



**NOTAR MARKO SALMIČ**  
Cankarjeva cesta 2c, 3320 Velenje

telefon: +386 (0)3 587-14-20  
e-pošta: [notar.velenje@siol.net](mailto:notar.velenje@siol.net)

Opr. št.: SV 235/25  
Datum : 16.05.2025

**NOTARSKI ZAPIS**  
**SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE**  
**»Blok KOMEN 1«**

Notar Marko Salmič iz Velenja potrjujem, da se danes 16.05.2025 (šestnajstega maja dvatisočpetindvajset) ob 8:30 uri (osmi uri in trideset minut) v moji notarski pisarni na Cankarjevi cesti 2 (dve) (dva)c v Velenju, kjer notar tudi sestavim ta notarski zapis, zglasi stranka: -----

- **RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.**, (skrajšana firma: RIHTER BKLA d.o.o.), Loke 40 (štirideset), 3333 (tritisočtristotriintrideset) Ljubno ob Savinji, matična številka 9749926000 (devet-sedem-štiri-devet-dve-šest-nič-nič-nič), ki ga zastopa **direktor Stanko RIHTER**, stanujoč Rore 27 (sedemindvajset), 3333 (tritisočtristotriintrideset) Ljubno ob Savinji, katerega istovetnosti notar nisem dodatno preverjal, saj mi je sicer znan. -----

Z vpogledom v podatke sodnega/poslovnega registra na današnji dan notar ugotovim obstoj zgoraj navedene družbe in vpis navzočega Stanka RIHTER kot direktorja navedene družbe, ki jo lahko kot direktor zastopa samostojno in brez omejitev. -----

Navzoča stranka želi notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z **Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb** - v nadaljevanju: **ZVKSES** (Uradni list RS, št. 18/2004), zato notar v smislu 42. člena **Zakona o notariatu** – v nadaljevanju: **ZN** (Uradni list RS, št. 13/94 in naslednji) na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla oziroma izjave volje ter opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla oziroma izjave volje. Notar v smislu 42. člena ZN tudi ne poznam morebitnih drugih relevantnih okoliščin v zvezi z nameravanim pravnim poslom. -----

Stranko sem notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo notarskega zapisa pozval, da mi predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med istimi strankami, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki bi bil zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Stranka mi po mojem pozivu izjavi, da nima povezanih poslov in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih. Notar tudi na kakšen drug način nisem ugotovil, da gre za povezane pravne posle, ali da bi kakšne listine o neposredno povezanih pravnih poslih obstajale, zlasti, da bi stranka sama že predhodno sprejemala tovrstne splošne pogoje prodaje. -----

-----I.-----

Družba RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o., kot prodajalec po svojem zakonitem zastopniku nato pred menoj sprejme naslednje predložene mi: -----

-----**SPLOŠNE POGOJE PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE**-----  
-----**" Blok KOMEN 1 (ena)"**-----

ki jih sprejme prodajalec RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o., skrajšana firma: RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40 (štirideset), 3333 (tristočtristotriintrideset) Ljubno ob Savinji, matična številka 9749926000 (devet-sedem-štiri-devet-devet-dve-šest-nič-nič-nič), ki ga zastopa direktor Stanko Rihter, (v nadaljevanju: prodajalec) -----

-----**1.(prvo) poglavje: UVODNE DOLOČBE**-----

-----**Uvodne ugotovitve**-----

-----**1. ( prvi ) člen**-----

Prodajalec izjavlja: -----

(1) (ena) da je dejanski in zemljiškoknjižni lastnik zemljišč - **katastrska občina 923 Ljubno ob Savinji parcela 61/3** (ID znak: parcela 923 61/3), **katastrska občina 923 Ljubno ob Savinji parcela 64/4** (ID znak: parcela 923 64/4) in **katastrska občina 923 Ljubno ob Savinji parcela 64/3** (ID znak: parcela 923 64/3); -----

(2) (dve) da na zemljiščih iz prejšnje točke tega člena izvaja gradnjo novega večstanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo s komercialnim imenom »Blok KOMEN 1 (ena)« na podlagi dokončnega in pravnomočnega **gradbenega dovoljenja št. 351-277/2023-6229-12 (tristoenainpetdeset - dvestosedeminsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šest-tisočdvestodevetindvajset - dvanajst) z dne 21.11.2023 (enaindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Mozirje in je postalo dokončno ter pravnomočno dne 01.12.2023 (prvega decembra dvatisočtriindvajset)**; -----

(3) (tri) da se ti splošni pogoji prodaje skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ((UL RS št. 18/2004) v nadaljevanju ZVKSES) uporabljajo za prodajne pogodbe sklenjene s kupci, ki imajo položaj **končnega kupca** po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov ter za ostale kupce v kolikor se prodajalec in posamezen kupec za uporabo teh izrecno dogovorita s posamezno prodajno pogodbo; -----

-----**Pomen uporabljenih pojmov in kratic.**-----

-----**2. (drugi) člen**-----

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

 2



(1) (ena) **Splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje; -----

(2) (dve) **prodajalec** je družba RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o., skrajšana firma: RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40 (štirideset), 3333 (tristočtristotriintrideset) Ljubno ob Savinji, matična številka 9749926000 (devet-sedem-štiri-devet-devet-dve-šest-nič-nič-nič);-----

(3) (tri) **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela-----

(4) (štiri) **stavba »Blok KOMEN 1«** predstavlja stanovanjski objekt iz 2. (druge) točke 1. (ena) člena teh splošnih pogojev; -----

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

(6) (šest)) **prodajna pogodba** je prodajna pogodba iz 3. (tretje) točke tega člena; -----

(7) (sedem) **nepremičnina**, ki je predmet prodaje, je posamezen del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v stavbi »Blok KOMEN 1« predmet prodajne pogodbe iz 3. (tretje) točke tega člena; -----

(8) (osem) **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04); -----

**Priloge splošnih pogojev.** -----

### 3. (tretji) člen -----

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

- **PRILOGA 1 (ena):** tehnično komercialni opis z dne 6.11.2024 (šestega novembra dvatisočštiriindvajset) -----
- **PRILOGA 2 (dve):** situacija stavbe z zunanjo ureditvijo, razporeditvijo, -----
- **PRILOGA 3 (tri):** shema kletne etaže z označenimi parkirišči, shrambami in poslovnima prostoroma, -----
- **PRILOGA 4 (štiri):** shema pritličja z označenimi stanovanji, ložami in atriji, -----
- **PRILOGA 5 (pet):** shema nadstropja z označenimi stanovanji in ložami -----
- **PRILOGA 6 (šest):** seznam stanovanj z oznako stanovanja, lož, atrijev in shramb, oznako parkirišč in solastniških deležev na skupnih delih stavbe, -----
- **PRILOGA 7 (sedem):** preliminarni načrt, -----
- **PRILOGA 8 (osem):** izpiski iz zemljiške knjige, -----
- **PRILOGA 9 (devet):** pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-277/2023-6229-12 (tristoenainpetdeset - dvestosedeminsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestodevetindvajset - dvanajst) z dne 21.11.2023 (enaindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Mozirje; -----

**2.(drugo) poglavje: PREDMET PRODAJE**-----

**Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje** -----

### 4. (četrti) člen -----

Na stavbi »Blok KOMEN 1« bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnino tvorili posamezni deli stavbe, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih stavbe »Blok KOMEN 1« iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev prodaje, kot je razvidno iz PRILOGE 7 (sedem) k tem splošnim pogojem - Preliminarnega etažnega načrta z dne 26.02.2025 (šestindvajsetega februarja dvatisočpetindvajset). -----

Kot posamezni del stavbe se smatra 20 (dvajset) stanovanj z vključenimi kvadraturami lož in kleti ter 2 (dve) poslovna prostora. Poleg PRILOGE 7 (sedem), je sama prostorska umestitev posameznih delov stavb in zlasti predvidena razporeditev posameznih prostorov podrobneje razvidna po posameznih etažah iz PRILOG 3 (tri), 4 (štiri) in 5 (pet). -----

Hkrati pa je v PRILOGI 6 (šest) razvidno vseh 20 (dvajset) stanovanj in 2 (dve) poslovnih prostorov ter v kvadraturu stanovanj **všteta** loža oziroma klet. V kvadraturu stanovanj oziroma poslovnih prostorov **niso vštete** kvadrature predvidenih štirih zunanjih atrijev S6-S9 (S šest - S devet) in parkirišč P1-P20 (P ena - P dvajset) ter P29A (P devetindvajset A) in P44B (P štiriinštirideset B), saj bodo ti glede na PRILOGO 6 (šest) vezana na posamezni del stavbe kot posebni skupni deli stavbe v smislu zadnjega odstavka 5. (pet) člena teh splošnih pogojev. -----

#### **Skupni deli stavbe »Blok KOMEN«**-----

#### **5. (peti) člen**-----

#### **Splošni skupni deli stavbe**-----

Splošni skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, bodo:-----

(1) (ena) zemljišče, na katerem stoji večstanovanjska stavba » Blok KOMEN 1 (ena)«, zemljišča iz 1. (prve) točke, 1. (ena) člena teh splošnih pogojev, zmanjšane za lastniška parkirišča in atrije oz. bodoče naslednice sedanjih parcel, in sicer po zaključeni parcelaciji, po kateri bodo parcele imele nove oznake, kot je to še zlasti razvidno iz PRILOGE 2 (dve) in druge strani PRILOGE 7 (sedem); -----

(2) (dve) skupni deli stavbe večstanovanjske stavbe »Blok KOMEN 1«, ki so opredeljeni v PRILOGI 7 (sedem) - Preliminarni etažni načrt z dne 26.2.2025 (šestindvajsetega februarja dvatisočpetindvajset), označeni z oznako SP (skupni prostor) k tem splošnim pogojem so: hodniki, stopnišča, dvigalo, kolesarnica, prostor za čistila, tehnični prostor, pokriti vhod; -----

(3) (tri) skupni gradbeni elementi stavbe, kot so temelji, nosilni zidovi, stropovi, streha, jašek dvigala;-----

(4) (štiri) skupne instalacije, naprave in oprema v skupnih delih iz 2. (druge) točke, kot so notranja električna, vodovodna napeljava, ki je za priključki in se nahaja v skupnih prostorih, strojnica dvigal, mehčalnik vode, instalacijski jaški, kanalizacija, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje, javljanje ter preprečevanje širjenja požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov. -----

Samostojne enote etažne lastnine ter njihovi solastniški deleži na skupnih delih stavbe - večstanovanjske stavbe »Blok KOMEN 1« so razvidni iz PRILOGE 6 (šest): Seznam stanovanj z oznako stanovanja, površino stanovanj, lož, atrijev in shramb, oznako parkirišč in solastniških deležev na skupnih delih stavbe. -----

Skupni deli stavbe - npr. fasada večstanovanjske stavbe »Blok KOMEN 1« je dostopna tudi preko stanovanj in zasebnih balkonov, zato so lastniki stanovanj dolžni omogočiti dostop

zaradi vzdrževanja teh delov v skladu z navodili upravnika večstanovanjske stavbe »Blok KOMEN 1«. -----

### **Posebni skupni deli stavbe**-----

**Vseh 22 (dvaindvajset) predvidenih označenih parkirišč** (tako tista, ki bodo deli stavbe (P1-P20 (P ena - P dvajset)), kot dve predvideni parceli (P29A (P devetindvajset A) in P44B (P štiriinštirideset B))) **in 4 (štiri) atriji** (S6-S9 (S šest - S devet)) se **ne štejejo v kvadrature stanovanj oziroma poslovnih prostorov** ter bodo oblikovani kot **posebni skupni deli stavbe, ki ustrezno v konkretnem pripadejo** vsakokratnemu lastniku konkretnega posameznega stanovanja ali poslovnega prostora v smislu PRILOGE 6 (šest).-----

### **Površine**-----

#### **6. (šesti) člen**-----

(1) (ena) Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oziroma solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot bruto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi (montažnimi) stenami oziroma drugih površin.-----

(2) (dve) Če bodo dejanske bruto površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene za 3 (tri) (tri)% se prodajna cena ne spremeni in tudi ne pomeni spremembe predmeta pogodbe ter iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti.-----

(3) (tri) Če bodo dejanske bruto prodajne površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za več kot 3 (tri) (tri)% se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske bruto površine. V tem primeru bosta pogodbeni stranki na podlagi površin iz etažnega načrta stavbe definirali novo pogodbeno vrednost nepremičnine z dodatkom k prodajni pogodbi. Poračun se opravi ob plačilu zadnjega obroka kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poročila, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.-----

(4) (štiri) Solastniški deleži iz 4. (četrtga) člena teh splošnih pogojev se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin iz prej navedenih razlogov, ne more biti razlog kakršnihkoli odškodninskih zahtevkov, razen zahtevka iz prejšnjega odstavka. Solastniški deleži se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega postopka.-----

### **Lastnosti stavbe »Blok KOMEN 1«**-----

#### **7. (sedmi) člen**-----

Stavba »Blok KOMEN 1« in njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo na podlagi katere je pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset)- 277/2023-6229-12 (dvestosedeminsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestodevetindvajset - dvanajst) z dne 21.11.2023 (enaindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Mozirje in je postalo pravnomočno dne 1.12.2023 (prvega decembra dvatisočtriindvajset), ki je PRILOGA 9 (devet) k tem splošnim pogojem ter bodo imeli tehnične lastnosti določene v Tehnično komercialnem opisu z dne 6.11. 2024 (šestega novembra dvatisočštiriindvajset), ki je PRILOGA 1 (ena) k tem splošnim pogojem.-----

## **Lastnosti stanovanj kot posameznih delov**

### **8. (osmi) člen**

(1) (ena) Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo končana tako, da bodo primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi v Tehnično komercialnem opisu, ki je PRILOGA 1 (ena) k tem splošnim pogojem in razporedom prostorov, določenim z načrtom, ki je priloga k vsaki prodajni pogodbi sklenjeni s posameznim kupcem.

(2) (dve) Shrambe v kleti in parkirna mesta kot posamezni deli stavbe »Blok KOMEN 1« bodo razporejeni, začrtani in oštevilčeni tako, kot je razvidno iz situacije stavbe z zunanjo ureditvijo, razporeditvijo in označitvijo parkirišč, ki je PRILOGA 3 (tri) k tem splošnim pogojem.

(3) (tri) Kupec ni upravičen do zahtevkov iz naslova sprememb lastnosti stanovanja, kot so opredeljene v Tehnično komercialnem opisu, ki je PRILOGA 1 (ena) k tem splošnim pogojem.

## **3. (tretje) poglavje: PLAČILO KUPNINE**

### **Ara**

### **9. (deveti) člen**

(1) (ena) Kupec mora v znamenje sklenitve predpogodbe ali prodajne pogodbe, plačati aro v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi (kupnine).

(2) (dve) Ara se všteje v kupnino in se ne obrestuje.

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

### **Plačilo kupnine**

### **10. (deseti) člen**

(1) (ena) Kupec mora plačati preostali del kupnine po vštetju are skladno z določili sklenjene prodajne pogodbe in ZVKSES.

(2) (dve) Prodajalec in kupec se s prodajno pogodbo dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. člena ZVKSES (pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo etažne lastnina na posameznem delu stavbe in pred izročitvijo nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način iz 18. člena ZVKSES), če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji ter drugega odstavka 1. člena ZVKSES.

(3) (tri) Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES, če v korist kupca zagotovi ali nepreklicno bančno garancijo, ki mu jo izroči ob plačilu kupnine s katero se banka zaveže, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi ali ustrezno zavarovanje v obliki zadržanih sredstev. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačane kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti za 6 (šest) mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi.

-----  
(4) (štiri) Z dogovorom iz drugega in tretjega odstavka tega člena ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena ZVKSESS. -----  
-----

#### **Zadržanje dela kupnine** ----- -----

#### **11. (enajsti) člen** ----- -----

(1) (ena) Kupec ni dolžan plačati zadnjih 10 (deset) % odstotkov kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi. Prodajalec mora kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema. -----  
-----

(2) (dve) Če se ob prevzemu nepremičnine (po 14. (štirinajstem) členu teh splošnih pogojev) ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine. Prodajalec se zaveže napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. -----  
-----

(3) (tri) Če prodajalec do izročitve nepremičnine pri notarju ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak kot to določa 18. (osemnajsti) člen teh splošnih pogojev, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati 5 (pet) % kupnine -----  
-----

(4) (štiri) Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo 5 (pet) % kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, na način kot to določa 21. (enaindvajseti) člen teh splošnih pogojev; -----  
-----

(5) (pet) Kupec uveljavlja pravico do zadržanja dela kupnine po 3. (tretjem) in 4. (četrtem) odstavku tega člena tako, da zadržani del kupnine deponira pri notarju, ki je sestavil te prodajne pogoje v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni svoje obveznosti. -----  
-----

(6) (šest) Kupec mora plačati zadržani del kupnine po 2. (drugem) odstavku tega člena v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje. -----  
-----

(7) (sedem) Če je reklamirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje izvedenca ustrezne stroke. -----  
-----

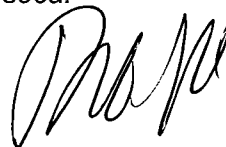
(8) (osem) Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. -----  
-----

#### **Zamuda s plačilom kupnine** ----- -----

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

(1) (ena) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila. -----  
-----

(2) (dve) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. -----  
-----



-----  
(3) (tri) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.-----

-----  
(4) (štiri) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.-----

-----  
(5) (pet) Znesek iz tretjega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v roku 15 (petnajstih) dni, ko se izpolnijo naslednji pogoji, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe:-----

#### ----- **4. (četrtič) poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE**-----

-----  
**Rok za izročitev nepremičnine**-----

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

-----  
(1) (ena) Rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem bo skladno s 1. odstavkom 16. člena ZVKSES določen v vsaki predpogodbi oz. prodajni pogodbi, pri čemer so skrajni roki za izročitev nepremičnin **31.01.2026 (enaintrideseti januar dvatisočšestindvajset)**.-----

-----  
(2) (dve) Rok za izročitev se lahko podaljša, če zamuda ni nastala po krivdi prodajalca, še posebej v naslednjih primerih:-----

(a) če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in to za toliko časa, kolikor je trajala zamuda;-----

(b) v primerih višje sile.-----

-----  
(3) (tri) Prodajalec je dolžan v primeru zamud iz razlogov iz točke b prejšnje točke tega člena s priporočenim pismom ali e-pošto s povratnico obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30 (tridesetih) (trideset)-ih dneh po pisnem obvestilu sklenila dodatek k predpogodbi oz. prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeni razmerja.-----

-----  
(4) (štiri) Prodajalec ni dolžan izročiti nepremičnine kupcu, dokler le-ta ne poravnava svoje obveznosti po teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi, kakor tudi zamudnih obresti za zamudo s plačili.-----

-----  
(5) (pet) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:-----

(a) ko je prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za stavbo »Blok KOMEN 1«,-----

(b) ko je stavba »Blok KOMEN 1« in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in-----

(c) ko jo prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stavbo Blok KOMEN 1« in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.-----

-----  
(6) (šest) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:-----

(a) če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz petega odstavka tega člena in-----

(b) če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh, torej do 15.2.2026 (petnajstega februarja dvatisočšestindvajset), omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.-----

-----  
(7) (sedem) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je

določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer:-----

(a) bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti;-----

(b) bodisi da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, ugotovljenih pri tehničnem pregledu, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.-----

(8) (osem) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine.-----

(9) (devet) Prodajalec nima pravice odkloniti izročitve nepremičnine, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje dela kupnine skladno z določili ZVKSES. Zadržani del kupnine mora kupec nakazati v hrambo notarju Marku Salmiču, iz Velenja, s čimer se izpolnijo pogoji za izročitev nepremičnine.-----

(10) (deset) Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati (višja sila). V primeru višje sile se pogodbeni roki ustrezno podaljšajo za čas trajanja višje sile, vendar le v primeru, če ti dogodki, ki predstavljajo višjo silo, vplivajo na neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti. -----

(11) (enajst) Prodajalec lahko kupcu izroči nepremičnino tudi pred rokom navedenim v prvem odstavku tega člena, če so izpolnjeni pogoji po tem členu in če prodajalec kupca k prevzemu pisno pozove. Predvidena možnost predčasne izročitve je mišljena samo kot pravica prodajalca izročiti nepremičnino kupcu pred rokom iz prvega odstavka tega člena. V primeru, da prodajalec kupcu ne izroči nepremičnine v roku iz tega odstavka, nima kupec od prodajalca pravice zahtevati nobene škode, pogodbene kazni oziroma kakršnihkoli drugih premoženjskih ali nepremoženjskih zahtevkov saj s prekoračitvijo tega roka prodajalec ne pride v izpolnitveno zamudo. -----

(12) (dvanajst) Prodajalec bo kupcu izročil nepremičnino za katero bo predhodno sklenil osnovno stanovanjsko zavarovanje pri izbrani zavarovalnici. -----

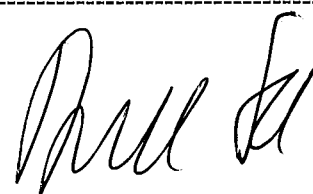
#### ----- 14. (štirinajsti) člen -----

(1) (ena) O točnem datumu izročitve, prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 7 (sedem) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe. -----

(2) (dve) Ob pregledu nepremičnine sestavi prodajalec in kupec zapisnik, v katerem se ugotovi stanje nepremičnine in opiše morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan odpraviti do prevzema in izročitve. -----

(3) (tri) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračuna obratovalne in druge stroške, ki jih je imel z nepremičnino. -----

(4) (štiri) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja kupljene nepremičnine ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnin. -----



(5) (pet) 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, če: -----  
(a) se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, -----  
(b) kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, -----  
(c) prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2., 3., oziroma 4. odstavku 15. člena ZVKSES oziroma 2. (drugim), 3. (tretjim), oziroma 4. (četrtem) odstavkom 11. (enajstega) člena teh splošnih pogojev. -----

(6) (šest) S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja kupljene nepremičnine. -----

(7) (sedem) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe. -----

(8) (osem) Prodajalec izroči nepremičnine, ki so predmet prodaje kupcu tako, da: -----

(a) omogoči posest enote, shrambe in parkirnega mesta; -----

(b) omogoči vpogled v dokumentacijo (v elektronski obliki) in sicer: -----

- scan pravnomočnega gradbenega dovoljenja; -----

- scan uporabnega dovoljenja; -----

- scan sklenjene pogodbe o upravnih storitvah; -----

- scan potrdila o deponiranju bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi ali scan ustreznega zavarovanja v obliki zadržanih sredstev; -----

(c) izroči navodila in garancijske liste za vgrajeno opremo v stanovanjski enoti. -----

(9) (devet) Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati le del kupnine po 2. (drugem) odstavku 11. (enajstega) člena teh prodajnih pogojev. -----

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

##### **15. (petnajsti) člen** -----

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

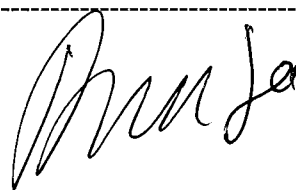
#### **Sklenitev pogodbe o opravljanju upravnih storitev** -----

##### **16. (šestnajsti) člen** -----

(1) (ena) Prodajalec mora z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravnih storitev, skleniti pogodbo o opravljanju upravnih storitev za stavbo »Blok KOMEN 1«. -----

(2) (dve) Prodajalec mora upravniku iz prvega odstavka tega člena izročiti skupne dele stavbe Blok Komen 1« iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v roku iz prvega odstavka 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev. -----

#### **5. (petič) poglavje: ZAVAROVANJE ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK** -----



## **Jamčevalni roki**

### **17. (sedemnajsti) člen**

(1) (ena) Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del skladno z zakonom in določili teh splošnih pogojev.

(2) (dve) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: skrite napake), če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.

(3) (tri) Prodajalec odgovarja za skrite napake ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v 10 (desetih) letih od prevzema nepremičnine.

(4) (štiri) 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 gradnje, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako. V obvestilu mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

(5) (pet) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe z več posameznimi deli začnejo teči od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik.

## **Zavarovanje za odpravo skritih napak**

### **18. (osemnajsti) člen**

(1) (ena) Prodajalec odgovarja za skrite napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.

(2) (dve) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotovitve odprave morebitnih napak, ki bi se pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 4. odstavkom 26. člena ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bančne garancije na prvi poziv brez ugovorov, ki se bodo glasile na ime notarja kot upravičenca iz garancije in ki jih bodo prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, v skupni višini 5 (pet) (pet)% zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, z rokom veljavnosti 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe.

(3) (tri) Prodajalec se lahko odloči, da bo svojo obveznost zagotovitve odprave morebitnih napak, ki bi se pokazale v jamčevalnih rokih izpolnil tako da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponiral bančne garancije bank, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, skladno s 4. odstavkom 26. člena ZVKSES.

(4) (štiri) Kupec se lahko za odpravo napak v času garancijske dobe obrača direktno na izvajalce posameznih del.

## **Garancija za naprave in opremo**

### **19. (devetnajsti) člen**

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

**6. (šestič) poglavje: ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA**

**Oblikovanje in vpis etažne lastnine**

**20. (dvajseti) člen**

(1) (ena) Prodajalec bo predvidoma do 22.12.2025 (dvaindvajsetega decembra dvatisočpetin-dvajset) izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis stavbe »Blok KOMEN 1« in njenih posameznih delov v kataster stavb.

(2) (dveh) Prodajalec bo predvidoma v 15 (petnajstih) dneh po vpisu stavbe »Blok Komen 1« in njenih posameznih delov v kataster stavb sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine oziroma najkasneje v roku 2 (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.

**Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca**

**21. (enaindvajseti) člen**

(1) (ena) Prodajalec mora v roku iz drugega odstavka 20. (dvajsetega) člena teh splošnih pogojev na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu proti plačilu celotne kupnine izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.

(2) (dve) Prodajalec lahko obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine.

(3) (tri) V primeru iz drugega odstavka tega člena mora prodajalec s pozivom na prevzem nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupca obvestiti o notarski hrambi in mu poslati kopijo zapisnika o notarski hrambi ter kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.

(4) (štiri) Stroške vpisa lastninske pravice na kupca nosi kupec.

**7. (sedmič) poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**

**Uporaba določb**

**22. (dvaindvajseti) člen**

(1) (ena) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev.

(2) (dve) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe »Blok KOMEN 1«.

(3) (tri) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stavbe »Blok KOMEN 1«, ki bo urejala zlasti:

(a) način upravljanja,

(b) uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi,

(c) delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov. -----

#### **Upravljanje**-----

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

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.-----

#### **Uporaba**-----

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

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

Pri uporabi skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----

#### **Stroški uporabe in vzdrževanja**-----

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

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

#### **8. (osmič) poglavje: KONČNE DOLOČBE**-----

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

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

Za vse spore med kupcem in prodajalcem iz prodajne pogodbe ter spore med kupci oz. kasnejšimi etažnimi lastniki je pristojen mediator oz. kasneje Okrajno sodišče v Velenju.-----

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

##### **27. (sedemindvajseti) člen**-----

Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe, zavezuje, da bosta vse podatke oz. informacije, ki jih bosta pridobila v zvezi s prodajno pogodbo, varovala kot zaupne in da jih ne bosta sporočila tretjim niti kako drugače omogočila, da bi tretje osebe lahko izvedele za te podatke.-----

Prav tako kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overovitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov in/ali zemljiškoknjžnega dovolila v korist kupca.-----



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

----- **28. (osemindvajseti) člen** -----

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

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

(3) (trem) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema v notarskem zapisu. -----

-----

Notar po samem zapisu gornjih splošnih pogojev prodaje na predpisan način z ustreznimi  
skrbnostjo preverim, da sicer ni zadržkov po 22., 23., 24.a in 42. členu ZN za sklenitev  
gornjega pravnega posla ter po skrbni presoji štejem, da ni podan primer, zaradi katerega bi v  
smislu 24. člena ZN moral odkloniti poslovanje. -----

Nato notar v tem notarskem zapisu splošnih pogojev prodaje v skladu z dolžnostmi iz 2. odstavka 9. člena ZVKSES zlasti: \_\_\_\_\_

1) (ena) opišem pravno stanje nepremičnine ob sestavi notarskega zapisa ko sledi:-----

Glede na listine iz PRILOGE 8 (osem) tega notarskega zapisa, je na dan sestave tega notarskega zapisa v korist prodajalca **RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.**, Loke 40 (štirideset), 3333 (tritisočtristotriintrideset) Ljubno ob Savinji, matična številka 9749926000 (devet sedem-štiri-devet-devet-dve-šest-nič-nič-nič) vknjižena **do 1/1 (do celote)** lastninska pravica na nepremičninah: **katastrska občina 923 Ljubno ob Savinji parcela 61/3** (ID znak: parcela 923 61/3), **katastrska občina 923 Ljubno ob Savinji parcela 64/4** (ID znak: parcela 923 64/4) in **katastrska občina 923 Ljubno ob Savinji parcela 64/3** (ID znak: parcela 923 64/3)

Pri vseh treh navedenih nepremičninah sta v njihovo **breme** vknjiženi **obremenitvi oziroma omejitvi** kot sledi: \_\_\_\_\_

- **ID omejitve 22458137** - na podlagi Na podlagi Prodajne pogodbe števil: 478/01/2022-5 (štiristoosemisedemdeset - nič ena / dvatisočdvaindvajset - pet) z dne 04.03.2022 (četrtga marca dvatisočdvaindvajset) je vknjižena odkupna pravica, z dobo 4 (štirih) let od sklenitve te pogodbe v korist Občine Ljubno; -----
- **ID omejitve 23232353** - na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. PR/CE-4050-2030/2022-1 (PR - CE - štiritošpetdeset - dvatisočtrideset / dvatisočdvaindvajset - ena) z dne 07.06.2023 (sedmega junija dvatisočtriindvajset) je vknjižen služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "kablovodi 0,4-20 (nič , štiri dvajset) kV s kabelsko kanalizacijo, optika." v korist ELEKTRO CELJE, podjetje z distribucijo električne energije, d.d. -----

V **korist** vsakokratnega lastnika vseh treh navedenih nepremičnin je v zemljiški vknjižena **II pravice 23587087** - na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 351-40/2022-9 (tristoena in petdeset - štirideset / dvatisočdvaindvajset - devet) z dne 06.10.2023 (šestega oktobra dva

tisočtriindvajset) je vknjižena služnostna pravica prekopa, položitve, uporabe in vzdrževanja vodovodnih cevi ter izgradnje priključka na javno vodovodno omrežje. -----

Ker se lahko vpisi in s tem tudi zlasti obremenjenost predmetnih parcel oziroma kasneje tudi samih stanovanj spreminjajo (zakon namreč ne prepoveduje nadaljnjih vpisov in izbrisov, še zlasti hipotek ali drugih pravic tretjih), **notar svetujem kupcem posameznih delov in parkirišč naj vedno v času nakupa stanovanja in parkirišča ter izvedbe plačil dodatno preverijo zemljiškoknjižno stanje relevantnih nepremičnin in zlasti njihovih morebitnih obremenitev.** Prodajalec pa je opozorjen, da mora kupcu v skladu s 4. točko tretjega odstavka 12. člena ZVKSES omogočiti vknjižbo lastninske pravice na sicer bremen prosti nepremičnini - posameznem delu stavbe. -----

**2) (dve) potrjujem, da so izpolnjeni pogoji:** -----

- **iz 1. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES,** saj je prodajalec **RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.** kot že ugotovljeno **lastnik** zemljiških parcel, na katerih se bo neposredno nahajala stavba z več posameznimi deli, ki so predmet prodaje, in se bo tudi nahajalo predvideno funkcionalno zemljišče s parkirišči vred, kar je obenem predmet prodaje v skladu s temi splošnimi pogoji. -----

Izpostavim sicer vknjiženo odkupno pravico Občine Ljubno z **ID omejitve 22458137.** To pravico prvenstveno urejata zlasti 5. in 6. odstavek 38. člena **Stvarnopravnega zakonika - SPZ** (Uradni list RS, št. 87/2002 in naslednji) v katerima je sicer določeno, da se lahko lastnik s pravnim poslom zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar (odkupna pravica). Odkupna pravica se ne more prenesti. Odkupna pravica se lahko časovno omeji. Odkupna pravica preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke. Odkupna pravica učinkuje proti tretjim osebam, če je vpisana v zemljiško knjigo. -----

- **iz 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES** in sicer je izdano pravnomočno in dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo t.j. **Gradbeno dovoljenje, št. 351-277/2023-6229-12,s (tristoenainpetdeset - dvestosedeminsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestodevetindvajset - dvanajst , s) z dne 21.11.2023 (enaindvajsetega novembra dvatisočtriindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Mozirje** in je postalo dokončno ter pravnomočno dne 01.12.2023 (prvega decembra dvatisočtriindvajset). Overjena kopija navedenega gradbenega dovoljenja je **PRILOGA 9 (devet)** tega notarskega zapisa. -----

**3) (tri) po skrbnem pregledu in presoji potrjujem, da je tudi sicer vsebina notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z ZVKSES.** -----

Tem splošnim pogojem prodaje so priložene **PRILOGA 1 (ena) - 6 (šest),** iz katerih je razvidna umestitev objekta in iz katerih je tudi zlasti razvidno, kateri del zemljišče bo funkcionalno zemljišče objekta kot splošni skupni del stavbe in kateri deli zemljišča bodo predvidena parkirišča, oblikovana kot nove samostojne parcele za sočasno prodajo. Glede navedenega notar ugotovim, da navedeno, skupaj z opredelitvami posameznih in splošnih delov v splošnih pogojih, predstavlja **predhodni načrt etažne lastnine,** kot ga zahteva osma



točka 8. člena ZVKSES; da torej gre za načrt, s katerim se prikaže lega posameznih stanovanj oziroma poslovnih prostorov in lega skupnih prostorov in zunanjih (skupnih) površin v okviru gradbene parcele. -----

V skladu z veljavno ureditvijo sem notar dolžan kupcu posameznega dela stavbe na njegovo zahtevo pojasniti vsebino teh splošnih pogojev in pomen pravnih dejstev iz 2. odstavka 9. člena ZVKSES. Na zahtevo kupca moram pridobiti oziroma izstaviti izpisek iz zemljiške knjige za nepremičnine, na katerih se gradi stavba in pridobiti izvod gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe s potrdilom o dokončnosti oziroma pravnomočnosti. -----

V vednost kupcem izrecno zapišem, da notar ne morem odgovarjati za pravočasno prodajalčevo izročitev posameznih stanovanj kupcem do deklariranega roka in tudi ne za kvaliteto izgradnje ter tudi sicer ne za samo dejansko izpolnitev teh splošnih pogojev prodaje, saj za to odgovarja prodajalec, ki splošne pogoje prodaje poda, izjavi in podpiše v tem notarskem zapisu, poučen o vseh pravnih posledicah. -----

Notar kupcem s tem notarskim zapisom tudi izpostavljam določilo 12. člena ZVKSES glede sočasnosti izpolnitve. Tako zlasti *kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine* (kar ne velja za aro po 11. členu ZVKSES, katera pa ne sme presegati 10 (deset) (deset)% kupnine po prodajni pogodbi) *dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine v smislu 3. odstavka 12. člena ZVKSES in dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z dogovorjenimi lastnostmi in na način kot je določen v 18. členu ZVKSES.* -----

Vknjižba lastninske pravice kupcev na kupljenih stanovanjih bo mogoča šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine v smislu 3. odstavka 12. člena ZVKSES. Prodajalec mora v smislu 2. odstavka 30. člena ZVKSES predlog za vpis etažne lastnine vložiti najkasneje v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo. V primeru, da prodajalec ne vloži predloga, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe, kateremu sem v tem primeru notar dolžan izstaviti odpravek tega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje, vse skladno s 34. členom ZVKSES, prodajalec pa je dolžan plačati pogodbeno kazen iz 35. člena ZVKSES. Kupec lahko na svoje stroške vloži tudi predlog za predznambo etažne lastnine skladno s 36. členom ZVKSES. -----

Notar še izpostavljam obveznost prodajalca, kot jo določa 26. člen ZVKSES, da mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine, izročiti nepreklicno bančno garancijo za odpravo morebitnih skritih napak ali ustrezno zavarovanje v obliki zadržanih sredstev v smislu 15. člena ZVKSES. -----

Tudi sicer notar priporočim naj kupci še vedno sami preverijo vsebino določil ZVKSES, še zlasti določila 1. (prvega) do 36. (šestintridesetega) člena. -----

Priloge tega notarskega zapisa so navedene v 3. (tretjem) členu potrjenih splošnih pogojev in so spete s tem notarskim zapisom kot njegov sestavni del. -----

Stroški sestave tega notarskega zapisa so obračunani v skladu z veljavno **Notarsko tarifo** (Ur.l.RS, št. 59/19 in naslednji). -----

Notar stranki v celoti preberem ta notarski zapis splošnih pogojev prodaje in zastopnik stranke izjavi, da se z njim strinja, da je odraz resnične in svobodne volje, da sem notar izjave, ki so bile podane, in dejstva, ki sem jih zaznal, verno in popolno zapisal, ter zato notarski zapis vpricho mene odobri in lastnoročno podpiše. Na koncu ga podpišem in žigosam poslujoči notar. -----

Izvirnik notarskega zapisa hrani notar, izda pa se dvajset odpravkov. Naknadno se lahko izdela prodajalcu po potrebi še več odpravkov tega zapisa zaradi ustrezne izročitve splošnih

pogojev vsem kupcem v smislu 3. odstavka 8. člena ZVKSES. Posamezni kupci pa lahko v določenih primerih iz ZVKSES tudi zahtevajo izdajo ustreznega odpravka tega notarskega zapisa.-----

-----  
Podpisa in žig notarja v smislu 7. točke 1. odstavka 43. člena ZN:-----  
-----

**RIHTER BKLA d.o.o.**  
**direktor Stanko RIHTER**



**Notar Marko SALMIČ**



RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.

## **PRILOGA1**

Loke 40

3333 Ljubno ob Savinji

**Stanovanjski objekt „Blok KOMEN 1“**

## **TEHNIČNO KOMERCIALNI OPIS**

**(stanovanja za trg)**

Uvodna opomba: V primeru, da so v projektni dokumentaciji za gradnjo postavke definirane drugače, veljajo definicije iz tega tehnično komercialna opisa.

## **LOKACIJA STAVBE**

Lokacija večstanovanjskega objekta je na parceli št. 61/3 in 63/3 in 64/4, vse k.o. 923 – Ljubno ob Savinji. Izredno atraktivna lokacija, stavba se nahaja blizu centra mesta (Cesta v Rastke 12), prometno ugodna, hkrati pa v neposredni bližini vseh vitalnih delov kraja.

## **FUNKCIONALNA ZASNOVA STAVBE**

Etažnost predvidenega objekta bo K+P+1 (klet, pritličje, 1. nadstropje). V novem objektu bo 20 stanovanjskih enot v pritličju in 1. nadstropju. V kletni etaži sta dva poslovna prostora, shrambe, po ena za vsako stanovanje, tehnični prostor, kolesarnica, zunanja pokrita parkirišča in ostali skupni prostori. Stanovanja v pritličju in 1. nadstropju bodo dostopna preko notranjega stopnišča in dvigala.

## **PROMETNA UREDITEV, DOSTOPI, DOVOZI IN PARKIRANJE**

Objekt je zasnovan tako, da bo dostopen vsem ljudem in bo omogočal neoviran dostop in uporabo objekta. Dostopi, prehodi povezovalne poti, vrata ter vertikalne povezave (stopnišče in dvigalo) omogočajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo. V bližini vhoda sta zagotovljeni dve parkirni mesti prilagodljivi gibalno oviranim osebam. Dve stanovanjski enoti sta že prilagojeni gibalno oviranim osebam, preostala pa omogočajo prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnika.

Cestni priključek je na JV strani gradbene parcele. Na gradbeni parceli je predvidenih 44 parkirnih mest za avtomobile, od tega 18 pokritih lastniških in dve pokriti lastniški parkirni mesti prilagojeni gibalno oviranim osebam. Preostala so predvidena na zunanjih asfaltnih površinah, od tega je eno prilagojeno za gibalno ovirane osebe ter dva lastniška parkirna mesta za namene storitvenih dejavnosti.



## ARHITEKTURA

Stanovanjski objekt je lociran na atraktivni, mirni lokaciji, v bližini javnih ustanov, pošte, živilske trgovine, zdravstvenega doma ipd.

### Nosilna konstrukcija

Temeljna plošča kleti je armirano betonska.

Obodni zidovi kleti, nosilni stebri, oporni zidovi in notranje nosilne stene kleti so prav tako v armirano betonski izvedbi. Zunanji del betonskih zidov je toplotno izoliran, vidni del zidov pa finalno zaključen s silikat-silikonskim zaključnim slojem. Zunanje stene pritličja in nadstropja so izvedene kot velikostenski paneli (lesena nosilna konstrukcija z vmesno toplotno izolacijo in inštalacijsko ravnino), toplotna izolativnost  $U = 0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Notranje stene med stanovanji ter med stanovanji in hodniki so izdelane po tehnologiji proizvajalca Rihter, s povečano požarno varnostjo in zvočno izolativnostjo (požarna odpornost: REI 90, zvočna izolativnost:  $R_w \geq 58 \text{ dB}$ ). Notranje predelne stene v stanovanjih so izdelane po tehnologiji proizvajalca Rihter.

Notranje predelne stene v shrambah in prostorih za storitvene dejavnosti so izdelane po tehnologiji proizvajalca Rihter.

Strop nad kletjo je armirano betonska plošča. Strop nad pritličjem je izdelan po sistemu Rihter s povečano požarno varnostjo in zvočno izolativnostjo (požarna odpornost: REI 60, zvočna izolativnost  $R_w = 66 \text{ dB}$  in  $L_{n,w} = 54 \text{ dB}$ ). Strešno-stropna konstrukcija bo izvedena iz lesenih paličnih nosilcev z vmesno izolacijo iz kamene volne, toplotna izolativnost  $U = 0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

**Fasada** je izvedena na izolaciji iz kamene volne 140 mm in zaključena s silikat-silikonskim zaključnim slojem.

**Strehe** objekta so štiri dvokapnice z različnimi nakloni po segmentih. Nakloni strešin so  $13^\circ/42^\circ$ ,  $17^\circ/24^\circ$ ,  $24^\circ/17^\circ$  in  $42^\circ/13^\circ$ . Streha iz paličnih nosilcev je pokrita s kritino iz valovite pločevine.

**V skupnih prostorih v kleti**, na hodnikih in stopnišču bo položena talna keramika. Stene bodo barvane z notranjimi akrilnimi pralnimi barvami oz. barvo do višine 1,80 m1, ki omogoča mokro čiščenje (stene so glajene in pleskane). Stopniščna ograja v nadstropju bo kovinska, antikorozijsko zaščitene in finalno barvana. Komunikacijske poti bodo dostopne iz kletne parkirne etaže in skozi pokrit vhod. V pokritem vhodu bodo pisemski nabiralniki, pred vhodom pa domofoni.

**Tlak** v kleti (notranji hodnik, prostor za čistila) bo mikroarmaturni betonski estrih debeline 16 cm vključno z izolacijo v sestavi: talna obloga: 15 mm, mikroarmiran cementni estrih (min. C20/25): 65 mm, toplotna izolacija EPS 100:80 mm.



**Tlak** v kleti (tehnični prostor, kolesarnica) bo brušen mikroarmaturni betonski estrih debeline 16 cm vključno z izolacijo v sestavi: brušen mikroarmiran cementni estrih (min. C20/25): 80 mm, toplotna izolacija EPS 100:80 mm.

**Tlak** v pritličju in nadstropju bo mikroarmaturni betonski estrih debeline 16 cm vključno z izolacijo v sestavi: - talna obloga: 15 mm, mikroarmiran cementni estrih (min. C20/25): 65 mm, toplotna izolacija EPS 100:50 mm, toplotna izolacija EPS T:30 mm

**Sanitarni elementi:** umivalniki, tuš kadi, sanitarne školjke s pripadajočimi armaturami, brez kuhinjskih pip, držal za zavese, ogledal in poličk.

**Okna in balkonska vrata PVC-ALU v nizkoenergijskem standardu:** trojna zasteklitev, steklo  $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

**Zunanja senčila:** so žaluzije.

**Notranje okenske police:** so iz tehnološko obdelanega naravnega kamna.

**Zunanje alu okenske police:** s sistemskimi zaključki.

**Vhodna vrata v objekt in v prostora za storitvene dejavnosti:** so nizkoenergijska, iz aluminija.

**Vhodna vrata v prostore s shrambami, v kolesarnico, v tehnični prostor, v prostor za čistila ter stranska vrata pri vhodu:** so jeklena protipožarna EI30C.

**Vhodna vrata v stanovanja:** bodo protipožarna, protivlomna, zvočno izolativna, vrata so enokrilna s kovinskim podbojem.

**Vrata v shrambe:** so kovinska vrata.

**Notranja vrata:** v stanovanjih bodo tipska, gladko vratno krilo v leseni izvedbi, obdelava v CPL izvedbi. Podboji so v leseni izvedbi, minimalne svetle odprtine 80/210 cm, standardna kljuka in ključavnica. Okovje je standardno.

**Kovinska ograja lože:** izvedba z vertikalnimi stebrički.

**Parkirna mesta:** bodo označena s talnimi označbami. Stanovanja bodo imela po eno pokrito parkirno mesto v kletni etaži, s predpripravo električnega vodnika od merilnega mesta do točke priklopa za el. polnilnico. Prostora za storitvene dejavnosti imata po eno parkirno mesto na prostem, s povezavo prazne zaščitne cevi od razdelilne omarice do parkirnega mesta z možnostjo izvedbe električne polnilnice. Pokrito in zunanje parkirišče bosta opremljena z označbami za varen promet in označitvami evakuacijskih poti.

**Prostori za odpadke:** Predvidena je postavitev posod za ločeno zbiranje odpadkov na JZ strani parcele ob parkirišču.



**Stanovanja za gibalno ovirane:** Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata ter vertikalne povezave (stopnišče in dvigalo) omogočajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi samostojno uporabo stanovanj. V bližini vhoda sta zagotovljeni dve parkirni mesti prilagojeni gibalno oviranim osebam. Dve stanovanjski enoti sta že prilagojeni gibalno oviranim osebam, preostala pa omogočajo prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnika.

## KOMUNALNI PRIKLJUČKI

Komunalni priključki na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, priključki elektrike, telefona in TV so obstoječi (optika in kebeljska napeljava). Stroški priključnin za posamezna stanovanja niso vključeni v ceno stanovanja. V skladu z zunanjo ureditvijo je predvidena zunanja razsvetljava dela parkirišč. Vir požarne vode predstavljajo obstoječi zunanji hidranti v sklopu javnega vodovodnega omrežja. V kleti in na skupnih komunikacijah bo izdelana splošna in varnostna razsvetljava.

## ELEKTRO INŠTALACIJE

**Skupni deli:** v skupnih prostorih bo izvedena električna instalacija za splošno in varnostno razsvetljava. Splošna razsvetljava skupnih prostorov se bo vklapljala preko senzorjev. V stavbi bo nameščeno električno osebno dvigalo. Skupni električni porabniki (med njimi tudi dve vtičnici na stopnišču, vtičnice v kolesarnici) v sklopu zunanje ureditve in skupnih prostorov v objektu in skupnih naprav bodo priključni na električni števec skupne rabe električne energije. Glavni dostop v stavbo je na nivoju kleti skozi pokrit vhod, kjer bodo nameščeni nabiralniki in domofonska naprava. Vhod iz tega prostora v glavno stopnišče bo zaprt z vrati z električno ključavnico. Pri glavnih vhodnih vratih v stavbo bo vgrajen pozivni tablo za v stanovanju vgrajeno domofonsko napravo za pogovor med vhodom in stanovanjem, z možnostjo električnega odpiranja vrat iz posameznega stanovanja.

**Zunanja ureditev:** stavba bo prek novo predvidenih komunalnih priključkov priključena na elektriko in telekomunikacijsko omrežje. Za vsako stanovanje je predviden samostojni števec za merjenje porabe električne energije posameznega stanovanja. Posamezna stanovanjska enota se bo lahko preko razdelilne telekomunikacijske omare priključila na telekomunikacijsko omrežje. Zunanje pohodne in povezne površine s parkirišči bodo opremljene s svetilkami za zunanjo osvetlitev.

**Posamezni deli stavbe:** vsako stanovanje bo prek lastnega merilnega mesta in glavne varovalke priključeno na javno električno omrežje. Priključitev bo izvedena v obliki trifaznega priključka z varovalnim elementom 3x20A. V posameznem stanovanju bo montiran vgradni stanovanjski elektro razdelilec z varovalnimi elementi, izvedeni bodo tudi vsi razvodi za jakotočno instalacijo, zaključeni z vtičnicami in stikali. Svetila niso



predmet ponudbe, razen svetilk na balkonih, ki predstavljajo skupni izgled objekta in žarnica v okovu za žarnico v predprostoru. Na splošne vtičnice za moč je mogoče priključiti enofazne porabnike. Od razdelilne priključne omarice v kletnih prostorih stavbe do posameznega stanovanja bo za zagotavljanje telekomunikacijskih storitev izveden razvod z možnostjo priključitve vsaj dveh distributerjev. Dovod telekomunikacijskih storitev se v stanovanju zaključi v nadometni stenski/stropni šibkotočni omarici. V posameznem stanovanju bo izveden razvod od šibkotočne omarice do posameznih telekomunikacijskih vtičnic z UTP kablom. Vsako stanovanje bo imelo vgrajeno govorno napravo za pogovor med glavnim vhodom v stavbo, ter vrati v stanovanje, z možnostjo električnega odpiranja glavnih vhodnih vrat v pritličju. Iz vsake elektro omare posameznega stanovanja bo izveden še priključek za shrambo kjer je predvidena osvetlitev shrambe in vtičnica za priključitev prenosnih porabnikov.

Iz vsakega odjemnega mesta posameznega stanovanja bo predvidena tudi predpriprava za avtomobilsko (električni vodnik do priklopnega mesta polnilnice) električno polnilnico (3x16A).

Iz vsakega odjemnega mesta poslovnega prostora bo predvidena tudi prazna cev za možnost povezave odjemnega mesta z električno polnilnico.

- **STROJNE INŠTALACIJE**

Izvedba vodovodnih inštalacij zajema: vodovodne cevi od tehničnega prostora do ventila v vsakem stanovanju in prostora za storitvene dejavnosti ter od tam do vseh prostorov z vodo, razvod do porabnikov in inštalacija za kotličke. Inštalacije so pripravljene za nadometne armature. Vsi spoji so tlačno preizkušeni, toplotno izolirani, zaščiteni pred možnostjo kondenzacije. Izvedba zajema delo in material, brez priklopa na vodovodno omrežje. Vse kanalizacijske cevi so klasične iz polipropilena. Priključki: različno glede na prostore.

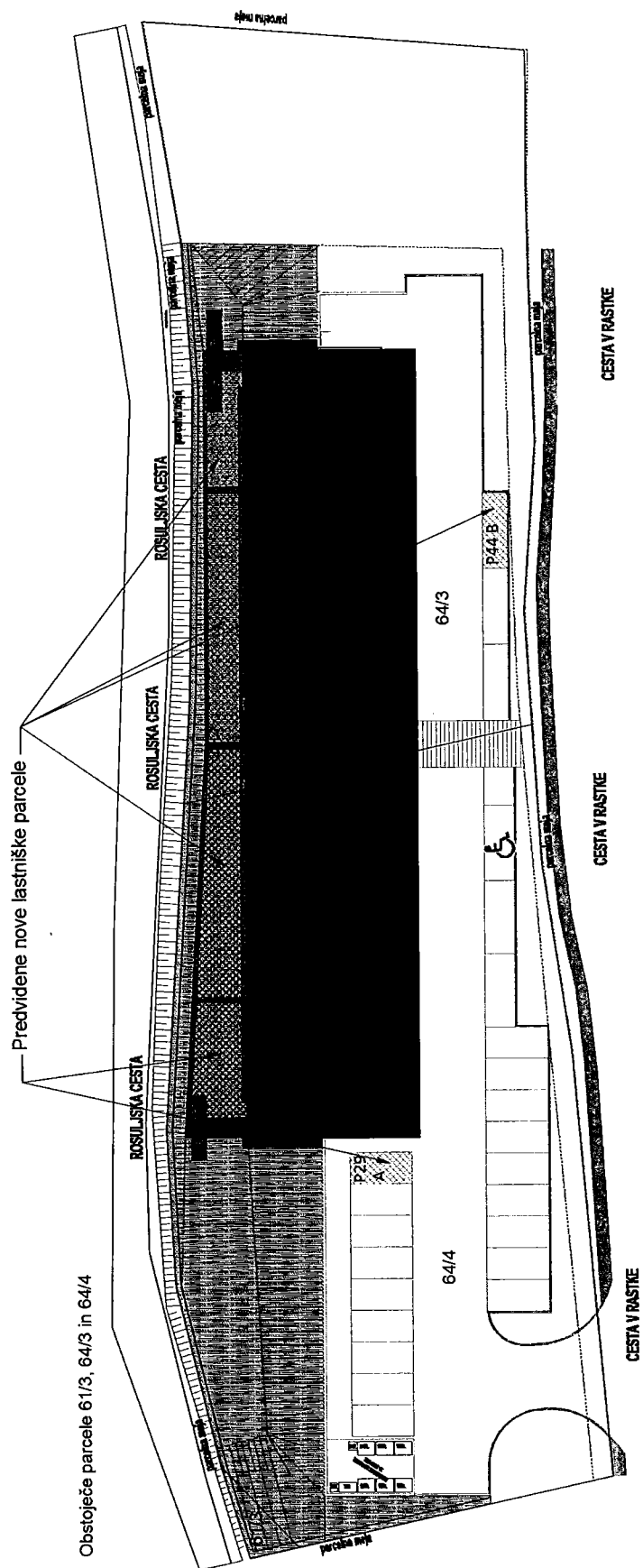
- **Posamezni deli stavbe (stanovanja)**

**Ogrevanje, prezračevanje, hlajenje:** vsako stanovanje je ogrevano, prezračevano in hlajeno z kompaktno napravo proizvajalca Nilan. Kompaktna enota Nilan Compact vsebuje rekuperacijsko enoto z integrirano toplotno črpalko zrak-zrak za aktivno prezračevanje in kompleksno regulacijo celotnega sistema in 190 l bojler za sanitarno vodo. Izvedba razvoda prezračevanja iz plastičnih fleksibilnih cevi, glede na velikost stanovanja ustrezno število plastičnih komor za zajem in vpih zraka po prostorih s prezračevalnimi ventili, zajemom svežega zraka in izpustom odpadnega zraka na fasadi z rešetkama, dušilnik zvoka pri prezračevalni napravi, montaža in priključitev razvoda na napravo. Zajeta tudi električna priključitev naprave in vezava s sobno enoto na pred pripravljene električne vodnike. Vse cevi za vpihe so izolirane zaradi preprečevanja kondenza ob hlajenju prostorov. Dobava in vgradnja avtomatskega





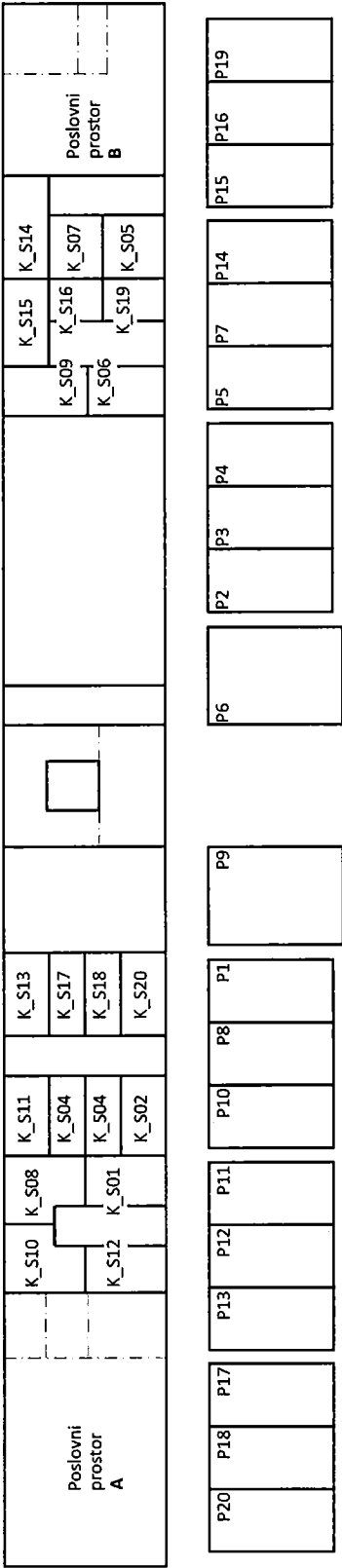
**PRILOGA 2 (dva):** Situacija stavbe z zunanjo ureditvijo, razporeditvijo



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

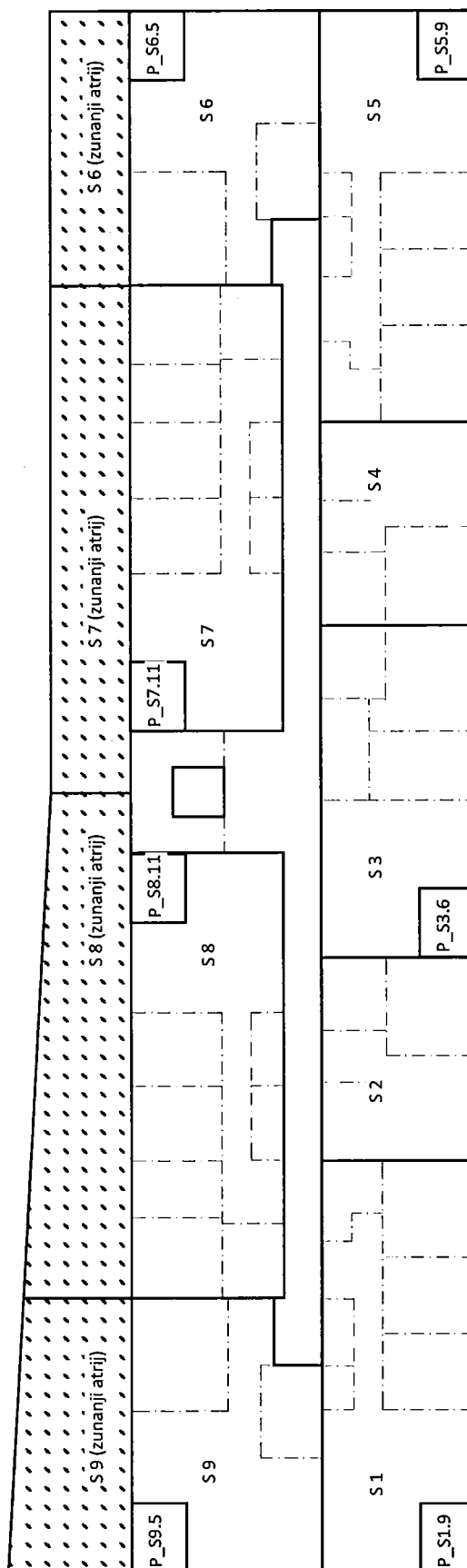
**PRILOGA 3** (tri): Shema kletne etaže z označenimi parkirišči, shrambami in poslovnima prostoroma



P44 B

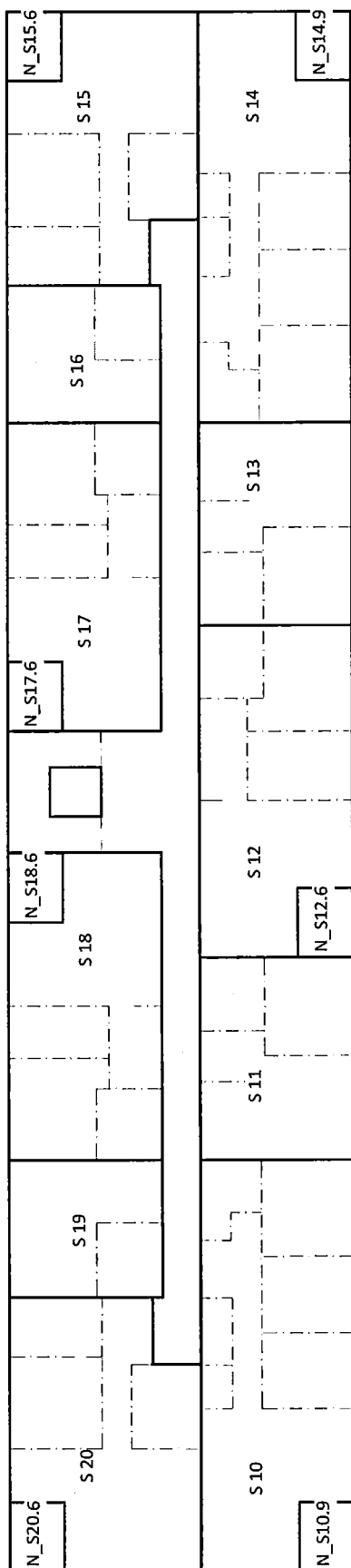
P29 A

**PRILOGA 4** (štiri): Shema pritličja z označenimi stanovanji, ložami in atriji



*[Handwritten signature]*

**PRILOGA 5** (pet): Shema nadstropja z označenimi stanovanji in ložami



*[Handwritten signatures]*

**PRILOGA 6** (šest): Seznam stanovanj z oznako stanovanja, lož, atrijev in shramb, oznako parkirišč in solastniških deležev na skupnih delih stavbe

| SEZNAM STANOVANJ Z OZNAKO STANOVANJA, LOŽ, SHRAMB IN ZELENIC, OZNAKA PARKIRIŠČA IN SOLASTNIŠKI DELEŽ NA SKUPNIH DELIH STAVBE |        |            |         |        |                    |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|---------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Stanovanje                                                                                                                   |        | Loža       |         | Klet   | Zunanji atrij      |                   |                   |
| Zap. št.                                                                                                                     | Oznaka | Številosob | Oznaka  | Oznaka | Oznaka             | Oznaka parkirišča | Solastniški delež |
| 1                                                                                                                            | 2      | 3          | 5       | 8      | 10                 | 13                | 14                |
| 1                                                                                                                            | S1     | 4          | P_S1.9  | K_S01  |                    | P1                | 85/1600           |
| 2                                                                                                                            | S2     | 2          |         | K_S02  |                    | P2                | 44/1600           |
| 3                                                                                                                            | S3     | 3          | P_S3.6  | K_S03  |                    | P3                | 70/1600           |
| 4                                                                                                                            | S4     | 2          |         | K_S04  |                    | P4                | 44/1600           |
| 5                                                                                                                            | S5     | 4          | P_S5.9  | K_S05  |                    | P5                | 84/1600           |
| 6                                                                                                                            | S6     | 2          | P_S6.5  | K_S06  | S6 (zunanji atrij) | P6                | 101/1600          |
| 7                                                                                                                            | S7     | 4          | P_S7.11 | K_S07  | S7 (zunanji atrij) | P7                | 154/1600          |
| 8                                                                                                                            | S8     | 4          | P_S8.11 | K_S08  | S8 (zunanji atrij) | P8                | 166/1600          |
| 9                                                                                                                            | S9     | 2          | P_S9.5  | K_S09  | S9 (zunanji atrij) | P9                | 117/1600          |
| 10                                                                                                                           | S10    | 4          | N_S10.9 | K_S10  |                    | P10               | 86/1600           |
| 11                                                                                                                           | S11    | 2          |         | K_S11  |                    | P11               | 44/1600           |
| 12                                                                                                                           | S12    | 2          | N_S12.6 | K_S12  |                    | P12               | 70/1600           |
| 13                                                                                                                           | S13    | 3          |         | K_S13  |                    | P13               | 44/1600           |
| 14                                                                                                                           | S14    | 4          | N_S14.9 | K_S14  |                    | P14               | 85/1600           |
| 15                                                                                                                           | S15    | 2,5        | N_S15.6 | K_S15  |                    | P15               | 67/1600           |
| 16                                                                                                                           | S16    | garsonjera |         | K_S16  |                    | P16               | 30/1600           |
| 17                                                                                                                           | S17    | 2,5        | N_S17.6 | K_S17  |                    | P17               | 64/1600           |
| 18                                                                                                                           | S18    | 2          | N_S18.6 | K_S18  |                    | P18               | 64/1600           |
| 19                                                                                                                           | S19    | garsonjera |         | K_S19  |                    | P19               | 30/1600           |
| 20                                                                                                                           | S20    | 2,5        | N_S20.6 | K_S20  |                    | P20               | 67/1600           |
| P. p. A                                                                                                                      | A      | 54,35      |         |        |                    | P29A              | 53/1600           |
| P. p. B                                                                                                                      | B      | 32,28      |         |        |                    | P44B              | 32/1600           |



**RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji**  
**VEČSTANOVANJSKI OBJEKT; NOVOGRADNJA BLOK KOMEN 1**

## **PRILOGA7: preliminarni načrt.**

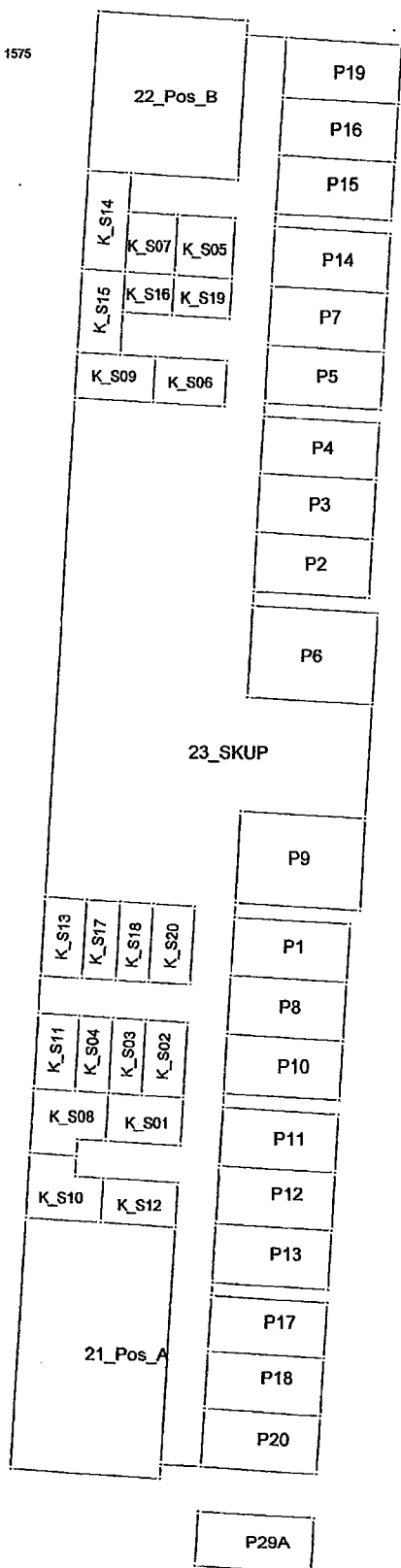
**26.2.2025**

**Pripravil: Vinko Stropnik**

STRAN - 1



RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji  
VEČSTANOVANJSKI OBJEKT; NOVOGRADNJA BLOK KOMEN 1



Splodni skupni del  
parcels 64/nova-B  
Pov=2855m2

# KLET

P1 = 12,5m2  
P2 = 12,5m2  
P3 = 12,5m2  
P4 = 12,5m2  
P5 = 12,5m2  
P6 = 21,1m2  
P7 = 12,5m2  
P8 = 12,5m2  
P9 = 21,1m2  
P10 = 12,5m2  
P11 = 12,5m2  
P12 = 12,5m2  
P13 = 12,5m2  
P14 = 12,5m2  
P15 = 12,5m2  
P16 = 12,5m2  
P17 = 12,5m2  
P18 = 12,5m2  
P19 = 12,5m2  
P20 = 12,5m2

21\_P29 A = 12,5m2

22\_P44 B = 12m2

21\_Pos\_A = 54,3m2

22\_Pos\_B = 32,3m2

K\_S01 = 5,1m2  
K\_S02 = 4,0m2  
K\_S03 = 3,9m2  
K\_S04 = 3,9m2  
K\_S05 = 4,7m2  
K\_S06 = 4,7m2  
K\_S07 = 4,7m2  
K\_S08 = 6,2m2  
K\_S09 = 5,2m2  
K\_S10 = 6,0m2  
K\_S11 = 4,0m2  
K\_S12 = 4,7m2  
K\_S13 = 4,2m2  
K\_S14 = 5,3m2  
K\_S15 = 4,6m2  
K\_S16 = 3,0m2  
K\_S17 = 4,1m2  
K\_S18 = 4,1m2  
K\_S19 = 3,1m2  
K\_S20 = 4,2m2

23\_SKUP = 264,14m2

STRAN - 2

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji  
VEČSTANOVANJSKI OBJEKT; NOVOGRADNJA BLOK KOMEN 1

Splošni skupni del  
parcels 64/nova-B  
Pov=2855m<sup>2</sup>

# PRITLIČJE

S 1 = 81,86m<sup>2</sup>  
S 2 = 41,11m<sup>2</sup>  
S 3 = 67,43m<sup>2</sup>  
S 4 = 41,11m<sup>2</sup>  
S 5 = 81,76m<sup>2</sup>  
S 6 = 65,13m<sup>2</sup>  
S 6\_A = 34,11m<sup>2</sup>  
S 7 = 89,47m<sup>2</sup>  
S 7\_A = 63,3m<sup>2</sup>  
S 8 = 89,02m<sup>2</sup>  
S 8\_A = 74,70m<sup>2</sup>  
S 9 = 65,08m<sup>2</sup>  
S 9\_A = 49,90m<sup>2</sup>  
23\_SKUP = 82,90m<sup>2</sup>

RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji  
VEČSTANOVANJSKI OBJEKT; NOVOGRADNJA BLOK KOMEN 1.

Splōšni skupni del  
parcele 64/nova-B  
Pov=2855m<sup>2</sup>

#### NADSTROPJE

S 10 = 81,84m<sup>2</sup>  
S 11 = 41,07m<sup>2</sup>  
S 12 = 67,53m<sup>2</sup>  
S 13 = 41,16m<sup>2</sup>  
S 14 = 81,33m<sup>2</sup>  
S 15 = 64,23m<sup>2</sup>  
S 16 = 27,35m<sup>2</sup>  
S 17 = 62,00m<sup>2</sup>  
S 18 = 61,30m<sup>2</sup>  
S 19 = 27,41m<sup>2</sup>  
S 20 = 64,27m<sup>2</sup>  
23\_SKUP = 82,9m<sup>2</sup>

STAN - 4

RIHTER BKLA d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT; NOVOGRADNJA BLOK KOMEN 1

| Številka posameznega dela | Površina             | Solastniški delež na skupnih delih |
|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 1                         | 84,85m <sup>2</sup>  | 85/1600                            |
| 2                         | 44,02m <sup>2</sup>  | 44/1600                            |
| 3                         | 69,60m <sup>2</sup>  | 70/1600                            |
| 4                         | 43,92m <sup>2</sup>  | 44/1600                            |
| 5                         | 84,36m <sup>2</sup>  | 84/1600                            |
| 6                         | 101,42m <sup>2</sup> | 101/1600                           |
| 7                         | 153,65m <sup>2</sup> | 154/1600                           |
| 8                         | 165,80m <sup>2</sup> | 166/1600                           |
| 9                         | 117,27m <sup>2</sup> | 117/1600                           |
| 10                        | 85,71m <sup>2</sup>  | 86/1600                            |
| 11                        | 43,98m <sup>2</sup>  | 44/1600                            |
| 12                        | 70,48m <sup>2</sup>  | 70/1600                            |
| 13                        | 44,26m <sup>2</sup>  | 44/1600                            |
| 14                        | 84,53m <sup>2</sup>  | 85/1600                            |
| 15                        | 67,16m <sup>2</sup>  | 67/1600                            |
| 16                        | 29,61m <sup>2</sup>  | 30/1600                            |
| 17                        | 64,50m <sup>2</sup>  | 64/1600                            |
| 18                        | 63,81m <sup>2</sup>  | 64/1600                            |
| 19                        | 29,77m <sup>2</sup>  | 30/1600                            |
| 20                        | 66,81m <sup>2</sup>  | 67/1600                            |
| 21 - (Pos_A)              | 52,98m <sup>2</sup>  | 53/1600                            |
| 22 - (Pos_B)              | 31,52m <sup>2</sup>  | 32/1600                            |

| Številka skupnega dela | Površina             |
|------------------------|----------------------|
| 23                     | 429,94m <sup>2</sup> |

GEODETSKE STORITVE in  
NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE  
GEOVIN, Vinko STROPNIK s.p.  
Brastovce 20, 3314 Brastovce  
m.: 041 / 614 918

STRAN - 5





**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: 16.5.2025 - 8:10:54

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 923 64/4  
**katastrska občina** 923 LJUBNO **parcela** 64/4 (ID 6010627)

**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.

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

**1. vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
**na nepremičnini:** katastrska občina 923 LJUBNO **parcela** 732/1 (ID 6395289)  
**ID pravice** 23587087

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 21322056  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**

1. matična številka: 9749926000  
firma / naziv: RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.  
naslov: Loke 040, 3333 Ljubno ob Savinji

**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                                    |
|-------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 22458137    | 18.03.2022 11:53:55     | 413 - vknjižena odkupna pravica          |
| 23232353    | 08.06.2023 15:33:50     | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |

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

**ID pravice / zaznambe** 22458137  
**čas začetka učinkovanja** 18.03.2022 11:53:55  
**vrsta pravice / zaznambe** 413 - vknjižena odkupna pravica  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 923 LJUBNO **parcela** 61/3 (ID 3597913)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
tip trajanja 1 - določen čas  
čas prenehanja 04.03.2026  
dodatni opis:  
Na podlagi Prodajne pogodbe števil.: 478-01/2022-5 z dne 04.03.2022 se vknjiži odkupna pravica, za dobo 4 let od sklenitve te pogodbe.

**imetnik:**

1. matična številka: 5883733000  
firma / naziv: OBČINA LJUBNO  
naslov: Cesta v Rastke 012, 3333 Ljubno ob Savinji

**zveza - ID osnovnega položaja:**

21322056

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 23232353**čas začetka učinkovanja** 08.06.2023 15:33:50**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena neprava stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 923 LJUBNO parcela 64/3 (ID 6010626)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. PR-CE-4050-2030/2022-1 z dne 07.06.2023 se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "kablovodi 0,4-20 kV s kabelsko kanalizacijo, optika."

**imetnik:**

1. matična številka: 5223067000  
firma / naziv: ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vrunčeva ulica 002A, 3000 Celje

**zveza - ID osnovnega položaja:**

21322056

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



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.5.2025 - 8:11:10

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 923 61/3  
katastrska občina 923 LJUBNO parcela 61/3 (ID 3597913)

**Plombe:**

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

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

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

1. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: katastrska občina 923 LJUBNO parcela 732/1 (ID 6395289)  
ID pravice: 23587087

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 22017506  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:

1. matična številka: 9749926000  
firma / naziv: RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.  
naslov: Loke 040, 3333 Ljubno ob Savinji

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                                    |
|-------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 22458137    | 18.03.2022 11:53:55     | 413 - vknjižena odkupna pravica          |
| 23232353    | 08.06.2023 15:33:50     | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |

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

ID pravice / zaznambe: 22458137  
čas začetka učinkovanja: 18.03.2022 11:53:55  
vrsta pravice / zaznambe: 413 - vknjižena odkupna pravica  
glavna nepremičnina: katastrska občina 923 LJUBNO parcela 61/3 (ID 3597913)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

tip trajanja: 1 - določen čas  
čas prenehanja: 04.03.2026

dodatni opis:

Na podlagi Prodajne pogodbe števil.: 478-01/2022-5 z dne 04.03.2022 se vknjiži odkupna pravica, za dobo 4 let od sklenitve te pogodbe.

**imetnik:**

1. matična številka: 5883733000  
firma / naziv: OBČINA LJUBNO  
naslov: Cesta v Rastke 012, 3333 Ljubno ob Savinji

**zveza - ID osnovnega položaja:**

22017506

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 23232353**čas začetka učinkovanja** 08.06.2023 15:33:50**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 923 LJUBNO parcela 64/3 (ID 6010626)**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. PR-CE-4050-2030/2022-1 z dne 07.06.2023 se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "kablovodi 0,4-20 kV s kabelsko kanalizacijo, optika."

**imetnik:**

1. matična številka: 5223067000  
firma / naziv: ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vrunčeva ulica 002A, 3000 Celje

**zveza - ID osnovnega položaja:**

22017506

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



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.5.2025 - 8:11:26

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 923 64/3  
katastrska občina 923 LJUBNO parcela 64/3 (ID 6010626)

**Plombe:**

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

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

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

1. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: katastrska občina 923 LJUBNO parcela 732/1 (ID 6395289)  
ID pravice 23587087

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 17206765  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1

**imetnik:**

1. matična številka: 9749926000  
firma / naziv: RIHTER BKLA nepremičnine d.o.o.  
naslov: Loke 040, 3333 Ljubno ob Savinji

**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                                    |
|-------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 22458137    | 18.03.2022 11:53:55     | 413 - vknjižena odkupna pravica          |
| 23232353    | 08.06.2023 15:33:50     | 415 - vknjižena neprava stvarna služnost |

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

ID pravice / zaznambe 22458137  
čas začetka učinkovanja 18.03.2022 11:53:55  
vrsta pravice / zaznambe 413 - vknjižena odkupna pravica  
glavna nepremičnina: katastrska občina 923 LJUBNO parcela 61/3 (ID 3597913)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

tip trajanja 1 - določen čas  
čas prenehanja 04.03.2026

**dodatni opis:**

Na podlagi Prodajne pogodbe števil.: 478-01/2022-5 z dne 04.03.2022 se vknjiži odkupna pravica, za dobo 4 let od sklenitve te pogodbe.

**imetnik:**

1. matična številka: 5883733000  
firma / naziv: OBČINA LJUBNO  
naslov: Cesta v Rastke 012, 3333 Ljubno ob Savinji

**zveza - ID osnovnega položaja:**

17206765

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo***ID pravice / zaznambe** 23232353**čas začetka učinkovanja** 08.06.2023 15:33:50**vrsta pravice / zaznambe** 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost**glavna nepremičnina:** katastrska občina 923 LJUBNO parcela 64/3 (ID 6010626)**podatki o vsebini pravice / zaznambe****dodatni opis:**

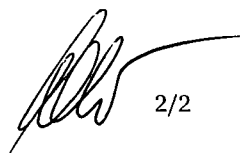
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. PR-CE-4050-2030/2022-1 z dne 07.06.2023 se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "kablovodi 0,4-20 kV s kabelsko kanalizacijo, optika."

**imetnik:**

1. matična številka: 5223067000  
firma / naziv: ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vrunčeva ulica 002A, 3000 Celje

**zveza - ID osnovnega položaja:**

17206765

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*  
2/2



REPUBLIKA SLOVENIJA  
 UPRAVNA ENOTA MOZIRJE

Šmihelska cesta 2, 3330 Mozirje

T: 03 839 34 00

E: ue.mozirje@gov.si

www.gov.si

REPUBLIKA SLOVENIJA  
 UPRAVNA ENOTA MOZIRJE potrjuje,  
 da je odločba/ sklep številka 351-277/2023-6229-12  
 (ustrezno obkroži)  
 izdan/a dne 21. 11. 2023 postal/a  
 - dokončen/na dne 1. 12. 2023  
 - pravnomočen/na dne 1. 12. 2023  
 (ustrezno označi)  
 Številka: 021-4/2023-6229-275



Številka: 351-277/2023-6229-12  
 Datum: 21. 11. 2023

Upravna enota Mozirje izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 95/23 ZIUOPZP) v nadaljevanju: GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjske stavbe – bloka Komen I, na zahtevo družbe RIHTER d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji, ki jo po pooblastilu zastopa ARHI-BIRO d.o.o., Pot v toplice 9, 2251 Ptuj, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

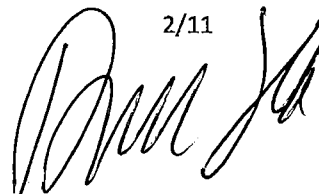
I.

1. Investitorju družbi RIHTER d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji se dovoljuje gradnja stanovanjskega bloka Komen I.

2. Opis gradnje, vrsta in klasifikacija objekta:

- Predvidena je novogradnja večstanovanjskega objekta. Stanovanjski blok bo etažnosti K+P+1. Osnovni največji stavbni gabarit je 62,30 m x 13,80 m.
- Glavni vhod je v kletni etaži na V strani objekta.
- Bruto tlorisna površina objekta je 2.525,80 m<sup>2</sup>, bruto prostornina pa je 9.792,00 m<sup>3</sup>.
- Absolutna višinska kota bo ±0,0 = 443,6 m n.v., kota kleti bo - 3,10 m, kota pritličja bo ± 0,0 m, kota nadstropja bo. + 3,10 m. Najvišja višina objekta bo 9,0 m od kote ± 0,0.
- Temeljna plošča kleti je armirano betonska.
- Obodni zidovi kleti in oporni zidovi so prav tako v armirano betonski izvedbi. Notranje stene kleti so zidane z opečnimi zidaki. Obodni zidovi pritličja in nadstropja so izvedeni kot velikostenski paneli (lesena nosilna konstrukcija z vmesno toplotno izolacijo in inštalacijsko ravnino). Z zunanje strani so obodne stene dodatno izolirane s toplotno izolacijo kameno volno na notranji strani pa je inštalacijska ravnina. Notranje stene v pritličju in nadstropju so izdelane po tehnologiji proizvajalca montažnih hiš, obdane s Knauf ploščami na podkonstrukciji iz OSB plošč, vmes je lesena konstrukcija ter toplotna in zvočna izolacija iz kamene volne. Strop nad kletjo je armirano betonska plošča. Strop nad pritličjem in nadstropjem je sestavljen iz stropnikov iz vzdolžno lepljenega lesa. Strešna konstrukcija bo izvedena iz lesene konstrukcije. Sestavlja jo paličje iz vzdolžno lepljenega lesa, kot glavni nosilni element.
- V kletnih prostorih večstanovanjskega objekta bosta dva prostora za storitvene dejavnosti, v pritličju in nadstropju pa bo skupaj 20 stanovanj.
- Klet je zasnovana tako, da se iz vetrolova dostopa do stopnišča, ki vodi v pritličje in nadstropje ter do prostora za čistila in strojnice. Po zunanjem hodniku 1 se dostopa do shramb, tehničnega prostora in frizerskega salona, s pripadajočimi prostori. Po zunanjem hodniku 2 se dostopa do kolesarnice, shramb in prostora za storitveno dejavnost. V kletni etaži se nahaja tudi dvajset nadstrešenih parkirnih mest za avtomobile.
- Pritličje je zasnovano tako, da se po hodniku dostopa do štirih dvosobnih stanovanj (dva sta prilagojena invalidom), enega trosobnega stanovanja in štirih štirisobnih stanovanj.

- Nadstropje je zasnovano tako, da se po hodniku dostopa do dveh garsonjer, treh dvoipol sobnih stanovanj, treh dvosobnih stanovanj, enega trosobnega stanovanja in dveh štirisobnih stanovanj.
- V osrednjem delu objekta je predvideno dvigalo, ki povezuje vse tri etaže. Predvideno je dvigalo z dimenzijo kabine 130 cm x 140 cm. Kontrolna soba za dvigalo se nahaja v strojnici pod stopniščem v kletni etaži.
- Strehe objekta so štiri dvokapnice z različnimi nakloni po segmentih. Nakloni strešnih  $13^{\circ}/42^{\circ}$ ,  $17^{\circ}/24^{\circ}$ ,  $24^{\circ}/17^{\circ}$  in  $42^{\circ}/13^{\circ}$ . Strešna kritina je pločevinasta sive barve. Na čelnih fasadah bo izgled strehe kot kombinacija enokapnic različnih naklonov, na stranskih fasadah pa bo izgled nesimetrične dvokapnice.
- Fasada bo toplotno izolirana s kameno volno debeline 14 cm in finalno ometana v zemeljskem tonu s poudarjenimi deli v temnejših barvah zemeljskih tonov. Podnožje fasade bo obdelano z kremenčevim peskom Röfix BSP.
- Stanovanjski blok ima nov vodovodni priključek. Priključek se izvede na obstoječo cev dukt DN125, ki poteka v od objekta v cesti, na parceli št. 732/1, k.o. (923) Ljubno. V objektu se izvede 23 vodomero. Na SV parceli se postavi nov hidrant.
- Stanovanjski blok ima nov priključek na elektro NN omrežje. Točka priključitve na elektro omrežje je v jašku na SV strani investitorjeve parcele št. 64/3 k.o. (923) Ljubno. V zunanji elektro omarici v objektu je nameščenih 23 merilnih mest. Omarica se predvidi na mestu, ki bo stalno dostopna, na zunanji steni tehničnega prostora. Na območju predvidene novogradnje je potrebno prestaviti obstoječe podzemne in nadzemne SN in NN elektro energetske vode. Pred priključitvijo novega objekta izvede nova transformatorska postaja Ljubno Janezovo Polje na parceli št. 65/3 k.o. (923) Ljubno. Za TP je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-350/2023-6229-4 dne 18. 10. 2023. Priključitev na elektro NN omrežje bo možna po izvedbi nove transformatorske postaje in preureditvi elektro SN in NN vodov, ki po izvedeni v skladu s projektom Ureditev elektroenergetskih vodov na območju OPPN LJU-30 v Občini Ljubno.
- Fekalni odpadki iz objekta se preko revizijskih jaškov vodijo v javno fekalno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v od objekta v cesti. Točka priključitve na fekalno kanalizacijo je na investitorjevi parceli št. 64/4 k.o. (923) Ljubno, kjer je že izvedena priključna cev za predviden večstanovanjski objekt.
- Meteorne vode iz utrjenih površin se stekajo v točkovne požiralnike in se nato preko peskolovov in lovilca olj vodijo v zbiralnik deževnice. Meteorne vode iz strešin se preko peskolovov prav tako vodijo v zbiralnik deževnice. Voda iz zadrževalnika se nato prečrpava v javno meteorno kanalizacijsko omrežje.
- Nov stanovanjski blok bo priključen na telekomunikacijsko omrežje. V objektu bo priključek na telekomunikacijsko omrežje v lasti podjetja Telekom Slovenije, ki je na investitorjevi parceli št. 64/3 k.o. (923) Ljubno.
- Priključek na telekomunikacijsko omrežje v lasti podjetja Telemach je na parceli št. 66/2 k.o. Ljubno.
- Vse stanovanjske in poslovne enote ter skupni prostori se bodo ogrevali s toplotnimi črpalkami preko toplozračnega sistema.
- Objekt je zasnovan tako, da bo dostopen vsem ljudem in bo omogočal neoviran dostop in uporabo objekta. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata ter vertikalne povezave (stopnišče in dvigalo) omogočajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo. V bližini vhoda sta zagotovljeni dve parkirni mesti prilagojeni gibalno oviranim osebam. Dve stanovanjski enoti sta prav tako že prilagojeni gibalno oviranim osebam, preostala pa omogočajo prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov.
- Nov stanovanjski blok bo imel nov cestni priključek na občinsko kategorizirano cesto št. LC 221052 na parceli št. 732/1 k.o. (923) Ljubno. Cestni priključek je na JV strani gradbene parcele. Na gradbeni parceli je predvidenih 42 parkirnih mest za avtomobile od tega so 3 prilagojena invalidom. 20 parkirnih mest je nadstrešenih, preostala so predvidena na

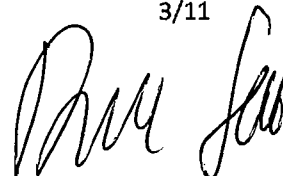
zunanjih asfaltiranih površinah. Na utrjenih površinah je omogočeno obračanje vozil (mirujoči promet). Cestni priključek se uredi z prometno signalizacijo.

- Odmik novogradnje od sosednjih parcel bo: od parcele št. 735 k.o. (923) Ljubno bo odmik 4,00 m, od parc. št. 65/5 k.o. (923) Ljubno bo odmik 24,30 m, od parc. št. 732/1 k.o. (923) Ljubno bo odmik 9,20 m in od parc. št. 62/5 k.o. (923) Ljubno bo odmik 29,60 m.
- Predvidena je postavitvev posod za ločeno zbiranje odpadkov na JZ strani parcele ob parkirišču. Predvidena je postavitvev šestih 1100 l zabojnikov, enega 700 l zabojnika in dveh 240 l zabojnikov.
- Pri nameravani gradnji gre za gradnjo novega objekta, ki se po zahtevnosti uvršča med manj zahtevne objekte, v skladu s prilogo 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in Tehnične smernice TSG-V-006: 2022, št. 007-233/2021-2550, pa se uvršča med večstanovanjske stavbe (CC-SI 11220) v deležu 83 %, garažne stavbe (CC-SI 12420) v deležu 14 % in stavbe za storitvene dejavnosti (CC-SI 12304) v deležu 4 %.

3. Gradnja je predvidena na zemljišču s parcelno številko 61/3, 64/4 in 64/3 vse k.o. (923) Ljubno.
4. Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 93-21-AB iz septembra 2022 in dopolnitev v oktobru 2023 ki jo je izdelal projektant Arhi-BIRO d.o.o., Pot v toplice 9, 2251 Ptuj, vodja projekta Tomaž Štumberger univ.dipl.gosp.inž.
5. Pri gradnji je potrebno upoštevati naslednje pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:

**Občina Ljubno, Cesta v Rastke 12, 3333 Ljubno ob Savinji:**

- Gradnja stanovanjskega bloka Komen I na parc. št. 61/3, 64/3 in 64/4 k.o. (923) Ljubno se nahaja v varovalnem pasu občinskih lokalnih cest LC 221091 (Urhoher-Detmar) in LC221052 (Urhoher-Pustota).
- Najskrajnejši del predvidenega stanovanjskega bloka Komen I (atrij) je lahko na Z delu od meje parc. št. 735 k.o. (923) Ljubno, po kateri poteka občinska lokalna cesta LC 221091 (Urhoher-Detmar), odmaknjen 2,00 m.
- Na občinski cesti ni dovoljeno puščati ali metati na cesto kakršne koli predmete ali sneg, razsipati po cesti sipek material ali kako drugače onesnaževati cesto.
- Neposredna okolica ob cesti mora biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost na cesti in na priključku.
- Investitor predvidnega objekta ni upravičen do nikakršnih stroškov, ki bi na objektu nastali zaradi poškodb ob vzdrževalnih delih ali pri izvajanju ostalih javnih služb (pluženje, posipanje...), na občinski cesti.
- Načrtovan telekomunikacijski priključek je dopustno izvesti samo s podbojem brez poškodbe ceste.
- Investitor mora pred pričetkom gradnje Občini Ljubno predložiti PZI dokumentacijo, zakoličiti trase infrastrukturnih vodov in načrtovanih telekomunikacijskih vodov ter mikro-traso uskladiti z Občino Ljubno in upravljalci drugih infrastrukturnih vodov.
- V času gradnje mora biti zagotovljen nemoten in varen promet oz. ustrezen obvoz, ki zagotavlja stalno pretočnost prometa.
- Zagotovljena mora biti stabilnost cestišča po posegu.
- Eventualni jaški morajo biti od roba cestišča umaknjeni tako, da ne bodo ovirali prometa in vzdrževanja ceste.
- Poseg mora biti izveden na način, ki ne bo oviral morebitnih bodočih posegov zaradi vzdrževanja in rekonstrukcije ceste.
- Po posegu na cesti in na cestnih površinah izven ceste mora biti vzpostavljeno obstoječe stanje (sledí gradnje ne smejo biti vidne, utrjene površine morajo biti sanirane tako, da



vožnja ali hoja ne bosta moteni, zelene površine morajo biti ozelenjene, drevesa ohranjena) oz. mora investitor način sanacije uskladiti z Občino Ljubno.

- Predlagatelj nameravanega posega v cestno telo in varovalni pas občinske ceste skladno z 32. členom Odloka o občinskih cestah nima pravice zahtevati izvedbe ukrepov za zaščito pred vplivi ceste in prometa, določenih s 15. členom istega odloka.

**Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 86, 3000 Celje:**

- Načrtovan poseg mora biti izveden v skladu s projektno dokumentacijo.
- Med gradnjo ni dovoljeno odlagati gradbenega, rušitvenega in izkopanega materiala na vodna ali priobalna zemljišča, na brežine in v pretočne profile vodotokov, na poplavno ogrožena območja, na nestabilna mesta ali mesta, kjer bi lahko prišlo do splazitve ali erodiranja. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

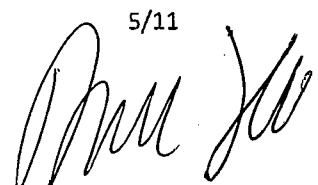
**JP Komunala Mozirje d.o.o., Praprotnikova ulica 36, 3330 Mozirje:**

- Vse premoženjsko-pravne zadeve, ki so v zvezi s tem soglasjem je uporabnik dolžan urediti na svoje stroške, zlasti pa nosi polno odškodninsko odgovornost za kakršnokoli škodo, ki bi nastala s prekopom ceste in njene opreme, ostalih naprav in instalacij, napravah na cestnem telesu in izven njega, bodisi na zdravju, življenju ali premoženju fizičnih ali pravnih oseb.
- Investitor si mora pridobiti soglasje lastnikov parcel na katerih se bo nahajala interna kanalizacija priključnega jaška. V primeru, ko kanalizacijski priključek poteka v bližini drugih komunalnih vodov in naprav ali jih križa, je investitor dolžan pridobiti ustrezna soglasja oz. mnenja lastnikov oz. upravljalcev teh komunalnih vodov in naprav.
- V kolikor vod vodovoda poteka v bližini drugih komunalnih vodov in naprav ali jih križa, je investitor dolžan pridobiti ustrezna soglasja oz. mnenja lastnikov oz. upravljalcev teh komunalnih vodovodov in naprav. Investitor je dolžan pridobiti tudi soglasje lastnikov zemljišč za izgradnjo priključka in kasnejše vzdrževanje priključka, ki ga skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo vzdržuje izvajalec javne službe.
- Vse spremembe na vodovodnem in kanalizacijskem omrežju je potrebno katastrsko posneti, podatke pa posredovati v zbirni kataster komunalnih vodov JP Komunala d.o.o. Mozirje in morajo ustrezati obstoječim standardom.
- V primeru neizpolnjevanja določil, predpisanih v tem mnenju preneha veljavnost mnenja, uporabnik pa nosi vse stroške za ukrepe, ki bi nastali kot posledica neizpolnjevanja določil.
- Mnenje glede vodovoda:
- Objekt bo priključen na vodovodno omrežje, ki je v upravljanju JP Komunala d.o.o. Mozirje ID vodovoda:1898, ID in ime aglomeracije: 7995, Ter.
- Omogoča se gradnja novega priključnega mesta na obstoječi cevi duktul DN125, ki poteka na zahodni strani predvidene gradnje. Skupni jašek s števcem se izvede za predvidenim hidrantom v zelenici.
- Priključek na javno vodovodno omrežje je potrebno izvesti v skladu z navodili in zahtevami upravljalca vodovoda. Uporabnik in upravljalca sta dolžna upoštevati določila tehničnega pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema.
- Za izvedbo instalacijskih del na hišnem priključku je pooblaščen samo izvajalec javne službe JP Komunala d.o.o. Mozirje.
- Vsi gradbeni in instalacijski stroški, eventuelne odškodnine in popravila gredo v breme investitorja.
- Najmanjša globina hišnega priključka je 1 m pod nivojem terena. Priključek obsega ventil na sekundarnem vodu, spojno cev z ventilom pred vodomermom in vodomer. Vodovodni

- priključek je del objekta in ga izdelata upravljalec na stroške uporabnika. Stroški vzdrževanja priključka in stroški vzdrževanja vodomera bodo zajeti v omrežnini.
- Mesto vodomera mora biti vedno dostopno, osvetljeno, čisto, zavarovano pred mrazom ter talno in površinsko vodo. Vodomer mora biti nameščen v vodomernem jašku izven zgradbe v nepovozni površini. Uporabnik je upravljalcu dolžan zagotoviti in omogočiti dostop do vodomera.
  - Uporabnik je dolžan upravljalcu prijaviti vse poškodbe vodomera takoj, ko jih opazi. V kolikor je prišlo do poškodbe vodomera po krivdi uporabnika je le-ta dolžan poravnati vse stroške vključno z ocenjeno količino izgubljene ali porabljene vode.
  - Montažo in demontažo vodomera ter kontrolo opravlja izključno upravljalec.
  - Mnenje glede kanalizacije:
  - Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati ločen sistem odvodnjavanja komunalne in padavinske vode ter vse zahteve v zvezi z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
  - Objekt bo priključen na kanalizacijsko omrežje, ki je v upravljanju JP Komunala d.o.o. Mozirje, ID kanalizacije: 0, ID in ime čistilne naprave: 72 Ljubno, ID in ime aglomeracije: 7995 Ljubno ob Savinji 2019. Kanalizacija je grajena v ločenem sistemu, zato ni dovoljeno priključevanje meteornih vod na fekalni kanal.
  - Upoštevati je potrebno ukrepe za zmanjševanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin v kanalizacijo oz. vodotoke (Zakon o vodah in Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, zato je potrebno za meteorne vode s streh in utrjenih površin predvideti ponikanje, prepustne povozne površine, zadrževalne bazene in podobne rešitve, ki morajo biti obdelane v PZI projektu in usklajene z upravljalcem.
  - Priključek se izvede v obstoječ jašek na JV strani objekta. Priključek se izvede v dno jaška. Na jašku se izvede kronska izvrtina primerne velikosti in se vgradi tesnilo.
  - Za izvedbo instalacijskih del na hišnem priključku je pooblaščen samo JP Komunala d.o.o. Mozirje. V ta namen je uporabnik dolžan obvestiti upravjalca vsaj dva dni pred nameranim posegom na 031 725 237 ali kak drug kontakt upravjalca.
  - Vsi gradbeni in instalacijski stroški, eventuelne odškodnine in popravila gredo v breme investitorja.
  - Najmanjša globina hišnega priključka je 1 m pod nivojem terena. Najmanjši profil cevi je 15 cm, priporočljiv padec je 1-3%.
  - Priključek na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno izvesti po priloženi tehnični dokumentaciji priključka, oziroma v skladu z navodili in zahtevami upravjalca kanalizacije. Uporabnik in upravljalec sta dolžna upoštevati določila pravilnika o pogojih in načinu odvajanja odpadnih in padavinskih voda na območju občine Mozirje, Nazarje, Rečica ob Savinji, Ljubno in Luče.
  - Interni kanalski priključek se izvede iz plastičnih cevi premera najmanj DN 160 mm z minimalnim 1 % padcem. V bližini objekta se vgradi revizijski jašek, da se omogoči neovirano vzdrževanje interne kanalizacije v objektu. Na vertikalnih in horizontalnih lomih kanalizacijskega priključka se prav tako vgradijo revizijski jaški. Le ti naj bojo na internem revizijskem priključku za stanovanjsko hišo dimenzije DN 600, pri vgradnji kanalizacijskega priključka na večji globini pa dimenzije DN 800 mm. Celoten kanalizacijski priključek je nujno izvesti vodotesno (tovarniško izdelani priključki na jaške, kronske izvrtine na jaške in cevi, gumi tesnila...).

Ostali mnenjedajalci niso podali posebnih pogojev za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta ampak so podali zgolj pozitivna mnenja k obravnavani gradnji oziroma k predloženi projektni dokumentaciji.

6. K obravnavani gradnji so bila pridobljena mnenja naslednjih mnenjedajalcev:



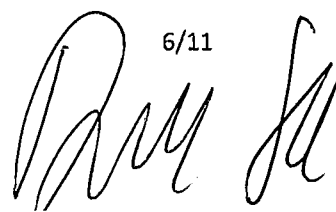
- Občina Ljubno, Cesta v Rastke 12, 3333 Ljubno ob Savinji, mnenje št. 351-040/2022-5 z dne 14. 11. 2022;
  - Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče, mnenje št. 663/1-2022 z dne 20. 10. 2022;
  - Telekom Slovenije d.d., TKO vzhodna Slovenija, Lava 1, 3000 Celje, mnenje št. 113838-CE/6602-LM z dne 14. 10. 2022;
  - JP Komunala Mozirje d.o.o., Praprotnikova ulica 36, 3330 Mozirje, mnenje št. 64/2022-3-M z dne 8. 9. 2023;
  - Elektro Celje d.d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, mnenje št. 1425622 z dne 6. 7. 2023;
  - Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 86, 3000 Celje, mnenje št. 35508-6824/2022-4 z dne 14. 10. 2022;
  - PUP Saubermacher d.o.o., Koroška cesta 46, 3320 Velenje, mnenje št. PUPS/ACO-106-2022/PM z dne 10. 10. 2022.
7. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti (prvi odstavek 59. člena GZ-1).
8. Dokumentacija, navedena v četrti točki izreka tega gradbenega dovoljenja, je sestavni del gradbenega dovoljenja (drugi odstavek 56. člena GZ-1).
9. V skladu s prvim odstavkom 73. člena GZ-1 je za gradnjo obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.
10. V skladu s 74. členom GZ-1 mora investitorica pred prijavo začetka gradnje imenovati nadzornika.
11. Investitorica mora v skladu s prvim odstavkom 76. člena GZ-1 po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve prijaviti začetek gradnje. V skladu s šestim odstavkom navedenega člena se gradnja začne osem dni po prijavi začetka gradnje.
12. Investitorica mora v skladu s prvim odstavkom 80. člena GZ-1 po dokončanju gradnje pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja morata investitorja vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana.
- II. Stroškov postopka ni.

#### **Obrazložitev:**

Arhi-BIRO d.o.o., Pot v toplice 9, 2251 Ptuj je pri Upravni enoti Mozirje dne 10. 7. 2023 kot pooblaščenec investitorke družbe RIHTER d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta – bloka Komen I na zemljiščih s parc. št. 61/3, 64/4 in 64/3 k.o. (923) Ljubno.

Zahtevi je bila priložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. (DGD) št. 93-21-AB iz septembra 2022 in dopolnitev v oktobru 2023, ki jo je izdelal U3 projekt, Arhi-BIRO d.o.o., Pot v toplice 9, 2251 Ptuj, vodja projekta Tomaž Štumberger univ.dipl.gosp.inž.

Predložena projektna dokumentacija vsebuje vse sestavine, predpisane s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).



6/11

Upravna enota je po uradni dolžnosti pridobila podatke zemljiške knjige, podatke iz Poslovnega registra Slovenije in podatke iz Imenika Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja je utemeljena.

Prvi odstavek 54. člena GZ-1 določa, da upravni organ 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 projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim 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.

Območje predmetne gradnje se ureja z Odlokom o podrobnem prostorskem načrtu Občine Ljubno za del enote urejanja LJU-30 (Uradni list RS, št. 52/22, v nadaljevanju OPPN), iz katerega izhaja, da bo nameravan poseg v enoti urejanja prostora (EUP) = EU/02, ki je po osnovni namenski rabi prostora stavbno zemljišče po podrobnejši namenski rabi pa drugo območje centralnih dejavnosti z oznako CD.

Na območju OPPN je dopustna gradnja novih objektov, tri in večstanovanjskih znotraj enote urejanja EU/02 kjer sta določeni dve gradbeni parceli, med katerimi se nahaja skupno igrišče. Objekt 1 je lahko etažnosti največ K+P+1, gradnja je predvidena v skladu z grafično prilogo OPPN.

Velikost posameznih stavb ni posebej definirana, je pa določen faktor zazidanosti do 0,6. Objekt mora imeti podolgovat tloris v razmerju stranic najmanj 1:1,5, ter daljšo stranico vzporedno s plastnicami (smer sever-jug). Strehe so lahko pri večjih objektih v celoti ravne ali enokapnice ali dvokapnice različnih naklonov. Kritina je opečne ali temne barve. Oblikovanje in členitev fasade, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta, v takih primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase, dovoljeni obložni materiali so les, steklo, kovina, beton in drugi sodobni materiali.

Faktor zazidanosti je v skladu z dokumentacijo 0,3, kar pomeni, da je manjši, kot dovoljuje OPPN. Tlorisni gabarit je podolgovate pravokotne oblike, maksimalnih tlorisnih dimenzij 62,30 m x 13,80 m v razmerju stranic 1:4,5. Daljša stranica je vzporedna s plastnicami, kar pomeni sever – jug. Streha bo večkapna različnih naklonov v sivi barvi. Na čelnih fasadah bo izgled strehe kot kombinacija enokapnic različnih naklonov, na stranskih fasadah pa bo izgled nesimetrične dvokapnice. Fasada bo ometana v svetlo sivi barvi zemeljskih tonov s poudarjenimi deli v



temnejših barvah zemeljskih tonov. Fasada je rahlo členjena v predelih lož posameznih stanovanjskih enot, ki so vzdane v osnovni volumen.

Gradnja večstanovanjskega objekta s poslovnimi prostori je po velikosti in obliki skladna z OPPN.

V skladu z drugim odstavkom 47. člena GZ-1 je upravni organ vezan na mnenje pristojnega mnenjedajalca, če izpolnjuje zahteve iz četrtega odstavka 43. člena GZ-1, ki določa, da se v mnenju mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Mnenje mora jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. V mnenje se lahko vključijo tudi podatki oziroma pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objekta.

Zgoraj navedeno mnenje Občine Ljubno, izpolnjuje pogoje iz četrtega odstavka 43. člena GZ-1.

Na podlagi vpogleda v javno dostopen imenik Inženirske zbornice Slovenije ([www.izs.si](http://www.izs.si)) je bilo ugotovljeno, da vodja projekta izpolnjuje pogoje za vodjo projekta. Na podlagi vpogleda v podatke Poslovnega registra Slovenije je bilo ugotovljeno, da je projektant registriran za dejavnost projektiranja.

Pri gradnji je potrebno upoštevati pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta, navedene v peti točki izreka te odločbe.

K obravnavani gradnji so bila pridobljena mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev.

Investitorji so bili v zvezi z obravnavano gradnjo z odločbo Občinske uprave Občine Ljubno št. 351-0040/2022-8 z dne 3. 8. 2023 odmerjen komunalni prispevek v znesku 96.464,33 EUR. Dne 15. 11. 2023 je upravni organ prejel potrdilo Občine Ljubno, da je komunalni prispevek poravnal (pogodba med investitorjem in občino).

Zemljišča s parc. št. 61/3, 64/4 in 64/3 k.o. (923) Ljubno, na katerem je predvidena gradnja, so po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (<http://rkq.gov.si/GERK/>) opredeljena kot trajni travnik (šifra 1300). Investitorji so bili z odločbo št. 351-292/2023-6229 odmerjena odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v višini 2.231,90 EUR, ki jo je poravnala 19. 9. 2023.

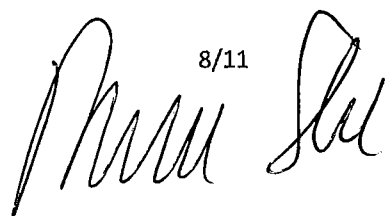
Tretja točka prvega odstavka 46. člena GZ-1 določa, da je potrebno v primeru, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti:

- notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
- sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del,
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec, ali
- drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del.

Po podatkih zemljiške knjige (<https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javnilzipsi/list.html>) so parcele št. 64/4, 64/3 in 61/3 k.o. (923) Ljubno last investitorke družbe RIHTER d.o.o., Loke 40, 3333 Ljubno ob Savinji, do celote.

Zemljišče 732/1 k.o. (923) Ljubno je v zemljiški knjigi vpisano kot javno dobro, kjer poteka priključek na vodovodno, komunikacijsko omrežje in dostop do novogradnje.

Parc. št. 66/2 k.o. (923) Ljubno je v lasti Občine Ljubno, Cesta v Rastke 12, 3333 Ljubno ob Savinji, kjer se objekt priključuje na komunikacijsko omrežje.



8/11

Investitorica je predložila notarsko overjeno služnost sklenjeno z Občino Ljubno in predlog za vpis v zemljiško knjigo.

Vsi ostali priključki na gospodarsko javno infrastrukturo se nahajajo na parceli investitorke.

Na podlagi 49. člena GZ-1 je bil z gradnjo seznanjen tudi lastnik zemljišča s parc. št. 62/5 k.o. (923) Ljubno, ki meji na parcelo gradnje. Robert Lihteneger, Cesta v Rastke 51, 3333 Ljubno ob Savinji, udeležbe v predpisanem roku ni prijavil.

Dostop in dovoz od objekta na javno cesto in parkiranje: Nov stanovanjski blok ima nov cestni priključek na občinsko kategorizirano cesto št. LC 221052 na parceli št. 732/1 k.o. (923) Ljubno. Cestni priključek je na JV strani gradbene parcele.

Glede na navedeno je izkazana pravica graditi v skladu s 46. členom GZ-1.

Drugi odstavek 51. člena GZ-1 določa, da se šteje, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. V tem primeru se v skladu s četrtrim odstavkom navedenega člena stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje samo vroči.

V skladu s 73. členom GZ-1 je za gradnjo, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in za odstranitev zahtevnega objekta ali manj zahtevnega objekta, obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje oziroma projektne dokumentacije za odstranitev.

V skladu s prvim odstavkom 74. člena GZ-1 je za gradnjo, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, obvezno imenovanje nadzornika. V skladu s tretjim odstavkom navedenega člena investitor imenuje nadzornika pred prijavo začetka gradnje objekta, ne glede na tretji odstavek pa v skladu s četrtrim odstavkom investitor imenuje nadzornika novogradnje zahtevnega in manj zahtevnega objekta pred zakoličenjem objekta.

V skladu s 75. členom GZ-1 mora investitorica pred prijavo začetka gradnje zagotoviti zakoličenje objekta. Zakoličenje objekta se izvaja kot geodetska storitev v skladu s predpisom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Investitorica mora v skladu s četrtrim odstavkom 76. člena GZ-1 po dokončnosti oziroma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja prijaviti začetek gradnje. Gradnja se začne osem dni po prijavi začetka gradnje.

V času veljavnosti gradbenega dovoljenja so v skladu z 79. členom GZ-1 dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- sta objekt in gradbena parcela skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča, kot je določeno v gradbenem dovoljenju,
- se objekt horizontalno premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ne več kot za 1,0 metra,
- ne vpliva na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev prostorskega akta, in na pravice strank,
- je skladno s predpisi s področja mnenjedajalcev,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja ali v času izvajanja gradnje ne glede na drugačno tehnično rešitev od prikazane v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, in
- spremembe glede klasifikacije in razvrščanja objekta (prvi odstavek).

Poleg manjših odstopanj iz prejšnjega odstavka so za stavbe dopustna še naslednja manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno), povečajo, vendar ne več kot za 0,5 metra, ali se posamezne zunanje mere zmanjšajo in
- se ne spremeni ničelna kota prilličja za več kot 0,5 metra (drugi odstavek).

Če se dopustna manjša odstopanja nanašajo na izdana mnenja mnenjedajalcev, je treba pred izvedbo takšnih del pridobiti novo mnenje, iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalca (tretji odstavek).

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti (prvi odstavek 59. člena GZ-1).

Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve na veljavnost gradbenega dovoljenja ne vplivajo (drugi odstavek 59. člena GZ-1).

Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja (drugi odstavek 56. člena GZ-1).

V postopku je bilo ugotovljeno, da je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, da projektant izpolnjuje pogoje za projektanta, vodja projekta pa pogoje za vodjo projekta, da je investitorica lastnica nepremičnine, na kateri je predvidena gradnja, da je na parcelah, ki niso v njeni lasti pridobila služnostno pravico, da bo imel objekt zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo, kot jo predpisuje GZ-1 v 15. točki 3. člena, da je investitorica plačala komunalni prispevek in odškodnino zaradi spremembe namembnosti, da ima projektna dokumentacija vse sestavine, ki jih podrobneje opredeljuje Pravilnik podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov ter da so izpolnjeni vsi pogoji, kot jih določa GZ-1 v 54. členu, zato je odločeno, kot navaja izrek te odločbe.

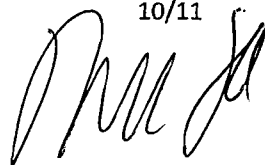
**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Proti tej odločbi je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od vročitve odločbe. Pritožba se vložijo pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Mozirje, Šmihelska cesta 2, 3330 Mozirje, [ue.mozirje@gov.si](mailto:ue.mozirje@gov.si), ki je odločbo izdala. V skladu s sedmim odstavkom 141. člena GZ-1 znaša do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš in 189/20-ZFRO) upravna taksa za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje 0,1 % investicijske vrednosti, vendar največ 1.000,00 EUR in ne manj kot 200,00 EUR in v obravnavanem primeru znaša 1000,00 EUR (investicijska vrednost je 2.401.920,00 EUR).

Postopek vodil/a:  
Nina Kocjanc  
svetovalka II

Milena Cigale  
načelnica

Vročiti:

- ARHI-BIRO, projektiranje in inženiring, d. o. o., Pot v toplice 009, 2250 Ptuj - osebno
- OBČINA LJUBNO, Cesta v Rastke 012, 3333 Ljubno ob Savinji - osebno
- TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 015, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- JAVNO PODJETJE KOMUNALA, d.o.o. Mozirje, Praprotnikova ulica 36, 3330 Mozirje,



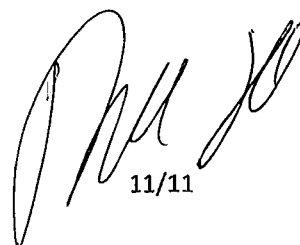
info@komunala-mozirje.si - ePošta

- ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vrunčeva ulica 002 A, 3000 Celje, info@elektro-celje.si - ePošta

- PUP - SAUBERMACHER, podjetje za ravnanje z odpadki d.o.o., Koroška cesta 46, 3320 Velenje, alenka.centrih@pup-saubermacher.si - ePošta

- Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 86, 3000 Celje, gp.drsv-ce@gov.si - ePošta

- Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče, info@telemach.si - ePošta



11/11

Notar MARKO SALMIČ, potrjuje,

da je to prepis originala listine - overjenega prepisa - navadnega prepisa

listine GRADBENEGA DOVOLJENJA,

označba listine  
Št. 351-277/2023-6229-12, Z DNE 21.11.2023

Listina je pisana ročno - na pisalni stroj - z računalnikom. Listina ima

11 strani. Listina je opremljena s pečatom - z žigom - s koleki

REPUBLIKA SLOVENIJA, UPRAVNA ENOTA NOZIRJE

Izvirnik listine se po strankinem zatrjevanju nahaja ✓

PRI STRANKI

- izvirnik je stranka predložila.

V Velenju, dne 16-05-2025

Notar

