

SU 316/2025

ODPRAVEK



LISTINA

NOTARKA

INES BUKOVIČ

2000 MARIBOR

TPC "CITY" VITA KRAIGHERJA 5

TEL.: (02) 23 10 440

e-mail: info@notarka-bukovic.si



NOTARKA INES BUKOVIČ

2000 Maribor TPC "CITY" Vita Kraigherja 5
tel.: (02) 23 10 440, e-mail: info@notarka-bukovic.si

Opr. št.: SV 316/2025

NOTARSKI ZAPIS

Podpisana notarka Ines Bukovič iz Maribora, ugotavljam, da danes, dne 28.02.2025 (osemndvajsetega februarja dvatisočpetindvajset) ob 11:30 uri (enajsti uri in trideset minut) v notarsko pisarno pristopi stranka:-----

URBAN BETON, gradbene storitve, d.o.o., s skrajšano firmo URBAN BETON d.o.o., s poslovnim naslovom Knafelčeva ulica 24 (štiriindvajset), 2000 (dvatisoč) Maribor, vpisana v sodni/poslovni register AJPES z matično številko 8610592000 (osem-šest-ena-nič-pet-devet-dve-nič-nič-nič) in davčno številko SI71774998 (SI-sedem-ena-sedem-sedem-štiri-devet-devet-osem), ki jo zastopa **direktor STOJANOV Darko**, rojen dne 17.01.1984 (sedemnajstega januarja tisočdevetstoštiriinosemdeset), stanujoč Ul. Zhivko Firfov br. 63 (triinšestdeset), 1400 (tisočštiristo) Veles, Republika Severna Makedonija, katerega identiteto ugotovim na podlagi potnega lista št. M0898977 (M nič osem devet osem devet sedem sedem), ki ga je dne 11.03.2024 (enajstega marca dvatisočštiriindvajset) izdal MBp / MOI podatke o družbi in pravico do zastopanja pa ugotovim na podlagi vpogleda v poslovni register Republike Slovenije, na dan podpisa tega notarskega zapisa, **kot investitor - prodajalec.**-----

Zastopnik družbe, g. STOJANOV Darko, v skladu s 55. čl. Zakona o notariatu izjavi, da razume uradni jezik, zato prisotnost sodnega tolmača ni potrebna.-----

Pred sestavo notarskega zapisa stranki v skladu z določili 42. člena Zakona o notariatu na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo tega pravnega posla.-----

Nadalje stranko v skladu z določili 43. člena Zakona o notariatu pozovem, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med isto stranko, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v tem notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli), nakar stranka izjavi, da takšne listine ne obstajajo.-----

Stranka izrecno izjavi, da ni okoliščin, na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten ter da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.

Iz vpogleda v Vpisnik zadev v postopkih zaradi insolventnosti VS RS na dan podpisa tega notarskega zapisa izhaja, da se v času sklenitve tega notarskega zapisa zoper stranko ne vodi noben postopek v smislu določb Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP).

Stranka za potrditev v notarskem zapisu predloži zasebno listino, ki jo je sestavila sama:

- "Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe na parc. št. 989/11 k.o. Tabor (659) v stanovanjskem objektu MAGDALENA LIVING", s prilogami, že napisane na 13 (trinajstih) straneh.

Zasebno listino, "Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe na parc. št. 989/11 k.o. Tabor (659) v stanovanjskem objektu MAGDALENA LIVING", sem v skladu z 49. in 50. členom Zakona o notariatu preučila in preizkusila ter ugotovila, da izpolnjuje pogoje za potrditev v notarskem zapisu.

Stranki predloženo listino preberem, nakar zastopnika podata naslednjo izjavo:

- potrdiva, da nama je bila zasebna listina prebrana, da ustreza najini resnični in pravi poslovni volji, zato jo odobriva in podpiševa lastnoročno.

Zasebno listino na predpisan način spojim s tem notarskim zapisom tako, da navedena listina postane sestavni del tega notarskega zapisa.

Podpisana namestnica notarke v skladu z 8. in 9. členom ZVKSES, ugotovim:--

- da je iz rednega izpisa iz zemljiške knjige, ki je priloga tega notarskega zapisa, razvidno, da je investitor in prodajalec, družba URBAN BETON d.o.o., izključni lastnik nepremičnine:

ID znak: parcela 659 898/11 katastrska občina 659 TABOR parcela 898/11 (ID 6996856);

- da sta pri predmetni nepremičnini vknjiženi naslednji omejitvi, in sicer:
 - na podlagi Prodajne pogodbe in Služnostne pogodbe, z dne 18.11.2022 (osem-najstega novembra dvatisočdvaindvajset) je pod ID pravice / zaznambe 22947052 vknjižena stvarna služnostna pravice hoje in dostave z avtomobilom in kombijem po poti in širini, ki je označena na skici, ki je priloga te pogodbe, vse v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin, parcel št. 898/2, 898/8, 898/5, 898/9, 898/4, 898/6 in 898/10, vse k.o. 659 TABOR;
 - na podlagi Prodajne pogodbe in Služnostne pogodbe, z dne 18.11.2022 (osem-najstega novembra dvatisočdvaindvajset) je pod ID pravice / zaznambe 23010601 vknjižena stvarna služnost pravice hoje in dostopa z vsemi

prevoznimi sredstvi na zahodni strani služeče nepremičnine po poti in širini, ki je označena na skici, ki je priloga te pogodbe, vse v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin, parcel št. 898/7, 898/2, 898/8, 898/5, 898/9, 898/4, 898/6 in 898/10, vse k.o. 659 TABOR;-----

- da je za gradnjo stanovanjskega objekta pridobljeno Gradbeno dovoljenje Upravne enote Maribor št.: 351-79/2022-6227-22 (tri pet ena - sedem devet / dve nič dve dve - šest dve dve sedem - dve dve), z dne 25.7.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno z dnem 25.7.2022 (petindvajseti julij dvatisočdvaindvajset).-----

Podpisana notarka v skladu z 8. in 9. členom ZVKSES potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES, kar izhaja iz dejstva, da je prodajalec lastnik zemljišča, na katerem bo zgrajena stavba, katere posamezni deli so predmet splošnih pogojev prodaje ter dejstva, da je za nameravano stavbo pridobljeno Gradbeno dovoljenje Upravne enote Maribor št.: 351-79/2022-6227-22 (tri pet ena - sedem devet / dve nič dve dve - šest dve dve sedem - dve dve) z dne 25.7.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno z dnem 25.7.2022 (petindvajseti julij dvatisočdvaindvajset).-----

Notarka potrjujem, da je vsebina predložene listine - "Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe na parc. št. 989/11 k.o. Tabor (659) v stanovanjskem objektu MAGDALENA LIVING ", v skladu z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).-----

Nadalje ugotavljam, da v skladu z ZVKSES ni zadržkov za sklenitev tega notarskega zapisa, kot tudi za sklepanje bodočih prodajnih pogodb.-----

Notarka opozorim, da se ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja nanašajo na stanje, kakršno je bilo v zemljiški knjigi na dan podpisa tega notarskega zapisa in da na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati. Notarka opozorim, da je investitor dolžan pri notarju deponirati bančno garancijo, kot opredeljeno v 23. členu predloženih Splošnih pogojev.-----

Notarka bom na zahtevo posameznih kupcev pridobila zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe, kupcu pa bo na njegovo zahtevo izročila tudi overjen prepis gradbenega dovoljenja ter pojasnila pomen pravnih dejstev v notarskem zapisu, vse na stroške posameznega kupca.-----

Stranko še opozorim, da posamezne določbe Splošnih pogojev prodaje predstavljajo dopolnitev zakonskega besedila in da se bo v primeru spora upoštevalo besedilo, zapisano v ZVKSES.-----



Ko ta notarski zapis stranki preberem in jo poučim o pravnih posledicah predmetnega pravnega posla ter jo opozorim na znana in običajna tveganja, povezana s takim poslom, stranka izjavi, da je predmetni notarski zapis sestavljen v skladu z njeno pravo in resnično voljo ter da je razumela pomen svojih dejanj in izjav, nakar stranka notarski zapis odobri in ga pred mano lastnoročno podpiše.

Stranko poučim, da svetovanje s področja davčnega prava ni predmet opravljene notarske storitve.

Priloge tega notarskega so: Gradbeno dovoljenje št. 351-79/2022-6227-22 (tri pet ena - sedem devet / dve nič dve dve - šest dve dve sedem - dve dve) z dne 25.7.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset), Predhodni elaborat etažne lastnine z dne 12.8.2024 (dvanajstega avgusta dvatisočštiriindvajset), Tehnični opis projekta ter redni izpis iz zemljiške knjige.

Izvirnik tega notarskega zapisa hrani notarka, ki izda za potrebe investitorja, družbe URBAN BETON d.o.o., en odpravek tega notarskega zapisa.

Prodajalec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe za posamezne nepremičnine, v skladu 3. odstavkom 8. člena ZKVSES, izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev.

Stranka določi, da se lahko izdajo ponovni odpravki te listine.

Investitor – prodajalec:
URBAN BETON d.o.o.
Direktor: STOJANOV Darko



**Notarka
Ines Bukovič**



-----SPLOŠNI POGOJI PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE-----

-----NA PARC. ŠT. 989/11 K.O. Tabor (659)-----

-----V STANOVANJSKEM OBJEKTU MAGDALENA LIVING-----

Investitor in prodajalec je gospodarska družba **URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o.**, Knafelčeva ulica 24 (štiriindvajset), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična št.: 8610592000 (osem-šest-ena-nič-pet-devet-dve-nič-nič-nič), davčna številka: SI 71774998 (SI-sedem-ena-sedem-sedem-štiri-devet-devet-osem), ki ga zastopa direktor Darko Stojanov (v nadaljnjem besedilu prodajalec ali investitor).

1. (prvič) poglavje: **UVODNE DOLOČBE**

Uvodne ugotovitve

1. (prvi) člen

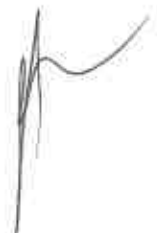
Prodajalec izjavlja:

1. da je družba **URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o.**, Knafelčeva ulica 24 (štiriindvajset), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična št.: 8610592000 (osem-šest-ena-nič-pet-devet-dve-nič-nič-nič), davčna številka: SI 71774998 (SI-sedem-ena-sedem-sedem-štiri-devet-devet-osem), ki ga zastopa direktor Darko Stojanov, izključni lastnik nepremičnine z ID znakom: parcela 659 898/11, k.o. 659 TABOR, parcela 898/11 (ID 6996856), s površino parcele v izmeri 1.095 m²,
2. da prodajalec **URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o.**, gradi večstanovanjsko stavbo **MAGDALENA LIVING** po izdelani projektni dokumentaciji za izvedbo PZI, št. projekta 18/2018 (osemnajst / dvatisočosemnajst) z datumom marec 2018 (dvatisočosemnajstimi) z vsemi sestavnimi deli načrtov, katerih izdelovalec je **DOMING d.o.o.**, ter si pridržuje pravico izdelave spremembe izdelave projektne dokumentacije in elaboratov, ki so sestavni deli le-te;
3. da je za gradnjo stanovanjskega objekta prodajalec pridobil gradbeno dovoljenje Upravne enote Maribor št.: 351-79/2022-6227-22 (tri pet ena - sedem devet / dve nič dve dve - šest dve dve sedem - dve dve) z dne 25.7.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno z dnem 25.7.2022 (petindvajseti julij dvatisočdvaindvajset). Prodajalec si pridržuje pravico spremembe gradbenega dovoljenja zaradi eventualnih manjših potrebnih sprememb in ureditev požarne varnosti;
4. da so v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine ID znak: parcela 659 898/11 vpisna naslednja pravna dejstva:
 - a. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/7 (ID 6957930),
 - b. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/4 (ID 6958927),



- c. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/5 (ID 6958928), -----
- d. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/9 (ID 6958955), -----
- e. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/10 (ID 6958953), -----
- f. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/8 (ID 6958954), -----
- g. vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme na nepremičnini ID znak 659 898/6 (ID 6958929); -----

- 5. da je na nepremičnini vknjižena neprava stvarna služnost ID 22947052 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin ID znak: 898/2, 898/8, 898/5, 898/9, 898/4, 898/6 in 898/10 vse k.o. 659 TABOR z naslednjim opisom: "Na podlagi Prodajne pogodbe in Služnostne pogodbe, z dne 18.11.2022 (osemnajstega novembra dvatisočdvaindvajset), se vpiše stvarna služnost pravice hoje in dostave z avtomobilom in kombijem po poti in širini, ki je označena na skici, ki je priloga te pogodbe"; -----
- 6. da je na nepremičnini vknjižena neprava stvarna služnost ID 23010601 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin ID znak: 898/7, 898/2, 898/8, 898/5, 898/9, 898/4, 898/6 in 898/10 vse k.o. 659 TABOR z naslednjim opisom: "Na podlagi Prodajne pogodbe in Služnostne pogodbe, z dne 18.11.2022 (osemnajstega novembra dvatisočdvaindvajset), se vpiše stvarna služnost pravice hoje in dostave z vsemi prevoznimi sredstvi na zahodni strani služeče nepremičnine po poti in širini, ki je označena na skici, ki je priloga te pogodbe"; -----
- 7. da je predmetna nepremičnina ostalih bremen, bremen prosta ter da na njej ne obstaja nobena stvarnopravna ali obligacijsko pravna pravica; -----
- 8. da parcela ni obremenjena z stvarno pravnimi oziroma obligacijsko pravnimi zahtevki tretjih oseb, razen z bremenimi omenjenimi v teh splošnih pogojih; -----
- 9. da predmetne nepremičnine ne bo nadaljnje obremenjeval; -----
- 10. da bodo dokončne parcelne številke za novozgrajen objekt in pripadajoče zemljišče k novogradnji določene po izvedeni geodetski odmeri novozgrajenega objekta z izdajo ustrezne geodetske odločbe in ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja; -----
- 11. da bo na Geodetski upravi RS, Območni enoti Maribor, pridobila sklep o določitvi hišne številke in naslova za večstanovanjski objekt MAGDALENA LIVING, ki bo zgrajen na predmetni nepremičnini; -----
- 12. da bo po končani izgradnji poskrbel za izdelavo elaborata za prvi vpis objekta in njegovih posameznih delov v kataster stavb; -----
- 13. da bo na Geodetski upravi RS, Območni enoti Maribor uredil pridobitev odločbe o določitvi identifikacijske številke stavbe in njenih posameznih delov ter najkasneje v roku 15



(petnajstih) dni po potrditvi pravnomočnosti pridobljene odločbe, sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine ter podal predlog za vknjižbo etažne lastnine v zemljiško knjigo; -----

14. da ima končni kupec poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji tudi pravice, določene z ZVKSES. Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic končnega kupca določenih v ZVKSES. -----

15. da se ti splošni pogoji uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki se nanje sklicujejo, razen v primeru, če prodajna pogodba v skladu z ZVKSES izrecno izključuje njihovo uporabo. -----

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

----- **2. (drugi) člen** -----

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

1. Splošni pogoji so ti splošni pogoji; -----
2. Prodajalec in investitor je družba URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o., Knafelčeva ulica 24 (štiriindvajset), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična št.: 8610592000 (osem-šest-ena-nič-pet-devet-dve-nič-nič-nič), davčna številka: SI 71774998 (SI-sedem-ena-sedem-sedem-štiri-devet-devet-osem), ki ga zastopa direktor Darko Stojanov; -----
3. Kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v stanovanjskem objektu MAGDALENA LIVING in pripadajočimi skupnimi deli stavbe; -----
4. Stavba je stanovanjski objekt-večstanovanjska stavba na nepremičnini z ID znakom: parcela 659 898/11, k.o. 659 TABOR, parcela 898/11 (ID 6996856); -----
5. Prodajna pogodba je pogodba sklenjena med prodajalcem in kupcem, za prodajo posameznega dela stavbe iz četrte točke tega člena; -----
6. Nepremičnina, ki je predmet prodaje, je posamezen del stavbe v večstanovanjski stavbi, ki bo zgrajena na nepremičnini z ID znakom: parcela 659 898/11, k.o. 659 TABOR, parcela 898/11 (ID 6996856), -----
7. ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04). -----

----- **Priloge splošnih pogojev** -----

----- **3. (tretji) člen** -----

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

- PRILOGA 1 (ena) - Gradbeno dovoljenje št. 351-79/2022-6227-22 (tri pet ena - sedem devet / dve nič dve dve - šest dve dve sedem - dve dve) z dne 25.7.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset)
- PRILOGA 2 (dve) - Predhodni elaborat etažne lastnine z dne 12.8.2024 (dvanajstega avgusta dvatisočštiriindvajset)
- PRILOGA 3 (tri) - Tehnični opis projekta
- PRILOGA 4 (štiri) – zemljiškoknjižni izpis za nepremičnino ID znakom: parcela 659 898/11, k.o. 659 TABOR, parcela 898/11 (ID 6996856)

2. (drugič) poglavje: PREDMET PRODAJE

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

4. (četrti) člen

Na večstanovanjski stavbi bo prodajalec na svoje stroške oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojne enote etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe, ki jim bodo pripadali tudi sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih stavbe, razvidni iz priloženega predhodnega etažnega načrta, ki je PRILOGA 2 (dve) teh splošnih pogojev prodaje.

Opisi posameznih delov s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih stavbe v večstanovanjskem objektu so izražene in izhajajo iz PRILOGE 2 (dve) teh splošnih pogojev prodaje (Predhodni elaborat za vpis podatkov v kataster stavb).

Skupni deli stavbe v stanovanjskem objektu MAGDALENA LIVING

5. (peti) člen

Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov so razvidni iz PRILOGE 2 (dve) teh splošnih pogojev prodaje (Predhodni elaborat za vpis podatkov v kataster stavb).

Površine

6. (šesti) člen

Vse površine določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev solastniškega deleža na skupnih delih, so določene kot neto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami na podlagi PGD projektne dokumentacije in brez odbitkov površin pod predelnimi (montažnimi) stenami.

Če bodo dejanske neto površine odstopale od površin, ki so navedene v prodajni pogodbi, za $\pm 3\%$ (tri odstotke), se prodajna cena ne spremeni.



Če bodo dejansko neto površine odstopa od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene za več kot $\pm 3\%$ (tri odstotke), se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske neto površine, poračun cene pa se opravi pri zadnjem obroku kupnine.-

Solastniški deleži iz 4. člena te pogodbe se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo.

Lastnosti stavbe v stanovanjskem objektu MAGDALENA LIVING in posameznih delov stavbe

7. (sedmi) člen

Stanovanjska stavba MAGDALENA LIVING in njeni posamezni deli bodo izgrajeni, v skladu s projektno dokumentacijo iz 2. točke 1. člena teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 3 (tri) – tehnični opis projekta.

Prodajalec si ob predhodnem obvestilu kupca pridržuje pravico spremeniti način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačen material od predvidenega v tehnični dokumentaciji pod pogojem, da to ne vpliva na kvaliteto, ceno in rok.

Predmet prodaje so nepremičnine, ki niso obremenjene oziroma omejene s pravicami tretjih oseb.

Lastnosti posameznih delov nepremičnin v večstanovanjski stavbi MAGDALENA LIVING

8. (osmi) člen

Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo končana tako, da bodo primerna za vselitev, z lastnostmi določenimi v PRILOGI 3 (tri) – Tehnični opis projekta.

3. (tretjič) Poglavje: PLAČILO KUPNINE

Kupnina

9. (devetl) člen

Kupnina je določena za posamezno etažno enoto z vsakokrat veljavnim cenikom, ki je na razpolago na vpogled na sedežu prodajalca oziroma pri pooblaščenem nepremičninski agenciji.



-----**Plačilo kupnine, ara**-----

-----**10. (deseti) člen**-----

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati ara v višini 10 % (deset odstotkov) cene po prodajni pogodbi.-----

Ara se všteje v kupnino, kot prvi obrok.-----

Kupec mora plačati ostali del kupnine po vštetju are za stanovanje skladno z določili sklenjene prodajne pogodbe in ZVKSES. Ne glede na prejšnji stavek, kupec ni dolžan plačati ostalega dela kupnine po vštetju are, dokler se ne izpolnijo naslednji pogoji:-----

1. dokler prodajalec ne izstavi zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe,-----
2. dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih.-----

Kupec mora ara in ostali del kupnine plačati z nakazilom na transakcijski račun prodajalca, ki bo določen v prodajni pogodbi.-----

V kolikor bi se prodajalec in kupec v prodajni pogodbi posebej dogovorila za plačilo kupnine v obrokih in pred izpolnitvijo vseh pogojev za izročitev nepremičnine (razen are), se prodajalec za to obvezuje kupcu zagotoviti ustrezno zavarovanje pred tveganji in v ta namen izročiti kupcu hkrati ob plačilu posameznega obroka kupnine na TRR prodajalca:-----

- bodisi nepreklicno bančno garancijo, ki mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačanega obroka,-----
- bodisi poročstvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji z enako vsebino, kot bančna garancija iz prejšnje alineje,-----
- bodisi kupcu zagotovil ustrezno kombinacijo zavarovanj.-----

Izbira načina zavarovanja prejetih kupnin je v pristojnosti prodajalca.-----

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

-----**11. (enajsti) člen**-----

Če kupec zamudi s plačilom ostale kupnine po vštetju are, oziroma plačilu posameznih obrokov kupnin, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.-----

Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Izjava prodajalca mora biti pisna.-----



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

Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

Znesek iz tretjega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti, ko se izpolnijo naslednji pogoji, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva pisna izjava o odstopu od pogodbe: -----

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodajne pogodbe s prejšnjim kupcem-----
- ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enak znesku iz tretjega odstavka tega člena. -----

4. (četrtič) Poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE -----

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

----- 12. (dvanajsti) člen -----

Prodajalec se obvezuje pričeti z izročanjem nepremičnin, ki so predmet prodaje, kupcem v skladu z roki določenimi v pogodbi za prodajo posebnih delov nepremičnin in jih kupcu izročiti najkasneje do 30.09.2026 (tridesetega septembra dvatisočšestindvajset). -----

Prodajalec izroči posamezni etažni del – stanovanje in parkirni prostor, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, kupcu tako, da mu: -----

- Omogoči posest posameznega etažnega dela - stanovanja in parkirnega prostora, ter izroči ustrezne ključne stanovanja in skupnih delov, -----
- Izroči kopijo uporabnega dovoljenja in etažni načrt tega posameznega dela – stanovanja in parkirnega prostora, -----
- Izroči upravniku stavbe predpisane certifikate, garancije in ateste za opremo in naprave v posameznemu etažnemu delu – stanovanju, parkiranemu mestu. -----

Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje: -----

- ko je prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za stanovanjski objekt, -----
- ko je stanovanjski in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in-----
- ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stanovanjski objekt in je upravnik prevzel skupne dele stavbe. -----

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer: -----



- bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti, -----
- bodisi da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.-----

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine. Prodajalec nima pravice odkloniti izročitev nepremičnine, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje plačila dela kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena ZVKSES. -----

----- Pogodbena kazen za zamudi z izročitvijo nepremičnine -----

----- 16. (šestnajsti) Člen -----

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0.5 (nič . pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50 (petdeset) (petdeset)% kupnine. -----

----- Način izročitve nepremičnine -----

----- 17. (sedemnajsti) Člen -----

Prodajalec izroči nepremičnino kupcu s prevzemnim zapisnikom tako, da mu:-----

- omogoči posest nepremičnine, -----
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja, -----
- izroči etažni načrt posameznega dela stavbe, -----
- izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, z navedbo jamstvenih rokov in navodili za uporabo in vzdrževanje ter projekte izvedenih del, pri čemer se naveden listine izročijo upravniku stavbe, ki za račun vseh kupcev opravi prevzem skupnih delov stavbe. -----

----- Prevzem nepremičnine -----

----- 18. (osemnajsti) Člen -----

Prevzem nepremičnine v posest kupca je možen le v primeru, če so izpolnjene vse obveznosti kupca po sklenjeni prodajni pogodbi in teh Splošnih pogojev prodaje. -----

O izročitvi in prevzemu nepremičnine bosta prodajalec in kupec sestavila primopredajni zapisnik. -----



S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja in poškodovanja.

Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine.

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

19. (devetnajsti) Člen

- (1) (ena) Prodajalec mora z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stanovanjski objekt.
- (2) (dve) Prodajalec mora upravniku iz prvega odstavka tega člena izročiti skupne dele stavbe stanovanjskega objekta iz 5. člena teh splošnih pogojev v roku iz prvega odstavka 12. člena teh splošnih pogojev.

5. (petič) Poglavje: ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE

Jamčevalni roki

20. (dvajseti) Člen

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

Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662.čl. OZ), če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine.

Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe začnejo teči:

- Za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik,
- V drugih primerih od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je zadnji prevzel posamezni del v stavbi, vendar najkasneje v enem letu od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je prvi prevzel posamezni del v stavbi.

Obvestilo o napakah

21. (enaindvajseti) Člen

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, ter v tem obvestilu opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.



Kupec mora prodajalca pravočasno obvestiti o skriti napaki s priporočeno pošiljko v roku dveh mesecev od dneva iz prejšnjega odstavka. Šteje se, da je kupec prodajalca pravočasno obvestil o napakah, če je prodajalec obvestilo prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena. ----

-----**Odprava skritih napak In drugi jamčevalni zahtevki**-----

-----**22. (dvaIndvajseti) Člen**-----

Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako. -----

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 normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oz. v najkrajšem možnem času. -----

Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec: -----

1. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak, -----
2. bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca, -----
3. bodisi zahteva znižanje kupnine. -----

Za pravice kupca v primeru skritih napak se smiselno uporablja tudi peti odstavek 20. Člena ZVKSES. -----

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

-----**23. (triIndvajseti) Člen**-----

Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih v skladu s tretjim odstavkom 15. člena ZVKSES kupcem omogočil, da bodo deponirali 5 % (pet odstotkov) kupnine pri izbranemu notarju, in sicer kot garancijo za odpravo morebitnih napak na nepremičnini. -----

Navedena sredstva bodo deponirana pri notarju pod naslednjimi pogoji: -----

- deponirana sredstva se sprostijo v korist podjetja URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o., Knafelčeva ulica 24 (štiriIndvajset), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična št.: 8610592000 (osem-šest-ena-nič-pet-devet-dve-nič-nič-nič), davčna številka: SI 71774998 (SI-sedem-ena-sedem-sedem-štiri-devet-devet-osem) in sicer v roku 24 (štiriIndvajsetih) mesecev od podpisa primopredajnega zapisnika za prevzem nepremičnine med podjetjem URBAN BETON d.o.o. in deponentoma, -----
- rok deponacije sredstev je maksimalno 24 (štiriIndvajset) mesecev od podpisa primopredajnega zapisnika, -----



- stroške deponacije sredstev krije podjetje URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o., Knafelčeva ulica 24 (štiriindvajset), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična št.: 8610592000 (osem-šest-ena-nič-pet-devet-dve-nič-nič-nič), davčna številka: SI 71774998 (SI-sedem-ena-sedem-sedem-štiri-devet-devet-osem),
- v primeru uveljavljanja skritih napak, kar deponent izkaže notarju s slikovnim gradivom ter pisnim pozivom prodajalcu na odpravo napak, se deponirana sredstva vrnejo deponentu.

Garancija za naprave in opremo

24. (štiriindvajseti) Člen

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

Prehod pravic in odgovornost za napake

25. (petindvajseti) Člen

Pravice kupca do prodajalce oziroma proizvajalca na podlagi prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake oziroma na podlagi prodajalčeve in proizvajalčeve odgovornosti za brezhibno delovanje naprav in opreme preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje etažne lastnine, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče nov rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva.

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

26. (šestindvajseti) Člen

Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oz. proizvajalca naprav opreme iz 27. člen ZVKSES obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahtevke na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

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

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

27. (sedemindvajseti) Člen

Prodajalec bo izdelal elaborat za prvi vpis podatkov v kataster stavb in predlagal vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb za večstanovanjsko stavbo MAGDALENA LIVING.

Prodajalec bo v 15 (petnajstih) dneh po vpisu stanovanjskega objekta in njegovih posameznih delov v kataster stavb, sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in vložil predlog za vpis etažne lastnine, razen če iz objektivnih razlogov, ki niso na strani prodajalca, to ni možno. -----

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

-----**28. (osemndvajseti) Člen**-----

Prodajalec mora v roku iz drugega odstavka 22. člena teh splošnih pogojev na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu proti plačilu celotne kupnine izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen. -----

Prodajalec bo pravočasno pridobil sklep o vpisu etažne lastnine, tako da bo zakoniti zastopnik prodajalca v korist kupca kot imetnika izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vpis posameznega dela, ki je predmet prodaje, na katerem bo overjen podpis zakonitega zastopnika prodajalca, v kolikor je ta poravnal celotno kupnino v skladu s prodajno pogodbo. -----

-----**7. (sedmič) Poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**-----

-----**Uporaba določb**-----

-----**29. (devetindvajseti) Člen**-----

Določbe tega poglavja imajo naravno dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 4. in 5. člena teh splošnih pogojev. -----

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela večstanovanjske stavbe MAGDALENA LIVING. -----

Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz pravnega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stanovanjskega objekta, ki bo urejal zlasti: -----

1. način upravljanja, -----
2. uporaba skupnih delov in hišni red pri uporabi, -----
3. delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov. -----

-----**Upravljanje**-----

-----**30. (trideseti) člen**-----

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



-----**Uporaba**-----

-----**31. (enaintrideseti) člen**-----

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

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

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

-----**32. (dvaintrideseti) člen**-----

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

-----**8. (osmič) Poglavje: KONČNA ODLOČBA**-----

-----**Uveljavitev splošnih pogojev**-----

-----**33. (triintrideseti) člen**-----

Ti splošni pogoji začnejo veljati dne 28.02.2025 (osemindvajsetega februarja dvatisočpetindvajset).

Investitor in prodajalec
URBAN BETON, gradbene storitve d.o.o.
direktor Darko Stojanov



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, 2501 Maribor

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Tajara Arslanovid
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00AC65512A000000057
Potek veljavnosti: 03. 03. 2027
Čas podpisa: 26. 07. 2022 08:34
Št. dokumenta: 351-79/2022-6227-22

T: 02 2208 350

F: 02 2208 340

E: upravna.enota@maribor.si

UPRAVNA ENOTA MARIBOR potrjuje

www.upravnaenota.gov.si/maribor/
da je odločba sklep številka 351-79/2022-622

(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 25. 7. 2022 postala/a - 22

- dokončen/a dne 25. 7. 2022

- pravnomočen/a dne 25. 7. 2022

(ustrezno označi)

Številka: 021-11/2022-6227-22

pošpis uradne osebe

Številka: 351-79/2022 – 6227 – 22

Datum: 25. 7. 2022

Upravna enota Maribor izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP – v nadaljevanju GZ), v povezavi z določili 128. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 – v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo družbe Bevi, d.o.o., Vošnjakova ul. 11, Ptuj, ki jo v postopku zastopa družba Doming, d.o.o., Ul. slovenske osamosvojitve 5, Maribor, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Družbi Bevi, d.o.o., Vošnjakova ul. 11, Ptuj, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 898/11, k.o. 659 Tabor.

Zahtevnost objekta: Zahtevni objekt.

Klasifikacija objektov: CC-SI 11220 – Večstanovanjska stavba.

Opis gradnje:

Pred pričetkom gradnje bo odstranjen obstoječ objekt na parceli št. 898/11, k.o. 659 Tabor.

Predvidena je gradnja nove stavbe, etažnosti K + P + 5, z 20 stanovanji v pritličju in etažah ter s parkirišči v kleti.

Tlorisna velikost kleti bo 34,67 m x 38,75 m, pritličja in I. nadstropja bo 34,67 m x 16,75 m, II. – IV. nadstropja 37,17 m x 16,75 m, in V. nadstropja (skupaj s teraso) 37,17 m x 16,75 m.

Nulta kota pritličja bo na 275,30 m. n.v. V najvišjem delu bodo stavba 19,2 m nad nulto koto pritličja. Streha bo ravna.

Stavba bo priključena na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.

Elektro priključek bo do stavbe potekal od obstoječega voda na javni parceli št. 2828, k.o. 659 Tabor.

Vodovodni priključek bo do stavbe potekal od obstoječega voda na javni parceli št. 2828, k.o. 659 Tabor.

Priključek na fekalno kanalizacijo bo do stavbe potekal od obstoječega voda na lastni parceli št. 898/7, k.o. 659 Tabor.

Plinovodni priključek bo do stavbe potekal od obstoječega voda na lastni parceli št. 898/11, k.o. 659 Tabor.

Meteorne vode bodo speljane v ponikanje na lastni parceli.

Gradbeno parcelo predstavlja parcela št. 898/11, k.o. 659 Tabor, v celoti (1.095 m²).

Dovoz do stavbe bo možen iz zahodne strani preko lastnih parcel št. 898/7 in 898/11, k.o. 659 Tabor, ki se navezujeta na javno parcelo št. 2828, k.o. 659 Tabor.

Za avte bo v kleti stavbe zagotovljenih 25 parkirnih mest (od tega dva parkirna mesta za invalide) in v sklopu gradbene parcele še 5 zunanjih parkirnih mest (od tega ena parkirno mesto za invalide).

Stavba bo locirana na parcelo tako, da bo v oddaljenosti 0,00 m od parcel št. 898/7, 2828, 900/8, 900/1, 898/6 in 898/8, k.o. 659 – Tabor, ter 0,4 m od parcel št. 898/10, 898/4 in 898/9, k.o. 659 – Tabor, in 2,1 m od parcele št. 898/5, k.o. 659 – Tabor.

Zemljišče za gradnjo:

Stavbe - parcela št. 898/11, k.o. 659 Tabor.

Komunalni priključki – parcele št. 898/11, 2828 in 898/7, k.o. 659 Tabor.

Projektna dokumentacija:

Gradnja mora biti izvedena v skladu z dokumentacijo za gradbeno dovoljenje, št. 18/2018 z datumom julij 2021, in dopolnitev z dne 29. 6. 2022, ki jo je izdelal Doming, d.o.o., Maribor.

Pri gradnji objekta mora investitor upoštevati pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta ter mnenja pristojnih organov in organizacij ter drugih, ki so bila izdana v zvezi s to gradnjo:

- mnenje Plinarne Maribor, d.o.o., št. ODS/SO-747/21-4609 z dne 6. 9. 2021;
- mnenje Nigrada, d.d. (javne prometne površine), št. 2022-MNPD-C-012 z dne 19. 1. 2022;
- mnenje Nigrada, d.d. (javna kanalizacija), št. 2022-MNPD-K-027 z dne 19. 1. 2022;
- mnenje Sektorja za komunalno in promet Mestne občine Maribor, št. 35104-497/2018-9 z dne 3. 2. 2022;
- mnenje Telekom Slovenije, d.d., št. 100170-MB/5293-IV z dne 21. 9. 2021;
- mnenje Direkcije RS za vode, Sektorja območja Drave, št. 35508-8185/2021-3 z dne 18. 2. 2022;
- mnenje Sektorja za urejanje prostora Mestne občine Maribor, št. 35111-638/2021-4 z dne 6. 1. 2022;
- mnenje Mariborskega vodovoda, d.d., št. 71/2021-MZ z dne 7. 9. 2021;
- mnenje Elektra Maribor, d.d., št. 1290354 (4002-2282/2021-2) z dne 18. 11. 2021.

- II. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 13. 4. 2022 in dokumentacija za gradbeno dovoljenje sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje, ki jo investitor poda na predpisanem obrazcu 8 dni pred začetkom gradnje pri tujakšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. V tem postopku niso nastali posebni stroški.



2/7



Obrazložitev

Družba Doming, d.o.o., Ul. slovenske osamosvojitve 5, Maribor, je po pooblastilu družbe Bevi, d.o.o., Vošnjakova ul. 11, Ptuj, vložila dne 14. 1. 2022 zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 898/11, k.o. 659 Tabor.

Dne 13. 4. 2022 je bila podana nova zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.

K vlogi in med postopkom so bila priložena in pridobljena sledeča listinska dokazila:

- v izreku citirana dokumentacija za gradbeno dovoljenje;
- v izreku citirana mnenja pristojnih mnenjedajalcev;
- pooblastilo z dne 20. 2. 2021, s katerim družba Bevi, d.o.o., za zastopanje v upravnem postopku pooblašča družbo Doming, d.o.o.;
- dopis Slovenskih železnic – Infrastruktura, d.o.o., št. 31002-77/2019-2 z dne 28. 1. 2019 (mnenje ni potrebno – ni posega v varovalni pas);
- potrdilo Mestne občine Maribor o namenski rabi zemljišča, št. 3515-226/2022-2 z dne 27. 1. 2022.

Na podlagi določil 1. odstavka 128. člena GZ-1, se postopki, začetni pred začetkom uporabe GZ-1, to je pred 1. 6. 2022, končajo po določbah GZ.

V postopku je bilo ugotovljeno, da je bila dne 6. 10. 2021 s strani Ješovnik Zvonka in Ješovnik Slavice podana prijava začetka gradnje za odstranitev enostanovanjske stavbe z garažo, ki se vodi pod št. zadeve 351-2/2021-387.

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

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
6. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in



8. Je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

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

1. parcela št. 898/11, k.o. 659 Tabor, leži na območju, ki se ureja na podlagi Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/14 – uradno prečiščeno besedilo, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18, 24/20 – v nadaljevanju PUP). Iz grafičnih prilog PUP izhaja, da je locirana na območju površin za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti, v strnjena obulična in karejska gradnja, območje večstanovanjskih stavb – vila bloki, stolpiči, lamelni bloki.

Gradnja stavbe, namenjene bivanju, je dopustna na podlagi 8. člena PUP, ki navaja, da se na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti. Površine za stanovanja pa so pretežno namenjene bivanju.

Predmet zahtevka je odstranitev obstoječih objektov in gradnja novega objekta. Na podlagi 9. člena PUP so dopustne gradnje novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, rekonstrukcije, spremembe namembnosti, vzdrževalna dela in odstranitve objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.

V obravnavanem primeru je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe. V skladu s 13. členom PUP so na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti dopustni vsi objekti in stavbe, ki so dopustni na površinah za stanovanja. Na površinah za stanovanja pa so dopustne tudi stanovanjske stavbe.

Kot je bilo že predhodno navedeno, spadajo parcele v morfološko enoto strnjene obulične in karejske gradnje. Na podlagi 14. člena PUP se v tej morfološki enoti stavbe stikajo in tvorijo gradbeno linijo. Maksimalna načrtovana višina stavbe ne sme biti višja, kot je najvišja točka slemena obstoječe stavbe v kareju ali uličnem nizu (t.j. v območju najbližjih križišč). V takem primeru je izjemoma dopustna prekoračitev FIZ iz tabele 17. člena. V primeru izgradnje objekta z ravno streho je max. višina objekta na ulični strani lahko enaka višina kapi oz. venca najvišje stavbe v kareju ali uličnem nizu. Zadnja etaža nad kapjo na ulični strani stavbe ne sme segati izven linije navidezne strešine pod kotom 45°. V notranjosti karejev so dopustne le novogradnje podzemnih garaž ter nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, za druge novogradnje pa je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt. Iz priloženega DGD izhaja, da bo zahodna fasada slepa (brez odprtín). Na fasado bo nameščena jeklena konstrukcija, ki bo lebdela nad dovozno cesto in bo omogočala priključitev bodočega nadaljevanja pozidave. Zadnja etaža bo v notranjost zamaknjena pod kotom navidezne strešine 45°. Maksimalna višina stavbe ni višja od najvišje obstoječe stavbe v kareju (parc. št. 870, k.o. 659 Tabor) in se njej po višini tudi prilagaja, zato se dovoljuje prekoračitev FIZ. S tem je poseg skladen s 14. členom PUP. Objekt bo postavljen na gradbeno linijo, kar izhaja iz grafičnega prikaza v DGD (list št. 0.4).

PUP v 17. členu določa na območju površin za stanovanja (ki velja tudi za stanovanjske stavbe, ki so predvidene na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti) – večstanovanjske stavbe (vila, blok, stolpič, lamelni blok) maksimalni faktor izrabe zemljišča (FIZ) 1,30 in 25 % zelenih površin. Kot je že predhodno navedeno, maksimalna načrtovana višina stavbe ne sme biti višja, kot je najvišja točka slemena obstoječe stavbe v kareju ali uličnem nizu (t.j. v območju najbližjih križišč). V takem primeru je izjemoma dopustna prekoračitev FIZ iz tabele 17. člena. Iz mnenja Sektorja za urejanje prostora Mestne občine Maribor izhaja, da bo načrtovan večstanovanjski objekt po višini enak najvišji stavbi v kareju, ki je po podatkih GURS visoka 19,20 m. Glede na ugotovljeno, se dovoljuje prekoračitev FIZ. Iz DGD nadalje izhaja, da bo zelenih površin 289,4 m², t.j. 26 %, kar je skladno s PUP.

Na podlagi 23. člena PUP je pri večstanovanjskih stavbah treba zagotoviti, poleg opredeljenega deleža zelenih površin, minimalno 6 m² otroškega igrišča/stanovanja, opremljenega za starostno skupino do 6 let. Parkirišča je treba zasaditi, število dreves se določi glede na število parkirnih

4/7

mest in sicer 1 drevo/4 parkirna mesta. Ugotavlja se, da mora investitor za 20 stanovanj zagotoviti 120,00 m² površin za otroško igrišče. Iz DGD izhaja, da bo investitor zagotovil otroško igrišče v velikosti 120,00 m² na severovzhodni strani predvidene stavbe. Nadalje se ugotavlja, da bosta v sklopu gradbene parcele na odprtih površinah (za 5 parkirnih mest) zasajeni minimalno dve drevesi (grafična priloga DGD, list 0.6).

Na podlagi 24. člena PUP mora gradbena parcela omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču. Gradbeno parcelo predstavlja parcela št. 898/11, k.o. 659 Tabor, v celoti (1.095 m²).

Po 26. členu PUP mora biti za vsako stavbo zagotovljen dovoz in dostop z javne ceste. Dovoz do stavbe bo možen iz zahodne strani preko lastnih parcel št. 898/7 in 898/11, k.o. 659 Tabor, ki se navezujeta na javno parcelo št. 2828, k.o. 659 Tabor.

Na podlagi 27. člena PUP je za večstanovanjske stavbe potrebno zagotoviti 1,5 PM/stanovanjsko enoto. Kadar se parkirna mesta za večstanovanjske stavbe zagotavljajo v garažah, je treba 10 % od potrebnega števila parkirnih mest zagotoviti na odprtih parkiriščih. Pri urejanju parkirnih mest mora biti 5 % parkirnih mest, vendar najmanj eno parkirno mesto, namenjeno vozilom oseb z invalidskimi vozički, ki naj bodo locirana čim bližje objektu, ki mu pripadajo. Iz DGD je razvidno, da bo investitor za 20 stanovanj zagotovil 30 parkirnih mest, od tega bo v kleti stavbe zagotovljenih 25 parkirnih mest (od tega dva parkirna mesta za invalide) in v sklopu gradbene parcele še 5 zunanjih parkirnih mest (od tega ena parkirno mesto za invalide).

Stavba bo priključena na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje. S tem so izpolnjeni pogoji PUP glede priključitve stavbe na komunalno in energetska omrežje.

Ugotavlja se, da je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora;

2. dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence;
3. investitor je predložil mnenja. Na podlagi priloženih mnenj upravni organ ugotavlja, da je gradnja skladna s predpisi, na podlagi katerih so bila mnenja izdana;
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo minimalna komunalna oskrba zagotovljena, ker objekt priključen na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje, dovoz pa bo možen preko lastnih parcel št. 898/7 in 898/11, k.o. 659 Tabor, ki se navezujeta na javno parcelo št. 2828, k.o. 659 Tabor;
5. presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, ni bilo potrebno izvesti;
6. z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da je družba Bevi, d.o.o., lastnica parcele št. 898/11, k.o. 659 Tabor, parceli, št. 898/7 in 898/11, k.o. 659 Tabor, kjer so predvideni dovoz in komunalni priključki, je prav tako v lasti družbe Bevi, d.o.o., parcela št. 2828, k.o. 659 Tabor (komunalni priključki) je javno dobro v lasti Mestne občine Maribor;
7. postopkov za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo in za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča ni bilo potrebno uvesti;
8. obveznosti iz naslova komunalnega prispevka so bile poravnane, kar je razvidno potrdila Sektorja za urejanje prostora Mestne občine Maribor, št. 422-442/2022-4 z dne 4. 7. 2022.

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

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

Z vabilom, št. 351-79/2022-6227-12 z dne 18. 5. 2022, je bila k priglasiitvi v postopek vabljen Mestna občina Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, kot lastnica nekaterih mejnih parcel.

Vabilo k udeležbi, št. 351-79/2022-6227-13 z dne 18. 5. 2022, je bilo vročeno tudi pooblaščenca investitorjev, da ga na podlagi 3. odst. 37. čl. GZ namesti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vabljeni so bili opozorjeni, da, če v določenem roku ne prigrasijo udeležbe, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe (1. odstavek 38. člena GZ).

Na vabilo se nihče ni odzval.

Na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, upravni organ ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se mu izda gradbeno dovoljenje pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

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

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

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZUOPDVE in 3/22 – ZDeb) je treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vložil pri Upravni enoti Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, pleno neposredno, ali se pošlje priporočeno po pošti, lahko pa se poda tudi ustno na zapisnik pri organu, ki je to odločbo izdal. Pritožba se vložil v 8 dneh od vročitve te odločbe. Taksa za pritožbo mora biti plačana po tarifi št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 108/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFJO, 84/15 – ZZeIP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) z 18,10 EUR upravne takse. Taksa za pritožbo se lahko plača pri Upravni enoti Maribor ali se nakaže na podračun Upravne enote Maribor, št. 01100 – 8450026023, sklic 11 62278 –

7111002 – 00002022. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si).

Pripravila:
Polonca Merkuš
Višja svetovalka

Tatjana Arslanovski
Vodja referata za gradbene zadeve

T. Arslanovski



✓ Vročiti - osebno:

Doming, d.o.o., Ul. slovenske osamosvojitve 5, Maribor

Pilnama Maribor d.o.o., Plinamiška ul. 9, 2000 Maribor, info@pilnama-maribor.si

Nigrad d.d., Zagrebška c. 30, 2000 Maribor, gradbena.dovoljenja@nigrad.si

Mestna občina Maribor, Sektor za komunalo in promet, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, mestna.obcina@maribor.si

Telekom Slovenije d.d., Titova c. 38, 2000 Maribor, sprejemna.pisarna@telekom.si

Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor, gp.drav-mb@gov.si

Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, mestna.obcina@maribor.si

Mariborski vodovod, d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, info@mb-vodovod.si

Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor, elektro.mb@elektro-maribor.si

~~Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, Partizanska c. 47, 2000 Maribor, irsop.oe-mb@gov.si~~

20/11/22

[Handwritten signature]

7/7

U.P.B.



NOTARKA INES BUKOVIČ
Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor
t: +386 2 23 10 440, e: notarka@notarka-bukovic.si

-----NOTARSKOPOTRDILO-----

-----O PREPISU LISTINE-----

Notarka Ines Bukovič, potrjujem, da je to prepis originala listine: Gradbeno dovoljenje št. 351-79/2022-6227-22 (tri pet ena - sedem devet / dve nič dve dve - šest dve dve sedem - dve dve), ki ga je dne 25.7.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset) izdala Upravna enota Maribor – pravnomočno dne 25.07.2022 (petindvajsetega julija dvatisočdvaindvajset). -----

Listina je pisana z računalnikom. Listina ima 7 (sedem) strani. Listina je opremljena z žigom: Republika Slovenija - Upravna enota Maribor. -----

Originalna listina se nahaja pri stranki. -----

V Mariboru, dne 28.02.2025 (osemindvajsetega februarja dvatisočpetindvajset). ---

Notarka
Ines Bukovič

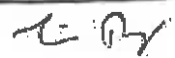


PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
STANOVANJSKI OBJEKT JEZDARSKA

Podjetje, ki je načrt izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
Teleskop d.o.o. Ulica heroja Staneta 16 2000 Maribor	5850266

Načrt potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Tadej Ledinek IZS Geo 0105	12.08.2024	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">TADEJ LEDINEK inž. geod. IZS Geo0105</div> 

ICM

 1

MR

PODATKI O STAVBI

Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
Tabor	659	898/11

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Maribor	Maribor	-	-

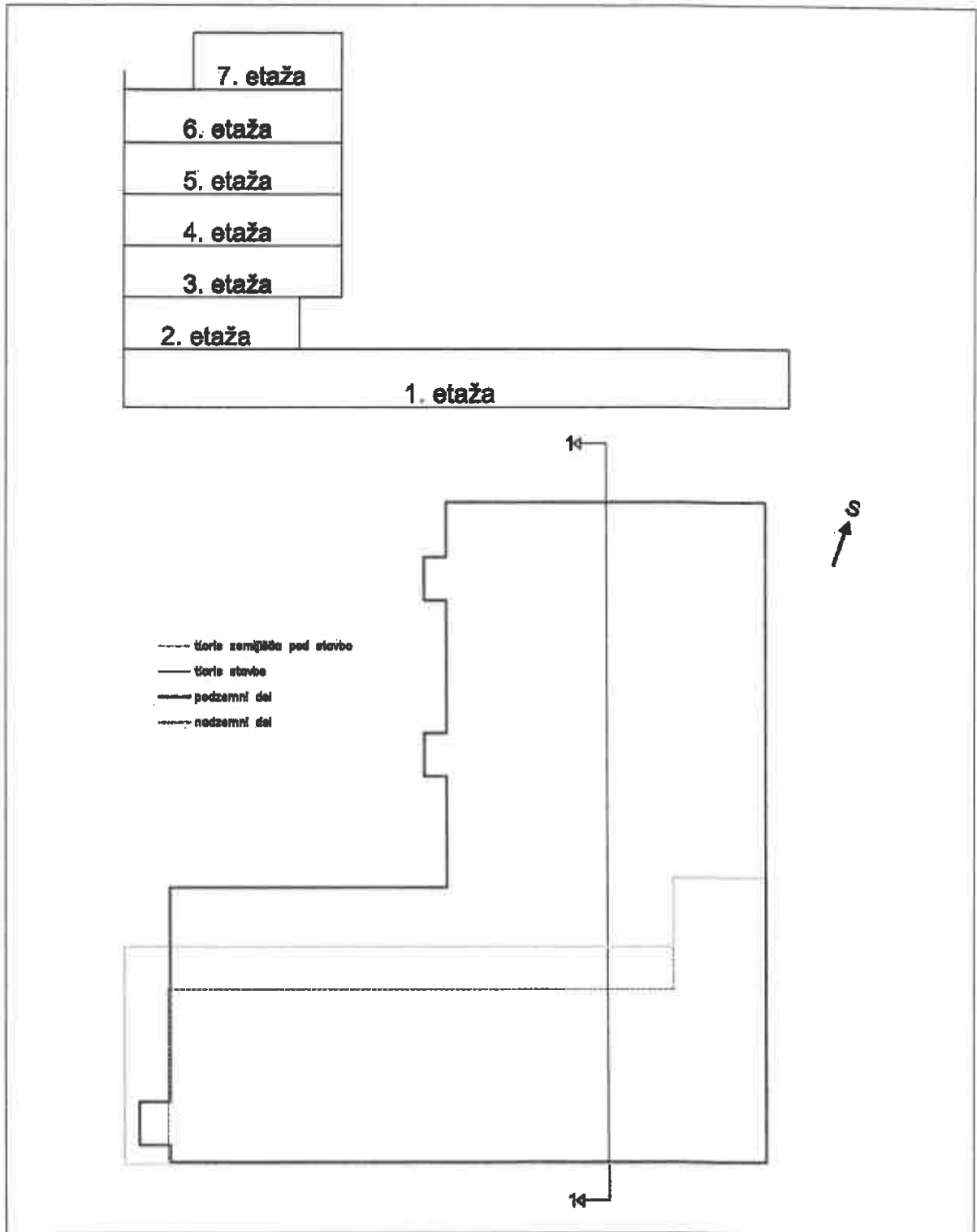
Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	7
Številka pritlične etaže	2

Jani

[Signature] 2
[Signature]

TS-tloris stavbe



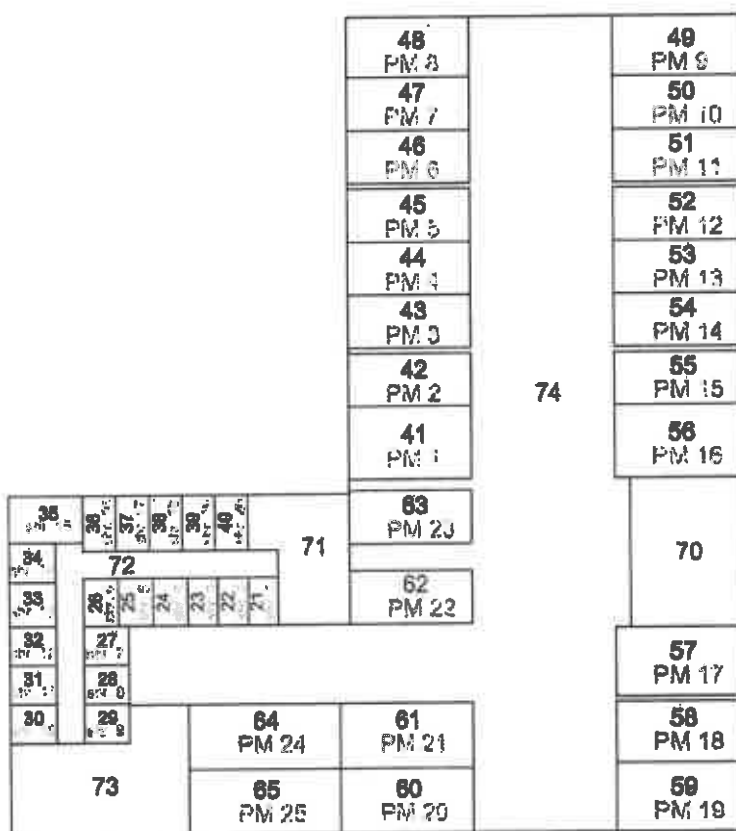
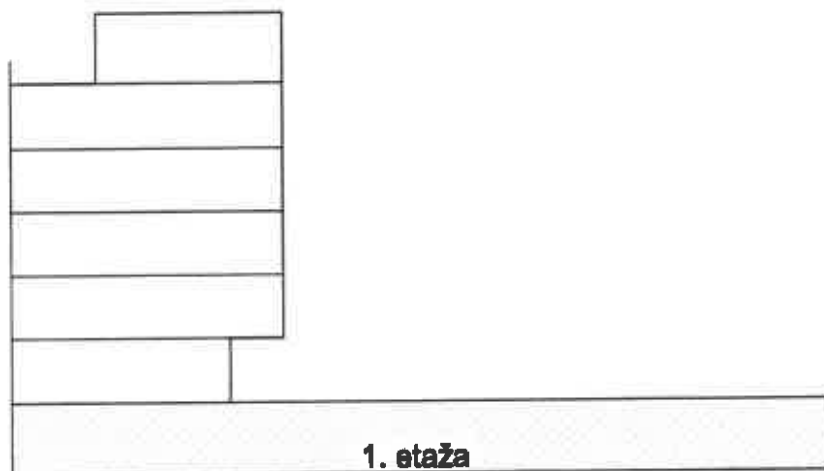
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

ETAZNI NACRT

Številka etaže: 1 (klet)



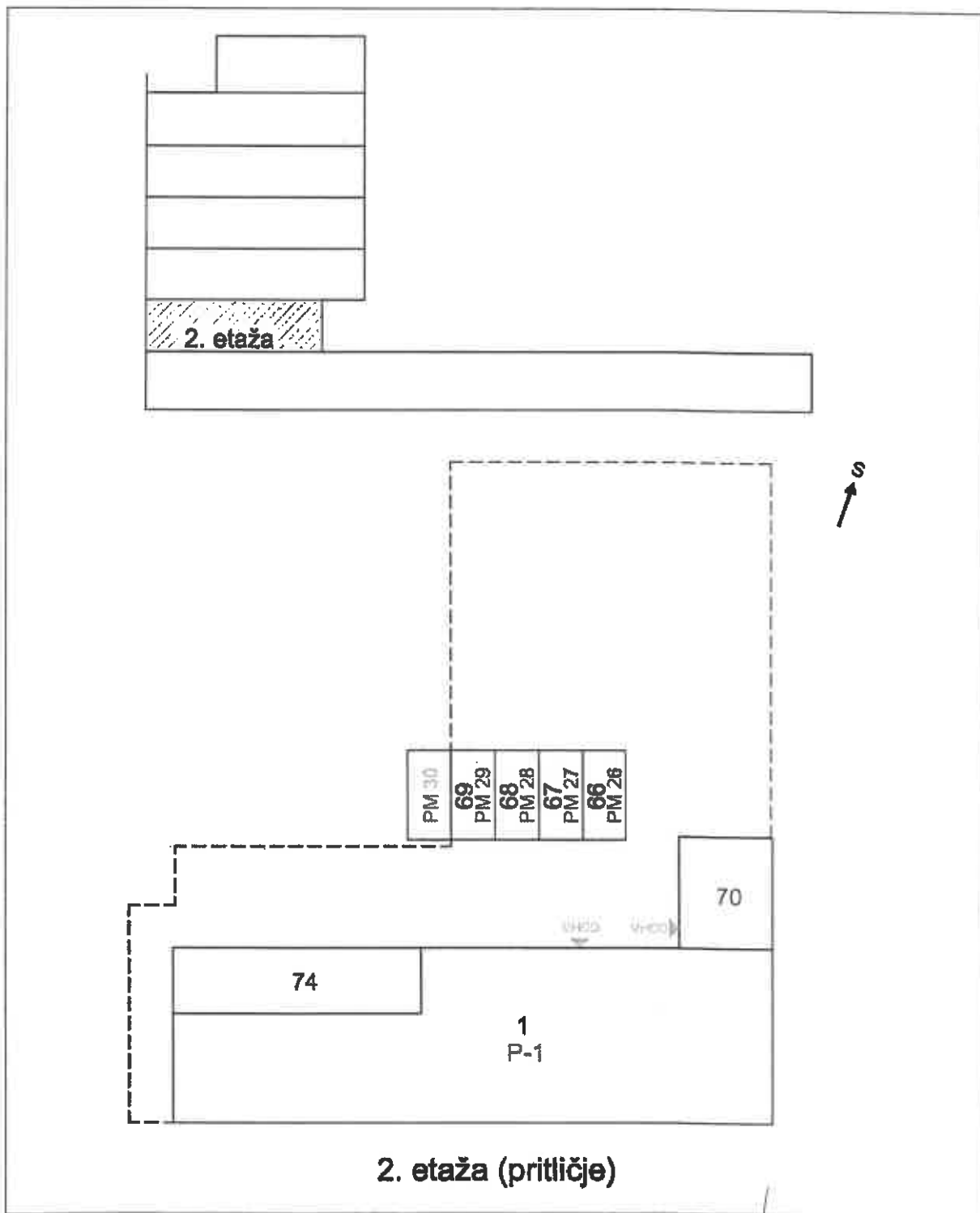
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

ETAŽNI NACRT

Številka etaže: 2 (pritličje)



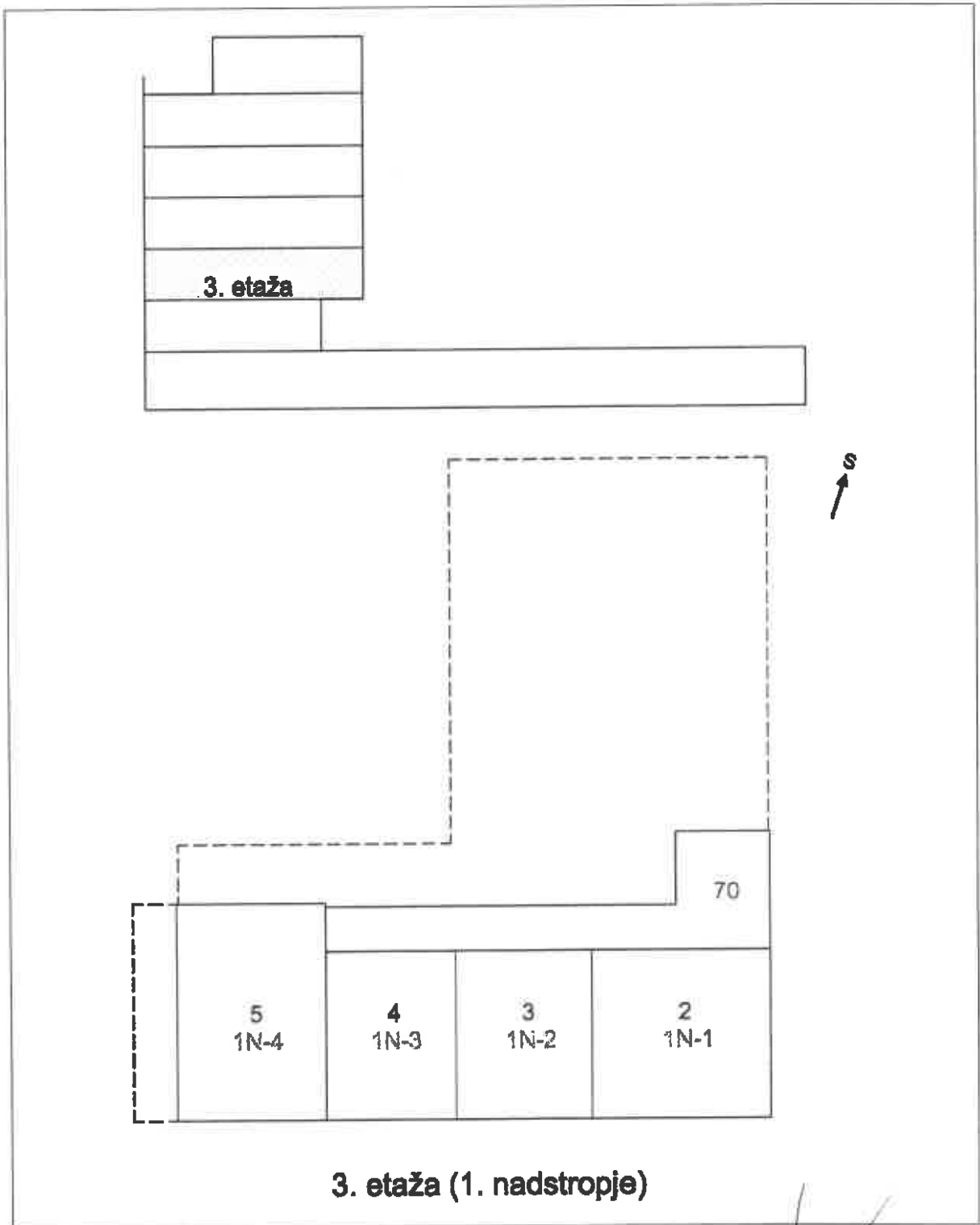
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

ETAŽNI NAČRT

Številka etaže: **3 (1. nadstropje)**



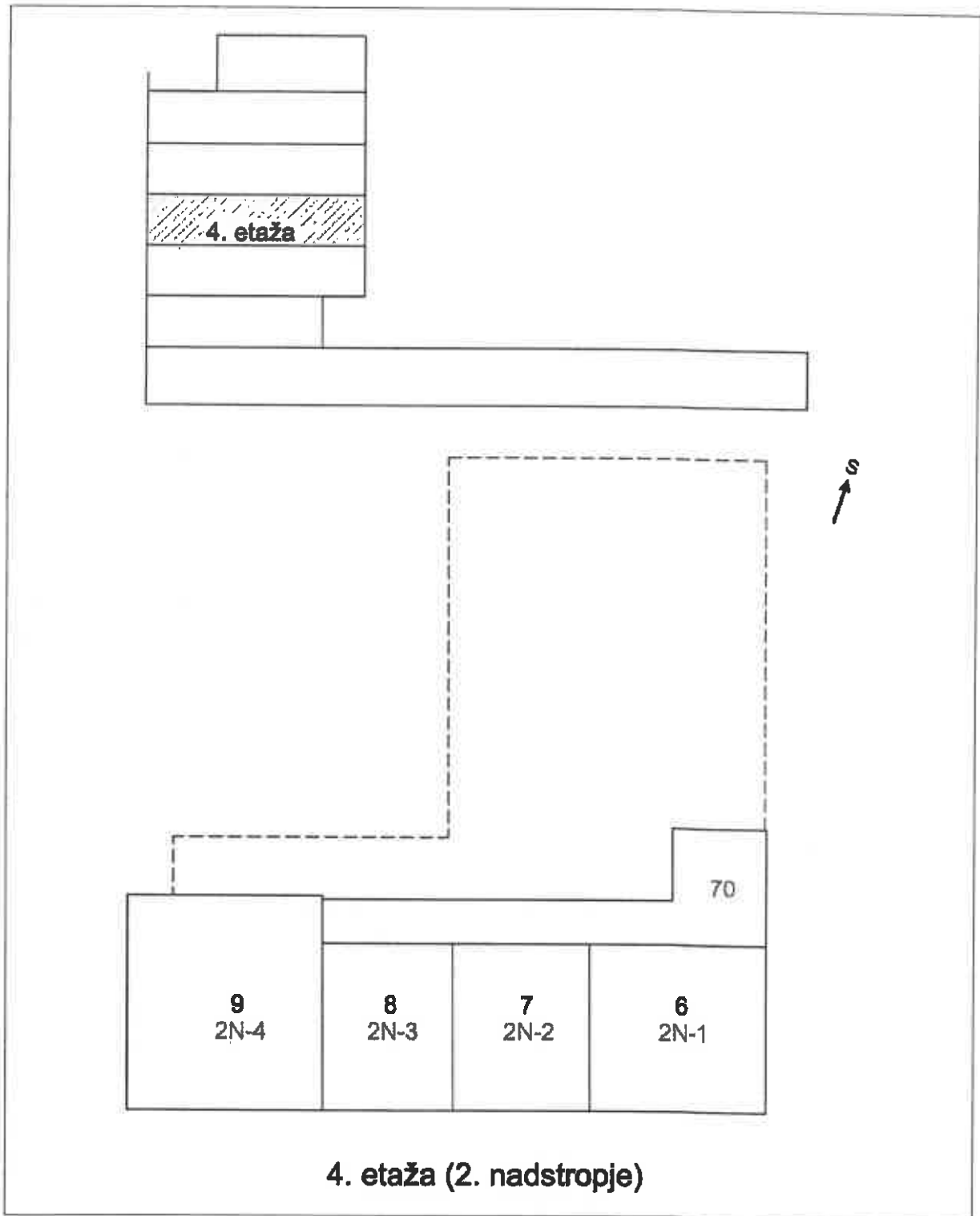
2004

[Handwritten signature]

11025

ETAZNI NACRT

Številka etaže: 4 (2. nadstropje)



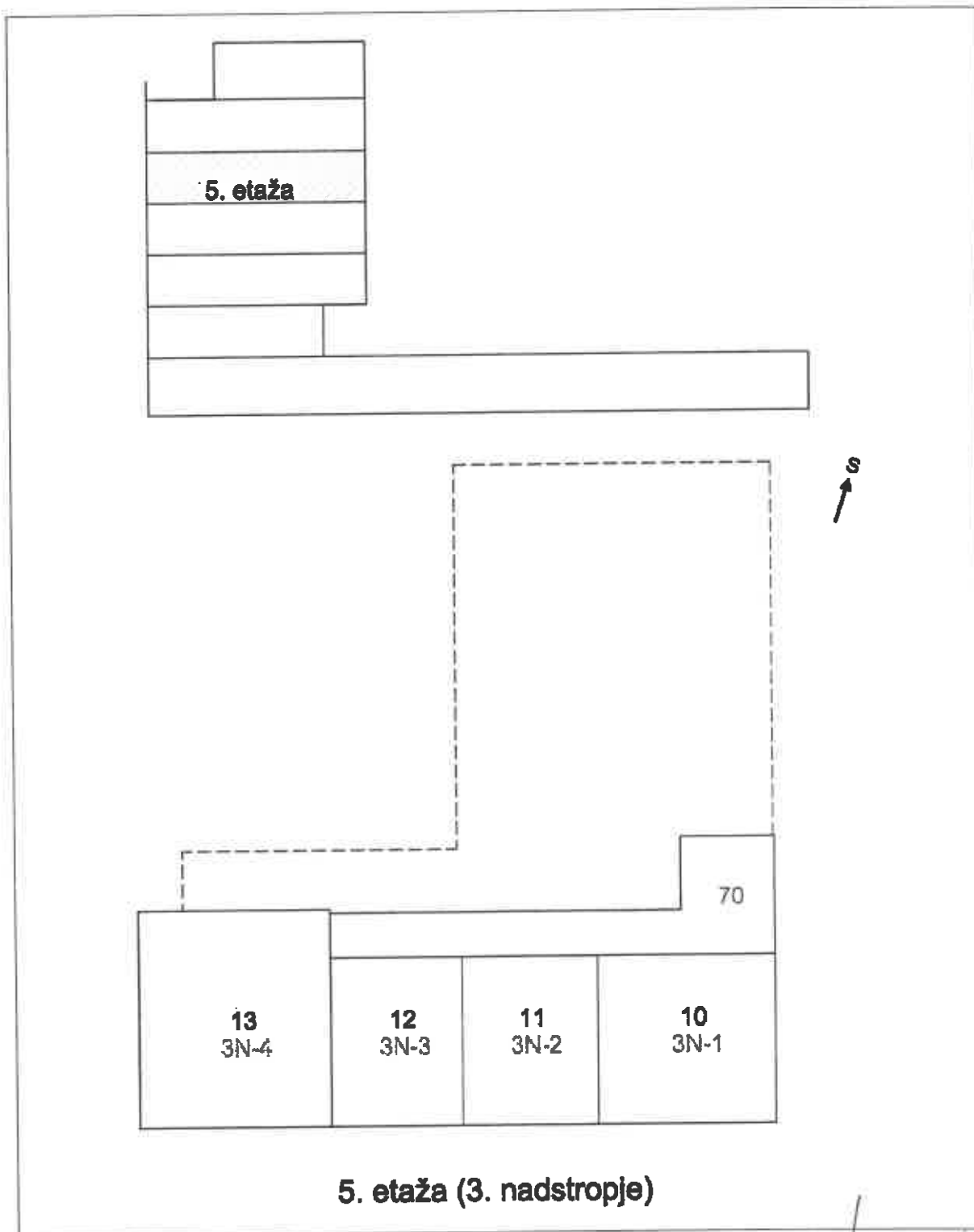
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

ETAZNI NACRT

Številka etaže: 5 (3. nadstropje)



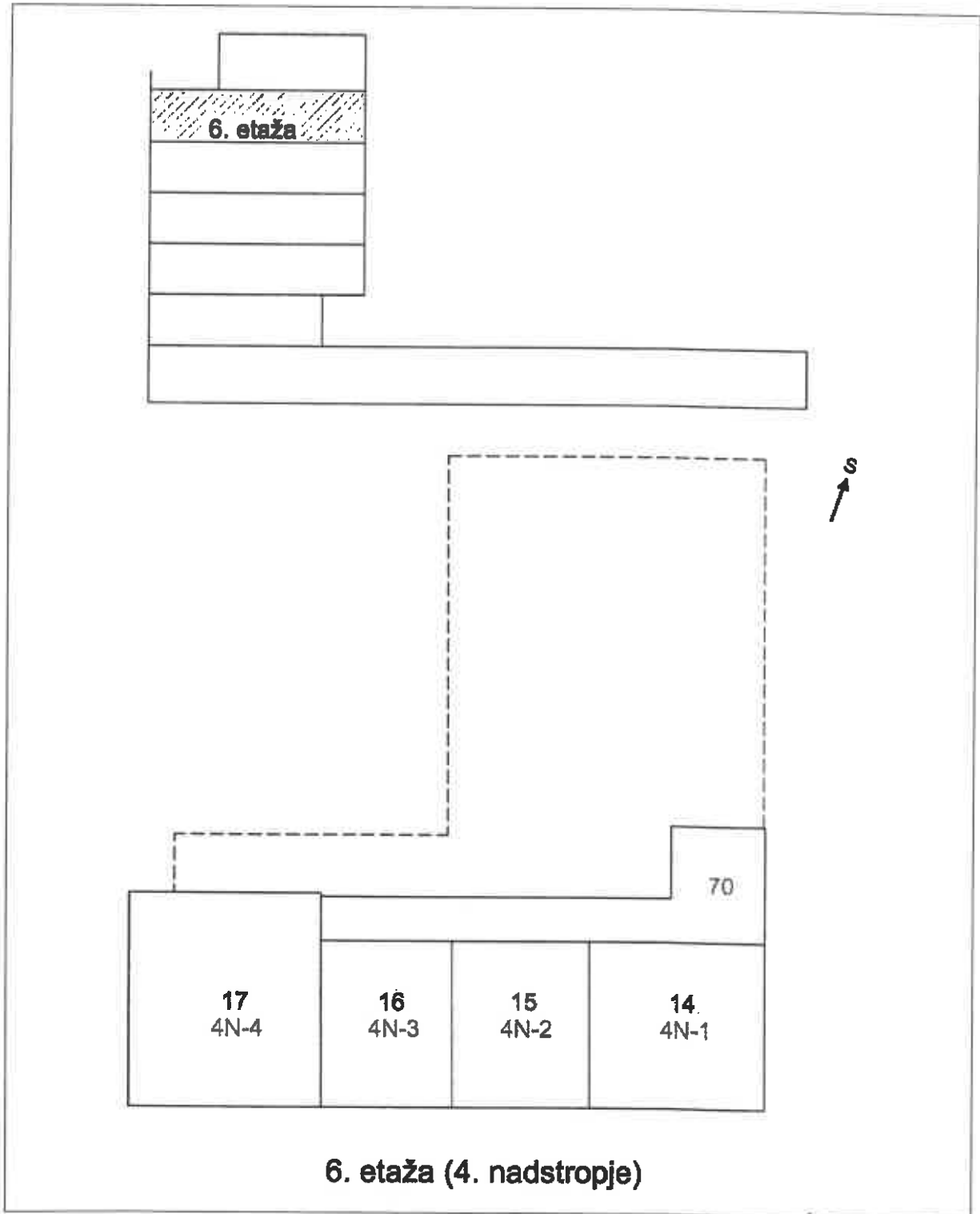
LM

[Signature]
8

[Signature]

ETAŽNI NACRT

Številka etaže: 6 (4. nadstropje)



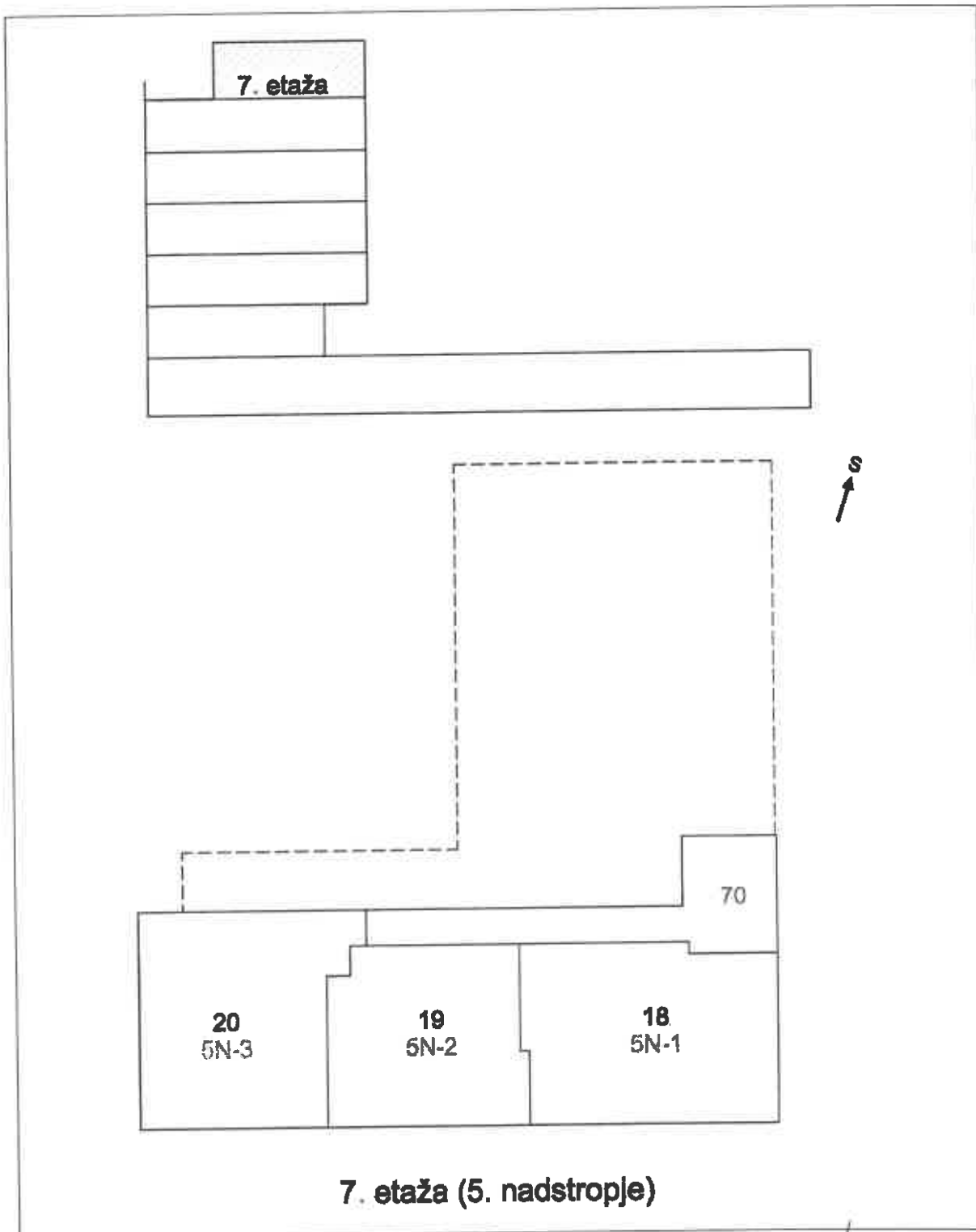
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

ETAZNI NACRT

Številka etaže: 7 (5. nadstropje)



Luky

10

USDRA

Številka dela stavbe	Projektna oznaka	Številka stanovanja	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)
1	P-1	1	2	2-stanovanje	233,8	233,8
2	1N-1	2	3	2-stanovanje	85,4	77,1
3	1N-2	3	3	2-stanovanje	68,3	61,7
4	1N-3	4	3	2-stanovanje	67,2	60,6
5	1N-4	5	3	2-stanovanje	86,0	78,9
6	2N-1	6	4	2-stanovanje	85,4	77,1
7	2N-2	7	4	2-stanovanje	68,3	61,7
8	2N-3	8	4	2-stanovanje	67,2	60,6
9	2N-4	9	4	2-stanovanje	114,7	101,4
10	3N-1	10	5	2-stanovanje	85,4	77,1
11	3N-2	11	5	2-stanovanje	68,3	61,7
12	3N-3	12	5	2-stanovanje	67,2	60,6
13	3N-4	13	5	2-stanovanje	114,7	101,4
14	4N-1	14	6	2-stanovanje	85,4	77,1
15	4N-2	15	6	2-stanovanje	68,3	61,7
16	4N-3	16	6	2-stanovanje	67,2	60,6
17	4N-4	17	6	2-stanovanje	114,7	101,4
18	5N-1	18	7	2-stanovanje	130,1	78,3
19	5N-2	19	7	2-stanovanje	106,2	61,0
20	5N-3	20	7	2-stanovanje	121,1	81,3
21	shramba 1	-	1	33-klet	2,8	2,8
22	shramba 2	-	1	33-klet	2,8	2,8
23	shramba 3	-	1	33-klet	2,8	2,8
24	shramba 4	-	1	33-klet	3,1	3,1
25	shramba 5	-	1	33-klet	3,1	3,1
26	shramba 6	-	1	33-klet	3,1	3,1
27	shramba 7	-	1	33-klet	2,9	2,9
28	shramba 8	-	1	33-klet	2,7	2,7

POPODATKI O DELIH STAVBE

Številka dela stavbe	Projektna oznaka	Številka stanovanj	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)
29	shramba 9	-	1	33-klet	3,2	3,2
30	shramba 10	-	1	33-klet	3,2	3,2
31	shramba 11	-	1	33-klet	2,7	2,7
32	shramba 12	-	1	33-klet	2,9	2,9
33	shramba 13	-	1	33-klet	3,7	3,7
34	shramba 14	-	1	33-klet	3,3	3,3
35	shramba 15	-	1	33-klet	5,7	5,7
36	shramba 16	-	1	33-klet	3,3	3,3
37	shramba 17	-	1	33-klet	3,3	3,3
38	shramba 18	-	1	33-klet	3,3	3,3
39	shramba 19	-	1	33-klet	3,0	3,0
40	shramba 20	-	1	33-klet	3,0	3,0
41	PM 1	-	1	16-garažno parkirno mesto	18,8	18,8
42	PM 2	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
43	PM 3	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
44	PM 4	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
45	PM 5	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
46	PM 6	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
47	PM 7	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
48	PM 8	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
49	PM 9	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
50	PM 10	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
51	PM 11	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
52	PM 12	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
53	PM 13	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
54	PM 14	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
55	PM 15	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,7	13,7
56	PM 16	-	1	16-garažno parkirno mesto	18,8	18,8

2014

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

POPODATKI O DELIH STAVBE

Številka dela stavbe	Projektna oznaka	Številka stanovanja	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)
57	PM 17	-	1	16-garažno parkirno mesto	17,8	17,8
58	PM 18	-	1	16-garažno parkirno mesto	15,9	15,9
59	PM 19	-	1	16-garažno parkirno mesto	15,9	15,9
60	PM 20	-	1	16-garažno parkirno mesto	18,4	18,4
61	PM 21	-	1	16-garažno parkirno mesto	18,4	18,4
62	PM 22	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,3	13,3
63	PM 23	-	1	16-garažno parkirno mesto	13,8	13,8
64	PM 24	-	1	16-garažno parkirno mesto	20,7	20,7
65	PM 25	-	1	16-garažno parkirno mesto	20,7	20,7
66	PM 26	-	2	16-garažno parkirno mesto	13,0	13,0
67	PM 27	-	2	16-garažno parkirno mesto	13,0	13,0
68	PM 28	-	2	16-garažno parkirno mesto	13,0	13,0
69	PM 29	-	2	16-garažno parkirno mesto	13,0	13,0
-	PM 30	-	-	zemljiška parcela-parkirno mesto	13,0	13,0
70	stopnišče, hodniki	-	2,1-7	37-skupni komunikacijski prostor	360,8	360,8
71	kolesarnica	-	1	59-kolesarnica	23,0	23,0
72	hodnik-shrambe	-	1	37-skupni komunikacijski prostor	24,1	24,1
73	tehnični prostor	-	1	36-tehnični prostor	34,1	34,1
74	dostop do parkirišč	-	1	37-skupni komunikacijski prostor	341,4	341,4

DM

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

ZUNANJI PARKINGI-PARCELE

Oznaka parkirnega mesta	Površina parcele-parkirnega mesta (m ²)
PM 30 (Parcela 1)	13

PODATKI O LASTNIH SKUPNIK DELOV STAVBE

Številka dela stavbe	Lastniki skupnih delov stavbe
70 (stopnišče, hodniki)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-20 v tej stavbi (lastniki stanovanj)
71 (kolesarnica)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-20 v tej stavbi (lastniki stanovanj)
72 (hodnik-shrambe)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 21-40 v tej stavbi (lastniki stanovanj)
73 (tehnični prostor)	Vsi vsakokratni lastniki delov stavbe v tej stavbi (lastniki stanovanj, shramb in parkirnih prostorov v stavbi)
74 (dovoz do parkirišč)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 41-65 v tej stavbi (lastniki parkirnih prostorov v stavbi)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Uporabna površina (m ²)
1 (P-1)	1-bivalni prostor-bivalni prostor	17,2	17,2
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,1	5,1
-	1-bivalni prostor-hodnik	16,5	16,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	6,4	6,4
-	1-bivalni prostor-spalnica	10,7	10,7
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,0	6,0
-	1-bivalni prostor-bivalni prostor	18,2	18,2
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,1	5,1
-	1-bivalni prostor-bivalni prostor	22,7	22,7
-	1-bivalni prostor-bivalni prostor	22,4	22,4
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,3	5,3
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,7	5,7
-	1-bivalni prostor-spalnica	10,9	10,9
-	1-bivalni prostor-vhodni prostor	10,4	10,4
-	1-bivalni prostor-bivalni prostor	19,6	19,6
-	1-bivalni prostor-bivalni prostor	19,2	19,2
-	1-bivalni prostor-kopalnica	3,7	3,7
-	1-bivalni prostor-hodnik	28,7	28,7
Površina	-	233,8	233,8
2 (1N-1)	1-bivalni prostor-predprostor	8,7	8,7
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,4	5,4
-	1-bivalni prostor-spalnica	18,2	18,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	34,7	34,7
-	1-bivalni prostor-kabinet	10,1	10,1
-	10-loža	8,3	0,0
Površina	-	85,4	77,1
3 (1N-2)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,8	4,8
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,2	13,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	30,0	30,0
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,2	6,2
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	68,3	61,7
4 (1N-3)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,7	4,7
-	1-bivalni prostor-spalnica	12,9	12,9
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	29,5	29,5
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,0	6,0
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	67,2	60,6
5 (1N-4)	1-bivalni prostor-predprostor	14,8	14,8
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,9	4,9
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,3	13,3
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	31,1	31,1
-	1-bivalni prostor-soba	12,0	12,0
-	1-bivalni prostor-wc	2,8	2,8
-	10-loža	7,1	0,0
Površina	-	86,0	78,9

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Uporabna površina (m ²)
6 (2N-1)	1-bivalni prostor-predprostor	8,7	8,7
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,4	5,4
-	1-bivalni prostor-spalnica	18,2	18,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	34,7	34,7
-	1-bivalni prostor-kabinet	10,1	10,1
-	10-loža	8,3	0,0
Površina	-	85,4	77,1
7 (2N-2)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,8	4,8
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,2	13,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	30,0	30,0
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,2	6,2
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	68,3	61,7
8 (2N-3)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,7	4,7
-	1-bivalni prostor-spalnica	12,9	12,9
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	29,5	29,5
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,0	6,0
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	67,2	60,6
9(2N-4)	1-bivalni prostor-predprostor	14,8	14,8
-	1-bivalni prostor-wc	2,8	2,8
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,9	4,9
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,3	13,3
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	40,9	40,9
-	1-bivalni prostor-soba 1	12,0	12,0
-	1-bivalni prostor-soba 2	12,7	12,7
-	10-loža	7,1	0,0
-	10-loža	6,2	0,0
Površina	-	114,7	101,4
10 (3N-1)	1-bivalni prostor-predprostor	8,7	8,7
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,4	5,4
-	1-bivalni prostor-spalnica	18,2	18,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	34,7	34,7
-	1-bivalni prostor-kabinet	10,1	10,1
-	10-loža	8,3	0,0
Površina	-	85,4	77,1
11 (3N-2)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,8	4,8
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,2	13,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	30,0	30,0
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,2	6,2
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	68,3	61,7

Zl...

[Signature]

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Uporabna površina (m ²)
12 (3N-3)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,7	4,7
-	1-bivalni prostor-spalnica	12,9	12,9
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	29,5	29,5
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,0	6,0
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	67,2	60,6
13 (3N-4)	1-bivalni prostor-predprostor	14,8	14,8
-	1-bivalni prostor-wc	2,8	2,8
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,9	4,9
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,3	13,3
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	40,9	40,9
-	1-bivalni prostor-soba 1	12,0	12,0
-	1-bivalni prostor-soba 2	12,7	12,7
-	10-loža	7,1	0,0
-	10-loža	6,2	0,0
Površina	-	114,7	101,4
14 (4N-1)	1-bivalni prostor-predprostor	8,7	8,7
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,4	5,4
-	1-bivalni prostor-spalnica	18,2	18,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	34,7	34,7
-	1-bivalni prostor-kabinet	10,1	10,1
-	10-loža	8,3	0,0
Površina	-	85,4	77,1
15 (4N-2)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,8	4,8
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,2	13,2
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	30,0	30,0
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,2	6,2
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	68,3	61,7
16 (4N-3)	1-bivalni prostor-predprostor	7,5	7,5
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,7	4,7
-	1-bivalni prostor-spalnica	12,9	12,9
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	29,5	29,5
-	1-bivalni prostor-kabinet	6,0	6,0
-	10-loža	6,6	0,0
Površina	-	67,2	60,6
17 (4N-4)	1-bivalni prostor-predprostor	14,8	14,8
-	1-bivalni prostor-wc	2,8	2,8
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,9	4,9
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,3	13,3
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	40,9	40,9
-	1-bivalni prostor-soba 1	12,0	12,0
-	1-bivalni prostor-soba 2	12,7	12,7
-	10-loža	7,1	0,0
-	10-loža	6,2	0,0
Površina	-	114,7	101,4

2014

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Uporabna površina (m ²)
18 (5N-1)	1-bivalni prostor-predprostor	13,0	13,0
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	26,3	26,3
-	1-bivalni prostor-kopalnica	6,2	6,2
-	1-bivalni prostor-spalnica	12,5	12,5
-	1-bivalni prostor-kabinet	8,5	8,5
-	1-bivalni prostor-soba	11,8	11,8
-	10-terasa	51,8	0,0
Površina		130,1	78,3
19 (5N-2)	1-bivalni prostor-predprostor	4,7	4,7
-	1-bivalni prostor-kopalnica	5,7	5,7
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	32,2	32,2
-	1-bivalni prostor-spalnica	18,4	18,4
-	10-terasa	45,2	0,0
Površina		106,2	61,0
20 (5N-3)	1-bivalni prostor-predprostor	14,5	14,5
-	1-bivalni prostor-wc	1,4	1,4
-	1-bivalni prostor-kopalnica	4,8	4,8
-	1-bivalni prostor-dnevni prostor	30,1	30,1
-	1-bivalni prostor-spalnica	13,4	13,4
-	1-bivalni prostor-kabinet	7,0	7,0
-	1-bivalni prostor-soba	10,1	10,1
-	10-terasa	39,8	0,0
Površina		121,1	81,3
21 (shramba 1)	9 klet	2,8	2,8
Površina	-	2,8	2,8
22 (shramba 2)	9 klet	2,8	2,8
Površina	-	2,8	2,8
23 (shramba 3)	9 klet	2,8	2,8
Površina	-	2,8	2,8
24 (shramba 4)	9 klet	3,1	3,1
Površina	-	3,1	3,1
25 (shramba 5)	9 klet	3,1	3,1
Površina	-	3,1	3,1
26 (shramba 6)	9 klet	3,1	3,1
Površina	-	3,1	3,1
27 (shramba 7)	9 klet	2,9	2,9
Površina	-	2,9	2,9
28 (shramba 8)	9 klet	2,7	2,7
Površina	-	2,7	2,7
29 (shramba 9)	9 klet	3,2	3,2
Površina	-	3,2	3,2
30 (shramba 10)	9 klet	3,2	3,2
Površina	-	3,2	3,2
31 (shramba 11)	9 klet	2,7	2,7
Površina	-	2,7	2,7
32 (shramba 12)	9 klet	2,9	2,9
Površina	-	2,9	2,9
33 (shramba 13)	9 klet	3,7	3,7
Površina	-	3,7	3,7

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Uporabna površina (m ²)
34 (shramba 14)	9 klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
35 (shramba 15)	9 klet	5,7	5,7
Površina	-	5,7	5,7
36 (shramba 16)	9 klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
37 (shramba 17)	9 klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
38 (shramba 18)	9 klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
39 (shramba 19)	9 klet	3,0	3,0
Površina	-	3,0	3,0
40 (shramba 20)	9 klet	3,0	3,0
Površina	-	3,0	3,0
41 (PM 1)	7-garažni parkirni prostor	18,8	18,8
Površina	-	18,8	18,8
42 (PM 2)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
43 (PM 3)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
44 (PM 4)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
45 (PM 5)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
46 (PM 6)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
47 (PM 7)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
48 (PM 8)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
49 (PM 9)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
50 (PM 10)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
51 (PM 11)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
52 (PM 12)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
53 (PM 13)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
54 (PM 14)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
55 (PM 15)	7-garažni parkirni prostor	13,7	13,7
Površina	-	13,7	13,7
56 (PM 16)	7-garažni parkirni prostor	18,8	18,8
Površina	-	18,8	18,8
57 (PM 17)	7-garažni parkirni prostor	17,8	17,8
Površina	-	17,8	17,8
58 (PM 18)	7-garažni parkirni prostor	15,9	15,9
Površina	-	15,9	15,9

PROSTORI IN POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Uporabna površina (m ²)
59 (PM 19)	7-garažni parkirni prostor	15,9	15,9
Površina	-	15,9	15,9
60 (PM 20)	7-garažni parkirni prostor	18,4	18,4
Površina	-	18,4	18,4
61 (PM 21)	7-garažni parkirni prostor	18,4	18,4
Površina	-	18,4	18,4
62 (PM 22)	7-garažni parkirni prostor	13,3	13,3
Površina	-	13,3	13,3
63 (PM 23)	7-garažni parkirni prostor	13,8	13,8
Površina	-	13,8	13,8
64 (PM 24)	7-garažni parkirni prostor	20,7	20,7
Površina	-	20,7	20,7
65 (PM 25)	7-garažni parkirni prostor	20,7	20,7
Površina	-	20,7	20,7
66 (PM 26)	7-garažni parkirni prostor	13,0	13,0
Površina	-	13,0	13,0
67 (PM 27)	7-garažni parkirni prostor	13,0	13,0
Površina	-	13,0	13,0
68 (PM 28)	7-garažni parkirni prostor	13,0	13,0
Površina	-	13,0	13,0
69 (PM 29)	7-garažni parkirni prostor	13,0	13,0
Površina	-	13,0	13,0
PM 30	zemljiška parcela-parkirno mesto	13,0	13,0
Površina	-	13,0	13,0
70 (stopnišče, hodniki)	13-skupni komunikacijski prostor K	27,0	27,0
-	13-skupni komunikacijski prostor P	26,5	26,5
-	13-skupni komunikacijski prostor 1N	63,8	63,8
-	13-skupni komunikacijski prostor 2N	63,8	63,8
-	13-skupni komunikacijski prostor 3N	63,8	63,8
-	13-skupni komunikacijski prostor 4N	63,8	63,8
-	13-skupni komunikacijski prostor 5N	52,1	52,1
Površina	-	360,8	360,8
71 (kolesarnica)	8-shramba	23,0	23,0
Površina	-	23,0	23,0
72 (hodnik-shrambe)	13-skupni komunikacijski prostor	24,1	24,1
73 (tehnični pr.)	14-tehnični prostor K	34,1	34,1
Površina	-	34,1	34,1
74 (dostop do parkirišč)	13-skupni komunikacijski prostor	341,4	341,4
Površina	-	341,4	341,4

2004

f

utab-

ZUNANJI PARKINGI-PARCELE

Oznaka parkirnega mesta	Površina parcele-parkirnega mesta (m ²)
PM 30	13

PODATKI O LASTNIKIH SKUPNIH DELOV STAVBE

Številka dela stavbe	Lastniki skupnih delov stavbe
70 (stopnišče, hodniki)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-20 v tej stavbi (lastniki stanovanj)
71 (kolesarnica)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-20 v tej stavbi (lastniki stanovanj)
72 (hodnik-shrambe)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 21-40 v tej stavbi (lastniki stanovanj)
73 (tehnični prostor)	Vsi vsakokratni lastniki delov stavbe v tej stavbi (lastniki stanovanj, shramb in parkirnih prostorov v stavbi)
74 (dovoz do parkirišč)	Vsakokratni lastniki delov stavbe 41-65 v tej stavbi (lastniki parkirnih prostorov v stavbi)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TEHNIČNO POROČILO

1. SPLOŠNO

Projekt obravnava gradnjo večstanovanjskega objekta s komercialnim imenom »Magdalena living«, investitorja Urban beton d.o.o., Knafelčeva ulica 24, 2000 Maribor.

2. LOKACIJA OBJEKTA

Stanovanjski objekt »Magdalena living« je lociran na parcelni št. 898/11, k.o. 659- Tabor.

3. ARHITEKTURNA ZASNOVA

Objekt je zasnovan v pravokotni tlorisni zasnovi, etažnosti K + P + 5N, streha objekta je ravna z minimalnim naklonom. V objektu se nahaja 20 stanovanjskih enot. Vertikalna komunikacija je zagotovljena preko centralnega stopnišča in osebnega dvigala. V 1., 2., 3. in 4. nadstropju stanovanja in vertikalno komunikacijo povezuje zunanji hodnik, ki nudi tudi skupni balkon.

V kleti se nahajajo parkirišča, kolesarnica, shrambe za posamezna stanovanja, tehnični prostori in prostori za čistila. Dostop do kleti je možen preko zunanjega dostopa – rampe ali preko notranjega stopnišča in dvigala.

V pritličju se nahaja eno stanovanje, ki ima več posameznih bivalnih enot.

V 5. etaži so tri stanovanja, tipične etaže 1 – 4 imajo po 4 stanovanjske enote.

4. KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA OBJEKTOV

Konstrukcija objektov

Stavba je izvedena v masivni konstrukciji v kombinaciji armirano betonske konstrukcije in opečnih zidov. Zunanji zidovi in nosilne notranje stene so debeline 25 cm. Nenosilne stene v posameznih stanovanjih so suho montažne. Konstrukcija garaže je armirano betonska na AB temeljni plošči.

Streha

Streha je ravna v minimalnem naklonu. Zaključni se s strešno folijo in se dodatno zaščiti z geotekstilom in nasutjem prodca. Konstrukcijo predstavlja AB plošča.

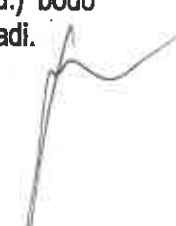
Vsa kleparska dela na objektu (zaključne obrobe atik, odkapne obrobe balkonov, teras, itd.) bodo izvedena v pločevini, vročecinkana in barvana. Vertikalne odtočne cevi so večinoma skrite v fasadi.

Dostop na streho

V zgornji etaži na stopnišču v petem nadstropju je predviden dostop na streho.

Streha nad garažo

Streha nad garažo je izvedena kot zelena pohodna streha. Konstrukcija strehe je AB plošča, v naklonu



proti odtokom. Hidroizolirana s plastjo zemlje in trave.
Od osnovne konstrukcije je ločena z diletacijo.

Strop v kleti

Strop v kleti je toplotno izoliran s 10 cm izolacije.

Fasada

Fasada je toplotno izolacijska z debelino toplotne izolacije minimalno 18cm in tankoslojnim zaključnim slojem. Izolacija je stiropor, armiran s PVC mrežico in izvedenim zaključnim slojem. Na posameznih mestih nad okni in vrati v pasovih ali po celotni ploskvi fasade je izvedena izolacija iz negorljive toplotne izolacije. Na predelih lož in teras se fasada deloma lahko zaključi z drugačnim materialom po detajlu arhitekta.

Stavbno pohištvo

Okna in balkonska vrata so iz PVC profilov. Barva oken je zunaj antracit (RAL7016), znotraj bela. Zasteklitev je troslojno termoizolacijsko steklo. Vsa okna imajo ALU zunanjo žaluzijo, na elektro pogon. Vhod objekte in vhodi na zunanje hodnike iz stopniščne vertikale so ALU vrata iz ALU profilov, zasteklena z izolacijskom steklom.

V kleti se v vse prostore vgradijo kovinska vrata skladno s požarnimi in drugimi predpisi. Garažna vrata v klet so sekcijška dvižna vrata v zamreženi varianti.

Naravni odvod dima in toplote

Na stopnišču v zadnji etaži je strešno okno, ki služi za naravno odvajanje dima in toplote. Garaža je naravno prezračevana z izvedenimi odprtini v ovoju, skladno s požarnimi predpisi.

Ogrevanje

Stanovanja se ogrevajo ločeno s pomočjo toplotne črpalke zrak-voda.

Prezračevanje stanovanj

Stanovanja bodo prezračevana z lokalnimi rekuperatorji nameščenimi v dnevno-bivanih prostorih in večjih spalnih prostorih.

5. ZASNOVA SKUPNIH PROSTOROV

Klet


V kletni etaži se nahajajo parkirni prostori za stanovalce, shrambe, kolesarnica, tehnični prostor in prostor za čistila. Vsa vrata v kleti/garaže so v kovinski izvedbi. Nosilne stene in stebri v kleti so betonske (brušen in pleskan). Predelne stene so suhomontažne ali iz suhomontažne ali iz pločevine in ali les ali pvc in razmejujejo prostore shramb in kolesarnice (morajo biti prezračevane).

Dostop v garažo

Do parkirišč v garaži se dostopa preko uvoza in izvoza, ki je krmiljen s semaforjem, kjer so izvedena zamrežena sekcijška dvižna. Garažna vrata za dostop v garažo bodo krmiljena na električni pogon z daljinskim upravljalnikom ali magnetno kartico.

Vhod v objekte

V objekt se dostopa na severni strani iz vzhodne strani v nivoju pritličja v vetrolov. Do pritličnega stanovanja se dostopa na severni strani, direktno v stanovanje. Vhodna vrata so iz aluminjastih profilov z



zasteklitvijo. Vrata se bodo odpirala s ključem in elektromsko ter s tipko na internih domofonskih napravah v vseh stanovanjih. Ob vratih je nameščen domofon. V vetrolovu so nameščeni tudi poštni nabiralniki. Do vetrolova se lahko preko stopnišča dostopa tudi iz garaže.

Stopnišče in skupni prostori

Skupni prostori bodo dokončno izdelani, tlak stopnišča, podesta, skupni hodniki bodo obdelani s keramiko, stene bodo slikarsko obdelane. Ograje stopnišč bodo kovinske ali aluminjaste ali podoben material in barvane po izboru arhitekta oziroma investitorja.

Notranji skupni prostori so predvideni kot neogrevani hladni prostori. V skupnih prostorih bo izvedena električna instalacija za splošno in varnostno razsvetljavo, ter merilna mesta. Skupna razsvetljava se bo vklapljala preko senzorjev.

Na stopnišču oziroma skupnem hodniku posameznih etaž bodo nameščeni gasilnik. Na vidnem mestu bo nameščen požarni red in evakuacijski načrt.

Finalni tlaki

Tlaki garaže, kletnih shramb in ostalih prostorov v kleti bodo zglajena armirano betonska plošča premazana s protidrsnim epoksijem ali podobne obdelave. Tlaki stopnišča, vhoda, zunanjih in notranjega hodnika bodo v keramiki.

Finalne obdelave notranjih zidov

Armirano betonske stene bodo brušene in dvakrat opleskane s polidisperzijsko belo barvo, opečne stene bodo ometane, kitane in pleskane. Suhomontažne predelne stene, so kitane in opleskane.

Dvigalo

Klet in vse etaže bo povezovalo dvigalo. Dvigalo bo namenjeno prevozu minimalno 6 oseb, sistem pogona je električni. Število postaj je enako številu etaž, kabina je neprehodna.

Shrambe

Vsakemu stanovanju pripada prostor za shrambo, ki se nahaja v kleti posameznega objekta. Stene bodo suhomontažne, kovinske ali lesene (vse prezračevano). Vrata so kovinska svetle mere min. 0.8/2.0 m. Shrambe so urejene v ločenem prostoru, kjer je urejen skupen hodnik in dostop do posamezne shrambe.

Kolesarnica

V kleti objekta se nahaja kolesarnica za hrambo koles. V prostoru shramb. Stene so armirano betonske stene brušene in pleskane. Vrata v kolesarnico so kovinska svetle mere vsaj 0.8/2.10 m.

Prezračevanje

Prezračevanje garaže je naravno in je izvedeno preko stranskih prezračevalnih odprtín, dveh prezračevalnih jaškov v stropu. Ob dežju je možno pršenje skozi odprtine. Prezračevanje shrambnih prostorov je naravno.

6. TEHNIČNE LASNOSTI STANOVANJ

Funkcionalna zasnova stanovanj

Stanovanje v pritličju je dostopno direktno preko skupnega dvorišča. Stanovanja od prvega do četrtega nadstropja so dostopna preko zunanjih hodnikov, ki so skupni balkoni. Stanovanja v petem nadstropju pa preko notranjega hodnika.

Večina stanovanj ima dvostransko osvetlitev, nekatera večja imajo tudi tristransko. Vsa stanovanja, razen priličnega imajo lože ali terase. V kleti imajo stanovanja shrambe in parkirna mesta.



Možna so odstopanja od projektne dokumentacije, do katerih lahko pride pri izvajanju del kot posledica napak in sprememb projektne dokumentacije, izvedbe gradbeno obrtniških del ali na podlagi sprememb kupcev.

Stene in stropovi

Nosilne stene so armirano betonske ali opečne debeline 25 cm. Predelne nenosilne stene so suho montažne s pod konstrukcijo v debelini 12,5 cm, zvočno izolacijo in dvostransko mavčno kartonsko oblogo. Stene med stanovanji so enostransko izvedene z oblogo 5cm izolacije, pod konstrukcijo in dvostransko mavčno kartonsko ploščo. Inštalacijske stene se izvedejo v prilagojeni širini glede na potrebe strojnih inštalacij. V mokrih prostorih se uporabijo vlago odporne mavčno kartonske obloge.

Notranje površine armiranobetonskih plošč in sten bodo kitane in finalno likane s polidisperzijskimi barvami v belem tonu. Opečne stene bodo ometane, kitane in slikane. Mavčno kartonske stene so kitane in slikane. Stene v kopalnicah in straniščih vodo obložene s keramičnimi ploščicami do višine 2,1m (na stenah z vgrajeno sanitarno opremo) ali slikane s pralnimi barvami. Dokončen izbor barv keramike, srednega cenovnega razreda določi projektant z investitorjem.

Stene v kuhinji bodo povsod, tudi v območju predvidene bodoče opreme kuhinje, kitane in finalno slikane s polidisperzijskimi barvami.

Svetla višina bivalnih prostorov v stanovanjih (od gotovih tal do stropa) bo v pritličju in nadstropjih 2.6 m, v zadnji etaži bo svetla višina 2.7 m.

Vsi stropovi v stanovanjih in stopniščih bodo glajeni in barvani s polidisperzijsko belo barvo.

Investitor in projektant si med izvedbo v primeru tehničnih zahtev pridružujeta pravico do zamenjave finalnih oblog in materialov s kvalitetno ekvivalentnimi.

Tlaki

Izvedeni bodo klasični betonski plavajoči estrihi s predpisano toplotno in zvočno izolacijo. Za dodatno zvočno izolacijo bo izvedena še zvočna izolacija. Finalni tlak v bivalnih prostorih bo gotovi parket z zaključnimi letvicami, v kopalnicah, hodnikih, straniščih bo keramika z nizko stensko obrobo.

Na ložah in terasah se položi keramika po navodilih projektanta.

Vsi zaključeni tlaki so izvedeni po navodilih projektanta. Možna so barvna odstopanja med položenimi finalnimi tlaki v posameznem prostoru zaradi različnih serij proizvajalca tlaka.

Stavbno pohištvo

Okna in balkonska vrata

Okna in balkonska vrata so iz PVC profilov. Barva oken je zunaj antracit, znotraj bela. Okna so zastekljena s troslojnim termoizolacijskim steklom. Vsa okna imajo ALU zunanjo žaluzijo, na elektro pogon.

Vhodna vrata v stanovanja

Vhodna vrata v stanovanja so protivlomna, zvočno in toplotno izolirna. Vrata so opremljena s cilindrično ključavnico, štirikotnim kukalom, ter omejevalo odpiranja. Svetla mera je minimalno 0.9/2.1 m.

Notranja vrata v stanovanjih

Notranja vrata v stanovanjih so lesena s podbojem, kljuko in tesnilom. Svetle mere so 0.8/2.3 ali 0.9/2.3. Podboji so prilagojeni debelini sten. V premeru manjših neravnin je stik podboja in stene kitan.

Vsa vrata, ki mejijo na umetno odzračevane prostore so minimalno podrezana nad finalnim tlakom.

Okenske police

Notranje okenske police bodo iz naravnega ali tehničnega kamna ali v drugi izvedbi. Zunanje pa iz ALU

pločevine v barvi oken.

Sanitarna keramika

V kopalnici in WC-jih bodo vgrajeni tipski sanitarni elementi oziroma oprema:

- konzolna wc školjka s pokrovom in s podometnim kotličkom,
- tuš, kjer so tla iz keramike v naklonu, z odtočno kanaletu, tuš set z armaturo,
- umivalnik v kopalnici (oz. v wcju) z armaturo,
- oprema za montažo pralnega stroja, podometni sifon, priključek za vodo,
- pod konstrukcije za montažo umivalnikov in školjk za wc-je.

Lože / terase

Višina ograj je minimalno 100 cm. Izbran material in način izvedbe bo izveden skladno s standardi.

Elektroinstalacije

Vsako stanovanje bo preko svojega merilnega mesta in glavne varovalke priključeno na javno električno omrežje. Elektro poraba stanovanja se odčitava na el. Števcu lociranem v hodniku.

Priključitev za posamezne stanovanjske enote bo izvedena v obliki enofaznega ali trofaznega priključka po navodilih projektanta.

V posameznem stanovanju bo nameščen podometni stanovanjski razdelilec z varovalnimi elementi, izvedeni bodo tudi vsi razvodi zaključeni s vtičnicami in stikali. Svetila v stanovanjih ne bodo nameščena. Na vtičnice je mogoče priključiti enofazne porabnike do moči 3,6 kW. Za zagotavljanje telekomunikacijskih storitev bo od priključne omarice v kleti posameznega objekta do posameznega stanovanja izveden razvod z optičnimi vlakni, ki se v stanovanju zaključi v podometni omarici za telekomunikacije. V posameznem stanovanju bo izveden razvod do posameznih telefonskih in televizijskih vtičnic. V vsakem stanovanju bo vgrajena govorna naprava domofon za komunikacijo med glavnim vhodom v stavbo in posameznim stanovanjem z možnostjo električnega odpiranja vhodnih vrat. Možna je vgradnja videodomofona na lastne stroške. Vse žaluzije imajo upravljanje na električni pogon.

Ogrevanje

Ogrevanje posameznega stanovanja je izvedeno s toplotno črpalko sistema zrak – voda, tipa al in one, katera ima vgrajen akumulacijski ogrevalnik sanitarne vode, črpalke in ostale potrebne elemente. Predvidene so toplotne črpalke z notranjo enoto v posameznem stanovanju in zunanjo enoto na strehi ali v niši pri vstopu v garažo.

Prezračevanje

Prezračevanje sanitarij in kopalnic je urejeno s stenskim ventilatorjem z zakasnitvijo izklopa. Predvideni so odvodni kopalniški ventilatorji s požarnim ohišjem in požarno manšeto. Ventilator je nameščen na steni in odvaja zrak skozi streho na prosto. Vklon ventilatorja je izveden preko razsvetljave, izklop se izvede z zakasnitvijo.

Vodovod

Poraba vode po posameznih stanovanjih se obračunava z odštevalnimi števci, kateri so vgrajeni na stopnišču. Izvedeni bodo vsi razvodi za hladno in toplo vodo. Akumulacijski ogrevalnik sanitarne vode je v sklopu toplotne črpalke.

Hlajenje

Izvedena bo predpriprava za klimatsko napravo v stanovanjih.

7. Zasnova parkirlišč



V garaži je zagotovljenih 25 parkirnih mest, na dvorišču pa dodatnih 5 parkirnih mest. Možne bodo izvedbe elektro polnilnic za avtomobile na lastne stroške (pripravljene pred instalacije).

8. Zunanja ureditev in komunaini priključki

Uvoz v garažo bo iz zahodne strani preko rampe, zaprt z garažnimi vrati, ki bodo imela nameščen semafor za nadzorovane uvoze in izvoze. V garaži je predvidenih 25 parkirnih mest, shrambe za stanovanje in kolesarnica. Shrambe so izvedene tako, da so prezračevanje.

Objekt bo priključen na javno komunalno infrastrukturo. Ponikanje meteomih vod je urejeno na parceli. Na dvoriščni strani objekta objekta je skupno dvorišče z otroškim igriščem, ki bo ograjeno z ograjo.

Lau

[Signature]



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.2.2025 - 7:48:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vr ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 659 898/11
katastrska občina 659 TABOR parcela 898/11 (ID 6996856)

Plombe:

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

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

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

- vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/7 (ID 6957930)
ID pravice 23042705
- vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/4 (ID 6957927)
katastrska občina 659 TABOR parcela 898/5 (ID 6957928)
katastrska občina 659 TABOR parcela 898/9 (ID 6996855)
katastrska občina 659 TABOR parcela 898/10 (ID 6996853)
katastrska občina 659 TABOR parcela 898/8 (ID 6996854)
katastrska občina 659 TABOR parcela 898/6 (ID 6957929)
ID pravice 23070963

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20325178
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 8610592000
firma / naziv: URBAN BETON, gradbene storitve, d.o.o.
naslov: Knafelčeva ulica 024, 2000 Maribor

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
22947052	25.11.2022 08:11:56	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
23010601	25.11.2022 08:32:01	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 22947052
čas začetka učinkovanja 25.11.2022 08:11:56
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/11 (ID 6996856)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:

Na podlagi Prodajne pogodbe in Služnostne pogodbe, z dne 18.11.2022, se vpiše stvarna služnost pravice hoje in dostave z avtomobilom in kombijem po poti in širini, ki je označena na skici, ki je priloga te pogodbe.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/2 (ID 6893042)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/8 (ID 6996854)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/5 (ID 6957928)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/9 (ID 6996855)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/4 (ID 6957927)
6. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/6 (ID 6957929)
7. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/10 (ID 6996853)

zveza - ID osnovnega položaja:

20325178

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 23010601
čas začetka učinkovanja 25.11.2022 08:32:01
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/11 (ID 6996856)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:

Na podlagi Prodajne pogodbe in Služnostne pogodbe, z dne 18.11.2022, se vpiše stvarna služnost pravice hoje in dostopa z vsemi prevoznimi sredstvi na zahodni strani služeče nepremičnine po poti in širini, ki je označena na skici, ki je priloga te pogodbe.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/7 (ID 6957930)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/2 (ID 6893042)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/8 (ID 6996854)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/5 (ID 6957928)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/9 (ID 6996855)
6. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/4 (ID 6957927)
7. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/6 (ID 6957929)
8. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 659 TABOR parcela 898/10 (ID 6996853)

zveza - ID osnovnega položaja:

20325178

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

Jany





· NOTARKA INES BUKOVIČ
Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor
t: +386 2 23 10 440, e-mail: info@notarka-bukovic.si

Notarka Ines Bukovič potrjujem,

da je ta odpravek notarskega zapisa, ki obsega 17 strani in 37 strani prilog, skladen z izvirnikom, ki ga hrani notarka.

Dne 28.02.2025 je izdan 1 odpravek tega notarskega zapisa – za družbo URBAN BETON d.o.o.

Notarka
Ines Bukovič



