

Notar Gregor Mesar
Kosovelova ulica 4 b
Sežana

Opr. št.: SV 260/2023 (dvestošestdeset skozi dvatisočtriindvajset)

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se dne 23.05.2023 (triindvajsetega maja dvatisočtriindvajset) ob 09.50 (devet celih petdeset) uri zglosi stranka:-----

INŠMARJE, družba za investicije v nepremičnine, d.o.o., skrajšana firma: INŠMARJE d.o.o., naslov: Kolodvorska ulica 1 (ena), 6210 (šesttisočdvestodeset) Sežana, matična številka: 9180419000 (devet-ena-osem-nič-štiri-ena-devet-nič-nič-nič), davčna številka: SI 61438871 (šest-ena-štiri-tri-osem-osem-sedem-ena), ki jo zastopa direktor Franetič Stojan, stan. Oljčna ulica 63 (trinšestdeset)A, 6000 (šesttisoč) Koper, ki zastopa družbo samostojno, meni, notarju osebno znan, **kot prodajalec in zemljiškoknjižni lastnik;**-----

Dejstvo obstoja družbe, matično številko in upravičenost zastopanja za družbo sem notar preveril na podlagi neposrednega vpogleda v bazo Poslovnega registra Slovenije na dan sestave tega notarskega zapisa splošnih pogojev.-----

Stranka mi pojasni, da želi sprejeti splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe v večstanovanjski stavbi oznake D Rezidence Murva.-----

Notar z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo ugotovim, da je družba INŠMARJE, družba za investicije v nepremičnine, d.o.o., skrajšana firma: INŠMARJE d.o.o., naslov: Kolodvorska ulica 1 (ena), 6210 (šesttisočdvestodeset) Sežana, matična številka: 9180419000 (devet-ena-osem-nič-štiri-ena-devet-nič-nič-nič) zemljiškoknjižni lastnik, do celote (1/1 (ena skozi ena)) nepremičnin:-----
- katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 938/1 (ID 4475470) in-----
- katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 937 (ID 5151162)-----
ter da je pri nepremičnini katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 938/1 (ID: 4475470) vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 942/1 (ID 4623187) z dodatnim opisom: "Vknjiži se stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po delu parcele 938/1 k.o. 2608 Šmarje, ki je v dokumentaciji DGD 427 (štiristosedemindvajset)-21 (enaindvajset), DOSTOP 1/2 (ena skozi dva) in 2/2 (dva skozi dva), izdelovalcev Sono arhitekti, julij 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki je priloga te pogodbe, označena kot " služnost čez parcelo 938/1" v izmeri 52,08 (dvainpetdeset 08/100) m2 (dva)«.-----

Nepremičnina katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 937 (ID 5151162) pa je bremen prosta.-----

Pri nepremičninah, ki sta predmet teh splošnih pogojev prodaje, po stanju vpisov v zemljiški knjigi na dan sestave tega notarskega zapisa ne obstajajo pravice ali pravna dejstva, zaradi katerih vknjižba lastninske pravice na novega pridobitelja ne bi bila mogoča.

Notar nadalje ugotovim, da je Upravna enota Koper dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočtriindvajset) izdala gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset)-24/2023 (štiriindvajset skozi dvatisočtriindvajset)-6217 (šesttisočdvestosedemnajst)-3 (tri), in sicer za novogradnjo stavbe, vključno s pilotno steno, kamnito zložbo in podpornim zidom vse na zemljišču ID znak: parcela 2608 938/1 in ID znak parcela 2608 937, ki je kot Priloga 1 (ena) sestavni del tega notarskega zapisa. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 07.04.2023 (sedmega aprila dvatisočtriindvajset).

Na podlagi zgoraj navedenega notar potrjujem, da je prodajalec lastnik nepremičnin, na katerih bo gradil oz. gradi večstanovanjsko stavbo oznake D Rezidence Murva ter da razpolaga s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem in tako izpolnjuje pogoje za sklepanje prodajnih pogodb v skladu s 1. in 2. točko prvega odstavka 5. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).

Notar ugotovim in potrjujem, da je vsebina splošnih pogojev prodaje skladna z določbami ZVKSES.

Notar izrecno opozorim prodajalca, da je v skladu z 12. členom ZVKSES dolžan izstaviti zemljiškooknjižno dovolilo v korist kupca za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki ni obremenjen s pravicami tretjih oseb.

Notar opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb splošnih pogojev ter da za vsa razmerja, ki niso urejena v splošnih pogojih, veljajo določbe ZVKSES.

Notar opozorim, da bo možna vknjižba lastninske pravice kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah šele po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca iz 12. člena ZVKSES. Te pogoje mora prodajalec zagotoviti v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ker lahko sicer predlog za vpis etažne lastnine vložijo vsaki kupec posameznega dela stavbe, skladno z določbo 34. člena ZVKSES.

Notar prodajalca opozorim, da je ob sklenitvi posamezne prodajne pogodbe dolžan kupcu izročiti notarsko overjeni prepis odpravka notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje.

V skladu z določilom 42. člena Zakona o notariatu (ZN) sem notar pred sestavo te notarske listine navzoči stranki na razumljiv način opisal vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter opozoril na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla oz. izjavo volje, zlasti jo opozorim na določbe ZVKSES, in sicer pri tem zlasti na obveznost sočasne izpolnitve po 12. členu ZVKSES ter na obveznost prenosa lastninske pravice na posameznih delih stavbe

proste vseh obremenitev, kot tudi na določila SPZ, OZ in Zakona o zemljiški knjigi. Navzoči direktor družbe izjavi, da s podpisom na tej listini potrdi, da je bil opozorjen na te določbe in da je opozorila razumel.

Notar navzočo stranko v skladu s 43. členom ZN pozovem, da mi pojasni in predloži morebitne listine o povezanih poslih, vezanih na predmetni pravni posel, nakar stranka izjavi, da razen listin, ki so priloga tega notarskega zapisa, drugih listin oz. pravnih poslov v zvezi s tem notarskim zapisom ni.

Družba INŠMARJE, družba za investicije v nepremičnine, d.o.o. kot investitor in prodajalec v skladu in v zvezi z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) sprejme naslednje:

SPLOŠNI POGOJI PRODAJE

posameznih delov stavbe

v večstanovanjski stavbi oznake D Rezidence Murva

I. poglavje: UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

1. člen

1.1. Prodajalec izjavlja:

- 1.1.1. da je lastnik nepremičnin katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 938/1 (ID 4475470) in katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 937 (ID 5151162).
- 1.1.2. da na nepremičninah iz prejšnje točke gradi večstanovanjski objekt »D« v okviru naselja s komercialnim nazivom Rezidenca Murva, s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ki obsega 12 (dvanajst) stanovanj v sklopu enega stanovanjskega objekta s shrambami in kolesarnico ter parkirnimi mesti.
- 1.1.3. da je Upravna enota Koper dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočiindvajset) izdala gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenaipetdeset)-24/2023-(štiriindvajset skozi dvatisočiindvajset)-6217 (šesttisočdvestosedemnajst)-3 (tri), in sicer za novogradnjo stavbe, vključno s pilotno steno, kamnitozložbo in podpornim zidom vse na zemljišču ID znak: parcela 2608 938/1 in ID znak parcela 2608 937. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno dne 07.04.2023 (sedmega aprila dvatisočiindvajset).
- 1.1.4. da je prodajalec dne 10.03.2023 (desetega marca dvatisočiindvajset) sprejel Predhodni elaborat etažne lastnine za večstanovanjski objekt »D« v okviru naselja s komercialnim nazivom Rezidenca Murva in da etažna lastnina v zemljiški knjigi še ni vpisana.
- 1.1.5. da je iz vpogleda v zemljiško knjigo razvidno, da je pri nepremičnini katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 938/1 (ID 4475470) vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega

lastnika nepremičnine: katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 942/1 (ID-4623187) z dodatnim opisom: "Vknjiži se stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po delu parcele 938/1 k.o. 2608 Šmarje, ki je v dokumentaciji-DGD 427 (štiristosedemindvajset)-21 (enaindvajset), DOSTOP 1/2 (ena-skozi dva) in 2/2 (dva skozi dva), izdelovalcev Sono arhitekti, julij 2022- (dvatisočdvaindvajset), ki je priloga te pogodbe, označena kot "služnost čez parcelo 938/1" v izmeri 52,08 (dvainpetdeset 08/100) m² (dva)«. - Nepremičnina katastrska občina 2608 ŠMARJE parcela 937 (ID 5151162)- pa je bremen prosta.

- 1.1.6. da bodo predmet prodajne pogodbe posamezni stanovanjski deli in notranja-parkirna mesta s pripadajočimi deleži na skupnih delih stavbe.
- 1.1.7. da ima poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, kupec tudi pravice,-določene z ZVKSES.

Pomen uporabljenih pojmov in kratic

2. člen

- 2.1. Posamezni pojmi in kratice, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, imajo-naslednji pomen:
1. **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje, ki veljajo le za kupce, ki so fizične osebe,
 2. **prodajalec** je **INŠMARJE d.o.o.** s sedežem Kolodvorska ulica 1 (ena), Sežana, mat.št. 9180419000 (devet-ena-osem-nič-štiri-ena-devet-nič-nič-nič), davčna številka: SI 61438871 (šest-ena-štiri-tri-osem-osem-sedem-ena),
 3. **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega stanovanja in parkirnega mesta,
 4. **stanovanjski objekt D** je celoten stanovanjski objekt D, sestavljena iz enega večstanovanjskega objekta,
 5. **prodajna pogodba** je prodajna pogodba iz 3. (tretje) točke tega člena,
 6. **bremen prost vpis etažne lastnine v korist kupca:** pomeni, da kupec lahko po dokončanju gradnje večstanovanjskega objekta in/ali potem, ko bodo izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na stavbi ter plačilu celotne kupnine po prodajni pogodbi, doseže bremen prost vpis etažne lastnine na svoje ime na način, da na posameznem delu, ki je predmet etažne lastnine, ne obstoji nobena stvarna pravica ali pravica tretjih oseb, ki bi omejevala, zmanjševala ali izključevala pravice kupca, pri čemer se za obremenitev ne štejejo stvarne pravice služnosti, ustanovljene z namenom normalnega obratovanja in vzdrževanja celotne soseske Rezidenca Murva;
 7. **posamezni deli stavbe** so stanovanja, garažna parkirna mesta ter drugi deli stavbe v okviru stanovanjske stavbe »D«, ki so kot posamezni deli določeni v Predhodnem elaboratu etažne lastnine in parcelacijskem načrtu,

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

Priloge splošnih pogojev

3. člen

- 3.1. Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so tudi naslednje priloge:
1. Priloga 1 (ena): Dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Koper št. 351 (tristoenainpetdeset)-24/2023 (štiriindvajset skozi dvatisočtriindvajset)-6217 (šesttisočdvestosedemnajst)-3 (tri) z dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočtriindvajset),
 2. Priloga 2 (dva): Komercialno tehnični opis za večstanovanjski objekt D,
 3. Priloga 3 (tri): Predhodni elaborat etažne lastnine za večstanovanjski objekt D.

II. poglavje: PREDMET PRODAJE

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

4. člen

- 4.1. V objektu, ki sestavlja večstanovanjsko stavbo D, bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezne samostojne enote etažne lastnine tvorila posamezna stanovanja s shrambo, notranja parkirna mesta, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih, objektih in napravah stavbe, kot to izhaja iz Predhodnega elaborata etažne lastnine, ki je priloga teh splošnih pogojev.
- 4.2. Kletne shrambe so neločljive povezane z izborom posamezne enote (stanovanja). Izbor posameznega stanovanja je neločljivo povezan z vnaprej določeno pritlično shrambo in se jih prodaja skupaj, kot je to razvidno iz priloge 3 (tri) teh splošnih pogojev.
- 4.3. Solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe oziroma posameznega objekta v okviru stanovanjske stavbe D je določen kot razmerje med površino vsakega posameznega dela in vsoto površin vseh posameznih delov, pri čemer se skupni deli ne upoštevajo.

Skupni deli stavbe

5. člen

- 5.1. Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni deli objekta ter naprave in oprema v skupnih delih, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov. Posamezni del stavbe, z ID 25 (petindvajset) predstavlja skupne prostore stavbe in obsega jašek za dvigalo, posamezni del stavbe z ID 13 (trinajst) predstavlja stopnišče in hodnik kot skupni komunikacijski prostor, posamezni del z ID 26 (šestindvajset) pa predstavlja nadstrešnico s kolesarnico.

- 5.2. Skupni deli posameznega objekta, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov tega objekta, so skupni deli posameznega objekta ter naprave in oprema v skupnih delih tega objekta in so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov tega objekta.-----
- 5.3. Objekt bo imel 12 (dvanajst) stanovanjskih enot in 11 (enajst) notranjih parkirnih mest-----
- 5.4. Zemljišča, ki pripadata stavbi in predstavljajo splošni skupni del stavbe sta del zemljišča s parcelno št. 938 in parcelno št. 937/1 obe k.o. Šmarje na skici označen kot gradbena parcela objekta D, bo v naravi pa bo predstavljalo zemljišče pod stavbo in funkcionalno zemljišče, postane last oz. prehaja v last vsakokratnega etažnega lastnika stavbe v sorazmernem deležu.-----
- 5.5. Za potrebe obratovanja in vzdrževanja celotne sošeske Rezidenca Murva, javne komunalne infrastrukture namerava prodajalec ustanoviti neprave stvarne služnosti v korist imetnika pravice stvarne služnosti. Služnosti bodo predvidoma ustanovljene s posebnimi listinami najkasneje do primopredaje skupnih delov stavbe, ki je predmet teh splošnih pogojev.-----

-----**Površine**-----

-----6. člen-----

- 6.1. Vse površine, določene v posamezni prodajni pogodbi, so določene kot neto tlorisne površine.-----
- 6.2. Če bodo skupne dejanske površine posamezne stanovanjske enote s shrambo odstopale od površin, ki so dogovorjene v prodajni pogodbi, za do vključno +/- 3 (tri) %, se prodajna cena ne spremeni in tudi ne pomeni spremembe predmeta pogodbe ter iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti.-----
- 6.3. Če bodo skupne dejanske površine posamezne stanovanjske enote s shrambo odstopale od površin, ki so dogovorjene v prodajni pogodbi, za več kot +/- 3 (tri) %, se prodajna cena sorazmerno spremeni tako, da se upoštevajoč prodajno ceno in površino po prodajni pogodbi izračuna prodajno ceno na m² (dva), na podlagi katere se upoštevajoč dejanske neto tlorisne površine definira novo pogodbeno vrednost nepremičnine. V tem primeru bosta pogodbeni stranki na podlagi površin iz etažnega načrta stavbe definirali novo pogodbeno vrednost nepremičnine z dodatkom k prodajni pogodbi. Poračun se opravi ob plačilu zadnjega obroka kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poračuna, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.-----
- 6.4. Prodajna cena garažnih parkirnih mest je določena v absolutnem znesku po komadu.-----
- 6.5. Solastniški deleži po teh splošnih pogojih se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. Solastniški deleži in

označbe posameznih delov in shramb se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjižnega postopka za pridobitev ustreznih dovoljenj ter obveznosti do izvajalcev gospodarskih javnih služb ali iz drugih razlogov.

- 6.6. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin ne more biti razlog za oz. podlaga kakršnim koli odškodninskim ali drugim zahtevkom (razen zgoraj izrecno navedenih).

Lastnosti stanovanjske stavbe D

7. člen

- 7.1. Stanovanjska stavba in njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v prilogi 2 (dva) k tem splošnim pogojem, pri čemer prodajalec izjavlja, da je projektna dokumentacija za izvedbo gradnje izdelana pred mesecem marcem 2023 (dvatisočetriindvajset) tako, da se za slednjo uporabljajo določila Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) – skrajšano PURES 2 (dva).
- 7.2. Vsakemu posameznemu delu, namenjenemu stanovanjski rabi, pripadajo parkirna/-o mesta/-o, pri čemer stanovanjem pripada takšno število parkirnih mest, kot je opredeljeno v OPPN za navedeno območje gradnje objekta D. O izboru posameznega parkirnega mesta odloča prodajalec.
- 7.3. Shrambe bodo razporejene in oštevilčene tako, kot je razvidno iz Predhodnega elaborata etažne lastnine, ki je priloga št. 3 (tri) teh splošnih pogojev.
- 7.4. Ogrevanje prostorov in sanitarne vode je predvideno z lokalnimi toplotnimi črpalkami (zrak/voda). Vsako stanovanje se opremi s toplotno črpalko. Vsaka črpalka bo opremljena s hranilnikom tople sanitarne vode, kot je opredeljeno v komercialno tehničnem opisu.
- 7.5. Kupcem bo skladno z zakonodajo izročena tudi energetska izkaznica, v kateri se nahaja kupljena posamezna samostojna enota, s podatki o energetske učinkovitosti stavbe.
- 7.6. Za potrebe izvedbe občasnih vzdrževalnih del, preveritvenih aktivnosti ter odpravo napak in pomanjkljivosti so dolžni vsakokratni lastniki nepremičnin oz. uporabniki po predhodni najavi omogočiti upravniku in pooblaščenim osebam prodajalca, zunanjim izvajalcem ter služnostnim upravičencem potreben in brezplačen začasen dostop. Pred začetkom del je treba ob primernem času in na primeren način obvestiti lastnika ali uporabnika posamezne nepremičnine.
- 7.7. Prodajalec jamči kupcem vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje skladno z določbami teh splošnih pogojev in prodajne pogodbe prosto vseh bremen, razen tistih, ki so opredeljene oziroma napovedane v teh splošnih

pogojih in razen služnostnih pravic, ki jih prodajalec na zemljiščih ali skupnih delih stavbe oziroma posameznih večstanovanjskih objektov lahko ustanovi, če je to potrebno za izgradnjo objektov soseske Rezidenca Murva oz. za obratovanje in uporabo objektov soseske.

Lastnosti stanovanj kot posameznih delov stavbe

8. člen

- 8.1. Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo končana tako, da bodo primerna za vselitev, s tehničnimi lastnostmi, določenimi v prilogi 2 (dva) k tem splošnim pogojem in z notranjim razporedom prostorov, kot bo priloga prodajne pogodbe ter upošteva veljavne tehnične standarde.
- 8.2. Prodajalec si pridržuje pravico, da lastnosti stanovanj, razen razporeda prostorov, spremeni, pri čemer te po kakovosti ne smejo biti slabše od lastnosti, kot so opredeljene v prilogi 2 (dva) teh splošnih pogojev. Sprememba lastnosti v skladu s tem odstavkom ne vpliva na višino pogodbene cene.

III. poglavje: PLAČILO KUPNINE

Ara

9. člen

- 9.1. Kupec je dolžan prodajalcu v 5 (pet) dneh od sklenitve prodajne pogodbe plačati ara v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi, vključno z DDV. Ara je pogoj za veljavnost pogodbe. Če ara ni plačana, se šteje, da pogodba ni sklenjena.
- 9.2. Ara se všteje v kupnino.

Plačilo kupnine

10. člen

- 10.1. Kupec mora plačati ostali del kupnine najkasneje do končnega roka plačila kupnine, ki je določen v prodajni pogodbi.
- 10.2. Prodajalec bo s kupci sklepal prodajne pogodbe za posamezno stanovanje (s pripadajočo shrambo in parkirnim mestom) in v katerih bo dogovorjeno, da se 90,00 (devetdeset 00/100) % bruto zneska kupnine za predmetno nepremičnino oz. 85,00 (petinosemdeset 00/100) % bruto zneska kupnine, v kolikor kupec skladno z ZVKSES, uveljavlja pravico za zadržanje kupnine v višini 5,00 (pet 00/100) %, plača na transakcijski račun prodajalca, sklicujoč na številko prodajne pogodbe, definirano v naslovu posamezne prodajne pogodbe.
- 10.3. Kupec mora kupnino (zmanjšano za veljavno zadržane dele kupnine) plačati z nakazili na transakcijski račun in s sklicem, ki je naveden v prodajni pogodbi, in o vsakokratnem plačilu v roku petih dni po plačilu poslati prodajalcu pisni dokaz o plačilu. Če tega kupec ne stori, ne bo vabljen na prevzem nepremičnine,

pri čemer prodajalec zato ni odgovoren za morebitno zamudo roka izročitve po prodajni pogodbi.-----

- 10.4. Prodajalec namerava za dokončanje večstanovanjske stavbe D v okviru Rezidence Murva najeti hipotekarni kredit pri banki, vsled česar bo kupec ob podpisu prodajne pogodbe opozorjen, da so nepremičnine zastavljene v korist banke in v katerih bo dogovorjeno, da se 90,00 (devetdeset 00/100) % bruto zneska kupnine za predmetno nepremičnino oz. 85,00 (petinosemdeset celih nič-nič) % bruto zneska kupnine, v kolikor kupec skladno z ZVKSES, uveljavlja pravico za zadržanje kupnine v višini 5,00 (pet celih nič-nič) %, poravna na transakcijski račun banke, sklicujoč na številko prodajne pogodbe, definirano v naslovu posamezne prodajne pogodbe, do poplačila vseh obveznosti iz predmetnega kredita, in da se preostali del kupnine v višini 10,00 % bruto zneska kupnine nakaže na transakcijski račun kreditojemalca pri banki. V primeru, da bodo posamezne prodajne pogodbe podpisane še pred najetjem kredita, pa bo sklenjen dodatek k takšni prodajni pogodbi in tem splošnim pogojem prodaje.-----

-----**Zadržanje dela kupnine in odprava očitnih napak**-----

-----11. člen-----

- 11.1. Skladno z določilom 15 (petnajst celih nič). člena ZVKSES, kupec ni dolžan plačati:-----

- 11.1.1. petih odstotkov kupnine v primeru, da prodajalec ob izročitvi stanovanja ne zagotovi zavarovanja za odpravo skritih napak v skladu z 26. členom ZVKSES. Kupec uveljavi pravico do zadržanja tega dela kupnine tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju Gregorju Mesarju iz Sežane v korist prodajalca kot upravičenca, z nalogom izbranemu notarju, da jih le-ta prenakaže v korist prodajalca, ko slednji izpolni svojo obveznost skladno s 26. členom ZVKSES. Kot dokazilo za odpravo razlogov za zadržanje se šteje notarski odpravek, iz katerega bo razvidno, da je prodajalec pri notarju Gregorju Mesarju iz Sežane deponiral zavarovanja izvajalcev, skladno z določilom 4. odstavka 26. členom ZVKSES.-----

- 11.1.2. petih odstotkov kupnine v primeru, da se ob prevzemu stanovanja ugotovijo vidne napake, do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine. Kupec uveljavi pravico do zadržanja tega dela kupnine tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju Gregorju Mesarju iz Sežane v korist prodajalca kot upravičenca, in sicer za 12 (dvanajst) mesecev od dneva nakazila depozita notarju, ter z nalogom izbranemu notarju Gregorju Mesarju, da jih le-ta prenakaže v korist prodajalca, ko slednji izpolni svojo obveznost odprave napake, ki je/so razlog za zadržanje. Kot dokazilo za odpravo razlogov za zadržanje se šteje izjava kupca, da je prodajalec odpravil vse vidne napake, oziroma pisni dogovor prodajalca in kupca glede napak, ki jih ni mogoče odpraviti oziroma poročilo neodvisnega sodnega izvedenca iz člena 11.3 (enajst celih tri), ki potrjuje, da so bila odpravljene vidne napake.-----

11.2. Prodajalec se zaveže očitne napake odpraviti v skladu s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami. Prodajalec ali izvajalec del bo kupcu v podpis posredoval izjavo oziroma zapisnik o delni ali celoviti odpravi napak, ugotovljenih v primopredajnem zapisniku.-----

11.3. Če je ob prevzemu ali oziroma kasneje notificirana napaka odpravljena v skladu s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, lahko stranki za presojo kvalitete izvedbe del oz. odprave napak pridobita strokovno mnenje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke, vpisanega v imenik Ministrstva za pravosodje. Če je za izdelavo strokovnega mnenja potrebno plačati predujem, ga plača tisti, ki prvi predlaga pridobitev zadevnega strokovnega mnenja. Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del oz. odprava napake strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami, stroške takšnega mnenja plača kupec. Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja oz. presoje prodajalca, stroške pridobitve nosi kupec sam.-----

Zamuda s plačilom kupnine

12. člen

12.1. Če kupec zamudi s plačilom ostale kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila. Zamudne obresti za zamujena plačila posameznih obrokov kupnine po prodajni pogodbi se kupcem obračunajo po zakonsko določeni stopnji, ki v času potrditve teh splošnih pogojev znaša 10,50 (deset celih petdeset) odstotkov letno.-----

12.2. Če kupec zamudi s plačilom ostale kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, je prodajalec dolžan sporočiti naknadni rok plačila, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Če kupec ne plača kupnine niti v naknadnem roku, lahko prodajalec odstopi od pogodbe.-----

12.3. Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.-----

12.4. V primeru odstopa od prodajne pogodbe mora prodajalec kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za morebitni znesek are. Navedeni znesek mora prodajalec kupcu vrniti v petnajstih dneh, šteto od dneva, ko je začela učinkovati njegova izjava o odstopu od pogodbe. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da začne prej navedeni rok teči, ko se izpolnijo naslednji pogoji: ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je isti posamezen del stavbe in ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka zgoraj navedenemu znesku, vendar ne

kasneje kot v 3 (tri) mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

- 12.5. Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki (v nadaljnjem besedilu: naslovník izjave oziroma obvestila) na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma na drug (spremenjen) naslov, o katerem jo naslovník obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbena stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov iz prejšnjega stavka s priporočeno poštno pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovník na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbena stranka (naslovník) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto.

IV. poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

13. člen

- 13.1. Rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem bo skladno s 1. odstavkom 16. člena ZVKSES določen v vsaki posamezni predpogodbi oz. prodajni pogodbi, pri čemer je rok za dokončanje gradnje in izročitev nepremičnin najkasneje do 30.06.2025 (tridesetega junija dvatisočpetindvajset), pod pogojem, da kupec najkasneje na tisti dan plača celotno kupnino (zmanjšano za upravičena zadržanja kupnine po teh splošnih pogojih in ZVKSES) in prodajalcu predloži ustrezno dokazilo. Prodajalec lahko uveljavlja podaljšanje pogodbenega roka v primeru:

- a.) nastopa višje sile (kot npr., ne pa izključno, ponovitve epidemije in težav z dobavo materiala);
- b.) vremenskih okoliščin, ki onemogočajo ali ovirajo nemoteno izvajanje del;
- c.) če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in za toliko časa, kolikor je trajala zamuda.

- 13.2. Šteje se, da prodajalec izpolni pogoje za izročitev in prevzem nepremičnin, ki so predmet prodaje:

- a.) ko pridobi uporabno dovoljenje za stavbo - stanovanjski objekt, v katerem se nahaja predmet prodajne pogodbe;
- b.) ko je nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi;
- c.) ko upravniku stavbe izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni del stavbe oziroma objekta ter projekte izvedenih del;
- d.) ko z upravnikom sklene pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stavbo, v kateri se nahaja nepremičnina, ki je predmet prodajne pogodbe, ter ko upravnik prevzame skupne dele stavbe in posameznih objektov v upravljanje.

- 13.3. Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:-----
- a.) če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnje točke 13.2 (trinajst celih dva). in-----
 - b.) če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajst) dneh omogočil prevzem nepremičnine.-----

- 13.4. Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vložijo popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer:-----
- a.) bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti;-----
 - b.) bodisi, da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, ugotovljenih v tehničnem pregledu, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti;-----
 - c.) če je kupec v zamudi s plačilom celotne kupnine, razen kadar upravičeno zadržuje dele kupnine skladno s temi splošnimi pogoji oziroma ZVKSES.-----

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

----- 14. člen-----

- 14.1. Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje iz razlogov na svoji strani, vendar pod pogojem, da je kupec do dneva izročitve prodajalcu v celoti poravnal svoje obveznosti, upoštevajoč upravičena zadržanja kupnine po teh splošnih pogojih in ZVKSES, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) (50/100) promila kupnine za vsak dan zamude. Kazen ne more preseči 50 (petdeset) odstotkov kupnine.-----

- 14.2. Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, pri tem upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi ali še ni izpolnil drugih obveznosti skladno z ZVKSES.-----

-----**Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev**-----

----- 15. člen-----

- 15.1. Prodajalec mora z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stavbo D.-----

- 15.2. Prodajalec mora upravniku iz prejšnjega člena 15.1 (petnajst celih ena). izročiti skupne dele stavbe in posameznih objektov v rokih iz 13. (trinajstega) člena teh splošnih pogojev.-----

dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po teh splošnih pogojih in ZVKSES.-----

16.6. S prevzemom nepremičnin na kupca preidejo vsa tveganja v zvezi s predmetom pogodbe. Od prevzema dalje kupec nosi vse stroške povezane z uporabo nepremičnine in sorazmeren del stroškov skupnih delov.-----

-----Odprava očitnih napak ob prevzemu-----

----- 17. člen-----

17.1. Prodajalec se zaveže vse morebitne napake oz. pomanjkljivosti odpraviti skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami, pri čemer se stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju rokov splošnih pogojev prodaje in ZVKSES.-----

17.2. V kolikor je reklamirana napaka po mnenju prodajalca odpravljena skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami, kupec pa se z izvedenimi deli ne strinja, lahko stranki za presojo kvalitete izvedbe del oz. odprave napak pridobita strokovno mnenje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke, vpisanega v imenik Ministrstva za pravosodje. Če je za izdelavo strokovnega mnenja potrebno plačati predujem, ga plača tisti, ki prvi predlaga pridobitev zadevnega strokovnega mnenja.-----

17.3. Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del oz. odprava napake ustrezna, stroške takšnega mnenja nosi kupec. Prav tako nosi tudi strošek morebitnih drugih izdatkov, ki jih je prodajalec utrpel zaradi reševanja neupravičenih zahtevkov (npr. odvetniški stroški, tekoči stroški stanovanja, nastala škoda ipd.). Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja oz. presoje prodajalca, stroške pridobitve nosi kupec sam.-----

17.4. Če bi bili stroški odprave morebitnih očitnih napak v očitnem nesorazmerju z naravo napake, se kupec in prodajalec dogovorita, da manjvrednost nepremičnine oceni neodvisni sodni izvedenec gradbene stroke. Prodajalec je dolžan manjvrednost izplačati kupcu na njegov TRR, ki ga bosta pogodbeni stranki navedli v zapisniku o odpravi očitnih napak, in sicer v roku 8 (osem) dni od podpisa zapisnika.-----

17.5. V primeru odprave napak na stroške prodajalca oz. znižanja kupnine mora kupec višino zahtevka izkazati z mnenjem neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke, katerega stroške plača in krije kupec.-----

-----Izročitev in prevzem skupnih delov-----

----- 18. člen-----

18.1. Prodajalec mora upravniku izročiti skupne dele stavbe in posameznega objekta.-----

V. poglavje: ZAVAROVANJE ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK-----

-----**Jamčevalni rok**-----

-----19. člen-----

- 19.1. Prodajalec odgovarja za napake, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se napake pokažejo v dveh letih od dne prevzema nepremičnine, za napake na skupnih delih pa če se pokažejo v dveh letih od dne prevzema skupnih delov stavbe.-----
- 19.2. Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo naravo napak solidnosti gradnje, če se pokažejo v desetih letih od dne prevzema nepremičnine.-----
- 19.3. Prodajalec se zaveže vse morebitne skrite napake odpraviti skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami, pri čemer se stranki, glede na zahtevnost odprave napak, s pisnim dogovorom sporazumeta o podaljšanju rokov splošnih pogojev prodaje in ZVKSES. V kolikor je reklamirana skrita napaka po mnenju prodajalca odpravljena skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami ter gradbenimi uzancami, kupec pa se z izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi strokovno mnenje neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke, vpisanega v imenik Ministrstva za pravosodje. Če je za izdelavo strokovnega mnenja potrebno plačati predujem, ga plača tisti, ki prvi predlaga pridobitev zadevnega strokovnega mnenja.-----
- 19.4. Če strokovno mnenje potrdi, da je izvedba del oz. odprava napake ustrezna, stroške takšnega mnenja nosi kupec. Prav tako nosi tudi strošek morebitnih drugih izdatkov, ki jih je prodajalec utrpel zaradi reševanja neupravičenih zahtevkov (npr. odvetniški stroški, ...). Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja oz. presoje prodajalca, stroške pridobitve nosi kupec sam.-----
- 19.5. V primeru odprave napak na stroške prodajalca oz. znižanja kupnine mora kupec višino zahtevka izkazati z mnenjem neodvisnega sodnega izvedenca gradbene stroke, katerega stroške plača in krije kupec.-----

-----**Bančna garancija za odpravo skritih napak**-----

-----20. člen-----

- 20.1. Prodajalec bo skladno s 4. odstavkom 26. člena ZVKSES pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, deponiral bančne garancije, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi pod naslednjimi pogoji:-----
- da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,-----
 - da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,-----
 - da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja,-----

- da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in-----
- da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli),-----

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

20.2. Bančna garancija lahko določi dodatne pogoje, ki so jih kupci dolžni izpolniti za njeno unovčitev. V primeru unovčevanja bančne garancije za skrite napake so kupci dolžni v skladu s 25. in 26. členom ZVKSES prodajalca preko notarja kot upravičenca iz bančne garancije pozvati na odpravo napak v zakonsko predvidenem roku. V tem primeru je potrebno skupaj s pozivom za odpravo napak prodajalcu predložiti mnenje sodnega izvedenca gradbene stroke, iz katerega bo izhajala vrsta napake ter ocena stroškov odprave take napake.-----

-----**Garancija za naprave in opremo**-----

-----21. člen-----

21.1. Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajenih v stavbo, jamči prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.-----

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

-----**Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca**-----

-----22. člen-----

22.1. Prodajalec bo vložil zahtevo za vpis stavbe, njenih posameznih delov in skupnih prostorov v kataster stavb po pridobitvi uporabnega dovoljenja. Zahtevi bo priložil elaborat, ki vsebuje etažni načrt. Prodajalec bo v 1 (enem) mesecu po vpisu stavb, njihovih posameznih delov in skupnih prostorov v kataster stavb sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine v skladu s temi splošnimi pogoji ter vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo pristojnega sodišča.-----

22.2. Prodajalec mora najkasneje pred izročitvijo stanovanja v posest, vendar ob predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine v skladu z 12. členom ZKVSES, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem oz. tretjem odstavku 15. členom ZKVSES ter na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine, kupcu izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.-----

22.3. Prodajalec lahko obveznost iz drugega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšanje za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak (drugi odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti po 3. odstavku 15. člena ZVKSES. -

22.4. V primeru iz tretjega odstavka tega člena mora prodajalec v roku iz drugega odstavka tega člena teh splošnih pogojev kupca obvestiti o notarski hrambi in mu poslati kopijo zemljiškoknjižnega dovolila. -

VII. poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI -

Uporaba določb

23. člen

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

23.2. Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe D v okviru naselja Rezidenca Murve. -

23.3. Etažni lastniki podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena urejajo s Pogodbo o upravljanju, in sicer: -

- način upravljanja, -
- uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi, -
- delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov. -

Upravljanje

24. člen

24.1. Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. -

Uporaba

25. člen

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

25.2. Pri uporabi skupnih delov in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red objekta, ki ga sprejmejo etažni lastniki. -

Stroški uporabe in vzdrževanja

26. člen

26.1. Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih ter skladno z določili Pogodbe o upravljanju.

VIII. poglavje: KONČNE DOLOČBE

Zaupnost podatkov

27. člen

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

27.2. Kupec je seznanjen, da osebne podatke, ki jih je dal ali posredoval prodajalcu v zvezi s to pogodbo in/ali so navedeni v tej pogodbi, prodajalec do preklica tega dovoljenja zbira, obdeluje in hrani za namene:

27.2.1. oblikovanja in vknjižbe etažne lastnine in/ali dokončanja postopkov v zvezi z etažno lastnino;

27.2.2. evidentiranja stanovanjske stavbe D in njenih posameznih delov v ustrezne evidence;

27.2.3. vodenja evidenc o kupcih nepremičnin ali evidenc v zvezi z nepremičninami.

27.3. Prodajalec se zavezuje vse osebne podatke, ki jih je dobil ali so mu bili posredovani s strani kupca zaradi in/ali v zvezi s to pogodbo, varovati skladno s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov.

27.4. Prav tako kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta za potrebe overitve prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov in/ali zemljiškoknjžnega dovolila v korist kupca.

Uveljavitev splošnih pogojev

28. člen

28.1. Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem podpisa v obliki notarskega zapisa.

Notar stranko izrecno pozovem, naj me seznanj z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da ji morebitne druge pomembne okoliščine niso poznane.

Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izrecno izjavi, da ni okoliščin, na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno

izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notar ugotovim, da v času sestave tega notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka sklepa ta pravni posel samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.

Ko notar stranki notarski zapis preberem ter jo opozorim na pravne posledice podpisa te listine, stranka nato izjavi, da je pouk razumela, ter da je v zapisu njena volja pravilno zapisana, tako kot jo je pred menoj izjavila, zato notarski zapis odobri in ga lastnoročno podpiše.

Priloge:

- Priloga 1 (ena): Dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Koper št. 351 (tristoenainpetdeset)-24/2023 (štiriindvajset skozi dvatisočtriindvajset)-6217 (šesttisočdvestosedemnajst)-3 (tri) z dne 09.03.2023 (devetega marca dvatisočtriindvajset),
- Priloga 2 (dva): Komericalno tehnični opis za večstanovanjski objekt D,
- Priloga 3 (tri): Predhodni elaborat etažne lastnine za večstanovanjski objekt D.
- Izpiska iz zemljiške knjige.

Izvirnik tega notarskega zapisa se hrani v notarski pisarni, stranki se izroči prvi odpravek v enem izvodu za prodajalca, pri čemer stranka soglaša z izdajo ponovnih odpravkov.

Pristojbina za opravljeno notarsko storitev je obračunana po tar. št. 17, 21 in čl. 5/II NT.

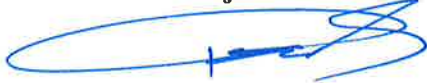
Notarski zapis zaključen ob 10.10 (deset celih deset) uri.

V Sežani, dne 23.05.2023 (triindvajsetega maja dvatisočtriindvajset)

Lastnoročni podpis stranke:

INŠMARJE d.o.o.

direktor Stojan Franetič



Lastnoročni podpis notarja in žig:





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KOPER

Piranska cesta 2, 6000 Koper

REPUBBLICA DI SLOVENIA
UNITÀ AMMINISTRATIVA CAPODISTRIA

Via Pirano 2, 6000 Capodistria

T: 05 9321 000
E: ue.koper@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/koper/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Boštjan Grča
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00D7588DC9000000057
Potek veljavnosti: 20. 12. 2026
Čas podpisa: 09. 03. 2023 17:08
Št. dokumenta: 351-24/2023-6217-3

Številka: 351-24/2023-6217-3
Datum: 09. 03. 2023

Upravna enota Koper izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21 in 105/22-ZZNSPP, v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo nove večstanovanjske stavbe 'D', pilotne stene, kamnite zložbe in podpornega zida na parcelah št. 938/1 in 937 obe k.o. Šmarje, začetega na zahtevo družbe investitorke INTECH GRADNJE d.o.o., Kolodvorska ulica 1, 6210 Sežana, ki jo po pooblastilu zastopa družba SoNo arhitekti d.o.o., Lokavec 41a, 5270 Ajdovščina, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Družbi investitorke INTECH GRADNJE d.o.o., Kolodvorska ulica 1, 6210 Sežana, se dovoli gradnja večstanovanjskega objekta 'D', pilotne stene, kamnite zložbe in podpornega zida na zemljiških parcelah št. 938/1 in 937 obe k.o. Šmarje.
2. Opis gradnje:
 - a) Večstanovanjski objekt D (v DGD Objekt 2)
 - Vrsta gradnje: stavba - gradnja novega objekta
 - Zahtevnost objekta: manj zahteven
 - Klasifikacija objekta po CC-SI: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - Tlorisni gabarit objekta: Večstanovanjski objekt bo etažnosti K+P+2. Objekt obsega kletno etažo v kateri se nahajajo parkirni, tehnični in servisni prostori. V zgornjih etažah bodo stanovanja.
 - Kletna etaža: maksimalni tlorisni gabarit kletne etaže bo 22,00 m x 21,95 m. Kota kleti bo -3,40 m (253,60 m n.v.). Odmiki kleti od sosednjih zemljiških parcel bodo min. 8,57 m na severovzhodu od meje s parcelo št. 942/2 k.o. Šmarje, min. 2,06 m na vzhodu od meje s parcelo št. 942/1 k.o. Šmarje, min. 33,05 m na jugovzhodu od meje s parcelo št. 940/2 k.o. Šmarje in min. 53,13 na jugu od meje s parcelo št. 939 k.o. Šmarje.
 - Nadzemni del objekta: maksimalni tlorisni gabarit nadzemnega dela bo 19,00 m x 22,00 m. Kota pritličja bo ±0,00 m (257,00 m n.v.), kota 1. nadstropja +3,15 m (260,15 m n.v.), kota 2. nadstropja +6,30 m (263,30 m n.v.), kota strehe +9,45 m (266,45 m n.v.) in najvišja višina objekta +12,65 m (269,65 m n.v.). Odmik nadzemnega dela od sosednjih zemljišč bo min. 13,57 m na severovzhodu od meje s parcelo št. 942/2 k.o. Šmarje in min. 3,88 m na vzhodu od meje s parcelo št. 942/1 k.o. Šmarje. Vhod v objekt bo s severne strani.
 - Konstrukcija: temeljna plošča bo armiranobetonska debeline 40 cm. Nosilni zidovi bodo liti armiranobetonski. Predelne stene v posameznih stanovanjih bodo mavčnokartonske. Plošče med etažami bodo lite armiranobetonske debeline 20 cm. Fasada bo toplotno izolirana. Streha bo ravna z minimalnim naklonom za odvodnjavanje.
 - Komunalna oskrba se zagotavlja z a) vodovodnim priključkom iz predvidenega vodovodnega omrežja, ki bo v predvideni dostopni cesti, od koder bo potekal priključek

do novega vodomernega jaška za objekt D na parceli št. 937 k.o. Šmarje, v katerem se za potrebe objekta D vgradi glavni vodomern DN25. Skupaj je predvidenih 12 odštevalnih vodomernov za 12 stanovanjskih enot, b) energetska infrastruktura s priključevanjem na električno omrežje preko novega NN priključka na parceli št. 938/1 k.o. Šmarje, c) novim priključkom na TK vod na parceli 938/1 k.o. Šmarje, č) odvajanjem fekalne odpadne vode po fekalnem kanalu do predvidenega novega priključka na javno fekalno kanalizacijo na parceli št. 938/1 k.o. Šmarje oz. odvajanjem meteorne odpadne vode preko horizontalnih in vertikalnih odtočnih žlebov in PVC cevi v tleh do peskolovov in nato dalje do predvidenih novih priključkov na javno meteorno kanalizacijo na parcelah št. 937 in 938/1 obe k.o. Šmarje. Odpadne vode iz utrjenih površin se vodijo preko požiralnikov in lovilca olj, d) zbiranjem in prevzemom odpadkov na zbirnem in prevzemnem mestu na ekološkem otoku južno od objekta D, e) priključevanjem na lokalno cesto LC 177 131 (Srgaši-Šmarje), ki poteka po parcelah št. 3418 in 938/2 obe k.o. Šmarje preko predvidene dostopne ceste iz kletne etaže objekta, f) z ureditvijo mirujočega prometa z 11 parkirnimi mesti v kletni etaži.

- Gradbena parcela površine 1062,00 m² je določena na parc. št. 938/1 in 937 obe k.o. Šmarje.

b) Pilotna stena (v DGD Objekt 4)

- Vrsta gradnje: stavba - gradnja novega objekta
- Zahtevnost objekta: manj zahteven
- Klasifikacija objekta po CC-SI: 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- Z namenom zavarovanja gradbene jame se na severovzhodu objekta D izvede pilotna stena. Postavljena bo največ do meje gradbene parcele, tako, da se z gradnjo ne bo posegalo na sosednje zemljišče. Piloti bodo premera do ϕ 40 in svetle globine do 9,00 m.
- Gradnja pilotne stene bo potekala na parceli št. 938/1 k.o. Šmarje v sklopu gradbene parcele objekta D.

c) Kamnita zložba (v DGD Objekt 5)

- Vrsta gradnje: stavba - gradnja novega objekta
- Zahtevnost objekta: manj zahteven
- Klasifikacija objekta po CC-SI: 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- Vzporedno z mejo s parcelo št. 942/1 k.o. Šmarje, se zaradi premostitve višinske razlike izvede gradnja kamnite zložbe. Sestavljena bo iz kamnov nepravilnih oblik in povezana z vezivom v homogeno celoto. Zložba bo dolžine 33,40 m in najvišje višine 4,00 m. Postavljena bo največ do meje gradbene parcele, tako, da se z gradnjo ne bo posegalo na sosednje zemljišče.
- Gradnja kamnite zložbe bo potekala na parcelah št. 938/1 in 937 obe k.o. Šmarje v sklopu gradbene parcele objekta D.

d) Podporni zid 1 (v DGD Objekt 6)

- Vrsta gradnje: stavba - gradnja novega objekta
- Zahtevnost objekta: manj zahteven
- Klasifikacija objekta po CC-SI: 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev
- Podporni zid bo grajen ob uvozu v kletno etažo objekta D. Dolžina zidu bo 37,70 m, najvišja višina pa 3,00 m. Gradnja bo potekala znotraj gradbene parcele in ne bo posegala na sosednje zemljišče. Zid bo izdelan iz armiranega betona.
- Gradnja podpornega zida bo potekala na parcelah št. 938/1 in 937 obe k.o. Šmarje v sklopu gradbene parcele objekta D.

e) Eko otok (v DGD Objekt 3)

- Vrsta gradnje: stavba - gradnja novega objekta

- Zahtevnost objekta: manj zahteven
 - Klasifikacija objekta po CC-SI: 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
 - Maksimalni tlorisni gabarit objekta bo 3,35 m x 16,50 m. Objekt bo imel eno etažo. Najnižja kota bo -0,70 m (256,30 m n.v.), kota vrha objekta +2,30 m (259,30 m n.v.). Zabojniki bodo ograjeni in nadkriti, predvidena je namestitvev vhodnih vrat. Streha objekta bo ravna. Objekt bo postavljen južno od objekta D. V njem bo možno namestiti do 10 zabojnikov prostornine 1100 l (1,50 m x 1,40 m), od tega bo 6 zabojnikov namenjenih zbiranju in odlaganju odpadkov za objekt D.
 - Gradnja eko otoka bo potekala na parceli št. 937 k.o. Šmarje v sklopu gradbene parcele objekta D.
3. Sestavni del gradbenega dovoljenja je dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 427-21, datum julij 2022 (dopolnitev december 2022), ki ga je izdelala družba SoNo arhitekti d.o.o., Lokavec 41a, 5270 Ajdovščina, vodja projekta Edvard Blažko, univ.dipl.inž.arh..
4. Pri izvedbi gradnje, vzdrževanju in uporabi objekta je potrebno upoštevati pogoje iz pridobljenih soglasij in mnenj naslednjih mnenje/soglasodajalcev:
- a) soglasje za poseg v varovalni pas/varovana območja
- Direkcija Republike Slovenije za vode – mnenje št. 35508-8099/2022-2 z dne 15. 12. 2022 - v naravno okolje se lahko z območja posega spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. 64/12, 64/14 in 98/15). V nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje je treba upoštevati usmeritve iz predloženega geološko geomehanskega poročila. V fazi izvedbe je pri vseh zemeljskih delih obvezna prisotnost geomehanskega nadzora, ki bo preveril ustreznost projektnih rešitev in podal ustrezne usmeritve, če bodo potrebne. V fazi PZI je treba preveriti možnost vpliva površinskih zalednih voda na obravnavano gradnjo in po potrebi predvideti ustrezne rešitve. Projektna rešitev odvoda zalednih voda mora biti takšna, da ne bo prihajalo do škodljivega in erozijskega delovanja na okolico. Ponikanje je potrebno urediti na način, da ne bo imelo škodljivega vpliva na projektirani objekt, kakor tudi za objekte v vplivnem območju gradnje. Pred ureditvijo ponikanja je potrebno izvesti nalivalni poizkus, s katerim se preveri ustreznost ponikanja in morebitno prisotnost talne vode. Rezultate poizkusa je potrebno evidentirati v poročilu in z vpisom v gradbeni dnevnik. Glede na rezultate poizkusa, se ob potrditvi projektanta, gabariti ponikalnih jaškov po potrebi ustrezno korigirajo. Predvideti je potrebno ukrepe za preprečevanje oz. maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov posega, vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi. Po zaključku del je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije ter viške gradbenega materiala odpeljati na pooblaščno deponijo. V času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča snovi, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla ali vodotok. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oz. jih ustrezno urediti.
- b) soglasje za priključitev/mnenje
- Marjetica Koper d.o.o. – mnenje št. 7/227-22 z dne 21. 7. 2022
 - Rižanski vodovod Koper d.o.o. – mnenje št. SO-22/515 z dne 12. 7. 2022
 - Elektro Primorska d.d., Nova Gorica – mnenje št. 1346143 (07140/2022) z dne 4. 8. 2022
 - Mestna občina Koper, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet – soglasje št. 371-685/2022-02 z dne 22. 8. 2022

- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana – mnenje št. 111103-NG/1571-RS z dne 18. 7. 2022
- c) ostala soglasja/mnenja
- Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine – mnenje št. 351-451/2022-4 z dne 24. 8. 2022
- Javna razsvetljava d.d. – mnenje št. 564/22 z dne 28. 7. 2022

5. Ostali pogoji:

Z gradnjo se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijavo gradnje v skladu s 76. členom GZ-1. Investitor lahko prijavi začetek gradnje in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja na lastno odgovornost.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

6. Stroški do dneva izdaje odločbe niso bili priglašeni, zato nosi vsaka stranka svoje stroške, drugi stroški pa niso nastali.

Obrazložitev

Družba investitorka INTECH GRADNJE d.o.o., Kolodvorska ulica 1, 6210 Sežana je dne 24. 8. 2022 podala vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh novih večstanovanjskih objektov, pilotne stene, kamnite zložbe in podpornega zidu na parcelah št. 936/1, 936/2, 937 in 938/1 vse k.o. Šmarje. K vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja je bil priložen izvod v izreku navedene projektne dokumentacije št. 427-21, datum julij 2022 (dopolnitev december 2022), ki ga je izdelala družba SoNo arhitekti d.o.o., Lokavec 41a, 5270 Ajdovščina, vodja projekta Edvard Blažko, univ.dipl.inž.arh., mnenja pristojnih mnenje/soglasodajalcev in pooblastilo. Izdaja gradbenega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo 'D', pilotno steno, kamnito zložbo in podporni zid na parcelah št. 938/1 in 937 obe k.o. Šmarje se je vodila pod upravno zadevo št. 351-24/2023-6217. O večstanovanjski stavbi 'ABC' je bilo odločeno v zadevi št. 351-571/2022-6217.

Upravni organ je v postopku preveril ali obstajajo pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 54. člen GZ-1. Skladno z določbo prvega odstavka 54. člena GZ-1 se gradbeno dovoljenje izda, če je a) predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1 in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, b) so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena GZ-1, c) iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, d) nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, e) je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 46. člena GZ-1, f) je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu GZ-1, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in g) je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka (na podlagi 138. člena GZ-1). 144. člen Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/2006-UPB2, 105/2006 ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.) 8/2010, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE, 3/22-ZDeb, v nadaljevanju ZUP) določa, da organ lahko odloči v skrajšanem ugotovitvenem postopku, če je možno dejansko

stanje v celoti ugotoviti na podlagi dejstev in dokazov, ki jih je navedla oziroma predložila stranka v svoji zahtevi, ali na podlagi splošno znanih dejstev oziroma dejstev, ki so organu znana. Na podlagi tretjega odstavka 144. člena ZUP v tem primeru ni potrebno zaslišati stranke, pogoje v postopkih izdaje gradbenih dovoljenja pa določa tudi 62. člen GZ-1. Upravni organ je na podlagi predloženih dokazil, ki jih je stranka predložila v svoji zahtevi (projektna dokumentacija) in izjav stranke v postopku preveril ali so izpolnjeni pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 54. člen GZ in ugotovil:

Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/2018 (51/2018 popr.), 197/20, 199/21-GZ-1, v nadaljevanju Pravilnik) in jo sta podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik ZAPS.

Priložena in pridobljena so bila mnenja (Rižanski vodovod Koper d.o.o., št. SO-22/515 z dne 12. 7. 2022; Marjetica Koper d.o.o., št. 7/227-22 z dne 21. 7. 2022; Elektro Primorska d.d., Nova Gorica, št. 1346143 (07140/2022) z dne 4. 8. 2022; MOK, št. 371-685/2022-02 z dne 22. 8. 2022; Telekom Slovenije d.d., št. 111103-NG/1571-RS z dne 18. 7. 2022; MOK, mnenje glede skladnosti, št. 351-451/2022-4 z dne 24. 8. 2022; Javna razsvetljava d.d., št. 564/22 z dne 28. 7. 2022; Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35508-8099/2022-2 z dne 15. 12. 2022), ki se nanašajo na opredeljeno gradnjo na podlagi dokumentacije DGD št. 427-21, datum julij 2022 (dopolnitev december 2022), ki ga je izdelala družba SoNo arhitekti d.o.o., Lokavec 41a, 5270 Ajdovščina, pooblaščen arhitekt Edvard Blažko, univ.dipl.inž.arh. in iz katerih izhaja skladnost načrtovane gradnje s predpisi s področja posameznih mnenjedajalcev.

Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo prostor izhaja, da bo za novozgrajen objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje fekalnih in meteornih voda, priključitev na elektroenergetsko omrežje in dostop do javne ceste.

Z vpogledom v zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima družba investitorica na zemljišču na katerem se gradi objekt in je opredeljena gradbena parcela izkazano pravico gradnje skladno z določbami 46. člena GZ-1 in sicer z vpisom lastninske pravice na parcelah št. 937 in 938/1 obe k.o. Šmarje. Za izgradnjo priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki potekajo po nepremičninah v lasti Mestne občine Koper je družba investitorica predložila dokazilo na podlagi 46. člena GZ-1 – upravno odločbo, soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Upravna enota Koper je dne 10. 2. 2023, prejela potrdilo Mestne občine Koper št. 427-91/2022-10 z dne 17. 8. 2022, da je investitorica poravnala vse obveznosti do Mestne občine Koper iz naslova komunalnega prispevka, odmerjenega z odločbo Mestne občine Koper št. 427-91/2022-3 z dne 31. 5. 2022. Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja preveril tudi ali je investitorica zavezanka za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 71/11-UPB2, 58/2012, 27/2016, 27/17-ZKme-1D, 79/17, 44/22, v nadaljevanju ZKZ). Iz predloženih dokazil in prikazov je bilo ugotovljeno, da poseg ne bo potekal na kmetijskem zemljišču, zato družba investitorica ni zavezanka za plačilo odškodnine. Ostale dajatve in prispevki, določeni z zakonom, niso nastale.

Organ je pri presoji območja strank upošteval tudi podatke in vsebino DGD-ja (vodilni načrt,...) ter zaključil, da območje za določitev strank sega na opredeljene parcele, kjer je načrtovana gradnja in na podlagi stvarno pravnih upravičenj na parcelah na katerih poteka gradnja in na katere sega območje za določitev strank v postopku ugotovil, da so stranke v postopku poleg družbe investitorke še Anteja Jamšek, Milena Ilič, Mladen Buršič, Branko Bursič in Marija Buršič, ki so podali izjave o strinjanju z načrtovano gradnjo ter Mestna občina Koper, s katero je družba

investitorka sklenila pogodbo, ki ji omogoča izvajanje gradnje. Strankam se na podlagi 51. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje vroči.

Na osnovi zgoraj navedenega je upravni organ ugotovil, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni vsi zakonski pogoji iz 54. člena GZ-1, zato je bilo potrebno zahtevi družbe investitorke ugoditi in odločiti, kot je navedeno v izreku te odločbe.

113. člen ZUP določa da gredo stroški postopka v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel. Organ ni ugotovil, da bi v postopku nastali stroški, prav tako do dneva izdaje te odločbe niso bili priglašeni, zato je zaključil, da nosijo stroške z izdajo te odločbe stranke same.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo stranka lahko vloži pritožbo na Ministrstvo za naravne vire in prostor v Ljubljani v roku 8 dni od vročitve odločbe. Pritožbo se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Koper, Piranska cesta 2, 6000 Koper-Capodistria ali se pošlje po pošti. V roku za pritožbo se stranka pritožbi lahko odpove. Šteje se, da je pritožba pravočasna, če je oddana priporočeno po pošti zadnji dan roka. Taksa za pritožbo znaša 1000 EUR (tisoč evrov) na podlagi sedmega odst. 141. člena GZ-1.

Postopek vodil/a:
Kristina Montanič
svetovalka

Boštjan Grča
vodja Oddelka za okolje in prostor,
gospodarstvo in kmetijstvo

Priloga:

- Lokacijski prikaz lege objektov na zemljišču (št. lista 1.2.1)
- Lokacijski prikaz minimalne komunalne oskrbe (št. lista 1.3)

Vročiti:

- SoNo arhitekti d.o.o., Lokavec 41a, 5270 Ajdovščina - osebno
- Anteja Jamšek, Šmarje 15, 6274 Šmarje - osebno
- Milena Ilić, Cesta na Markovec 13, 6000 Koper - Capodistria - osebno
- Mladen Buršič, Šmarje 002, 6274 Šmarje - osebno
- Branko Bursič, Cesta na Markovec 8A, 6000 Koper – Capodistria - osebno
- Marija Buršič, Šmarje 2, 6274 Šmarje - osebno
- Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper – Capodistria - osebno
- Ministrstvo za okolje in prostor-Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor (Območna enota Koper), irsop.oe-kp@gov.si - ePošta
- Telekom Slovenije d.d., sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Direkcija Republike Slovenije za vode (Sektor območja jadranskih rek z morjem), gp.drsv-kp@gov.si - ePošta
- Rižanski vodovod Koper d.o.o., vodovod@rvk.si - ePošta
- Marjetica Koper d.o.o., soglasja@marjeticakoper.si - ePošta
- Elektro Primorska d.d., info@elektro-primorska.si - ePošta
- Mestna občina Koper, obcina@koper.si - ePošta
- Javna razsvetljava d.d., info@jr-lj.si - ePošta



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA KOPER

Piranska cesta 2, 6000 Koper

REPUBBLICA DI SLOVENIA
UNITÀ AMMINISTRATIVA CAPODISTRIA

Via Pirano 2, 6000 Capodistria

T: 05 9321 000
E: ue.koper@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/koper/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Kristina Montanič
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 4EA64512000000057534
Potek veljavnosti: 21. 12. 2026
Čas podpisa: 26. 04. 2023 16:24
Št. dokumenta: 021-25/2023-6217-69

Številka: 021-25/2023-6217-69
Datum: 26. 04. 2023

Upravna enota Koper izdaja na podlagi 180. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/2006-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/09 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 8/2010, 82/2013, 175/20-ZIUOPDVE, 3/22-ZDeb, v nadaljevanju ZUP), v zvezi z zahtevo družbe INTECH GROUP d.o.o., Sežana, naslednje

POTRDILO

Gradbeno dovoljenje Upravne enote Koper št. 351-24/2023-6217-3 z dne 9. 3. 2023 je postalo dokončno in pravnomočno dne 7. 4. 2023.

Potrdilo se izdaja na zahtevo investitorke družbe INTECH GROUP d.o.o., Sežana, ki je zaprosila za izdajo potrdila o pravnomočnosti.

V 5. odst. 225. člena ZUP je med drugim določeno, da potrdilo o dokončnosti ali pravnomočnosti izda organ na zahtevo stranke ali organa v skladu z določili 180. člena tega zakona. Stranka je podala zahtevo za izdajo potrdila o pravnomočnosti upravnega akta – gradbenega dovoljenja. V postopku je upravni organ opravil vpogled v zbirke dokumentarnega gradiva (v zadevo 351-24/2023) in na podlagi pregleda zadeve (v informacijskem sistemu evidentirani dokumenti, časovni potek dejanj, vročilnice, ipd....) in dokazil zaključil, kot izhaja iz potrdila.

Potrdilo št. 021-25/2023-6217-69 je izdano skladno z določbami Pravilnika o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov (Ur. l. RS št. 43/2005, 94/2007, v nadaljevanju Pravilnik), ki določa način in potrjevanje dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov ter obliko in vsebino potrdila o dokončnosti in pravnomočnosti – stranka je zaprosila za potrditev pravnomočnosti, vlogi ni bil priložen izvornik upravnega akta.

Potrdilo je takse prosto na podlagi opombe k tar. št. 4 Priloge – taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/2010-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/2016, 30/18-ZKZaš, 189/20-ZFRO, v nadaljevanju ZUT).

Kristina Montanič
svetovalka

Vročiti:
- INTECH GROUP d.o.o., ePošta



KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS ZA PROJEKT REZIDENCE IN VILE MURVA (Poslovno – stanovanjski del) – Objekt D

Opis lokacije

V Šmarjah pri Kopru je predvidena gradnja štirih enot, v sklopu katerih bo 44 stanovanj, 4 prostori z javnim programom, zunanja parkirišča, ter dve podzemni garaži.

Območje na severni strani meji na lokalno cesto LC 177 131 (Koper–Šmarje), na jugu pa na območje nekdanje TKG. Na zahodni in vzhodni strani območje meji na razpršeno stanovanjsko gradnjo, nogometno igrišče ter kmetijska zemljišča. V bližini se nahaja osnovna šola, kulturni dom, ambulanta, pošta, dve gostilni, več trgovin, nogometno igrišče in manjša tovarna. V neposredni bližini je predvidena tudi gradnja vrstnih hiš.

Podatki o objektu

Na vzhodni strani je predviden večstanovanjski objekt D. V kletni etaži se nahajajo parkirni, tehnični in servisni prostori. Objekt D je v celoti namenjen stanovanjem. Skupaj je v večstanovanjskem objektu D predvidenih 12 stanovanj.

Stanovanjem v odvisnosti od velikosti pripada po eno ali dve parkirni mesti.

Višinski gabariti

Z upoštevanjem urbanističnih pogojev idejna rešitev predvideva gradnjo objekt D, etažnosti K (klet) + P (pritličje) + 2 (dve nadstropji).

Konstrukcija

Objekt D je ena enota – nad kletno etažo se dviga en volumen v obliki kvadra. Konstrukcijsko je posamezni objekt zasnovan kot stenasta AB konstrukcija. Stene, slopi in horizontalne konstrukcije bodo betonske AB plošče. Medetažne plošče in konstrukcija strehe v blagem naklonu so predvidene kot AB plošče. Temeljenje objekta je predvideno na temeljni betonski plošči.

Energetska učinkovitost objekta

Stavba je zasnovana energetske učinkovito. Ob projektiranju so bile upoštevane zahteve Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah.

Streha

Predvidena je nepohodna streha z minimalnim naklonom za odvodnjavanje. Dostop na streho je možen preko osrednjega stopnišča. Na strehi je predvidena namestitev zunanjih enot toplotnih črpalk ter klimatskih naprav.





MURVA

by intech projects

ARHITEKTURNA ZASNOVA OBJEKTA

Kvalitetna lokacija se odraža v urbanistični rešitvi in zahtevnejšem nivoju arhitekturnega oblikovanja objektov.

Pri zasnovi objektov je bila upoštevana urbanistična situacija in predvidena orientacija objektov z ustreznimi medsebojnimi odmiki, tudi do obstoječih objektov.

KLETNE ETAŽE – GARAŽA

Objekt ima eno kletno etažo, kjer so parkirna mesta, tehnični prostori in komunikacijska jedra. Garaža je delno vkopana in ima naravno prezračevanje. Plak v garaži je zaključen v asfaltu ali tankoslojenem premazu. V garaži je predvideno ustrezno število parkirnih mest za gibalno ovirane osebe.

SKUPNI PROSTORI - KOMUNIKACIJE

Skupni prostori stanovalcev v vsaki enoti obsegajo vetrolov in vhodno avlo, z vgrajenim domofonom in poštnimi nabiralniki, ter komunikacijska jedra (stopnišče in dvigalo) in hodnike za dostop do posameznih stanovanj. Pred vhodom v je še nadstrešek in vhodna ploščad.

STANOVANJSKI DEL

Zasnova stanovanj

Stanovanja so naravno osvetljena in osončena. Vsako stanovanje je izolirano toplotno, zvočno in proti vlagi, skladno z normativi. Vsa stanovanja imajo urejene zunanje bivalne površine v obliki lož, razen v pritličju kjer imajo nekatera stanovanja atrije in lože.

Shrambe

Vsakemu stanovanju pripada shramba v garaži.

Vrata

Vhodna vrata v stanovanja so protivlomna, požarno odporna, opremljena s kukalom. Notranja vrata v stanovanjih so bela, lakirana.

Okna

Okna oziroma balkonska vrata na fasadnih stenah bodo iz PVC ali ALU profilov. Okna in steklene stene so na soncu izpostavljenih orientacijah ustrezno zaščitene glede na usmerjenost posamezne orientacije elementa. Senčenje posameznih odprtih za naravno osvetlitev bo delno zagotovljeno s previsnimi deli (niše) in uporabo zunanjih senčil. Zasteklitev bo s termopan steklom, ki ima toplotno in zvočno izolativnost.

Stene in stropovi



MURVA

by intech projects

Stene in stropovi so opleskani s poldisperzijsko barvo. Nosilne stene in stene med stanovanji so betonske, ometane s toplotno-izolativnom ometom ali obložene z mavčno-kartonskimi ploščami. Predelne stene v stanovanjih so mavčno kartonske in opleskane. Stene kopalnic so obložene s keramičnimi ploščicami.

Tlaki

V bivalnih prostorih in sanitarijah je položena keramika, v spalnicah pa parket. V ogrevanih prostorih je vgrajen razvod instalacij in talnega ogrevanja.

Lože

Finalna talna obloga se izvede s protizdrsnimi oblogami. V tipičnih etažah so lože zavarovane z ograjo.

Atriji

Nekaterim pritličnim stanovanjem pripadajo atriji, ki so ograjeni z žično mrežo, opremljeni z vodovodnim priključkom in izvedeno predpripravo za ozelenitev. Dostop do atrija je predviden iz lože stanovanja.

Sanitarni prostori

V kopalnicah je vgrajena kopalniška armatura in sanitarna oprema - umivalnik, tuš kad, straniščna školjka.

Ogrevanje in priprava sanitarne vode

Ogrevanje je predvideno z lokalnimi toplotnimi črpalkami (zrak/voda). Vsako stanovanje oziroma poslovno enoto se opremi s toplotno črpalko. Toplotna črpalka služi tudi za pripravo tople sanitarne vode. Vsaka črpalka bo opremljena s hranilnikom tople sanitarne vode.

Hlajenje

Hlajenje bo za vsako stanovanje posebej zagotovljeno z ločeno klimatsko napravo.

Prezračevanje

Predvideno je mehansko prezračevanje z odvodom zraka v sanitarijah in kuhinjah.

Ostale inštalacije

Stanovanja so opremljena s priključki za opremo, aparate in gospodinjske stroje: hladilnik, štedilnik, pralni stroj, pomivalni stroj, obtočna napa in domofon. Vsako stanovanje bo imelo pasivno UTP omrežje (pripravljeni priključki za TV, telefon in internet) s komunikacijsko omarico v predsobi.

Funkcionalno ovirane osebe



MURVA

by intech projects

Objekt se uvršča med objekte javnega značaja, kjer je potrebno zagotoviti uporabo vsem ljudem pod enakimi pogoji. V ta namen so predvidena dvigala, stopnišča in komunikacije ustreznih širin.

ZUNANJA UREDITEV - PARTER

Dovoz do zunanjih parkirnih mest ter ceste, ki vodi do garaže objekta D je na severnem delu, tik ob glavni cesti.

Predvidena je ureditev območja za druženje stanovalcev ter prostora za otroško igro. Parkirna mesta za kolesa so predvidena pod nadstreški ob glavnih vseh. Skupni prostor za smeti je predviden južno od objekta D in tako omogoča neoviran dostop komunalni službi.

Prevladujejo zatravljene in tlakovane propustne površine.

OPOMBA:

Vsa oprema, razen elementov sanitarne keramike je risana informativno in ni predmet prodaje. Prodajna cena ne vključuje priklopa na električno omrežje, omrežje za ogrevanje ter podatkovno omrežje (telefon, TV). Nakup pripadajočih parkirnih mest je sočasen z nakupom stanovanja. Kupec je dolžan pred nakupom nepremičnine vse pomembne podatke skrbno preveriti.

Številka stavbe	2608 - BLOK D	Datum: 10.03.2023
-----------------	----------------------	-------------------

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
----------------------------------	---------

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
--------	---------	-------	----------------

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	m
Najvišja višinska kota (H2)	m
Karakteristična višinska kota (H3)	m

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	5
Številka pritlične etaže	2

Leto izgradnje	
----------------	--

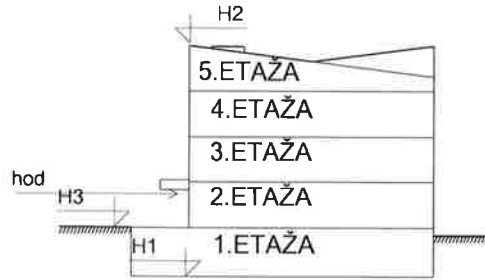
Izjava geodetskega podjetja ali projektanta

Koordinate točk tlorisa stavbe je določil oziroma tloris stavbe je izdelal Rok Korelič, univ.dipl.inž.geod., ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta.

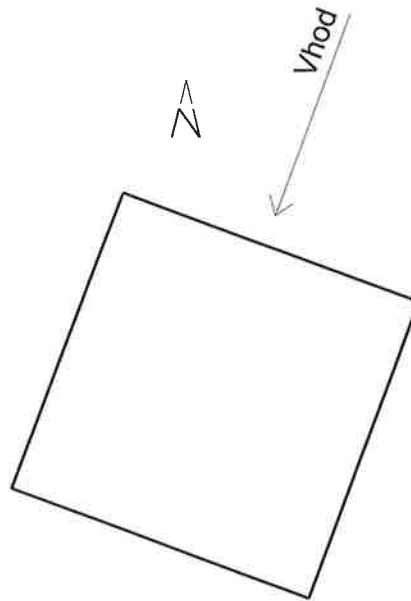
Številka stavbe **2608 - BLOK D**

Datum: 10.03.2023

Prerez stavbe (M = 1:500)



Tloris stavbe (M = 1:500)



- tloris zemljišča pod stavbo
- tloris stavbe
- stavba nima tlorisa nadzemnega
- stavba nima tlorisa podzemnega

Številka stavbe 2608 - BLOK D

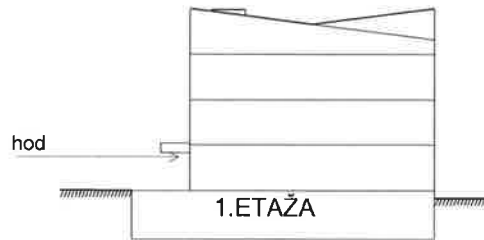
Datum: 10.03.2023

Številka etaže 1

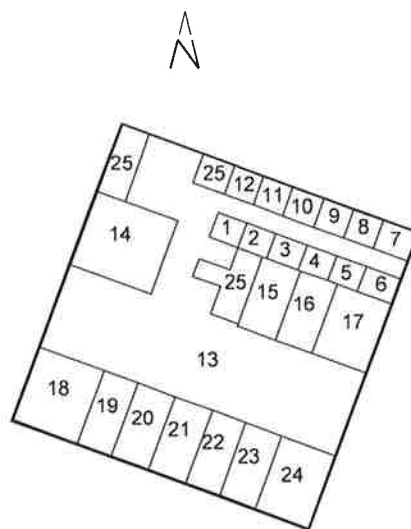
Višina tal 0,0 m

Višina etaže 0,0 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe **2608 - BLOK D**

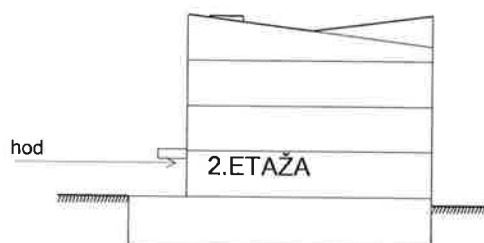
Datum: 10.03.2023

Številka etaže 2

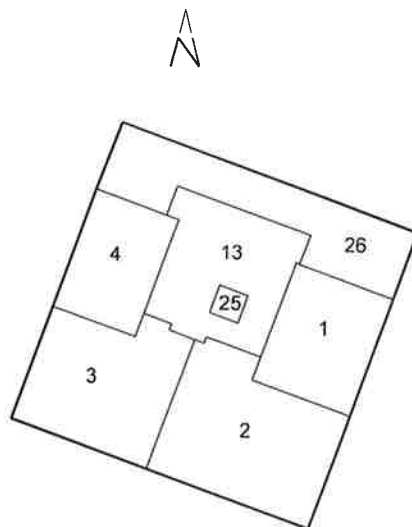
Višina tal 0,0 m

Višina etaže 0,0 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe 2608 - BLOK D

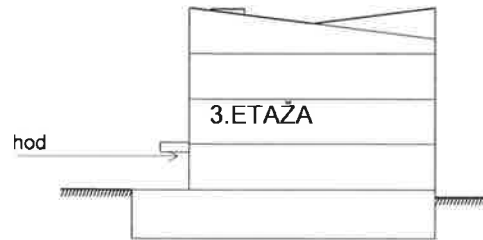
Številka etaže 3

Datum: 10.03.2023

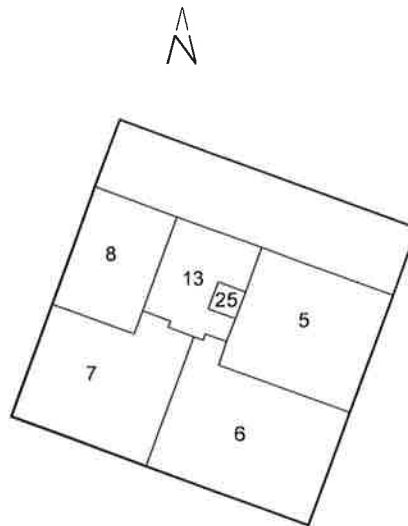
Višina tal 0,0 m

Višina etaže 0,0 m

Prerez stavbe

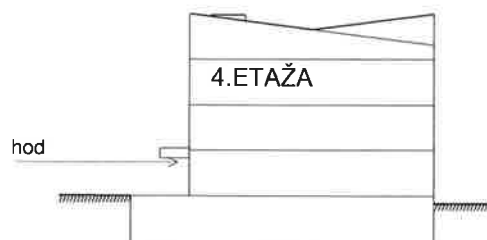
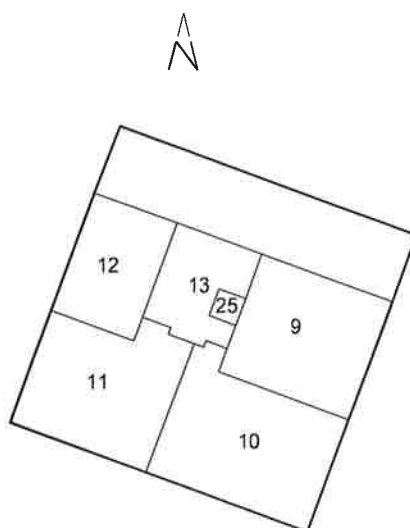


Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe	2608 - BLOK D	Datum: 10.03.2023
Številka etaže	4	

Višina tal	0,0 m
Višina etaže	0,0 m

Prerez stavbe**Tloris etaže (M = 1:500)**

Številka stavbe 2608 - BLOK D

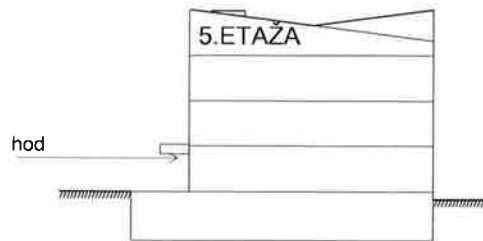
Datum: 10.03.2023

Številka etaže 5

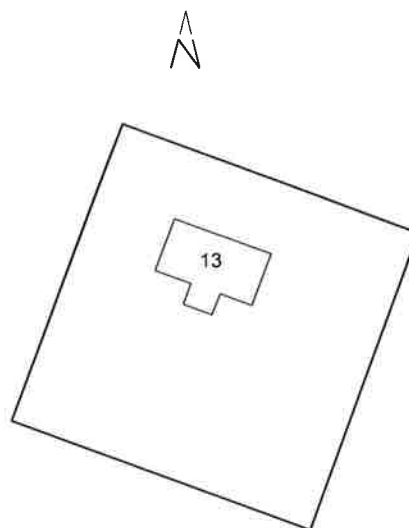
Višina tal 0,0 m

Višina etaže 0,0 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe	2608 - BLOK D	Datum: 10.03.2023
-----------------	----------------------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe
1		1, 2	2 - stanovanje	54,4	
2		1, 2	2 - stanovanje	90,6	
3		1, 2	2 - stanovanje	76,2	
4		1, 2	2 - stanovanje	44,1	
5		1, 3	2 - stanovanje	71,4	
6		1, 3	2 - stanovanje	86,8	
7		1, 3	2 - stanovanje	76,3	
8		1, 3	2 - stanovanje	44,9	
9		1, 4	2 - stanovanje	71,6	
10		1, 4	2 - stanovanje	86,8	
11		1, 4	2 - stanovanje	76,1	
12		1, 4	2 - stanovanje	45,3	
13		1, 2, 3, 4, 5	37 - skupni komunikacijski prostor	320,5	
14		1	16 - garažno parkirno mesto	30,0	
15		1	16 - garažno parkirno mesto	14,2	
16		1	16 - garažno parkirno mesto	13,0	
17		1	16 - garažno parkirno mesto	17,2	
18		1	16 - garažno parkirno mesto	21,7	
19		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
20		1	16 - garažno parkirno mesto	13,0	
21		1	16 - garažno parkirno mesto	13,0	
22		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
23		1	16 - garažno parkirno mesto	13,0	
24		1	16 - garažno parkirno mesto	17,2	
25		1, 2, 3, 4	36 - tehnični prostor	29,2	
26		2	37 - skupni komunikacijski prostor	85,0	

Številka stavbe 2608 - BLOK D

Datum: 10.03.2023

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 - bivalni prostor	46,3
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,7
	Površina dela stavbe	54,4

2	1 - bivalni prostor	79,2
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	7,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,3
	Površina dela stavbe	90,6

3	1 - bivalni prostor	65,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	6,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,3
	Površina dela stavbe	76,2

4	1 - bivalni prostor	37,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	3,1
	Površina dela stavbe	44,1

5	1 - bivalni prostor	63,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,3
	Površina dela stavbe	71,4

6	1 - bivalni prostor	76,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	5,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,3
	Površina dela stavbe	86,8

7	1 - bivalni prostor	65,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	6,5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,7
	Površina dela stavbe	76,3

Številka stavbe	2608 - BLOK.D	Datum: 10.03.2023
-----------------	---------------	-------------------

8	1 - bivalni prostor	37,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	3,9
	Površina dela stavbe	44,9

9	1 - bivalni prostor	63,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,5
	Površina dela stavbe	71,6

10	1 - bivalni prostor	76,7
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	5,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,5
	Površina dela stavbe	86,8

11	1 - bivalni prostor	65,1
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	6,5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,5
	Površina dela stavbe	76,1

12	1 - bivalni prostor	37,6
	8 - shramba, sušilnica, pralnica	3,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,3
	Površina dela stavbe	45,3

13	13 - skupni komunikacijski prostor	320,5
	Površina dela stavbe	320,5

14	7 - garažni parkirni prostor	30,0
	Površina dela stavbe	30,0

15	7 - garažni parkirni prostor	14,2
	Površina dela stavbe	14,2

16	7 - garažni parkirni prostor	13,0
	Površina dela stavbe	13,0

Številka stavbe	2608 - BLOK D	Datum: 10.03.2023
-----------------	---------------	-------------------

17	7 - garažni parkirni prostor	17,2
	Površina dela stavbe	17,2
18	7 - garažni parkirni prostor	21,7
	Površina dela stavbe	21,7
19	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
20	7 - garažni parkirni prostor	13,0
	Površina dela stavbe	13,0
21	7 - garažni parkirni prostor	13,0
	Površina dela stavbe	13,0
22	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
23	7 - garažni parkirni prostor	13,0
	Površina dela stavbe	13,0
24	7 - garažni parkirni prostor	17,2
	Površina dela stavbe	17,2
25	14 - tehnični prostor	29,2
	Površina dela stavbe	29,2
26	13 - skupni komunikacijski prostor	85,0
	Površina dela stavbe	85,0



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 23.5.2023 - 9:58:31

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2608 937
katastrska občina 2608 ŠMARJE **parcela** 937 (ID 5151162)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 5934540
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9180419000
firma / naziv: INŠMARJE družba za investicije v nepremičnine, d.o.o.
naslov: Kolodvorska ulica 001, 6210 Sežana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 23.5.2023 - 9:59:09

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2608 938/1

katastrska občina 2608 ŠMARJE **parcela** 938/1 (ID 4475470)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6384818
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

- matična številka:** 9180419000
firma / naziv: INŠMARJE družba za investicije v nepremičnine, d.o.o.
naslov: Kolodvorska ulica 001, 6210 Sežana

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
23027262	06.02.2023 11:25:31	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23027262
čas začetka učinkovanja 06.02.2023 11:25:31
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2608 ŠMARJE **parcela** 938/1 (ID 4475470)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se stvarna služnost hoje in vožnje z vsemi vozili po delu parcele 938/1 k.o. 2608 Šmarje, ki je v dokumentaciji DGD 427-21, DOSTOP 1/2 in 2/2, izdelovalcev Sono arhitekti, julij 2022, ki je priloga te pogodbe, označena kot " služnost čez parcelo 938/1" v izmeri 52,08 m2.

imetnik:

- vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 2608 ŠMARJE **parcela** 942/1 (ID 4623187)
- zveza - ID osnovnega položaja:**

6384818

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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