

LISTINA

NOTAR

MARKO SALMIČ

CANKARJEVA CESTA 2c, 3320 VELENJE

telefon: (03) 587-14-20 • e-pošta: notar.velenje@siol.net



NOTAR MARKO SALMIČ
Cankarjeva cesta 2c, 3320 Velenje

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

Opr. št.: SV 172/26
Datum : 19.03.2026

NOTARSKI ZAPIS

-----**potrditve SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE**-----
v večstanovanjski stavbi VILA SELO – Selo 8 (osem), 3320 (tritisočtristodvajset)
Velenje-----

Notar Marko Salmič iz Velenja potrjujem, da se danes 19.03.2026 (devetnajstega marca dvatisočšestindvajset) ob 11. (enajsti) uri v moji notarski pisarni na Cankarjevi cesti 2 (dve) (dva)c v Velenju, kjer notar tudi sestavim ta notarski zapis, zgledi izhodiščno stranka: -----

- **PEKAVE, trgovina z nepremičninami, posredništvo in storitve, d.o.o.**, (skrajšana firma: PEKAVE, d.o.o.), Šentjungert 24 (štiriindvajset), 3201 (tritisočdvestoena) Šmartno v Rožni dolini, matična številka 3432840000 (tri-štiri-tri-dve-osem-štiri-nič-nič-nič-nič), ki ga zastopa **direktor Samir HALILOVIĆ**, stanujoč Šentjungert 24 (štiriindvajset), 3201 (tritisočdvestoena) Šmartno v Rožni dolini, katerega istovetnost sem preveril notar na podlagi njegove osebne izkaznice št. IE0346971 (IE-nič-tri-štiri-šest-devet-sedem-ena), izdane pri UE Velenje, dne 27.02.2023 (sedemindvajsetega februarja dvatisočtrindvajset) in vpogleda v podatke registra prebivalstva -----

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

V znak potrditve soglasja z vsebino splošnih pogojev in zlasti vsebino zavez, ki iz njih zanjo izhajajo, sicer sopristopi in ta notarski zapis sopodpiše še: -----

- **Gordana SLEMENIK**, rojena 11.06.1974 (enajstega junija tisočdevetstoštiriinsedemdeset), stanujoča Šentjungert 24 (štiriindvajset), 3201 (tritisočdvestoena) Šmartno v Rožni dolini, katere istovetnost sem preveril notar na podlagi njene osebne izkaznice št. 004918741 (nič-nič-štiri-devet-ena-osem-sedem-štiri-ena), izdane pri UE Celje, dne 14.11.2017 (štirinajstega novembra dvatisočsedemnajst). -----

Stranka mi za potrditev zasebne listine o pravnem poslu v notarskem zapisu v smislu 49. člena **Zakona o notariatu** – v nadaljevanju: **ZN** (Uradni list RS, št. 13/94 in naslednji) predloži **Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe v večstanovanjski stavbi Vila Selo – Selo 8 (osem), 3320 (tritisočtristodvajset) Velenje, z dne 19.03.2026 (devetnajstega marca dvatisočšestindvajset)**, ki se naj potrdijo v notarskem zapisu sicer v skladu z **Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb** - v nadaljevanju: **ZVKSES** (Uradni list RS, št. 18/2004). -----

Predloženo zasebno listino notar v skladu z 49. in 50. členom **ZN** proučim in preizkusim ter ugotovim, da izpolnjuje pogoje za potrditev v notarskem zapisu, saj po zunanji obliki ustreza predpisom o notarski listini (31. do 35. člen **ZN**) in po vsebini določbam 2., 4. in 6. točke prvega odstavka 43. člena **ZN**. -----

Notar v zvezi s predloženo zasebno listino v smislu 42. člena **ZN** na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla oziroma izjave volje ter opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla oziroma izjave volje. Notar v smislu 42. člena **ZN** tudi ne poznam morebitnih drugih relevantnih okoliščin v zvezi z nameravanim pravnim poslom. -----

Stranko sem notar na podlagi 43. člena **ZN** pred sestavo notarskega zapisa pozval, da mi predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov iste stranke, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki bi bil zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Stranka mi po mojem pozivu izjavi, da nima povezanih poslov in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih, še zlasti ne s kakšnimi drugimi splošnimi pogoji prodaje za isti objekt. Notar tudi na kakšen drug način nisem ugotovil, da gre za povezane pravne posle, ali da bi kakšne listine o neposredno povezanih pravnih poslih obstajale. -----

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

Predložena zasebna listina se v smislu 1. odstavka 50. člena **ZN** pripoji temu notarskemu zapisu kot njegov sestavni del. -----

Notar stranki in sopodpisnici v celoti preberem zasebno listino. -----

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

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

Na podlagi izpiska zemljiške knjige in zemljiškoknjižnega predloga ID predloga: 13280087, ki sta oba **PRILOGA 4** (štiri) tega notarskega zapisa, je razvidno, da je na dan sestave tega notarskega zapisa: -----

- prodajalec **PEKAVE, trgovina z nepremičninami, posredništvo in storitve, d.o.o.** vknjižen kot **solastnik do 79/100 (devetinsedemdeset stotin)** in sopodpisnica **Gordana SLEMENIK** vknjižena kot **solastnica 21/100 (enaindvajset stotin)** predmetne nepremičnine: **katastrska občina 964 Velenje parcela 350/1**, kjer se bodo nahajale nepremičnine, ki so predviden predmet prodaje.-----

Pri navedeni nepremičnini sta že vknjiženi dve nepravi stvarni služnosti in sicer: -----

- z ID omejitve **23107174** – služnostna pravica gradnje, vzdrževanja in obratovanja toplovodnega omrežja, v varovalnem pasu 1 (ena) m na vsako stran posameznega voda, v korist imetnikov: **OBČINA ŠOŠTANJ in MESTNA OBČINA VELENJE**.-----
- z ID omejitve **23154179** – služnostna pravica vzdrževanja in obratovanja vodovodnega omrežja, v varovalnem pasu 1,5 (ena cela pet) m na vsako stran osi posameznega voda, v korist imetnikov: **OBČINA ŠOŠTANJ, OBČINA ŠMARTNO OB PAKI in MESTNA OBČINA VELENJE**.-----

Pri navedeni nepremičnini pa je sicer 10.03.2026 (deseti marec dvatisočšestindvajset) že vložen zemljiškooknjižni predlog za vknjižbo neprave stvarne služnosti, ki se vodi pod **Dn.št. 44328/2026 (štiri štiri tri dve osem / dvatisočšestindvajset)** in sicer v vsebini: »Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-VE-4050-517/2026-1 (IN - VE - štiritisočpetdeset - petstosedemnajst / dvatisočšestindvajset - ena) z dne 10.3.2026 (desetega marca dvatisočšestindvajset) se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta«, v korist imetnika **ELEKTRO CELJE, d.d.** Ob predpostavki zemljiškooknjižne izvedbe navedenega zemljiškooknjižnega predloga, bo vknjižba učinkovala od vložitve zemljiškooknjižnega predloga dalje.-----

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

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

- iz 1. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES, saj je prodajalec **PEKAVE, trgovina z nepremičninami, posredništvo in storitve, d.o.o.** kot že ugotovljeno **solastnik** tiste zemljiške parcele, na kateri bo neposredno nahajala stavba z več posameznimi deli, ki so predmet prodaje v skladu s temi splošnimi pogoji. Preostali solastnik že poda soglasje k vsebini splošnih pogojev in zlasti glede predvidenega oblikovanja etažne lastnine in prenosov lastninske pravice na prodajanih posameznih delih na predviden opisan način; --
- iz 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES in sicer ima prodajalec pravnomočno in dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo t.j. **Gradbeno dovoljenje št. 351-301/2023-**

6255-37 (tristoenainpetdeset - tristoena / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestopet-
inpetdeset - sedemintrideset) z dne 28.03.2024 (osemindvajsetega marca dvatisoč-
štiriindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Velenje in je bila priglašena sprememba
investitorstva. -----

Navedeno gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno in dokončno dne 23.04.2024 (tri-
indvajsetega aprila dvatisočštiriindvajset). -----

Gradbeno dovoljenje, potrdilo o dokončnosti in pravnomočnosti ter Priloga 13d (trinajst d)
– sprememba investitorstva, so PRILOGA 1 (ena) tega notarskega zapisa. -----

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

Splošnim pogojem prodaje so priložene: PRILOGA 2 (dve): Predhodni načrt etažne lastnine s
seznamom posameznih delov stavbe; PRILOGA 2A (dve A): Skica z okvirno označenimi
parkirišči in PRILOGA 3 (tri): Tehnično poročilo – Vila Selo. Glede navedenega notar
ugotovim, da navedeno skupaj z opredelitvami posameznih in splošnih delov v splošnih
pogojih, predstavlja **predhodni načrt etažne lastnine**, kot ga zahteva osma točka 8. člena
ZVKSES; da torej gre za načrt, s katerim se prikaže lega posameznih stanovanj oziroma
poslovnih prostorov in lega skupnih prostorov in zunanjih (skupnih) površin v okviru gradbene
parcele. -----

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

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

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

Vknjižba lastninske pravice kupcev na kupljenih stanovanjih bo mogoča šele po izpolnitvi
pogojev za vknjižbo etažne lastnine v smislu 3. odstavka 12. člena ZVKSES. Prodajalec mora
v smislu 2. odstavka 30. člena ZVKSES predlog za vpis etažne lastnine vložiti najkasneje v
roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo. V primeru, da
prodajalec ne vloži predloga, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe,
kateremu sem v tem primeru notar dolžan izstaviti odpravek tega notarskega zapisa splošnih

pogojev prodaje, vse skladno s 34. členom ZVKSES, prodajalec pa je dolžan plačati pogodbeno kazen iz 35. člena ZVKSES. Kupec lahko na svoje stroške vloži tudi predlog za predznambo etažne lastnine skladno s 36. členom ZVKSES.-----

Notar še izpostavi obveznost prodajalca, kot jo določa 26. člen ZVKSES, da mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine, izročiti nepreklicno bančno garancijo za odpravo morebitnih skritih napak. -----

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

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

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

Notar stranki in ves čas navzoči soprodpisnici v celoti preberem in pojasnim ta notarski zapis splošnih pogojev prodaje in zastopnik stranke ter soprodpisnica izjavita, da se z njim strinjata, da je odraz resnične in svobodne volje, da sem notar izjave, ki so bile podane, in dejstva, ki sem jih zaznal, verno in popolno zapisal, ter zato notarski zapis vpričo mene odobrita in lastnoročno podpišeta. Soprodpise ga torej v znak potrditve in soglašanja z vsebino in posledično prevzetih zavez tudi soprodpisnica. Na koncu ga podpišem in žigosam poslujoči notar. -----

Izvirnik notarskega zapisa hrani notar, izda pa se štiri odpravke. Naknadno se lahko izdela prodajalcu po potrebi še več odpravkov tega zapisa zaradi ustrezne izročitve splošnih pogojev vsem kupcem v smislu 3. odstavka 8. člena ZVKSES. Posamezni kupci pa lahko v določenih primerih iz ZVKSES tudi zahtevajo izdajo ustreznega odpravka tega notarskega zapisa.-----

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

PEKAVE, d.o.o., ki ga zastopa
direktor Samir HALILOVIĆ

Gordana SLEMENIK

Notar Marko SALMIČ



**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE v večstanovanjski stavbi-
VILA SELO- Selo 8 (osem), 3230 (tritisočdvestotrideseť) VELENJE**

ki jih sprejmeta: -----

prodajalec/investitor PEKAVE D.O.O., s sedežem na naslovu Šentjungert 24 (štiriindvajset), 3201 (tritisočdvestoena) ŠMARTNO V ROŽNI DOLINI, matična številka 3432840000 (tri-štiri-tri-dve-osem-štiri-nič-nič-nič-nič), identifikacijska številka za DDV SI 34136584 (SI-tri-štiri-ena-tri-šest-pet-osem-štiri), ki ga zastopata direktor Samir Halilović (v nadaljevanju: prodajalec) --

ter -----

solastnik/sopodpisnik Gordana Slemenik, Šentjungert 24 (štiriindvajset), 3201 (tritisočdvestoena) ŠMARTNO V ROŽNI DOLINI.-----

1. (prvič) poglavje: UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

1. (prvi) člen

Prodajalec/investitor ter solastnik izjavljata, da:-----

- a) sta dejanska in zemljiškoknjižna solastnika nepremičnine - parcela št. 350/1, v k. o. 964 Velenje in sicer Pekave d.o.o. do 79/100 (devetinsedemdeset stotin) in Gordana Slemenik do 21/100 (ena-indvajset stotin), skupaj do celote 1/1; -----
- b) bo po izvedenem oblikovanju etažne lastnine predstavljal delež 79/100 (devetinsedemdeset stotin), ki je v lasti investitorja Pekave d.o.o., 4 (štiri) stanovanja in sicer stanovanja, ki so v predhodnem načrtu etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe, ki je priloga teh Splošnih pogojev prodaje, označena z oznako S1 (S ena), S2 (S dve), S3 (S tri) in S4 (S štiri), delež 21/100 (ena-indvajset stotin), ki je v lasti solastnice Gordane Slemenik pa predstavlja 1 (ena) stanovanje z oznako S5 (S pet); -----
- c) je za gradnjo na nepremičnini iz točke a) izdano gradbeno dovoljenje št. 351-301/2023-6255-37 (tristoena-in-petdeset - tristoena / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestopetindeset - sedemintrideset) z dne 28. 03. 2024 (osemindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset), ki je postalo dokončno in pravnomočno 23.04.2024 (triindvajseti april dvatisočštiriindvajset); -----
- d) je na nepremičnini parcela št. 350/1, v k. o. 964 Velenje vknjižena služnostna pravica gradnje, vzdrževanja in obratovanja toplovodnega omrežja, v varovalnem pasu 1 (ena) m na vsako stran posameznega voda, ID pravice 23107174 ter služnostna pravica vzdrževanja in obratovanja vodovodnega omrežja, v varovalnem pasu 1,5 (ena-cela-pet) m na vsako stran osi posameznega voda, ID pravice 23154179; -----
- e) na nepremičnini iz točke a) tega člena v skladu s projektom za izvedbo del, št. projekta 034/23 (nič štiriintrideset / triindvajset), ki ga je izdelala ARHITEKTURICA D.O.O., -----

Spodnje Preloge 35 (petintrideset), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, investitor/prodajalec gradi novo večstanovanjsko stavbo s 5 (pet) stanovanji in komercialnim imenom Vila Selo, s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, parkirišči, zunanjo ureditvijo ter skupnimi prostori – kleti, kurilnica/kolesarnica ter zunanje stopnišče; -----

- f) obstaja možnost, da bodo posamezni etažni deli – stanovanja v stavbi, navedeni v točki d) teh splošnih pogojev, grajeni v različnih časovnih zamikih po posameznih fazah tako, da bodo posamezna stanovanja dokončana in izročena kupcem, ko bodo drugi posamezni deli stavbe še v gradnji; -----
- g) se ti splošni pogoji prodaje skladno z ZVKSES uporabljajo za prodajne predpogodbe ter prodajne pogodbe, sklenjene med prodajalcem PEKAVE D.O.O. in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot; -----
- h) ima kupec poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, tudi pravice, določene z ZVKSES in nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES; -----
- i) sprejemata prodajalec ter sopodpisnik te splošne pogoje z namenom določitve medsebojnih pravic in obveznosti kupcev skladno z določili ZVKSES. -----

Pomen uporabljenih pojmov in kratic -----

-----2. (drugi) člen-----

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

- **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno predpogodbo in prodajno pogodbo za nakup posameznega dela stavbe – stanovanja s pripadajočo shrambo ter s pripadajočimi solastniškimi deli in skupnimi prostori, instalacijami, zemljišči ter solastniškimi deleži na ostalih pritiklinah; -----
- **pogodbena nepremičnina** je predmet prodajne pogodbe in jo tvorijo stanovanje z ložo, balkonom ali teraso in pripadajoča/e shramba/e, kot tudi sorazmerni lastniški delež skupnih prostorov, zemljišč, instalacij ter ostalih pritikin; -----
- **pogodbeni stranki** sta kupec in prodajalec; -----
- **prodajalec** je družba PEKAVE D.O.O., Šentjungert 24 (štiriindvajset), 3201 (tritisočdvestoena) ŠMARTNO V ROŽNI DOLINI, matična številka 3432840000 (tri-štiri-tri-dve-osem-štiri-nič-nič-nič-nič), identifikacijska številka za DDV SI 34136584 (SI-tri-štiri-ena-tri-šest-pet-osem-štiri); -----
- **prodajna predpogodba** je pogodba, ki je sklenjena pred prodajno pogodbo in kupca zavezuje k sklenitvi prodajne pogodbe; -----
- **prodajna pogodba** je pogodba, sklenjena med kupcem in prodajalcem, na podlagi katere prodajalec proda, kupec pa kupi pogodbeno nepremičnino; -----
- **SPP -splošni pogoji prodaje** so ti splošni pogoji prodaje; -----

- **stanovanje** je posamezni del objekta iz točke (e) 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev, ki je kot samostojna enota predmet prodajne pogodbe in se prodaja neopremljeno; -----
- **stavba** je stanovanjski objekt s priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, parkirišči, zunanjo ureditvijo ter skupnimi prostori – kleti, kurilnica/kolesarnica ter zunanje stopnišče; -----
- **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04); -----
- **ZVPOT** je Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo, 114/06 (stoštirinajst / nič šest) – ZUE, 126/07 (stošestindvajset / nič sedem), 86/09 (šestinosedemdeset / nič devet), 78/11 (oseminsedemdeset / enajst), 38/14 (osemintrideset / štirinajst), 19/15 (devetnajst / petnajst), 55/17 (petinpetdeset / sedemnajst) – ZKoliT in 31/18 (enaintrideset / osemnajst)). -----

Priloge splošnih pogojev -----

----- 3. (tretji) člen -----

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

PRILOGA 1 (ena): Gradbeno dovoljenje št. 351-301/2023-6255-37 (tristoenainpetdeset - tristoena / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestopetinpetdeset - sedemintrideset) z dne 28. 03. 2024 (osemindvajsetega marca dvatisočštiriindvajset) ter Potrdilo o pravnomočnosti in dokončnosti gradbenega dovoljenja št. 021-32/2026-16 (nič enaindvajset - dvaintrideset / dvatisočšestindvajset - šestnajst) z dne 9.2.2026 (devetega februarja dvatisočšestindvajset) in Priloga 13d (trinajst d) – sprememba investitorstva; -----

PRILOGA 2 (dve): Predhodni načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe; -----

PRILOGA 2A (dve A): Skica z okvirno označenimi parkirišči; -----

PRILOGA 3 (tri): Tehnično poročilo – Vila Selo; -----

PRILOGA 4 (štiri): izpisek iz zemljiške knjige in zemljiškoknjižni predlog ID predloga: 13280087. -----

----- 2. (drugič) poglavje: PREDMET PRODAJE -----

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

----- 4. (četrti) člen -----

(1) (ena) Pri stavbi bosta prodajalec in sopodpisnik oblikovala etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe za stanovanjske namene, in sicer: -----

– posamezna stanovanja s shrambami, -----

vse s pripadajočim sorazmernim solastniškim deležem na vseh skupnih delih, objektih in napravah ter zemljiščih, na katerih stavba stoji. -----

Etažno lastnino bosta investitor in sopodpisnik oblikovala tako, da bo investitor/prodajalec PE-KAVE d.o.o. etažni lastnik stanovanj, ki so v *Prilogi 2 (dve)* k tem SPP označena z oznakami S1 (S ena), S2 (S dve), S3 (S tri) in S4 (S štiri), sopodpisnik pa stanovanja z oznako S5 (S pet).-----

Skupni deli stavbe-----

-----5. (peti) člen-----

Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni deli stavbe, kot so navedeni v predhodnem načrtu etažne lastnine v *Prilogi 2 (dve)*, vključno s pripadajočimi napravami ter konstrukcijskimi elementi stavbe. -----

Površine -----

-----6. (šesti) člen-----

- (1) (ena) Površine za določitev pogodbene kupnine so določene v vsaki posamezni prodajni pogodbi. Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročuna prodajnih površin se uporabljajo površine iz evidence GURS. -----
- (2) (dve) Prodajalec v skladu s temi SPP prodaja vsak predmet pogodbe kot posamezno samostojno enoto po ceni, izračunani glede na vsako posamezno stanovanje, shrambo in parkirno mesto. -----
- (3) (tri) Po uspešno izvršeni izročitvi in prevzemu nepremičnine ima kupec možnost, da v roku 5 (petih) dni po dnevu izročitve in prevzema nepremičnine, s priporočeno pošiljko, naslovljeno na prodajalca, poda zahtevek za poračun površin, ki predstavljajo odstopanje od površin po evidenci GURS (kataster stavb), pri čemer bo prodajalec zahtevek kupca za poračun površin obravnaval le, če bo kupec zahtevku priložil izmero oporekanega predeta prodajne pogodbe (stanovanja ali shrambe), ki o bo opravil pooblaščen inženir s področja geodezije. Stroške geodetske izmere – ne glede na uspeh kupca z zahtevkom za poračun – v celoti krije kupec. -----
- (4) (štiri) V primeru, da skupna površina stanovanja s pripadajočo shrambo, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od površine, ki izhaja iz evidence GURS (kataster stavb) za več kot $\pm 5\%$ (pet odstotkov), se za presežek nad ali primanjkljaj pod to tolerančno mejo ustrezno spremeni kupnina in sicer tako, da se za presežek kupnina zviša, za primanjkljaj pa zniža. Višino zvišanja ali znižanja kupnine po tem členu ugotovi prodajalec, ki kupca o višini morebitnega znižanja ali zvišanja pisno obvesti. -----
- (5) (pet) V primeru, da bodo v skladu s prejšnjim odstavkom ugotovljena odstopanja površin stanovanja s pripadajočo shrambo v korist prodajalca ali kupca, bosta prodajalec in kupec glede morebitnega znižanja/zvišanja kupnine sklenila dodatek k prodajni pogodbi. Pravica do sklenitve dodatka k prodajni pogodbi, skladno s prejšnjim odstavkom ugasne, v kolikor kupec prodajalca ne pozove k sklenitvi dodatka k prodajni pogodbi v 30 (tridesetih) dneh od izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine -----
- (6) (šest) Solastniški delež na vseh skupnih delih, objektih in napravah ter zemljiščih se v primeru ugotovljenih odstopanj površin stanovanja s pripadajočo shrambo ne spreminjata. Solastniški deleži se lahko spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjžnega postopka, zaradi potrebe pridobitve uporabnih dovoljenj ali zaradi izpolnitve zahtev izvajalcev gospodarskih javnih služb. -----

- (7) (sedem) Morebitna odstopanja dejanskih površin stanovanja s pripadajočo shrambo od površin, dogovorjenih v prodajni pogodbi, z izjemo spremembe kupnine v skladu s četrtnim in petim odstavkom tega člena ter SPP, ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske in druge zahteve.
- (8) (osem) Morebitne spremembe solastniških deležev na vseh skupih delih, objektih, napravah in zemljiščih, morebitne spremembe, do katerih na podlagi šestega odstavka tega člena teh SPP ne pride, kakor tudi morebitne spremembe površin parkirnih mest, lož ali teras, ne morejo biti razlog za kakršnekoli jamčevalne, odškodninske ali druge zahteve.
- (9) (devet) Odstopanja v površini, ki so posledica spremembe lastnosti stanovanja na željo kupca (četrti odstavek osmega člena teh SPP), se pri ugotavljanju odstopanj iz četrtega odstavka tega člena teh SPP ne upoštevajo.

Lastnosti stavbe v soseski

7. (sedmi) člen

Večstanovanjski objekt s stanovanji s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti bo zgrajen skladno s projektno dokumentacijo in tehničnim opisom iz Priloge 3 (tri) teh SPP.

Lastnosti posameznih delov stavbe

8. (osmi) člen

- (1) (ena) Predmet prodaje bosta za vsak primer posebej določila prodajalec in kupec s posamezno prodajno predpogodbo/pogodbo.
- (2) (dve) Predmet prodaje so neopremljena stanovanja s pripadajočimi shrambami, vse s pripadajočimi solastniškimi deleži na vseh skupnih delih, objektih in napravah ter zemljiščih, vse neobremenjeno ali kakorkoli omejeno s stvarnopravnimi ali obligacijsko pravnimi pravicami tretjih, razen s služnostmi, ki so navedene v prvem členu teh SPP in morebitnimi služnostmi, ki bodo ustvarjene za potrebe rednega obratovanja in vzdrževanja stavbe.

Parkirna mesta bodo izdelana v skladu s *Prilogo 3 (tri)* in se bodo nahajala na funkcionalnem zemljišču stavbe ter tako predstavljala splošni skupni del stavbe. Posamezna parkirna mesta pa se bodo pa v naravi ustrezno zunanje označila in v posameznih prodajnih pogodbah konkretno določila uporaba posameznega označenega parkirišča, pri čemer bo to predstavljalo dogovor med solastniki glede načina souporabe splošnega skupnega dela stavbe. Okvirna predvidena razporeditev parkirnih mest je sicer prikazana v *Prilogi 2a (dve a)*, vendar si prodajalec pridržuje, da se lahko predvidi in dogovori drugačna razporeditev.

- (3) (tri) Prodajalec kupcem jamči bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje, skladno z določbami teh SPP, prodajne predpogodbe/pogodbe razen bremen, navedenih v 1. (prvem) členu teh SPP. Za bremena, ki so posledica financiranja bank, bo prodajalec kupcu izstavil ustrezno izbrisno dovolilo.
- (4) (štiri) Prodajalec je upravičen, vendar ni zavezan upoštevati želja kupca po spremembi določenih lastnosti stanovanja, v kolikor bodo izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

a) da kupec prodajalcu preloži zahtevo za spremembo, na podlagi katere projektant izdela ustrezno projektno dokumentacijo za izvedbo sprememb in da kupec poravnava strošek obdelave spremembe v višini 500,00 EUR (petsto evrov 00/100); -----

b) da kupec potrdi projektno dokumentacijo za izvedbo sprememb in ceno za izvedbo sprememb najkasneje v roku 8 (osmih) dni od prejema projektne dokumentacije in cene za izvedbo sprememb; -----

c) da kupec plača stroške izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb, ki jih je dolžan plačati v roku 8 (osmih) dni od prejema poziva/računa prodajalca za plačilo stroškov izdelave projektne dokumentacije (kupec je dolžan plačati stroške sprememb dokumentacije tudi, če kasneje od njih odstopi); -----

d) da za izvedbo sprememb lastnosti stanovanja ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja iz točke c) prvega člena teh SPP; -----

e) da je zahtevana sprememba glede na fazo dokončanja del na objektu še možna in izvedba sprememb ne vpliva na rok dokončanja in rok za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu; -----

f) da kupec v roku 8 (osmih) dni od prejema dodatka podpiše in v istem roku prodajalcu vrne podpisani dodatek k prodajni predpogodbi/pogodbi, v kolikor želene spremembe v predpogodbi/pogodbi še niso upoštevane, s katerim pristane na opredeljeno izvedbo sprememb, ceno, po kateri se prodajalec spremembe zaveže izvesti (pri čemer se morebitne poenostavitve, ki bi ob spremembah lastnosti stanovanja nastale glede na stanovanje, brez upoštevanja sprememb, od kupnine ne odštevajo); -----

g) da kupec v roku 8 (osmih) dni od dneva podpisa dodatka iz prejšnje točke oz. podpisa predpogodbe/pogodbe z že upoštevanimi spremembami, v celoti plača ceno za izvedbo sprememb, ki izhaja iz podpisanega dodatka oz. predpogodbe/pogodbe. -----

(5) (pet) V primeru, da: -----

– kupec v roku 8 (osmih) dni od prejema poziva/računa prodajalca za plačilo stroškov izdelave projektne dokumentacije za spremembo lastnosti ne plača stroškov izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb; ali -----

– kupec v roku 8 (osmih) dni od prejema dodatka ne podpiše in prodajalcu v istem roku ne vrne podpisanega dodatka k prodajni predpogodbi/pogodbi iz točke f) prejšnjega odstavka tega člena SPP; ali -----

– kupec v roku 8 (osmih) dni od dneva podpisa dodatka iz točke f) prejšnjega odstavka tega člena SPP ne plača celotne cene za izvedbo sprememb, ali -----

– niso izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnjega odstavka tega člena SPP, -----

se šteje, da je kupec od zahteve za spremembo odstopil in je dolžan prodajalcu povrniti stroške izdelave projektne dokumentacije za izvedbo sprememb, v kolikor je bila ta izdelana in vse druge stroške, nastale prodajalcu zaradi podane zahteve za spremembo. Za povračilo teh stroškov bo prodajalec kupcu izstavil poseben račun, ki bo zapadel v plačilo v roku 8 (osmih) dni od dneva njegove izstavitve -----

3. (tretjič) poglavje: PLAČILO KUPNINE -----

Rezervacija stanovanja

9. (deveti) člen

- (1) (ena) Kupec je dolžan ob rezervaciji plačati 5.000 EUR (pet tisoč evrov 00/100) rezervacijske varščine, čimer pridobi pravico do rezervacije za 30 (tridesetih) dni.
- (2) (dve) Če kupec sklene prodajno predpogodbo/pogodbo v roku 30 (tridesetih) dni, se rezervacijska varščina všteje v aro.
- (3) (tri) Če kupec ne sklene prodajne predpogodbe/pogodbe v roku 30 (tridesetih) dni od vplačila rezervacijske varščine, prodajalec zadrži 1.000,00 EUR (tisoč evrov 00/100) za administrativne stroške, 4.000,00 EUR (štiritisoč evrov 00/100) pa vrne kupcu v 8 (osmih) delovnih dnevih po izteku roka rezervacije.
- (4) (štiri) Rezervacija ni pogoj za nakup stanovanja.

Ara

10. (deseti) člen

- (1) (ena) Kupec je dolžan v znamenje sklenitve prodajne predpogodbe/pogodbe plačati aro v višini 10 (deset) % kupnine.
- (2) (dve) Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenjene prodajne predpogodbe/pogodbe se všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine.
- (3) (tri) Prodajna predpogodba/pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, da kupec v roku 8 (osmih) dni od dneva podpisa prodajne predpogodbe/pogodbe plača aro, sicer šteje, da prodajna predpogodba/pogodba ni bila sklenjena, razen če se pogodbeni stranki izrecno dogovorita drugače.
- (4) (štiri) V primeru, da prodajalec odstopi od predpogodbe/pogodbe zaradi zamude kupca s plačilom kupnine (12. (dvanajstim) čl. teh SPP), sklenitvijo prodajne predpogodbe/pogodbe (peta in šesta točka 12. (dvanajstega) člena teh SPP) ter pregledom in prevzemom nepremičnine (14 (štirinajst). in 15 (petnajst). člen teh SPP) prodajalec obdrži prejeto aro. V tem primeru se zadržana ara šteje kot pogodbena kazen za zamudo kupca pri plačilu pogodbene kupnine, sklenitvijo pogodbe ali prevzemom nepremičnine. Skladno s temi SPP in prodajno predpogodbo/pogodbo. Prodajalec je upravičen pobotati prejeto aro s svojim zahtevkom za pogodbeno kazen, tudi če takšen zahtevek ne zapade v plačilo.
- (5) (pet) V kolikor sta se pogodbeni stranki dogovorili, da kupec ni dolžan plačati aro, prodajalec pa je od pogodbe odstopil zaradi zamude kupca iz prejšnjega odstavka tega člena SPP, je prodajalec upravičen zadržati celoten znesek morebitne plačane rezervacije. V takem primeru plačani znesek rezervacije šteje kot pogodbena kazen za zamudo kupca pri plačilu pogodbene kupnine, sklenitvijo pogodbe ali prevzemom nepremičnine.
- (6) (šest) Plačana ara in rezervacija ne šteje kot predplačilo in se zato ne obrestuje.

Kupnina

11. (enajsti) člen

(1) (ena) Kupec je dolžan plačati obroke kupnine v naslednjih rokih: -----

a) 10 % (deset odstotkov) kupnine v roku 8 (osmih) dni po sklenitvi prodajne predpogodbe/pogodbe, razen če ni v predpogodbi/pogodbi izrecno drugače dogovorjeno -----

b) 90 % (devetdeset odstotkov) kupnine najpozneje 3 (tri) dni pred predvidenim datumom izročitve pogodbene nepremičnine kupcu (1. (prvi) odstavek 14. (štirinajstega) člena teh SPP). -----

(2) (dve) Ne glede na prejšnji odstavek tega člena, kupec ni dolžan plačati:-----

a) zadnjih 10 % (deset odstotkov) kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri ali je prodajalec sposoben: -----

– izročiti pogodbeno nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, t.j. s tehničnimi lastnostmi glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in naprav, kot so določene v Prilogi 3 (tri) teh SPP; -----

– omogočiti kupcu posest pogodbene nepremičnine , -----

– izročiti kupcu kopijo uporabnega dovoljenja; -----

– izročiti kupcu kopijo etažnega načrta posameznega dela stavbe, ki predstavlja pogodbeno nepremičnino; -----

– izročiti kupcu certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave glede pogodbene nepremičnine ter enake dokumente glede opreme in naprav, ki so skupni deli stavbe, izročiti upravniku; -----

– izročiti upravniku projekte izvedenih del; -----

b) 5 (pet) % kupnine v primeru, če se ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine ugotovijo očitne napake, ki so bile reklamirane skladno z 19. čl. ZVKSES, pri čemer kupec uveljavi svojo pravico do zadržanja tega dela kupnine tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju , ki je potrdil te SP v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni svojo obveznost iz 26. čl. ZVKSES; -----

c) 5 (pet) % kupnine v primeru, da prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na stanovanju v korist kupca, skladno z 12. čl. ZVKSES. -----

(3) (tri) Kupec je dolžan plačati morebitni zadržani del kupnine po točki b) prejšnjega odstavka tega člena in SPP v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi reklamirane napake, ki so razlog za zadržanje. -----

(4) (štiri) Kupec je dolžan plačati morebitni zadržani del kupnine po točki c) prejšnjega odstavka tega člena hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na pogodbeni nepremičnini v korist kupca. -----

(5) (pet) Kupec je dolžan aro in preostali del kupnine plačati z nakazilom na transakcijski račun ter sklicem, navedenim na prodajni predpogodbi/pogodbi. -----

Zamuda s plačilom kupnine -----

 8



12. (dvanajsti) člen

- (1) (ena) Če kupec zamudi s plačilom kupnine ali posameznega dela kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas od dospelosti posameznega obroka kupnine do plačila, ki na dan sprejema teh SPP znašajo 10,15 (deset celih petnajst) (deset celih in 15 (petnajst) stotin) % letno, preračunano na število dni zamude.
- (2) (dve) Če kupec zamudi s plačilom kupnine ali posameznega dela kupnine za en mesec ali več, ima prodajalec pravico od predpogodbe/pogodbe odstopiti, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine.
- (3) (tri) Prodajalec odstopno upravičenje iz prejšnjega odstavka uveljavi tako, da kupcu priporočeno po pošti pošlje odstopno izjavo, ki začne učinkovati z dnem, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino ali del zamujene kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dneva dospelosti do plačila prej oz. tistega dne, ko je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od predpogodbe/pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.
- (4) (štiri) Če prodajalec odstopi od predpogodbe/pogodbe iz razloga, navedenega v drugem odstavku tega člena teh SPP, mora kupcu vrniti zneske kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšane za morebitni znesek are ali rezervacije, ki je pravno gledano pogodbena kazen (četrti in peti odstavek 10. (desetega) člena).
- (5) (pet) Prodajalec mora znesek iz prejšnjega odstavka tega člena teh SPP vrniti kupcu, ko sta izpolnjena naslednja pogoja:
- a) Ko prodajalec z drugi kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista pogodbena nepremičnina, in
 - b) Ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke, plača obroke kupnine, ki so po skupnem znesku najmanj enaki znesku iz četrtega odstavka tega člena teh SPP.

4. (četrtič) poglavje: IZROČITEV POGODBENE NEPREMIČNINE

Rok za izročitev

13. (trinajsti) člen

- (1) (ena) Prodajalec mora izročiti pogodbeno nepremičnino najkasneje do 30.10.2026 (tridesetega oktobra dvatisočšestindvajset), oz. v roku 60 (šestdesetih) dni od sklenitve predpogodbe/pogodbe, v kolikor je bila predpogodba/pogodba sklenjena po 31.8.2026 (enaintridesetem avgustu dvatisočšestindvajset).
- (2) (dve) Prodajalec izpolni obveznost izročiti pogodbeno nepremičnino kupcu:
- a) ko pridobi uporabno dovoljenje; in
 - b) ko je pogodbena nepremičnina zgrajena skladno z častnostmi, določenimi v teh SPP; in
 - c) ko z upravnikom sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.

(3) (tri) Šteje, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti pogodbeno nepremičnino kupcu, če: -----

a) so do izteka rok za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnjega odstavka tega člena teh SPP; in -----

b) je prodajalec kupcu najkasneje v 15 (petnajstih) dneh omogočil, da opravi prevzem pogodbene nepremičnine. -----

(4) (štiri) Šteje, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo pogodbene nepremičnine kupcu, če: ---

a) prodajalec odkloni izročitev pogodbene nepremičnine kupcu, ker le-ta še ni plačal celotne kupnine, razen v primeru, če je razlog za neplačilo dela kupnine uveljavljanje upravičenja kupca zadržati del kupnine skladno s točkami a), b) in c) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh SPP; ali -----

b) prodajalec najkasneje mesec pred iztekom roka za izročitev pogodbene nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, četudi o zahtevi upravni organ odloči kasneje in sicer: -----

– bodisi izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo pomanjkljivosti -----

– bodisi izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa za odpravo pomanjkljivosti. -----

Izročitev in prevzem pogodbene nepremičnine -----

14. (štirinajsti) člen -----

(1) (ena) O točnem datumu izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine prodajalec kupca obvesti s pisnim pozivom na prevzem pogodbene nepremičnine, poslanim s priporočeno pošto pošiljko vsaj 8 (osem) dni pred datumom izročitvi na naslov, naveden na prodajni pogodbi. Kupec je dolžan prodajalca nemudoma oz. v roku največ 3 (treh) delovne dni obvestiti o morebitni spremembi naslova. V kolikor tega ne stori in pride v odnosu med prodajalcem in kupcem do neuresničevanja pogodbenih obveznosti, ima opustitev za posledico odločitev v korist prodajalca. -----

(2) (dve) Prodajalec izroči kupcu pogodbeno nepremičnino tako, da: -----

a) kupcu omogoči posest pogodbene nepremičnine; -----

b) kupcu izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo ter etažni načrt posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe; -----

c) kupcu izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave glede pogodbene nepremičnine ter enake dokumente glede skupni delov izroči upravniku; -----

d) upravniku izroči projekte izvedenih del. -----

(3) (tri) O izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine prodajalec in kupec sestavita in podpišeta zapisnik (primopredajni zapisnik), ki ga pripravi prodajalec in obsega: -----

- opis stanja pogodbene nepremičnine s podatki ali ustreza lastnostim, določenim s prodajno pogodbo in temi splošnimi pogoji, -----
- izjavo kupca o prevzemu pogodbene nepremičnine oz. izjavo o razlogih za morebitno odklonitev prevzema nepremičnine, -----
- izjavo kupca o prevzemu kopije uporabnega dovoljenja, etažnega načrta posameznega dela stavbe, predpisanih certifikatov, garancijskih listov in izjave o skladnosti za opremo in naprave pogodbene nepremičnine, -----
- morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile ugotovljene ob izročitvi in prevzemu in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil, -----
- izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah kupca ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine (pravica zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob izročitvi in prevzemu in pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo z opozorilom, da bo kupec te pravice izgubil, če jih ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine ne bo uveljavil). -----

(4) (štiri) Kupec je dolžan prevzeti pogodbeno nepremičnino na dan, določen v pisnem pozivu za izročitev in prevzem pogodbene nepremičnine iz prvega odstavka tega člena teh SPP.

(5) (pet) Če kupec v roku iz prejšnjega odstavka tega člena SPP brez utemeljenih razlogov ne prevzame pogodbene nepremičnine, se šteje, da je v prevzemni zamudi in: -----

a) je prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu upravičen zaračunati obratovalne in druge stroške, ki so posledica izvedbe izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine na drugi dan, ki jih predstavljajo zlasti, vendar ne samo: -----

- nujni obratovalni stroški (zlasti stroški priključnine na komunalne vode, nujni stroški porabljenih energentov, vključno s stroški ogrevanja), -----

- stroški izvedbe, in organizacije izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine na drugi dan in -----

- sorazmerni del stroškov obratovanja in vzdrževanja skupnih delov stavbe. ----

b) Kupec od v pozivu določenega datuma izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja pogodbene nepremičnine ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja pogodbene nepremičnine, kakor tudi tveganja morebitne protipravne zasede pogodbene nepremičnine. -----

(6) (šest) Kupec nima pravice odkloniti izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe pogodbene nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po točki b) drugega odstavka 11. (enajsti) člen teh SPP. -----

(7) (sedem) Šteje, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu iz prvega odstavka tega člena SPP določil za izročitev in prevzem, prevzel pogodbeno nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema, če: -----

- a) se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv za izročitev in prevzem pogodbene nepremičnine, -----
- b) kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem pogodbene nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po točkah b) in c) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh SPP.-----

Pregled pogodbene nepremičnine – odprava očitnih napak -----

----- 15. (petnajsti) člen -----

- (1) (ena) Po prejemu pisnega poziva iz prvega odstavka 14. (štirinajstega) člena, mora prodajalec kupcu najmanj 5 (pet) dni pred dnevom izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine, ki izhaja iz poziva prodajalca iz prvega odstavka 14. (štirinajstega) člena teh splošnih pogojev, omogočiti pregled pogodbene nepremičnine. -----
- (2) (dve) Ob pregledu pogodbene nepremičnine sestavi kupec in prodajalec zapisnik (zapisnik o pregledu), v katerem so ugotovljene morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan odpraviti na lastne stroške. -----
- (3) (tri) Prodajalec mora kupcu ob pregledu omogočiti, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti pogodbeno nepremičnino skladno z določili prodajne pogodbe ter na način, določen v 18. členu ZVKSES ter tako torej ne obstajajo zadržki za zadržanje zadnjih 10 (deset) (deset)% kupnine po točki a) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh SPP. -----
- (4) (štiri) V kolikor je ob pregledu pogodbene nepremičnine ugotovljeno, da ne obstajajo zadržki za zadržanje zadnjih 10 (deset) % kupnine po točki a) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh SPP, to ugotovitev kupec in prodajalec potrdita s podpisom izjave v zapisniku o pregledu. -----
- (5) (pet) V kolikor so ob pregledu nepremičnine ugotovljene napake, ki so navedene v zapisniku o pregledu, ki jih prodajalec ne odpravi do dneva izročitve in prevzema, ki je določen v pozivu prodajalca iz prvega odstavka 14. (štirinajstega) člena teh SPP, napake pa ne ovirajo normalne uporabe pogodbene nepremičnine, kupec nima pravice odkloniti izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po točki b) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh SPP: -----
- (6) (šest) Napake, katerih odpravo je kupec zahteval ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine in so navedene v primopredajnem zapisniku, mora prodajalec na lastne stroške odpraviti v roku, določenem v primopredajnem zapisniku, najkasneje pa v enem mesecu od dneva izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine. -----
- (7) (sedem) V kolikor prodajalec napak iz prejšnjega odstavka teh SPP ne odpravi v enem mesecu, lahko kupec: -----
- a) bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak -----
- b) bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca -----
- c) bodisi zahteva znižanje kupnine. -----
- (8) (osem) Če kupec uveljavi svoje upravičenje po točkah b) ali c) prejšnjega odstavka tega člena teh SPP, ni dolžan plačati dela kupnine, ki ga je zadržal po točki b), dokler ni do-

končno ugotovljena višina stroškov, potrebnih za odpravo napak oziroma dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak po točki c).-----

(9) (devet) Kupec mora zahtevati odpravo napak, ki jih je mogoče ugotoviti ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine, najpozneje ob izročitvi in prevzemu, saj sicer izgubi pravico do uveljavljanja teh napak.-----

(10)(deset) Če ima pogodbena nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od prodajne pogodbe skladno s petim odstavkom 20. člena ZVKSES. -----

(11)(enajst) Ne glede na določila prejšnjega odstavka kupec ni upravičen do povračila kakršnekoli škode od prodajalca ali do odstopa od pogodbe, ki bi bila v vzročni zvezi z okoliščino, da bi gradnja posameznih stanovanj v objektu Vila Selo potekala v različnih čarovnih zamikih po posameznih fazah in bi bila kupcu pogodbena nepremičnina izročena še preden bi bila zaključena gradbena dela na celotnem objektu Vila Selo. -----

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo pogodbene nepremičnine-----

-----16. (šestnajsti) člen-----

(1) (ena) Če prodajalec zamudi z izročitvijo pogodbene nepremičnine zaradi razlogov, za katere odgovarja prodajalec, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višino 0,5 (nič celih pet) (nič 5/10 (pet desetini)) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude.-----

(2) (dve) Skupni znesek pogodbene kazni iz prejšnjega odstavka tega člena teh splošnih pogojev ne more preseči 50 (petdeset) (petdeset)% kupnine.-----

-----5. (petič) poglavje: ODPRAVA SKRITIH NAPAK-----

Odgovornost za napake-----

-----17. (sedemnajsti) člen-----

(1) (ena) Prodajalec odgovarja za napake pogodbene nepremičnine, ki jih navkljub skrbnemu pregledu ni bilo mogoče ugotoviti ob izročitvi in prevzemu pogodbene nepremičnine (skrite napake), če se te pokažejo v dveh letih od dneva izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine, pod pogojem, da je kupec pogodbeno nepremičnino uporabljal s skrbnostjo dobrega gospodarja in v skladu z navodili za uporabo proizvajalcev opreme, ki je bila v pogodbeno nepremičnino vgrajena ob izročitvi in prevzemu, napake pa niso posledica kupčeve neskrbne uporabe ali uporabe pogodbene nepremičnine v nasprotju z omenjenimi navodili.-----

(2) (dve) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662. člen Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 (štiriinšestdeset / šestnajst) – odl. US in 20/18 (dvašest / osemnajst) – OROZ631 (OROZ šeststoenaintrideset))), če se te pokažejo v desetih letih od dneva izročitve in prevzema pogodbene nepremičnine.-----

Obvestilo o napakah

18. (osemnajsti) člen

- (1) (ena) 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.
- (2) (dve) V obvestilu iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.
- (3) (tri) Ne glede na dogovor iz 30. (tridesetega) člena teh splošnih pogojev se šteje, da je kupec prodajalca pravočasno obvestil o skriti napaki:
 - a) bodisi če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku iz prvega odstavka tega člena,
 - b) bodisi če je prodajalec obvestilo o napakah, ki ni bilo poslano na način iz prejšnje točke, prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena.

Odprava skritih napak

19. (devetnajsti) člen

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

Bančna garancija za odpravo skritih napak

20. (dvajseti) člen

- (1) (ena) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotovil odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnem roku iz prvega odstavka 17. (sedemnajstega) člena teh splošnih pogojev pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bodisi lastno bančno garancijo, bodisi bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:

- a) da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije, -----
- b) da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija, -----
- c) da je rok veljavnosti garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od izročitve in prevzema skupnih delov stavbe (22. člen ZVKSES), -----
- d) da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, in -----
- e) da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli). -----
- (2) (dve) Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka teh splošnih pogojev v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe, in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje. -----

Garancija za naprave in opremo -----

----- 21. (enaindvajseti) člen -----

- (1) (ena) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v pogodbeno nepremičnino s strani prodajalca, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev naprav in opreme. -----

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

Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca -----

----- 22. (dvaindvajseti) člen -----

- (1) (ena) Prodajalec bo pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov stavbe zagotovil v dveh mesecih od dneva pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, pri čemer to svojo obveznost izpolni tako, da izdela elaborat za vpis etažne lastnine in predlaga vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb, nakar sprejme akt o oblikovanju etažne lastnine in vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine. -----
- (2) (dve) Če prodajalec v roku iz prejšnjega odstavka ne vloži predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vloži kupec, pri čemer se za enostranski posel lastnika o oblikovanju etažne lastnine iz drugega odstavka 188. člena Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09 (osemindvajset / nič devet), 25/11 (petindvajset / enajst), 14/15 (štirinajst petnajst) – ZUUJFO, 69/17 (devetinšestdeset / sedemnajst), 11/18 (enajst osemnajst) – ZIZ-L in 16/19 (šestnajst devetnajst) – ZNP-1) šteje ta notarski zapis skupaj z identifikacijskimi številkami stavbe in njenih posameznih oziroma skupnih delov, določenih z odločbo o vpisu stavbe v kataster stavb. -----

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca -----

23. (triindvajseti) člen

- (1) (ena) Prodajalec bo v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo ob kupčevi predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine v skladu s točkama b) in c) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh splošnih pogojev, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu izročil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo kupca na pogodbeni nepremičnini, na kateri bo podpis prodajalca notarsko overjen ter notarsko overjeno dovolilo za izbris hipoteke iz točke d) prvega odstavka 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev.
- (2) (dve) Prodajalec lahko svojo obveznost iz prejšnjega odstavka izpolni tudi tako, da izroči notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na pogodbeni nepremičnini v korist kupca in notarsko overjeno dovolilo za izbris hipoteke iz točke d) prvega odstavka 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev pred zapadlostjo kupnine notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del zaradi odprave očitnih napak (točka b) drugega odstavka 11. člena teh splošnih pogojev oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz tretjega odstavka 15. člena ZVKSES (zadržanje po točki c) drugega odstavka 11. (enajstega) člena teh splošnih pogojev).
- (3) (tri) V primeru, če se kupec odloči, da bo nakup pogodbene nepremičnine financiral s kreditom pri banki, bo kupec prodajalcu izročil podpisano izjavo banke, s katero bo ta izjavila, da je kupcu odobrila namenski kredit za nakup pogodbene nepremičnine ter da bo po podpisu sporazuma o zavarovanju denarne terjatve pri izbranem notarju prodajalcu za kupca plačala v izjavi navedeni znesek (financirani znesek). V tem primeru bo prodajalec ali v njegovem imenu notar, notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na pogodbeni nepremičnini v korist kupca in notarsko overjeno dovolilo za izbris hipoteke iz točke d) prvega odstavka 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev izročil notarju, pri katerem bo razpisan narok za zavarovanje denarne terjatve banke, vse pod pogojem, da bo kupec za preostali znesek kupnine, ki ga banka ne bo financirala, dokazal plačilo celotne kupnine.
- (4) (štiri) Stroške vpisa lastninske pravice v korist kupca pri pogodbeni nepremičnini nosi kupec.
- (5) (pet) S sklenjeno Prodajno predpogodbo in prodajno pogodbo daje kupec pooblastilo prodajalcu, da v imenu kupca sklene morebitne služnostne in druge pogodbe, potrebne za priključitev stavbe na komunalno in drugo infrastrukturo ter za izvajanje dejavnosti upravljavcev komunalne infrastrukture, vključno z upravljanjem in vzdrževanjem.

7. (sedmič) poglavje: UPRAVNIK

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

24. (štirindvajseti) člen

- (1) (ena) Prodajalec bo z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev.
- (2) (dve) Prodajalec bo upravniku izročil skupne dele stavbe ter mu izročil predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave glede opreme in naprav, ki so skupni deli stavbe ter projekte izvedenih del.

Dolžnosti in pooblastila upravnika v zvezi s stvarnimi napakami na skupnih delih stavbe

25. (petindvajseti) člen

- (1) (ena) Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov, prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme iz 21. (enaindvajsetega) člena splošnih pogojev obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahteve na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.
- (2) (dve) Jamčevalni rok za skrite napake na skupnih delih stavbe začnejo teči, ko je skupne dele stavbe prevzel upravnik.

8. (osmič) poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

Uporaba določb

26. (šestindvajseti) člen

- (1) (ena) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov stavbe iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev.
- (2) (dve) Določbe tega poglavja učinkujejo tudi za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznih delov stavbe.
- (3) Podrobnejša vsebina pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena bo urejena s pogodbo o upravljanju stavbe, predvsem:
 - način upravljanja,
 - uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi,
 - delitev stroškov in vzdrževanje skupnih delov.

Upravljanje

27. (sedemindvajseti) člen

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

Uporaba

28. (osemindvajseti) člen

- (1) (ena) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike. -----
- (2) (dve) Pri uporabi skupnih delov stavbe iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red, ki ga sprejmejo etažni lastniki. -----
- (3) (tri) Zunanji izgled stavbe in zunanja ureditev, kot so opisno opredeljeni tudi v tehničnem opisu v Prilogi 3 (tri) teh splošnih pogojev, so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in predmet avtorske pravice prodajalca. Kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na zunanji izgled stavbe, kakor tudi zunanje ureditve, vključno z nameščanjem opreme, naprav in pripomočkov so mogoče le s soglasjem prodajalca, sicer je upravnik takšno opremo, naprave in pripomočke upravičen odstraniti na stroške etažnega lastnika. -----
- (4) (štiri) Etažni lastnik mora upravniku ali od njega pooblaščenim osebi po vnaprejšnji napovedi omogočiti dostop do skupnih delov stavbe, vključno s pripadajočimi napravami ter konstrukcijskimi elementi stavbe zaradi rednih pregledov ter rednih in izrednih vzdrževalnih posegov, ki so potrebni za nemoteno obratovanje stavbe. -----
- (5) (pet) Dostop iz prejšnjega odstavka je posamezni etažni lastnik dolžan zagotoviti upravniku ali od njega pooblaščenim osebi tudi v primeru potrebe odstranitve opreme, naprav in pripomočkov, ki so bili nameščeni v nasprotju s tretjim odstavkom tega člena splošnih pogojev. -----

Stroški uporabe in vzdrževanja -----

-----29. (devetindvajseti) člen-----

Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov stavbe iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe v skladu s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13). -----

-----9. (devetič) poglavje: DRUGA IN KONČNA DOLOČBA-----

Način obveščanja-----

-----30. (trideseti) člen-----

- (1) (ena) Vsa sporočila, izjave in druga pisanja, ki jih je v skladu s temi splošnimi pogoji ali predpogodbo oziroma prodajno pogodbo potrebno pošiljati priporočeno po pošti, kupec prodajalcu pošilja na naslov prodajalca, ki je naveden v prodajni predpogodbi ali prodajni pogodbi, prodajalec pa kupcu na naslov kupca, ki je naveden v prodajni predpogodbi ali prodajni pogodbi. -----
- (2) (dve) Če katerakoli od pogodbenih strank (naslovnik) prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe, ki ji druga pogodbeni stranka (pošiljatelj) prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe priporočeno po pošti pošlje sporočilo, izjavo ali drugo pisanje, sporočila, izjave ali drugega pisanja ne prevzame oziroma dostave ni mogoče opraviti, se šteje, da je naslovnik sporočilo, izjavo ali pisanje prejel, ko pošiljatelj prejme vrnjeno sporočilo, izjavo ali pisanje, ki ga ni bilo mogoče dostaviti naslovniku. -----

- (3) (tri) Medsebojna komunikacija med kupcem in prodajalcem, ki ne sodi v komunikacijo po prvem odstavku tega člena splošnih pogojev, bo med kupcem in prodajalcem potekala po elektronski pošti, pri čemer bo ta potekala preko naslovov elektronske pošte, ki si jih kupec in prodajalec izmenjata najpozneje ob sklenitvi prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe. V kolikor kupec po sklenitvi prodajne pogodbe spremeni naslov elektronske pošte, mora o tem nemudoma obvestiti prodajalca, sicer v primeru, če ta opustitev privede do neizpolnjevanja posameznih pogodbenih obveznosti, velja, da je glede teh nastopila zamuda upnika. V kolikor kupec ne uporablja elektronske pošte, bo medsebojna komunikacija med kupcem in prodajalcem potekala po pošti.-----

Veljavnost in uporaba splošnih pogojev -----

-----31. (enaintrideseti) člen -----

Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema in so sestavni del vsake prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe, katere predmet je pogodbena nepremičnina. -----

Velenje, 19.03.2026 (devetnajstega marca dvatisočšestindvajset) -----

Pekave d.o.o.

Samir Halilović

Gordana Slemenik



Notar

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA VELENJE

Rudarska cesta 6a, 3320 Velenje

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Danica Pustatičnik
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 4ADA94E20000000005753
Potek veljavnosti: 02. 12. 2026
Čas podpisa: 28. 03. 2024 14:06
Št. dokumenta: 351-301/2023-6255-37

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Edvard Vučina
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3C3C76DC0000000005751
Potek veljavnosti: 22. 04. 2026
Čas podpisa: 28. 03. 2024 14:27
Št. dokumenta: 351-301/2023-6255-37

T: 03 899 57 00
F: 03 899 58 40
E: ue.velenje@gov.si
www.upravneenote.gov.si/velenje/

Številka: 351-301/2023-6255-37
Datum: 28. 03. 2024

Upravna enota Velenje izdaja, na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 121/23 - odl. US in 133/23 - GZ-1A; v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorke, Gordane Slemenik, Šentjungert 24, Šmartno v Rožni dolini, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I.

Investitorki, Gordani Slemenik, se dovoli gradnja **večstanovanjske stavbe s petimi stanovanji**, na zemljišču s parc. št. 350/1, v k. o. 964 Velenje (na mestu predhodno odstranjene stavbe) ter gradnja potrebnih priključkov na javno infrastrukturo, ki bodo izvedeni na zemljišču s parc. št. 349/5 in 3582/16, v k. o. 964 Velenje.

Podrobnejši mikrolokacijski, tehnični, oblikovalski pogoji, ki so za investitorja obvezujoči, so določeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 055/22, november 2022 - čistopis, projektant Arhitektura, d. o. o., Slovenske Konjice, vodja projekta Tomaž Štruc, ZAPS 1297 (v nadaljevanju DGD). Navedeni DGD je sestavi del te odločbe.

K predvideni gradnji so mnenja podali pristojni mnenjodajalci:

- Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, mnenje o skladnosti predvidenega posega v prostor z odloki Mestne občine Velenje - dopolnitev, št. 3511-0749/2022-310/B, 11. 9. 2023;
- Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, pozitivno mnenje upravljalec občinske ceste, št. 3711-0049/2023, 22. 3. 2023;
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 86, Celje, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-969/2023-2, 16. 2. 2023;
- Elektro Celje, d. d., Vrunčeva 2a, Celje, mnenje št. 1385217, 17. 4. 2023;
- Komunalno podjetje Velenje, d. o. o., Koroška cesta 37b, Velenje:
 - mnenje za vodovod s št. 351-51/2023-12305-1, 23. 2. 2023;
 - mnenje za kanalizacijo (fekalno in meteorno) s št. 351-51/2023-12305-2, 23. 2. 2023;
 - mnenje za toplovod s št. 351-51/2023-12305-3, 23. 2. 2023;
- Telekom Slovenije, d. d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO vzhodna Slovenija, Lava 1, Celje, mnenje št. 117633-CE/811-LM, 1. 3. 2023;
- Telemach, d. o. o., Brnčičeva ulica 49A, Črnuče, mnenje št. 107/1-2023, 16. 2. 2023;
- T2, d. o. o., Verovškova 64A, Ljubljana, mnenje št. 93/2023, 14. 2. 2023;
- PUP - Saubermacher, d. o. o., Koroška cesta 46, Velenje, mnenje za ravnanje s komunalnimi odpadki, št. PUPS/ACO-83-2023/PM, 12. 9. 2023;

II.

To gradbeno dovoljenje obsega naslednje pogoje:

1. Namembnost in zahtevnost:

- namembnost: CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- zahtevnost: manj zahteven objekt;

2. Velikost in oblikovanje:

- oblika in velikost stavbe je razvidna iz grafičnega dela lokacijskih podatkov, list z oznako »projekcija objekta na zemljišče z gabariti in odmiki, zazidana površina«;
- število stanovanjskih enot: 5;
- tlorisni gabarit stavbe:
 - klet 15,70 m x 8,30 m; pritličje 15,70 m x 10,80 m;
 - maksimalna velikost (z zunanjim stopniščem na Z strani): 17,80 m x 10,80 m;
- bruto tlorisna površina: 424 m²;
- etažnost: klet + pritličje + mansarda
- streha: dvokapnica naklona 40° in ravna na izsidkih; kritina se mora prilagoditi kritini na večini sosednjih obstoječih objektih;
- glavne višinske kote:
 - abs. višinska kota pritličja: $\pm 0,00 \text{ m} = + 408,65 \text{ m nmv}$;
 - višina stavbe (od najnižje etaže do vrha stavbe - sleme strehe): 10,65 m;
- dostop do stanovanj:
 - do stanovanj A in B: iz J strani stavbe, neposredno iz zunanjih utrjenih površin; vsako stanovanje ima svoje notranje stopnice, ki vodijo iz kleti v pritličje;
 - do stanovanja C (v pritličju, severni del stavbe): na S strani stavbe, iz nivoja pritličja, do katerega se dostopa preko zunanjih stopnic na Z strani;
 - do stanovanj D in E (v mansardi): na Z strani, iz nivoja pritličja, preko zunanjega dvoramnega stopnišča;
 - do skupnih kletnih prostorov z oznako F: iz J strani stavbe, neposredno iz zunanjih utrjenih površin;

3. Lega in odmiki najbolj izpostavljenega dela stavbe od parcelnih mej:

- so razvidni iz grafičnega dela lokacijskih podatkov, list z oznako »projekcija objekta na zemljišče z gabariti in odmiki, zazidana površina«;
- na mestu poprej odstranjene zakonito zgrajene stavbe se postavi nova stavb z enakim odmikom – odmiki se glede na sedanje stanje ne spremenijo;
- od zemljišča s parc. št. 350/2: minimalno 0,70 m;
- od zemljišča s parc. št. 351: minimalno 0,80 m;
- od objekta na parc. št. 351: minimalno 2,50 m;
- od objekta na parc. št. 350/2: minimalno 2,05 m;
- od zemljišča s parc. št. 349/5: ni odmika – do meje;
- od objekta na parc. št. 349/5: minimalno 0,70 m;

4. Komunalna ureditev zemljišča - zagotovitev minimalne oskrbe:

- vsi obstoječi in predvideni priključki in prestativne ter poteki tras javne infrastrukture so razvidni iz grafičnega dela lokacijskih podatkov, list z oznako »minimalna oskrba objekta, priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo« ter »zaščite in prestativne infrastrukturnih vodov«;
- obravnavana stavba se priključi na obstoječo javno infrastrukturo: vodovod, toplovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, telekomunikacije, elektriko, urejen bo odvoz odpadkov;
- priključki se v glavnem izvedejo na parceli 350/1; priključek na javno kanalizacijo (fekalno in meteorno) bo izveden na parceli 349/5; priključek na javni vodovod bo izveden na parceli 3582/16;
- dostop do javne kategorizirane ceste: je obstoječ, iz parcele 350/1 neposredno na občinsko kategorizirano cesto na zemljišču s parc. št. 3582/16;

d.





5. Zunanja ureditev, prometna ureditev, mirujoči promet, gradbena parcela:

- je razvidna iz grafičnega dela lokacijskih podatkov, list z oznako »utrjene prometne površine, funkcionalne površine, odprte bivalne površine, zelene površine«;
- na S in V strani predvidene stavbe bo do meje s sosednjim zemljiščem parc. št. 351 urejen pas zelenice; na J strani predvidene stavbe se na parceli 350/1 ohrani obstoječe nepokrite utrjene parkirne površine (odmiki od sosednjih zemljišč ostanejo nespremenjeni); na parceli št. 350/1 je zagotovljeno 6 parkirnih mest, 3 parkirna mesta pa se zagotovijo na sosednji parceli s št. 349/5;

6. Ureditev gradbišča:

- gradbišče bo urejeno na investitorjevi parceli s št. 350/1, kot je razvidno iz lokacijskega prikaza, list z oznako »območje in ureditev gradbišča, obseg izkopov, gradbena jama, zaščite«;
- pred pričetkom del je potrebno zavarovati gradbišče;
- pred pričetkom del je potrebno zakoličiti obstoječe vode in vse pristojne mnenjedajalce obvestiti o pričetku del; celotno omrežje in vsa križanja je potrebno posneti za vpis v kataster gospodarske javne infrastrukture;
- izvajanje del je potrebno organizirati tako, da zaradi del na gradbišču ne bo ogrožena varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosednji objekti, okolje in živali, da bo preprečeno onesnaževanje tal in vod;
- investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del na gradbišču hranijo ali začasno skladiščijo odpadke, ki nastajajo pri gradbenih delih, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama tako, da ne onesnažujejo okolja ali pa zagotoviti, da se le-ti odlagajo neposredno po nastanku v ustrezne zabojnike; gradbeni odpadki se lahko oddajo le pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov; pri ravnanju z gradbenimi odpadki je potrebno upoštevati veljavne predpise, ki urejajo ravnanje z odpadki;

III.

Pogoj za začetek izvajanja gradnje je, poleg pravnomočnega gradbenega dovoljenja, tudi **prijava začetka gradnje**.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli zahtevanega podatka ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje sploh ni bila podana.

IV.

Posebni stroški za izdajo te odločbe niso nastali.

Obrazložitev:

Gordana Slemenik, Šentjungert 24, Šmartno v Rožni dolini (v nadaljevanju: Investitorica), je 7. 6. 2023 na Upravno enoto v Velenju vložila vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer za gradnjo večstanovanjske stavbe s 5 stanovanji, na zemljišču s parc. št. 350/1, v k. o. Velenje (na mestu predhodno odstranjene stavbe) ter gradnjo potrebnih priključkov na javno infrastrukturo, ki bodo izvedeni na zemljišču s parc. št. 349/5 in 3582/16, v k. o. Velenje. Iz DGD je razvidno, da so v stavbi predvidena stanovanja: stanovanje z oznako A: 3 sobno, neto tlorisne površine 70,40 m²; stanovanje z oznako B: 3 sobno, neto tlorisne površine 77,40 m²; stanovanje z oznako C: garsonjera, neto tlorisne površine 24,80 m²; stanovanje z oznako D: 2 sobno, neto tlorisne površine 56,70 m²; stanovanje z oznako E: 2 sobno, neto tlorisne površine 55,40 m²; skupni prostori z oznako F: neto tlorisne površine 40,60 m².

Iz listin zadeve je razvidno, da je bila investitorica na zaslišanju dne 1. 8. 2023 seznana s celovitim vsebinskim pregledom vloge – ugotovljeno je bilo, da je potrebno v delu dopolniti vsebino DGD-ja, predložiti manjkajoča mnenja, soglasje upravljalca občinske ceste za poseg na cesti ter pred izdajo dovoljenja plačati predpisane dajatve. Med postopkom se je vloga postopoma dopolnjevala, 24. 11. 2023 je bil predložen ustrezno izdelan čistopis DGD.

Upravni organ je v ugotovitvenem postopku preverjal, ali so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja določa 54. člen GZ-1 ter ugotovil:

1. Zgoraj navedeni DGD je ob upoštevanju določb 2. odstavka 29. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23; velja od 25. 3. 2023), izdelan z vsebino, predpisano s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1), ki je veljal v času izdelave DGD. Z vpogledi v ustrezne registre je bilo preverjeno, da sta DGD izdelala in podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave projekta vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice. Prav tako je sestavni del DGD-ja njuna podpisana izjava, s predpisano vsebino.

Za klasifikacijo vrste objekta glede na namen uporabe (CC SI) in za razvrstitev objekta glede na zahtevnost, so upoštevane določbe Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22; v nadaljevanju: uredba). Obravnavani objekt se glede na določbe prej navedene uredbe uvršča med manj zahtevne objekte.

2. K predmetni gradnji so bila pridobljena mnenja pristojnih mnenjedajalcev, in so navedena v I. točki izreka. Iz mnenj izhaja, da ni zadržkov za izdajo tega dovoljenja z vidika predpisov mnenjedajalcev. Investitor pa mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta, upoštevati vse njihove pogoje. Pri mnenjih je upoštevan 7. odstavek 43. člena GZ-1 o veljavnosti mnenj.

Na podlagi določb 282. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 - ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZUreP-3) je kot mnenjedajalec, glede skladnosti predvidene gradnje s prostorskimi izvedbenimi akti, pristojna občina. V obravnavanem primeru skladnost predvidene gradnje z odloki Mestne občine Velenje potrjuje v izreku navedeno mnenje Mestne občine Velenje, iz katerega je med drugim razvidno: da je gradnja predvidena na območju, za katerega veljajo določbe Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Velenje (objavljen v Uradnem vestniku MOV, št. 2/20 in 7/20; v nadaljevanju: OPN), v enoti urejanja prostora z oznako VE1 - območje mesta Velenje, in sicer v območju z oznako »PEUP VE1/251; v nadaljevanju OPN); da je predviden poseg skladen z odloki Mestne občine Velenje, ob upoštevanju tam navedenih pogojev (upoštevanje odmikov za gradnjo na mestu poprej odstranjene stavbe - odmiki ostajajo enaki; prilagajanje kritine sosednjim objektom, kot je določeno v izreku zgoraj);

Tukajšnji upravni organ dodatno še ugotavlja, da je iz DGD razvidno, da so upoštevani pogoji, ki jih za gradnjo določa OPN, med drugim: na obravnavanem območju je na podlagi v 144. člena dopustna gradnja večstanovanjskih stavb; upoštevani so pogoji predpisanih odmikov, in sicer 78. člen izrecno določa, da se na mestu poprej odstranjene zakonito zgrajene stavbe lahko postavi nova stavba z enakim odmikom, kot ga je imela odstranjena stavba. Prav tako je izkazano, da bo nova stavba zgrajena na mestu predhodno odstranjene stavbe, za katero je Upravna enota Velenje z odločbo št. 351-266/2020-10, izdano 18. 8. 2020 (pravnomočna 19. 9. 2020) potrdila, da stanovanjska stavba s hišno številko Selo 8, na parceli 350/1, k. o. Velenje (ID št. stavbe 969) izpolnjuje potrebne zakonske pogoje, da se šteje, da ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje.

3. Iz DGD je razvidno, da je za obravnavani objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Objekt bo priključen na razpoložljivo infrastrukturo območja.

4. Obravnavana gradnja ni na varovanem območju za katero bi bilo po predpisih o ohranjanju narave potrebno izvesti presojo sprejemljivosti.

5. Investitor so v postopku izkazal pravico graditi. Iz vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo (v nadaljevanju: eZK) je razvidno, da je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik zemljišč s parc. št. 350/1 in 349/5, k. o. Velenje. Za gradnjo infrastrukturnega priključka (vodovod) na parceli št. 3582/16, k. o. Velenje, je predloženo soglasje upravljalca občinske ceste, in sicer soglasje za izvajanje gradbenih del v območju ceste, ki ga je izdala Mestna občina Velenje, pod št. 3711-0182/2023, 12. 9. 2023.

6. Iz pridobljenih dokazil je razvidno, da so dajatve, določene z zakonom, plačane, in sicer:

- predloženo je potrdilo Mestne občine Velenje, z dne 29. 2. 2024, da je bil plačan komunalni prispevek, odmerjen z odločbo Mestne občine Velenje, št. 3548-0051/2023-302, z dne 26. 4. 2023; dokazilo o poravnanim komunalnem prispevku je pogoj na podlagi 135. člena GZ-1 do vzpostavitve sistema eGraditev;

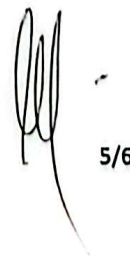
Glede stranskih udeležencev je ugotovljeno:

Pri določanju stranskih udeležencev so bile upoštevane določbe 48. in 51. člena GZ-1. Na podlagi DGD in vpogledov v eZK, je upravni organ ugotovil, da je stranski udeleženec tega postopka lahko lastnik sosednjega zemljišča s parc. št. 351 in 350/2, k. o. Velenje, Ladislav Bračič. Tukajšnjega upravni organ je z vabilom z dne 5. 12. 2023 imenovanega seznanil z obravnavano vlogo investitorke, ter vabilu priložil del lokacijskega prikaza iz zgoraj navedenega DGD, in sicer: projekcijo objekta na zemljišče z gabariti in odmiki, zazidana površina (prikazana je predvidena velikost, odmiki skrajnih točk); območje in ureditev gradbišča, obseg izkopov, gradbena jama, zaščite (prikazan je odmik); tridimenzionalni prikaz osnovnih gabaritov objekta (pogled iz južne strani). Imenovani se je odzval vabilu in prijavil svojo udeležbo v postopek. 16. 2. 2024 je bila na sedežu tukajšnjega upravnega organa opravljena ustna obravnava, na kateri sta bila prisotna investitorka in Ladislav Bračič. Iz zapisnika ustne obravnave s št. 351-301/2023-33, z dne 16. 2. 2023 je med drugim razvidno, da je bil stranski udeleženec seznanjen s predvideno gradnjo. Bračič Ladislav je izrazil željo, da se v primeru nujnih primerov oz. potrebnih intervencij omogoči širši dostop preko investitorke parcele 350/1 na parcelo 351, katere lastnik je. Investitorka se je s predlogom gospoda Bračiča strinjala in potrdila, da bosta to uredila z ustrezno dokumentacijo izven gradbenega postopka.

Upravni organ je ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji iz 54. člena GZ-1, kar pomeni, da je investitor predložil vso potrebno dokumentacijo, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je bilo o zahtevku odločeno, kot je navedeno v izreku te odločbe.

V 4. odstavku 76. člena GZ-1 je navedeno, da se po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja prijavi začetek gradnje. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni podana (1. odstavek 5. člena GZ-1).

Upravni organ je v skladu s petim odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, številka 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 - ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) v izrek zapisal tudi odločitev o stroških postopka in ugotovil, da v tem postopku stroški niso nastali.



5/6

Taksa za to odločbo, po tarifni številki 1 in 40 Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/10 – UPB, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; v nadaljevanju ZUT), v višini 301,30 EUR je bila plačana.

Do uskladitve ZUT z določbami GZ-1 se na podlagi 7. odstavka 141. člena GZ-1 za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1% investicijske vrednosti objekta vendar največ 1.000,00 EUR in ne manj kot 100 EUR, kar v konkretnem primeru (investicijska vrednost 292.770,00 EUR) znaša 292,77 EUR.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo je v roku 8 dni od dneva vročitve dopustna pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor. Pritožba se pošlje priporočeno po pošti na Upravno enoto Velenje, Rudarska 6a, 3320 Velenje ali pa se poda ustno na zapisnik. Šteje se, da je pritožba pravočasna, če je oddana priporočeno zadnji dan roka. K pritožbi je potrebno priložiti dokazilo o plačani upravni taksi v skladu s 7. odstavkom 141. člena GZ-1, v višini 292,77 EUR.

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:

Danica Pustatičnik

Svetovalka za

premoženjskopravne in
gradbene zadeve

Edvard Vučina

Vodja oddelka

Vročiti:

- Slemenik Gordana, Šentjungert 24, 3201 Šmartno v Rožni dolini,
gordana.slemenik@gmail.com - ZUP – navadni e-predal
- Ladislav Bračič, Selo 9, 3320 Velenje - osebno
- Mestna občina Velenje, info@velenje.si - ZUP – navadni e-predal
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, Celje, gp.drsv-ce@gov.si - ZUP – navadni e-predal
- Elektro Celje, d. d., info@elektro-celje.si - ZUP – navadni e-predal
- Komunalno podjetje Velenje, d. o. o., kpv@kp-velenje.si - ZUP – navadni e-predal
- Telekom Slovenije, d. d., Celje, sprejemna.pisarna@telekom.si - ZUP – navadni e-predal
- Telemach, d. o. o., info@telemach.si - ZUP – navadni e-predal
- T-2, d. o. o., info@t-2.net - ZUP – navadni e-predal
- PUP Saubermacher, d. o. o., podjetje@pup-saubermacher.si - ZUP – navadni e-predal

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA VELENJE

Rudarska cesta 6a, 3320 Velenje

T: 03 899 57 00
F: 03 899 58 40
E: ue.velenje@gov.si
www.upravneenote.gov.si/velenje/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Andreja Kuhar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 7249D0670000000057534
Potek veljavnosti: 21. 12. 2025
Čas podpisa: 09. 02. 2026 13:04
Št. dokumenta: 021-32/2026-6255-13

Številka: 021-32/2026-16
Datum: 9.2.2026

Upravna enota Velenje, izdaja na zahtevo stranke Gordane Slemenik, z dne 9.2.2026, na podlagi določb 179. 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 v nadaljevanju ZUP), naslednje

POTRDILO

I.

Upravna enota Velenje potrjuje, da je odločba – sklep številka 351-301/2023-6255-37, izdana dne 28.3.2023, postala dokončna in pravomočna dne 23.04.2024.

II.

Stroški za izdajo tega potrdila niso nastali.

Andreja Kuhar
Dokumentalistka



PRIJAVA
SPREMEMBE INVESTITORSTVA

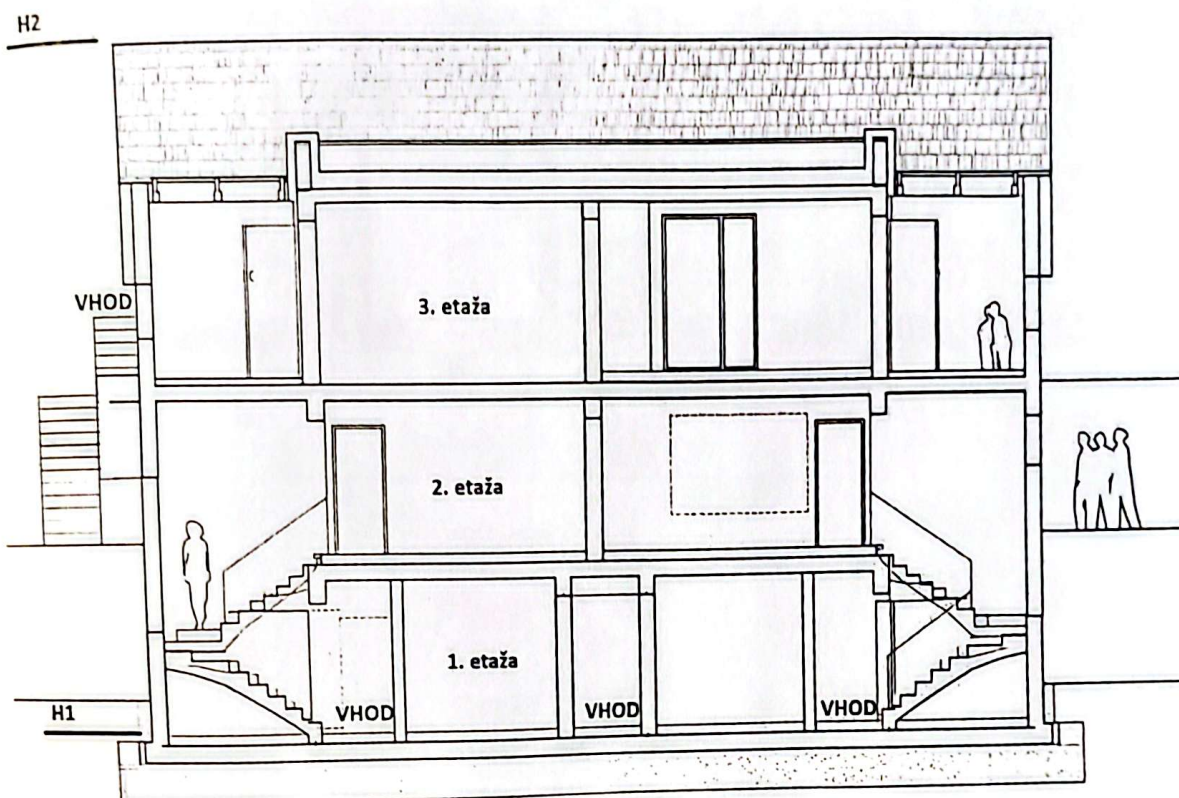
INVESTITOR	V GRADBENEM DOVOLJENJU	NOV
INVESTITOR 1		
ime in priimek ali naziv družbe	Gordana Slemenik	PEKAVE D.O.O.
naslov ali poslovni naslov družbe	Šentjungert 24, 3201 ŠMARTNO V RD	Šentjungert 24, 3201 ŠMARTNO V RD
davčna številka	24245674	34136584
INVESTITOR 2		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
davčna številka		
INVESTITOR 3		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
davčna številka		
KONTAKTNA OSEBA		
ime in priimek	Gordana Slemenik	
telefonska številka	031 393 338	
elektronski naslov	gordana.slemenik@gmail.com	
POOBlašČENEC		
<i>podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec</i>		
ime in priimek ali naziv družbe		
naslov ali poslovni naslov družbe		
kontaktna oseba		
telefonska številka		
elektronski naslov		
NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA		
naziv	UE VELENJE	
naslov	Rudarska c. 6a, 3320 VELENJE	
	PODATKI O IZDANEM GRADBENEM DOVOLJENJU	PODATKI O SPREMEMBI GRADBENEGA DOVOLJENJA
številka dovoljenja	351-301/2023-0255-37	
datum dovoljenja	28.03.2024	
dokončnost		
pravnomočnost		
datum	podpis vložnika	
3.01.2025		

Gordana
SlemenikDigitalno podpisal
Gordana Slemenik
Datum: 2025.01.03
12:16:04 +01'00'

Priloga 2

PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE S SEZNAMOM POSAMEZNIH DELOV STAVBE

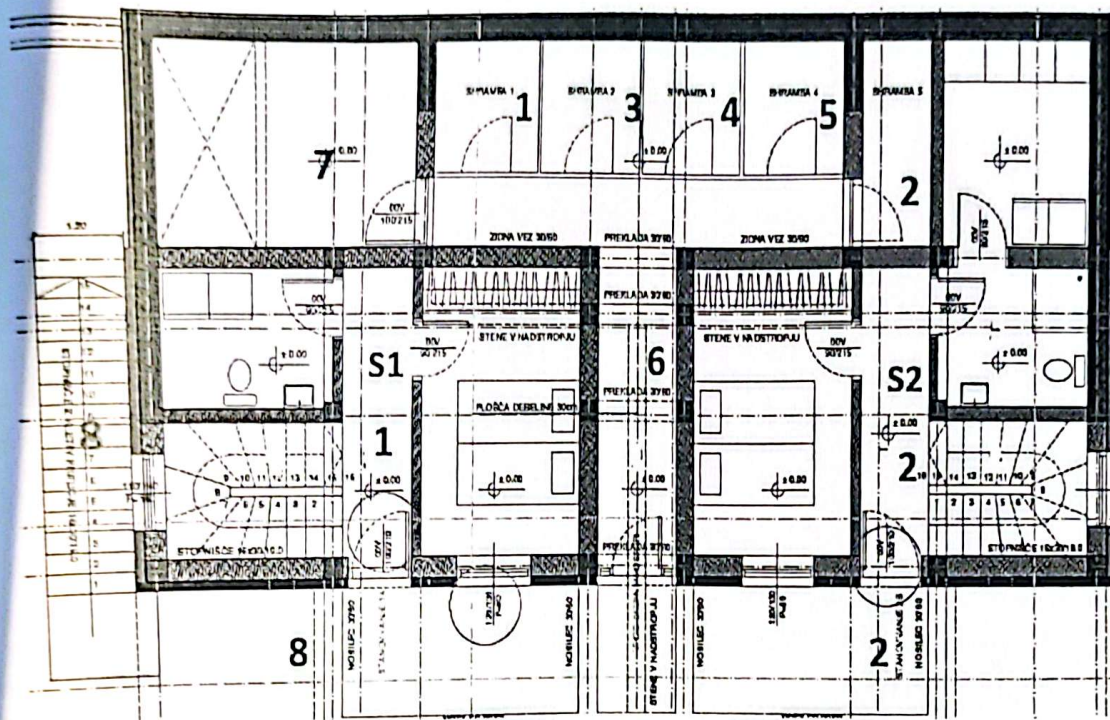
PREREZ STAVBE



W.

Alu

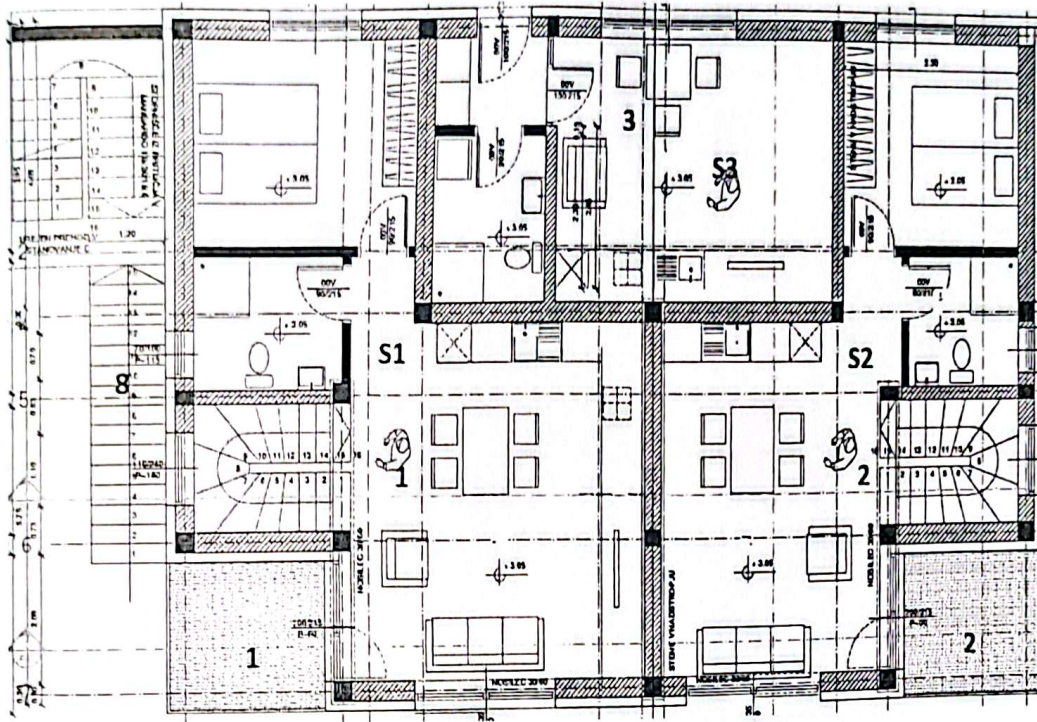
TLORIS 1. ETAŽE



4.

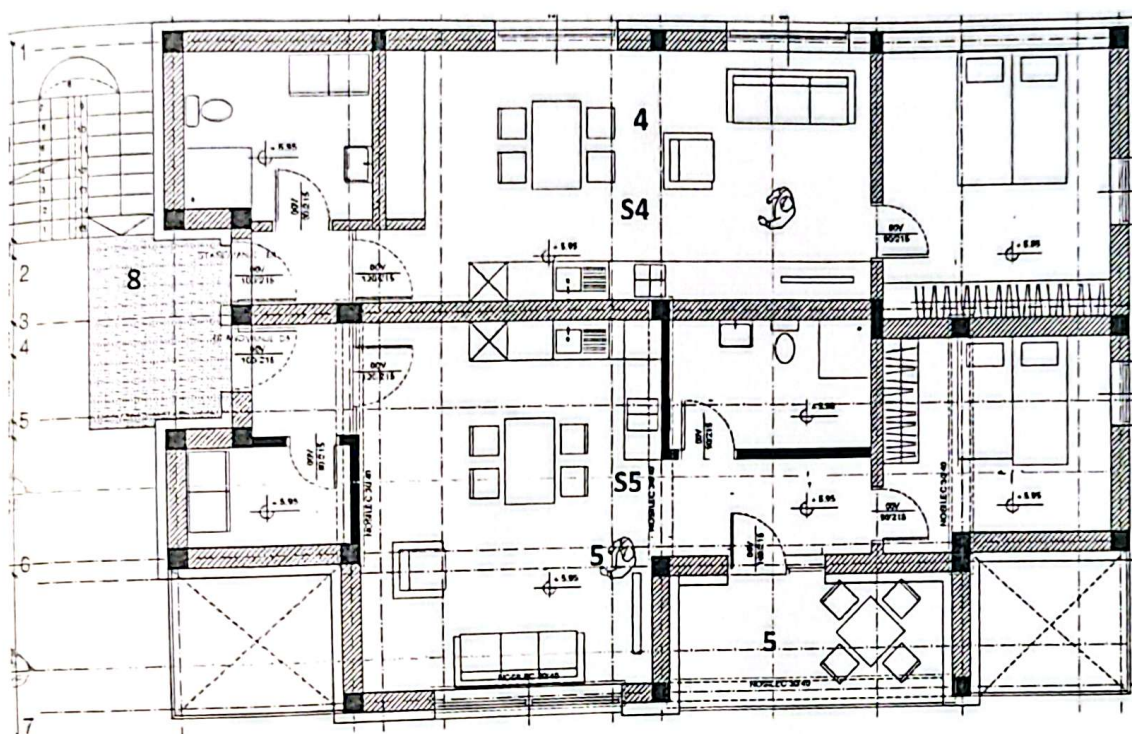


KLORIS 2. ETAŽE



Skenirano s CamScannerjem

TLORIS 2. ETAŽE



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

PODATKI O DELIH STAVBE

Št. dela stavbe	Oznaka stanovanja	Št stanovanja	Št. etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m2)
1	S1	1	1 in 2	stanovanje v večstanovanjski stavbi	79,9
2	S2	2	1 in 2	stanovanje v večstanovanjski stavbi	93,5
3	S3	3	1 in 2	stanovanje v večstanovanjski stavbi	28,6
4	S4	4	1 in 3	stanovanje v večstanovanjski stavbi	58,5
5	S5	5	1 in 3	stanovanje v večstanovanjski stavbi	68,1
6			1	skupni komunikacijski prostor	12,6
7			1	skupna kurilnica, tehnični prostor, kolesarnica	10,9
8			1,2, in 3	skupna zunanja komunikacijska pot in stopnišče	57,4

W -

J-

[Signature]

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
1	bivalni prostor	69,9
	balkon	6,5
	shramba	3,5
POVRŠINA DELA STAVBE		79,9

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
2	bivalni prostor	77
	balkon	6,5
	odprta terasa	6,5
	shramba	3,5
POVRŠINA DELA STAVBE		93,5

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
3	bivalni prostor	24,6
	shramba	4
POVRŠINA DELA STAVBE		28,6

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
4	bivalni prostor	55
	shramba	3,5
POVRŠINA DELA STAVBE		58,5

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
5	bivalni prostor	56,1
	loža	8,5
	shramba	3,5
POVRŠINA DELA STAVBE		68,1

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
6	skupni komunikacijski prostor	12,6
POVRŠINA DELA STAVBE		12,6

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
7	skupna kurilnica, tehnični prostor, kolesarnica	10,9
POVRŠINA DELA STAVBE		10,9

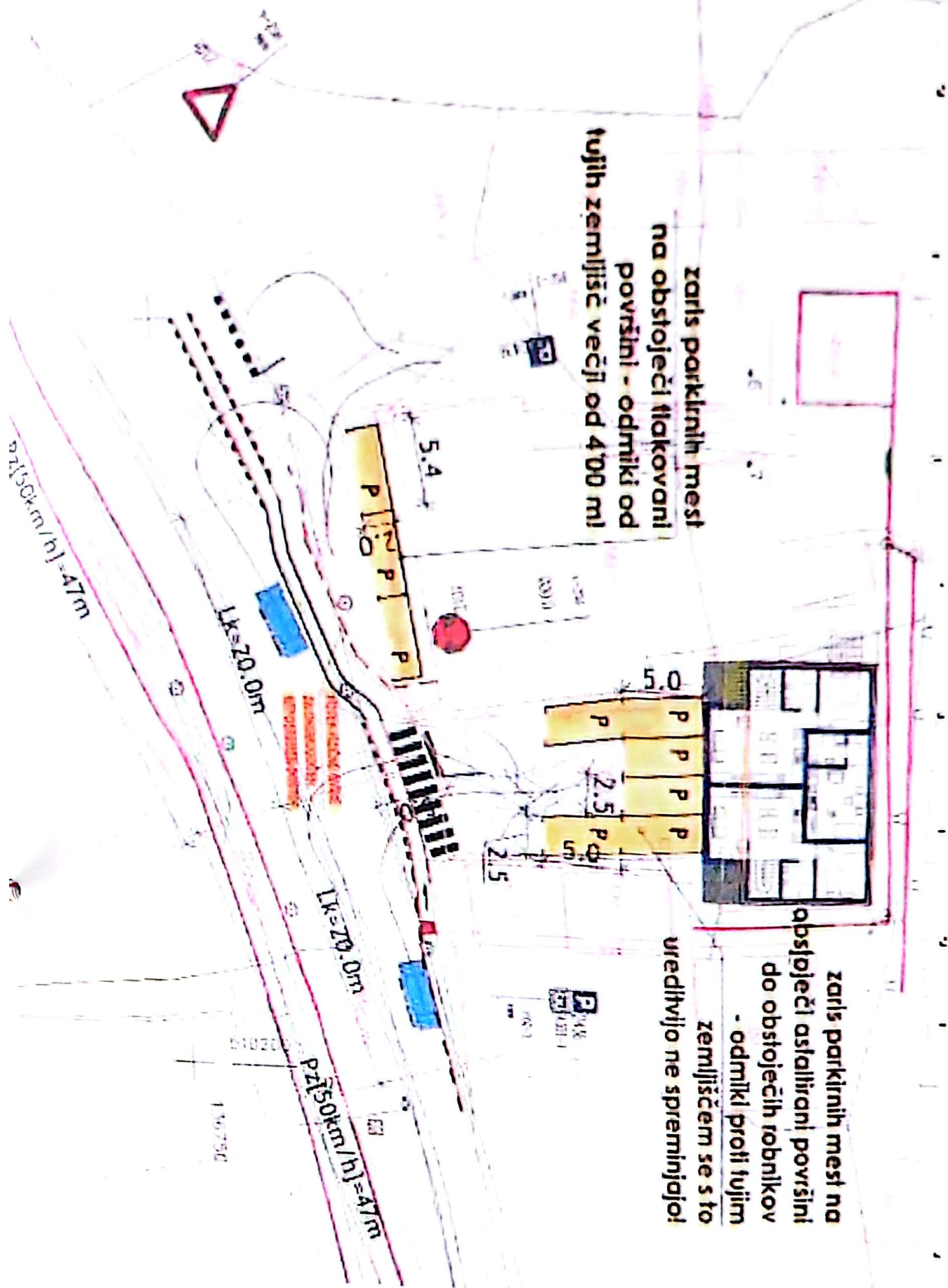
Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m2)
8	skupna zunanja komunikacijska pot in stopnišče	57,4
POVRŠINA DELA STAVBE		57,4





zaris parkirnih mest
na obstoječi tlakovani
površini - odmiki od
tujih zemljišč večji od 4 00 m!

zaris parkirnih mest na
obstoječi asfalirani površini
do obstoječih robnikov
- odmiki proti tujim
zemljiščem se s to
ureditvijo ne spreminjajo!



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TEHNIČNO POROČILO – VILA SELO

Tehnično poročilo zajema izdelavo projektne dokumentacije za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 350/1, k. o. 964 Velenje, po pridobljenem gradbenem dovoljenju št. 351-301/2023-6255-37 z datumom 28. 03. 2024.

Predmetni poseg je predviden na zemljišču parc. št. 350/1, k. o. 964 Velenje, z ureditvijo komunalnih priključkov se posega tudi na zemljišča parc. št. 349/5 in 3582/16, k. o. Velenje. Načrtovan objekt ima urejen obstoječ dostop na javno cesto. Ob javni cesti, na strani investitorjeve obravnavane parcele poteka kolesarska pot, katera prečka dostop. Obstoječ priključek je prometno urejen s prehodom za pešce in kolesarje ter vertikalnim prometnim znakom križišče s prednostno cesto.

Na obstoječih prometnih površinah te ureditve se uredi parkirišče za 6 osebnih vozil pred objektom (ta površina je že sedaj v uporabi za parkiranje).

Odmiki od zemljišč v tuji lasti se s predmetno ureditvijo ne zmanjšujejo.

Parkirišča pred načrtovanim objektom so dimenzij 2,5 x 5,0 m. Na parkiriščih je možnost obračanja, Preglednost na obstoječem cestnem priključku je zagotovljena za hitrost 50 km/h in znaša $P_z = 47$ m. Ravno tako je zagotovljena predpisana preglednost za kolesarsko stezo $L_k = 20$ m.

Skladno z enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI) s pojasnili, obravnavani objekt spada med tri- in večstanovanjske stavbe (šifra 11220). Predvidena je gradnja novega večstanovanjskega objekta na mestu predhodno odstranjenega obstoječega objekta. Nov objekt bo etažnosti klet + pritličje + mansarda. Gabariti očrtnega pravokotnika znašajo 15'40 m x 10'30 m (nosilni zidovi) in maksimalna višina 10'90 m od kote kleti do slemena. Izven tega gabarita so predvidene še zunanje stopnice po terenu za dostop v pritlično etažo in nato še v mansardno etažo objekta.

Dovoz iz smeri javne prometne površine je obstoječ in se zaradi posega ne spreminja. Predvidena je dvokapna streha naklona 40° z izzidki, na katerih je predvidena ravna streha, kritina opečna oziroma opečni podobna v temni barvi, prilagojena veljavnemu odloku. Prostori v objektu bodo namenjeni 5 stanovanjskim enotam in skupni rabi.

Obdelava talnih površin je po izboru investitorja, stene bodo ometane in opleskane oziroma obložene s keramiko, leseni in kovinski elementi pa opleskani oziroma lakirani z ustreznimi premazi. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasade in uporaba materialov bo usklajena s tradicionalnimi objekti na tem območju in ne bo izstopala. Barva fasade bo v nevsljivem zemeljskem oz. pastelnem tonu. Kleparski izdelki predvidoma v antracitni barvi.

V predmetnem objektu so predvidene vse potrebne inštalacije skladno s prikazom v načrtih elektro in strojnih inštalacij. Na zemljišču oziroma v bližini so na voljo vsi potrebni priključki na infrastrukturo, kateri bodo urejeni v skladu s predhodno pridobljenimi pogoji in dodatnimi usklajevanji z upravljavci posameznih vodov. V območju sedanjega objekta poteka toplovod in telekomunikacijski kabli, kar bo ustrezno urejeno že pred odstranitvijo obstoječega dotrajanega objekta. Prikaz komunalne ureditve predmetnega objekta je v uvodnem delu dokumentacije.

Na območju je izvedeno javno kanalizacijsko omrežje v upravljanju Komunalnega podjetja Velenje d.o.o.. Komunalne odpadne vode bodo odvajane v sistem javne kanalizacije Velenje – Šoštanj (ID št.



10191), ki se zaključi na Centralni čistilni napravi Šoštanj (ID št. 81). Predvideni poseg se nahaja na območju aglomeracije Velenje – Šoštanj 2019 (ID št. 20709).

Priključno mesto na javno kanalizacijo je v jašku št. 8878 na mešanem kanalu. Priključitev se izvede v dno jaška, oziroma če to ni mogoče, minimalno nad muldo jaška v smeri toka. Priključitev se izvede tako, da se z vrtalno napravo izvrti odprtina v telo jaška, v odprtino vstavi tesnilo ter nato vstavi cev. Vse poškodbe javne kanalizacije zaradi nestrokovnega posega bremenijo investitorja. Kanalski priključek bo izveden tako, da bo objekt varen pred povratnim poplavljanjem iz kanalizacije, saj je kota pokrova jaška na javnem kanalu nižja za 60 cm od kote najnižje etaže v objektu (408'05 – pokrov jaška | 408'65 – objekt).

Vsa dela v neposredni bližini kanalizacije in priključitev novega kanalskega priključka se izvedejo pod nadzorom upravljavca javne kanalizacije. Ob priključitvi na javno kanalizacijo mora lastnik objekta podpisati prijavnico za priključitev, ki je nato osnova za obračun odvajanja in čiščenja odpadne vode.

Padavinske vode, zbrane na območju obdelave, bodo po zadrževanju speljane v javno kanalizacijo. Priključno mesto je v jašku št. 8878 na mešanem javnem kanalu. Padavinske vode s strešin bodo vodene preko peskolovov, ki bodo locirani pri posameznih odtočnih vertikalah, talne padavinske vode pa bodo zbrane preko linijske rešetke.

Vse zbrane padavinske vode bodo vodene preko zadrževalnika padavinskih vod. Retenzija bo izvedena v obliki cevnega zadrževalnika kot npr. iz cevi Terakan DN 800 mm, katerih koristen volumen znaša ~500 l/m cevi. Potrebna dolžina zadrževalnika: $L = 4514/500 = 9,03 \text{ m} \approx 10 \text{ m}$. Dušilka na iztoku iz zadrževalnika mora biti nastavljena na maksimalni pretok 1'35 l/sek.

Ureditev zunanjih pohodnih površin bo predvidoma s tlakovci ali v betonski izvedbi. Povožne površine ostanejo asfaltirane, ostale manjše proste površine pa se zatravijo in zasadijo z avtohtono vegetacijo, prilagojeno razpoložljivemu prostoru.

GRADBENE KONSTRUKCIJE

Projekt zajema gradnjo večstanovanjske stavbe etažnosti K+P+M. Stavba je delno vkopana v teren. Pritličje in mansarda sta razširjena preko kleti v previs. Streha je dvokapnica, z frčado na vsaki strani strešine.

Objekt je večetažna stavba temeljena na temeljni plošči. Medetažne plošče so armirane debeline 20 cm. V previsu so plošče ojačane z betonskimi nosilci preseka 30/60 cm. Obodne stene kleti so armiranobetonske debeline 30 cm. Notranje stene kleti so zidane ojačane z vertikalnimi vezmi. Stene nadstropja in mansarde so zidane debelin 30 in 20 cm. Ojačane so z vertikalnimi vezmi.

Ostrešje je dvokapnica z naklonom 40° krito s klasično opečno kritino. Špirovci so dimenzij 12/18 cm na razdalji 60 cm; na krajeh frčad, v območju frčad so špirovci 12/18 na razdalji 80 cm. Streha preko osrednjega dela mansarde je ravna, položena na strešno ploščo. V območju plošče proti slemenu je dvokapnica nakazana.

Kletne stene je potrebno hidroizolirati in narediti drenažo. Zasutje za kletjo naj bo s drenažnim nasutjem. Temeljenje izvedemo na gramozni blazini debeline do 50 cm. V račun vzamemo modul reakcije tal $C_v = 1 \times 10^{10} \text{ kN/m}^3$. Temeljna tla niso po celotni površini enakomerna.

ELEKTRO INŠTALACIJE

Zunanji NN priključek se izdelava v skladu s soglasjem za priključitev št.: 1385217-O in 1385317-O na distribucijsko omrežje Elektro Celje d.d.

Dovodni kabel za napajanje objekta se zaključi v prostostoječi priključno merilni omarici PS-PMO, locirani na robu parcele, dostopna osebam SODO stalno dostopnem mestu. Objekt bo napajan preko prostostoječe priključne merilne omarice PS-PMO locirane na meji parcele objekta.

V PS-PMO bo ob glavnih varovalkah stanovanj 4x(3x20A) in 1x(1x25A) ter skupne rabe 1x(3x20A) nameščena prenapetostna zaščita in števec za direktne meritve električne energije. Elektroinštalacija je projektirana za priključek na omrežje sistema TN. Meritve električne energije objekta so predvidene v novi prostostoječi priključni merilni omarici PS-PMO kot direktne meritve delovne energije.

Priključno mesto je nov kablovod (kateri ni predmet obravnave načrta) in se uvede v novo PS-PMO omarico; kabel se položi v zaščitno cev. Od priključne merilne omarice PS-PMO do električnih razdelilnikov v stanovanjih in skupne rabe se napajalni kabel položi v zaščitni cevi podometno znotraj objekta do električnega razdelilnika stanovanj in skupne rabe.

Električne inštalacije obravnavanega objekta so predvidene v celoti v podometni izvedbi. Kabli se uvelčejo v zaščitne inštalacijske cevi (i.c. $\Phi 16$, 32 mm). Izvodi se obvezno zaključijo v razvodnicah z inštalacijskimi sponkami. Kabli so tipa NYY-J, NYM-J in FG70R.

V vseh prostorih so predvidene inštalacije razsvetljave, vtičnic in tehnološke moči. V vsakem stanovanju je predviden svoj električni razdelilnik: R-1 (stanovanje 1), R-2 (stanovanje 2), R-3 (stanovanje 3), R-4 (stanovanje 4), R-5 (stanovanje 5), R-SR (skupna raba), kjer so vgrajeni inštalacijski odklopniki za varovanje posameznih tokokrogov razsvetljave in male moči ter ostala krmilna in zaščitna oprema.

Dovodni NN kabel NYM-J 5x6 mm² iz priključne merilne omarice PS-PMO se zaključi v električnem razdelilniku v vsakega stanovanja in skupne rabe. V razdelilnicah se vgradijo zaščitni moduli prenapetostne zaščite, kateri morajo biti s svojo sekundarno stranjo vezani na PE zbiralko el. razdelilnika ter posredno na zbiralko (GIP) za izenačitev potenciala, ki je povezana na skupno ozemljilo objekta.

Električna oprema v el. razdelilnikih bo smiselno razporejena in označena z oznakami iz vezalnih shem, ki morajo biti trajne in dobro vidne. Ožičenje elementov v razdelilniku bo izvedeno s finožičnimi vodniki, zaključenimi z ustreznimi končnicami, položeni v inštalacijske kanale. Lokacija razdelilnikov v objektu in energetske razvodne stave razvidne iz priloženih tlorisov in shem.

Pred dobavo el. razdelilnikov na objekt morajo biti le-ti v delavnici preizkušeni in dobavljeni z ustreznimi izjavami. V »notranjem žepu« na vratih razdelilnika mora biti vstavljena veljavna vezalna shema razdelilnika in ostala dokumentacija v plastificirani zaščiti. Dovodni kabel v el. razdelilniku mora imeti nameščeno ustrezno ploščico s podatki o tipu, preseku in dolžini kabla ter vir iz katerega se napaja. Na vratih razdelilnika mora biti nameščena oznaka namembnosti el. razdelilnika, navedbo napetosti, ime izvajalca in leto izdelave.

Izvajalec elektro inštalacijskih del mora uporabiti elektroinštalacijski material po veljavnih standardih. Izvajalec je dolžan pred pričetkom del in nabavo materiala na kraju samem preveriti stanje na objektu z dejanskim stanjem. V kolikor bi bile potrebne večje spremembe ali pa bi se ugotovilo, da se je spremenila namembnost objekta, je izvajalec o tem dolžan pisмено obvestiti projektanta in nadzorni organ ter zahtevati soglasje k potrebnim spremembam.

v načrtu je predvidena splošna notranja razsvetljava vseh prostorov v stanovanjskem objektu ter razsvetljava okolice objekta. Svetlobna telesa so izbrana na osnovi izračuna osvetljenosti na nivoju 0,85 m od tal. Za razsvetljavo se uporabijo svetilke po izboru investitorja.

Razpored posameznih priključkov je odvisen od razporeda opreme v objektu in je razviden v tlorisnih načrtih. Mikrolokacija priključkov se izvede ob predvideni postavitvi opreme. Za prenosne porabnike so predvidene enofazne vtičnice, ki so na določenih mestih izvedbe z zaščitnim pokrovom (vlažni prostori...). Določeni porabniki v objektu so priključeni preko fiksnih priključnic (el. radiatorji, ventilatorji, štedilnik, pogoni vrat, žaluzij, oken, masažne kadi, tuši, sistemske centrale, ...).

V stanovanjih objekta je predvideno lokalno prezračevanje (ventilator s časovno zakasnitvijo), ki se vključi preko stikala ob vhodu v kopalnico, kateri so napajani iz etažnih el. razdelilnikov. Ob vsaki telekomunikacijski priključnici po objektu je predvidena vsaj ena enofazna vtičnica.

STROJNE INŠTALACIJE

Objekt ima pritličje, nadstropje, mansardo. Transmisijske izgube toplote objekta so izračunane po DIN 4701. Notranje temperature prostorov so vzete standardno (24 °C v kopalnici, 18 °C vetrolov, 20 °C v ostalih prostorih) in so označene v zbirniku toplote in toplotnih dobitkih ter v risbah. Kot vir energije je v tem projektu T.Č. zrak-voda v kolikor bo to dovoljeno s strani Komunalnega podjetja Velenje. Sekundarno je predviden vir energije iz daljinskega ogrevanja.

Sistem smatramo kot homogeno celoto, katera sestavlja celoten sistem oziroma celotno ponudbo, saj ni bistvena le kvaliteta posameznega izdelka, temveč kompleksna rešitev, katera se običajno zaključuje s projektiranjem elementov, izvedbo in končno tudi s servisom. Objekt mora biti pripravljen za izvedbo do faze, da so gradbena dela zaključena v kvaliteti, kot narekujejo veljavni DIN, ÖNORM, ISO ali drugi ustrezni predpisi o ravni tal za talno ogrevanje.

V osnovi je grelni panel sestavljen iz sistemske termoizolacijske plošče, hidrofolije, cevnega registra, dilatacijskih cevi in trakov in ustrezne armature. Termoizolacijska varovalna folija je indikator pregretja. Položimo jo tako, da se prekriva vsaj 10 cm in v vertikalno vsaj 15 cm. Sistemske hidrotermo plošče izberemo glede na obremenitev tal. Kompletna termoizolacija, z dilatacijskim obrobim trakom debeline 10 mm iz PUR in hidroizolacija mora biti izvedena tako, da ne predstavlja nikakršnih toplotnih mostov, točno kot govori o tem ustrezen predpis ÖNORM B2232 in B2242. Posebej je pomembno, da je debelina in gostota izolacije pod cevnim registrom enaka, da kasneje ne bi prišlo do pokanja estriha. To dosežemo s popolno kontrolo vgrajene izolacije z enakomerno gostoto – brizgan polistiren ali ekstrudiran polistiren.

Cevni razvod je položen iz cevi iz visokotlačno zamreženega PEX. Primerne so za prenos mrzle in vroče vode, pitne vode, plina in se uporabljajo za talno in radiatorsko ogrevanje, sanitarne razvode, klimatske razvode, industrijske razvode zraka in kemikalij, hlajenje, ... Osnovne karakteristike: prožnost, spajanje brez segrevanja, memo-effect, korozijska in kemična odpornost, dolga življenjska doba. Primerna je za trajne obremenitve 95 °C pri pritisku 6,0 bar (garancija 25 let). Pri nižjih temperaturah je lahko pritisk v cevi večji – npr. 60 °C, 12,5 bar (garancija 50 let). Cevi imajo difuzijsko zaporo, torej so zaščitene pred vdorom kisika v cev. Cevi se polagajo v sistemske plošče v predvidenem razmaku.

Armatura ima pri netočno definiranim projektu ali celo spremembi obloge tal bistveno vlogo, posebej pri panelnih ogrevanjih, kjer so grelna telesa zelo različna (recimo od dolžine 120 m pa tja do 10 m) in

so razlike temperatur medija kot pri klimi minimalne. Vsa armatura naj bo tako izvedena, da jo je mogoče dograjevati z elektrotermo pogoni za morebitno sekundarno regulacijo.

Razdelilniki so iz nerjaveče pločevine (INOX). Sestavljeni so iz: predtoka z vgrajenimi termostatskimi ventili (regulacija ročna ali z nadgrajenimi elektrotermičnimi pogoni); povratka z vgrajenimi zapornimi ventili; termomanometra; krogličnih zapornih ventilov; avtomatskih odzračevalnikov; pritrdilnih konzol in pripadajočih priključnih matic za spoj cevi z razdelilnikom.

Estrih je sicer vezan na gradbena dela, vendar je nujno, da inštalaterji pogojujejo garancijo talnega ogrevanja z nadzorom nad estrihi. Ti morajo biti izvedeni v skladu z ÖNORM B232, DIN 1853. Zato poda proizvajalec talnega ogrevanja ustrezno recepturo in eventualne dodatke ali vsaj izvede njih kontrolo. Enako opozori izvajalca estrihov o nujnosti dilatacije tal in nujnosti vseh elementov, ki omogočajo dilatacijo (npr. zaščita obremenitev cevi pri prehodu skozi dilatacijo).

Po končani izvedbi instalacije (pred izvedbo estriha) je potrebno izvesti trdnostni preizkus na hladno s pritiskom najmanj 10 barov v trajanju 15 min. Po uspešno opravljenem trdnostnem preizkusu je potrebno opraviti še tesnostni preizkus vsaj na 5 barov ali, če je delovni večji od 3 barov, vsaj 1,5 x večji kot delovni tlak, v času trajanja min. 6 ur z indikatorji na vseh spojih. Potrebno je izprazniti zrak iz sistema, izvesti hidravlični preizkus in po eni uri umiritve izvesti tesnostni preizkus.

Celotna inštalirana toplota za potrebe objekta brez upoštevanja prezračevalnih izgub znaša 10.684 W ogrevalne moči, z upoštevanjem prezračevalnih izgub pa 13.096 W. Pokritje toplotnih izgub v objektu je predvideno s toplotno črpalko zrak-voda (v kolikor bo dovoljena): Toplotna črpalka zrak voda – Monoblok LG 16 sistem zrak/voda, v monoblok izvedbi z inverter Scroll kompresorjem ter zračno hlajenim kondenzatorjem, z Black Fin premazom. Stroj je kompletne izvedbe z vso interno instalacijo za medij R32 vključno z električno napeljavo, varnostno ter funkcijsko mikroprocesorsko avtomatiko, vključno z instrumenti za nadzor in kontrolo delovanja. Način delovanja je reguliran s pomočjo krmilnika. Možnost priklopa ločenega el. grelca. Regulacija centralnega ogrevanja/hlajenja, ki je sestavni del toplotne črpalke, je predvidena z vremensko vodeno digitalno regulacijo kotlovnega kroga z digitalno stikalno uro z dnevnim in tedenskim programom, z regulacijo in senzorjem temperature ogrevalnika in integriranim senzorjem diagnoze.

Cevi so toplotno izolirane, tako v zidnih utorih kot v tlaku – razen talnega ogrevanja. Odzračevanje se vrši preko izpustne pipice na razdelilcu in najvišjem mestu ob hranilniku toplote s pomočjo avtomatskih odzračevalnih lončkov. Za razvod ogrevalne vode je predviden dvocevni sistem 35/30 °C. Razvod je voden iz hranilnika toplote po tlaku, stenah preko razdelilca s 5x merilnikom toplote do posameznih razdelilnih omarič za stanovanja in skupni prostor in do posameznih ogreval, kot je prikazano v načrtu.

Objekt bo priključen na javni vodovod, ki se bo priključil na javni vodovod s pomočjo obstoječega vodovodnega priključka, sestavljenega iz univerzalnega navrtnega zasuna in pripadajoče opreme. Priključna cev PE 80 SDR 11,0 PN 12,5 bar d 32 je vstavljena v zaščitno cev PE 80 SDR 11,0 PN 12,5 bar d 63. Zaščitna cev je na obeh straneh zatesnjena z gumi tesnilom za PE zaščitno cev. V vodomerni jašek bo vgrajen nov vodomerni.

Pred izvedbo vodovodnega priključka mora biti pripravljena interna instalacija. Pred izvedbo zemeljskih in gradbenih del je potrebno preveriti obstoj obstoječih podzemnih komunalnih naprav in jih v času izvedbe del zavarovati po zahtevah predstavnikov upravljavcev oziroma vzdrževalcev teh napeljav. Pred izvedbo montažnih del mora biti izveden izkop jarka v predvideni niveletni vključno s pripravljeno peščeno posteljico. Po opravljeni montaži, tlačnem preizkusu, geodetskem posnetku se jarek ne sme zasuti, dokler ni opravljen kontrolni pregled s strani pooblaščenih oseb.

Mesto priključka na javni vodovod s priključno cevjo se obsuje z 2x sejanim peskom do predpisane višine. Nov vodomerni MO-D5 DN25 se vgradi v nov zunanji vodomerni jašek. V zunanjem vodomernem

A.





jašku je na dovodno cev zmontiran zaporni krogelni ventil DN32, protipovratna loputa DN32, nato vodomern DN25 in ponovno krogelni ventil z izpustno pipico DN25. Na fiksni holandec, ki je na strani dobavitelja, se vgradi varovalna spojka (za MO-D5 DN25) ter se zapečati. Ker je vgrajen nepovratni ventil kot vložek v vodomern, mora uporabnik redno pregledovati in servisirati vse varnostne ventile, ki bodo ali so vgrajeni v interni vodovodni instalaciji.

Od vodomernega jaška je nato speljana DN32 vodovodna cev v objekt. Nov objekt bo imel priključek DN32 ter 5x interno merilno mesto za posamezno stanovanje. Hladna sanitarna voda se pripelje od posameznega merilnega mesta po alkatni cevi dimenzije DN20 v posamezno stanovanje. Vse cevi razvoda hladne sanitarne vode so vodene v tleh v estrihu ali v zidnih utorih in so zato izolirane. Pri tem je potrebno paziti, da so po končanem tlačnem preizkusu izolirani tudi vsi vgrajeni spojni in ostali fazonski komadi.

Topla sanitarna voda se pripravlja v skupnem boilerju $V = 500 \text{ L}$. Od tu je vodena cev do razdelilca s 5x merilniki tople in do posameznih stanovanj. Vse cevi tople sanitarne vode so vodene v tleh v estrihu ali v zidnih utorih in so zato izolirane. Pri tem je potrebno paziti, da so po končanem tlačnem preizkusu izolirani tudi vsi vgrajeni spojni in ostali fazonski komadi.

Notranja instalacija hladne in tople sanitarne vode se izvede iz alumplast cevi, ki so ustrezno izolirane. Cevni razvod se izvede iz alumplast cevi. Vse cevi so vodene v tleh v estrihu, dvizni vodi pa v stenskih utorih. Po montaži morajo biti vse cevi utrjene, da se prepreči možnost premaknitve v času polaganja estriha oziroma notranjih ometov. Po končani montaži se izvede izpiranje instalacije. Končano, nezakrito in na spojih še ne izolirano instalacijo napolnimo z vodo tako, da v njej ni nič zraka.

Objekt bo imel fekalno kanalizacijo speljano v javno kanalizacijo. Kanalizacijska odvodna cev iz objekta je PVC125 in PVC160 z 2% padcem proti revizijskemu jašku. Vse kanalizacijske cevi so vodene v tleh ali v stenskih utorih. Kanalizacijske cevi morajo biti po montaži ustrezno pritrjene – obbetonirane na tleh oziroma zagipsane v stenskih utorih, imeti morajo tudi ustrezne padce – 2% – proti odtoku iz zgradbe.

Prezračevanje za zahtevane prostore je projektirano s PVC cevmi dimenzije fi 110 mm. Cevi so vgrajene v stenske utore tako, da je prezračevalna odprtina postavljena pod stropom prostora. Cev je v ta namen zaključena s cevniim kolonom fi 110 / 90°. Na to koleno se priključi odsesovalni ventilator. Vsi prezračevalni kanali morajo biti pred vzdavo izolirani z izolacijskimi ploščami kot Armafleks, debeline 10 mm.

Za potrebe odvoda iz sanitarij je predviden odvodni PVC zračni kanal dimenzije fi 110 mm, ki bo speljan do vertikale v zunanjem zidu in naprej na streho. V prostoru bo nameščen odvodni ventilator MAICO $q = 65 \text{ m}^3/\text{h}$ ali primerljiv. Za odvod zraka iz teh prostorov odgovarja odvodni ventilator $Q = 65 \text{ m}^3/\text{h}$. Za dovod zraka so vrata spodrezana v višina 2 cm od tal.

Za potrebe odvoda iz kletnih prostorov je predviden odvodni PVC zračni kanal dimenzije fi 125 mm, ki bo speljan do fasade preko cevnega odvodnega ventilatorja HELIOS $q = 125 \text{ m}^3/\text{h}$ ali primerljivega, zaključen z rešetko. Za dovod zraka so vrata spodrezana v višina 2 cm od tal.

V posameznih prostorih se izvedejo tudi lokalni prezračevalni sistemi z izrabo toplote odpadnega zraka – rekuperacijo za določene prostore. Količine izmenjave zraka v prostorih so izbrane tako, da ne pride do prepiha in nedovoljenega hrupa. Toplotne izgube, ki nastanejo zaradi prepihanja in prezračevanja prostorov, so pokrite z močjo na grelnih telesih.

Lokalni prezračevalni sistem za potrebe določenih prostorov sestavlja napravi, ki delujeta izmenično, z ventilatorjem, ki deluje v obe smeri (dovod ali odvod), s filtrom, s keramičnim absorpcijskim rekuperatorjem toplote odpadnega zraka. Naprave se krmilijo preko skupne kontrolne enote.





**REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.3.2026 - 7:37:13

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 964 350/1
katastrska občina 964 VELENJE **parcela** 350/1 (ID 3611828)

Plombe:

zadeva	Dn 44328/2026 (ID postopka: 4121153)
začetek postopka	10.03.2026 15:02:16
čas začetka učinkovanja	10.03.2026 15:02:16
tip postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
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 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: 25030335
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 79/100
imetnik:
1. matična številka: 3432840000
firma / naziv: PEKAVE, trgovina z nepremičninami, posredništvo in storitve, d.o.o.
naslov: Šentjungert 024, 3201 Šmartno v Rožni dolini

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
23107174	16.03.2023 09:39:10	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
23154179	16.03.2023 09:53:40	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 25030336
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 21/100
imetnik:
1. EMŠO: 1106974*****
osebno ime: Gordana Slemenik
naslov: Šentjungert 024, 3201 Šmartno v Rožni dolini

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
23107174	16.03.2023 09:39:10	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

23154179	16.03.2023 09:53:40	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
----------	---------------------	--

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23107174
čas začetka učinkovanja 16.03.2023 09:39:10
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 964 VELENJE parcela 349/5 (ID 6897066)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
služnostna pravica gradnje, vzdrževanja in obratovanja toplovodnega omrežja, v varovalnem pasu 1 m na vsako stran posameznega voda
imetnik:
1. matična številka: 5884284000
firma / naziv: OBČINA ŠOŠTANJ
naslov: Trg svobode 012, 3325 Šoštanj
2. matična številka: 5884268000
firma / naziv: MESTNA OBČINA VELENJE
naslov: Titov trg 001, 3320 Velenje
zveza - ID osnovnega položaja:
25030335
25030336

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 23154179
čas začetka učinkovanja 16.03.2023 09:53:40
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 964 VELENJE parcela 349/5 (ID 6897066)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
služnostna pravica vzdrževanja in obratovanja vodovodnega omrežja, v varovalnem pasu 1,5 m na vsako stran osi posameznega voda
imetnik:
1. matična številka: 5884284000
firma / naziv: OBČINA ŠOŠTANJ
naslov: Trg svobode 012, 3325 Šoštanj
2. matična številka: 5884276000
firma / naziv: OBČINA ŠMARTNO OB PAKI
naslov: Šmartno ob Paki 069, 3327 Šmartno ob Paki
3. matična številka: 5884268000
firma / naziv: MESTNA OBČINA VELENJE
naslov: Titov trg 001, 3320 Velenje
zveza - ID osnovnega položaja:
25030335
25030336

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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



2/2

Potrdilo o oddanem elektronskem predlogu / obvestilu:

uporabnik, ki je oddal elektronski predlog / obvestilo:

- uporabniška skupina: 301 - notarji
- osebno ime / naziv: SALMIČ MARKO - NOTAR

čas oddaje predloga / obvestila: 10.03.2026 - 15:02:13

ID predloga: 13280087
(Interna oznaka: eZK 291/26)

ZEMLJIŠKOKNJŽNI PREDLOG

1 predlagatelj
Zastopnik

ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.,
Vrunčeva ulica 002 A, 3000 Celje
notar

SALMIČ MARKO - NOTAR

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	10.03.2026	pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti	Pogodba o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-VE-4050-517/2026-1

predlagatelj zahteva, da sodišče dovoli te vpise:

Vpis izvedene pravice / zaznambe iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1:

vrsta pravice / zaznambe:	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 964 VELENJE parcela 350/1 (ID 3611828)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
dodatni opis:	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. IN-VE-4050-517/2026-1 z dne 10.3.2026 se vknjiži služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta.
imetnik:	
1. matična številka:	5223067000
firma / naziv:	ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov:	Vrunčeva ulica 002 A, 3000 Celje

Izvedena pravica / zaznamba se vpiše:

pri osnovnem pravem položaju nepremičnine katastrska občina 964 VELENJE parcela 350/1 (ID 3611828)

ID osnovnega položaja:	18344912
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. EMŠO:	1106974.....
osebno ime:	Gordana Slemenik
naslov:	Šentjungert 024, 3201 Šmartno v Rožni dolini

do deleža 1/1

Notar MARKO SALMIČ, potrjuje,

da je ta odpravek notarskega zapisa, ki obsega 24 strani in 25 strani prilog,
skladen z izvirnikom, ki ga hrani notar.

Dne 19-03-2026 je izdano 4 odpravkov tega notarskega zapisa.

Ta odpravek je sestavljen za PEKAVE D.O.O.
ŠMARTNO V ROŽNI DOLINI

Ta odpravek je ponovni odpravek.

Ta odpravek je _____ po vrsti. Izdan je dne _____ za zgoraj navedeno
osebo. Ponovni odpravek je izdan iz naslednjega razloga: _____

Ta odpravek je izdan v Velenju, dne 19-03-2026

NOTAR

