



NOTAR JERNEJ JEROMEN

Trg Osvobodilne fronte 13, SI-1000 Ljubljana

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

opr. št. SV 1974/2025

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se dne 01.12.2025 (prvega decembra dvatisočpetindvajset) ob 13:00 uri (trinajsti uri in nič minut) zglesi stranka:-----

družba P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., s skrajšano firmo P.Hrib d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Rožna dolina, cesta XVII 24C (štiriindvajset C), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki je v sodno/poslovnem registru RS vpisana z matično št. 9277145000 (devet-dve-sedem-sedem-ena-štiri-pet-nič-nič-nič), ki jo skupaj zastopata direktorja -----

direktor Tine Vadnal, rojen 29.03.1976 (devetindvajsetega marca tisočdevetstošestinsedemdeset), stanujoč Tržaška cesta 24 (štiriindvajset), 6230 (šesttisočdvestotrideset) Postojna, osebno znan in -----

direktor Ante Bračić, rojen 04.05.1971 (četrtga maja tisočdevetstoenainsedemdeset), stanujoč Lipe 14 (štirinajst), 1000 (tisoč) Ljubljana, osebno znan; -----

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

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

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE

-----posameznih delov večstanovanjskega objekta Soseska pod Hribom-----

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

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

=====

Podpisani notar na podlagi 9.člena ZVKSES, -----

ugotavljam in potrjujem : -----

A) glede opisa pravnega stanja nepremičnin : -----

I. Z vpogledom v zemljiško knjigo na dan 01.12.2025 (prvega decembra dvatisočpetindvajset) ugotavljam, da je pri nepremičninah: -----

- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/2 (ID 465907), -----
- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/3 (ID 1642028), -----
- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/4 (ID 970964), -----
- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/5 (ID 5169114), -----
- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/6 (ID 5000895), -----
- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 986/11 (ID 6947865), -----
- katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 999/12 (ID 7435317), -----

kot izključni lastnik vpisana družba P.Hrib d.o.o. -----

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

III. Prodajalec izjavlja, da bo v bodoče pri navedenih nepremičninah izvedel zemljiškoknjižne spremembe kot to izhaja iz točke 1.1.4 (ena-ena-štiri). predloženih Splošnih pogojev prodaje. -----

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

Podpisani notar ugotavljam, da je UE Ljubljana dne 02.10.2025 (drugega oktobra dvatisočpetindvajset) izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-842/2025-6224-23 (tristoenaipetdeset - osemstodvainštirideset / dvatisočpetindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - triindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 15.10.2025 (petnajstega oktobra dvatisočpetindvajset). -----

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

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

=====

Notar pred sestavo notarskega zapisa na razumljiv način opišem stranki vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter njenih izjav volje. Poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo pravnega posla in v zvezi z njenimi izjavami volje. Notar stranko izrecno pozovem, naj me seznaní z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. -----
Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notar ugotovim, da v času sestave tega notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka sklepa ta pravni posel samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Prav tako v tem času ni razlogov za sum, da pri tem poslu sodeluje oseba, ki zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla. -----



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

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

Nadalje potrjujem, da je UE Ljubljana dne 02.10.2025 (dr drugega oktobra dvatisočpetindvajset) izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-842/2025-6224-23 (tristoenainpetdeset - osemstodvainštirideset / dvatisočpetindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - triindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 15.10.2025 (petnajstega oktobra dvatisočpetindvajset).

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

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

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

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

Priloge tega notarskega zapisa so: -----

Priloge: -----

Priloga 1 (ena) - Zemljiškoknjižni izpiski -----

Priloga 2 (dve) - Kopija gradbenega dovoljenja -----

Priloga 3 (tri) - PNEL -----

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

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

V Ljubljani, dne 01.12.2025 (prvega decembra dvatisočpetindvajset) -----

Lastnoročni podpis stranke:

P.Hrib d.o.o.


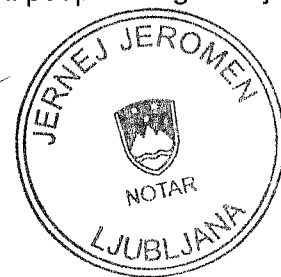
direktor Ante Bračić



direktor Tine Vadnal



Lastnoročni podpis in žig notarja:



Družba-----

**P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., Rožna dolina, cesta XVII 24C (štiriin-
dvajset C), 1000 (tisoč) Ljubljana, mat.št. 9277145000 (devet dve sedem sedem ena štiri pet
nič nič nič), dav.št. SI 97351725 (SI-devet-sedem-tri-pet-ena-sedem-dve-pet)**-----

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

----- SPLOŠNE POGOJE PRODAJE -----

----- posameznih delov večstanovanjskega objekta Soseska pod Hribom -----

1. (prvič) UVODNA DOLOČILA -----

1.1. Pomembna dejstva-----

**P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., Rožna dolina, cesta XVII 24C (štiriin-
dvajset C), 1000 (tisoč) Ljubljana, mat.št. 9277145000 (devet dve sedem sedem ena štiri pet
nič nič nič), dav.št. SI 97351725 (SI-devet-sedem-tri-pet-ena-sedem-dve-pet), zagotavlja in
jamči, da so vse navedbe o dejstvih, vsebovane v točkah 1.1 (ena-ena).-1.5 (ena-pet), resnične in
pravilne.**-----

1.1.1. Lastninska pravica-----

Večstanovanjski objekt, katerega posamezni deli so predmet prodaje po teh splošnih pogojih, ki
jih ima investitor kot prodajalec namen graditi, s pripadajočimi objekti, zunanjo in komunalno
ureditvijo, bo zgrajen na zemljiških parcelah, ki so v zemljiški knjigi vpisane s podatki:-----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 985/2 - del,-----



v izključni zemljiškoknjžni lasti prodajalca, družbe P.Hrib d.o.o,-----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 985/3,-----

v izključni zemljiškoknjžni lasti prodajalca, družbe P.Hrib d.o.o,-----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 985/4,-----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 985/5,-----

 1 

v izključni zemljiškoknjižni lasti prodajalca, družbe P.Hrib d.o.o, -----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 985/6, -----

v izključni zemljiškoknjižni lasti prodajalca, družbe P.Hrib d.o.o, -----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 986/11 - del -----

v izključni zemljiškoknjižni lasti prodajalca, družbe P.Hrib d.o.o in -----

- katastrska občina 1739 Zgornja Šiška, parcela št. 999/12 - del, -----

v izključni zemljiškoknjižni lasti prodajalca, družbe P.Hrib d.o.o. -----

1.1.2. Izvedene pravice in bremena ----- -----

1.1.2.1 (ena . ena . dve . ena). Vpisane izvedene pravice-bremena ----- -----

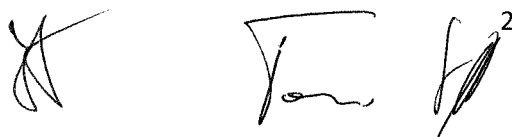
Pri nepremičninah katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/2 (ID 465907), katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/4 (ID 970964), katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/5 (ID 5169114) in katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/6 (ID 5000895) na dan podpisa teh splošnih pogojev, kot izhaja iz priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov (Priloga 1 (ena)) ni vpisanih pravic tretjih. -----

Pri nepremičninah katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/3 (ID 1642028) in katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 986/11 (ID 6947865) je na dan podpisa teh splošnih pogojev, kot izhaja iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska (Priloga 1 (ena)) vpisana sledeča pravica : -----

- pod ID pravice 24824963 je vknjižena neprava stvarna služnost s sledečo vsebino : -----

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30-1/2025-39451 (trideset - ena / dvatisočpetindvajset - tri devet štiri pet ena) z dne 05.11.2025 (petega novembra dvatisočpetindvajset) se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, na nepremičnini/nepremičninah, vse v korist imetnika : ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana -----

Nadalje je pri navedenih nepremičninah pod dn.št. 203779/2025 (dve nič tri sedem sedem devet / dvatisočpetindvajset) predlagana vknjižba stavbne pravice in da je Okrajno sodišče v Škofji Loki



izdalo dne 12.11.2025 (dvanajstega novembra dvatisočpetindvajset) sklep, s katerim je dovolilo vknjižbo stavbne pravice ID znak stavbna pravica 1739-9088 s sledečo vsebino : Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 30-1/2025-39408 (trideset - ena / dvatisočpetindvajset - tri devet štiri nič osem) z dne 05.11.2025 (petega novembra dvatisočpetindvajset) se vknjiži stavbna pravica, da ELEKTRO LJUBLJANA d.d. zgradi novo transformatorsko postajo dimenzije 4,88 (štiri cele osemindvajset) m x 4,12 (štiri cele dvanajst) m oz. tlorisnih gabaritov najbolj izpostavljenih delov objekta 5,28 (pet celih osemindvajset) m x 4,5m (štiri , pet m), postavljena na delu predmetne parcele v izmeri 23,9 m² (triindvajset celih devet kvadratnega metra), skladno s priloženo situacijo iz načrta PZI in projektom št. 2023-176 (dvatisočtriindvajset - stošestinsedemdeset), št. načrta 24-074 (štiriindvajset - nič štiriinsedemdeset), junij 2025 (dvatisočpetindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Novera projekt d.o.o., PI Peter Kranjc, dipl.inž.el., vse za čas do 31.12.2028 (enaintridesetega decembra dvatisočosemindvajset) v korist imetnika stavbne pravice ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Slovenska cesta 056 (šestinpetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana. Navedeni sklep v času sprejemanja splošnih pogojev prodaje še ni pravnomočen.-----

Pri nepremičnini katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 999/12 (ID 7435317) je na dan podpisa teh splošnih pogojev, kot izhaja iz priloženega zemljiškoknjižnega izpiska (Priloga 1 (ena)) vpisana sledeča pravica : -----

- pod ID pravice 15558459 je vknjižena neprava stvarna služnost s sledečo vsebino : -----

Na podlagi dogovora o ureditvi stvarne služnosti na nepremičninah Mestne občine Ljubljana za že zgrajeno javno komunikacijsko omrežje in pripadajočo infrastrukturo Telekom Slovenije d.d. z dne 29. 10. 2009 (devetindvajsetega oktobra dvatisočdevet) se vknjiži se stvarna služnost, ki obsega:-----

- graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture; -----

- dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega

- obratovanja in vzdrževanja; -----

- odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju-----

- komunikacijskega omrežja; -----

- za dobro 30 (trideset) let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja vpisanih pravic tretjih, -----

vse v korist imetnika TELEKOM SLOVENIJE d.d., Cigaletova ulica 15 (petnajst), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka : 5014018000 (petmilijardštirinajstmilijonovosemnajsttisoč). -----



1.1.2.2 (ena . ena . dve . dve). Prevzete obveznosti prodajalca -----

Prodajalec izjavlja, da je z lastnico nepremičnine parc.št. 984 (devetstoštiriinosemdeset) in 983/1 (devetstotriinosemdeset / ena) obe k.o. Zgornja Šiška sklenil dogovor o medsebojnih razmerjih, iz katerega med drugim izhaja tudi obveznost prodajalca, da izvaja čiščenje nevitalne vegetacije ter vzdrževanje gozdnega roba na meji med parcelami št. 983/1, 984 in 985/2 vse k.o. Zgornja Šiška in da namerava po pridobitvi uporabnega dovoljenja navedeno obveznost prenesti na upravnika večstanovanjskega objekta Soseska pod Hribom, kar bo opredeljeno v prodajni pogodbi. -----

Skladno z določbo 38. (osemintridesetega) člena OPPN 214 (dvestoštirinajst) Rožnik – Pod Hribom (Ur.list RS, št. 43/2024 z dne 24.05.2024 (štiriindvajsetega maja dvatisočštiriindvajset)) bo prodajalec omogočil peš povezavo območja OPPN na Matjanovo pot . -----

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

Prodajalec bo pri izbranem upniku pridobil financiranje za gradnjo, pri čemer bo v zavarovanje denarne terjatev upnika v zemljiški knjigi pri predmetni nepremičnini dovolil vknjižbo hipoteke. Prodajalec zato v okviru teh splošnih pogojev sporoča kupcem, da bo zemljiškoknjižno stanje predmetnih nepremičnin, zaradi vknjižbe hipoteke spremenjeno. Ne glede na navedeno, se prodajalec izrecno zaveže zagotoviti, da bo hipotekarni upnik izstavil ustrezno notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris hipoteke pri vsakem posameznem delu stavbe in ga izročil notarju v hrambo z naročilom, da ga notar izroči kupcu takšnega posameznega dela stavbe proti predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine za ta posamezni del stavbe, upošteva določbe ZVKSES o morebitnem zadržanju dela kupnine. V zvezi s to obveznostjo prodajalec potrjuje in zagotavlja, da se bo upnik zavezal ravnati tako, kot je določeno v prejšnjem stavku in bo na kupčevo zahtevo predložil kupcu pisno izjavo upnika, s katero upnik to potrjuje. -----

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

- a) potrebne služnosti s komunalnimi in energetskimi distributerji za obratovanje in vzdrževanje teh objektov;-----
- b) morebitne druge stvarne služnosti ter stavbne pravice za potrebe optimalnega in nemotenega funkcioniranja večstanovanjskega objekta Soseska pod hribom.-----

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



Nadalje namerava prodajalec za potrebe izgradnje večstanovanjske soseske ustanoviti sledeče pravice tretjih : -----

a) pri nepremičnini parc.št. 985/3 (devetstopetinosemdeset / tri), 986/10 (devetstošestinoosemdeset / deset) in 986/11 (devetstošestinoosemdeset / enajst) vse k.o. 1739 Zgornja Šiška, nepravo stvarno služnost s sledečo vsebino: vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi na služečih nepremičninah parc.št. 985/3 (devetstopetinosemdeset / tri), 986/10 (devetstošestinoosemdeset / deset) in 986/11 (devetstošestinoosemdeset / enajst) vse k.o. 1739 Zgornja Šiška v korist Elektro Ljubljana d. d., Slovenska c. 56 (šestinpetdeset), Ljubljana, matična številka: 5227992000 (pet-dve-dve-sedem-devet-devet-dve-nič-nič-nič),-----

b) pri nepremičnini parc.št. 985/3 (devetstopetinosemdeset / tri) k.o. 1739 Zgornja Šiška vknjižiti stavbno pravico, da ELEKTRO LJUBLJANA d.d. zgradi novo transformatorsko postajo dimenzije 4,88 (štiri cele osemnosemdeset) m x 4,12 (štiri cele dvanajst) m oz. tlorisnih gabaritov najbolj izpostavljenih delov objekta 5,28 (pet celih osemindvajset) m x 4,52 (štiri cele dvainpetdeset) m, postavljena na delu predmetne parcele v izmeri 23,9 m² (triindvajset celih devet kvadratnega metra), skladno s priloženo situacijo iz načrta PZI in projektom št. 2023-176 (dvatisočtriindvajset - stošestinsedemdeset), št. načrta 24-074 (štiriindvajset - nič štiriinsedemdeset), junij 2025 (dvatisočpetindvajset), ki ga je izdelalo podjetje Novera projekt d.o.o., PI Peter Kranjc, dipl.inž.el., vse za čas do 31.12.2028 (enaintridesetega decembra dvatisočosemindvajset).-----

Prodajalec bo po končani gradnji večstanovanjske soseske izvedel katastrsko delitev parcele 985/3 k.o. 1739 Zgornja Šiška na način, da bo del parcele, na katerem je ustanovljena stavbna pravica postala samostojna zemljiška parcela ter po pravnomočnosti parcelacije, prenesel lastninsko pravico na imetnika stavbne pravice na tem delu parcele ter v soglasju z imetnikom stavbne pravice le-to izbrisal na preostalem delu sedanje parcele 985/3 k.o. Zgornja Šiška. -----

1.2. Gradbeno dovoljenje -----

Za gradnjo »Soseske pod Hribom« je bilo dne 2.10.2025 (drugega oktobra dvatisočpetindvajset) izdano gradbeno dovoljenje UE Ljubljana št. 351-842/2025-6224-23 (tristoenainpetdeset - osemstodvainštirideset / dvatisočpetindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - triindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 15.10.2025 (petnajstega oktobra dvatisočpetindvajset) (v nadaljevanju: »gradbeno dovoljenje«). Fotokopija pravnomočnega gradbenega dovoljenja je priloga 2 (dve) teh splošnih pogojev. -----

1.3. Pomen izrazov -----



* Ara: pomeni določen znesek denarja, ki ga kupec plača ob sklenitvi prodajne pogodbe, kot znak, da sta kupec in prodajalec sklenila prodajno pogodbo (ara za utrditev obveznosti); -----

* Bremen prost vpis etažne lastnine v korist kupca: pomeni, da kupec lahko po dokončanju gradnje Soseske pod Hribom in/ali potem, ko bodo izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine ter plačilo celotne kupnine po prodajni pogodbi, doseže bremen prost vpis etažne lastnine na svoje ime na način, da na posameznem delu, ki je predmet etažne lastnine, ne obstoji stvarno breme (nobena stvarna pravica ali pravica tretjih oseb), ki bi omejevalo, zmanjševalo ali izključevalo pravice kupca, pri čemer se za breme ne štejejo stvarne pravice služnosti in stvarna bremena, ustanovljena z namenom normalnega obratovanja in vzdrževanja Soseske pod Hribom; -----

* Dejanska površina posameznega dela v stavbi: pomeni dejansko površino posameznega dela in površino vsakega posameznega prostora v njem ter prostorov, ki pripadajo posameznemu delu, kot bo razvidno iz vpisa stavb v kataster stavb; -----

* Etažna lastnina: je lastninska pravica etažnega lastnika na posameznem delu stavbe in solastnina etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe. Etažna lastnina je posebna oblika lastninskega razmerja, ki bo oblikovana po dokončani gradnji Soseske pod Hribom; -----

* Idealni delež na skupnih delih Soseske pod Hribom, bo določen z Aktom o oblikovanju etažne lastnine na stavbi, v ulomku izražen solastniški delež etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe, ki je odvisen od kriterija, ki opredeljuje idealni delež na skupnih delih stavbe v sorazmerju stanovanja do stavbe kot celote; -----

* Informativni izračun idealnih deležev na skupnih delih je priloga 4 (štiri), kot je opredeljen v drugem odstavku točke 3.3.7 (tri-tri-sedem). teh splošnih pogojev; -----

* Komercialne skice: pomenijo tisto število kompletov skic, kolikor je v Soseski pod Hribom posameznih delov, iz katerih je za potrebe prodaje posameznih delov razvidna označba in lokacija objekta kot celote in označba posameznih delov v posameznih etažah objekta, lega posameznih delov v objektu, razporeditev prostorov v njih in neto površina posameznih delov stavbe in prostorov v njih; -----

* Komercialno-tehnični opis: pomeni opis tehničnih lastnosti stavbe glede izvedbe del in vgrajene opreme in naprav, ki je kot priloga sestavni del teh splošnih pogojev - priloga 5 (pet); -----

* Kupec: je vsaka od oseb, navedenih v prodajni pogodbi kot kupec posameznega dela Soseske pod Hribom; -----

* Kupnina: pomeni prodajno ceno oziroma denarni znesek, ki ga je kupec dolžan plačati prodajalcu v skladu s prodajno pogodbo kot kupnino za predmet prodaje (stanovanje, shrambo, parkirno mesto); -----

* Lastnik stanovanja: pomeni lastnika ali solastnika posameznega dela; -----

* Oblikovanje etažne lastnine: pomeni pravni posel, s katerim se bo lastnina prodajalca-investitorja, razdelila v etažno lastnino in se bo ta vknjižila v zemljiško knjigo po pravilih o vknjižbi etažne lastnine v zemljiško knjigo; -----

The bottom right corner of the page contains three handwritten signatures and a rectangular stamp. The first signature is a stylized 'Y' or 'H' shape. The second is a more complex, cursive signature. The third is a simple signature. To the right of these is a rectangular stamp with a border and some illegible text inside.

* Pogodbena površina posameznega dela v stavbi: pomeni s prodajno pogodbo določeno skupno površino posameznega dela in površino vsakega posameznega prostora v njem ter prostorov, ki pripadajo posameznem delu, vse določeno na podlagi komercialnih skic; -----

* Predhodni etažni načrt, v nadaljevanju: PNEL: pomeni načrt etažne lastnine, ki je kot priloga 3 (tri) sestavni del teh splošnih pogojev; -----

* Predmet prodaje: je eden ali več posameznih delov stavbe, ki ga prodajalec proda kupcu s prodajno pogodbo;-----

* Prodaja posameznih delov: pomeni prodajo posameznih delov objekta v Soseski pod Hribom, s pripadajočimi parkirnimi mesti v skupni kleti;-----

* Prodajalec: je družba P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., Rožna dolina, cesta XVII 24C (štiriindvajset C), 1000 (tisoč) Ljubljana, mat.št. 9277145000 (devet dve sedem sedem ena štiri pet nič nič nič), dav.št. SI 97351725 (SI-devet-sedem-tri-pet-ena-sedem-dve-pet); -----

* Prodajna pogodba: je pogodba, s katero prodajalec kupcu proda, kupec pa kupi predmet prodaje in v kateri je specificirana nepremičnina, ki je predmet prodaje in so dogovorjeni pogoji prodaje; -----

* Razpolaganje z etažno lastnino: pomeni, da se hkrati s prodajo ali kakšno drugo obliko razpolaganja s posameznim delom stavbe prenese poleg lastninske pravice na posameznem delu tudi solastninski delež na skupnih delih; -----

* Skupne naprave: so naprave skupne celotni stavbi; -----

* Skupni deli: so skupna zemljišča, skupni prostori, skupni gradbeni elementi in skupne naprave; -----

* Skupni gradbeni elementi: so gradbeni elementi stavbe, in sicer: temelji, nosilni zidovi, stropi, streha, fasada, dimniki, zračniki, svetlobni jaški, ipd.-----

* Skupno zemljišče: pomeni zgolj in le zemljišče med objekti in funkcionalno zemljišče, kot izhaja iz PNEL, vključno s parcelo št. 986/2 k.o. 1739 Zgornja Šiška;-----

* Splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje, ki veljajo le za kupce, ki so fizične osebe; -----

* Upravnik: je oseba, ki postane upravnik stavbe;-----

* Večstanovanjski objekt Soseska pod Hribom: pomeni objekt etažnosti K+P+2+T1+T2 (K + P + dve + T ena + T dve), ki obsega 111 (stoenaajst) stanovanjskih enot in 195 (stopetindevetdeset) parkirnih mest za motorna vozila v garažnem delu; -----

* Vpis etažne lastnine na ime kupca na posameznem delu stavbe v zemljiško knjigo: pomeni vložitev predloga v zemljiško knjigo zaradi vpisa etažne lastnine na stavbi v korist kupca;-----

* Zemljiškknjižno dovolilo: pomeni listino, ki vsebuje izrecno in nepogojno izjavo, ki jo bo prodajalec dal oziroma izstavil kupcu takrat, ko bodo skladno in na način, določen s Splošnimi



pogoji, izpolnjeni vsi pogoji za prenos in vpis etažne lastnine na ime kupca posameznega dela v stavbi;-----

* ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 18/04).-----

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

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

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

1.5. Uporaba določil teh splošnih pogojev za razmerja med lastniki-----

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

2. (drugič) RAZMERJE MED PRODAJALCEM IN KUPCEM-----

2.1 Obveznosti kupca -----

2.1.1. Plačilo are-----

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

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

Ara se ne obrestuje.-----

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

2.1.2. Način plačila kupnine -----

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

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

 8

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

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

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

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

2.1.3. Zadržanje dela kupnine -----

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

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

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

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

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

Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako. -----

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

-----

a) če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku navedenem v tretjem odstavku te točke ali-----

b) če je prodajalec obvestilo o napakah, ki ni bilo poslano na način iz prejšnje točke, prejel do izteka roka navedenem v tretjem odstavku točke 2.1.4 (dve-ena-štiri).-----

2.1.5. Prevzem predmeta prodaje-----

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

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

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

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

a) opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim, določenimi s pogodbo (prvi odstavek 6. člena ZVKSES),-----

b) izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine,-----




c) izjavo kupca o prevzemu listin iz 2., 3. in 4. točke prvega odstavka 18. člena ZVKSES,-----

d) morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil,-----

e) morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude,-----

f) izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega odstavka z navedbo vsebine tega pouka.-----

2.1.6. Prevzem obveznosti-----

  10 

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

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

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

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

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

2.1.7. Površine -----

Za prodajne površine se upoštevajo neto površine posamezne enote. -----

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

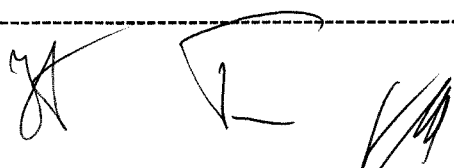
Morebitna večja odstopanja v površini, ki bodo presegla odstotek iz prejšnjega odstavka tega člena, bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom k prodajni pogodbi, oziroma lahko kupec uresniči upravičenja, ki mu po zakonu in/ali po teh splošnih pogojih gredo zaradi spremembe predmeta te pogodbe. Če bodo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

2.2. Obveznosti prodajalca -----

2.2.1. Zagotovitev pogojev za izročitev predmeta prodaje kupcu -----

Prodajalec je dolžan najkasneje do 31.12.2029 (enaintridesetega decembra dvatisočdevetindvajset), zagotoviti: -----

- a) da bo stavba in predmet prodaje dokončana v skladu s tehničnimi predpisi in z lastnostmi, določenimi s temi splošnimi pogoji; -----



b) da bo za stavbo izdano uporabno dovoljenje;-----

c) da bo z upravnikom, ki ga izbere prodajalec, sklenjena pogodba o opravljanju upravniških storitev;-----

d) da bo upravnik prevzel skupne dele stavbe.-----

2.2.2. Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje-----

Prodajalec je dolžan najkasneje do 31.12.2029 (enaintridesetega decembra dvatisočdevetindvajset), zagotoviti:-----

a) da bodo stavba in posamezni deli vpisani v kataster stavb;-----

b) da bo sklenjen sporazum oz. sprejet akt, oziroma dodatek k aktu o oblikovanju etažne lastnine na stavbi;-----

c) da bodo izpolnjeni vsi pogoji za vpis etažne lastnine na predmetu prodaje v zemljiško knjigo;-----

d) da bo vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine na stavbi in bo zemljiškoknjižno stanje omogočalo kupcu pridobitev bremen prosto lastninsko pravico na predmetu prodaje na podlagi ustreznega zemljiškoknjižnega dovolila prodajalca in morebitnega hipotekarnega upnika;-----

e) Prodajalec se zavezuje takoj, ko bodo izpolnjeni vsi pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, oz. na predmetu prodaje, prodajno pogodbo ter zemljiškoknjižno dovolilo overiti pri notarju in overjeni izvirnik prodajne pogodbe ter zemljiškoknjižnega dovolila deponirati pri notarju, z nalogo notarju, da sme deponirano listino izročiti Kupcu pod pogojem predložitve potrdila o plačilu Kupnine (prodajalec pri tem upošteva morebitno zadržanje kupnine po ZVKSES) in predložitve podpisanega primopredajnega zapisnika o predaji predmeta prodaje Kupcu ter o deponiranju listine obvestiti Kupca.-----

2.2.3. Obvestilo kupcu-----

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

a) da naj na določen dan ob določeni uri, ki ne sme biti daljši kot 30 (trideset) dni od dneva oddaje poziva na pošto, plača kupnino in prevzame predmet prodaje;-----

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. One signature is a stylized 'J', another is a stylized 'K', and a third is a signature with the number '12' written above it.

- b) da naj ob času, ki je vsaj tri delovne dneve pred dnem prevzema predmeta prodaje oz. plačilom kupnine, kot navedeno v alineji a) te točke, pregleda predmet prodaje. -----

Prav tako je prodajalec dolžan, v kolikor bodo dela in obveznosti iz točke 2.2.1 (dve-dve-ena). in točke 2.2.2 (dve-dve-dve). izpolnjene že 31.7.2028 (enaintrideseti julij dvatisočosemindvajset), obvestiti kupca in ga s priporočenim pismom ali na drug enako zanesljiv način pozvati: -----

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

Prodajalec je ne glede na zgoraj določene roke, skladno z določbami 16. člena ZVKSES v vsakem primeru dolžan kupcu zagotoviti prevzem nepremičnine najkasneje do 31.12.2029 (enaintridesetega decembra dvatisočdevetindvajset). -----

2.2.4. Vsebina obvestila kupcu-----

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

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

Kupec lahko za prevzem ali pregled pooblasti drugo osebo. -----

2.2.5. Pregled predmeta prodaje -----

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

2.2.6. Izročitev predmeta prodaje kupcu-----

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

Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da mu omogoči posest nepremičnine, da mu izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo, etažni načrt posameznega dela, predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, v skladu z določilom 18. člena ZVKSES, vse projekte izvedenih del in predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o

skladnosti za opremo in napravam na skupnih delih pa bo prodajalec izročil upravnik ob izročitvi skupnih delov stavbe. -----

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

- a) če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, ali---
- b) če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, ali-----
- c) če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena ZVKSES -----

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

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

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

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

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



postopek pridobitve uporabnega dovoljenja, kot morebitne postopke spremembe ali dopolnitve gradbenega dovoljenja, trajanje postopkov vpisa etažne lastnine objekta pri Geodetski upravi Republike Slovenije) in podobno. -----

2.2.7. Jamčevalni rok -----

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

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

2.2.8. Garancija za odpravo skritih napak -----

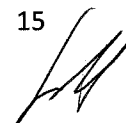
Prodajalec bo skladno s 4.odst. 26. člena ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bančno garancijo, ki so jo prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi pod naslednjimi pogoji: -----

- a) da se garancija glasi na ime notarja kot upravičenca iz garancije, -----
- b) da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija, -----
- c) da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe, -----
- d) da je skupni znesek, na katerega se glasi garancija najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in -----
- e) da se garancija nanaša na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli), -----

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

2.2.9. Jamčevanje za delovanje naprav in opreme -----

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



2.2.10. Poravnavanje obveznosti

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

2.2.11. Spremembe na projektu

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

2.3. Odstop od pogodbe

2.3.1. Pravica odstopiti od pogodbe brez dodatnega roka

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

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

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

2.3.2. Način odstopa

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

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



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

2.3.3. Neveljavnost odstopa -----

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

2.3.4. Posledica odstopa od pogodbe -----

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

- a) če odstopi od pogodbe kupec zaradi kršitve pogodbe s strani prodajalca, je prodajalec dolžan vrniti kupcu celoten prejeti znesek kupnine in kupcu plačati še dodaten znesek are; -----

- b) v primeru če odstopi od pogodbe prodajalec zaradi kršitve pogodbe s strani kupca, je prodajalec upravičen zadržati prejeto aro, preostanek kupnine pa je dolžan vrniti kupcu v roku 15 (petnajstih) dneh od dneva odstopa od pogodbe. -----

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

- 1) (ena) ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je isti posamezen del stavbe, in-----


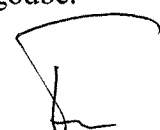
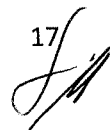
- 2) (dve) ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz alineje b) te točke. -----

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

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

2.4.1. Solidarnost kupcev -----

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

   17

2.4.2. Davki in stroški -----

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

2.4.3. Odstopanje izmer -----

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

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

3. (tretjič) STAVBA IN NJENI DELI TER RAZMERJA MED LASTNIKI -----

3.1. Posamezni

deli

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

3.2. Skupno

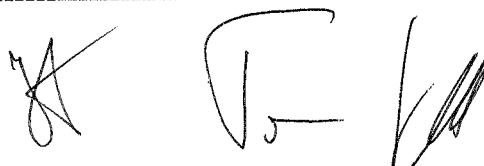
zemljišče

in

dostop

3.2.1. Skupno zemljišče -----

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



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

3.2.2. Dostop do objekta ----- -----

Dostop do objekta bo urejen iz javnih površin – ulice Pod hribom v Ljubljani. -----

3.3. Razmerje med lastniki ----- -----

3.3.1. Uporaba predpisov ----- -----

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

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

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

- a) način upravljanja, -----

- b) način uporabe skupnih delov in hišni red pri uporabi in -----

- c) način delitve stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov opisanih v tretjem odstavku točke 2.1.6 (dve-ena-šest). teh splošnih pogojev prodaje. -----

3.3.2. Uporaba skupnih delov ----- -----

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

3.3.3. Uporaba posameznih delov ----- -----

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



3.3.4. Odločanje lastnikov -----

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

3.3.5. Obseg zavarovanja -----

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

3.3.6. Sklepanje zavarovanj -----

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

3.3.7. Delitev po solastniških deležih in njihova višina -----

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

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

3.3.8. Delitev glede na število oseb -----

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

- a) odvoza komunalnih odpadkov in -----



b) čiščenja, -----

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

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

3.3.9. Določitev števila oseb -----

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

a) vsaka oseba, ki 15 (petnajst) ali več dni v istem koledarskem mesecu prebiva ali opravlja delo v posameznem delu, razen če je neprekinjeno odsotna 30 (trideset) ali več dni kot 1 (ena) oseba, -----

b) vsak pes, ki prebiva v posameznem delu kot $\frac{1}{2}$ (ena polovica) osebe. -----

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

3.3.10. Odstranjevanje odpadkov -----

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

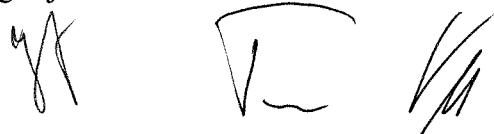
Če kljub danemu opozorilu kršitelj stvari ne odstrani, jih lahko odstrani upravnik kot odpadke, na stroške kršitelja. -----

3.3.11. Določitev upravnika -----

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

3.3.12. Spremembe in dopolnitve -----

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



Priloge:

Priloga 1 (ena) – Zemljiškoknjižni izpiski

Priloga 2 (dve) – Kopija gradbenega dovoljenja

Priloga 3 (tri) – PNEL

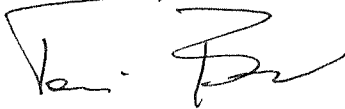
Priloga 4 (štiri) – Informativni izračun deležev na skupnih delih

Priloga 5 (pet) – Komericalno-tehnični opis

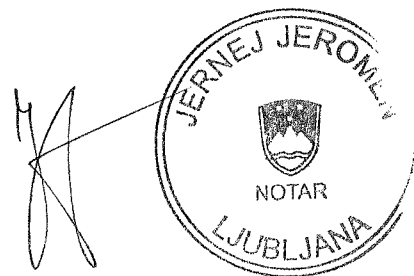
V Ljubljani, 01.12.2025 (prvega decembra dvatisočpetindvajset)

P.Hrib d.o.o.

Ante Bračić



Tine Vadnal





**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: 1.12.2025 - 12:53:22

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1739 985/2
katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/2 (ID 465907)	

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:	8329774
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9277145000
firma / naziv:	P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov:	Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini	

~~A~~

□

||



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 1.12.2025 - 12:53:35

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1739 985/3
katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA **parcela** 985/3 (ID 1642028)

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: 8329845
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9277145000
firma / naziv: P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24831217	07.11.2025 11:38:31	409 - vknjižena stavbna pravica
24824963	07.11.2025 13:05:11	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 24831217
čas začetka učinkovanja 07.11.2025 11:38:31
vrsta pravice / zaznambe 409 - vknjižena stavbna pravica
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1739 ZGORNJA ŠIŠKA **parcela** 985/3 (ID 1642028)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
tip trajanja 1 - določen čas
čas prenehanja 31.12.2028
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 30-1/2025-39408 z dne 05.11.2025 se vknjiži stavbna pravica, da ELEKTRO LJUBLJANA d.d. zgradi novo transformatorsko postajo dimenzije 4,88 m x 4,12 m oz. tlorisnih gabaritov najbolj izpostavljenih delov objekta 5,28 m x 4,52 m, postavljena na delu predmetne parcele v izmeri 23,9 m², skladno s priloženo situacijo iz načrta PZI in projektom št. 2023-176, št. načrta 24-074, junij 2025, ki ga je izdelalo podjetje Novera projekt d.o.o., Pl Peter Kranjc, dipl.inž.el., vse za čas do 31.12.2028 v korist imetnika.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1739 ZGORNJA ŠIŠKA **stavbna pravica** 9088 (ID 7543995)

zveza - ID osnovnega položaja:

8329845

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe

24824963

čas začetka učinkovanja

07.11.2025 13:05:11

vrsta pravice / zaznambe

415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

glavna nepremičnina:

katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 986/10 (ID 6947866)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30-1/2025-39451 z dne 05.11.2025 se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, na nepremičnini/nepremičninah vse v korist služnostnega upravičenca.

imetnik:

1. matična številka: 5227992000

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

naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

8329845

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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



**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: 1.12.2025 - 12:53:47

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1739 985/4

katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA **parcela** 985/4 (ID 970964)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno 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 pravomočno 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: 24812858
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 9277145000
firma / naziv: P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana

omejitve:

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

~~Handwritten mark~~

Ver.

J/L



**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: 1.12.2025 - 12:53:58

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1739 985/5
katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/5 (ID 5169114)	

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:	8329847
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9277145000
firma / naziv:	P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov:	Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

7/11 10/11 12/11



**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: 1.12.2025 - 12:54:08

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1739 985/6
katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 985/6 (ID 5000895)	

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:	8329848
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9277145000
firma / naziv:	P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov:	Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Handwritten mark resembling a stylized 'A' or 'K'.

Handwritten mark resembling a square with a vertical line through it.

Handwritten mark resembling a stylized 'M' or 'W'.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 1.12.2025 - 12:54:25

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1739 986/11
katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 986/11 (ID 6947865)	

Plombe:

zadeva	Dn 203800/2025 (ID postopka: 4039953)
začetek postopka	07.11.2025 11:49:20
čas začetka učinkovanja	07.11.2025 11:49:20
tip postopka	041 - vknjižba pridobitve stavbne pravice
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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 zemljiškooknjižnih 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:	19935787	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9277145000	
firma / naziv:	P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.	
naslov:	Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24824963	07.11.2025 13:05:11	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	24824963
čas začetka učinkovanja	07.11.2025 13:05:11
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 986/10 (ID 6947866)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 30-1/2025-39451 z dne 05.11.2025 se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta, na nepremičnini/nepremičninah vse v korist služnostnega upravičenca.	
imetnik:	



1. matična številka: 5227992000

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

naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

19935787

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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



**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: 1.12.2025 - 12:54:40

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1739 999/12
katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA **parcela** 999/12 (ID 7435317)

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: 24039735
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9277145000
firma / naziv: P.Hrib, družba za investicije v nepremičnine d.o.o.
naslov: Rožna dolina, cesta XVII 024C, 1000 Ljubljana
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
15558459	02.11.2009 14:02:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 15558459
čas začetka učinkovanja 02.11.2009 14:02:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1739 ZGORNJA ŠIŠKA **parcela** 1052/12 (ID 6312662)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi dogovora o ureditvi stvarne služnosti na nepremičninah Mestne občine Ljubljana za že zgrajeno javno komunikacijsko omrežje in pripadajočo infrastrukturo Telekoma Slovenije d.d. z dne 29. 10. 2009 se vknjiži se stvarna služnost, ki obsega:

- graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture;
- dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja;
- odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju komunikacijskega omrežja;

za dobro 30 let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja.

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.



naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja: 24039735

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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



Številka: 351-842/2025-6224-23
Datum: 2. 10. 2025
u.p.: MNVP-UE0079-P2

Upravna enota Ljubljana, izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US; v nadaljevanju GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo, na zahtevo investitorja P.Hrib d.o.o., Pod Hribom 55, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa podjetje Glavaš, svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju P.Hrib d.o.o., Pod Hribom 55, 1000 Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta »Soseska pod Hribom« s pripadajočimi objekti, zunanjo in komunalno ureditvijo na zemljiščih s parc. št. 985/2 (del), 985/3, 985/4, 985/5, 985/6, 986/11 (del) in 999/12 (del), vse k.o. Zgornja Šiška (1739) (vsa zemljišča navedena v tej odločbi so del k.o. Zgornja Šiška, če ni drugače navedeno), v skladu z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 2023-176, maj 2024, dopolnitev januar 2025, dopolnitev št. 1 junij 2025, dopolnitev št. 2, avgust 2025, izdelal: Scapelab In d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana.

večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven objekt
- požarna zahtevnost objekta: zahteven objekt
- klasifikacija objekta: 11220 tri in več-stanovanjske stavbe – 70%
12420 garažne stavbe – 30%

opis gradnje objekta:

- opis objekta: S to odločbo se dovoljuje gradnjo večstanovanjskega objekta, ki je v nadzemnem delu artikuliran kot sedem posameznih blokov/stolpičev, ki stojijo na skupni kletni etaži, v kateri so predvidene parkirne površine za potrebe območja. Nadzemni stavbni volumni se umestijo v dveh nizih. Severni niz tvorijo volumni z oznakami A1-A4, južni niz pa volumni z oznakami B1-B3. Med nadzemnimi volumni nad kletno garažo so predvidene

odprte bivalne površine. Na gradbeni parceli je predvidena tudi postavitve manjših objektov za funkcionalno dopolnite in sicer zbiralnic za komunalne odpadke ter transformatorske postaje.

- maksimalne zunanje mere kletne etaže: 136,3 m x 101,3 m
 - zazidana površina: 4068,9 m² (celotne gradbene parcele)
3739,3 m² (glavnega objekta)
 - bruto tlorisna površina: 23906,6 m² (BTP vseh objektov na gradbeni parceli)
23577,0 m² (BTP glavnega objekta)
16537,6 m² (BTP vseh stavb na gradbeni parceli po definiciji OPN MOL ID za izračun faktorja izrabe)
 - uporabna površina: 9281,8 m²
 - bruto prostornina: 86025,8 m³
 - velikost gradbene parcele 13848,0 m²
 - število etaž: K + P + 2 + T1 + T2
 - najvišja višinska kota: 326,6 m n. v. (najvišjo višinsko koto celotnega objekta predstavlja najvišja višinska kota volumna B1)
 - najnižja višinska kota: 302,9 m n. v. (najnižjo višinsko koto celotnega objekta predstavlja najnižja višinska kota kletne etaže pri volumnu A4)
 - najvišja višina objekta, merjeno od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe: 23,7 m
 - število parkirnih mest: 195 PM za motorna vozila v garažnem delu in 11 PM izven garažnega dela
342 PM za kolesa
 - število stanovanjskih enot: 111
 - temeljenje objekta: Globoko temeljenje na uvrtnih pilotih, predvidenih dolžin od 12,0 m do 30,0 m, premerov od 80 cm do 150 cm. Nad glavami pilotov potekajo pilotne grede, med njimi pa talna plošča.
 - fasada: Prezračevana fasada z oblogo iz vlakno cementnih in kovinskih plošč
 - oblika strehe: Ravna in enokapna
 - naklon strehe: 3°, 7°
- Gabariti stavbnega volumna A1:**
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 26,4 m
 - najvišja višinska kota: 325,0 m n. v.



- višinska kota pritličja: 308,0 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 304,4 m n. v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 20,6 m

Gabariti stavbnega volumna A2:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 32,4 m
- najvišja višinska kota: 324,5 m n. v.
- višinska kota pritličja: 307,5 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 303,9 m n. v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 20,6 m

Gabariti stavbnega volumna A3:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 32,4 m
- najvišja višinska kota: 324,0 m n. v.
- višinska kota pritličja: 307,0 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 303,4 m n. v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 20,6 m

Gabariti stavbnega volumna A4:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 32,4 m
- najvišja višinska kota: 323,5 m n. v.
- višinska kota pritličja: 306,5 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 302,9 m n. v.

- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote: 20,6 m

Gabariti stavbnega volumna B1:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 26,4 m
- najvišja višinska kota: 326,6 m n. v.
- višinska kota pritličja: 309,6 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 305,4 m n. v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote: 21,2 m


Gabariti stavbnega volumna B2:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 26,4 m
- najvišja višinska kota: 325,6 m n. v.
- višinska kota pritličja: 308,6 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 305,0 m n. v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote: 20,6 m

Gabariti stavbnega volumna B3:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 20,6 m x 32,4 m
- najvišja višinska kota: 325,1 m n. v.
- višinska kota pritličja: 308,1 m n. v.
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 304,5 m n. v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote: 20,6 m

najmanjši odmiki najbolj izpostavljenih delov nadzemnih delov objekta:

 4/15

- 8,4 m od parc. št. 987/1
- 5,0 m od parc. št. 991/2
- 5,0 m od parc. št. 1882/10
- 3,1 m od parc. št. 986/2
- 5,5 m od parc. št. 1882/9
- Ostali odmiki so večji od 10 m

najmanjši odmiki najbolj izpostavljenih delov podzemnih delov objekta:

- 8,6 m od parc. št. 987/1
- 3,0 m od parc. št. 991/2
- 3,0 m od parc. št. 999/11
- 3,1 m od parc. št. 984
- 7,6 m od parc. št. 983/1
- 3,3 m od parc. št. 1882/10

zunanja ureditev:

Predvideva se ureditev:

- 3739,3 m² površina pod stavbami,
- 329,6 m² površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe,
- 1448,5 m² utrjene zunanje površine (promet, komunalna, tehnične površine)
- 2827,3 m² utrjene zunanje površine (bivanje na prostem),
- 2501,6 m² površine raščenege dela
- 3001,7 m² zasebni vrtovi
- faktor prekritih površin (FPP): 0,6
- faktor raščenege površin (FRP): 0,2
- faktor utrjenih zunanjih površin (FU): 0,3
- faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B): 0,2
- faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P): 0,1
- faktor zazidanosti: 0,3,
- faktor izrabe: 1,2
- zasajenih bo 42 novih dreves,
- zagotovljenih bo 854,9 m² površin za otroška igrišča in prosto igro otrok v zelenju
- zagotovljenih bo 555,0 m² površin za druženje in rekreacijo

komunalna oprema:

VODOVOD:

Predvideva se izvedba novega vodovodnega priključka na javno vodovodno omrežje preko gradbene parcele in zemljišča s parc. št. 1882/10 do mesta priključitve na obstoječe javno vodovodno omrežje na parc. št. 1882/13.

ELEKTRIKA:

Predvideva se izvedba novega elektroenergetskega priključka na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje, preko gradbene parcele, kjer se predvideva izvedba nove transformatorske postaje, od katere bo predvideni vod potekal preko gradbene parcele in zemljišč s parc. št. 986/10, 1882/13, 968/17, do točke priključitve na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje na zemljišču s parc. št. 1882/20.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Predvideva se izvedba štirih novih fekalno kanalizacijskih priključkov, ki bodo potekali od stavbe, preko gradbene parcele in zemljišč s parc. št. 1882/10, 1882/9 in 986/10 do točke priključitve na obstoječe javno fekalno kanalizacijsko omrežje na zemljišču s parc. št. 1882/13.

METEORNA KANALIZACIJA:

Predvideva se izvedba dveh novih meteorno kanalizacijskih priključkov, ki bodo potekali

  5/15 

preko gradbene parcele in zemljišč s parc. št. 986/10 in 986/2, do točke priključitve na obstoječe javno meteorno kanalizacijsko omrežje na zemljišču s parc. št. 1882/13. Meteorna voda bo zadrževana pred iztekom v sistem meteorne kanalizacije v dveh predvidenih zadrževalnikih: zadrževalnik Z1 z volumnom 340 m³ in zadrževalnik Z2 z volumnom 220 m³. Oba zadrževalnika bosta imela predvideno omejitev dotoka v javno kanalizacijo na 5 l/s.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predvideva se izvedba treh novih telekomunikacijskih priključkov na obstoječa telekomunikacijska omrežja, ki bodo potekali preko gradbene parcele predvidenega objekta in zemljišč s parc. št. 986/10 (kjer bo tudi točka priključitve na obstoječe omrežje enega izmed treh priključkov) do točke priključitve na obstoječe omrežje na zemljišču s parc. št. 1882/13 (za ostala dva predvidena priključka).

PLINOVOD:

Predvideva se izvedba novega priključka na obstoječe javno plinovodno omrežje, ki bo potekal preko gradbene parcele in zemljišča s parc. št. 986/10 do točke priključitve na obstoječe javno plinovodno omrežje na zemljišču s parc. št. 1882/13.

VROČEVOD:

Priključitev na vročevodno omrežje ni predvideno.

JAVNA POT:

Predvideva se izvedba novega prometnega priključka na javno pot iz gradbene parcele preko zemljišča s parc. št. 986/10, na javno pot na zemljišču 1882/13 – ulica Pod hribom.

oporni zidovi:

- zahtevnost objekta: ne-zahteven objekt
- klasifikacija objekta: 24205 – objekti za preprečevanje zdrsa – oporni zidovi

opis gradnje objekta: S to odločbo se dovoljuje izgradnja 17 opornih zidov na gradbeni parceli.

- širina: 0,25 m (vsi oporni zidovi)
- maksimalna višina: 1,5 m (vsi oporni zidovi)
- dolžina:
 - oporni zid 1: 24,4 m + 3,3 m
 - oporni zid 2: 21,8 m
 - oporni zid 3: 6,5 m
 - oporni zid 4: 29,7 m + 4,5 m
 - oporni zid 5: 23,0 m
 - oporni zid 6: 10,7 m
 - oporni zid 7: 35,7 m + 5,0 m
 - oporni zid 8: 23,4 m
 - oporni zid 9: 26,3 m + 4,2 m
 - oporni zid 10: 9,7 m
 - oporni zid 11: 37,4 m + 2,1 m
 - oporni zid 12: 30,5 m + 3,2 m
 - oporni zid 13: 5,0 m
 - oporni zid 14: 38,7 m + 2,1 m
 - oporni zid 15: 33,0 m
 - oporni zid 16: 2,6 m
 - oporni zid 17: 76,8 m + 2,1 m + 4,2 m



najmanjši odmiki najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta:

- oporni zid 9 se od parc. št. 987/1 odmika 1,1 m
- oporni zid 9 se od parc. št. 986/2 odmika 0,7 m
- oporni zid 11 se od parc. št. 1882/10 odmika 2,7 m
- oporni zid 12 se od parc. št. 1882/10 odmika 5,0 m
- oporni zid 14 se od parc. št. 1882/10 odmika 2,6 m
- oporni zid 15 se od parc. št. 1882/10 odmika 5,0 m
- oporni zid 17 se od parc. št. 1882/10 odmika 2,6 m
- vsi ostali odmiki opornih zidov od sosednjih zemljišč so večji od 5,0 m

transformatorska postaja:

- klasifikacija objekta: 22140 – daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

opis gradnje objekta: S to odločbo se dovoljuje izgradnja transformatorske postaje na gradbeni parceli osnovnega objekta.

- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,7 m x 5,3 m
- maksimalna višina: 2,7 m
- površina na stiku z zemljiščem: 24,9 m²

najmanjši odmiki najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta:

- 0,6 m od parc. št. 1882/10
- vsi ostali odmiki so večji od 10 m

Za novogradnjo obravnavano s tem dovoljenjem so bila pridobljena naslednja mnenja:

- Mnenje k projektu, Elektro Ljubljana d.d., št. 1517550 (46471/2024-KMA), z dne 27. 11. 2024,
- Pozitivno strokovno mnenje, JRL d.o.o., št. S534/24, z dne 22. 10. 2024,
- Mnenje pristojnega mnenjedajalca, United Fiber d.o.o., št. Scapelab05/24-SO, z dne 18. 10. 2024,
- Mnenje pristojnega mnenjedajalca, T-2 d.o.o., št. 1115/2024, z dne 7. 10. 2024,
- Mnenje k projektni dokumentaciji, Telekom Slovenije d.d., št. 137501-LJ/5775-MB, z dne 18. 11. 2024,
- Mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, Energetika Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-1256/2024-006 (P37978), z dne 13. 11. 2024,
- Mnenje pristojnega mnenjedajalca, ZRSVN, OE Ljubljana, št. 3562-5218/2024-2, z dne 29. 10. 2024,
- Mnenje za poseg v gozd in gozdni prostor, ZGS, OE Ljubljana, št. 3407-396/2024-2, z dne 24. 10. 2024,
- Mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, DRSV, Sektor območja srednje Save, št. 35508-7273/2024-4, z dne 8. 11. 2024,
- Mnenje – vodovod, Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. VOK-351-4813/2024-004, z dne 20. 11. 2024,
- Mnenje – odpadki, Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. VOK-351-4815/2024-002, z dne 17. 10. 2024,
- Mnenje – kanalizacija, Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. S-2099-24K, z dne 23. 4. 2025,
- Mnenje glede gradnje v varovalnem pasu in priključevanja na javno cesto, MOL – Odsek za promet, št. 3511-1468/2024-3, z dne 17. 4. 2025,



7/15



- Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti občine, MOL – Oddelek za urejanje prostora, št. 3512-726/2024-14, z dne 25. 4. 2025,
- Mnenje, Gasilska brigada Ljubljana, št. SM-07-2-2022-71-72, z dne 16. 10. 2024.

Posebni pogoji za izvedbo gradnje:

- Za zasaditev se uporabijo avtohtone rastlinske vrste.
- Če se na gradbišču pojavijo invazivne tujerodne vrste, se jih takoj odstrani, ukrepe pa se ponavlja do njihove dokončne odstranitve z lokacije.

Investitor mora upoštevati vse pogoje določene v naštetih mnenjih.

- II. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 2023-176, maj 2024, dopolnitev januar 2025, dopolnitev št. 1 junij 2025, dopolnitev št. 2, avgust 2025, izdelal: Scapelab In d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana, je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Nameravana gradnja ne bo bistveno vplivala na varstvene cilje varovanih območij in njihovo celovitost ter povezanost.
- IV. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo manj zahtevnega objekta.
- V. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
- VI. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Dne 15. 4. 2025 je Upravna enota Ljubljana prejela od investitorja P.Hrib d.o.o., Pod Hribom 55, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa podjetje Glavaš, svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta »Soseska pod Hribom« s pripadajočimi objekti, zunanjo in komunalno ureditvijo na zemljiščih s parc. št. 985/2 (del), 985/3, 985/4, 985/5, 985/6, 986/11 (del) in 999/12 (del), vse k.o. Zgornja Šiška (1739), v skladu z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 2023-176, maj 2024, dopolnitev januar 2025, izdelal: Scapelab In d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana.

K zahtevi je bilo priloženo:

- izpolnjen obrazec Zahteva z izdajo gradbenega dovoljenja, Priloga 11A,
- DGD št. 2023-176, maj 2024, dopolnitev januar 2025, izdelal: Scapelab In d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana,
- Pooblastilo investitorja družbi INR d.o.o., z dne 23. 8. 2024,
- Pooblastilo družbe INR d.o.o. družbi Scapelab In d.o.o., z dne 23. 8. 2024,
- Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti občine, MOL – Oddelek za urejanje prostora, št. 3512-726/2024-12, z dne 8. 4. 2025,
- Mnenje k projektu, Elektro Ljubljana d.d., št. 1517550 (46471/2024-KMA), z dne 27. 11. 2024,
- Pozitivno strokovno mnenje, JRL d.o.o., št. S534/24, z dne 22. 10. 2024,
- Mnenje pristojnega mnenjedajalca, United Fiber d.o.o., št. Scapelab05/24-SO, z dne 18. 10. 2024,
- Mnenje pristojnega mnenjedajalca, T-2 d.o.o., št. 1115/2024, z dne 7. 10. 2024,
- Mnenje k projektni dokumentaciji, Telekom Slovenije d.d., št. 137501-LJ/5775-MB, z dne 18. 11. 2024,

- Mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, Energetika Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-1256/2024-006 (P37978), z dne 13. 11. 2024,
- Mnenje pristojnega mnenjedajalca, ZRSVN, OE Ljubljana, št. 3562-5218/2024-2, z dne 29. 10. 2024,
- Mnenje za poseg v gozd in gozdni prostor, ZGS, OE Ljubljana, št. 3407-396/2024-2, z dne 24. 10. 2024,
- Mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, DRSV, Sektor območja srednje Save, št. 35508-7273/2024-4, z dne 8. 11. 2024,
- Mnenje – vodovod, Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. VOK-351-4813/2024-004, z dne 20. 11. 2024,
- Mnenje – odpadki, Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. VOK-351-4815/2024-002, z dne 17. 10. 2024,
- Mnenje, Gasilska brigada Ljubljana, št. SM-07-2-2022-71-72, z dne 16. 10. 2024,
- Sklep, ZVKDS, OE Ljubljana, št. 35102-0733/2024-2, z dne 4. 11. 2024,
- Mnenje k predlogu OPPN 214 Rožnik – Pod hribom, Ministrstvo za kulturo, št. 35012-133/2020-3340/14, z dne 13. 11. 2023,
- Odločba, MOPE, št. 35431-179/2024-2570-12, z dne 9. 10. 2024,
- Načrt požarne varnosti, št. 55/2022, oktober 2024, izdelal: Fojkarfire d.o.o. (nepodpisan),
- Poročilo o arheološki raziskavi, junij 2023, izdelali: Matjaž Jenko, Rok Klasinc, Sandra Pavkovič, Jasmina Magdič,
- Analiza LiDAR-skih podatkov: OPPN Rožnik – Pod hribom, strokovno poročilo, izdelal: Rok Klasinc, z dne 5. 5. 2023,
- Načrt s področja gradbeništva geotehnični načrt varovanja gradbene jame št. 3027416, izdelal: IRGO Consulting d.o.o., september 2024,
- Načrt razsvetljave, št. 24-057/TP-SN, september 2024, izdelal: Novera projekt d.o.o.,
- Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, št. GEO013-03-2022 OPPN Rožnik-Ljubljana, julij 2024, izdelal: SLP d.o.o.,
- Elaborat o geomehanskih laboratorijskih preiskavah vzorcev z lokacije »OPPN Rožnik – Ljubljana Koseze«, št. P09-02-22, z dne 3. 3. 2022, izdelal: Labtest, geotehnična in druga tehnična testiranja, d.o.o.,
- Poročilo o izvedbi raziskovalno-opazovalnih vrtin, št. HG09142022, z dne 3. 6. 2022, izdelal: Alfageo d.o.o.,
- Ocena stanja tal ter preliminarna ocena vrednotenja nevarnih lastnosti predvidenega zemeljskega izkopa na območju Ljubljane, št. DP182/08/24, julij 2024, izdelal: Eurofins raziskave okolja Slovenija d.o.o.,
- Predhodne usmeritve za pripravo OPPN 214 Rožnik – Pod Hribom, ZGS, OE Ljubljana, št. 3407-465/2019-2, z dne 7. 1. 2020,
- Notarski zapis in Sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij (Mikša, P.Hrib, GP sistemi, d.o.o., Mikša, parc. št. 985/2, 985/3, 985/5, 985/6, 986/11 in 985/4),
- Soglasje k manjšemu odmiku, Puh, parc. št. 983/1, do parcelne meje, ZKO-1, z dne 23. 9. 2024,
- Soglasje za odmik, Puh, parc. št. 983/1 in 984, 10 m načrtovanih stavb od meje parcel, z dne 25. 3. 2024.

Po pozivih upravnega organa k dopolnitvi vloge in zahteve (št.: 351-842/2025-6224-3, z dne 18. 4. 2025 in 351-842/2025-6224-8, z dne 24. 6. 2025), je investitor zahtevo dopolnil še z:

- DGD dopolnitev št. 1 junij 2025,
- DGD dopolnitev št. 2 avgust 2025,
- Mnenje – kanalizacija, Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. S-2099-24K, z dne 23. 4. 2025,
- Mnenje glede gradnje v varovalnem pasu in priključevanja na javno cesto, MOL – Odsek za promet, št. 3511-1468/2024-3, z dne 17. 4. 2025,
- Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti občine, MOL – Oddelek za urejanje prostora, št. 3512-726/2024-14, z dne 25. 4. 2025,





- Mnenje, Gasilska brigada Ljubljana, št. SM-07-2-2022-71-72, z dne 16. 10. 2024,
- Pooblastilo družbe INR d.o.o., družbi Glavaš, svetovanje d.o.o., z dne 23. 8. 2024,
- Soglasje, MOL – Odsek za promet, št. 3511-1562/2024-2, z dne 24. 4. 2025 (parc. št. 1882/13, 1882/9, 1882/10, 986/10, 1882/20, 968/17, vodovod, kanalizacija, meteorna kanalizacija, plin, TK, elektrika),
- Zemljiškknjižni predlog ID: 12651938, del stavbe 2-6837-1739,
- Študija osončenosti, julij 2025, izdelal: Scapelab In d.o.o.,
- Potrdilo o izvršenem plačilu, z dne 30. 9. 2025,
- Potrdilo o izvršenem plačilu, z dne 1. 10. 2025.

Upravni organ je tekom postopka od Mestne občine Ljubljana prejel:

- Odločba o odmeri komunalnega prispevka, MOL - Odsek za urbano ekonomiko, št. 3541-297/2025-3, z dne 29. 9. 2025.

Upravni organ je ugotovil, da gre v obravnavani zadevi za zahteven objekt, saj v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22; v nadaljevanju: Uredba o razvrščanju) velja, da so tri in večstanovanjske stavbe zahtevni objekti, če njihova bruto tlorisna površina znaša nad 2.000 m². Bruto tlorisna površina obravnavane stavbe znaša nad 23.577,0 m². Nadalje so oporni zidovi, kot pomožni objekti predvideni na gradbeni parceli ne-zahtevni objekti, saj skladno z Uredbo o razvrščanju velja, da so oporni zidovi ne-zahtevni objekti, v kolikor višinska razlika med spodnjim in zgornjim zemljiščem znaša med 1 m in 2 m. Višinska razlika med spodnjim in zgornjim zemljiščem bo v primeru predvidenih opornih zidov znašala maksimalno 1,5 m.

Upravni organ je nadalje ugotovil, da za obravnavani poseg ni potrebno pridobiti okoljevarstvenega soglasja oz. saj je investitor k zahtevi priložil Odločbo, MOPE, št. 35431-179/2024-2570-12, z dne 9. 10. 2024 iz katere je razvidno, da je bil za obravnavani poseg izveden predhodni postopek presoje vplivov na okolje, v katerem je bilo ugotovljeno in odločeno, da presoje vplivov na okolje za predvideno gradnjo ni treba izvesti.

Upravni organ je preveril izpolnjevanje pogoja iz 138. člena GZ-1. Upravni organ je od Mestne občine Ljubljana prejel v vednost Odločba o odmeri komunalnega prispevka, MOL – Odsek za urbano ekonomiko, št. 3541-297/2025-3, z dne 29. 9. 2025, v kateri je bil investitorju za tu obravnavano gradnjo odmerjen komunalni prispevek v višini 4.139.121,60 EUR. Od investitorja je upravni organ prejel Potrdilo o izvršenem plačilu, z dne 30. 9. 2025 in Potrdilo o izvršenem plačilu, z dne 1. 10. 2025, katerih vrednosti skupaj znašata 4.139.121,60 EUR, zaradi česar upravni organ ugotavlja, da je investitor svojo obveznost plačila komunalnega prispevka poravnal v celoti.

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

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.

138. člen GZ-1 določa, da se do vzpostavitve sistema eGraditev gradbeno dovoljenje izda, če je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

Upravni organ je opravil preveritev izpolnjevanja pogojev iz določil 54. člena GZ-1 in ugotovil sledeče:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/2023) in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

2. K nameravani gradnji so pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona (mnenja naštetá v I. točki izreka te odločbe).

V postopku je upravni organ ugotovil, da se obravnavano zemljišče nahaja v območju kjer veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljevanju: OPN MOL ID). Predmetna gradnja, skupaj z zemljišči, namenjenim gradnji, se nahaja na območju namenske rabe SŠsv – splošne večstanovanjske površine, v enoti urejanja prostora RŽ-229. Območje je urejeno s sprejetim občinskim podrobnim prostorskim načrtom: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 214 Rožnik – Pod hribom (Uradni list RS, št. 43/2024, v nadaljevanju: OPPN). Z ozirom na OPPN se predvidena gradnja nahaja na območju prostorske enote PE1.

Upravni organ je ugotovil, da so v prostorski enoti PE1 skladno z 9. členom OPPN dopustne gradnje tri in večstanovanjskih stavb ter garažne stavbe. Delež stanovanj mora nad kletno etažo znašati vsaj 60% bruto tlorisne površine stavbe. Na celotnem območju OPPN so dopustne ureditve komunalne infrastrukture. Skladno z 10. členom OPPN je v PE1 predvidena gradnja sedem večstanovanjskih stavb, povezanih s skupno kletno etažo, pri čemer so stavbe umeščene v dveh nizih, severni niz tvorijo stavbe z oznakami A1-A4, južni niz pa stavbe z oznakami B1-B3. Višinska umestitev stavb sledi naklonu obstoječega terena. Ob zahodni in južni meji OPPN je 10 m širok zeleni pas, ob južni meji OPPN pa je širok 25 m, merjeno od gozdnega roba. Cestni priključek OPPN območja se izvede na pot Pod Hribom. Parkirne površine so predvidene v kletni etaži. Med stavbnimi bloki so predvidene odprte bivalne površine. Tik ob stanovanjih je dopustna ureditev zasebnih zunanjih površin. V prostorski enoti PE2 se ohranijo obstoječe gozdne površine, znotraj katerih se lahko uredi otroško igrišče. Vse navedeno določa 10. člen OPPN. Skladno z 12. členom OPPN, bruto tlorisna površina (BTP) prve terasne etaže ne sme presegati 70% BTP etaže pod njo, BTP druge terasne etaže pa ne sme presegati 70% BTP prve terasne etaže. Terasni etaži morata biti vsaj 3,0 m umaknjeni iz ravnine uličnih fasad v notranjost. Strehe stavb morajo biti ravne, oz. z rahlim naklonom, streha druge terasne etaže pa mora biti ozelenjena. Kletna etaža mora biti zasnovana tako, da je med stavbnimi bloki B1, B2 in B3 najmanj 37 m dolg in 10 m širok pas raščenege terena. Skladno s 13. členom OPPN je treba na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 5000 m² odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 2500 m² zelenih površin na raščenege terenu. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje za otroška igrišča in najmanj 5,0 m² površin na stanovanje za rekreacijo

in druženje. V prostorski enoti PE1 je treba zasaditi najmanj 42 dreves. V prostorski enoti PE1 je dovoljena izvedba opornih zidov višine do 1,5 m. V prostorski enoti PE1 je ob uvozu v garažo dopustno urediti parkirna mesta na terenu. Skladno s 14. členom OPPN so tlorisne dimenzije stavb A2, A3, A4 in B3 17 m x 34 m, dimenzije stavb A1, B1 in B2 pa 17 m x 26 m. Pozicija stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbene meje, pozicija stavbe pod nivojem terena pa je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo. Skladno s 15. členom OPPN je višina predvidene stavbe lahko do 17 m, etažnost pa P + 2 + 2T, pri čemer je dopustna ena kletna etaža. Skladno s 16. členom OPPN so višinske kote pritličij stavb sledeče: A1 – 308 m n. v., A2 in A3 – 307 m n. v., A4 – 306 m n. v., B1 – 309,6 m n. v., B2 in B3 – 308,6 m n. v. Skladno s 17. členom OPPN je maksimalno št. stanovanj 115, BTP nad nivojem terena maksimalno 13500 m² in BTP pod terenom maksimalno 8500 m² BTP. Največji dopustni faktor izrabe v prostorski enoti PE1 znaša 1,2. 50. člen OPPN določa dopustna odstopanja od navedenih določil in sicer tlorisni gabariti lahko odstopajo znotraj gradbene meje, višine stavb lahko odstopajo do 1 m navzgor in neomejeno navzdol, višinske kote pritličij lahko odstopajo do 0,5 m, BTP stavbe nad terenom lahko odstopa, dokler ne presega predpisanega faktorja izrabe, lega stavbe lahko odstopa znotraj gradbene meje, dopustna so odstopanja glede izvedbe tras komunalne infrastrukture.

Predvidena gradnja upošteva vsa navedena določila prostorskega akta.

Glede skladnosti s prostorskim aktom je investitor predložil Mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti občine, MOL – Oddelek za urejanje prostora, št. 3512-726/2024-14, z dne 25. 4. 2025, ki je vsebinsko strokovno obrazloženo in iz katerega sledi, da je predvidena gradnja skladna s prostorskim izvedbenim aktom, saj je skladna glede splošnih določil, glede območja OPPN, glede dopustnih objektov in dejavnosti, glede zazidalne zasnove, glede zasnove zunanje ureditve, glede enostavnih in nezahtevnih objektov, glede pogojev za oblikovanje objektov, glede pogojev za oblikovanje zunanjih površin, glede tlorisnih gabaritov, glede višine stavbe in etažnosti, glede višinskih kot terena in pritličja, glede zmogljivosti območja, glede odstranitve objektov, glede načrta parcelacije, glede površin namenjenih javnemu dobru, glede ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, okolja ter naravnih dobrin, glede varovanja zdravja, glede prometnih pogojev, glede mirujočega prometa in glede ostalih določil.

Poleg mnenj o skladnosti s prostorskimi akti je investitor predložil tudi ostala mnenja pristojnih mnenjedajalcev, naštetih v izreku te odločbe, iz katerih izhaja, da je predvidena gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenja.

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

4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost ob upoštevanju posebnih pogojev izvedbe gradnje, ki so določeni v izreku te odločbe: - Za zasaditev se uporabijo avtohtone rastlinske vrste; - Če se na gradbišču pojavijo invazivne tujerodne vrste, se jih takoj odstrani, ukrepe pa se ponavlja do njihove dokončne odstranitve z lokacije. Predvidena gradnja se nahaja na območju in v območju daljinskega vpliva na zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (ident. št. 1742) ter na naravni vrednoti Rožnik – Šišenski hrib – Koseški boršt (ident. št. 317V). Investitor je zaradi tega priložil pozitivno strokovno mnenje pristojnega mnenjedajalca: ZRSVN, OE Ljubljana, št. 3562-5218/2024-2, z dne 29. 10. 2024, iz katerega je razvidno, da zaradi predvidene gradnje ne bo prišlo do negativnih vplivov na zavarovano območje, saj se bo objekt gradil najmanj 10 m stran od gozdne meje, ponekod je ta odmik 25 m. Gozdni rob bo po končani gradnji na novo vzpostavljen, pri novih zasaditvah se bodo uporabljale avtohtone vrste. Upravni organ je opravil presojo sprejemljivosti predvidene gradnje in ugotovil, da ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki so v obliki posebnih pogojev določeni v izreku te odločbe ne bo prišlo do negativnih vplivov na varstvene cilje varovanih območij oz. ne bo okrnil lastnosti naravne vrednote in je zato z vidika varovanja narave sprejemljiv.

5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da je investitor P.Hrib d.o.o., Pod Hribom 55, 1000 Ljubljana izključni lastnik zemljišč, na katerih je predvideno poseganje: parc. št. 985/2, 985/3, 985/5, 985/6, 986/11 in 999/12. Zemljišče s parc. št. 985/4 je v lasti lastnikov dela 1 in 2 stavbe št. 6837. Del 1-6837-1739 je v izključnem lastništvu investitorja, del 2-6837-1739 je po podatkih zemljiške knjige v izključnem lastništvu Vladimirja Mikše, Matjanova pot 22, 10000 Ljubljana, vendar je investitor priložil Notarski zapis in Sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij (Mikša, P.Hrib, GP sistemi, d.o.o., Mikša, parc. št. 985/2, 985/3, 985/5, 985/6, 986/11 in 985/4), iz katerega izhaja, da je investitor pridobil izključno lastništvo nad delom stavbe št. 2-6837-1739 in s tem nad celotno stavbo št. 6837-1739 in s tem v celoti lastništvo zemljišča s parc. št. 985/4. Vsebina sporazuma je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, kar je izkazano s priloženim Zemljiškoknjžnim predlogom ID: 12651938, del stavbe 2-6837-1739, s čimer je skladno s 46. členom GZ-1 ustrezno izkazana pravica graditi na zemljišču s parc. št. 985/4.

Poseganje je zaradi komunalnega urejanja (vodovodni, plinovodni priključek) predvideno še na zemljiških parc. št. 1882/13, 1882/9, 1882/10, 1882/20, ki so vsa v izključni lasti Mestne občine Ljubljana in v naravi predstavljajo javno cesto Pod Hribom, ter na zemljišču s parc. št. 968/17, ki je prav tako v izključni lasti Mestne občine Ljubljana in v naravi predstavlja cestno telo. Investitor je skladno s 46. členom GZ-1 pravico graditi na teh zemljiščih ustrezno izkazal s priloženim Soglasjem, MOL – Odsek za promet, št. 3511-1562/2024-2, z dne 24. 4. 2025 (parc. št. 1882/13, 1882/9, 1882/10, 986/10, 1882/20, 968/17, vodovod, kanalizacija, meteorna kanalizacija, plin, TK, elektrika). Poseganje je predvideno tudi na zemljiščih s parc. št. 986/10 in 986/2, ki sta v izključni lasti investitorja.

Posegi na druga zemljišča niso predvideni. Lastništvo zemljišč je bilo ponovno preverjeno na dan izdaje te odločbe in bilo je ugotovljeno, da se tekom postopka ni spremenilo.

6. Upravni organ je v postopku ugotovil, da investitor ni dolžan plačati nadomestila za degradacijo in uzurpacijo po 106. členu GZ-1 saj pri zahtevi ne gre za nedovoljen objekt, in tudi ni dolžan plačati odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, ker v obravnavanem primeru ne gre za kmetijsko zemljišče (glede na dejansko rabo) z bonitetno oceno več kot 35 točk v smislu 3.g člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 58/12 ZKZ-D in št. 44/22 ZKZ- G).

Na podlagi 48. člena GZ-1 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.

Upravni organ je z vabilom k udeležbi (št. 351-842/2025-6224-9, z dne 24. 6. 2025) povabil lastnike zemljišča, ki meji na gradbeno parcelo na njenem vzhodu - parc. št. 987/1: Nina Rupel, Pod hribom 51, 1000 Ljubljana in Katja Katarina Rupel, Pod hribom 51, 1000 Ljubljana, ter zemljišča, ki prav tako meji na gradbeno parcelo na njenem vzhodu – parc. št. 991/2: Zdenko Kocjan, Gregorčičeva ulica 9, 1000 Ljubljana. Na celotnem južnem delu in tudi na celotnem severnem delu gradbena parcela meji na zemljišča s parc. št. 999/11 (na jugu) in 1882/10, 1882/9, 1882/13, 1882/26 ter 1882/11 (na severu), ki so vsa v izključni lasti Mestne občine Ljubljana, ki je investitorju izdala pozitivno mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom ter tudi soglasje za poseganje v telo javne ceste, zaradi česar se šteje, da je s predvideno gradnjo temeljito seznanjena in se z njo strinja. Na zahodnem delu gradbena parcela meji na zemljišči s parc. št. 984 ter 983/1, ki sta v izključni lasti Lenke Puh, Pot v

Hrastovec 21, 1231 Ljubljana – Črnuče, ki je investitorju podala pisno soglasje k manjšemu odmiku, Puh, parc. št. 983/1, do parcelne meje, ZKO-1, z dne 23. 9. 2024 ter soglasje za odmik, Puh, parc. št. 983/1 in 984, 10 m načrtovanih stavb od meje parcel, z dne 25. 3. 2024 zaradi katerih se šteje, da je seznanjena s predvideno gradnjo in se z njo strinja. Zaradi navedenega poleg omenjenih lastnikov zemljišč s parc. št. 987/1 in 991/2 upravni organ ni prepoznal morebitnih ostalih potencialnih stranskih udeležencev.

Udeležbo v postopku so priglasili vsi vabljeni, pri čemer pa je g. Kocjan že pri priglasitvi udeležbe povedal, da se z nameravano gradnjo strinja in se tudi ni udeležil ustne obravnave, ki je bila izvedena dne 28. 8. 2025. Na ustni obravnavi, kjer sta Nino Rupel in Katjo Katarino Rupel po pooblastilu zastopala Aljoša Aleš Rupel, Pod Hribom 51, 1000 Ljubljana ter Tatjana Rupel, Pod Hribom 51, 1000 Ljubljana, sta pooblaščenca stranskih udeleženk povedala, da sta svoje pripombe glede predvidene gradnje sicer podala v dokumentu ob priglasitvi udeležbe, vendar pa, da od vseh pripomb odstopata in jih umikata, v kolikor se lahko z investitorjem dogovorijo glede ureditve midsosedske ograje na meji med gradbeno parcelo in njihovim zemljiščem. Pooblaščenca investitorja so potrdili, da se ograjo lahko uredi skladno z željami stranskih udeleženk, zaradi česar sta stranska udeleženca umaknila vse pripombe glede predvidene gradnje, ki sta jih podala v postopku. Na podlagi navedenega, upravni organ šteje, da stranski udeleženci nimajo pripomb zoper gradnjo in ji ne nasprotujejo.

Upravni organ na podlagi zgoraj obrazloženega ugotavlja, da investitor izpolnjuje vse pogoje določene v 54. členu GZ-1 in da zoper izdajo gradbenega dovoljenja ni nobenih zadržkov.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se investitorju P.Hrib d.o.o., Pod Hribom 55, 1000 Ljubljana, izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta »Soseska pod Hribom« s pripadajočimi objekti, zunanjo in komunalno ureditvijo na zemljiščih s parc. št. 985/2 (del), 985/3, 985/4, 985/5, 985/6, 986/11 (del) in 999/12 (del), vse k.o. Zgornja Šiška (1739), v skladu z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 2023-176, maj 2024, dopolnitev januar 2025, dopolnitev št. 1 junij 2025, dopolnitev št. 2, avgust 2025, izdelal: Scapelab In d.o.o., Barjanska cesta 58, 1000 Ljubljana, kot je navedeno v I. točki izreka te odločbe.

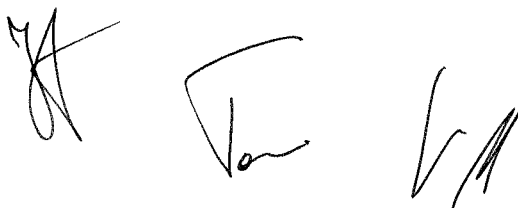
Odločitev iz II. točke izreka temelji na 2. odstavku 56. člena GZ-1, ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

Pravna podlaga za odločitev iz III. točke glede neškodljivih vplivov nameravane gradnje je podana v 4. točki 1. odstavka 54. člena GZ-1.

Odločitev iz IV. točke izreka je utemeljena z določbami 5. člena GZ-1, odločitev iz V. pa z določbami 59. člena GZ-1.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) 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 VI. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.



POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana, Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana, neposredno pisno ali pošlje po pošti. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v skladu z 7. odstavkom 141. člena GZ-1 in sicer v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov. Ker je investicijska vrednost obravnavanega objekta večja od 1.000.000,00 EUR, je za pritožbo v tem postopku treba plačati upravno takso za pritožbo v višini 1.000,00 EUR.

Taksa se nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 –sklicna št. SI00 62243-7111002-200.

Postopek vodi:
dr. Ivo Švigelj
višji svetovalec

Marja Lipovec, dipl.upr.org.
vodja oddelka

Vročiti - osebno:

- Glavaš, svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, darja.glavas@glavas-svetovanje.si – elektronsko z SMS potrditvijo
- Aljoša Aleš Rupel, Pod Hribom 51, 1000 Ljubljana
- Tatjana Rupel, Pod Hribom 51, 1000 Ljubljana
- Zdenko Kocjan, Gregorčičeva ulica 9, 1000 Ljubljana

V vednost po elektronski pošti:

- Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljana.si
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, OE Ljubljana, Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana, oe-lj.irsnp@gov.si
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv-lj@gov.si
- ZGS, OE Ljubljana, Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana, oe ljubljana@zgs.si
- ZRSVN, OE Ljubljana, Cankarjeva cesta 10, 1000 Ljubljana, zrsvn.oelj@zrsvn.si
- Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si
- Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana, info@energetika.si
- Javna razsvetljava d.d., Litijška cesta 263, 1000 Ljubljana, soglasja@jr-lj.si
- Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, Operativa TKO osrednja Slovenija, Stegne 10, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si
- T-2 d.o.o., Verovškova 64A, 1000 Ljubljana, info@t-2.net
- Gasilska brigada Ljubljana, Vojkova cesta 19, 1000 Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si
- United Fiber d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče, info@unitedfiber.si

Izvirnik tega dokumenta je v elektronski obliki, zato stranke, ki se jim vroči fizična kopija, upravni organ na podlagi drugega odstavka 65.b člena Uredbe o upravnem poslovanju (Ur. l. RS, št. 9/18 in nadaljnji) seznanja, da ta odločba/sklep predstavlja fizično kopijo dokumenta v elektronski obliki, stranke pa lahko zahtevajo, da se jim pošlje izvirnik na elektronski naslov ali potrdi skladnost kopije z izvirnikom, pri čemer uveljavljanje zahteve ne vpliva na pravni položaj oziroma tek roka, ki je začel teči z vročitvijo te kopije odločbe/sklepa.

15/15



Številka: 021-4/2025-6224-1004

Datum: 21. 10. 2025

Upravna enota Ljubljana, izdaja na podlagi petega odstavka 225. člena v zvezi s 180. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljevanju: ZUP) na zahtevo investitorja P.Hrib d.o.o., Pod Hribom 55, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa podjetje Glavaš, svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, naslednje

POTRDILO

Potruje se, da je gradbeno dovoljenje št. 351-842/2025-6224-23, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana dne 2. 10. 2025, Linhartova cesta 13, Ljubljana, postalo pravnomočno dne 15. 10. 2025.

O b r a z l o ž i t e v:

V skladu s prvim odstavkom 2. člena Pravilnika o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov (Ur.l. RS, št. 43 in 94/07), upravni organ ugotavlja, da je gradbeno dovoljenje št. 351-842/2025-6224-23, ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana dne 2. 10. 2025, Linhartova cesta 13, Ljubljana, postalo pravnomočno dne 15. 10. 2025.

Potrdilo o dokončnosti ali pravnomočnosti izda organ na zahtevo stranke ali organa v skladu z določili 180. člena tega zakona. Dopusten je popravek pomote na potrdilu glede dokončnosti ali pravnomočnosti.

Upravni organ je na podlagi zahteve investitorja št. 021-4/2025-6224-1004, prejeti dne 15. 10. 2025 ugotovil pravnomočnost citiranega sklepa.

Potrdilo je po 1. odstavka opombe tarifne številke 4 Zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB3, Uradni list RS, št. 106/10 – UPB 5 in 32/16- ZUT-I, v nadaljevanju: ZUT) oproščeno plačila takse.

Pripravil:
dr. Ivo Švigelj
višji svetovalec

Vročiti:

- Glavaš, svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, darja.glavas@glavas-svetovanje.si – elektronsko z SMS potrditvijo

GEKOM PLUS D.O.O., CESTA II. GRUPE ODREDOV 62F,
1261 LJUBLJANA - DOBRUNJE
TEL.: 040/454-602, E-POŠTA: info@gekom.si



NAROČNIK: **P.Hrib d.o.o.**, Rožna dolina, cesta XVII 24C, Ljubljana, 1000 Ljubljana

PROJEKT: **SOSESKA POD HRIBOM**
k.o. ZGORNJA ŠIŠKA(1739)
parc. št. 985/2 (del), 985/3, 985/4, 985/5, 985/6, 986/11 (del) in 999/12 (del), 986/2

ŠTEVILKA PROJEKTA: GEK /288_2025

VRSTA DOKUMENTACIJE: **PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE**

IZDELOVALEC GEODETSKE DOKUMENTACIJE:

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

GEODETSKO DOKUMENTACIJO IZDELAL:

SAŠO BUCAJ dipl. inž. geod.

SAŠO BUCAJ
dipl.inž.geod.
IZS PI Geo0544

DIREKTOR PODJETJA:

SAŠO BUCAJ dipl. inž. geod.

GEKOM PLUS
GEODETSKE STORITVE
Cesta II. grupe odredov 62F
1261 Ljubljana - Dobrunje

KRAJ IN DATUM:

LJUBLJANA, 7.11.2025

ID. ZA DDV: SI76625028, MATIČNA ŠT.: 8800120, TRR: 07000 0003619451

OBJEKT 1 – VEČSTANOVANJSKI OBJEKT

ETAŽNA LASTNINA OBJEKTA

- STANOVANJSKA ETAŽNA LASTNINA

❖ OBJEKT A1

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m ²)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m ²)
			bivalni prostor	loža/terasa	klet/shramba	parkirno mesto		
P	1	A1-P-1	119,9	/	5,1	33,1	158,1	183
	2	A1-P-2	111,4	/	4,9	27,2	143,5	105
	3	A1-P-3	87,2	/	4,0	28,2	119,4	78
1N	4	A1-1N-1	110,4	9,6	4,9	27,1	152,0	
	5	A1-1N-2	102,5	8,8	4,9	27,0	143,2	
	6	A1-1N-3	101,7	8,8	4,9	27,0	142,4	
2N	7	A1-2N-1	110,4	9,6	4,9	27,1	152,0	
	8	A1-2N-2	102,5	8,8	4,9	28,2	144,4	
	9	A1-2N-3	101,7	8,8	4,9	27,0	142,4	
1.T	10	A1-1T-1	114,4	21,0	5,1	27,0	167,5	
	11	A1-1T-2	109,6	81,7	5,1	27,0	223,4	
2.T	12	A1-2T-1	131,6	72,7	6,3	26,8	237,4	

❖ OBJEKT A2

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m ²)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m ²)
			bivalni prostor	loža/terasa	shramba	parkirno mesto		
P	13	A2-P-1	93,1	/	4,8	27,0	124,9	133
	14	A2-P-2	119,9	/	4,3	27,6	151,8	143
	15	A2-P-3	91,2	/	4,8	27,0	123,0	80
	16	A2-P-4	91,2	/	4,8	27,0	123,0	82
1N	17	A2-1N-1	53,6	6,7	4,1	13,5	77,9	
	18	A2-1N-2	110,3	10,8	4,8	27,0	152,9	
	19	A2-1N-3	55,4	7,0	5,3	13,6	81,3	
	20	A2-1N-4	82,8	8,9	4,8	13,5	110,0	
	21	A2-1N-5	82,8	8,9	4,8	13,5	110,0	
2N	22	A2-2N-1	53,6	6,7	4,8	21,1	86,2	
	23	A2-2N-2	110,3	10,8	4,8	26,8	152,7	
	24	A2-2N-3	55,4	7,0	4,8	21,1	88,3	
	25	A2-2N-4	82,8	8,9	4,8	13,6	110,1	
	26	A2-2N-5	82,8	8,9	4,7	27,0	123,4	
1.T	27	A2-1T-1	82,9	32,6	4,5	27,0	147,0	
	28	A2-1T-2	103,5	22,9	5,4	27,6	159,4	
	29	A2-1T-3	105,8	68,9	5,9	27,1	207,7	
2.T	30	A2-2T-1	119,9	47,7	5,9	27,1	200,6	
	31	A2-2T-2	70,6	29,2	4,8	27,0	131,6	

❖ OBJEKT A3

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m2)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m2)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m2)
			bivalni prostor	balkon/terasa	shramba	parkirno mesto		
P	32	A3-P-1	93,1	/	4,8	27,0	124,9	116
	33	A3-P-2	119,9	/	3,8	27,0	150,7	128
	34	A3-P-3	91,2	/	4,8	27,0	123,0	96
	35	A3-P-4	91,2	/	4,8	27,0	123,0	94
1N	36	A3-1N-1	53,6	6,7	4,9	21,1	86,3	
	37	A3-1N-2	110,3	10,8	4,8	27,0	152,9	
	38	A3-1N-3	55,4	7,0	4,5	21,1	88,0	
	39	A3-1N-4	82,8	8,9	4,8	13,5	110,0	
	40	A3-1N-5	82,8	8,9	4,8	13,5	110,0	
2N	41	A3-2N-1	53,6	6,7	4,8	13,5	78,6	
	42	A3-2N-2	110,3	10,8	4,8	27,0	152,9	
	43	A3-2N-3	55,4	7,0	4,8	15,7	82,9	
	44	A3-2N-4	82,8	8,9	4,8	13,5	110,0	
	45	A3-2N-5	82,8	8,9	4,7	13,6	110,0	
1.T	46	A3-1T-1	82,9	32,6	4,9	27,6	148,0	
	47	A3-1T-2	103,5	22,9	5,3	27,6	159,3	
	48	A3-1T-3	105,8	68,9	5,8	27,1	207,6	
2.T	49	A3-2T-1	119,9	47,7	6,1	27,0	200,7	
	50	A3-2T-2	70,6	29,2	4,8	27,1	131,7	

❖ OBJEKT A4

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m2)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m2)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m2)
			bivalni prostor	balkon/terasa	shramba	parkirno mesto		
P	51	A4-P-1	87,6	/	8,0	27,0	122,6	145
	52	A4-P-2	91,1	/	6,9	27,0	125,0	137
	53	A4-P-3	92,3	/	6,3	27,0	125,6	138
1N	54	A4-1N-1	82,8	8,9	6,4	13,0	111,1	
	55	A4-1N-2	82,8	8,9	6,4	13,0	111,1	
	56	A4-1N-3	55,4	7,0	6,0	21,1	89,5	
	57	A4-1N-4	110,3	10,8	8,1	27,0	156,2	
	58	A4-1N-5	53,6	6,7	6,0	21,1	87,4	
2N	59	A4-2N-1	82,8	8,9	6,4	27,0	125,1	
	60	A4-2N-2	82,8	8,9	6,3	27,0	125,0	
	61	A4-2N-3	55,4	7,0	6,0	13,5	81,9	
	62	A4-2N-4	110,3	10,8	8,1	27,0	156,2	
	63	A4-2N-5	53,6	6,7	6,0	13,5	79,8	
1.T	64	A4-1T-1	105,8	68,9	9,0	28,2	211,9	
	65	A4-1T-2	103,5	22,9	8,4	27,0	161,8	
	66	A4-1T-3	83,3	34,4	8,1	27,0	152,8	
2.T	67	A4-2T-1	70,6	29,2	7,8	27,0	134,6	
	68	A4-2T-2	119,9	48,9	9,3	28,2	206,3	

❖ OBJEKT B1

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m ²)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m ²)
			bivalni prostor	balkon/terasa	shramba	parkirno mesto		
P	69	B1-P-1	119,9	/	5,7	27,0	152,6	171
	70	B1-P-2	111,4	/	4,3	26,6	142,3	128
	71	B1-P-3	87,2	/	4,3	26,4	117,9	104
1N	72	B1-1N-1	110,4	9,6	4,2	28,4	152,6	
	73	B1-1N-2	102,5	8,8	4,4	28,0	143,7	
	74	B1-1N-3	101,7	8,8	4,4	28,0	142,9	
2N	75	B1-2N-1	110,4	9,6	4,4	29,3	153,7	
	76	B1-2N-2	102,5	8,8	4,0	29,3	144,6	
	77	B1-2N-3	101,7	8,8	5,4	28,4	144,3	
1.T	78	B1-1T-1	114,4	21,0	6,4	26,6	168,4	
	79	B1-1T-2	109,6	81,7	6,9	27,9	226,1	
2.T	80	B1-2T-1	131,6	72,7	7,5	27,0	238,8	

❖ OBJEKT B2

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m ²)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m ²)
			bivalni prostor	balkon/terasa	shramba	parkirno mesto		
P	81	B2-P-1	119,9	/	8,0	27,0	154,9	176
	82	B2-P-2	111,4	/	5,4	27,4	144,2	161
	83	B2-P-3	87,2	/	4,7	27,0	118,9	118
1N	84	B2-1N-1	110,4	9,6	4,8	27,0	151,8	
	85	B2-1N-2	102,5	8,8	4,8	27,0	143,1	
	86	B2-1N-3	101,7	8,8	5,2	26,6	142,3	
2N	87	B2-2N-1	110,4	9,6	4,3	28,6	152,9	
	88	B2-2N-2	102,5	8,8	4,9	27,0	143,2	
	89	B2-2N-3	101,7	8,8	4,7	26,6	141,8	
1.T	90	B2-1T-1	114,4	21,0	8,3	27,6	171,3	
	91	B2-1T-2	109,6	81,7	5,7	27,4	224,4	
2.T	92	B2-2T-1	131,6	72,7	11,9	27,0	243,2	

❖ OBJEKT B3

Lega stanovanja	Id dela stavbe	Oznaka po projektu	POVRŠINA STANOVANJA (m2)				Skupaj neto tlorisna površina stanovanja (m2)	Sestavine delov stavb – Atriji (zunanje površine dela stavbe v m2)
			bivalni prostor	balkon/terasa	shramba	parkirno mesto		
P	93	B3-P-1	93,1	/	6,1	27,0	126,2	87
	94	B3-P-2	119,9	/	5,8	27,0	152,7	127
	95	B3-P-3	91,2	/	5,8	29,0	126,0	162
	96	B3-P-4	91,2	/	4,7	27,0	122,9	142
1N	97	B3-1N-1	53,6	6,7	3,7	13,5	77,5	
	98	B3-1N-2	110,3	10,8	6,0	27,0	154,1	
	99	B3-1N-3	55,4	7,0	3,7	13,5	79,6	
	100	B3-1N-4	82,8	8,9	4,1	14,5	110,3	
	101	B3-1N-5	82,8	8,9	4,3	13,5	109,5	
2N	102	B3-2N-1	53,6	6,7	3,7	13,5	77,5	
	103	B3-2N-2	110,3	10,8	6,0	27,0	154,1	
	104	B3-2N-3	55,4	7,0	3,7	21,1	87,2	
	105	B3-2N-4	82,8	8,9	4,1	18,6	114,4	
	106	B3-2N-5	82,8	8,9	4,1	21,1	116,9	
1.T	107	B3-1T-1	82,9	32,6	6,0	27,4	148,9	
	108	B3-1T-2	103,5	22,9	6,0	27,4	159,8	
	109	B3-1T-3	105,8	68,9	6,0	27,1	207,8	
2.T	110	B3-2T-1	110,0	43,7	9,7	27,1	190,5	
	111	B3-2T-2	82,4	33,3	18,1	27,1	160,9	

- POSEBNA SKUPNA LASTNINA

○ KOMUNIKACIJE

OPIS POVRŠINE	Id dela stavbe	LEGA DELA STAVBE	POVRŠINA	SKUPAJ (m2)
HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT A1	112	KLET	77,97	268,8
		PRITLIČJE	59,68	
		1. NADSTROPJE	36,75	
		2. NADSTROPJE	36,75	
		1. TERASNA ETAŽA	29,05	
		2. TERASNA ETAŽA	28,59	
HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT A2	113	KLET	78,34	303,6
		PRITLIČJE	72,32	
		1. NADSTROPJE	46,22	
		2. NADSTROPJE	46,22	
		1. TERASNA ETAŽA	30,34	
		2. TERASNA ETAŽA	30,13	
HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT A3	114	KLET	78,62	303,9
		PRITLIČJE	72,32	
		1. NADSTROPJE	46,22	
		2. NADSTROPJE	46,22	
		1. TERASNA ETAŽA	30,34	
		2. TERASNA ETAŽA	30,13	
HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT A4	115	KLET	82,49	312,4
		PRITLIČJE	77,0	
		1. NADSTROPJE	46,22	
		2. NADSTROPJE	46,22	
		1. TERASNA ETAŽA	30,34	
		2. TERASNA ETAŽA	30,13	
HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT B1	116	KLET	86,74	277,6
		PRITLIČJE	59,68	
		1. NADSTROPJE	36,75	
		2. NADSTROPJE	36,75	
		1. TERASNA ETAŽA	29,05	
		2. TERASNA ETAŽA	28,59	
HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT B2	117	KLET	79,35	270,2
		PRITLIČJE	59,68	
		1. NADSTROPJE	36,75	
		2. NADSTROPJE	36,75	
		1. TERASNA ETAŽA	29,05	
		2. TERASNA ETAŽA	28,59	

HODNIK, STOPNIŠČE, DVIGALO OBJEKT B3	118	KLET	101,37	326,6
		PRITLIČJE	72,32	
		1. NADSTROPJE	46,22	
		2. NADSTROPJE	46,22	
		1. TERASNA ETAŽA	30,34	
		2. TERASNA ETAŽA	30,13	

○ KOLESARNICE

OPIS POVRŠINE	Id dela stavbe	LEGA DELA STAVBE	POVRŠINA (m2)
KOLESARNICA OBJEKT A1	119	KLET	26,7
KOLESARNICA OBJEKT A2	120	KLET	28,9
KOLESARNICA OBJEKT A3	121	KLET	34,9
KOLESARNICA OBJEKT A4	122	KLET	32,0
KOLESARNICA OBJEKT B1	123	KLET	21,5
KOLESARNICA OBJEKT B2	124	KLET	37,3
KOLESARNICA OBJEKT B3	125	KLET	48,1

○ TEHNIČNI PROSTORI

OPIS POVRŠINE	Id dela stavbe	LEGA DELA STAVBE	POVRŠINA (m2)
STROJNICA OBJEKT A1	126	KLET	16,0
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT A1	127	KLET	4,6
STROJNICA OBJEKT A2	128	KLET	17,8
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT A2	129	KLET	5,0
STROJNICA OBJEKT A3	130	KLET	17,8
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT A3	131	KLET	5,0
STROJNICA OBJEKT A4	132	KLET	18,1
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT A4	133	KLET	7,6
STROJNICA OBJEKT B1	134	KLET	15,3
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT B1	135	KLET	6,2
STROJNICA OBJEKT B2	136	KLET	15,3
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT B2	137	KLET	7,6
STROJNICA OBJEKT B3	138	KLET	18,6
ELEKTRO PROSTOR OBJEKT B3	139	KLET	6,8

○ POVRŠINA MED INVALIDNIMI PARKIRNIMI MESTI

OPIS POVRŠINE	Id dela stavbe	LEGA DELA STAVBE	POVRŠINA (m2)
SKUPNI PROSTOR PARKIRNIH MEST ID IN ID	140	KLET	8,1

- SPLOŠNA SKUPNA LASTNINA

OPIS POVRŠINE	Id dela stavbe	LEGA DELA STAVBE	POVRŠINA (m2)
PARKIRNA MESTA V SPLOŠNI SKUPNI RABI	141	KLET	108
VOZNE POVRŠINE + PARKIRNA MESTA ZA ENOSLEDNA VOZILA + IZHOD IZ GARAŽE	142	KLET + PRITLIČJE	3053,5
HODNIK + DVIGALO (IZHOD IZ GARAŽE ZA PEŠCE IN KOLESARJE)	143	KLET + PRITLIČJE	57,3
HODNIK – DOSTOP DO ELEKTRO PROSTOROV IN PROSTORA HIŠNIKA IN UPRAVNIKA	144	KLET	15,3
UPRAVNIK, HIŠNIK + WC	145	KLET	40,1
ELEKTRO PROSTORI	146	KLET	18,3
STROJNICA ZA SPRINKLER + DEA	147	KLET	52,6



2. ETAŽA – PRITLIČJE



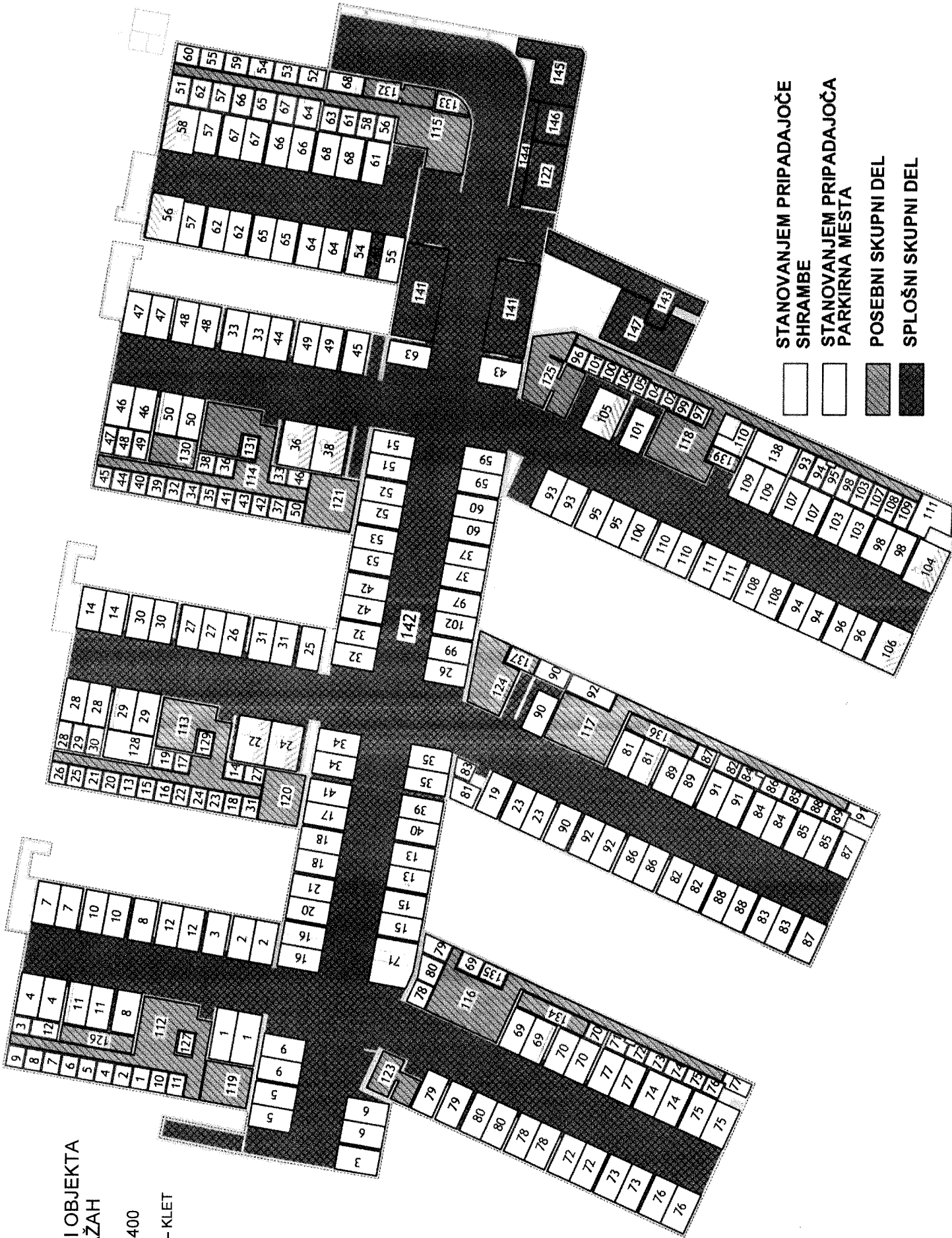
- STANOVANJA
- POSEBNI SKUPNI DEL
- SPLOŠNI SKUPNI DEL

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

TLORIS OBJEKTA
PO ETAŽAH

Merilo 1: 400

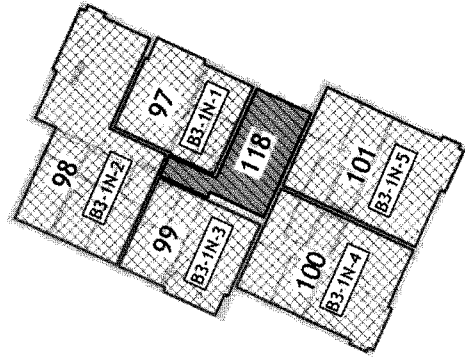
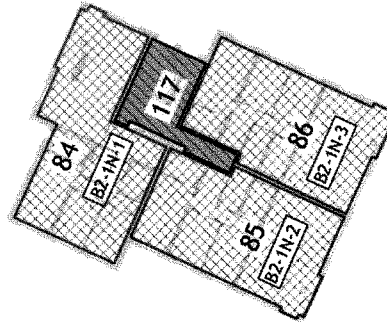
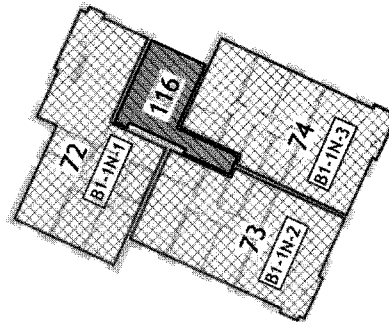
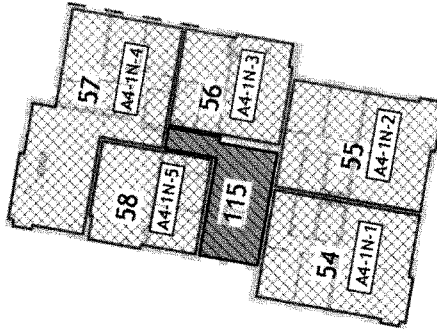
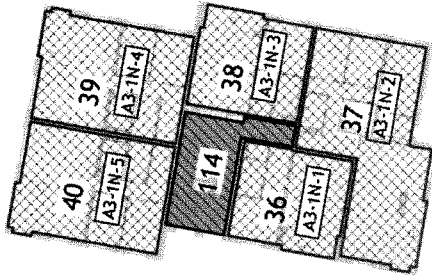
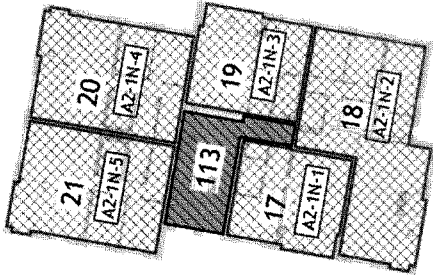
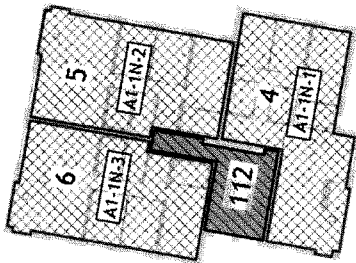
1. ETAŽA – KLET



- STANOVANJEM PRIPADAJOČE SHRAMBE
- STANOVANJEM PRIPADAJOČA PARKIRNA MESTA
- POSEBNI SKUPNI DEL
- SPLOŠNI SKUPNI DEL

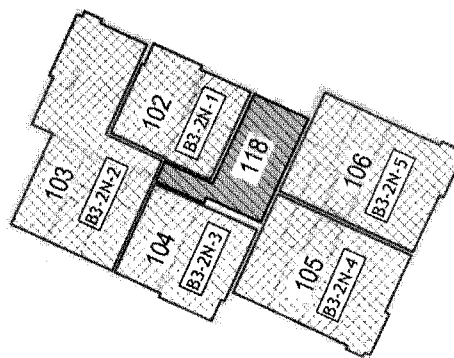
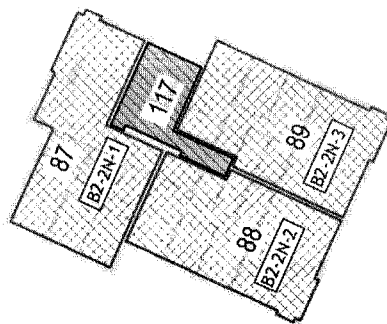
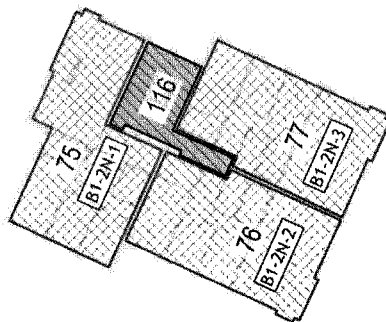
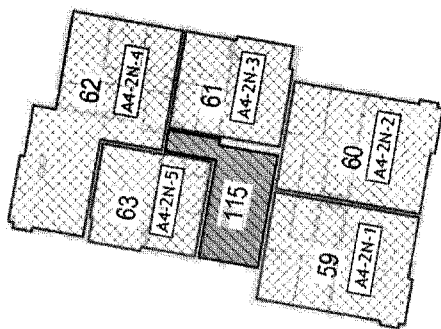
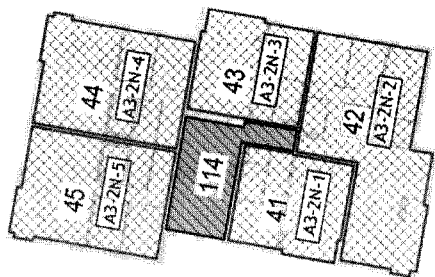
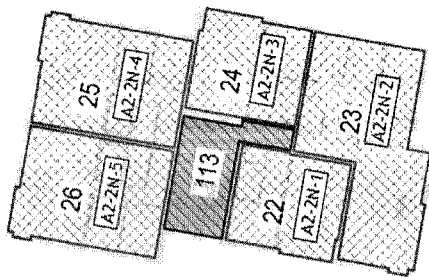
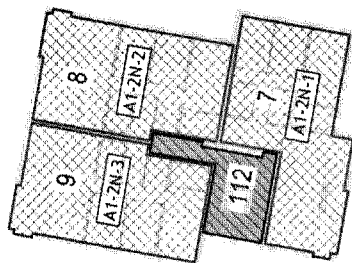
[Handwritten signatures and initials]

3. ETAŽA – 1. NADSTROPJE



STANOVANJA
POSEBNI SKUPNI DEL

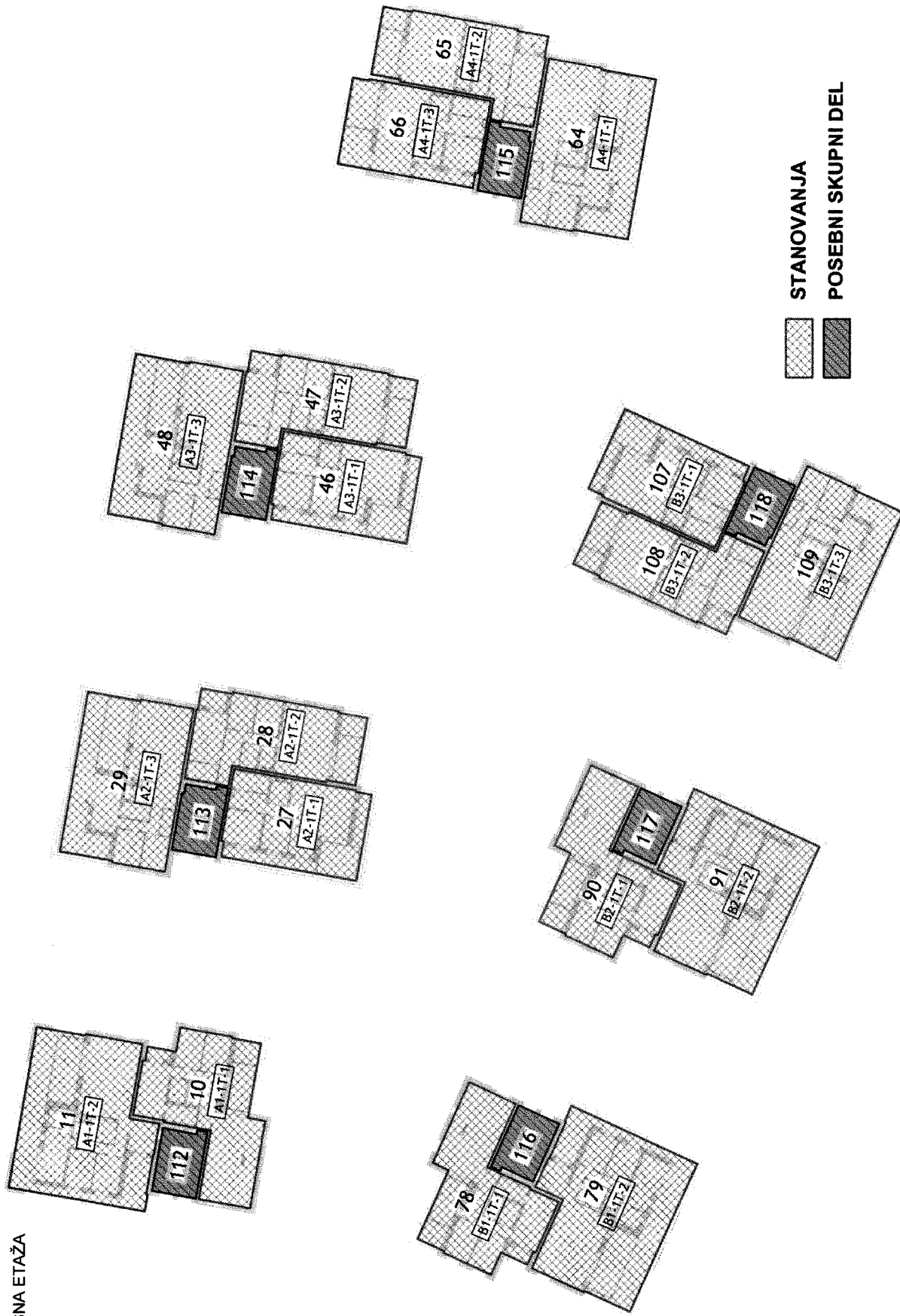
4. ETAŽA – 2. NADSTROPJE



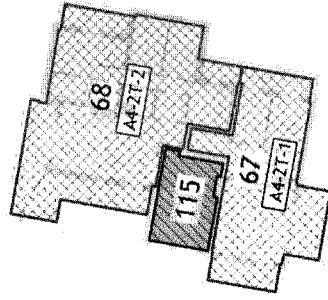
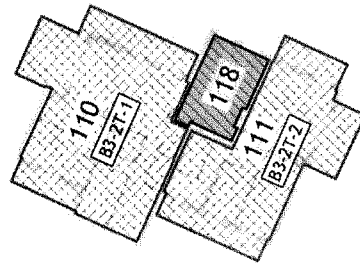
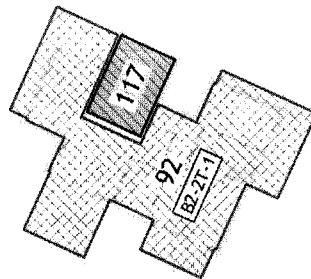
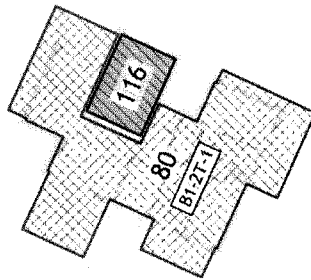
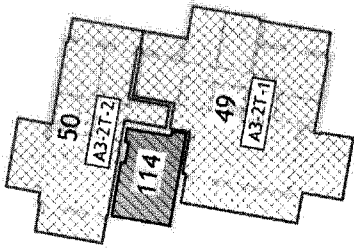
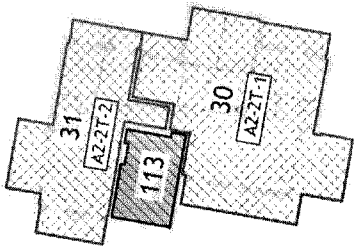
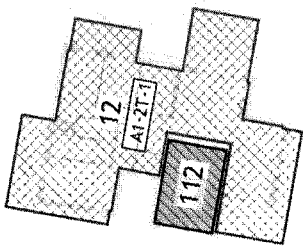
STANOVANJA
POSEBNI SKUPNI DEL



5. ETAŽA – 1. TERASNA ETAŽA



6. ETAŽA – 2. TERASNA ETAŽA



STANOVANJA
POSEBNI SKUPNI DEL

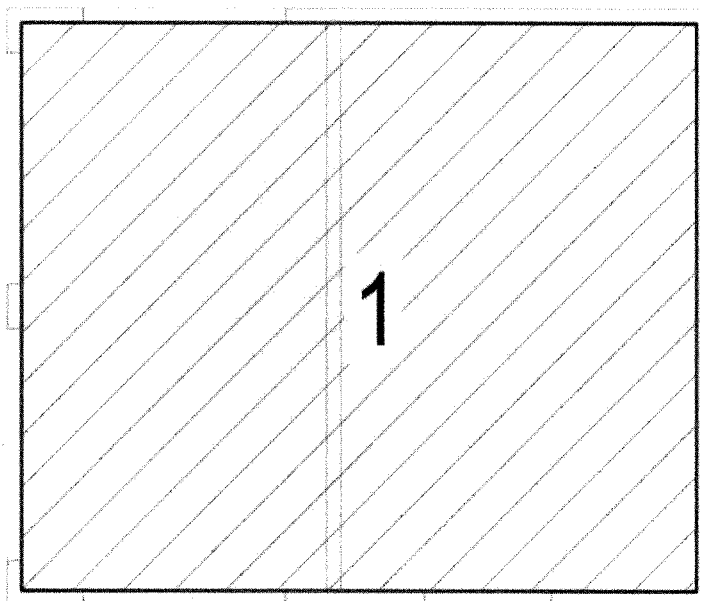
OBJEKT 2 – TRAFI POSTAJA

Id dela stavbe	POVRŠINA (m ²)
1	18,0

TLORIS OBJEKTA 2

Merilo 1: 100

1. ETAŽA



[Handwritten signature]

ŽUNANJE POVRŠINE OBJEKTOV

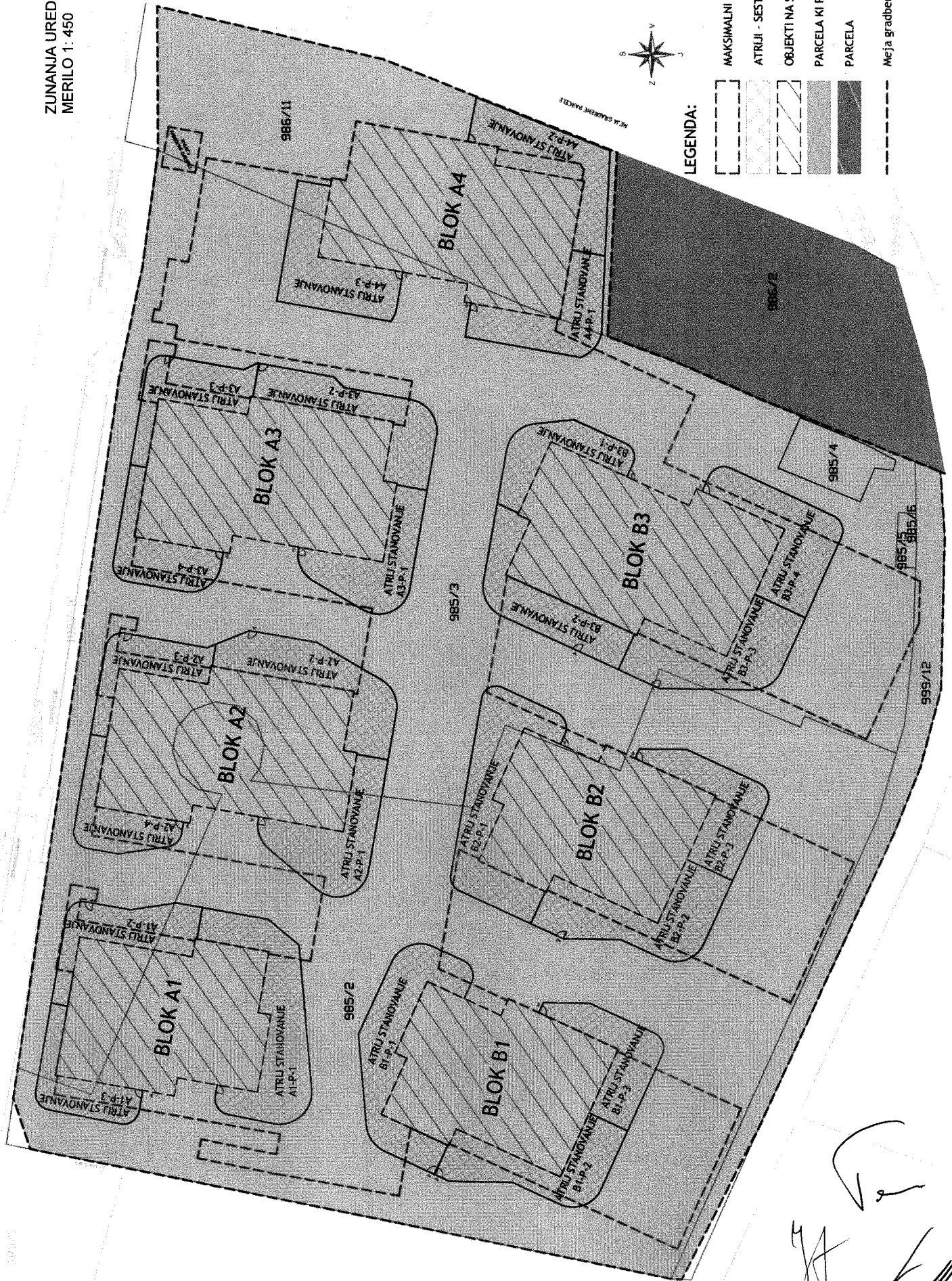
- PARCELE KI PRIPADAJO OBJEKTOM
GRADBENA PARCELA

PARCELA	POVRŠINA(m ²)	SKUPAJ
985/2 (del)	5401	13848
985/3	6661	
985/4	87	
985/5	9	
985/6	9	
986/11 (del)	1360	
999/12 (del)	321	

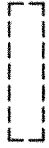





PARCELA	POVRŠINA(m ²)
986/2	1003

Handwritten signatures and a stamp. On the left, a signature that appears to be 'yA'. In the center, a square stamp with a checkmark inside. On the right, another signature that appears to be 'KA'.

ZUNANJA UREDITEV
 MERILO 1: 450



LEGENDA:

-  MAKSIMALNI TLOVIS STAVBE NA PARCELO
-  ATRUJI - SESTAVINE DELOV STAVBE
-  OBJEKTI NA STIKU Z ZEMLJIŠČEM
-  PARCELA KI PRIPADA OBJEKTU
-  PARCELA
-  Meja gradbene parcele

[Handwritten signatures and initials]

Handwritten marks or symbols at the bottom of the page, possibly initials or a signature.

Priloga 5: Informativni izračun deležev na skupnih delih

OBJEKT 1

ID	oznaka	površina (m2)	ID 112, 119, 126, 127
1	A1-P-1	341,1	3411/22917
2	A1-P-2	248,5	2485/22917
3	A1-P-3	197,4	1974/22917
4	A1-1N-1	152	1520/22917
5	A1-1N-2	143,2	1432/22917
6	A1-1N-3	142,4	1424/22917
7	A1-2N-1	152	1520/22917
8	A1-2N-2	144,4	1444/22917
9	A1-2N-3	142,4	1424/22917
10	A1-1T-1	167,5	1675/22917
11	A1-1T-2	223,4	2234/22917
12	A1-2T-1	237,4	2374/22917

ID	oznaka	površina (m2)	ID 113, 120, 128, 129
13	A2-P-1	257,9	2579/28998
14	A2-P-2	294,8	2948/28998
15	A2-P-3	203	2030/28998
16	A2-P-4	205	2050/28998
17	A2-1N-1	77,9	779/28998
18	A2-1N-2	152,9	1529/28998
19	A2-1N-3	81,3	813/28998
20	A2-1N-4	110	1100/28998
21	A2-1N-5	110	1100/28998
22	A2-2N-1	86,2	862/28998
23	A2-2N-2	152,7	1527/28998
24	A2-2N-3	88,3	883/28998
25	A2-2N-4	110,1	1101/28998
26	A2-2N-5	123,4	1234/28998
27	A2-1T-1	147	1470/28998
28	A2-1T-2	159,4	1594/28998
29	A2-1T-3	207,7	2077/28998
30	A2-2T-1	200,6	2006/28998
31	A2-2T-2	131,6	1316/28998

ID	oznaka	površina (m2)	ID 114, 121, 130, 131
32	A3-P-1	240,9	2409/28845
33	A3-P-2	278,7	2787/28845
34	A3-P-3	219	2190/28845
35	A3-P-4	217	2170/28845
36	A3-1N-1	86,3	863/28845
37	A3-1N-2	152,9	1529/28845
38	A3-1N-3	88	880/28845
39	A3-1N-4	110	1100/28845
40	A3-1N-5	110	1100/28845
41	A3-2N-1	78,6	786/28845
42	A3-2N-2	152,9	1529/28845
43	A3-2N-3	82,9	829/28845
44	A3-2N-4	110	1100/28845
45	A3-2N-5	110	1100/28845
46	A3-1T-1	148	1480/28845
47	A3-1T-2	159,3	1593/28845
48	A3-1T-3	207,6	2076/28845
49	A3-2T-1	200,7	2007/28845
50	A3-2T-2	131,7	1317/28845

ID	oznaka	površina (m2)	ID 115, 122, 132, 133
51	A4-P-1	267,6	2676/27839
52	A4-P-2	262	2620/27839
53	A4-P-3	263,6	2636/27839
54	A4-1N-1	111,1	1111/27839
55	A4-1N-2	111,1	1111/27839
56	A4-1N-3	89,5	895/27839
57	A4-1N-4	156,2	1562/27839
58	A4-1N-5	87,4	874/27839

SSD: ID 141-147, parc. A in 986/2
3411/185726
2485/185726
1974/185726
1520/185726
1432/185726
1424/185726
1520/185726
1444/185726
1424/185726
1675/185726
2234/185726
2374/185726
2579/185726
2948/185726
2030/185726
2050/185726
779/185726
1529/185726
813/185726
1100/185726
1100/185726
862/185726
1527/185726
883/185726
1101/185726
1234/185726
1470/185726
1594/185726
2077/185726
2006/185726
1316/185726
2409/185726
2787/185726
2190/185726
2170/185726
863/185726
1529/185726
880/185726
1100/185726
1100/185726
786/185726
1529/185726
829/185726
1100/185726
1100/185726
1480/185726
1593/185726
2076/185726
2007/185726
1317/185726
2676/185726
2620/185726
2636/185726
1111/185726
1111/185726
895/185726
1562/185726
874/185726

ID 140
1111/2222
1111/2222

59	A4-2N-1	125,1	1251/27839
60	A4-2N-2	125	1250/27839
61	A4-2N-3	81,9	819/27839
62	A4-2N-4	156,2	1562/27839
63	A4-2N-5	79,8	798/27839
64	A4-1T-1	211,9	2119/27839
65	A4-1T-2	161,8	1618/27839
66	A4-1T-3	152,8	1528/27839
67	A4-2T-1	134,6	1346/27839
68	A4-2T-2	206,3	2063/27839

1251/185726
1250/185726
819/185726
1562/185726
798/185726
2119/185726
1618/185726
1528/185726
1346/185726
2063/185726

ID	oznaka	površina (m2)	ID 116, 123, 134, 135
69	B1-P-1	323,6	3236/23309
70	B1-P-2	270,3	2703/23309
71	B1-P-3	221,9	2219/23309
72	B1-1N-1	152,6	1526/23309
73	B1-1N-2	143,7	1437/23309
74	B1-1N-3	142,9	1429/23309
75	B1-2N-1	153,7	1537/23309
76	B1-2N-2	144,6	1446/23309
77	B1-2N-3	144,3	1443/23309
78	B1-1T-1	168,4	1684/23309
79	B1-1T-2	226,1	2261/23309
80	B1-2T-1	238,8	2388/23309

3236/185726
2703/185726
2219/185726
1526/185726
1437/185726
1429/185726
1537/185726
1446/185726
1443/185726
1684/185726
2261/185726
2388/185726

ID	oznaka	površina (m2)	ID 117, 124, 136, 137
81	B2-P-1	330,9	3309/23870
82	B2-P-2	305,2	3052/23870
83	B2-P-3	236,9	2369/23870
84	B2-1N-1	151,8	1518/23870
85	B2-1N-2	143,1	1431/23870
86	B2-1N-3	142,3	1423/23870
87	B2-2N-1	152,9	1529/23870
88	B2-2N-2	143,2	1432/23870
89	B2-2N-3	141,8	1418/23870
90	B2-1T-1	171,3	1713/23870
91	B2-1T-2	224,4	2244/23870
92	B2-2T-1	243,2	2432/23870

3309/185726
3052/185726
2369/185726
1518/185726
1431/185726
1423/185726
1529/185726
1432/185726
1418/185726
1713/185726
2244/185726
2432/185726

ID	oznaka	površina (m2)	ID 118, 125, 138, 139
93	B3-P-1	213,2	2132/29948
94	B3-P-2	279,7	2797/29948
95	B3-P-3	288	2880/29948
96	B3-P-4	264,9	2649/29948
97	B3-1N-1	77,5	775/29948
98	B3-1N-2	154,1	1541/29948
99	B3-1N-3	79,6	796/29948
100	B3-1N-4	110,3	1103/29948
101	B3-1N-5	109,5	1095/29948
102	B3-2N-1	77,5	775/29948
103	B3-2N-2	154,1	1541/29948
104	B3-2N-3	87,2	872/29948
105	B3-2N-4	114,4	1144/29948
106	B3-2N-5	116,9	1169/29948
107	B3-1T-1	148,9	1489/29948
108	B3-1T-2	159,8	1598/29948
109	B3-1T-3	207,8	2078/29948
110	B3-2T-1	190,5	1905/29948
111	B3-2T-2	160,9	1609/29948

2132/185726
2797/185726
2880/185726
2649/185726
775/185726
1541/185726
796/185726
1103/185726
1095/185726
775/185726
1541/185726
872/185726
1144/185726
1169/185726
1489/185726
1598/185726
2078/185726
1905/185726
1609/185726

OBJEKT 2

ID	oznaka	površina (m2)	parc. B
1	trafo postaja	18	1/1

Priloga 5: Informativni izračun deležev na skupnih delih

OBJEKT 1

ID	oznaka	površina (m2)	ID 112, 119, 126, 127
1	A1-P-1	341,1	3411/22917
2	A1-P-2	248,5	2485/22917
3	A1-P-3	197,4	1974/22917
4	A1-1N-1	152	1520/22917
5	A1-1N-2	143,2	1432/22917
6	A1-1N-3	142,4	1424/22917
7	A1-2N-1	152	1520/22917
8	A1-2N-2	144,4	1444/22917
9	A1-2N-3	142,4	1424/22917
10	A1-1T-1	167,5	1675/22917
11	A1-1T-2	223,4	2234/22917
12	A1-2T-1	237,4	2374/22917

ID	oznaka	površina (m2)	ID 113, 120, 128, 129
13	A2-P-1	257,9	2579/28998
14	A2-P-2	294,8	2948/28998
15	A2-P-3	203	2030/28998
16	A2-P-4	205	2050/28998
17	A2-1N-1	77,9	779/28998
18	A2-1N-2	152,9	1529/28998
19	A2-1N-3	81,3	813/28998
20	A2-1N-4	110	1100/28998
21	A2-1N-5	110	1100/28998
22	A2-2N-1	86,2	862/28998
23	A2-2N-2	152,7	1527/28998
24	A2-2N-3	88,3	883/28998
25	A2-2N-4	110,1	1101/28998
26	A2-2N-5	123,4	1234/28998
27	A2-1T-1	147	1470/28998
28	A2-1T-2	159,4	1594/28998
29	A2-1T-3	207,7	2077/28998
30	A2-2T-1	200,6	2006/28998
31	A2-2T-2	131,6	1316/28998

ID	oznaka	površina (m2)	ID 114, 121, 130, 131
32	A3-P-1	240,9	2409/28845
33	A3-P-2	278,7	2787/28845
34	A3-P-3	219	2190/28845
35	A3-P-4	217	2170/28845
36	A3-1N-1	86,3	863/28845
37	A3-1N-2	152,9	1529/28845
38	A3-1N-3	88	880/28845
39	A3-1N-4	110	1100/28845
40	A3-1N-5	110	1100/28845
41	A3-2N-1	78,6	786/28845
42	A3-2N-2	152,9	1529/28845
43	A3-2N-3	82,9	829/28845
44	A3-2N-4	110	1100/28845
45	A3-2N-5	110	1100/28845
46	A3-1T-1	148	1480/28845
47	A3-1T-2	159,3	1593/28845
48	A3-1T-3	207,6	2076/28845
49	A3-2T-1	200,7	2007/28845
50	A3-2T-2	131,7	1317/28845

ID	oznaka	površina (m2)	ID 115, 122, 132, 133
51	A4-P-1	267,6	2676/27839
52	A4-P-2	262	2620/27839
53	A4-P-3	263,6	2636/27839
54	A4-1N-1	111,1	1111/27839
55	A4-1N-2	111,1	1111/27839
56	A4-1N-3	89,5	895/27839
57	A4-1N-4	156,2	1562/27839
58	A4-1N-5	87,4	874/27839

SSD: ID 141-147, parc. A in 986/2
3411/185726
2485/185726
1974/185726
1520/185726
1432/185726
1424/185726
1520/185726
1444/185726
1424/185726
1675/185726
2234/185726
2374/185726
2579/185726
2948/185726
2030/185726
2050/185726
779/185726
1529/185726
813/185726
1100/185726
1100/185726
862/185726
1527/185726
883/185726
1101/185726
1234/185726
1470/185726
1594/185726
2077/185726
2006/185726
1316/185726
2409/185726
2787/185726
2190/185726
2170/185726
863/185726
1529/185726
880/185726
1100/185726
1100/185726
786/185726
1529/185726
829/185726
1100/185726
1100/185726
1480/185726
1593/185726
2076/185726
2007/185726
1317/185726
2676/185726
2620/185726
2636/185726
1111/185726
1111/185726
895/185726
1562/185726
874/185726

ID 140
1111/2222
1111/2222

59	A4-2N-1	125,1	1251/27839
60	A4-2N-2	125	1250/27839
61	A4-2N-3	81,9	819/27839
62	A4-2N-4	156,2	1562/27839
63	A4-2N-5	79,8	798/27839
64	A4-1T-1	211,9	2119/27839
65	A4-1T-2	161,8	1618/27839
66	A4-1T-3	152,8	1528/27839
67	A4-2T-1	134,6	1346/27839
68	A4-2T-2	206,3	2063/27839

ID	oznaka	površina (m2)	ID 116, 123, 134, 135
69	B1-P-1	323,6	3236/23309
70	B1-P-2	270,3	2703/23309
71	B1-P-3	221,9	2219/23309
72	B1-1N-1	152,6	1526/23309
73	B1-1N-2	143,7	1437/23309
74	B1-1N-3	142,9	1429/23309
75	B1-2N-1	153,7	1537/23309
76	B1-2N-2	144,6	1446/23309
77	B1-2N-3	144,3	1443/23309
78	B1-1T-1	168,4	1684/23309
79	B1-1T-2	226,1	2261/23309
80	B1-2T-1	238,8	2388/23309

ID	oznaka	površina (m2)	ID 117, 124, 136, 137
81	B2-P-1	330,9	3309/23870
82	B2-P-2	305,2	3052/23870
83	B2-P-3	236,9	2369/23870
84	B2-1N-1	151,8	1518/23870
85	B2-1N-2	143,1	1431/23870
86	B2-1N-3	142,3	1423/23870
87	B2-2N-1	152,9	1529/23870
88	B2-2N-2	143,2	1432/23870
89	B2-2N-3	141,8	1418/23870
90	B2-1T-1	171,3	1713/23870
91	B2-1T-2	224,4	2244/23870
92	B2-2T-1	243,2	2432/23870

ID	oznaka	površina (m2)	ID 118, 125, 138, 139
93	B3-P-1	213,2	2132/29948
94	B3-P-2	279,7	2797/29948
95	B3-P-3	288	2880/29948
96	B3-P-4	264,9	2649/29948
97	B3-1N-1	77,5	775/29948
98	B3-1N-2	154,1	1541/29948
99	B3-1N-3	79,6	796/29948
100	B3-1N-4	110,3	1103/29948
101	B3-1N-5	109,5	1095/29948
102	B3-2N-1	77,5	775/29948
103	B3-2N-2	154,1	1541/29948
104	B3-2N-3	87,2	872/29948
105	B3-2N-4	114,4	1144/29948
106	B3-2N-5	116,9	1169/29948
107	B3-1T-1	148,9	1489/29948
108	B3-1T-2	159,8	1598/29948
109	B3-1T-3	207,8	2078/29948
110	B3-2T-1	190,5	1905/29948
111	B3-2T-2	160,9	1609/29948

1251/185726
1250/185726
819/185726
1562/185726
798/185726
2119/185726
1618/185726
1528/185726
1346/185726
2063/185726
3236/185726
2703/185726
2219/185726
1526/185726
1437/185726
1429/185726
1537/185726
1446/185726
1443/185726
1684/185726
2261/185726
2388/185726
3309/185726
3052/185726
2369/185726
1518/185726
1431/185726
1423/185726
1529/185726
1432/185726
1418/185726
1713/185726
2244/185726
2432/185726
2132/185726
2797/185726
2880/185726
2649/185726
775/185726
1541/185726
796/185726
1103/185726
1095/185726
775/185726
1541/185726
872/185726
1144/185726
1169/185726
1489/185726
1598/185726
2078/185726
1905/185726
1609/185726

OBJEKT 2

ID	oznaka	površina (m2)	parc. B
1	trafo postaja	18	1/1

SOESKA POD HRIBOM

INFORMATIVNI KOMERCIALNO-TEHNIČNI OPIS ZA STANOVANJA

LOKACIJA

SOESKA POD HRIBOM, se nahaja na severnem vznožju Šišenskega hriba v neposredni bližini rekreacijskih površin Rožnika, Mosteca in Koseškega bajerja. Na severni strani jo omejuje cesta Pod hribom, ki se na zahodni strani navezuje na Večno pot in Šišensko cesto.

Lokacija je z južne in zahodne strani obdana z gozdom, na vzhodni strani so individualne stanovanjske hiše in travne površine, na severni strani vzdolž ulice Pod hribom pa je naselje nizkih vrstnih in prostostojećih hiš z izjemo poslovne stavbe na križišču med Šišensko cesto in cesto Pod hribom.

Lokacija je enostavno dostopna iz centra mesta in obvoznice, v bližini je tudi vsa potrebna infrastruktura.

ZASNOVA

Sosesko v nadzemnem delu sestavlja sedem objektov, ki ležijo na skupni kletni etaži. Nadzemni volumni so umeščeni v dveh nizih, severnim z oznakami A1, A2, A3 in A4 ter južnim z oznakami B1, B2 in B3.

Predvidena sta dva tipa objekta, manjši A1, B1 in B2 s po 12 stanovanji ter večji A2, A3 in B3 z 19 stanovanji, objekt A4 je zaradi uvoza v garažo nekoliko drugačen in ima stanovanje manj. V naselju bo skupaj 111 stanovanj.

Kote pritličja posameznih objektov se prilagajajo terenu, ki od zahoda proti vzhodu ob cesti pada, teren pa se dviguje tudi proti Šišenskemu hribu, zato so tudi kote južnega niza višje od severnega niza.

Niz ob cesti je orientiran po daljši stranici vzhod-zahod, drugi niz ob gozdu pa je glede na parcelo nekoliko zamaknjen proti zahodu. Višinski gabarit objektov je klet, pritličje, dve nadstropji in dve terasni etaži (K+P+2N+2T), ki zaradi manjše površine ustrezno členita fasade. Vsi objekti imajo po eno komunikacijsko jedro, ki povezuje vse etaže. Vhodi v objekte so iz peš površin v pritličju, kjer se skozi vetrolov dostopa v skupni hodnik in stopnišče z dvigalom. V pritličju se nahajajo stanovanja z zasebnimi atriji, stanovanja v nadstropjih imajo vsak svojo ložo, v terasnih etažah pa terase.

Vsi objekti so s komunikacijskim jedrom povezani s skupno kletno etažo, ki je namenjena parkiranju, spremljajočim stanovanjskim prostorom (shrambe, kolesarnice) ter skupnim tehničnim prostorom (instalacijski prostori, hišni servis).

V naselju ni avtomobilov, le manjše parkirišče za obiskovalce in hitro dostavo ob uvozu v naselje.

V garažnem delu kleti so parkirna mesta za stanovalce in 8 parkirnih mest namenjenih za parkiranje obiskovalcev.

Vsako stanovanje ima v kleti shrambo, vsak objekt pa svojo kolesarnico.

ZUNANJA IN PROMETNA UREDITEV

Teren je višinsko razgiban. Med objekti so urejene povezovalne pešpoti in zasaditev zelenja in dreves, kar omogoča geometrija kletne etaže z raščenim terenom med posameznimi objekti. Na delu zunanjih površin so urejeni zasebni ograjeni atriji, ki so zaradi višinskih razlik omejeni z opornimi zidovi različnih višin. Pred atriji so na zunanji strani zasajene grmovnice.

Območja za igro otrok so predvidena v zelenem pasu vzdolž južne strani lokacije, kjer so tudi igrala in vzdolž povezovalne pešpoti med obema nizoma objektov, kjer so predvidene klopi.

1

Vzdolž zahodne meje poteka pešpot, ki je namenjena povezavi ulice Pod hribom z Matjanovo potjo.

V sklopu zunanje ureditve je urejena tudi parcela na jugo-vzhodnem vogalu lokacije, ki ni vključena v gradbeno parcelo, je pa z ureditvijo miz in klopi ter območjem za igro otrok namenjena uporabi stanovalcev.

Uvoz v sosesko je urejen preko zapornice iz ceste Pod hribom do zunanjega manjšega parkirišča, namenjenega obiskovalcem in do uvoza v klet pod objektom A4. Dostop do kletne etaže omogočata tudi ločen vhod – stopnice s klančino ob vzhodnem robu kleti in vhod med objektoma A4 in A3, ki služi tudi kot gasilski izhod in izhod iz parkirišča za obiskovalce.

Znotraj soseske vožnja z avtomobili med objekti ni dopustna, predvidena je le utrjena intervencijska pot.

Parkirna mesta so v kletni etaži pod objekti in v vzdolžnem delu kletne etaže, ki povezuje dele kleti pod posameznimi objekti in so dostopna po uvozni klančini pod objektom A4.

Shranjevanje koles za stanovalce je urejeno v posameznih lastniških shrambah in v ločenih kolesarnicah v kleti objektov, le objekt A4 ima kolesarnico ob klančini. V pritličju so ob vhodu v objekt umeščena zunanja stojala za kolesa, namenjena tudi obiskovalcem.

KOMUNALNO ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Objekt se priključi na že zgrajeno javno omrežje komunalno energetske infrastrukture - na ločeni kanalizacijski sistem, vodovod, na plinovod kot dopolnilni vir za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode in na telekomunikacijsko omrežje. Za priključitev na električno omrežje bo zgrajena nova trafo postaja, ki je umeščena ob uvozu na lokacijo ob ulici Pod hribom. Za napajanje varnostnih naprav v primeru izpada električne napetosti bo zagotovljen priključek na diesel agregat.

Zaradi zalednih vod iz Šišenskega hriba bosta izvedena dva večja podzemna zadrževalnika meteorne vode z namenom preprečitve hitrega polnjenja meteorne kanalizacije ob večjih padavinah. Izvedena bo tudi površinska drenaža ob južnem robu.

Zbiranje odpadkov bo možno na dveh lokacijah, kjer bodo nameščeni tipski manjši objekti za shranjevanje smetarnikov, na zahodni strani ob gozdu in ob ulici Pod hribom poleg objekta trafo postaje.

KONSTRUKCIJA, STREHA IN FASADA

Objekti so globoko temeljeni na armirano betonskih uvrtnih pilotih s temeljnimi gredami in armirano betonsko talno ploščo. Nosilni sistem predstavljajo armiranobetonske stene, stebri in nosilci ter armiranobetonske medetažne plošče in stopnišča.

Strehe so ravne, armiranobetonske in izvedene kot zelene strehe z ekstenzivno ozelenitvijo na delu, kjer ni nameščena oprema instalacij.

Fasada objektov je prezračevana obešena, toplotno izolirana, zaključni sloj so plošče iz trajnih materialov obešene na podkonstrukciji. Na spodnjih etažah so predvidene večje plošče, na obeh terasnih etažah in stopnišču pa so plošče manjših dimenzij in druge barve.

Okna oziroma balkonska vrata v stanovanjih so iz ALU profilov ali lesena z zunanjo ALU oblogo, zastekljena s tri slojnim izolacijskim steklom z ustrezno toplotno in zvočno izolativnostjo. Na zunanji strani so police iz alu pločevine. Okna z nižjim parapetnim zidom so zaščitena s kovinsko ograjo.



2

Za sončno zaščito so na oknih zunanja senčila – screen roloji s krmiljenjem na električni pogon. Pritlične fasadne stene z vhodi v stanovanjski del so delno zastekljene.

Terasna stanovanja in atrijska stanovanja imajo pergolo s stropnimi lamelami, krmiljenimi na motorni pogon.

GARAŽA IN SKUPNI PROSTORI

V pritličju objekta A4 avtomatska dvižna vrata zapirajo dostop do klančine z uvozom v klet, kjer so parkirna mesta. Na začetku vzdolžnega dela kleti je osem parkirnih mest namenjenih parkiranju za obiskovalce. Dovoz v klet objekta A4 zapira zapornica, enako tudi dovoz v preostali del kleti za parkirnimi mesti za obiskovalce. Dvosobna in del tri sobnih stanovanj imajo po eno parkirno mesto, del tri sobnih in večja stanovanja pa imajo po dve parkirni mesti.

V kleti posameznih objektov so shrambe za stanovanja in tehnični prostori. Vsak stanovanjski objekt ima v kleti svojo kolesarnico, ki ima vgrajena stojala za kolesa in prostor za čistilko.

Finalni tlak v garažnem delu je asfalt, v ostalih prostorih je betonski s protiprašno površinsko obdelavo.

Komunikacijsko jedro z dvigalom in stopniščem povezuje vse etaže vsakega objekta. Skupni prostori stanovalcev so vhodni predprostor, stopniščni prostor z dvigalom in skupni hodnik pred stanovanji.

Vhodna vrata v objekt in vrata v vetrolovu so alu izvedbe s stransko zasteklitvijo. Vhodna vrata v objekt v kleti so zastekljena v alu okvirju.

Finalni tlak v stopnišču, vhodnem predprostoru in hodnikih je naravni kamen ali keramika.

V vhodnem predprostoru v pritličju so vgrajeni poštni nabiralniki, oglasna deska za potrebe upravnika in klop.

STANOVANJA

Vsa stanovanja so zasnovana funkcionalno. Svetla višina v stanovanjih v pritličju in obeh nadstropjih je okoli 2,65 m, na terasni etaži pa okoli 2,70 m, razen v kopalnicah, kjer bo višina minimalno 2,2 m. V prostorih s spuščanim stropom je zaradi razvoda prezračevanja višina znižana za 25 cm (hodnik) oziroma okoli 42 cm v prostoru, kjer je umeščena stropna prezračevalna naprava (utility ali kopalnica).

Stene med stanovanji so ustrezno toplotno in zvočno izolirane in obložene z mavčno kartonsko oblogo. Nenosilne in instalacijske stene v stanovanjih so izvedene s suhomontažnim sistemom iz mavčno kartonskih plošč, sanitarni jaški so izvedeni kot prefabricirani gradbeni elementi.

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

Armiranobetonski stropi in stropi iz mavčno kartonskih plošč so zglajeni in barvani s poldisperzijsko barvo.

Tlak v sobah in kuhinji je lakiran gotov parket, v mokrih prostorih je keramika.

Notranje police so bele barve.

Vhodna vrata v stanovanje so požarno odporna, protivlomna, opremljena z varnostno ključavnico in kukalom ter samozapiralom, na notranji strani bele barve. Notranja vrata so lesena, bele barve, s krilom višine cca 210 cm in skritimi nasadili.



V kopalnicah in WC so v izvedeno opremo vključeni konzolna WC školjka s podometnim izplakovalnikom, umivalnik, kad ali/in tuš kadica, ponekod konzolni bide. Bideji, umivalniki, kadi in tuš kadice imajo enoročno mešalno baterijo in odtočno garnituro.

Vsako stanovanje ima ali atrij ali ložo ali teraso. Ograja na ložah je na spodnjem delu polna, obložena z enakim materialom kot fasada, zgornji del pa je steklo. Ograja na terasah je lahke kovinske izvedbe. Na terasah so pregrade med posameznimi stanovanji polne, lahke izvedbe, višine do vrha oken. Tlak na ložah in terasah je iz protizdrsnih granitogres plošč, položenih na distančnikih.

Vsako stanovanje ima v kleti shrambo, tudi za možno shranjevanje koles. Predelne stene med shrambami so zidane iz porobetonskih blokov in zglajene. Del predelnih sten je zamrežen. Tlak je protiprašni premaz, vrata so kovinska.

Vsa oprema, razen elementov sanitarne keramike je v komercialnih skicah risana informativno in ni predmet prodaje. Pozicija, velikost in oblika sanitarnih elementov, širina vrat in debelina sten je vrisana informativno. Investitor si pridržuje pravico do sprememb, ki ne vplivajo na funkcionalnost stanovanja. Prodajna cena ne vključuje priklopa na podatkovno omrežje (telefon, TV). Nakup pripadajočih parkirnih mest je sočasen z nakupom stanovanja. Kupec je dolžan pred nakupom nepremičnine vse pomembne podatke skrbno preveriti. Pridržujemo si pravico do napak pri objavi.

STROJNE INŠTALACIJE

Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode je predvideno centralno za vsak objekt posebej v strojnici v kleti posameznega objekta. Ogrevanje sanitarne vode je predvideno s toplotno črpalko (voda/voda) in s plinskim kotlom kot dopolnilni vir ogrevanja.

Glavni vir ogrevanja je toplotna črpalka (zrak/voda). Za rezervni vir napajanja ogrevanja se uporabi plinskimi kotel. V stanovanjih je talno ogrevanje s prostorsko temperaturno regulacijo v vseh ogrevanih bivalnih prostorih. Razdelilna omarica za talno gretje, v kateri je tudi merilnik porabe toplotne energije, je umeščena v stanovanju. V kopalnici je kopalniški radiator za sušenje brisač opremljen le z električnim grelcem in termostatom in ni priključen na sistem ogrevanja. Plin za kuhanje ni predviden.

Priključek za vodo je v stanovanjih na terasnih etažah za potrebe letne kuhinje in na lokaciji jacuzijev, kjer je to prikazano v komercialnih skicah ter v stanovanjih z atriji za zalivanje.

Vsako stanovanje ima lastno hladilno napravo za hlajenje objekta. Zunanja enota, na katero je možno priključiti več notranjih enot, je nameščena na strehi objekta. Notranja enota za hlajenje je predvidena v vsakem bivalnem prostoru stanovanja.

Prezračevanje stanovanj je urejeno mehansko z rekuperacijo zraka. Vsako stanovanje ima vgrajeno prezračevalno napravo z rekuperacijo zraka stropne izvedbe, ki je locirana v pomožnih prostorih (utility ali kopalnica)e. Dovod vtočnega zraka je izveden v bivalne prostore, odvod odtočnega zraka pa iz kuhinj, utilityjev in sanitarnih prostorov.

Morebitno dodatno vgrajene kuhinjske nape je potrebno predvideti na obtočni zrak z ogljikovim filtrom.

Garaža se varuje pred požarom s pomočjo šprinkler instalacij, mehanska ventilacija je predvidena s pomočjo potisnih ventilatorjev pod stropom garaže za odvod CO in odvod dima in toplote v primeru požara.

ELEKTRIČNE INŠTALACIJE

Merilna mesta za električno energijo so v tehničnem prostoru v kleti ločeno za vsak objekt. Za vsako stanovanje je odjemno mesto z glavnimi varovalkami 3x25A. V stanovanju je v predprostoru nameščena razdelilna elektro omarica ter tipska omarica za signalno komunikacijske instalacije z optičnim dovodom.

Vtičnice za elektriko in priključki za opremo ter vtičnice za telekomunikacije so razporejeni glede na predvideno notranjo opremo. V kopalnici, na ložah, terasah ter v atrijih je vtičnica z zaščitnim pokrovom. Svetilka v mokrih prostorih mora biti s strani kupca izbrana z ustrezno IP zaščito.

Šibkotočne vtičnice so v dnevni in otroških sobah ter v posameznih spalnicah, kjer razmestitev opreme dopušča namestitve TV. Krmiljenje senčil je s tipko pri vratih v posamezen prostor.

V stanovanju je video domofon.

V stanovanju je pri vhodnih vratih stikalo za izklop vseh svetilk naenkrat.

Iz stanovanjskega razdelilnika poteka tudi kabel za napajanje shrambe v kleti, kjer je svetilka in vtičnica. Za vsako stanovanje je izvedena vtičnica za počasno polnjenje avtomobila na parkirnem mestu s povezavo na stanovanjski razdelilnik z maksimalno močjo polnilne postaje 11 kW (3x16A). Podrobna navodila polnjenja bo vsakemu kupcu predal upravnik soseke.

V stanovanju so podometne razvodne doze globoke izvedbe, ki kupcu kasneje omogočajo tudi izvedbo brezžičnih pametnih instalacij.

V pritličnih stanovanjih je izvedena predpriprava za alarm.

V skupnih prostorih (hodniki, stopnišča, vhodi) in garaži je nameščena splošna in varnostna razsvetljava. Svetilke v hodnikih in na stopniščih imajo senzorski vklop. Na hodnikih in v garaži so vtičnice za čiščenje.

P.Hrib d.o.o.

Ljubljana, november 2025



Handwritten marks: a stylized symbol resembling a cross or a specific character, followed by a square symbol, and a series of diagonal lines.