



NOTAR DR. BOJAN PODGORŠEK

Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana
☎ 01 43-96-370 e-mail: tajnistvo@notar-podgorsek.si

opr. št.: SV 60/2026

NOTARSKI ZAPIS

Ta notarski zapis je sestavljen dne 20.1.2026 (dvajsetega januarja dvatisočšestindvajset) ob 13:00 (trinajsti uri) v notarski pisarni. Poleg notarja je udeležen zastopnik stranke:-----

- **JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o.**, Dol pri Ljubljani 28, 1262 Dol pri Ljubljani, matična številka 6288588000 (šest-dve-osem-osem-pet-osem-osem-nič-nič-nič), ki jo samostojno zastopa **direktor Aljaž Šterk**, rojen 14.10.1981 (štirinajstega oktobra tisočdevetstoenainosemdeset), prebivališče Ulica Angele Vode 23, 1000 Ljubljana (njegova istovetnost je ugotovljena s pomočjo osebne izkaznice številka 005396469 (nič-nič-pet-tri-devet-šest-štiri-šest-devet), ki je bila izdana pri UE Ljubljana); obstoj pravne osebe in upravičenje za samostojno zastopanje sta razvidna iz sodnega registra na dan sestave tega notarskega zapisa (**prodajalec**).-----

Stranka za potrditev v notarskem zapisu predloži zasebno listino »**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE posameznih delov stavb v večstanovanjskem objektu B - LANIŠKE 4**«. Zasebno listino, ki sledi v nadaljevanju tega notarskega zapisa, je sestavil odvetnik Ivan Kukar iz Odvetniške družbe Kukar in partnerji o.p., d.o.o., Ključevica 1, 1423 Dobovec, matična številka 2338491000 (dve-tri-tri-osem-štiri-devet-ena-nič-nič-nič).-----

Notar na razumljiv način opišem stranki vsebino in pravne posledice predloženega pravnega posla ter njenih izjav volje. Poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s pravnim poslom in izjavami volje.-----

1. Na podlagi 9. člena zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb - ZVKSES (Uradni list RS št. 18/2004) ta notarski zapis vsebuje:-----

- 1.1. Opis pravnega stanja nepremičnin ob sestavi notarskega zapisa:-----

Na dan sestave tega notarskega zapisa je pri nepremičninah ID znak: parcela 1697 139/3 in ID znak: parcela 1697 138/3 (v nadaljevanju: *nepremičnini*), vknjižena lastninska pravica v korist prodajalca;-----

Pri nepremičninah ni vpisanih pravic, ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico:-----

Temu notarskemu zapisu sta priložena izpisa iz zemljiške knjige za nepremičnini na dan sestave tega notarskega zapisa:-----

1.2. Potrdilo po 2. točki drugega odstavka 9. člena ZVKSES:-----

Notar potrjujem, da je:-----

- prodajalec zemljiškoknjižni lastnik zemljiških parcel ID znak: parcela 1697 139/3 in ID znak: parcela 1697 138/3, do celote (1/1), ki so predmet prodaje;-----
 - za gradnjo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, ki je v kopiji priloženo temu notarskemu zapisu (gradbeno dovoljenje, številka 351-3363/2021-12 z dne 17.11.2022 (sedemnajstega novembra dvatisočdvaindvajset)),-----
- s čemer so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz prvega odstavka 5. člena ZVKSES.-----

1.3. Potrdilo po 3. točki drugega odstavka 9. člena ZVKSES:-----

Notar potrjujem, da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z ZVKSES.-----

1.4. Opis tveganj po 4. točki drugega odstavka 9. člena ZVKSES:-----

Pri nepremičninah (zemljiških parcelah), ki so predmet teh splošnih pogojev prodaje, po stanju vpisov v zemljiški knjigi na dan sestave tega notarskega zapisa, ne obstajajo pravice oziroma pravna dejstva, zaradi katerih vknjižba lastninske pravice na novega pridobitelja ni mogoča.-----

Na podlagi Zakona o notariatu (ZN, Uradni list RS št. 2/07 – 102/23) notar stranko izrecno pozovem, naj me seznani z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.-----

Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj 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). Na navedeni poziv stranka izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla in drugih priloženih pravnih poslov, potrebnih pri prodaji posameznih delov stavbe, ni drugih povezanih pravnih poslov.-----

Stranka potrjuje, da jo je notar poučil o vseh pravnih posledicah predloženega pravnega posla in da je s tem seznanjena z vsemi njegovimi pravnimi posledicami. Potrjuje tudi, da je

Ajma

Potruje

seznanjena s tem, da davčno svetovanje ni predmet opravljene notarske storitve. Stranka izjavi, da vztraja pri vseh izjavah volje, ki so vsebovane v tem notarskem zapisu ter pri sklenitvi pravnega posla.-----

Predložena zasebna listina po zunanji obliki ustreza predpisom o notarski listini (31. do 35. člen ZN) in po vsebini določbam 2., 4. in 6. točke prvega odstavka 43. člena ZN. Ker ni zadržkov po 23. in 24.a členu ZN, in ker sem pri sestavi tega notarskega zapisa ravnal v skladu z 42. členom ZN, notar na podlagi 49. in 50. člena ZN potrdim predloženo zasebno listino. Zasebna listina se pripoji notarskemu zapisu kot njegov sestavni del. Notarski zapis in pripojeno zasebno listino podpiše stranka in notar, ki na notarski zapis odtisnem svoj žig.-----

Notarski zapis s prilogami sem notar prebral stranki. Opozorjena na pravne posledice ga je odobrila, ter pred notarjem lastnoročno podpisala. Izvirnik se shrani v notarski pisarni. Stranki se ob sestavi tega notarskega zapisa izda en overjeni odpravek. Nadaljnji overjeni odpravki in overjeni prepisi se izdajajo po določbah ZN in ZVKSES. Izdaja odpravka oziroma prepisa se vsakokrat zaznamuje na izvirniku tega notarskega zapisa.-----

Priloge:-----

- PRILOGA 1 (ena): Predhodni načrt etažne lastnine »Dvostanovanjski objekt B« z dne 17.12.2025;-----
- PRILOGA 2 (dva): Kopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, številka: 351-3363/2021-12, z dne 17.11.2022 (sedemnajstega novembra dvatisočdvaindvajset);-----
- PRILOGA 3 (tri): Komerčno-tehnični popis lastnosti vsakega od teh dveh stanovanj in njim PSD ter SSD,-----
- PRILOGA 4 (štiri): Zemljiškoknjižna izpiska.-----

Lastnoročna podpisa:

JUBHome d.o.o.
Direktor Aljaž Sterk



JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o.

Dol pri Ljubljani 28, SI-1262 Dol pri Ljubljani

Notar dr. Bojan Podgoršek



JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o., Dol pri Ljubljani 28, 1262 Dol pri Ljubljani, matična številka: 6288588000 (šest-dve-osem-osem-pet-osem-osem-nič-nič-nič), davčna številka in ID za DDV: SI88294102 (osem-osem-dve-devet-štiri-ena-nič-dve), ki jo zastopa direktor Aljaž Šterk, (v nadaljevanju: **prodajalec**), -----

sprejme sledeče: -----

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE -----

posameznih delov stavb -----

v večstanovanjskem objektu B - LANIŠKE 4 -----

I. Poglavje: UVODNE DOLOČBE -----

1. člen -----

Uvodne ugotovitve -----

(1.) Prodajalec izjavlja: -----

- da je lastnik nepremičnin ID znak: parcela 1697-139/3 v izmeri 395 (tristopetindevetdeset) m² in parcela 1697-138/3 v izmeri 549 (petstodevetinštirideset) m², ki se nahajata v k.o. Lanišče, v občini Škofljica. Glede prej navedenih dveh parcel je prodajalec naročil parcelacijo teh dve parcel in izdelavo Predhodnega načrta etažne lastnine »Dvostanovanjski objekt B«, kar predstavlja »Prilogo št. 1 (ena)«. Skupna površina vseh novoustanovljenih parcel bo identična skupni površini obstoječih dveh parcel, tj. 944 (devetstoštiriinštirideset) m². Na prej navedenih parcelah v zemljiški knjigi ni vknjiženo nobeno breme. -----

- da je predlog za parcelacijo nepremičnin ID znak: parcela 1697-139/3 in parcela 1697-138/3, obe k.o. Lanišče, že vložen v zemljiški kataster, zato se prodajalec zavezuje, da bosta prej navedeni parceli (najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja) parcelirani na način, da bodo vsakemu od novozgrajenih objektov (objekt A in objekt B) pripadale po štiri novoustanovljene parcele in sicer, da bo objekt B pridobil njemu pripadajoče (novoustanovljene) parcele številka: 138/10, 138/11, 138/12 in 138/13, vse k.o. 1697-Lanišče, ki bodo predstavljale: -----

i. »posamezni skupni del (PSD)« oz. »pomožno nepremičnino k stanovanju« (»pripadajoči del objekta«) v objektu B, ki bo predstavljal: -----

(i) parc. št. 138/11, k.o. 1697-Lanišče, kot pomožno nepremičnino oz. PSD stanovanja 1 (ena), ki bo v naravi predstavljala temu delu objekta pripadajočo zelenico oz. vrt, katerega bo upravičen koristiti zgolj in izključno lastnik stanovanja št. 1 (ena) -----

(ii) parc. št. 138/12, k.o. 1697-Lanišče, kot pomožno nepremičnino oz. PSD stanovanja 2, ki bo v naravi predstavljala temu delu objekta pripadajočo zelenico oz. vrt, katerega bo upravičen uporabljati zgolj in izključno lastnik stanovanja št. 2 (dva) -

(iii) parkirna mesta, ki so v Prilogi št. 1 (ena) na listu »Seznam sestavin s prikazom

površin« in »Prikaz sestavin dela stavbe« determinirana in označene z: (i) Sds 1.2, Sds 1.4, kar se nahaja na parc. št. 138/10, k.o. Lanišče, in (ii) Sds 1.1, Sds 1.3 in Sds 1.5, katera se nahajajo na parc. št. 138/13, k.o. 1697-Lanišče, katera bo upravičen uporabljati zgolj in izključno lastnik stanovanja št. 1 (ena) -----

- (iv) parkirna mesta, ki so v Prilogi št. 1 (ena) na listu »Seznam sestavin s prikazom površin« in »Prikaz sestavin dela stavbe« determinirana in označene z: (i) Sds 2.2, Sds 2.4 in Sds 2.6, katera se nahajajo na parc. št. 138/10, k.o. Lanišče in (ii) Sds 2.1 in Sds 2.3 in Sds 2.5, ki se nahajata na parc. št. 138/13, k.o. 1697-Lanišče, katera bo upravičen uporabljati zgolj in izključno lastnik stanovanja št. 2 (dva) -----

ii. »splošni skupni del (SSD)« oz. »skupno zemljišče«, ki bo v predstavljal: -----

- (v) preostali del parcele 138/13, k.o. 1697-Lanišče (tj. celoten preostali del predmetne parcele, ki ne bo imel statusa PSD (tj. ves preostali del predmetne parcele razen šestih parkirišč, kot so določena v prejšnji alineji in Prilogi št 1 (ena)). Predmetni del SSD predmetne parcele bo v naravi predstavljal: skupno dovozno pot do stanovanj in skupne manipulacijske ter servisne površine (t.j. skupno dvorišče pred stavbo (brez parkirišč) in skupno čistilno napravo za objekt B. Skupna čistilna naprava bo imela status skupnega dela stavbe, ki bo v naravi predstavljal »skupno napravo, opremo in inštalacije obeh dveh stanovanj v objektu B«. -----

- (vi) parc. št. 138/13, k.o. 1697-Lanišče, ki bo v naravi predstavljal zemljišče pod objektom B. -----

- (vii) skupni komunikacijski prostor v pritličju objekta. -----

- da so v nadaljevanju teh splošnih pogojev prodaje novoustanovljene parcele poimenovane kot: »parcels« oziroma »parcele«. -----
- da je prodajalec na parcelah ID znak: parcela 1697-139/3 in parcela 1697-138/3, ki se obe nahajata v k.o. Lanišče, že začel z gradnjo objekta A in objekta B, ki v naravi vsak predstavlja dvostanovanjsko hišo, pri čemer vsak objekt obsega po 2 (dve) stanovanjski enoti. -----

- da je predmet teh splošnih pogojev določitev pravic in obveznosti glede objekta B. Lega in površina parcel, stanovanj in PSD in SSD za objekt B so razvidni iz Priloge št. 1 (ena). -----

- da je bilo za gradnjo objektov A in B izdano gradbeno dovoljenje št. 351-3363/2021-12 z dne 17.11.2022 (sedemnajstega novembra dvatisoč dvaindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana in ki je postalo pravnomočno 2.12.2022 (drugega decembra dvatisoč dvaindvajset), (**Priloga št. 2 (dva)**). -----

- da je na podlagi projekta za izvedbo stanovanj v objektu B izdelan komercialno-tehnični popis lastnosti vsakega od teh dveh stanovanj in njim PSD ter SSD, (**Priloga št. 3 (tri)**). -----

- da kupec ob nakupu nepremičnin plača davek na dodano vrednost, skladno z zakonom o davku na dodano vrednost. -----

- da bo lahko na parcelah najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja vknjižena neprava stvarna brezplačna služnost dostopa, namestitve, obratovanja, vzdrževanja in renoviranja elektro energetske kablovodov in naprav kablovodov za potrebe delovanja in uporabe objekta A in/ali B oziroma dveh stanovanj, ki se nahajajo v teh dveh objektih, vse v korist Elektro Ljubljana, d.d. oziroma njegovih pravnih naslednikov. Na predmetnih parcelah bo lahko ustanovljena tudi neprava stvarna brezplačna služnostna pravica prekopa, položitve, vzdrževanja in dostopa do vseh komunalnih vodov in priključkov (vodovod, meteorni vod, kanalizacijski in plinski vod ter telekomunikacijskih vodov) v korist izbranega upravljalca telekomunikacijskih, komunalnih in ostalih vodov ter infrastrukture. -----

(2.) Prodajalec skladno z določbami ZVKSES s temi splošnimi pogoji prodaje določa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev stanovanj v objektu B. -----

(3.) Poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi vse pravice, določene z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, (v nadaljnjem besedilu ZVKSES). Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje, niti ne omejuje, pravic kupca, ki so kogentno določene v ZVKSES. -----

2. člen -----

Pomen uporabljenih pojmov in kratic -----

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

- **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje posameznih delov stavb v večstanovanjskem objektu B; -----
- **prodajalec** je JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o., Dol pri Ljubljani 28, 1262 Dol pri Ljubljani, matična številka: 6288588000 (šest-dve-osem-osem-pet-osem-osem-nič-nič-nič), davčna številka in ID za DDV: SI88294102 (osem-osem-dve-devet-štiri-ena-nič-dve); -----
- **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe — stanovanja; -----
- **objekt** je objekt B, ki bo zgrajen na nepremičnini ID znak parcela 1697-138/10, in kateremu bodo pripadale tudi nepremičnine ID znak: ID znak parcela 1697-138/11, ID znak parcela 1697-138/12 in ID znak parcela 1697-138/13; -----

- **prodajna pogodba** je pogodba sklenjena med kupcem in prodajalcem, v kateri je specificirano stanovanje, ki je predmet prodaje, in pravice/obveznosti prodajalca iz naslova te prodaje; -----
- **stanovanje**, ki je predmet prodaje, je posamezen del objekta, ki je kot samostojna enota etažne lastnine v posameznem objektu, kateremu pripadajo skupne naprave (npr. čistilna naprava, posebni deli skupnega dela objekta - terasa, atrij in tri parkirna mesta) in skupno zemljišče objekta; -----
- **posamezni skupni deli (PSD)** so pomožne nepremičnine k stanovanju (»pripadajoči deli objekta«), ki predstavljajo posebne dele objekta, ki služijo posameznemu stanovanju, ki je predmet prodaje po teh splošnih pogojih. Vsak lastnik stanovanja ima izključno pravico uporabe in dolžnost vzdrževanja ter kritja stroškov za PSD, ki služijo oz. pripadajo njegovemu stanovanju. Instalacije, ki so namenjene izključno enemu stanovanju in tudi streha nad vsakim posameznim stanovanjem tudi predstavljajo posebni PSD, ki služi posameznemu stanovanju. -----
- **splošni skupni del (SSD)** oz. »skupno zemljišče« – objekt ima tudi svoje skupno zemljišče, katerega sta upravičena uporabljati in dolžna vzdrževati lastnika stanovanj v objektu B, kateremu to skupno zemljišče pripada. Skupno zemljišče je namenjeno za dovoz in dostop, logistične in manipulacijske ter servisne potrebe objekta in obeh dveh stanovanj v tem objektu ter za obratovanje skupne male čistilne naprave. Solastniki tega skupnega zemljišča bodo etažni lastniki objekta B. SSD je tudi skupni komunikacijski prostor v pritličju objekta. -----
- **skupne naprave** so skupne naprave obeh stanovanj in sicer čistilna naprava in vse k njej pripadajoče inštalacije ter vodi. Lastnik vsakega od stanovanj je dolžan kriti polovico obratovalnih in investicijskih stroškov čistilne naprave. Čistilna naprava je priključena na el. omrežje enega od stanovanj v objektu B, pri čemer se poraba el. obračunava enkrat letno po odštevalnem števcu in se v enakih deležih razdeli med lastnika obeh dveh stanovanj. -----
- **skupni stroški** – lastnika stanovanj v objektu sta si dolžna razdeliti na enaka dela vse skupne stroške (tj. stroške skupnega zemljišča in skupnih naprav), razen, če se izrecno pisno drugače dogovorita. -----
- **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list, št. 18/04). -----

II. poglavje: PREDMET PRODAJE -----

3. člen -----

(1.) Predmet prodajne pogodbe bodo: -----

- stanovanji, ki sta v Prilogi št. 1 (ena) označeni s številko 1 (ena) in številko 2 (dva), pri čemer bo vsako od teh dveh stanovanj merilo 117,7 (stosedemnajst celih sedem) m², skupaj s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih in napravah objekta in na zemljišču pod objektom -----
- vsakemu od stanovanj kot PSD pripadajo tudi po 3 (tri) parkirna mesta, ki bodo predstavljala posebne skupne dele z umestitvijo, kot je določena v Prilogi št. 1 (ena)-
- stanovanju 1 (ena) bo kot PSD pripadala tudi nepremičnina ID znak parcela 1697-138/11, stanovanju 2 (dva) pa kot PSD nepremičnina ID znak parcela 1697-138/12 --
- solastniški delež na skupnih zemljiščih (SSD) ID znak: parcela 1697-138/10 in parcela 1697-138/13. -----

4. člen -----

Posamezni deli stavbe (PSD) -----

V prodajni pogodbi bo v skladu s Prilogo št 1 (ena) določena tudi površina in lega PSD, ki sodijo k vsakemu posameznemu stanovanju in ki bodo predstavljali posebni skupni del posameznega stanovanja. -----

5. člen -----

Skupno zemljišče (SSD) -----

Vsak kupec bo upravičenec do uporabe skupnega dela (SSD) v sorazmernem deležu glede na velikost njegovega stanovanja. Lastnik posameznega stanovanja bo imel solastniški delež do 50/100 (petdeset skozi sto) na skupnem zemljišču, pri čemer je lega tega SSD razvidna iz Priloge št. 1 (ena). -----

6. člen -----

Površine -----

Morebitna odstopanja v neto površini predmeta prodajne pogodbe, ki ne presegajo +/- 3 (tri) % (plus minus tri odstotke) ne vplivajo na obveznosti med prodajalcem in kupcem iz prodajne pogodbe. -----

Morebitna odstopanja v neto površini predmeta prodajne pogodbe, ki presegajo +/- 3 (tri) % (plus minus tri odstotke), se poračunajo pri zadnjem obroku kupnine. -----

Solastniški deleži se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. -----

7. člen -----

Lastnosti objektov -----

Objekt oz. stanovanja, parkirišča in čistilna naprava ter ostali deli in naprave objekta bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo. -----

Parkirna mesta bodo razporejena in oštevilčena tako, kot je razvidno iz Priloge 1 (ena). -----

8. člen -----

Lastnosti posameznih delov -----

Stanovanja, kot posamezni deli objekta, bodo dokončana tako, da bodo primerna za vselitev, z lastnostmi določenimi v Prilogi 3 (tri) in z razporedom prostorov, določenim z načrtom, kot je naveden v prej navedeni prilogi. -----

Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da v kolikor bo to mogoče, bodo pri izgradnji nepremičnine upoštewane posebne oz. dodatne želje in zahteve kupca. V takem primeru bosta stranki imeli možnost skleniti dodatek k prodajni pogodbi, v katerem bo dogovorjen predmet, rok in način plačila za dodatna oziroma spremenjena dela – za sklenitev takšnega dodatka je potrebno soglasje obeh dveh strank. -----

III. Poglavje: PLAČILO KUPNINE -----

9. člen -----

Ara -----

(1.) Kupec mora v roku 8 (osmih) dni po sklenitvi sporazuma o ari ali po sklenitvi prodajne pogodbe plačati aro v znesku 15.000 EUR (petnajst tisoč eurov). Morebiti predhodno plačan znesek rezervacije se vštevja v znesek prej navedene are. -----

5



(2.) Ara se v skladu z 11. (enajst) členom ZVKSES všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine ter se ne obrestuje. -----

(3.) Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da bo moral kupec v roku osmih dni od podpisa prodajne pogodbe plačati aro, sicer se šteje, da pogodba ni sklenjena. Če je kupec že plačal celotno aro na podlagi predhodnega sporazuma o rezervaciji oz. ari, se šteje, da je že izpolnil pogoj glede plačila are. -----

4.) Če po plačilu are kupec iz kakršnega koli razloga (in ne na podlagi ZVKSES) odstopi od prodajne pogodbe, ima prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še morebitne višje stroške nastale zaradi odstopa kupca od pogodbe. -----

(5) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, je dolžan kupcu v roku 8 (osmih) dni po odstopu plačati dvojni znesek are. -----

10. člen ----- **Plačilo kupnine -----**

(1.) Kupec mora preostali del kupnine plačati najkasneje do roka za izročitev nepremičnine, določenega v prodajni pogodbi, oziroma ko so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na nepremični v korist kupca in pogoji za izročitev nepremičnine kupcu z lastnostmi, določenimi s temi pogoji, prodajalec pa se kupcu zaveže izročiti overjeno zemljiškoknjižno dovolilo po plačilu celotne kupnine. -----

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

(3.) Kupec in prodajalec se lahko v prodajni pogodbi dogovorita tudi za drugačen način plačila kupnine ter drugačne roke plačevanja kupnine navedene v prvi točki 11. člena teh pogojev, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji v skladu z določili 13. člena ZVKSES. -----

(4.) Kupec mora rezervacijo ali aro in preostali del kupnine plačati z nakazilom na prodajalčev transakcijski račun, naveden v prodajni pogodbi, in prodajalcu predložiti dokaz o plačilu. -----

11. člen ----- **Zadržanje dela kupnine -----**

Ne glede na 10. člen teh splošnih pogojev prodaje kupec ni dolžan plačati naslednje: -----

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

(2.) Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo očitne napake, ima kupec pravico do odprave očitnih napak in drugih jamčevalnih zahtevkov v skladu z določili 20. člena ZVKSES, ter pravico zadržati plačilo do 5 (pet) odstotkov kupnine pod pogoji, ki jih določa ZVKSES. -----

(3.) Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira **bančne garancije za odpravo skritih napak** (26. člen ZVKSES), ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine. Kupec uveljavlja pravico do zadržanja dela iz prejšnjega stavka tako, da zadržani del kupnine deponira pri notarju, ki je sestavil te prodajne pogoje v korist prodajalca kot upravičenca, pod pogojem, da

prodajalec izpolni obveznost iz 26. člena ZVKSES. Notar je dolžan deponirati znesek sprostiti v korist upravičenca v roku petih delovnih dni po dostavi prepisa zapisnika o deponaciji sredstev.-----

(4.) Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca (tretji odstavek 12. člena ZVKSES).-----

12. člen-----

Zamuda s plačilom kupnine-----

(1.) Če kupec ne plača ostalega dela kupnine v rokih navedenih v prodajni pogodbi, ima prodajalec pravico zahtevati zakonske zamudne obresti od dogovorjene vrednosti nepravočasno plačanega obroka, za čas od dneva zapadlosti do plačila.-----

(2.) Če kupec zamuja s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec pisno odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Če pa kupec zamuja s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine za več kot 1 (en) mesec, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo.-----

(3.) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 2. točki tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.-----

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

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo za isto nepremičnino, -----
- ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obrok oz. obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku iz 3. odstavka tega člena, -----

vendar najkasneje v treh mesecih od dneva, ko je kupec prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe.-----

13. člen-----

Odstop od pogodbe-----

(1.) Vsaka stranka ima pravico odstopiti od pogodbe, ne glede na predhodne določbe teh pogojev, s pisno priporočeno izjavo o odstopu, ki jo pošlje na naslov druge stranke.-----

Če odstopi kupec, potem izgubi aro. Prodajalec je poleg are upravičen zahtevati povračilo upravičenih morebitnih višjih stroškov, ki jih je imel do odstopa od pogodbe, če je to v skladu z ZVKSES.-----

Če odstopi prodajalec, mora kupcu v roku 8 (osmih) dni vrniti dvojni znesek are. Če je kupec plačal poleg are določen del kupnine, mu ga je prodajalec dolžan vrniti z zakonitimi zamudnimi obrestmi, od dne plačila do dneva vračila.-----

(2) Stranka, ki odstopi od pogodbe, ne more več zahtevati izpolnitve pogodbe.-----

(3) Prodajalec lahko uresniči pravico odstopiti od pogodbe vse dotlej, dokler ne poteče čas, določen za izročitev nepremičnine, kupec pa dokler ne poteče čas za plačilo celotne kupnine. Če od pogodbe odstopi kupec, ki je sklenil dogovor glede izvedbe posebnih ali dodatnih del po naročilu kupca, nima pravice od prodajalca zahtevati vračila morebiti že izvedenega plačila za takšna posebna/dodatna dela – če pa jih prodajalcu še ni plačal, je prodajalec upravičen zahtevati od kupca plačilo takšnih dodatno dogovorjenih del.-----

IV. poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE

14. člen

Rok za izročitev nepremičnine

(1.) Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje v roku določenem v posamezni prodajni pogodbi.

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

- če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in sicer za toliko časa, kolikor je trajala zamuda,
- če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, vloži pri pristojnem upravnem organu popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in upravni organ do datuma izročitve ne odloči o zahtevi, temveč o njej odloči kasneje,
- če upravni organ kasneje izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo pomanjkljivosti, prodajalec pa predloži dokaze o odpravi le teh, v roku 1 (enega) meseca od prejema odredbe upravnega organa,
- v primeru višje sile.

(2.) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:

- ko so izpolnjeni pogoji iz 3., 4. in 5. odstavka 16. člena ZVKSES;
- ko je nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi;

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

15. člen

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude. Kazen ne more preseči 50 % (petdeset odstotkov) kupnine.

16. člen

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

Ker gre pri objektu za stavbo z zgolj po dvema stanovanjema oz. dvema etažnima lastnikoma, ni potrebe po sklenitvi pogodbe z upravnikom, zato prodajalec ni dolžan skleniti pogodbe z upravnikom za stanovanja, ki so predmet prodaje po teh splošnih pogojih. Prosta presoja in odločitev etažnih lastnikov posameznega objekta je, ali bodo sklenili pogodbo z upravnikom za svoj objekt (drugi odstavek 62. člena Stanovanjskega zakonika – SZ-1).

17. člen

Način izročitve in prevzema nepremičnine

(1.) Prodajalec izroči nepremičnino, ki je predmet prodaje, kupcu tako, da mu:

- omogoči posest nepremičnine,
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo, ali dokazilo, da je na upravni enoti najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu,

vložil popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in upravni organ do datuma izročitve nepremičnine ni odločil o zahtevi-----

- izroči etažni načrt posameznega dela stavbe, ki je predmet prodaje,-----
- izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so vgrajene v njegovem delu stavbe in so le v njegovi uporabi,-----
- izroči projekte izvedenih del,-----
- izroči overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, oziroma overjeno zemljiškoknjižno dovolilo izroči v hrambo notarju v skladu z 21. členom teh splošnih pogojev prodaje.-----

(2.) Listine iz četrte alineje prejšnjega odstavka za opremo in naprave, ki so posebni skupni deli stavbe, in projekte izvedenih del, prodajalec izroči tistemu kupcu stanovanja, ki mu ti posebni skupni deli služijo – za čistilno napravo dobi vsak kupec stanovanja svoj izvod kopijo dokumentacije.-----

(3.) Kupec mora prodajalcu pred prevzemom nepremičnine, ki je predmet prodaje, izročiti originalno oziroma s strani banke podpisano potrdilo o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitna zadržanja po 2., 3. in 4. odstavku 15. člena ZVKSES.-----

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

(5.) Zaradi uresničitve kupčeve pravice iz 2. odstavka 15. člen ZVKSES, mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prodaje.-----

(6.) O izročitvi in prevzemu sestavita prodajalec in kupec zapisnik, ki mora obsegati:-----

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

(7.) Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. V primeru, da stranki glede tega nista sporazumni, o tem odloči sodni izvedenec gradbene stroke, ki ga določi prodajalec. Imenovanje sodnega izvedenca in čas dela izvedenca ne zadrži obveznosti prevzema stanovanja z manjšimi napakami.-----

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

(9.) Če ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od pogodbe, ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine, prodajalec pa mu

mora v tem primeru vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine. -----

(10.) Če se ob izročitvi in prevzemu ne ugotovijo napake, oziroma kupec ne zahteva odprave očitnih napak, kupec po prevzemu nepremičnine ne more več zahtevati, da prodajalec te napake odpravi.-----

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

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

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

V. poglavje: ODPRAVA SKRITIH NAPAK-----

18. člen -----

Odprava skritih napak-----

(1.) Garancijska doba za kakovost izvedenih del je 2 (dve) leti od prevzema pogodbenega predmeta, razen za vgrajene dele in naprave, za katere veljajo garancijski pogoji proizvajalcev opreme. Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine. Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662. člen OZ), če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine.-----

(2.) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev. Proizvajalec ne prevzema odgovornosti za napake in pomanjkljivosti na pogodbenem predmetu in objektu, ki so posledica nepravilne in nenamenske uporabe in nepravilnega vzdrževanja pogodbenega predmeta ter celotnega objekta in naprav.-----

(3.) Kupec mora prodajalca obvestiti o skritih napakah pisno, s priporočeno pošiljko, najkasneje v 2. (dveh) mesecih od dne, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradnje, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.-----

(4.) Prodajalec mora v roku 15 (petnajst) dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajst) dneh dostaviti mnenje o vzrokih za napako in načinu odprave, ter napako odpraviti v roku 2 (dva) mesecev od prejema obvestila o napaki. Če prodajalec ne dostavi mnenja v roku 1 (ena) meseca ali ne odpravi napake v roku 2 (dva) mesecev, lahko kupec sam odpravi te napake na stroške prodajalca, ali zahteva znižanje kupnine ali vztraja pri odpravi napake.-----

19. člen -----

Bančna garancija za odpravo skritih napak

(1.) Prodajalec se obvezuje za zavarovanje odprave skritih napak, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku po izročitvi nepremičnine, v skladu s 4. odstavkom 26. člena ZVKSES deponirati pri notarju nepreklicno bančno garancijo za odpravo skritih napak, in sicer pod naslednjimi pogoji:

- da se garancija glasi na ime notarja kot upravičenca iz garancije;
- da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija;
- da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.
- da je skupni znesek, na katerega se glasi garancija, najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe.

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

20. člen

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

(1.) Prodajalec mora v skladu z določili ZVKSES zagotoviti pogoje za vpis etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov stavb v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.

(2.) Če prodajalec v roku iz prejšnjega odstavka ne vloži predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe na način, kot izhaja iz 34. člena ZVKSES.

21. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

(1.) Prodajalec mora najkasneje pred izročitvijo nepremičnine v posest oziroma najkasneje v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ob predložitvi dokazila plačila celotne kupnine v skladu z 12. čl. ZVKSES, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. oz. 3. odstavku 15. člena ZVKSES, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu 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.) Prodajalec lahko obveznost iz 1. odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca za dvig iz hrambe pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave očitnih napak (2. točka 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti (3. odstavek 15. člena ZVKSES).

(3.) V primeru iz drugega odstavka tega člena mora prodajalec v roku iz prvega odstavka tega člena teh splošnih pogojev kupca obvestiti o notarski hrambi in mu poslati kopijo zapisnika o notarski hrambi in kopijo zemljiškoknjižnega dovolila.

(4.) Stroške vpisa lastninske pravice pri kupljeni nepremičnini nosi kupec.

VII. poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

22. člen

Uporaba določb

(1.) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov in naprav. -----

(2.) Določbe tega poglavja učinkujejo na pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela objekta. -----

23. člen

Upravljanje

(1.) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih naprav in delov oz. zemljišč udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. -----

(2.) Etažni lastniki lahko podrobnejšo vsebino medsebojnih razmerij uredijo s pogodbo o upravljanju posamezne stavbe in skupnih naprav ter zemljišč. -----

24. člen

Uporaba

(1.) Etažni lastnik mora skupne dele in naprave uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike. -----

(2.) Pri uporabi skupnih delov in naprav in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red objekta, ki ga sprejmejo etažni lastniki. Hišni red se sprejme, če se tako dogovorita lastnika obeh dveh stanovanj. -----

25. člen

Stroški uporabe in vzdrževanja

Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov in naprav pri čemer se ti stroški delijo po enakih delih (na pol) na vsako od stanovanj. -----

VIII. poglavje: KONČNE DOLOČBE

26. člen

Obveščanje

Prodajalec bo vsa obvestila pošiljal kupcu s priporočeno pošto na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug spremenjeni naslov, o katerem je kupec prodajalca pisno obvestil po sklenitvi prodajne pogodbe. Če vročitev priporočene pošte na navedenem naslovu ni mogoče opraviti, ker je naslovnik neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame oziroma ne želi prevzeti, se šteje, da je kupec pisno izjavo prejel z dnem, ko je bila izjava oddana na pošto. Če bo kupec imel naslov v tujini, lahko prodajalec od njega zahteva, da si mora v Sloveniji določiti pooblaščenca za sprejem pisanj. -----

27. člen

Uveljavitev splošnih pogojev

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

Če prodajna pogodba kakšno vprašanje ureja drugače kot določba teh splošnih pogojev, velja določba prodajne pogodbe pod pogojem, da ni v nasprotju z ZVKSES. -----

Za vse spore med kupcem in prodajalcem je pristojno sodišče po legi nepremičnin, ki so predmet teh pogojev. -----

Dol pri Ljubljana, dne 20.1.2026 (dvajsetega januarja dvatisoč šestindvajset) -----

Prodajalec:

JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o.
Aljaž Šterk



JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o.
Dol pri Ljubljani 28, SI-1262 Dol pri Ljubljani



Elaborat	PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE »Dvostanovanjski objekt B«
Naročnik	JUB HOME d.o.o. Dol pri Ljubljani 28, 1262 Dol pri Ljubljani

Katastrska občina	1697- LANIŠČE
Parcelna številka	138/5

Površine so prevzete iz PZI (projektna dokumentacija za izvedbo gradnje) št. AT-21/25, ki ga je pripravilo podjetje Arhitektura in oblikovanje, Tibor Toplek s.p., Barjanska cesta 68, 1000 Ljubljana in potrdil odgovorni projektant Tibor Toplek, univ.dipl.inž.arh, ZAPS 2098.

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
GEODETSKE STORITVE, NATAŠA BAŠKOVIČ S.P. KRAKOVSKA CESTA 10A, 1230 DOMŽALE	6748651000

Elaborat potrjuje

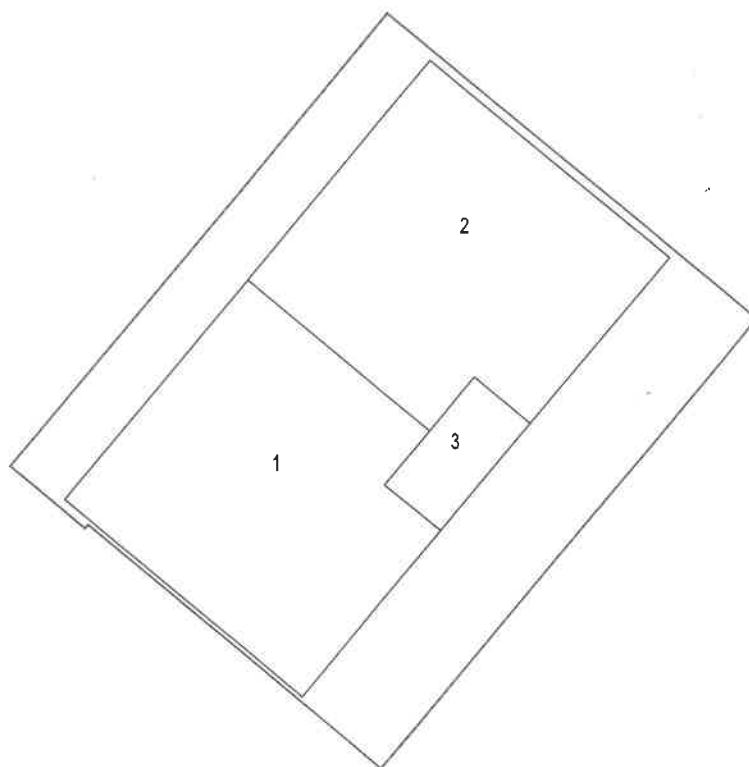
Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Nataša Baškovič inž. geod.	17.12.2025	 

Handwritten signature

Handwritten signature

GRAFIČNI PRIKAZ ETAŽ IN DELOV STAVB

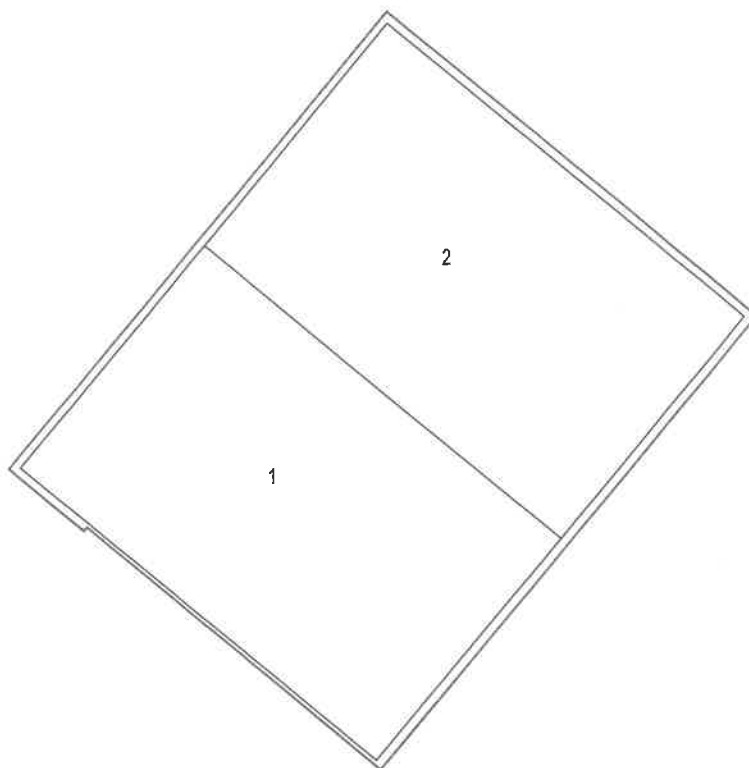
Tloris etaže 1 (M = 1:150)



Apm

Brigo

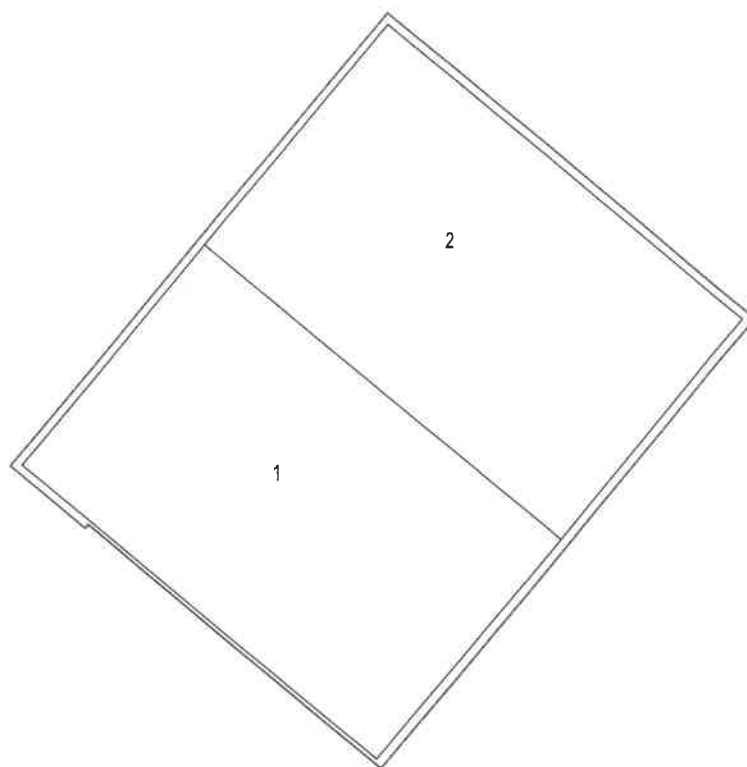
Tloris etaže 2 (M = 1:150)



HPM

PNEL

Tloris etaže 3 (M = 1:150)



Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe
1	1	1 (gv), 2, 3	47 - stanovanje v dvostanovanjski stavbi	117,7	
2	2	1 (gv), 2, 3	47 - stanovanje v dvostanovanjski stavbi	117,7	
3		1	37 - skupni komunikacijski prostor	3,0	

(gv) – glavni vhod v del stavbe, ki leži v več etažah



SEZNAM DELOV STAVB S PRIKAZOM POVRŠIN IN PROSTOROV

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 - bivalni prostor	97,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,2
	9 - klet	5,8
	14 - tehnični prostor	11,2
	Površina dela stavbe	117,7

2	1 - bivalni prostor	97,5
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,2
	9 - klet	5,8
	14 - tehnični prostor	11,2
	Površina dela stavbe	117,7

3	13 - skupni komunikacijski prostor	3,0
	Površina dela stavbe	3,0

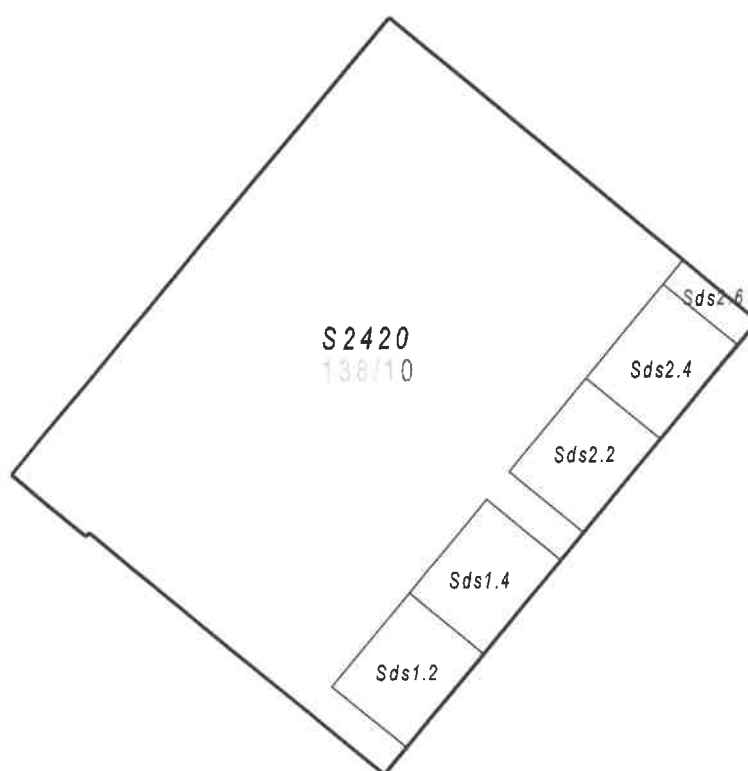
Apm

Jony

SEZNAM SESTAVIN S PRIKAZOM POVRŠIN

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds1.2	1	138/10	5	2 - Parkirno mesto
Sds1.4	1	138/10	5	2 - Parkirno mesto
Sds2.2	2	138/10	5	2 - Parkirno mesto
Sds2.4	2	138/10	5	2 - Parkirno mesto
Sds2.6	2	138/10	1	2 - Parkirno mesto

Prikaz sestavine dela stavbe (M = 1:150)



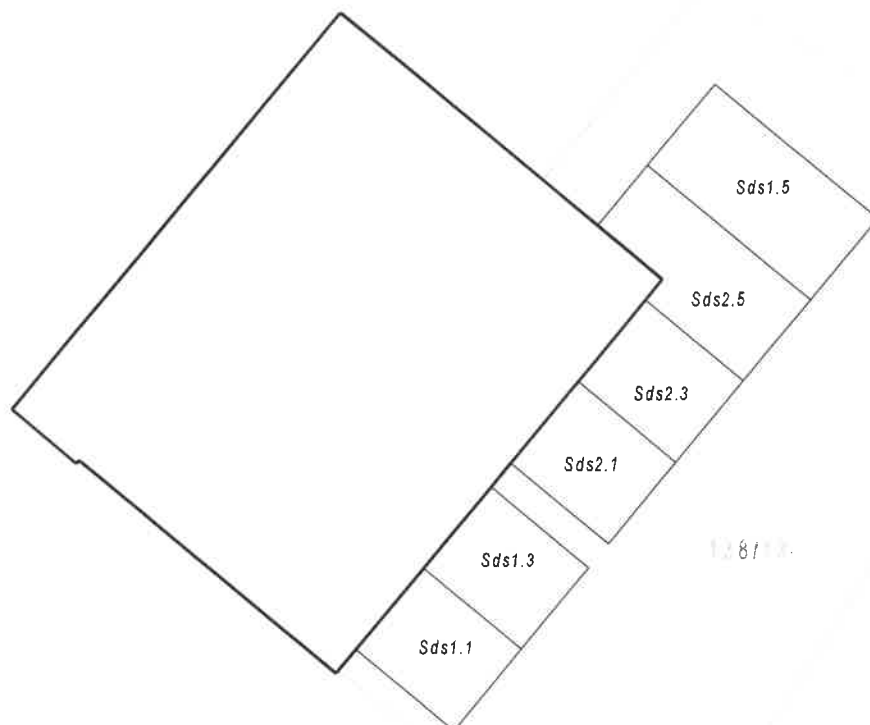
Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds1.1	1	138/13	8	2 - Parkirno mesto
Sds1.3	1	138/13	8	2 - Parkirno mesto
Sds1.5	1	138/13	12	2 - Parkirno mesto
Sds2.1	2	138/13	8	2 - Parkirno mesto

Apr

PNEL

Sds2.3	2	138/13	8	2 - Parkirno mesto
Sds2.5	2	138/13	11	2 - Parkirno mesto

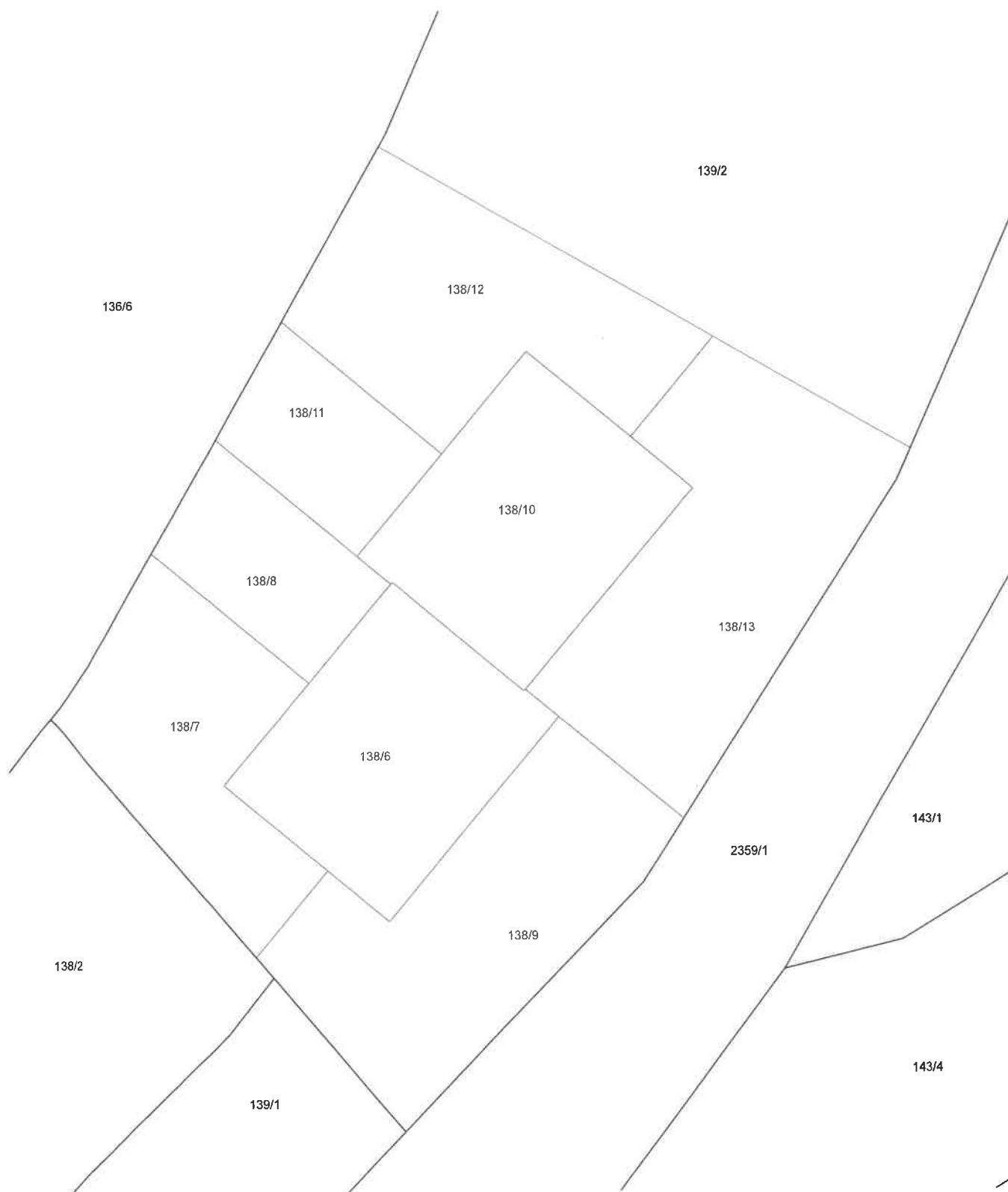
Prikaz sestavine dela stavbe (M = 1:150)



Handwritten signature

Handwritten signature

PRIKAZ PARCELACIJE S POVRŠINAMI



Afan

Tomaz

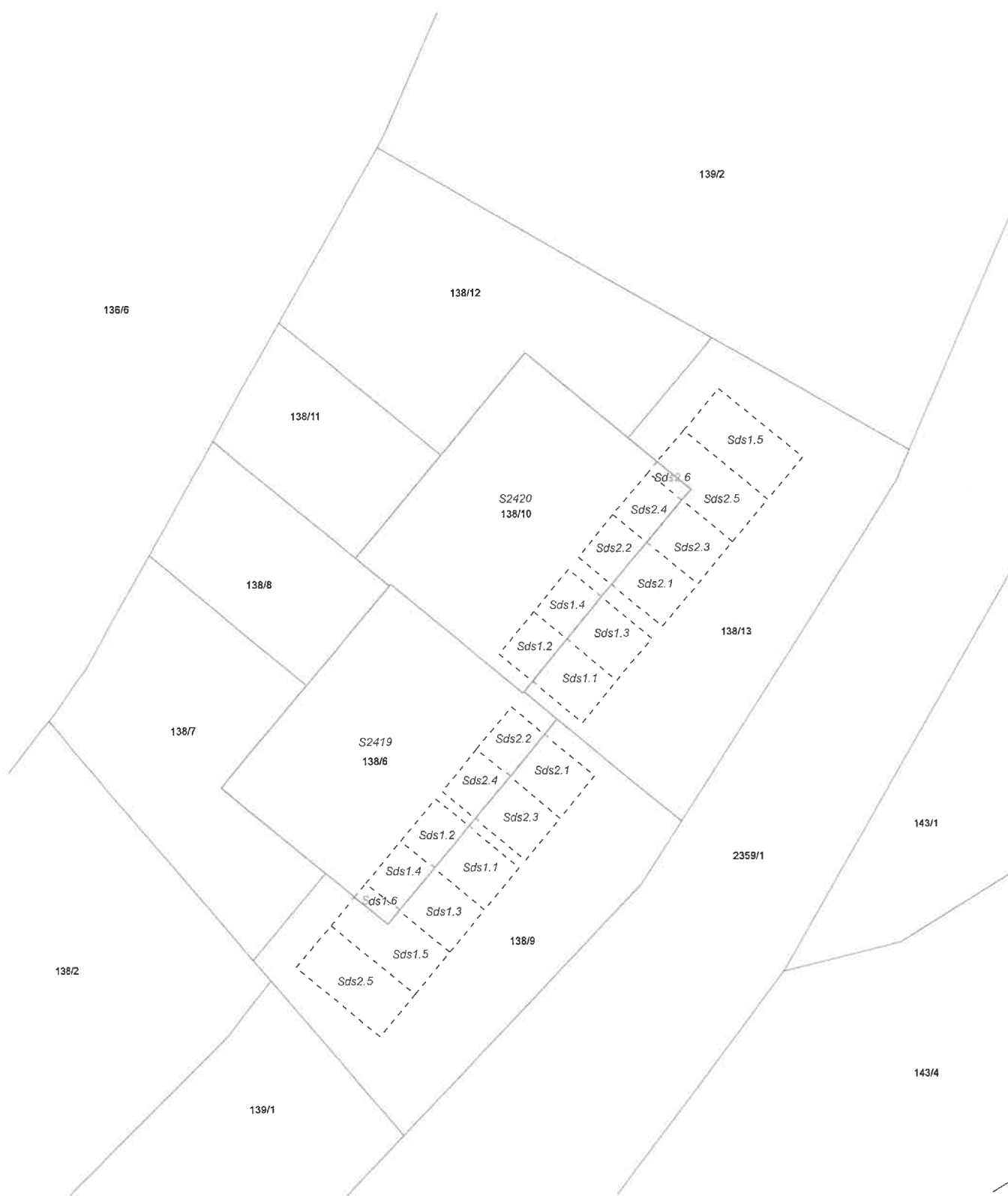
IZRAČUN POVRŠINE PARCEL

Izračun površin pri parcelaciji (po enotah obdelave)

PODATKI PRED SPREMEMBO						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1697	138/3			DA	1	549
1697	139/3			DA	1	395

PODATKI PO SPREMEMBI						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
1697	138/10	2420		DA	1	120
1697	138/11			DA	1	55
1697	138/12			DA	1	139
1697	138/13			DA	1	180
1697	138/6	2419		DA	1	120
1697	138/7			DA	1	111
1697	138/8			DA	1	59
1697	138/9			DA	1	158

PRIKAZ STAVBE S SESTAVINAMI DELOV STAVB



Ajmy

Donat



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 30 00

F: 01 306 31 02

E: ue.ljubljana@gov.si

RS, Upravna enota Ljubljana, Ljubljana

da je odločba sklep številka 351 - 3363 / 2021 - 12
(uskezno obkroži)

izdan/a dne 17.11.2022 postal/a

Številka: 351 - 3363/2021 - 12

Datum: 17.11.2022

u.p.: MOP - UE0052 - P2

- dokončen/na dne 1

- pravomočen/na dne 2.12.2022
(ustrezno označi)

Številka: 021-4/2022/1562



Podpis uradne osebe

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.; v nadaljevanju GZ) v povezavi s 128. členom Gradbenega zakona (GZ-1; Uradni list RS št. 199/21), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja TOP EVENT STORITVE d.o.o., Dolenjska cesta 413, 1291 Škofljica, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju TOP EVENT STORITVE d.o.o., Dolenjska cesta 413, 1291 Škofljica, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po dokumentaciji – PGD št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane, ki jo sestavljajo:

- Vodilna mapa št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Načrt arhitekture št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Načrt gradbenih konstrukcij št. 2-02/18 z datumom februar 2018, izdelovalca FEM Consulting d.o.o. iz Maribora
- Načrt elektroinštalacij št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Načrt telekomunikacij št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. S-01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca DEPO-SI, Dejan Podlogar s.p. iz Zagorja
- Elaborat - geodetski načrt št. GEODETSKI BIRO RTL d.o.o. -27/2017- z datumom september 2017, izdelovalec GEODETSKI BIRO RTL d.o.o. iz Škofljice
- Elaborat - zasnova požarne varnosti št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah z datumom april 2018, izdelovalec PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Elaborat zaščite pred hrupom št. 01/18 z datumom februar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane
- Geološko geomehanski elaborat št. 46/2017 z datumom november 2017, izdelovalec GEOKONCEPT d.o.o. iz Železnikov

Splošni pogoji gradnje:

- zahtevnost objektov: manj zahtevna objekta
- klasifikacija objektov: CC-SI 11210 dvostanovanjski stavbi
- klasifikacija posameznih delov objektov: delež v skupni uporabni površini objekta: 100%; šifra podrazreda: 11210
- opis gradnje: tlorisne dimenzije: objekt A: 11.80 m x 9.60 m (P)
objekt B: 11.80 m x 9.60 m (P)
- število etaž: objekt A: 3 (K+P+M)

Signature

Signature

objekt B: 3 (K+P+M)

zazidana površina: objekt A: 113.28 m²
objekt B: 113.28 m²

bruto tlorisna površina: objekt A: 327.54 m²
objekt B: 327.54 m²

najvišja višina objekta: objekt A: + 8.62 m
objekt B: + 8.62 m

število stanovanj: objekt A: 2
objekt B: 2

streha: objekt A: dvokapnica z naklonom 40°
objekt B: dvokapnica z naklonom 40°

fasada: zaključni sloj fasade je izveden v svetlo sivi barvi – pločevina

parkirna mesta: objekt A: 6 PM
objekt B: 6 PM

odmiki objekta od
sosednjih zemljišč
(merjeno od najbolj
izpostavljenega
dela objekta): objekt A:
parc. št. 136/6: 8.81 m
parc. št. 138/2: 4.01 m
parc. št. 139/1: 5.20 m
parc. št. 2359/1 (javna cesta): 7.32 m
(vse k.o. Lanišče)
objekt B:
parc. št. 136/6: 8.70 m
parc. št. 139/2: 4.00 m
parc. št. 2359/1 (javna cesta): 7.84 m
(vse k.o. Lanišče)

- parcela, namenjena gradnji:

Velikost zemljiških parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče, na katerih je predvidena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov je 944 m². Parcela, namenjena gradnji dvostanovanjskega objekta A, obsega del parc. št. 138/3 in del parc. št. 139/3, k.o. Lanišče, v izmeri 435 m². Parcela, namenjena gradnji objekta B obsega del parc. št. 138/3 in del parc. št. 139/3, k.o. Lanišče v izmeri 507 m².

- način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe:

- oskrba s pitno vodo: Objekta se na javno vodovodno omrežje priključita na parc. št. 2359/1, k.o. Lanišče (javna cesta), vsak preko svojega priključka.
- oskrba z električno energijo: Objekta se na elektro omrežje priključita na parc. št. 139/3, k.o. Lanišče.
- odvajanje odpadnih voda: Odpadne vode se odvajajo v MKČN; vsak objekt ima predvideno svojo MKČN.
- odvajanje meteornih voda: ponikanje na parceli namenjeni gradnji
- dostop do javne ceste: neposredno na javno cesto s parc. št. 2359/1, k.o. Lanišče

- mnenja (št. in datum ter navedba mnenjedajalca) :
 - Občina Škofljica, Šmarska cesta 3, Škofljica, mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti št. 35115-19/2020 z dne 30.4.2020
 - Občina Škofljica, Šmarska cesta 3, Škofljica, soglasje k prometni ureditvi št. 35109-08/2018 z dne 5.2.2018
 - JP VO-KA d.o.o., Vodovodna cesta 90, Ljubljana, mnenje - kanalizacija št. S-1034-20K z dne 22.6.2020
 - JP VO-KA d.o.o., Vodovodna cesta 90, Ljubljana, mnenje - vodovod št. S-1034-20V z dne 18.6.2020
 - Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana, mnenje k projektu št. 1283340 z dne 8.10.2021
 - Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, Ljubljana, mnenje k PGD št. 101098-LJ/6417-IB z dne 4.10.2021
 - ZVKDS, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, Ljubljana, kulturnovarstveno mnenje št. 35102-0092/2018-7 z dne 23.6.2020
 - Direkcija RS za vode, Vojkova 52, Ljubljana, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda št. 35508-6766/2021-6 z dne 1.12.2021
- II. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 25.10.2021 ter dokumentacija PGD št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje na predpisanem obrazcu pri tukajšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Dne 28.10.2021 je investitor TOP EVENT STORITVE d.o.o., Dolenjska cesta 413, 1291 Škofljica, pri tukajšnjem upravnem organu vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče. Vlogi sta bila priložena dva izvoda PGD št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca Procadia d.o.o., mnenja posameznih mnenjedajalcev in kopija pogodbe št. 02/18 o izdelavi projektne dokumentacije z datumom 16.1.2018.

Na podlagi poziva za dopolnitev vloge št. 351-3363/2021-5 z dne 23.3.2022 je bila predmetna zahteva dne 29.3.2022 dopolnjena z manjkajočo izjavo projektanta in vodje projekta v DGD in kopijo sklepa GURS št. 02112-1201/2021-2 z dne 23.12.2021 o spremenjeni boniteti zemljišča s parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče.

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

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,

5. 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,
6. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in
8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

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

1. Predmetna gradnja, skupaj z zemljiščem, namenjenim gradnji, se, kot izhaja iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofljica (*Uradni list RS št. 56/15, 102/15, 17/16, 50/16, 74/16, 34/17, 75/17, 44/18; v nadaljevanju OPN*) nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) LN17 z namensko rabo SS (stanovanjske površine), tipom gradbene enote - GE modernistične stanovanjske hiše (hm).

Preverjeno je bilo:

- da je vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena z DGD, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja po DGD: V območju GE modernistične stanovanjske hiše je glede na določila 58. in 83. člena OPN dopustna gradnja dvostanovanjskih stavb
- da je vrsta nameravane gradnje dopustna: Skladno z določbami 30. člena OPN je gradnja novega objekta dopustna.
- Predvidena gradnja se nahaja na erozijsko ogroženem območju. Pridobljeno je pozitivno mnenje Direkcije RS za vode št. 35508-6766/2021-6 z dne 1.12.2021. Za predmetno gradnjo, ki se nahaja znotraj območja kulturne dediščine je pridobljeno mnenje ZVKDS.
- Objekta bosta, skladno z določbo 24. odstavka 39. člena OPN, priključena na javno vodovodno omrežje, ki je izvedeno na območju GE. Ker kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju ni zgrajeno, se odpadne vode odvajajo v MKČN, padavinske vode se ponikajo na parceli z obravnavano gradnjo. Oskrba z električno energijo bo zagotovljena s priključitvijo objekta na električno omrežje (26. odstavek 39. člena OPN).
- Skladno z določbami 5. odstavka 55. člena OPN v povezavi z 4. odstavkom 56. člena OPN je v okviru GE (gradbenih enot) A in B urejeno dvorišče med glavno stavbo in robom gradbene parcele na SZ delu. Krajša dimenzija dvorišča GE A je 8.78 m, krajša dimenzija dvorišča GE B je 8.83 m, kar je skladno s 5. odstavkom 55. člena OPN, ki določa, da je krajša dimenzija dvorišča 5 m, optimalno pa 8 m. Na dvorišču ni predvidena gradnja stavb, niti druge ureditve. Višinski nivo dvorišča je na nivoju tlaka pritličja glavne stavbe.
- Skladno z določbo 56. člena OPN ima vsak od objektov določeno svojo GE (gradbeno enoto), ki obsega primarni in sekundarni del. Obe stanovanjski hiši sta postavljeni na primarnem delu GE. V sekundarnem delu GE je urejeno dvorišče. Odmiki obravnavanih stavb od sosednjih zemljišč so večji od 4 m. Med sosednjima stavbama A in B je razmik 0.05 m. Objekta sta ločena s protipožarno steno in slepo mejno požarno steno s toplotno izolacijo, skladno z določbo 6. odstavka 56. člena OPN. Obravnavani dvostanovanjski stavbi se priključujeta na javno cesto, javno vodovodno, elektro in TK omrežje. Za vsako dvostanovanjsko stavbo je predvidenih 6 parkirnih mest.
- Gradbena enota objekta A, ki obsega del parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče, je velikosti 435 m², kar je znotraj dovoljenega velikostnega reda GE, ki je med 400 m² in 1000 m², kot izhaja iz določbe 58. člena OPN. Gradbena enota objekta B, ki obsega del parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče, je velikosti 507 m², skladno z OPN. Na vsaki GE (GE A in GE B) je predvidena ena glavna stavba – modernistična stanovanjska hiša. FZ GE A in GE B ne presegata predpisanih 50% in znašata 26.04% (GE A) in 22.34% (GE B).
- Stavbi upoštevata merila in pogoje oblikovanja stavb iz 79., 80 in 83. člena OPN ter priloge 1 OPN za EUP LN17. Objekta sta etažnosti E+M (K+P+M); dopustna etažnost do E1+M. Izvedba kleti je predvidena na delu tlorisne površine stavbe, skladno z določili 79. člena OPN. Strehi objektov sta simetrični dvokapnici z naklonom 40°. Skladno z določbo 80. člena OPN je glavna fasada glavne stavbe orientirana proti javnemu prostoru. Glavni vhod v stavbo je na glavni fasadi. Glavna stavba obsega osnovni kubus, brez

sekundarnih kubusov. Skladno z določbo 83. člena OPN je osnovni kubus obeh stavb širine 9.60 m, kar je v dopustni širini med 8 in 12 m. Razmerje stranic je 1:1.23, kar je dopustno. Najvišja točka objekta ne presega višine sosednjih stavb. Stavba je namenjena bivanju.

- Glede na Obvezno razlago OPN Škofljica (Ur.l. RS št. 44/18), so v dokumentaciji opredeljene gradbene enote za posamezno stavbo. Parcelacija zemljišča na gradbene enote ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja, jo je pa potrebno izvesti pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.
2. Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja iz 2. točke 1. odstavka 43. členu GZ je, da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona – bistvene in druge zahteve za objekte. V 1. odstavku 31. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov je določeno, da se zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja do 1.1.2022 lahko priloži PGD izdelan v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (*Uradni list RS, št. 55/08*), če so bile pogodbe za izdelavo PGD sklenjene pred uveljavitvijo Pravilnika (1.6.2018). Investitor je upravnemu organu predložil pogodbo št. 02/18 za izdelavo PGD z datumom 16.1.2018. Sestavni del PGD je izjava odgovornega vodje projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, da so bile pri izdelavi PGD upoštevane vse bistvene zahteve, njihovo izpolnjevanje pa je dokazano z načrti, ki sestavljajo PGD. Investitor je upravnemu organu predložil tudi izjavo projektanta in vodje projekta v DGD po veljavnem Pravilniku.
 3. Iz predloženih mnenj pristojnih mnenjedajalcev, navedenih v I. točki izreka odločbe, izhaja, da je obravnavana gradnja, ob upoštevanju pogojev navedenih v posameznih mnenjih, skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.
 4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste.
 5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljišču s parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče, saj je lastnik predmetnih nepremičnin. V okvir pravice graditi sodita tudi pravica gradnje komunalnih priključkov in pravica dostopa in dovoza do objekta. Dostop in dovoz do objekta je iz javne ceste s parc. št. 2359/1, k.o. Lanišče urejen neposredno na parc. št. 139/3, k.o. Lanišče. Za izgradnjo vodovoda in TK voda na parc. št. 2359/1, k.o. Lanišče (javna cesta), je investitor, skladno z določbo 3. odstavka 35. člena GZ, pridobil soglasje upravitelja javne ceste – soglasje Občine Škofljica št. 35109-86/2021 z dne 11.10.2021. Upravni organ je dne 17.11.2022 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
 6. Na podlagi 216. člena ZUreP-2 je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 23.9.2022 prejel odločbo Občine Škofljica o odmeri komunalnega prispevka za predmetno gradnjo št. 35108-48/2022 z dne 15.9.2022, ki ga je investitor poravnal dne 26.9.2022 (obvestilo Občine Škofljica z dne 5.10.2022).

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

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so eventualne stranke v predmetnem postopku zemljiškoknjižni lastniki oz. solastniki nepremičnin, ki mejijo na zemljišče z obravnavano gradnjo - parc. št. 2359/1, 139/2, 136/6, 138/2 in 139/1, k.o. Lanišče.

GZ v 37. členu določa, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe iz 2. odstavka 36. člena GZ, ki so ji znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti o začetku postopka in jih povabiti k udeležbi z osebno vročitvijo. Investitor pa lahko, skladno z določili 1. odstavka 39. člena GZ, kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja, predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo. Stranka se mora v izjavi izrecno sklicevati na DGD, z navedbo številke in datuma njene izdelave. Skladno z določbo 2. odstavka 39. člena GZ, se šteje, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in se z njo strinja tudi, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo, s katero je na njeni nepremičnini pridobil lastninsko ali kakšno drugo stvarno pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. V navedenih primerih se stranka ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči (4. odstavek 39. člena GZ). Skladno z določbo 1. odstavka 37. člena GZ so bili lastniki sosednjih zemljišč, z vabilom št. 351-3363/2021-7 z dne 24.5.2022 povabljeni k udeležbi v predmetnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja in poučeni, da v kolikor v določenem roku ne priglasijo udeležbe, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo. Na podlagi prejetih vabil, udeležbe v postopku ni priglasila nobena od vabljenih oseb. Ker nobena od vabljenih strank udeležbe v postopku ni priglasila in so pridobljena vsa potrebna mnenja pristojnih mnenjedajalcev, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja skladna s predpisi iz njihove pristojnosti, ustna obravnavana, skladno z določbo 2. odstavka 41. člena GZ, v predmetni zadevi ni bila opravljena.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se investitorju izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc. št. 138/3 in 139/3, k.o. Lanišče s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

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

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

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (*Uradni list RS*, št. 24/06-UPB2, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

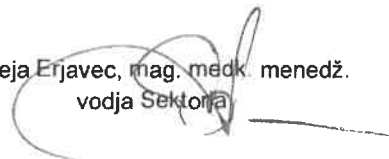
Dne 31. decembra 2021 je začel veljati Gradbeni zakon (GZ-1; *Uradni list RS* št. 199/21), ki se je začel uporabljati 1. junija 2022 (158. člen GZ-1). Skladno z določbo 128. člena GZ-1 se postopki, začeti pred začetkom uporabe GZ-1, končajo po določbah GZ. Glede na navedeno se predmetni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, začel 28.10.2021, zaključiti po določbah GZ.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper odločbo je v roku 8 dni po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, Ljubljana. Pritožbo se vložijo pri Upravi enoti Ljubljana, Linhartova cesta 13, Ljubljana, neposredno pisno ali pošlje po pošti. Če je pritožba poslana organu priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (*Uradni list RS*, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš; v nadaljevanju ZUT) v znesku 18,10 EUR. Taksa se nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 – sklicna št. 00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:
Vesna Golja, univ.dipl.prav.
višja svetovalka I



Andreja Erjavec, mag. medk. menedž.
vodja Sektorja



Priloge:

- 1x PGD št. 01/18 z datumom januar 2018, izdelovalca PROCADIA d.o.o. iz Ljubljane in zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja z datumom 25.10.2021

Vročiti - osebno:

- TOP EVENT STORITVE d.o.o., Dolenjska cesta 413, 1291 Škofljica + priloge

Odpremiti:

1. Občina Škofljica, Šmarska cesta 3, Škofljica – po elektronski pošti na naslov: obcina@obcina.skofljica.si
2. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana – po elektronski pošti na naslov: info@elektro-ljubljana.si
3. JP VO-KA d.o.o., Vodovodna cesta 90, Ljubljana – po elektronski pošti na naslov: yoka@vo-ka.si
4. Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, Ljubljana – po elektronski pošti na naslov: sprejemna.pisarna@telekom.si
5. MOP, Direkcija RS za vode, Vojkova 52, 1000 Ljubljana – po elektronski pošti na naslov: gp.drsv@gov.si
6. Zavod za varstvo kulturne dediščine RS, Tržaška cesta 4, 1001 Ljubljana – po elektronski pošti na naslov: tajnistvo.oeljubljana@zvkd.si
7. MOP, Inšpektorat za okolje in prostor, OE Ljubljana, Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana – po elektronski pošti na naslov: gp.irsop@gov.si



ZASNOVA

LANIŠKE 4 tvorita dva dvostanovanjska objekta etažnosti K + P + M tipološko zasnovana kot dvojčka z vertikalno razdelitvijo med enotami. Vsaki enoti pripada lastniški atrij s teraso, tri parkirišča ter pripadajoče skupne površine.

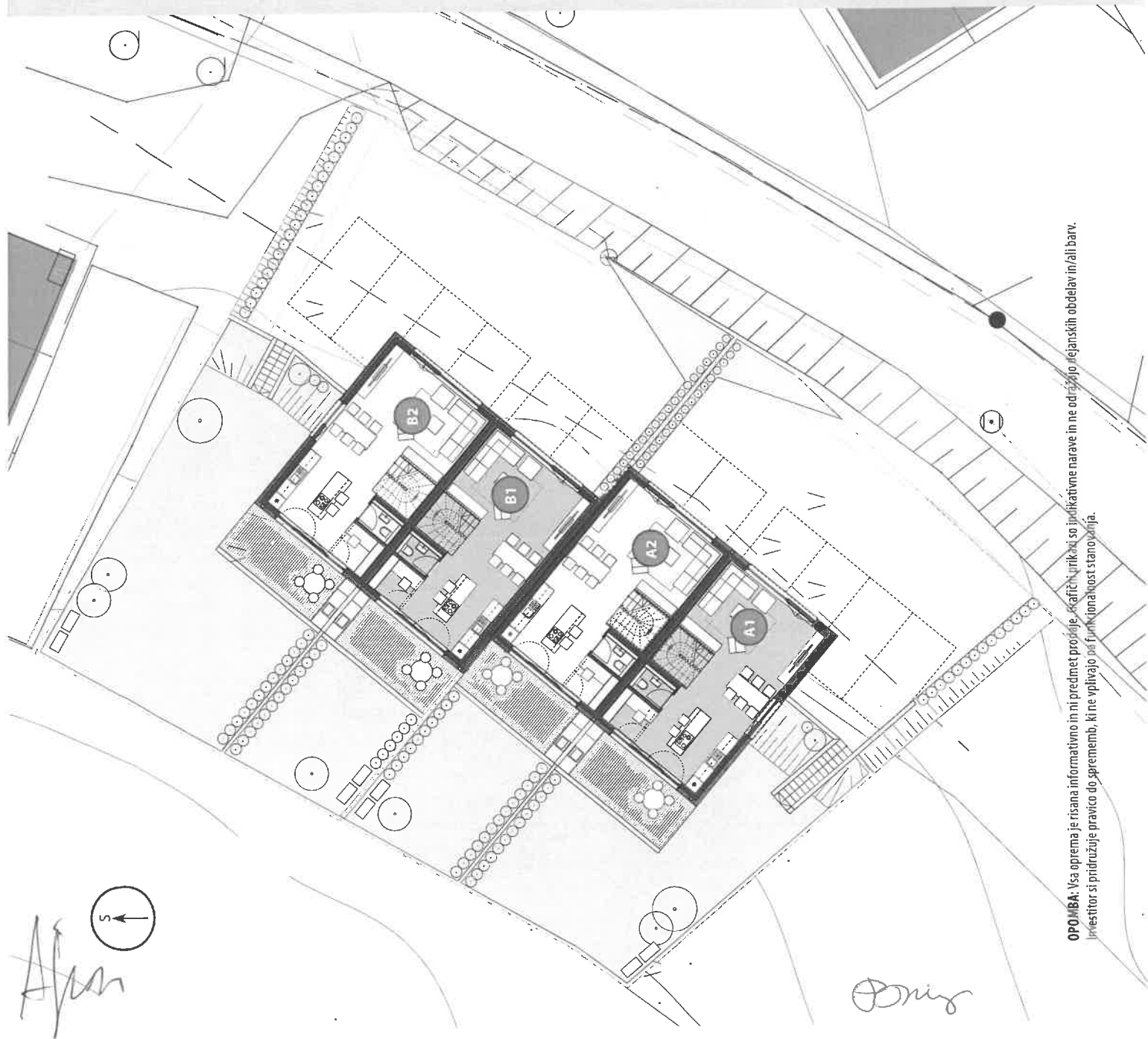
Neto velikosti:

Enota A1: 117,7 m² + atrij s teraso 107 m²

Enota A2: 117,7 m² + atrij s teraso 57 m²

Enota B1: 117,7 m² + atrij s teraso 55 m²

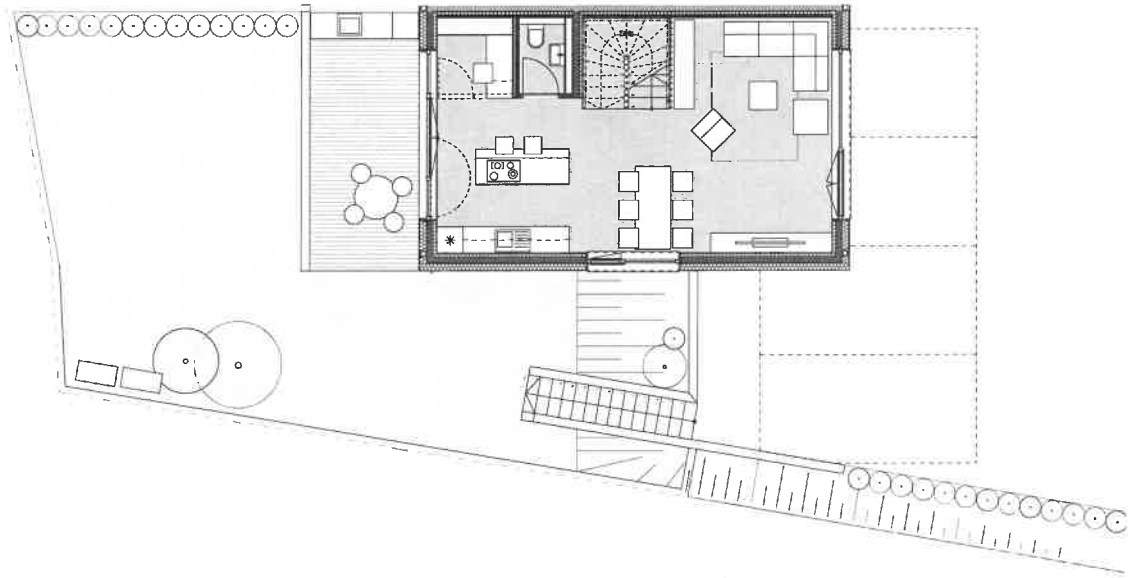
Enota B2: 117,7 m² + atrij s teraso 141 m²



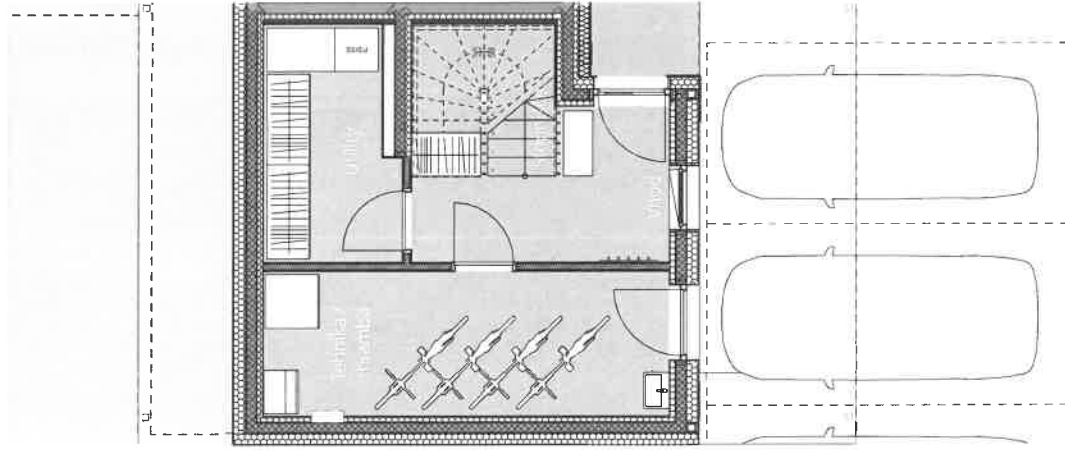
OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Skafični prikazi so indicativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

A1

Situacija



Tloris kleti



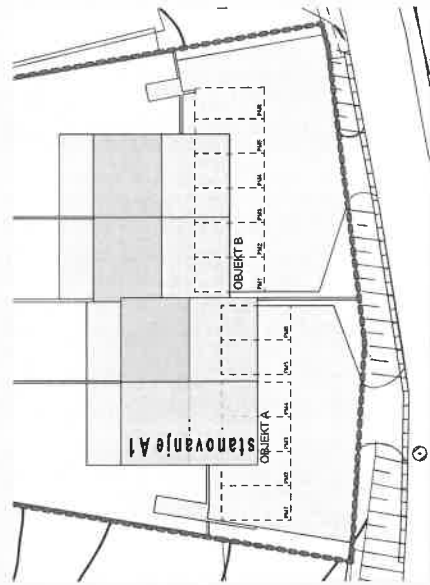
OBJEKT A: STANOVANJE A1 - KLET

K.1	Vhod	6,74 m ²
K.2	Utility	5,81 m ²
K.3	Tehnika/shramba	11,21 m ²
K.4	Stopnišče	4,08 m ²

SKUPAJ:

27,84 m²

Zunanji atrij in terasa	107 m ²
Parkiranje	3 PM

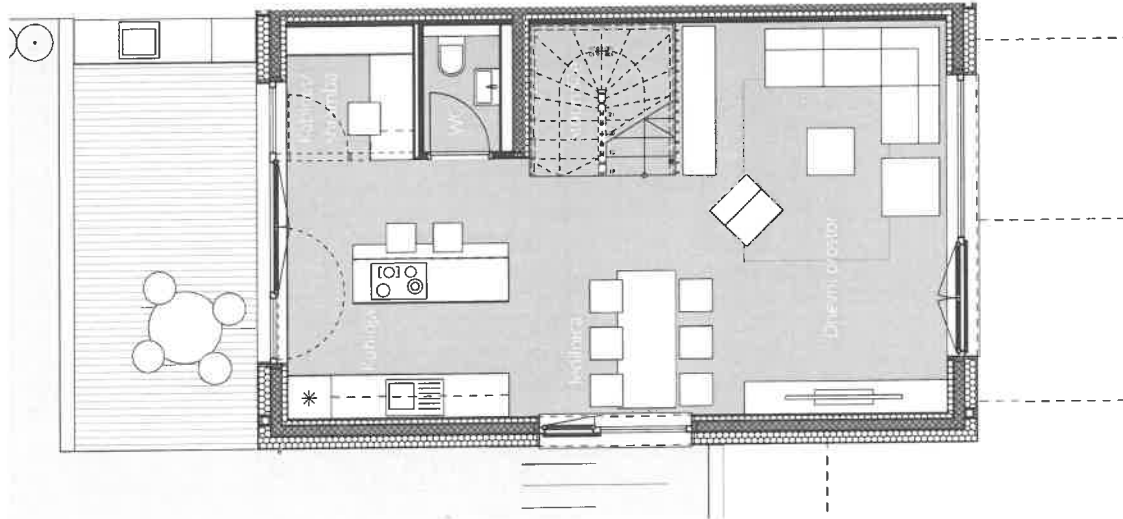


OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

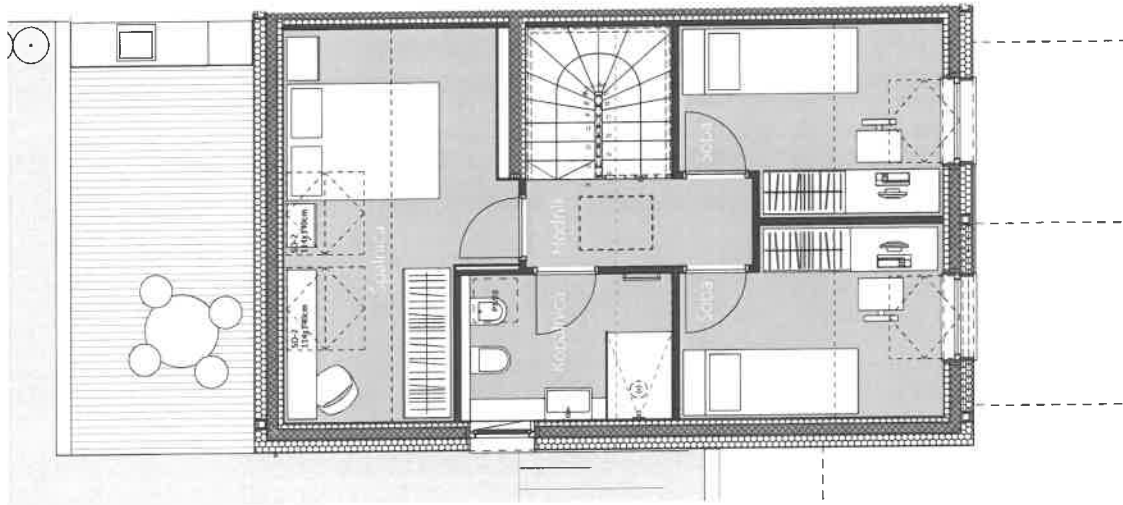
Am

A1

Tloris pritličja



Tloris mansarde



OBJEKT A: STANOVANJE A1 - PRITLIČJE

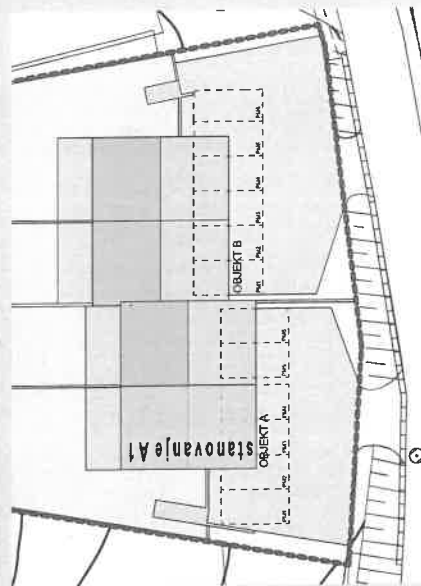
P.1	Stopnišče	4,08 m ²
P.2	Dnevni prostor	20,20 m ²
P.3	Jedilnica	6,63 m ²
P.4	Kuhinja	11,90 m ²
P.5	Kabinet/shramba	3,22 m ²
P.6	WC	1,68 m ²
SKUPAJ:		47,71 m ²

OBJEKT A: STANOVANJE A1 - MANSARDA

M.1	Hodnik	3,74 m ²
M.2	Spalnica	15,01 m ²
M.3	Kopalnica	5,57 m ²
M.4	Soba	8,93 m ²
M.5	Soba	8,93 m ²
SKUPAJ:		42,18 m ²

STANOVANJE A1:

117,73 m²

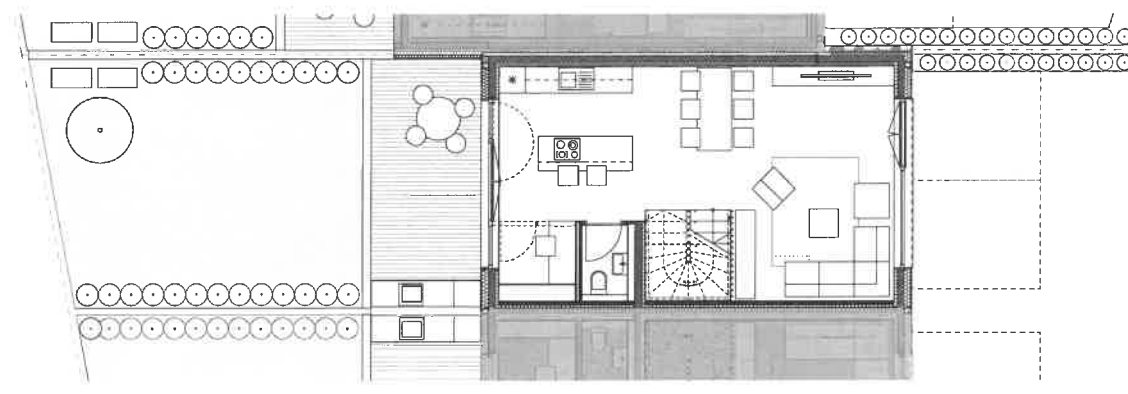


OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

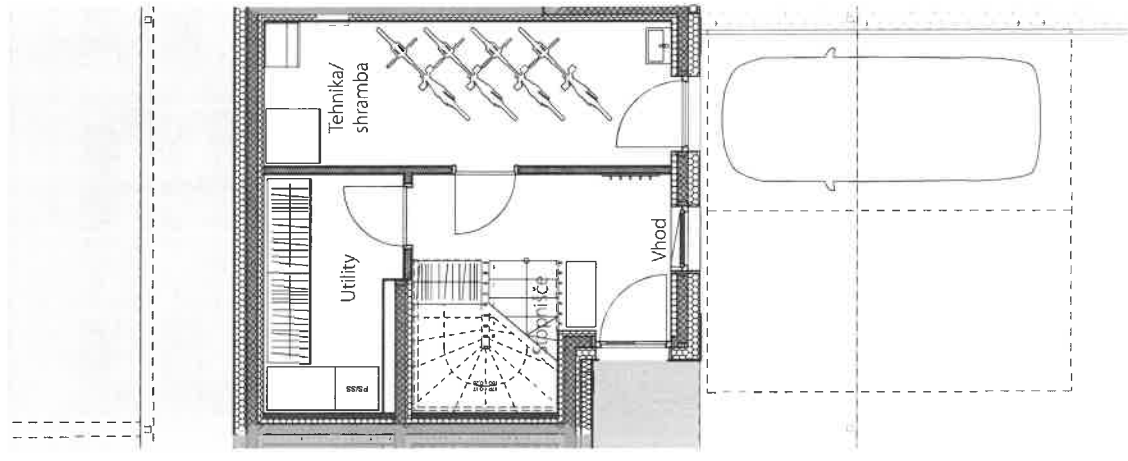
Am

Handwritten signature
A2

Situacija



Tloris kleti

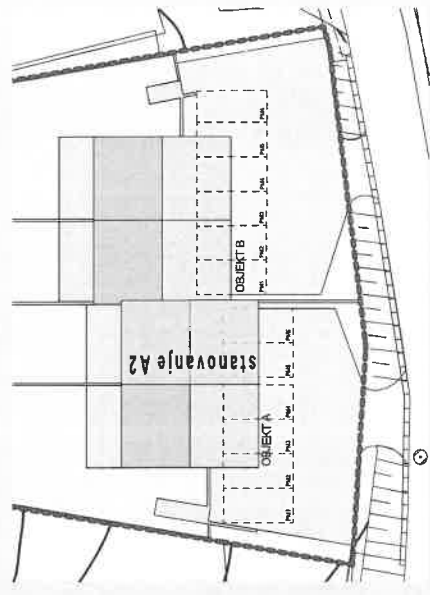


OBJEKT A: STANOVANJE A2 - KLET

K.1	Vhod	6,74 m ²
K.2	Utility	5,81 m ²
K.3	Tehnika/shramba	11,21 m ²
K.4	Stopnišče	4,08 m ²
SKUPAJ		27,84 m²

Zunanji atrij in terasa 57 m²
Parkiranje 3 PM

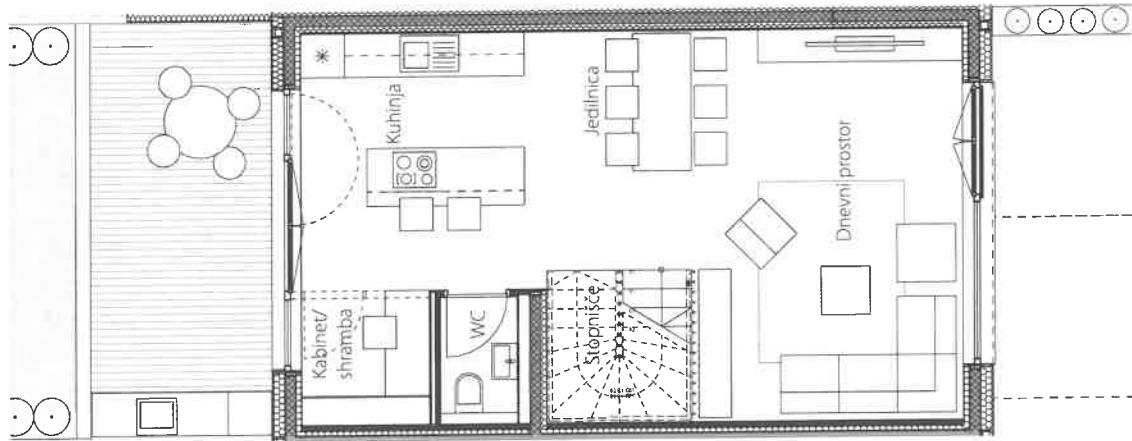
Handwritten signature



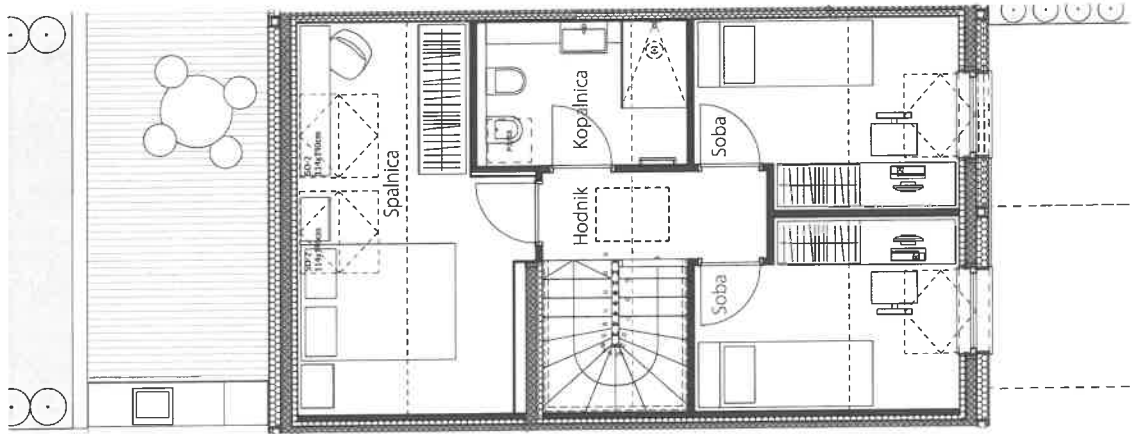
OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

[Signature]
A2

Tloris pritličja



Tloris mansarde



OBJEKT A: STANOVANJE A2 - PRITLIČJE

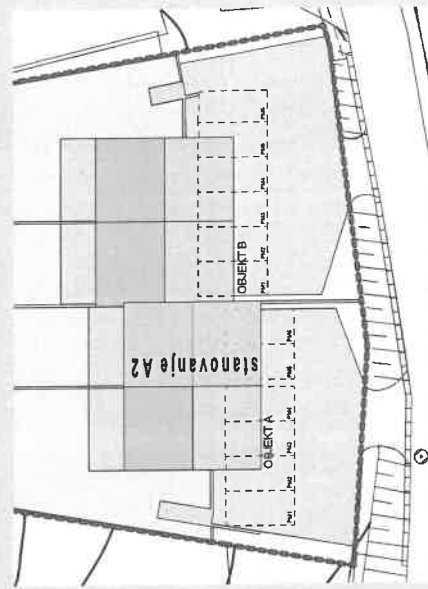
P.1	Stopnišče	4,08 m ²
P.2	Dnevni prostor	20,14 m ²
P.3	Jedilnica	6,60 m ²
P.4	Kuhinja	11,89 m ²
P.5	Kabinet/shramba	3,22 m ²
P.6	WC	1,68 m ²
SKUPAJ:		47,61 m ²

OBJEKT A: STANOVANJE A2 - MANSARDA

M.1	Hodnik	3,74 m ²
M.2	Spalnica	15,01 m ²
M.3	Kopalnica	5,57 m ²
M.4	Soba	8,93 m ²
M.5	Soba	8,93 m ²
SKUPAJ:		42,18 m ²

STANOVANJE A2:

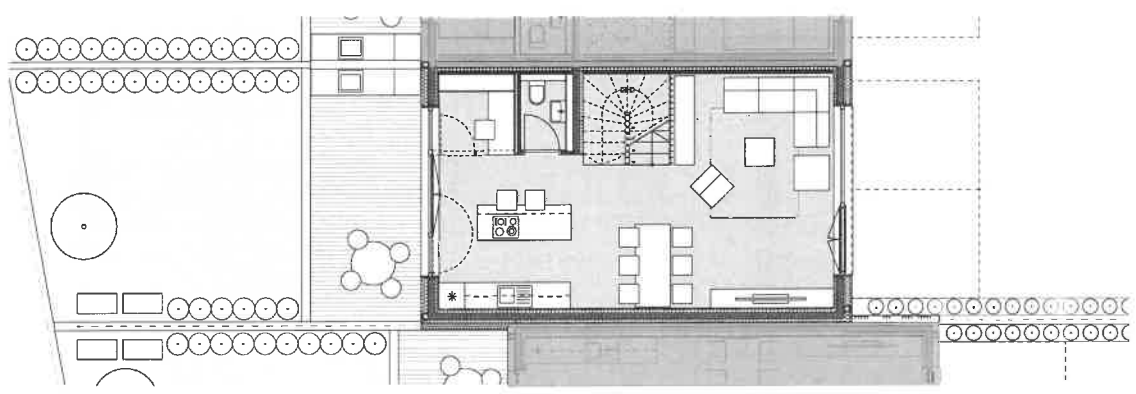
117,73 m²



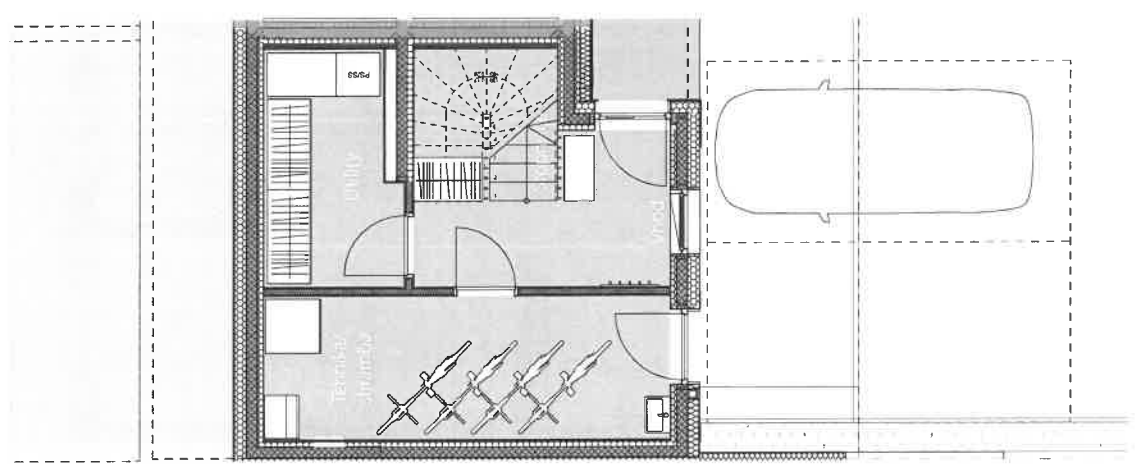
OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridržuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

Handwritten signature
B1

Situacija

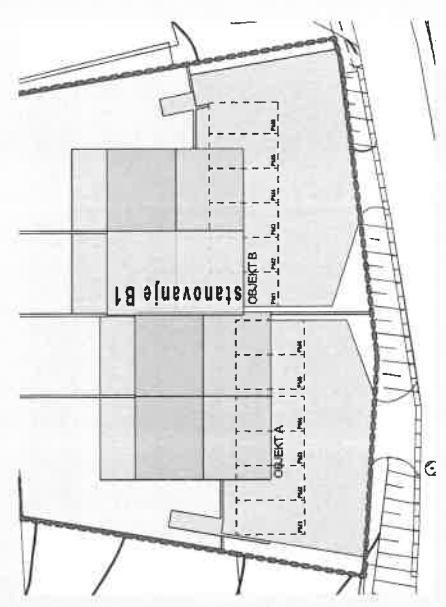


Tloris kleti



OBJEKT B: STANOVANJE B1 - KLET

K.1	Vhod	6,74 m ²
K.2	Utility	5,81 m ²
K.3	Tehnika/shramba	11,21 m ²
K.4	Stopnišče	4,08 m ²
SKUPAJ		27,84 m²
Zunanji atrij in terasa		55 m ²
Parkiranje		3 PM

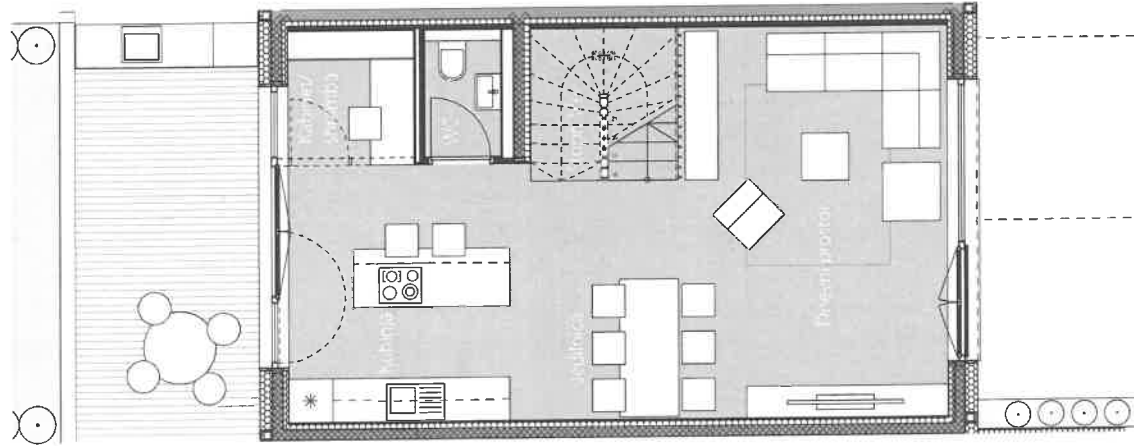


OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

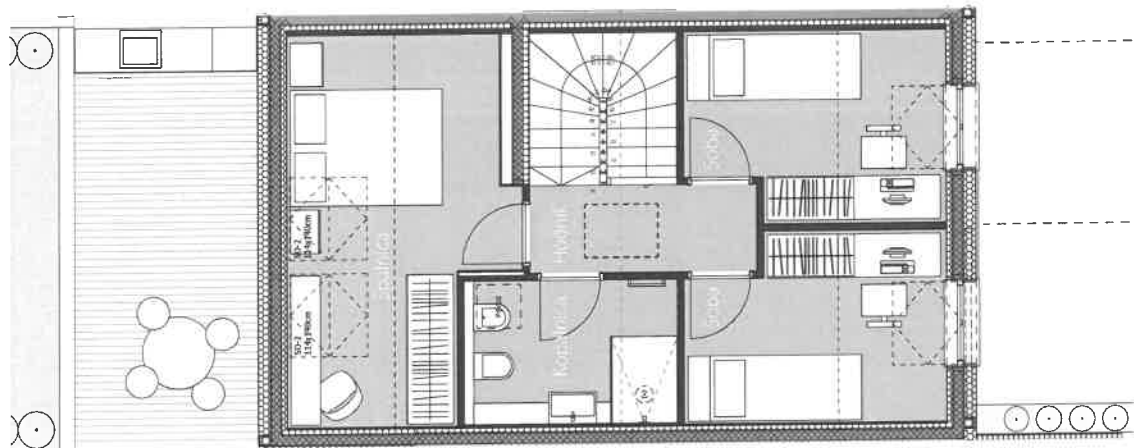
Handwritten signature

AB1

Tloris pritličja



Tloris mansarde



OBJEKT B: STANOVANJE B1 - PRITLIČJE

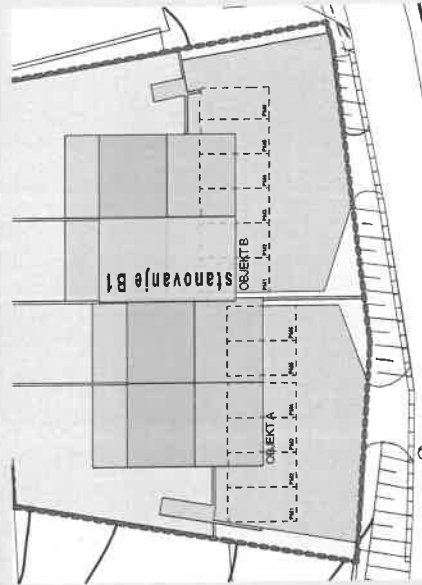
P.1	Stopnišče	4,08 m ²
P.2	Dnevni prostor	20,20 m ²
P.3	Jedilnica	6,63 m ²
P.4	Kuhinja	11,90 m ²
P.5	Kabinet/shramba	3,22 m ²
P.6	WC	1,68 m ²
SKUPAJ:		47,71 m ²

OBJEKT B: STANOVANJE B1 - MANSARDA

M.1	Hodnik	3,74 m ²
M.2	Spalnica	15,01 m ²
M.3	Kopalnica	5,57 m ²
M.4	Soba	8,93 m ²
M.5	Soba	8,93 m ²
SKUPAJ:		42,18 m ²

STANOVANJE B1:

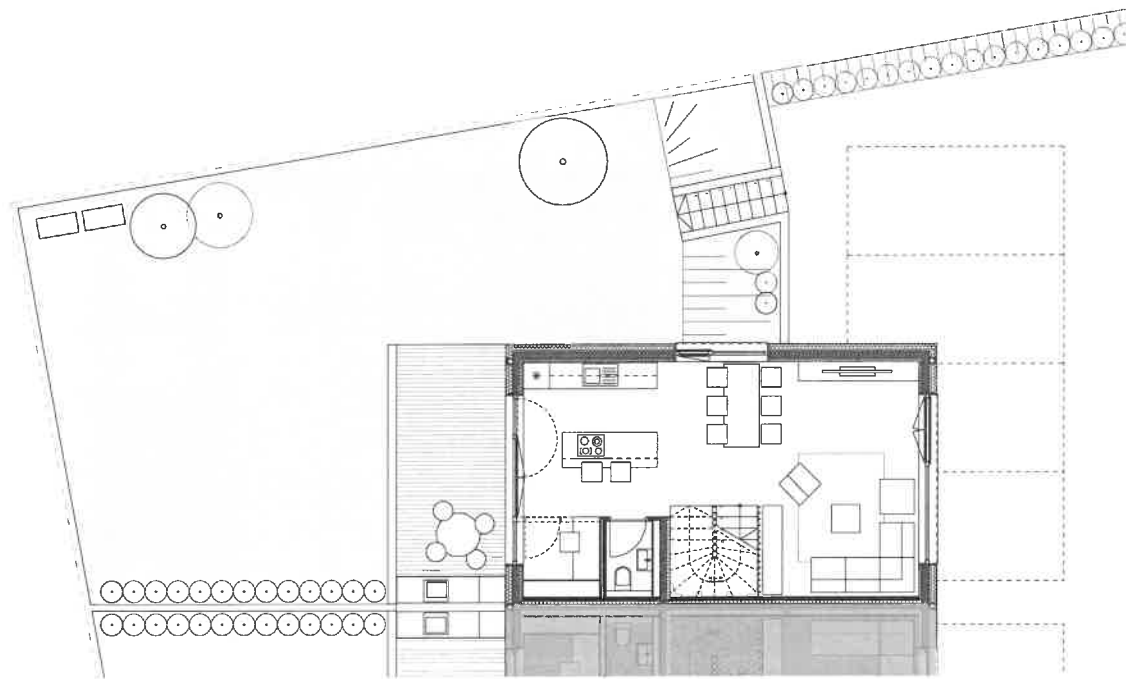
117,73 m²



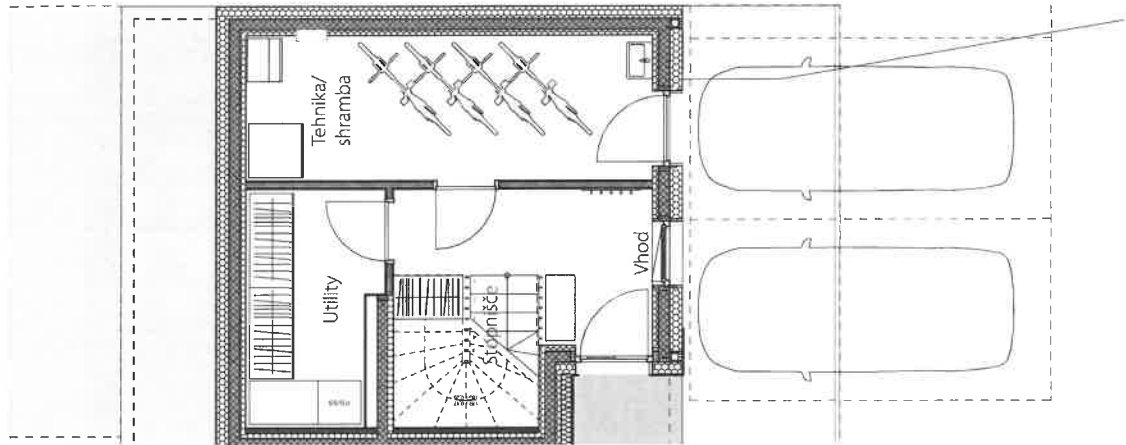
OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

B2

Situacija



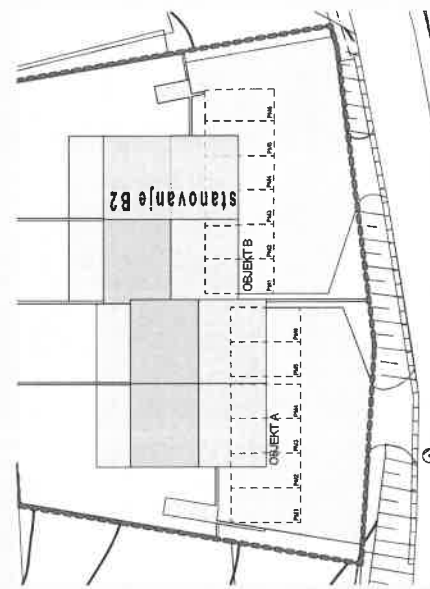
Tloris kleti



OBJEKT B: STANOVANJE B2 - KLET

K.1	Vhod	6,74 m ²
K.2	Utility	5,81 m ²
K.3	Tehnika/shramba	11,21 m ²
K.4	Stopnišče	4,08 m ²
SKUPAJ:		27,84 m ²

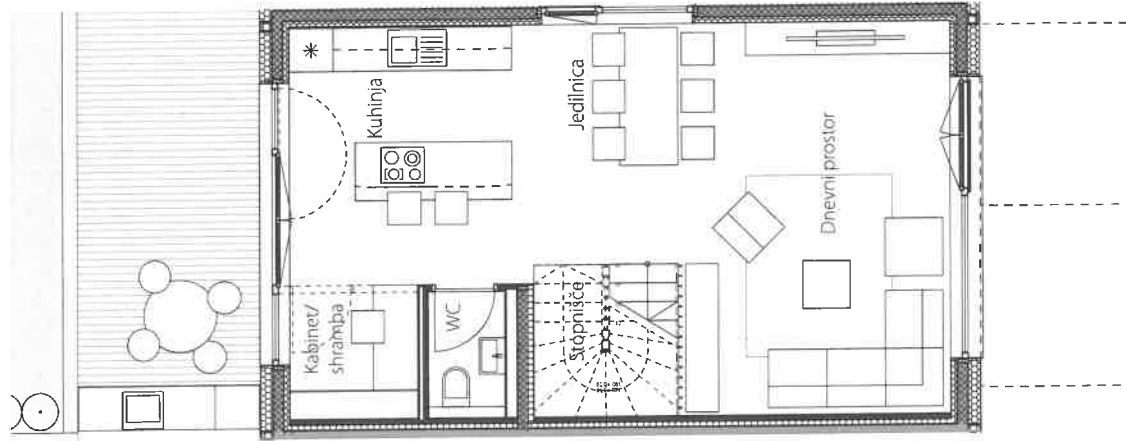
Zunanji atrij in terasa 141 m²
Parkiranje 3 PM



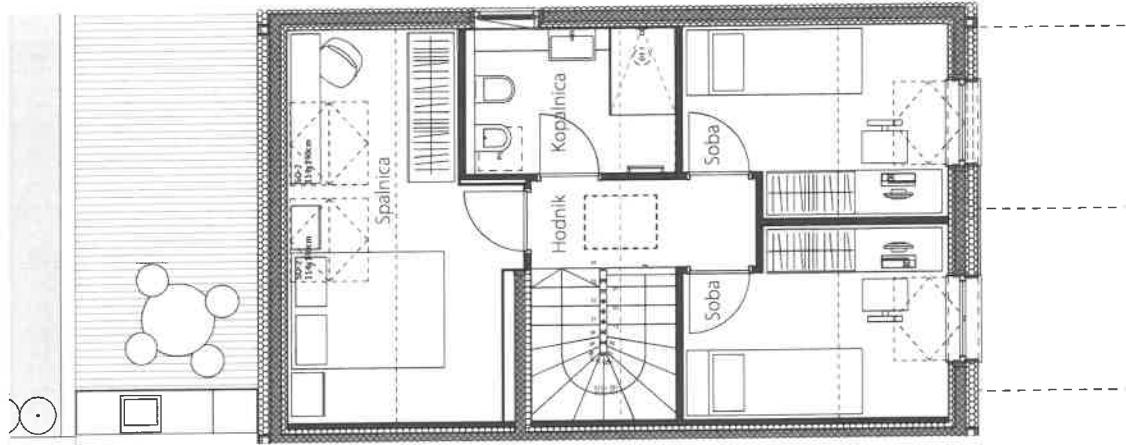
OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.

B2

Tloris pritličja



Tloris mansarde



OBJEKT B: STANOVANJE B2 - PRITILČJE

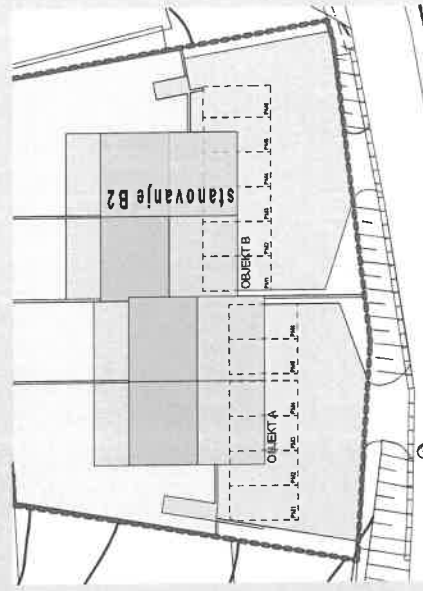
P.1	Stopnišče	4,08 m ²
P.2	Dnevni prostor	20,20 m ²
P.3	Jedilnica	6,63 m ²
P.4	Kuhinja	11,90 m ²
P.5	Kabinet/shramba	3,22 m ²
P.6	WC	1,68 m ²
SKUPAJ:		47,71 m ²

OBJEKT B: STANOVANJE B2 - MANSARDA

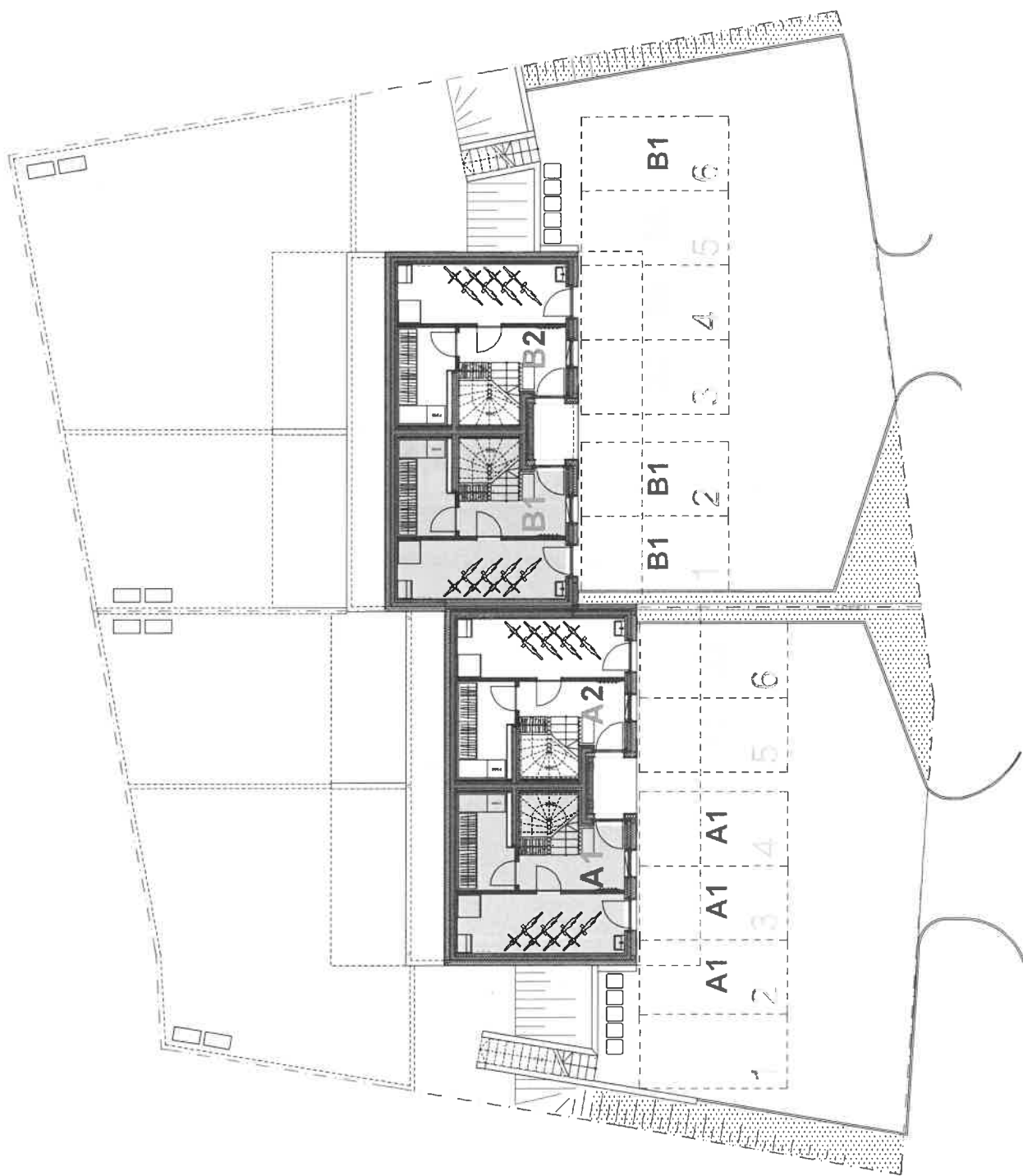
M.1	Hodnik	3,74 m ²
M.2	Spalnica	15,01 m ²
M.3	Kopalnica	5,57 m ²
M.4	Soba	8,93 m ²
M.5	Soba	8,93 m ²
SKUPAJ:		42,18 m ²

STANOVANJE B2:

117,73 m²



OPOMBA: Vsa oprema je risana informativno in ni predmet prodaje. Grafični prikazi so indikativne narave in ne odražajo dejanskih obdelav in/ali barv. Investitor si pridružuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja.



Phy

GRAFIČNI PRIKAZ PARKIRNIH MEST NA SITUACIJI

TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

FUNKCIONALNA ZASNOVA

Predvidena sta dva dvostanovanjska objekta, klasifikacija po CC-SI 11210 (dvostanovanjske stavbe). Programsko sta oba objekta enaka. V vsakem objektu sta dve tlorisno zrcalni stanovanjski enoti. Vhodi v objekta se nahajajo na jugovzhodni strani objektov. V vsaki enoti se v pol-vkopani kleti nahajajo vhodni del, tehnika (shramba) in utility. V pritličju je predviden odprt bivalni del s kuhinjo, jedilnico, dnevnim prostorom in kabinetom (shrambo) in ločenim WC-jem. Iz kuhinje je dostop do zunanje nepokrite terase v isti etaži. V mansardi so spalnica, dve sobi in kopalnica. Za vertikalno komunikacijo med etažami je v vsakem stanovanju predvideno eno centralno stopnišče.

ZUNANJA UREDITEV

Zagotovljena bodo po 3 parkirna mesta za vsako stanovanjsko enoto, kar je 6 parkirnih mest na funkcionalnem zemljišču na jugovzhodnem delu parcele, na tlakovanem terenu v nivoju kleti vsakega objekta. Na jugozahodni in severozahodni strani se teren dvigne v nivo pritličja. Na severozahodnem delu ima vsako stanovanje predvideno zunanjo tlakovano teraso s prostorom za letno kuhinjo. Večji del tega dela parcele je raščen teren v rahlem naklonu z zelenimi površinami. Med lastniškimi atriji bo nameščena ograja. Netlakovani deli parcele bodo zatravljeni. Zunanja ureditev objektov bo v celoti zaključena (finalizirana).

KONSTRUKCIJA

Objekt bo grajen v sistemu JUBHome. Temeljna plošča je predvidena v izvedbi JUBHome BASE z integrirano toplotno izolacijo (16cm) in armirano-betonsko ploščo na utrjeni tamponski podlagi. Vse nosilne stene bodo izvedene v sistemu JUBHome WALL. Medetažne konstrukcije so monolitne armirano-betonske plošče. Prav tako so iz armiranega betona rame stopnic. Stena med enotama bo armiranobetonska (JUBHome WALL 300) z dodatno toplotno- in zvočno-izolativno obojestransko oblogo iz kamene volne in mavčno-kartonskih plošč. Strešna konstrukcija bo iz lesenega masivnega ostrešja, toplotno izolirana s kameno volno v debelini skladni s projektom.

PREDELNE STENE in SPUŠČENI STROPOVI

Predelne stene in instalacijske obloge bodo izvedene v mavčno-kartonski izvedbi s po dvema ploščama na vsaki strani. Odprtine za notranja vrata bodo pripravljene z ojačitvami in za namestitev vrat višine 210cm. Spuščeni stropi z obešenimi mavčno-kartonskimi ploščami so predvideni za razvod instalacij na delu kleti, v pritličju in ravnem delu mansarde.

STREHA

Predvidena je dvokapna streha z naklonom 40° . Strešna kritina bo opečnata sive barve. Zaključki bodo izvedeni z barvane pločevine sive barve. Odvodnjavanje je predvideno gravitacijsko s skritimi žlebovi.

FASADA

Predvidena je ometana kontaktna fasada, ki bo izvedena v sivih do rjavih zemeljskih odtenkih v dveh različnih granulacijah. Na delu kleti ob vhodu bo fasada obložena z laminatnimi ploščami. Na fasadi bodo uporabljene različne debeline toplotne izolacije (skupno najmanj 24cm), na delu pa bo izolirana z negorljivo kameno volno skladno s projektom. Največja toplotna prehodnost stenskih obodnih konstrukcij bo $0,125 \text{ W/m}^2\text{K}$. Energijska učinkovitost stranskih enot bo B1 in sredinskih A2.



ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO

Zunanja okna in zasteklitve na fasadi bodo izdelane iz PVC - ALU profilov s troslojnim izolacijskim steklom in z zunanjimi senčili z elektro upravljanjem. Na oknih z odpiranjem bo nameščena varnostna ograja. Vhodna vrata bodo toplotno izolativna, protivlomna v ALU izvedbi in z večtočkovnim zaklepanjem. V sobah in spalnici bodo vgrajena strešna okna ter kombinacija vertikalnih in strešnih oken iz lesenih profilov s troslojno zasteklitvijo in zunanjimi senčili. Zunanje police bodo v alu izvedbi.

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

V prostorih bo plavajoči estrih pripravljen za polaganje finalnih oblog. Finalni tlak (keramika) bo položena v prostoru tehnika/shramba v kleti. Stene zgrajene po sistemu JUBHome WALL bodo na notranji strani obdelane s tankoslojnim ometom. Mavčno-kartonske stene, obloge ter spuščeni strop bodo bandažirane (stiki). Na oknih s parapetom bodo nameščene notranje police v beli barvi.

INSTALACIJE

Ogrevanje bo izvedeno kot talno ogrevanje s toplotno črpalko zrak-voda za vsako stanovanjsko enoto posebej. Prezračevanje bo izvedeno za vsako stanovanje posebej z lastno centralno enoto z rekuperacijo in razvodom cevi v tlakih in spuščeni stropih. Narejena bo predpriprava za namestitev klimatskih naprav (dve notranji enoti na stanovanje). V kopalnici in WC-ju bodo vgrajeni podometni kotlički za sanitarije ter instalacije pripravljene za vgradnjo nadometnih armatur in namestitev električnega »lojtričnega« radiatorja.

Ob lastniških parkirnih mestih ob objektu bo omogočen priklop lastne električne polnilnice.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

DOSTOP

Uvoz in dostop do parcele vsakega objekta bo urejen iz javne ceste, ki poteka na parceli št. 2359/1 k.o. 1697 Lanišče.

VODOVOD

Objekta bosta priključena na javni vodovod preko novih priključkov in vodomerovalov za vsako stanovanje ločeno, izven objekta.

FEKALNA KANALIZACIJA

Na območju ni javne kanalizacije zato je predvidena vgradnja dveh malih čistilnih naprav (po ena za vsak objekt), zmogljivosti 8-10PE.

METEORNA KANALIZACIJA

Odvodnjavanje padavinskih vod bo urejeno s talnimi rešetkami in odtočniki za odvodnjavanje, ki bodo (parkirna mesta) preko lovilcev olj vezane v meteorno kanalizacijo in ponikalnico. Odvodnjavanje meteornih vod s streh bo izvedeno preko peskolovov v ponikalnico.

ELEKTRIČNO OMREŽJE

Objekta bosta priključena na javno električno omrežje z novo prostostoječo omarico z ločenimi merilnimi mesti za vsako stanovanje.

TELEKOMUNIKACIJE

Omogočen bo priklop vsakega stanovanja na telekomunikacijsko omrežje.

ODPADKI

Na skupnem delu zemljišča bo utrjen prostor za postavitev zabojnikov za zbiranje komunalnih odpadkov za vsak objekt ločeno.

A Jan





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.1.2026 - 11:36:03

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1697 138/3
katastrska občina 1697 LANIŠČE **parcela** 138/3 (ID 4930025)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7736039
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6288588000
firma / naziv: JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o.
naslov: Dol pri Ljubljani 028, 1262 Dol pri Ljubljani
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE**
≡≡≡

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 20.1.2026 - 11:40:30

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1697 139/3
katastrska občina 1697 LANIŠČE parcela 139/3 (ID 58627)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna 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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	6799098
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	6288588000
firma / naziv:	JUBHome, energijsko varčne hiše, d.o.o.
naslov:	Dol pri Ljubljani 028, 1262 Dol pri Ljubljani
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

A. Jan

Pomur