot je to običajno in priporočljivo za primerljive nepremičnine, kar bo po primopredaji skupnih delov stavbe uredil upravnik.

3.3.6. Sklepanje zavarovanj

Pogodbe o zavarovanju stavbe kot celote bo sklepal upravnik v imenu in za račun lastnikov po predhodnem dogovoru z lastniki.

3.3.7. Delitev po solastniških deležih in njihova višina

Če v teh splošnih pogojih ali aktu o oblikovanju etažne lastnine ali drugi listini ni določeno drugače, bo vsak lastnik dolžan prispevati tolikšen del stroškov upravljanja skupnih delov, ter drugih stroškov, ki bremenijo stavbo kot celoto ali določene posebne skupne dele, kolikor bo znašal njegov solastniški delež na skupnih delih.

Višina solastniških deležev na splošnih skupnih delih stavbe bo opredeljena z aktom o oblikovanju etažne lastnine, pri čemer je informativni izračun deležev na skupnih delih stavbe, priloga 4 (štiri) teh splošnih pogojev. Prodajalec si pridružuje pravico do spremembe teh deležev, upošteva končne izmere posameznih delov teh stavb, ki bodo kot takšne vpisane v kataster stavb ter določbo 2.1.7 (dve-ena-sedem). teh splošnih pogojev, pri čemer morebitne spremembe solastniških deležev predmeta prodajne pogodbe, na vseh skupnih delih, objektih in napravah ter posebnih skupnih delih stavbe v nobenem primeru ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahteve.

3.3.8. Delitev glede na število oseb

Delež, ki ga bo dolžan prispevati posamezni lastnik pri stroških:

- a) odvoza komunalnih odpadkov in
- b) čiščenja,



se bo določil glede na število oseb, ki bodo uporabljale njegov posamezni del.-----

Delež se za posamezno vrsto stroška izračuna tako, da se število oseb, ki uporablja posamezni del, deli s številom oseb, ki uporabljajo vse posamezne dele, za katere je obračunana ta vrsta stroškov.

3.3.9. Določitev števila oseb-----

Vsak lastnik bo dolžan pisno sporočiti upravniku vsako povečanje števila oseb, ki uporabljajo njegov posamezni del, pri čemer se v številu oseb, ki uporabljajo določen posamezni del, všteje:-

- a) vsaka oseba, ki 15 (petnajst) ali več dni v istem koledarskem mesecu prebiva ali opravlja delo v posameznem delu, razen če je neprekinjeno odsotna 30 (trideset) ali več dni kot 1 (ena) oseba,-----
- b) vsak pes, ki prebiva v posameznem delu kot $\frac{1}{2}$ (ena polovica) osebe.-----

V vsakem primeru pa najmanj po ena oseba na vsak posamezni del.-----

3.3.10. Odstranjevanje odpadkov-----

Če bo posamezni lastnik v nasprotju z določili teh splošnih pogojev zasedel skupne dele ali posebne skupne dele s svojimi stvarmi, ga lahko vsak lastnik posameznega dela ali upravnik opozori, naj takšne stvari odstrani.-----

Če kljub danemu opozorilu kršitelj stvari ne odstrani, jih lahko odstrani upravnik kot odpadke, na stroške kršitelja.-----

3.3.11. Določitev upravnika-----

Prvega upravnika določi prodajalec in z njim sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev, lastniki stanovanj teh stavb pa lahko določijo drugega upravnika, po postopku, ki ga določa zakon.

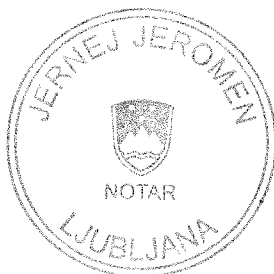
3.3.12. Spremembe in dopolnitve-----

Določila teh splošnih pogojev, ki urejajo razmerja med lastniki, bodo vsebovana v enostranskem pravnem poslu, s katerim bo nadgrajena/dopolnjena etažna lastnina na stavbi in se bodo lahko veljavno spremenila ali dopolnila le v pisni obliki s soglasjem vseh lastnikov.-----

V Ljubljani, 4.3.2025 (četrtga marca dvatisočpetindvajset)

Rezidenca K d.o.o.

direktor Oktavijan Aram



Notarski namestnik
Jan PIŠEK

Priloge:

Priloga 1 (ena) – Zemljiškoknjižni izpiski

Priloga 2 (dva) – Kopija gradbenega dovoljenja z obvestilom spremembe investitorstva z vlogo za prijavo gradnje

Priloga 3 (tri) – PNEL

Priloga 4 (štiri) – Informativni izračun deležev na skupnih delih

Priloga 5 (pet) – Komercialno-tehnični opis

Priloga 6 (šest) – Izjava banke Gorenjska banka d.d. Kranj z dne 31.1.2025 (enaintridesetega januarja dvatisočpetindvajset)



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 Š Č E
===

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.3.2025 - 8:42:15

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2083 1271/34
katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/34 (ID 7414848)	

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	23896725	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9557032000	
firma / naziv:	Rezidenca K, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.	
naslov:	Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248489	28.11.2024 10:55:01	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	24248489
čas začetka učinkovanja	28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1267/23 (ID 4249428)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	3.153.756,70 EUR
obresti	marža 2,70 % p.a. in spremenljivi 6-mesečni EURIBOR
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.07.2027
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Murnik opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024 se vknjiži skupna hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 3.153.756,70 EUR, s pogodbenimi obrestmi po obrestni meri, določeni na letni osnovi in sestavljeni iz marže 2,70 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR-ja, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s pogodbo o projektnem financiranju, pri čemer pogodbene obresti zapadejo v plačilo na dan zapadlosti kupnine po posamezni pogodbi o nakupu nepremičnin ali dela nepremičnin, najkasneje pa na dan končnega roka za vračilo posojila po tej pogodbi o projektnem financiranju, z zamudnimi obrestmi od vsake zapadle in neporavnane obveznosti, za čas, ko je dolжник v zamudi, ter v primeru zamude s plačilom pogodbenih obresti s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, kot je določeno v pogodbi	

o projektnem financiranju, s procesnimi obrestmi in skupaj z vsemi nadomestili, pogodbenimi kaznimi, stroški, dajatvami in odškodnino kot določeno v pogodbi o projektnem financiranju, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter z drugimi stroški, vključno s stroški morebitnega vpisa zastavnih pravic, stroški izdelave notarskega zapisa, stroški sodišča v zvezi s to zastavo, če bi jih plačala banka, z vračanjem posojila v skladu z dinamiko prodaje nepremičnin, ob času in na način ter v višinah v skladu s 3. členom pogodbe o projektnem financiranju, pri čemer je končni rok vračila posojila 30.07.2027, z možnostjo enostranskega odstopa od pogodbe o projektnem financiranju s strani upnika in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Pogodbe o projektnem financiranju šte. KZ6F 664607/1, s Prilogami št. 1: Izpis stanja na posebnem računu, št. 2: Seznam stanovanj s prodajnimi cenami.

imetnik:

1. matična številka: 5103061000
firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:

23896725

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248490	28.11.2024 10:55:01	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	24248490
čas začetka učinkovanja	28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Marije Murnik iz Kranja opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024.	



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.3.2025 - 8:42:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2083 1271/35
katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI **parcela** 1271/35 (ID 7414850)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23896727
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9557032000
firma / naziv: Rezidenca K, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23622841	17.11.2023 10:57:16	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23995652	14.06.2024 12:47:51	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
24103409	18.06.2024 11:30:41	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
24170884	05.07.2024 11:03:55	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
24248489	28.11.2024 10:55:01	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23622841
čas začetka učinkovanja 17.11.2023 10:57:16
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2083 BREG OB KOKRI **parcela** 1271/30 (ID 7385298)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi in izbrisu stvarne služnosti, z dne 14.11.2023 se vknjiži stvarna služnostna pravica: brezplačna služnostna pravica voženj in hoje v korist vsakokratnega lastnika/solastnikov nepremičnine 1271/18 in 1271/20 k.o. 2083 Breg ob Kokri.

**imetnik:**

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/18 (ID 3795106)**
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/20 (ID 4721308)**

zveza - ID osnovnega položaja:

23896727

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23972777	10.06.2024 11:17:24	717 - vknjižba spremembe pri izvedeni pravici

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

ID pravice / zaznambe 23972777
čas začetka učinkovanja 10.06.2024 11:17:24
vrsta pravice / zaznambe 717 - vknjižba spremembe pri izvedeni pravici
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Razdružitev ID izvedene pravice: 23622841 v ID: 23622841 in ID: 23972776

ID pravice / zaznambe 23995652
čas začetka učinkovanja 14.06.2024 12:47:51
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/35 (ID 7414850)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o prodaji, ustanovitvi stvarne služnosti in izbrisu stvarne služnosti z dne 14.06.2024, se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po skici Priloga 1.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/30 (ID 7385298)**
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/33 (ID 7389174)**

zveza - ID osnovnega položaja:

23896727

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24103409
čas začetka učinkovanja 18.06.2024 11:30:41
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/38 (ID 7414851)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o prodaji, ustanovitvi stvarne služnosti in izbrisu stvarne služnosti, z dne 17.6.2024 se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi po skici Priloga 1, v korist imetnika.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/32 (ID 7389172)**

zveza - ID osnovnega položaja:

23896727

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24170884
čas začetka učinkovanja 05.07.2024 11:03:55
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/35 (ID 7414850)**
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o odplačnem prenosu projekta Preddvor in prodaji nepremičnin, z dne 20.06.2024 se vknjiži brezplačna stvarna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi, v korist vsakokratnega lastnika ali solastnikov nepremičnine z ID znakom parcela 2083 1271/38.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/38 (ID 7414851)**

zveza - ID osnovnega položaja:

23896727

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24248489
čas začetka učinkovanja 28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1267/23 (ID 4249428)**

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 3.153.756,70 EUR
obresti marža 2,70 % p.a. in spremenljivi 6-mesečni EURIBOR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.07.2027

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Murnik opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024 se vknjiži skupna hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 3.153.756,70 EUR, s pogodbenimi obrestmi po obrestni meri, določeni na letni osnovi in sestavljeni iz marže 2,70 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR-ja, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s pogodbo o projektnem financiranju, pri čemer pogodbene obresti zapadejo v plačilo na dan zapadlosti kupnine po posamezni pogodbi o nakupu nepremičnin ali dela nepremičnin, najkasneje pa na dan končnega roka za vračilo posojila po tej pogodbi o projektnem financiranju, z zamudnimi obrestmi od vsake zapadle in neporavnane obveznosti, za čas, ko je dolžnik v zamudi, ter v primeru zamude s plačilom pogodbenih obresti s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, kot je določeno v pogodbi o projektnem financiranju, s procesnimi obrestmi in skupaj z vsemi nadomestili, pogodbenimi kaznimi, stroški, dajatvami in odškodnino kot določeno v pogodbi o projektnem financiranju, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter z drugimi stroški, vključno s stroški morebitnega vpisa zastavnih pravic, stroški izdelave notarskega zapisa, stroški sodišča v zvezi s to zastavo, če bi jih plačala banka, z vračanjem posojila v skladu z dinamiko prodaje nepremičnin, ob času in na način ter v višinah v skladu s 3. členom pogodbe o projektnem financiranju, pri čemer je končni rok vračila posojila 30.07.2027, z možnostjo enostranskega odstopa od pogodbe o projektnem financiranju s strani upnika in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Pogodbe o projektnem financiranju šte. KZ6F 664607/1, s Prilogami št. 1: Izpis stanja na posebnem računu, št. 2: Seznam stanovanj s prodajnimi cenami.

imetnik:

1. matična številka: 5103061000
firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:

23896727

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248490	28.11.2024 10:55:01	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 24248490
čas začetka učinkovanja 28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Marije Murnik iz Kranja opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.3.2025 - 8:42:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2083 1271/36

katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI **parcela** 1271/36 (ID 7414849)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23896726
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9557032000
firma / naziv: Rezidenca K, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248489	28.11.2024 10:55:01	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 24248489
čas začetka učinkovanja 28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2083 BREG OB KOKRI **parcela** 1267/23 (ID 4249428)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 3.153.756,70 EUR
obresti marža 2,70 % p.a. in spremenljivi 6-mesečni EURIBOR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.07.2027

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Murnik opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024 se vknjiži skupna hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 3.153.756,70 EUR, s pogodbenimi obrestmi po obrestni meri, določeni na letni osnovi in sestavljeni iz marže 2,70 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR-ja, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s pogodbo o projektnem financiranju, pri čemer pogodbene obresti zapadejo v plačilo na dan zapadlosti kupnine po posamezni pogodbi o nakupu nepremičnin ali dela nepremičnin, najkasneje pa na dan končnega roka za vračilo posojila po tej pogodbi o projektnem financiranju, z zamudnimi obrestmi od vsake zapadle in neporavnane obveznosti, za čas, ko je dolжник v zamudi, ter v primeru zamude s plačilom pogodbenih obresti s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, kot je določeno v pogodbi

o projektnem financiranju, s procesnimi obrestmi in skupaj z vsemi nadomestili, pogodbenimi kaznimi, stroški, dajatvami in odškodnino kot določeno v pogodbi o projektnem financiranju, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter z drugimi stroški, vključno s stroški morebitnega vpisa zastavnih pravic, stroški izdelave notarskega zapisa, stroški sodišča v zvezi s to zastavo, če bi jih plačala banka, z vračanjem posojila v skladu z dinamiko prodaje nepremičnin, ob času in na način ter v višinah v skladu s 3. členom pogodbe o projektnem financiranju, pri čemer je končni rok vračila posojila 30.07.2027, z možnostjo enostranskega odstopa od pogodbe o projektnem financiranju s strani upnika in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Pogodbe o projektnem financiranju števil. KZ6F 664607/1, s Prilogami št. 1: Izpis stanja na posebnem računu, št. 2: Seznam stanovanj s prodajnimi cenami.

imetnik:

1. matična številka: 5103061000
firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:

23896726

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248490	28.11.2024 10:55:01	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	24248490
čas začetka učinkovanja	28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Marije Murnik iz Kranja opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024.	



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.3.2025 - 8:43:08

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2083 1267/23
katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI **parcela** 1267/23 (ID 4249428)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22838504
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9557032000
firma / naziv: Rezidenca K, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248489	28.11.2024 10:55:01	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 24248489
čas začetka učinkovanja 28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI **parcela** 1267/23 (ID 4249428)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.153.756,70 EUR
obresti marža 2,70 % p.a. in spremenljivi 6-mesečni EURIBOR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.07.2027
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Murnik opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024 se vknjiži skupna hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 3.153.756,70 EUR, s pogodbenimi obrestmi po obrestni meri, določeni na letni osnovi in sestavljeni iz marže 2,70 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR-ja, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s pogodbo o projektnem financiranju, pri čemer pogodbene obresti zapadejo v plačilo na dan zapadlosti kupnine po posamezni pogodbi o nakupu nepremičnin ali dela nepremičnin, najkasneje pa na dan končnega roka za vračilo posojila po tej pogodbi o projektnem financiranju, z zamudnimi obrestmi od vsake zapadle in neporavnane obveznosti, za čas, ko je dolжник v zamudi, ter v primeru zamude s plačilom pogodbenih obresti s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, kot je določeno v pogodbi

1/2



o projektnem financiranju, s procesnimi obrestmi in skupaj z vsemi nadomestili, pogodbenimi kaznimi, stroški, dajatvami in odškodnino kot določeno v pogodbi o projektnem financiranju, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter z drugimi stroški, vključno s stroški morebitnega vpisa zastavnih pravic, stroški izdelave notarskega zapisa, stroški sodišča v zvezi s to zastavo, če bi jih plačala banka, z vračanjem posojila v skladu z dinamiko prodaje nepremičnin, ob času in na način ter v višinah v skladu s 3. členom pogodbe o projektnem financiranju, pri čemer je končni rok vračila posojila 30.07.2027, z možnostjo enostranskega odstopa od pogodbe o projektnem financiranju s strani upnika in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Pogodbe o projektnem financiranju šte. KZ6F 664607/1, s Prilogami št. 1: Izpis stanja na posebnem računu, št. 2: Seznam stanovanj s prodajnimi cenami.

imetnik:

1. matična številka: 5103061000
firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:

22838504

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248490	28.11.2024 10:55:01	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	24248490
čas začetka učinkovanja	28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Marije Murnik iz Kranja opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024.	

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 4.3.2025 - 8:43:21

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2083 1271/37
katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1271/37 (ID 7414852)	

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	23896729	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9557032000	
firma / naziv:	Rezidenca K, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.	
naslov:	Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248489	28.11.2024 10:55:01	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	24248489
čas začetka učinkovanja	28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2083 BREG OB KOKRI parcela 1267/23 (ID 4249428)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	3.153.756,70 EUR
obresti	marža 2,70 % p.a. in spremenljivi 6-mesečni EURIBOR
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.07.2027
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa notarke Marije Murnik opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024 se vknjiži skupna hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 3.153.756,70 EUR, s pogodbenimi obrestmi po obrestni meri, določeni na letni osnovi in sestavljeni iz marže 2,70 % p.a. in spremenljivega 6-mesečnega EURIBOR-ja, ali z višjo ali drugačno obrestno mero v skladu s pogodbo o projektne financiranju, pri čemer pogodbene obresti zapadejo v plačilo na dan zapadlosti kupnine po posamezni pogodbi o nakupu nepremičnin ali dela nepremičnin, najkasneje pa na dan končnega roka za vračilo posojila po tej pogodbi o projektne financiranju, z zamudnimi obrestmi od vsake zapadle in neporavnane obveznosti, za čas, ko je dolжник v zamudi, ter v primeru zamude s plačilom pogodbenih obresti s povečano pogodbeno obrestno mero za 2 odstotni točki, kot je določeno v pogodbi	



o projektnem financiranju, s procesnimi obrestmi in skupaj z vsemi nadomestili, pogodbenimi kaznimi, stroški, dajatvami in odškodnino kot določeno v pogodbi o projektnem financiranju, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve ter stroški nadomestil od zavarovanih terjatev, ter z drugimi stroški, vključno s stroški morebitnega vpisa zastavnih pravic, stroški izdelave notarskega zapisa, stroški sodišča v zvezi s to zastavo, če bi jih plačala banka, z vračanjem posojila v skladu z dinamiko prodaje nepremičnin, ob času in na način ter v višinah v skladu s 3. členom pogodbe o projektnem financiranju, pri čemer je končni rok vračila posojila 30.07.2027, z možnostjo enostranskega odstopa od pogodbe o projektnem financiranju s strani upnika in z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Pogodbe o projektnem financiranju števil. KZ6F 664607/1, s Prilogami št. 1: Izpis stanja na posebnem računu, št. 2: Seznam stanovanj s prodajnimi cenami.

imetnik:

1. matična številka: 5103061000
firma / naziv: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ
naslov: Bleiweisova cesta 001, 4000 Kranj

zveza - ID osnovnega položaja:

23896729

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24248490	28.11.2024 10:55:01	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	24248490
čas začetka učinkovanja	28.11.2024 10:55:01
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Marije Murnik iz Kranja opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024.	



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

24-01-2024

ZAVRTANIK, BUCIK
MIKLAVEC, KORDEZ
KOSMAČ, STARC

T: 04 201 56 00

E: ue.kranj@gov.si

<https://www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/kranj/>

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN
Podpisnik: Kladnja Srgar
Izdajatelj: certifikat: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00900A824100000000575
Potek veljavnosti: 07. 05. 2028
Čas podpisa: 19. 01. 2024 11:31
Št. dokumenta: 351-331/2023-6218-28

Številka: 351-331/2023-6218-28

Datum: 19. 1. 2024

U.P.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Kranj izdaja na podlagi prvega odstavka devetega člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNSPP, 95/23-ZIUOPZP, 121/23-sklep US in 133/23; v nadaljevanju: GZ-1), na zahtevo družbe VERNALIS d.o.o., Belska cesta 5, 4205 Preddvor, ki jo zastopa pooblaščenec družba LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Družbi VERNALIS d.o.o., Belska cesta 5, 4205 Preddvor (v nadaljevanju: investitor) se dovoli **novogradnja večstanovanjskega objekta**, označba po enotni klasifikaciji vrst objektov je 11220, ki je manj zahteven objekt, na zemljiščih parc. št. 1267/24, 1267/25, 1267/14, 1267/26-del, 1267/15-del, 1271/16-del, 1271/17-del (nova parcela 1271/29 – del), 1271/15-del, 1271/19-del, 1267/4-del vsa k.o. 2083 Breg ob Kokri.

Objekt bo tlorisne mere 25,2 m x 16,0 m in bo obsegala klet, pritličje in tri nadstropja, z ograjenimi atriji pritličnih stanovanj. Kota pritličja $\pm 0,00$ bo na 460,6 m n.v. Streha bo ravna, z minimalnim naklonom 2%. Atika strehe, ki bo najvišji del stavbe, bo 13,20 m nad koto pritličja. Fasada bo v zemeljskih tonih (sivorjava), balkoni z lesenimi poudarki. V objektu bo 20 stanovanj. V kleti objekta bo shramba za vsako stanovanje.

Na parceli gradnje bo 43 parkirnih mest za osebna vozila, od tega 2 parkirni mesti za invalide. V kleti objekta bo kolesarnica, pred vhodom v objekt bodo zunanja stojala za kolesa. V okviru zunanje ureditve bo urejeno otroško igrišče.

Objekt bo priključen na vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko, vročevodno in kanalizacijsko omrežje. Objekt bo priključen na elektroenergetsko omrežje na parc. št. 1267/15 k.o. Breg ob Kokri, na vodovodno, vročevodno in fekalno kanalizacijo na cesti s parc. št. 1271/14 k.o. Breg ob Kokri ter na telekomunikacijsko omrežje na cesti parc. št. 1621/2 k.o. Breg ob Kokri. Meteorna voda bo preko interne kanalizacije ponikala v teren na parceli gradnje. Dostop in dovoz do objekta bosta zagotovljena z JP 826831 parc. št. 1271/14 k.o. Breg ob Kokri. Na zemljišču investitorja je urejeno zbirno mesto za komunalne odpadke.

Objekt bo odmaknjen od zemljišča parc. št. 1267/10 k.o. Breg ob Kokri 29,91 m, od zemljišča parc. št. 1267/26 k.o. Breg ob Kokri (del, ki je izven gradbene parcele) 5,59 m in zemljišča parc. št. 1621/23 k.o. Breg ob Kokri 4,05 m.

Za gradnjo so pridobljena predpisana mnenja, in sicer:

- Občine Preddvor, št. 351-0058/2022-006/16 z dne 2. 3. 2023,
- Vodovodne zadruge Preddvor z.b.o., št. 2/23 z dne 19. 1. 2023,
- Komunale Kranj, d.o.o., št. 80/2023 z dne 17. 2. 2023,
- Elektra Gorenjske, d.d., OE distribucijsko omrežje, št. 1391111 z dne 22. 3. 2023,
- Ekoenerga d.o.o. Ljubljana, z dne 28. 2. 2023,

- Telekom Slovenije, d.d., št. 117635-LJ/425-IB z dne 20. 2. 2023,
 - T2 d.o.o. Ljubljana, št. 4/2023 z dne 3. 1. 2023,
 - Telemacha d.o.o. Ljubljana, št. Luz_1-23-GZ z dne 17. 2. 2023,
 - Občine Preddvor, št. 351-0058/2022-052/16 z dne 23. 11. 2023.
- II. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 9046, november 2023 – v čistopisu, ki jo je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje pri tukajšnjem upravnem organu. Investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih po njegovi pravnomočnosti.
- V. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v :

VERNALIS d.o.o., Belska cesta 5, 4205 Preddvor, ki ga zastopa pooblaščenec družba LUZ, d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana, je dne 14. 4. 2023 vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljiščih parc. št. 1267/24, 1267/25, 1267/14, 1267/26-del, 1267/15-del, 1271/16-del, 1271/17-del (nova parcela 1271/29 – del), 1271/15-del, 1271/19-del, 1267/4-del vsa k.o. 2083 Breg ob Kokri.

Zahtevi, ki jo je dopolnila dne 20. 7. 2023, 6. 9. 2023 in 28. 11. 2023 je med drugim priložil:

- en izvod dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 9046, januar 2023, dopolnitev julij 2023, dopolnitev september 2023, ki jo je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana, ter čistopis, november 2023,
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev,
- pooblastilo za zastopanje z dne 17. 11. 2022,
- dovoljenje Občine Preddvor, št. 351-0058/2022-002/16 z dne 10. 3. 2023,
- dopis Zavoda za gozdove Slovenije, OE Kranj, št. 3407-149/2022-2 z dne 22. 12. 2022,
- sklep Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj, št. 35101-1230/2022-3 z dne 20. 2. 2023,
- obvestilo Direkcije RS za vode, št. 35506-3319/2022-2 z dne 6. 1. 2023,
- obvestilo Zavoda RS za varstvo narave, OE Kranj, št. 3562-1433/2023-2 z dne 27. 3. 2023,
- pogodba o ustanovitvi in izbrisu stvarne služnosti z dne 14. 11. 2023 sklenjeno med družbo Vernalis d.o.o. in Marijo Tomić, Anico Tomić, Silvom Uršičem in Sonjo Uršič.

Med postopkom je bila izvedena parcelacija zemljišča parc. št. 1271/17 k.o. Breg ob Kokri, tako da sta nastali dve novi zemljišči parc. št. 1271/29 in 1271/30 k.o. Breg ob Kokri. Gradnja bo izvedena na delu zemljišča parc. št. 1271/29 k.o. Breg ob Kokri.

Skladno z določili 54. člena GZ-1 pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektna dokumentacije

- vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
 3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
 4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
 5. 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 prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
 6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Upravni organ je ugotovil, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelana v skladu z določili Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18, 197/20 in 199/21 – GZ-1; v nadaljevanju: projektni pravilnik) na osnovi drugega odstavka 29. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23), ki določa, da se zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja do 1. januarja 2025 lahko priloži projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelana v skladu s projektnim pravilnikom, če je bila pogodba za izdelavo projektna dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja sklenjena pred uveljavitvijo Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov. Pogodba o izdelavi projektna dokumentacije je bila sklenjena dne 14. 11. 2022 pred 25. 3. 2023, ko je začel veljati Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov. Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant LUZ, d.d. Ljubljana, ter vodja projektiranja Mohor Kordež, mag.inž.arh., ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

Skladno z 32. členom GZ-1 in Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur.l. RS, št. 41/18) je zagotovljen neoviran dostop in uporaba objekta tudi gibalno in drugače oviranim osebam (dvigalo, parkirna mesta za invalide v bližini vhoda..).

Investitor je predložil naslednja mnenja, ki so jih izdali: Občina Preddvor, št. 351-0058/2022-006/16 z dne 2. 3. 2023, Vodovodna zadruga Preddvor z.b.o., št. 2/23 z dne 19. 1. 2023, Komunala Kranj, d.o.o., št. 80/2023 z dne 17. 2. 2023, Elektro Gorenjske, d.d., OE distribucijsko omrežje, št. 1391111 z dne 22. 3. 2023, Ekoenergo d.o.o. Ljubljana, z dne 28. 2. 2023, Telekom Slovenije, d.d., št. 117635-LJ/425-IB z dne 20. 2. 2023, T2 d.o.o. Ljubljana, št. 4/2023 z dne 3. 1. 2023, Telemach d.o.o. Ljubljana, št. Luz_1-23-GZ z dne 17. 2. 2023 in Občine Preddvor, št. 351-0058/2022-052/16 z dne 23. 11. 2023. Na podlagi navedenih mnenj upravni organ zaključuje, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.

Iz mnenja Občine Preddvor, št. 351-0058/2022-052/16 z dne 23. 11. 2023, ki je obrazloženo, pravno utemeljeno in ga je potrdil občinski urbanist, je razvidno, da je predmetna gradnja skladna z določili Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP z oznako PR 16 Jelovica (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 15/19).

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

Upravni organ je na podlagi elektronskega dostopa do zemljiške knjige ugotovil, da ima investitor izkazano pravico graditi na zemljiščih parc. št. 1267/24, 1267/25, 1267/14, 1267/26-del, 1267/15-del, 1271/16-del, 1271/17-del (nova parcela 1271/29 – del), 1271/15-del, 1271/19-del, 1267/4-del vsa k.o. 2083 Breg ob Kokri, ker je zemljiškoknjižni lastnik navedenih zemljišč. Lastništvo zemljišč se med postopkom ni spremenilo. Objekt bo priključen na elektroenergetsko omrežje na parc. št. 1267/15 k.o. Breg ob Kokri, ki je v lasti investitorja. Objekt bo priključen na vodovodno, vročevodno in fekalno kanalizacijo na cesti s parc. št. 1271/14 k.o. Breg ob Kokri ter na telekomunikacijsko omrežje na cesti parc. št. 1621/2 k.o. Breg ob Kokri, za kar je investitor pridobil dovoljenje Občine Preddvor. Meteorna voda bo preko interne kanalizacije ponikala v teren na parceli gradnje, ki je v lasti investitorja. Dostop in dovoz do objekta bosta zagotovljena z JP 826831 parc. št. 1271/14 k.o. Breg ob Kokri, za kar je investitor pridobil soglasje Občine Preddvor.

Upravni organ je pridobil podatek o plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v znesku 2.954,60 EUR z dne 5. 1. 2024, ki jo je upravni organ odmeril z odločbo, št. 351-1061/2023-6218-6 z dne 3. 1. 2024.

Upravni organ je dne 18. 9. 2023 prejel odločbo Občine Preddvor o odmeri komunalnega prispevka, št. 351-0058/2022-162/16 z dne 31. 8. 2023, da je investitor za predmetno gradnjo dolžan plačati komunalni prispevek v višini 117.299,20 EUR. Upravni organ je po uradni dolžnosti dne 18. 1. 2024 pridobil podatek, da je investitor komunalni prispevek plačal dne 29. 9. 2023.

V skladu z 48. členom GZ-1 je upravni organ ugotovil, da so morebitni stranski udeleženci v predmetnem postopku lahko: Silvo Uršič in Sonja Uršič (solastnika zemljišča parc. št. 1271/20 k.o. Breg ob Kokri in služnostna upravičenca na zemljiščih parc. št. 1271/19, 1267/15 in 1271/16 k.o. Breg ob Kokri), Anica Tomić in Marija Tomić (solastnici zemljišča parc. št. 1271/18 k.o. Breg ob Kokri in služnostna upravičenca na zemljiščih parc. št. 1271/19, 1267/15 in 1271/16 k.o. Breg ob Kokri, ki so po vabilu upravnega organa priglasili udeležbo v postopku. Občina Preddvor je v mnenju z vidika posegov v varovalni pas občinskih cest in skladnosti s prostorskim aktom podala svoje mnenje glede predmetnega posega, zato je upravni organ ni vključil v postopek izdaje gradbenega dovoljenja kot stranskega udeleženca.

Upravni organ je dne 18. 10. 2023 opravil ustno obravnavo v prisotnosti investitorke in vseh stranskih udeležencev. Vodja postopka je poudarila, da je upravni organ tekom priprave na ustno obravnavo ugotovil, da je na zemljiščih parc. št. 1271/19, 1271/16 in 1267/15 k.o. Breg ob Kokri v korist vsakokratnega lastnika zemljišč parc. št. 1271/20 in 1271/18 Breg ob Kokri vpisana služnostna pravica hoje in vožnje z osebnim avtomobilom po asfaltirani poti od glavne ceste do hiše Hrib 2a, z izvedbo predlagane gradnje pa je pridobljena služnostna pravica ovirana oziroma je onemogočeno njeno izvajanje. Po predloženem projektu je predlagan in zarisani nov potek dostopne poti do hiše Hrib 2a, ni pa v zvezi s tem predložene ustrezne pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, ki bi služnostno pravico že vpisano v zemljiško knjigo nadomestila z novo. Upravni organ je zato investitorju naložil, da v roku 15 dni predloži služnostno pogodbo, ki bo lastnikom zemljišč parc. št. 1271/20 in 1271/18 k.o. Breg ob Kokri zagotavljala enako pravico, kot jo imajo že pridobljeno. Silvo Uršič je izjavil, da se želijo z investitorjem dogovoriti za odkup zemlje ali parkirišč, ker so zaradi načrtovanih ureditev ostali brez potrebnih parkirnih mest in da naj bo ob sklenitvi pogodbe razviden odmik poti od parcele. Enako je izjavila tudi Sonja Uršič. Pooblaščenec Marije Tomić Marko Tomić je navedel, da naj bo ob sklenitvi pogodbe razviden odmik poti od parcele, enako je navedla Anica Tomić. Zakonita zastopnica investitorja Katja Zadnikar je izjavila, da jim bodo omogočili dostop do stanovanjskega objekta. Pooblaščenec

investitorja Mohor Kordež je navedel, da je gradnja zasnovana skladno z vsemi nosilci urejanja prostora. Stroški niso bili priglašeni.

Investitor je dne 28. 11. 2023 upravni organu posredoval pogodbo o ustanovitvi in izbrisu stvarne služnosti z dne 14. 11. 2023, ki jo sklenil s stranskimi udeleženci in predložil čistopis projektne dokumentacije št. 9046, november 2023, ki jo je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana, ter mnenje Občine Preddvor, št. 351-0058/2022-052/16 z dne 23. 11. 2023. Upravni organ stranskih udeležencev ni seznanjal s pridobljeno pogodbo, saj so z njo seznanjeni že s samo sklenitvijo, prav tako jih ni seznanjal s čistopisom projektne dokumentacije, ki je bil izdelan zgolj zaradi služnostne poti stranskih udeležencev, kot so jo sklenili s predloženo pogodbo.

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-1, zato se mu izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljiščih parc. št. 1267/24, 1267/25, 1267/14, 1267/26-del, 1267/15-del, 1271/16-del, 1271/17-del, 1271/15-del, 1271/19-del, 1267/4-del vsa k.o. 2083 Breg ob Kokri, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odločitev iz druge točke izreka je utemeljena z drugim odstavkom 56. člena GZ-1, odločitev iz tretje točke izreka je utemeljena z določbami 5. člena GZ-1, odločitev iz četrte točke izreka pa z določbami 59. člena GZ-1.

Peta točka izreka temelji na določbi prvega odstavka 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ-A, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb), ki določa, da organ v odločbi odloči o stroških postopka, kdo trpi stroške postopka, koliko znašajo ter komu in v katerem roku jih je treba plačati. Stroški v tem postopku niso nastali.

Po določilu sedmega odstavka 141. člena GZ-1 se do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor Republike Slovenije v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožba se vloži pisno ali poda ustno na zapisnik ali v elektronski obliki, podpisani z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom, pri Upravni enoti Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj. Zanj se plača upravno takso v višini 1.000 EUR.

Postopek vodila:

Alenka Kukovica Likozar
višja svetovalka

Klavdija Strgar
vodja Oddelka za okolje in
kmetijstvo

PRILOGA:

- DGD, št. 9046, januar 2023, 2mapi
- Dopolnitev DGD, julij 2023, 1 mapa
- Dopolnitev DGD, september 2023, 1 mapa

VROČITI:

1. LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD d.d., Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana – osebno, s priložo
2. SILVO URŠIČ, Hrib 2a, 4205 Preddvor – osebno
3. SONJA URŠIČ, Hrib 2a, 4205 Preddvor – osebno
4. Marija Tomič, Hrib 2a, 4000 Kranj – osebno
5. ANICA TOMIČ, Hrib 2a, 4205 Preddvor – osebno
6. Elektro Gorenjska d.d., marjan.petric@elektro-gorenjska.si - ePošta
7. Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o., vloge@komunala-kranj.si - ePošta
8. Telekom Slovenije d.d., Stegne 19, 1000 Ljubljana – navadno
9. Občina Preddvor, obcina@preddvor.si - ePošta
10. Telemach d.o.o. Ljubljana, info@telemach.si – ePošta
11. T2 d.o.o. Ljubljana, info@t-2.net – ePošta
12. Ekoenergo d.o.o. Ljubljana, info@ekoenergo.si - ePošta
13. Vodovodne zadruge Preddvor z.b.o., info@vz-preddvor.si – ePošta
14. Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, OE Kranj, oe-kr.lrsnvp@gov.si– ePošta

RS, UPRAVNA ENOTA KRANJ
potrjuje skladnost kopije z izvornikom

Mojca Valter
uradna oseba


podpis



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

T: 04 201 56 00

E: ue.kranj@gov.si

<https://www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/kranj/>

Številka: 021-2/2024-6218-282

Datum: 14.5.2024

U.P.: MNVP-DN0047-S

Upravna enota Kranj izdaja na podlagi 5. odstavka 225. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ-A, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb; v nadaljevanju: ZUP) na zahtevo družbe VERNALIS D.O.O., Belska cesta 5, 4205 Preddvor, v upravni zadevi pravnomočnosti odločbe, naslednje

POTRDILO O PRAVNOMOČNOSTI ODLOČBE

Upravna enota Kranj potrjuje, da je gradbeno dovoljenje Upravne enote Kranj, št. 351-331/2023-6218-28 z dne 19.1.2024, s katerim se je dovolila novogradnja večstanovanjskega objekta, na zemljiščih parc. št. 1267/24, 1267/25, 1267/14, 1267/26-del, 1267/15-del, 1271/16-del, 1271/17-del (nova parcela 1271/29 – del), 1271/15-del, 1271/19-del, 1267/4-del vsa k.o. 2083 Breg ob Kokri, postalo **pravnomočno dne 2.2.2024.**

Potrdilo temelji na določilu 225. člena ZUP, ki določa, da potrdilo o dokončnosti ali pravnomočnosti izda organ na zahtevo stranke ali organa v skladu z določili 180. člena istega zakona.

Potrdilo je na podlagi tarifnih števil 1 in 4 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš in 189/20-ZFRO) takse prosto.

Klavdija Strgar
vodja Oddelka za okolje in kmetijstvo

VROČITI:

1. VERNALIS D.O.O., Belska cesta 5, 4205 Preddvor, katja.zadnikar@gmail.com - po e-pošti

RS, UPRAVNA ENOTA KRANJ
potrjuje skladnost kopije z izvirnikom

Mojca Valter
uradna oseba


podpis

Zadeva: sprememba investitorja - obvestilo

Datum: 16.07.2024 08:57

Od: Klavdija Strgar <Klavdija.Strgar@gov.si>

Za: "info@vernalis.si" <info@vernalis.si>

Pozdravljeni!

Obveščamo vas, da smo danes dne 16.7.2024 na podlagi vaše vloge z dne 5.7.2024 v aplikacijo PIS vnesli spremembo investitorja za gradnjo po gradbenem dovoljenju, št. 351-331/2023-6218-28 z dne 19. 1. 2024.

Lep dan,

Klavdija Strgar

vodja Oddelka za okolje in kmetijstvo



REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA KRANJ

Slovenski trg 1, 4000 Kranj

T: 04 / 20 15 691

<https://www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/kranj/>

PRILOGA 13B

PRIJAVA ZAČETKA GRADNJE

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KRANJ

Prejeto: 06 -11- 2024		Sign.znak:
Številka zadeva:		Pril.:
		Vred.: 4,50 e

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	Rezidenca K d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Pod hribom 55, 1000 Ljubljana
davčna številka	SI82346330

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
davčna številka	

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
davčna številka	

KONTAKTNA OSEBA

ime in priimek	Zvone Zupan
telefonska številka	041 351 677
elektronski naslov	arhivolta@siol.net

POOBlašČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	Zvone Zupan Arhivolta d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Dunajska cesta 136, Ljubljana
kontaktna oseba	Zvone Zupan
telefonska številka	041 351 677
elektronski naslov	arhivolta@siol.net

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Večstanovanjski objekt v Predvoru
kratak opis gradnje	Novogradnja večstanovanjskega objekta etažnosti K+P+3 s pripadajočo zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo

NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA

naziv	UE Kranj
naslov	Slovenski trg 1, 4000 Kranj

PODATKI O IZDANEM GRADBENEM DOVOLJENJU

navedba organa	UE Kranj
številka dovoljenja	351-331/2023-6218-28
datum dovoljenja	19.01.2024
dokončnost	
pravnomočnost	2.02.2024

PODATKI O SPREMEMBI GRADBENEGA DOVOLJENJA

številka dovoljenja

datum dovoljenja

dokončnost

pravnomočnost

PREDMET PRIJAVE ZAČETKA GRADNJE OBJEKTA

Prijava začetka gradnje objekta Z GRADBENIM DOVOLJENJEM se nanaša na:

- ☒ prijava se nanaša na vse objekte iz GD
☐ prijava se nanaša na del objektov iz GD - naštej:

- ☒ novogradnjo ali rekonstrukcijo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta
☐ novogradnjo ali rekonstrukcijo nezahtevnega objekta
☐ odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter

Prijava začetka gradnje objekta BREZ GRADBENEGA DOVOLJENJA se nanaša na:

- ☐ odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se ne dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini oziroma je od njega oddaljen več kot en meter
☐ nujno rekonstrukcijo

PROJEKT ZA IZVEDBO

ni obvezno pri gradnji nezahtevnega objekta

številka projekta 9064

datum izdelave sep.24

projektant (naziv družbe) Spino II d.o.o., Ljubljana, M3si d.o.o., Šentjernej

prestavitev komunalnih vodov

NADZORNIK

imenovanje nadzornika ni obvezno v primeru gradnje nezahtevnega objekta, če jo izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje dejavnosti gradbeništva (16. člen GZ-1)

- ☒ imenovan je nadzornik gradnje

naziv družbe Arhivolta d.o.o.

poslovni naslov družbe Dunajska cesta 136

odgovorna oseba nadzornika Zvone Zupan

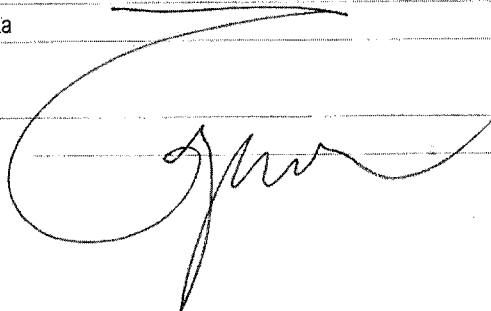
vodja nadzora Zvone Zupan

strokovna izobrazba Zvone Zupan, u.d.i.a.

identifikacijska številka ZAPS PA PPN 0941

datum 6.11.2024

podpis vložnika



PRILOGE

ustrezno označiti

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☒ | Pooblastilo (če zahteve ne vloga investitor) |
| ☒ | Zakoličbeni zapisnik |
| ☒ | Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI) |
| ☐ | Projektna dokumentacija za odstranitev zahtevnega in manj zahtevnega objekta - PZO |
| ☐ | Priloga 2C Izjava izvajalca pregleda pri neuporabi priporočene metode |
| ☐ | Priloga 4C Podatki o zemljiščih za gradnjo (izpolnjena v okviru prijave) |
| ☒ | Načrt organizacije gradbišča |
| ☐ | Potrdilo občine o plačnem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor (po 1. 1. 2024) |
| ☐ | Priloga 10A Mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, da so izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov, če so bili ti zaradi prevlade javne koristi določeni v gradbenem dovoljenju in morajo biti izvedeni pred začetkom gradnje |
| ☐ | Pravnomočno okoljevarstveno dovoljenje, če tako določa zakon, ki ureja varstvo okolja |
| ☐ | Posnetek dejanskega stanja in kulturnovarstveno soglasje za odstranitev dediščine (če gre za odstranitev objekta kulturne dediščine) |
| ☐ | Priloga 21 Izjava pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, da stanje obstoječega objekta dopušča izvedbo del, ki so nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč in s katerimi se vzpostavi prejšnje stanje (nujna rekonstrukcija) |
| ☐ | Druge priloge (navesti, katere): |

A

l

NAROČNIK: **Rezidenca K d.o.o.**
Rožna dolina, cesta XVII 24c
1000 Ljubljana

PROJEKT: **REZIDENCA POD GORAMI PREDDVOR**

k.o. BREG OB KOKRI(2083)
parc. št. 1271/34, 1271/35, 1271/36, 1271/37, 1267/23

ŠTEVILKA PROJEKTA: GEK/365_2024

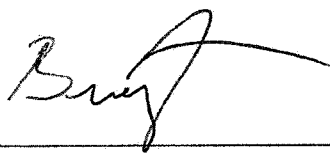
VRSTA DOKUMENTACIJE: **PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE**

IZDELOVALEC GEODETSKE DOKUMENTACIJE:

GEKOM PLUS d.o.o., Cesta II. Grupe odredov 62f, 1261 Ljubljana-Dobrunje

GEODETSKO DOKUMENTACIJO IZDELAL:

SAŠO BUCAJ dipl. inž. geod.



DIREKTOR PODJETJA:

SAŠO BUCAJ dipl. inž. geod.

 **GEKOM**^{plus}
GEODETSKE STORITVE
Cesta II. grupe odredov 62F
1261 Ljubljana - Dobrunje

KRAJ IN DATUM:

LJUBLJANA, 10.2.2025

STANOVANJSKA ETAŽNA LASTNINA

TABELA 1 – STANOVANJA

Id dela stavbe	Šifra stanovanja	POVRŠINA STANOVANJA (m2)			Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m2)	Sestavina dela stavbe	Površina s sestavinami delov stavb(m2)
		bivalni prostor	terasa	shramba v kleti		atrij	
1	stan 1	52,0	/	4,5	56,5	93,6	150,1
2	stan 2	67,5	/	4,5	72,0	107,4	179,4
3	stan 3	38,6	/	4,5	43,1	27,8	70,9
4	stan 4	58,2	/	4,8	63,0	122,4	185,4
5	stan 5	65,8	/	5,0	70,8	118,3	189,1
6	stan 6	52,0	8,2	4,8	65,0	/	65,0
7	stan 7	67,5	8,2	4,8	80,5	/	80,5
8	stan 8	38,6	8,2	4,5	51,3	/	51,3
9	stan 9	58,2	8,2	4,5	70,9	/	70,9
10	stan 10	65,8	8,2	4,5	78,5	/	78,5
11	stan 11	52,0	8,2	4,7	64,9	/	64,9
12	stan 12	67,5	8,2	4,7	80,4	/	80,4
13	stan 13	38,6	8,2	4,5	51,3	/	51,3
14	stan 14	58,2	8,2	4,5	70,9	/	70,9
15	stan 15	65,8	8,2	5,8	79,8	/	79,8
16	stan 16	52,0	8,2	4,4	64,6	/	64,6
17	stan 17	67,5	8,2	5,9	81,6	/	81,6
18	stan 18	38,6	8,2	4,4	51,2	/	51,2
19	stan 19	58,2	8,2	5,9	72,3	/	72,3
20	stan 20	65,8	8,2	6,0	80,0	/	80,0

SPLOŠNA SKUPNA LASTNINA

TABELA 1

OPIS POVRŠINE	Id dela stavbe	POVRŠINA (m2)
KOLESARNICA	21	31,5
TOPLOTNA POSTAJA	22	11,8

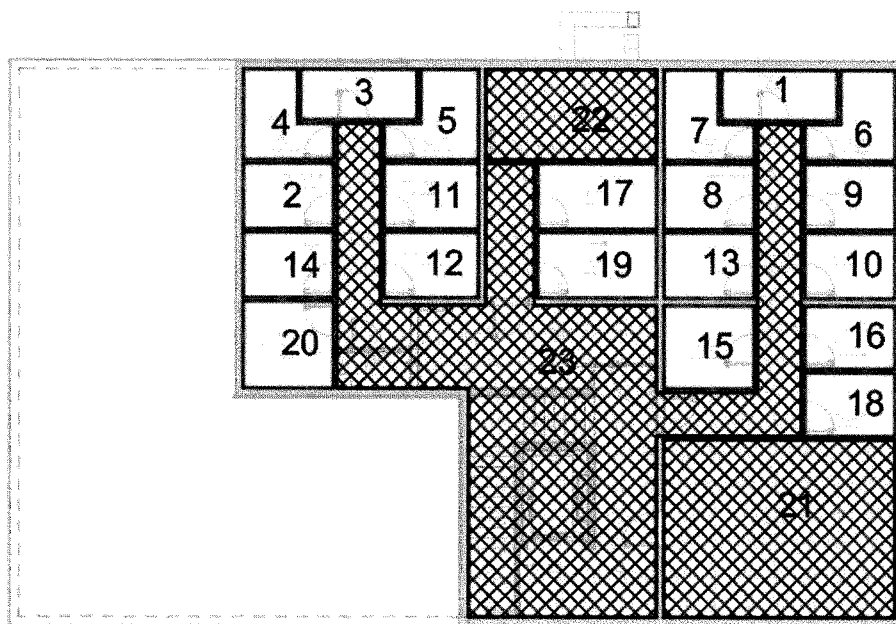
TABELA 2

OPIS POVRŠINE	OZNAKA	KLET	PRITLIČJE	1. NADSTROPJE	2. NADSTROPJE	3. NADSTROPJE	SKUPAJ
TEHNIČNI PROSTOR	23	5,4	/	/	/	/	5,40
ČISTILA, TP		2,0	/	/	/	/	2,04
HODNIKI SHRAMB		26,88	/	/	/	/	26,88
HODNIK STOPNIŠČE DVIGALO		39,57	49,38	49,52	49,52	49,52	237,51
							271,8

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH

Merilo 1: 200

1. ETAŽA - KLET

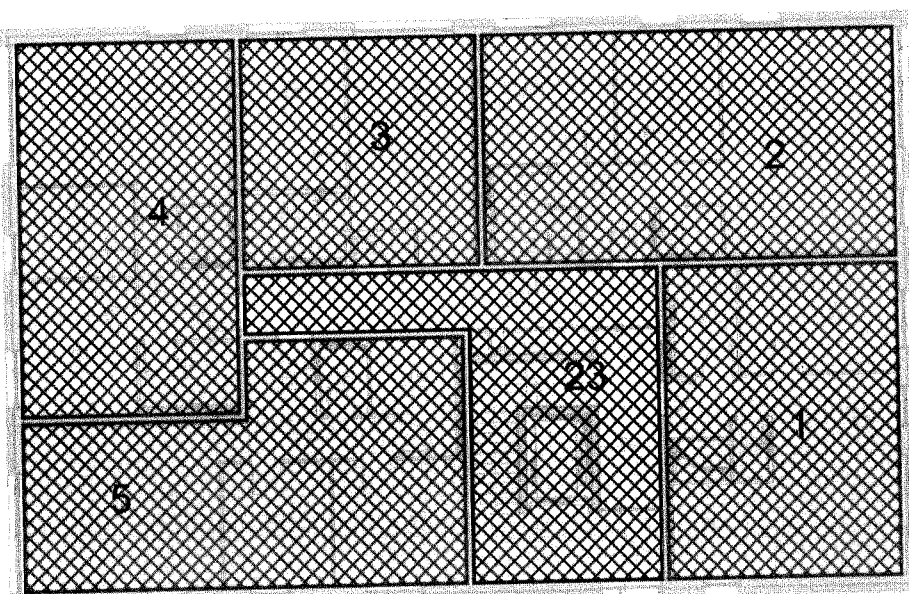


- ☐ Stanovanjem pripadajoče shrambe
☒ Splošni skupni deli

1

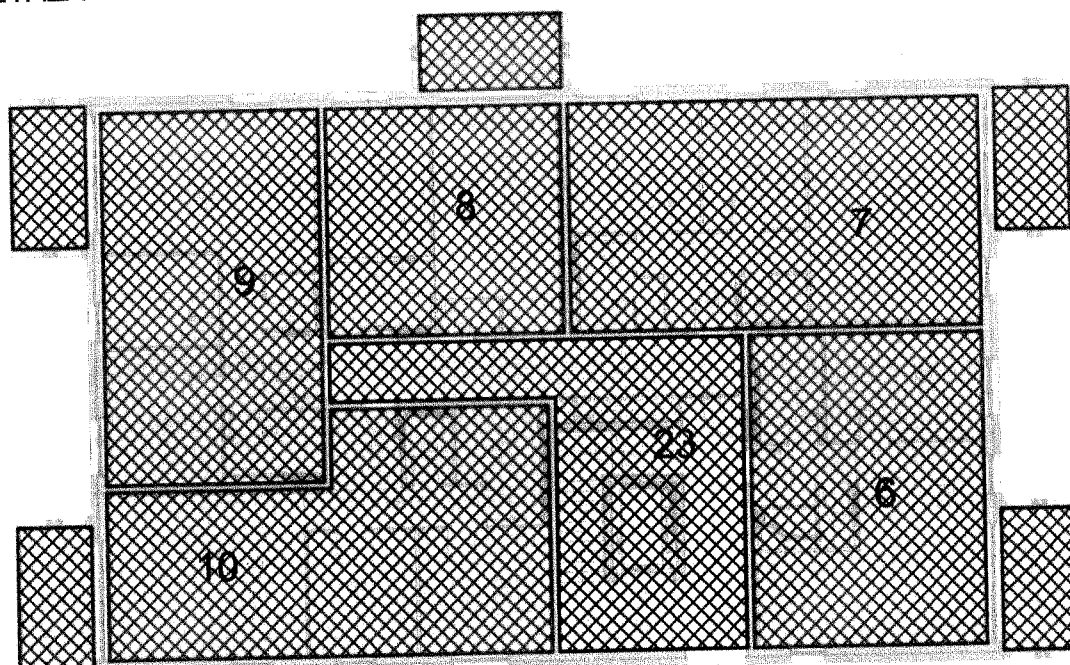
l

2. ETAŽA – PRITLIČJE



-  Stanovanja
-  Splošni skupni deli

3. ETAŽA – 1. NADSTROPJE

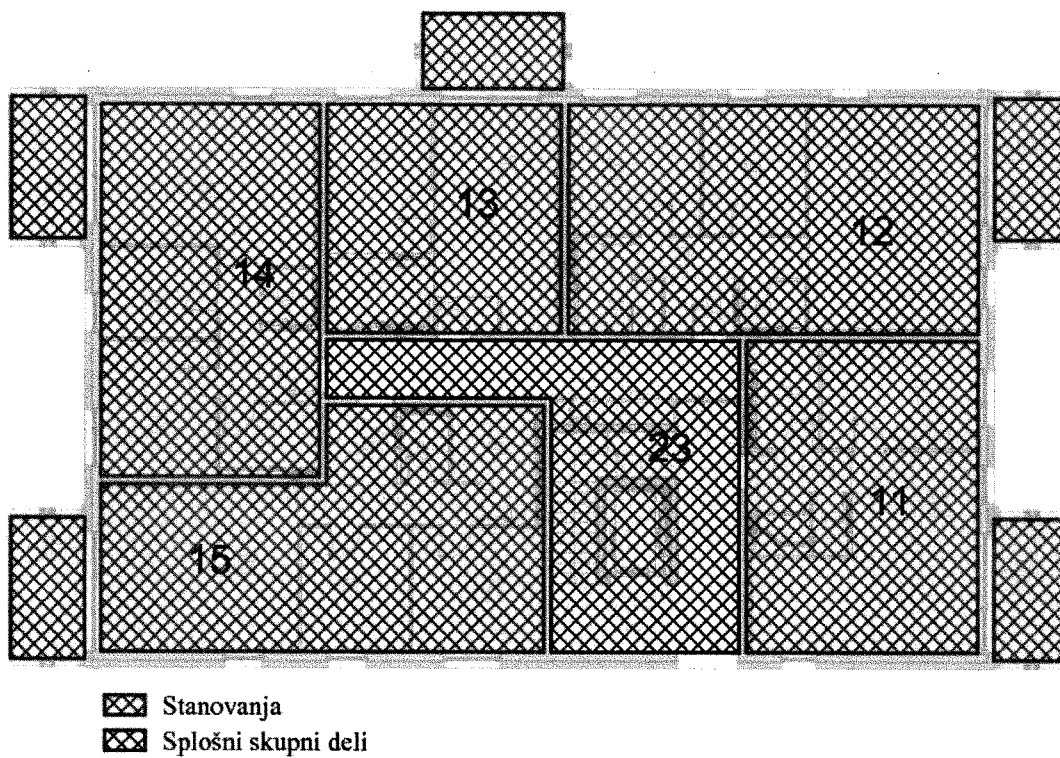


-  Stanovanja
-  Splošni skupni deli

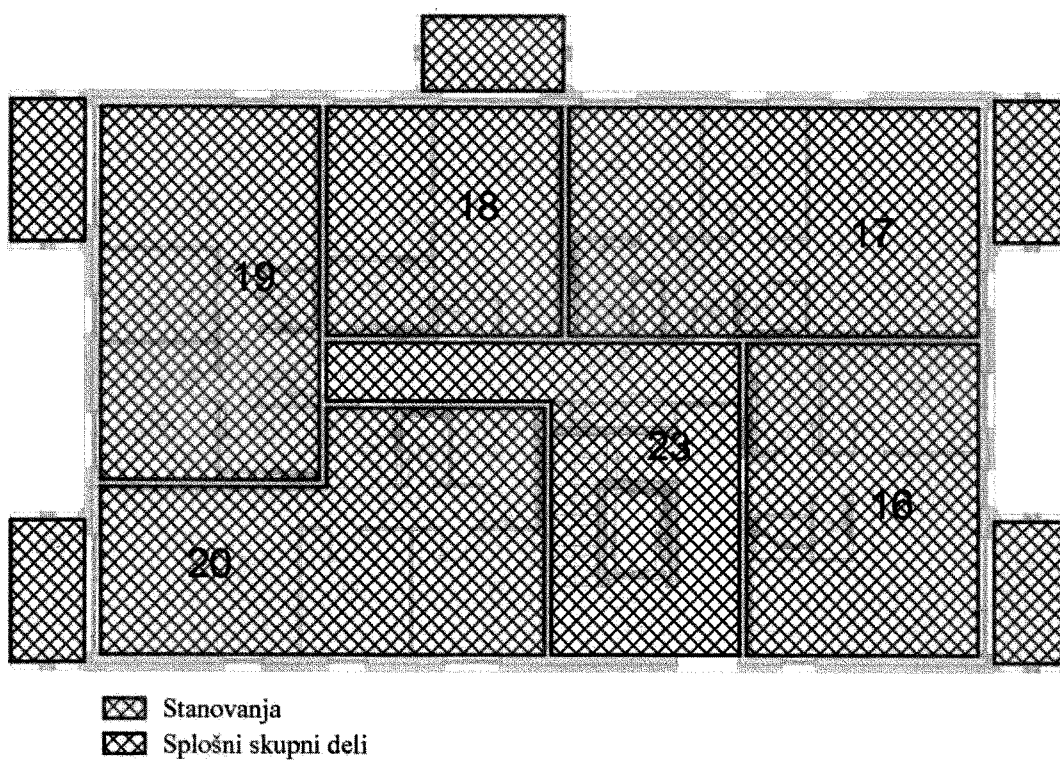
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

4. ETAŽA – 2. NADSTROPJE



5. ETAŽA – 3. NADSTROPJE



k

k

ZUNANJE POVRŠINE OBJEKTA

LASTNIŠKE ZUNANJE POVRŠINE - PARKIRIŠČA

TABELA 1

OPIS POVRŠINE	OZNAKA	POVRŠINA(m2)
PARKIRNO MESTO	1	13
PARKIRNO MESTO	2	13
PARKIRNO MESTO	3	13
PARKIRNO MESTO	4	13
PARKIRNO MESTO	5	13
PARKIRNO MESTO	6	13
PARKIRNO MESTO	7	13
PARKIRNO MESTO	8	13
PARKIRNO MESTO	9	13
PARKIRNO MESTO	10	13
PARKIRNO MESTO	11	13
PARKIRNO MESTO	12	13
PARKIRNO MESTO	13	21
PARKIRNO MESTO	14	21
PARKIRNO MESTO	15	13
PARKIRNO MESTO	16	13
PARKIRNO MESTO	17	13
PARKIRNO MESTO	18	13
PARKIRNO MESTO	19	13
PARKIRNO MESTO	20	13
PARKIRNO MESTO	21	13
PARKIRNO MESTO	22	13
PARKIRNO MESTO	23	13
PARKIRNO MESTO	24	13
PARKIRNO MESTO	25	13
PARKIRNO MESTO	26	13
PARKIRNO MESTO	27	13
PARKIRNO MESTO	28	13
PARKIRNO MESTO	29	13
PARKIRNO MESTO	30	13
PARKIRNO MESTO	31	13
PARKIRNO MESTO	32	13
PARKIRNO MESTO	33	13
PARKIRNO MESTO	34	13
PARKIRNO MESTO	35	13
PARKIRNO MESTO	36	13
PARKIRNO MESTO	37	13
PARKIRNO MESTO	38	13
PARKIRNO MESTO	39	13
PARKIRNO MESTO	40	13

A

L

SKUPNE ZUNANJE POVRŠINE

TABELA 2

OPIS POVRŠINE	OZNAKA	POVRŠINA(m2)
PARKIRIŠČE ZA OBISKOVALCE	A	13
PARKIRIŠČE ZA OBISKOVALCE	B	13
PARKIRIŠČE ZA OBISKOVALCE	C	13

TABELA 3

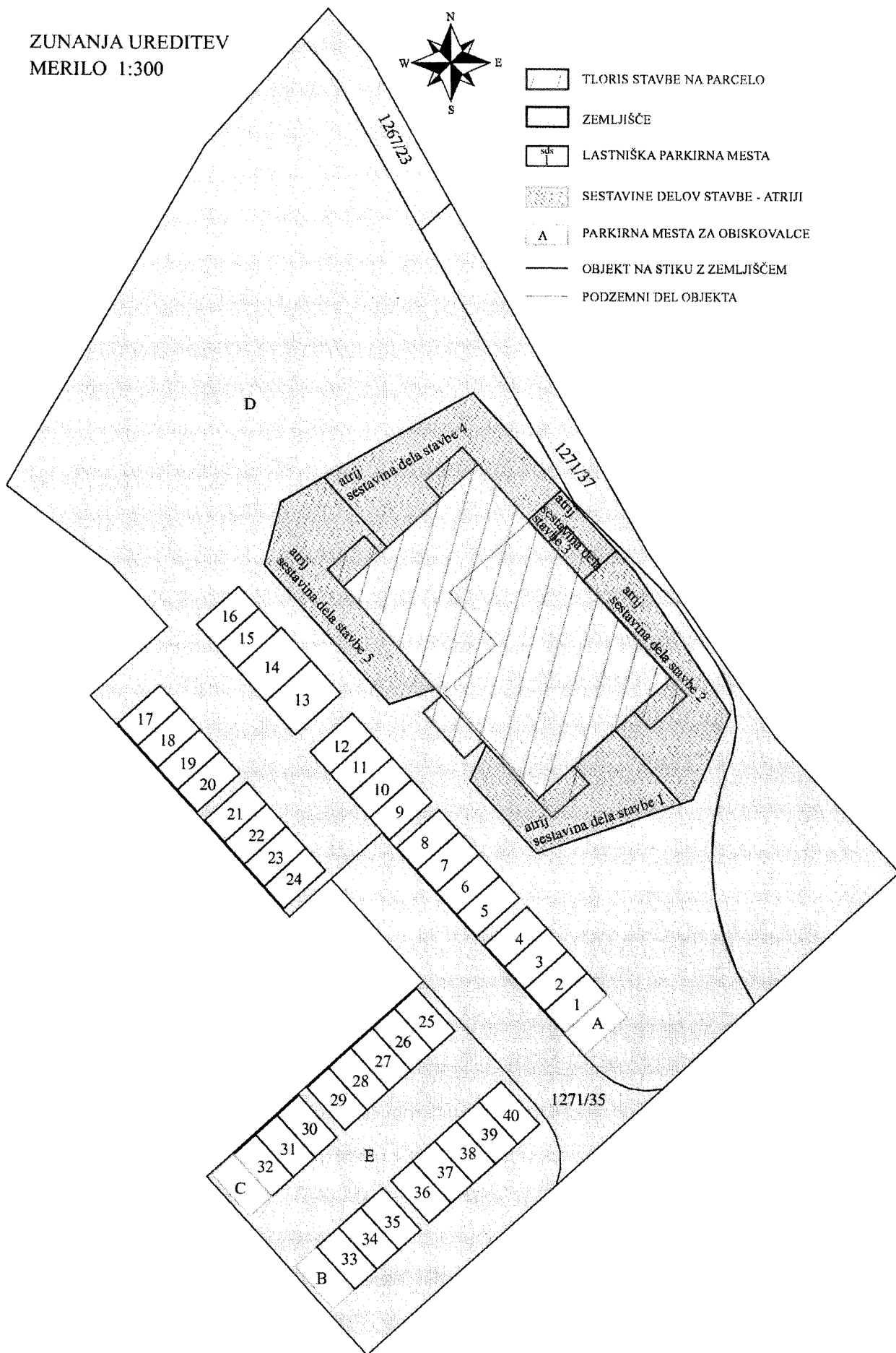
OZNAKA	POVRŠINA(m2)
D	2678
PARCELA 1271/35	211
E	304
PARCELA 1271/37	357
PARCELA 1267/23	70

K P

ZUNANJA UREDITEV
MERILO 1:300



- TLORIS STAVBE NA PARCELO
- ZEMLJIŠČE
- LASTNIŠKA PARKIRNA MESTA
- SESTAVINE DELOV STAVBE - ATRIJI
- PARKIRNA MESTA ZA OBISKOVALCE
- OBJEKT NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM
- PODZEMNI DEL OBJEKTA



A

L

Priloga 4: Informativni Irazion delezion na skupnih delih

ID dela stavbe	Oznaka	Površina	Solarni štaci na skupni Irazion delezion A, B, C, D, E, 127/138, 127/137, 128/723
1	stan 1	150,1	150,1 / 181,81
2	stan 2	173,4	179,4 / 181,81
3	stan 3	70,9	70,9 / 181,81
4	stan 4	185,4	185,4 / 181,81
5	stan 5	189,1	189,1 / 181,81
6	stan 6	65,0	65,0 / 181,81
7	stan 7	80,5	80,5 / 181,81
8	stan 8	52,3	52,3 / 181,81
9	stan 9	78,5	78,5 / 181,81
10	stan 10	64,9	64,9 / 181,81
11	stan 11	80,4	80,4 / 181,81
12	stan 12	51,3	51,3 / 181,81
13	stan 13	70,9	70,9 / 181,81
14	stan 14	79,8	79,8 / 181,81
15	stan 15	64,6	64,6 / 181,81
16	stan 16	61,6	61,6 / 181,81
17	stan 17	72,3	72,3 / 181,81
18	stan 18	80,0	80,0 / 181,81
19	stan 19	80,0	80,0 / 181,81
20	stan 20	80,0	80,0 / 181,81

Oznaka	Površina	stan 1	stan 2	stan 3	stan 4	stan 5	stan 6	stan 7	stan 8	stan 9	stan 10	stan 11	stan 12	stan 13	stan 14	stan 15	stan 16	stan 17	stan 18	stan 19	stan 20
1 PM	13		1/1																		
2 PM	13		1/1																		
3 PM	13				1/1																
4 PM	13					1/1															
5 PM	13																				
6 PM	13																				
7 PM	13				1/1																
8 PM	13																				
9 PM	13																				
10 PM	13																				
11 PM	13																				
12 PM	13																				
13 PM	21																				
14 PM	21																				
15 PM	13				1/1																
16 PM	13														1/1						
17 PM	13																				
18 PM	13														1/1						
19 PM	13															1/1					
20 PM	13																				
21 PM	13			1/1																	
22 PM	13																				
23 PM	13		1/1																		
24 PM	13																				
25 PM	13																				
26 PM	13				1/1																
27 PM	13																				
28 PM	13																				
29 PM	13																				
30 PM	13						1/1														
31 PM	13						1/1														
32 PM	13							1/1													
33 PM	13																				
34 PM	13					1/1															
35 PM	13																				
36 PM	13								1/1												
37 PM	13									1/1											
38 PM	13										1/1										
39 PM	13											1/1									
40 PM	13												1/1								

POD GORAMI

INFORMATIVNI KOMERCIALNO-TEHNIČNI OPIS ZA STANOVANJA

LOKACIJA

Lokacija stanovanjskega objekta Pod gorami se nahaja ob ulici Hrib v Preddvoru. Območje je umeščeno v zelen nepozidan del kraja. Na severo zahodu meji na več enostanovanjskih objektov, na severo vzhodni strani se nahaja ulica Hrib, medtem ko se na južni strani nahajajo večstanovanjski objekt in parkirišče poslovnega kompleksa.

Na območju objekta je v veljavi OPPN PR 16 Jelovica, ki v funkcionalni enoti FC DS 2 predvideva gradnjo še dveh večstanovanjskih objektov.

ZASNOVA

Večstanovanjski objekt Pod gorami ima vertikalni gabarit kleti, pritličja in treh nadstropij (K+P+3N). Skupaj je v objektu 20 stanovanj.

Objekt je zasnovan pravokotno s centralnim vhodom iz zahodne strani in stopniščem, ki povezuje klet, pritličje in tri nadstropja.

Objekt ima eno kletno etažo s shrambami, tehničnimi prostori in kolesarnico. V kletni etaži ima vsako stanovanje svojo shrambo.

Objekt je zasnovan energetske učinkovito.

ZUNANJA IN PROMETNA UREDITEV

Okolica objektov je ozelenjena. Pred vhodom so predvidene tlakovane površine. Na jugo vzhodni strani je ob dostopni poti predvideno otroško igrišče.

Na delu zunanjih površin so urejeni zasebni ograjeni atriji.

Uvoz na zemljišče je namenjen dovozu in interni povezavi. Na terenu je parkirnih mest za 43 osebnih vozil, od tega so tri parkirna mesta namenjena obiskovalcem.

Uvoz in del voznih površin se bo kasneje uporabil tudi za napajanje območja, ki je predvideno zahodno od objekta Pod gorami.

Shranjevanje koles za stanovalce je urejeno v kolesarnici v kletni etaži in v shrambah posameznih stanovanj.

KOMUNALNO ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Objekt se priključi na javno omrežje komunalno energetske infrastrukture, kanalizacijski sistem, vodovodno omrežje, toplovod za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode, elektriko ter telekomunikacijsko omrežje.

V bližini uvoza do objekta je skupen prostor za zbiranje odpadkov .

KONSTRUKCIJA, STREHA IN FASADA

Nosilna konstrukcija je sestavljena iz temeljne armiranobetonske plošče, sten, slopov in nosilcev, armiranobetonskih medetažnih plošč in stopnišč. Streha objekta je ravna, armiranobetonska.

Fasada je kontaktna, zaključni sloj je tankoslojni omet. Debelina fasadne toplotne izolacije je 20 cm.

Okna in balkonska vrata v stanovanjih so iz PVC profilov, zastekljena z izolacijskim steklom z ustrezno toplotno in zvočno izolativnostjo. Za sončno zaščito so na oknih predvidena zunanja senčila s krmiljenjem na električni pogon.

KLET IN SKUPNI PROSTORI

Vhod v klet je preko glavnega vhoda objekta.

V kleti so shrambe stanovanj, skupna kolesarnica in potrebni tehnični prostori ter komunikacijsko jedro.

Tlaki v shrambah, tehničnih prostorih in kolesarnici so betonski, površinsko ustrezno obdelani.

Komunikacijsko jedro z dvigalom in stopniščem povezuje vse etaže.

Vrata v stopniščih in hodnikih so kovinska. Finalni tlak v stopnišču, predprostoru in hodnikih je keramika. Strop in stene so zglačene in barvane s poldisperzijsko barvo. Na vhodnem podestu/vetrolovu v objekt so vgrajeni poštni nabiralniki in oglasna deska za potrebe upravnika.

STANOVANJA

Stanovanja so zasnovana funkcionalno. Svetla višina je v vseh stanovanjih cca 265 cm.

Stene med stanovanji so ustrezno toplotno in zvočno izolirane. Nenosilne in instalacijske stene v stanovanjih so izvedene s suhomontažnim sistemom iz mavčno kartonskih plošč, instalacijski jaški so iz mavčno kartonskih plošč ustrezne požarnim zahtevam.

Stene so glajene in barvane s poldisperzijsko barvo, v mokrih prostorih (kopalnica, WC in utility) so delno obložene s keramiko.

Armiranobetonski stropi so brušeni, glajeni in barvani s poldisperzijsko barvo.

Tlak v sobah, na vhodu in kuhinji je parket, v kopalnici, utilitiju in WC je keramika.

Vhodna vrata v stanovanje so požarno odporna, protivlomna, opremljena z varnostno ključavnico in kukalom, notranja vrata so lesena, vsa višine cca 210 cm.

V kopalnicah in WC so v izvedeno opremo vključeni konzolna WC školjka s podometnim izplakovalnikom, umivalnik in tuš. Umivalniki in tuši imajo enoročno nadometno mešalno baterijo in odtočno garnituro. Zasteklitev tuša ni vključena.

Vsako stanovanje ima atrij ali balkon. Tlak na balkonih in na delu atrijev je iz protizdrsnih granitogres plošč. Del atrijev je zatravljen.

Stanovanja imajo v kleti shrambe v katerih je predvideno tudi shranjevanje koles.

STROJNE INŠTALACIJE

Za ogrevanje in pripravo tople vode je v kleti predvidena skupna toplotna podpostaja, ki je priključena na daljinski toplovod.

Podometna omarica z razdelilcem za talno ogrevanje, opremljena z avtomatsko regulacijo ogrevne vode in merilnikom toplote ter hladne vode z daljinskim odčitavanjem, je nameščena v stanovanju. V stanovanjih je talno ogrevanje, s prostorsko temperaturno regulacijo. V kopalnici je poleg talnega gretja tudi kopalniški radiator. Kuhinjske nape so obtočne.

V atrijih je izveden priključek za vodo.

Za ohlajevanje stanovanj je vgrajena predpriprava za hladilni sistem (klima) z odvodom kondenzata in električno napajanje zunanje in notranje enote – split sistem. Lokacija zunanje enote je predvidena na strehi objekta.

Shrambe v kleti in stanovanja so ustrezno prezračevana.

ELEKTRIČNE INŠTALACIJE

Merilna mesta za električno energijo so v tehničnem prostoru v kleti. Za vsako stanovanje je predvideno odjemno mesto s priključno močjo 1x14 kW z glavnimi varovalkami 3x20A. V stanovanju je nameščena razdelilna elektro omarica ter tipska omarica za signalno komunikacijske inštalacije z optičnim dovodom.

Vtičnice za električno in priključki za opremo ter vtičnice za telekomunikacije so razporejeni glede na predvideno notranjo opremo. Razen v atrijih, balkonih in v kletnih shrambah so v stanovanju le izpusti za namestitve svetil. Svetilka v mokrih prostorih mora biti s strani kupca izbrana z ustrezno IP zaščito.

Šibkotočne vtičnice so v dnevnih in otroških sobah ter v spalnicah. V stanovanjih so videodomofoni.

Iz stanovanjskega razdelilnika poteka tudi kabel za napajanje shrambe v kleti, kjer je svetilka in vtičnica.

V skupnih prostorih (hodniki, stopnišča, vhodi) in kleti je nameščena splošna in varnostna razsvetljava. Na hodnikih in v kleti so vtičnice za čiščenje.

Rezidenca K d.o.o.

Ljubljana, 3.3.2025

Rezidenca K d.o.o.
Pod hribom 55

1000 Ljubljana

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

Spoštovani!

Gorenjska banka d.d., Kranj, Bleiweisova cesta 1, 4000 Kranj, matična številka 5103061000, davčna številka 42780071 (v nadaljnjem besedilu: **Gorenjska banka**) kot hipotekarna upnica in imetnica hipoteke (vpisane pod ID pravico 24248489), ustanovljene na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o projektnem financiranju števil. KZ6F664607/1 (v nadaljevanju: **kredit ali kreditna pogodba**) in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po 141. in 142. čl. SPZ, opr. št. SV 1381/2024 z dne 28.11.2024, notarke Marije Murnik iz Kranja, za zavarovanje posojilne terjatve v znesku 3.153.756,70 EUR s pripadki in zapadlostjo 30.07.2027, na nepremičninah:

parcela 2083 1267/23
parcela 2083 1271/34
parcela 2083 1271/35
parcela 2083 1271/36
parcela 2083 1271/37

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 Rezidenca K d.o.o. kot prodajalec in Kupec posameznega dela stavbe (*posameznega stanovanja/poslovnega prostora*) in prejemu plačila 90% neto celotne kupnine iz prodajne pogodbe neposredno na račun banke št. SI56 0700 0000 2911 448, sklic/referenca: SI05 3978010-2664607, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. oziroma 3. odstavku 15. člena ZVKSES (brez upoštevanega DDV), pri čemer prodajna cena posamezne nepremičnine ne sme biti nižja od 100 % cene posamezne enote, ki je bila določena v Prilogi 1 kreditne pogodbe,

izdala izbrisno dovoljenje za vknjižbo izbisa vknjižene hipoteke in zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na posameznem delu stavbe (*posameznem stanovanju/poslovnem prostoru*), ki je predmet nakupa.

Ljubljana, 31.01.2025

Gorenjska banka d.d. Kranj

Maja Čeh

Čeh Maja
Digitalno podpisal
Datum: 2025.01.31
08:32:47 +01'00'

Dunja Jeršin Tomassini

DUNJA JERŠIN
TOMASSINI
Digitalno podpisal DUNJA
JERŠIN TOMASSINI
Datum: 2025.01.31
08:48:11 +01'00'