NOTAR JERNEJ JEROMEN
Trg Osvobodilne fronte 13, SI-1000 Ljubljana
tel.: 08 20 55 363, gsm: 041 705 557, e-mail: pisarna@notar-jeromen.si

opr. št. SV 1846/2025

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se dne 07.11.2025 (sedmega novembra dvatisočpetindvajset) ob 13:30 uri (trinajsti uri in trideset minut) zglasi stranka: ----------

družba VODMAT, nepremičnine, d.o.o., s skrajšano firmo VODMAT d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki je v sodno/poslovni register RS vpisana z matično št. 9194959000 (devet-ena-devet-štiri-devet-pet-devet-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor g. MARJAN LENARČIČ, osebno znan----------

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

Stranka kot investitor oziroma prodajalec, v skladu in v zvezi z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18 - 776/2004 (sedemsto-šestinsedemdeset dvatisočštiriin)), v nadaljnjem besedilu **ZVKSES**, notarju predloži v potrditev naslednje----------

SPLOŠNE POGOJE ZA PRODAJO POSAMEZNIH DELOV VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA 4 (štiri) V SOSESKI »REZIDENCA VODMAT« V LJUBLJANI ----------

UVODNE DOLOČBE----------

1 (ena). člen ----------

Prodajalec izjavlja: ----------

- da namerava prodajalec zgraditi večstanovanjski objekt 4 (štiri) v soseski »REZIDENCA VODMAT«; ----------
- da bo prodajalec objekt iz prejšnje alineje v skladu z Gradbenim dovoljenjem št. 351-543/2024-6224-35 (tristoenainpetdeset - petstotriinštirideset / dvatisočštiriin-dvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - petintrideset), ki ga je dne 11.09.2025 (enajstega septembra dvatisočpetindvajset) izdala UE Ljubljana, zgradil na nepremičninah:----------
  - ID znak: parcela 1731 420/12,----------
  - ID znak: parcela 1731 420/15,----------
  - ID znak: parcela 1731 420/17,----------
  - ID znak: parcela 1731 420/20,----------
  - ID znak: parcela 1731 420/21 in----------
  - ID znak: parcela 1731 420/22, k.o. Udmat, ----------
- da je bil dne 12.09.2025 (dvanajstega septembra dvatisočpetindvajset) pri vseh navedenih nepremičninah izdan sklep Dn 161051/2025 (ena šest ena nič pet ena / dvatisočpetindvajset) (ID postopka: 3997202) o izbrisu hipoteke ID 23665146 za denarni znesek 13.000.000,00 EUR (trinajstmilijonov evrov 00/100), v korist upnika BKS BANK AG, ----------

- da je bil dne 15.10.2025 (petnajstega oktobra dvatisočpetindvajset) pri vseh navedenih nepremičninah vpisan predlog Dn 187591/2025 (ena osem sedem pet devet ena / dvatisočpetindvajset) (ID postopka: 4023743) o izbrisu hipoteke ID 23705431 za denarni znesek 5.800.000,00 EUR (petmilijonovosemstotisoč evrov 00/100), v korist upnika BKS BANK AG, ----------
- da je pri vseh navedenih nepremičninah vknjižena hipoteka ID 24278361 za denarni znesek 7.500.000,00 EUR (sedemmilijonovpetstotisoč evrov 00/100), z rokom zapadlosti 31.12.2026 (enaintrideseti december dvatisočšestindvajset) v korist upnika BKS BANK AG, ----------
- da je pri nepremičninah katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/15 (ID 7345366) in katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/22 (ID 7487081), vpisana služnostna pravica gradnje, obnavljanja in vzdrževanja zbirnega kanala A2 (A dve) za Vodmat, v korist JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.,----------
- da je Upravna enota Ljubljana, Linhartova cesta 13 (trinajst), 1000 (tisoč) Ljubljana, 11.09.2025 (enajstega septembra dvatisočpetindvajset) pod št. 351-543/2024-6224-35 (tristoenainpetdeset - petstotriinštirideset / dvatisočštiriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - petintrideset) izdala gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parcelnimi številkami 420/12, 420/15, 420/17, 420/20, 420/21 in 420/22, k.o. Udmat, ki je 23.09.2025 (tri-indvajseti september dvatisočpetindvajset) postalo pravnomočno,----------
- da je predmet splošnih pogojev prodaje večstanovanjski objekt 4 (štiri), v katerem je 43 (triinštirideset) stanovanj s pripadajočimi shrambami, in parkirna mesta v 1 (ena) garažni stavbi, označena v predhodnem etažnem načrtu družbe LUZ d.o.o., Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana,----------
- da investitor stanovanjsko sosesko »REZIDENCA VODMAT« gradi v več fazah,---
- da bo investitor in lastnik zemljišč, po končani gradnji soseske, katerega bodo sestavljale štiri večstanovanjske stavbe z garažami, spremenil pravni položaj vseh zemljišč in posameznih delov, ki bodo služili lastnikom vseh stanovanj, poslovnih prostorov, shramb in parkirišč, tako da bo sprejel akt o spremembi osnovnega pravnega položaja nepremičnin in bo takšna zemljišča in posamezne dele določil kot splošne skupne dele posameznih stavb,----------
- da je del parcele 1731 420/15 izven območja gradbene parcele večstanovanjskega objekta 4, zato ta del parcele ne bo služil lastnikom nepremičnin naselja »Rezidenca Vodmat«,----------
- je seznanjen da se na območju javnih površin ceste Pod ježami predvideva izvedba investicijsko vzdrževalnih del oziroma rekonstrukcije, ki bodo skladno z določili 7. (sedme) alineje 23. (triindvajsetega) člena OPN lahko redefinirali potek regulacijske linije, na katero se navezuje meja gradbene parcele stanovanjske soseske, ----------
- da lahko za namen izgradnje, obratovanja in vzdrževanja stavb v soseski, tekom gradnje ustanovi nove potrebne služnosti s komunalnimi, energetskimi in telekomunikacijskim distributerji,----------
- da bo tekom gradnje izvedel parcelacijo zemljišč in evidentiranje stavbe v kataster nepremičnin, s katerimi se bo v kataster nepremičnin vpisala večstanovanjska stavba B4 (B štiri) in garažna stavba,----------
- da bo prodajalec in investitor kupcem posameznih delov ob primopredaji zagotovil bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, za kar bo banka podala izjavo, da bo v primeru plačila kupnine v skladu s Kupoprodajno pogodbo izdala izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke na posameznem delu, ki bo predmet Kupoprodajne pogodbe,----------

- da si prodajalec pridržuje pravico stanovanja združevati ali deliti znotraj zakonsko dopustnih meja in število in razporeditev posameznih delov prilagoditi potrebam končnih kupcev stanovanj ter v skladu s tem spremeniti tudi etažni načrt, s čimer se kupec izrecno strinja in dovoljuje prodajalcu takšno spremembo, ----------
- da ima kupec poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji tudi pravice določene po ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, ki jih določa navedeni zakon. ----------

---

POMEN KRATIC IN POJMOV ----------

----------2 (dve). člen ----------

Posamezni pojmi in kratice v teh splošnih pogojih pomenijo :----------

---

a) splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje;----------

---

b) prodajalec je **VODMAT, nepremičnine, d.o.o., s skrajšano firmo VODMAT d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki je v sodno/poslovni register RS vpisana z matično št. 9194959000 (de-vet-ena-devet-štiri-devet-pet-devet-nič-nič-nič),** ----------

---

c) kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene Kupoprodajno pogodbo o nakupu posamezne enote v večstanovanjskem objektu 4 (štiri) (s komercialno oznako B4 (B štiri)), ki bo zgrajen v soseski. ----------

---

PREDMET PRODAJE ----------

----------3 (tri). člen ----------

Prodaja posameznih delov stavbe ----------

---

(1)(ena) Prodajalec vrši prodajo posameznih delov v večstanovanjski stavbi s komercialno oznako x Kupoprodajne pogodbe lahko posamezno parkirno mesto, ki bo v etažnem načrtu evidentirano s svojo ID oznako nepremičnine. Predmet prodaje je lahko tudi posamezna shramba, kot posamezni del etažne lastnine, kadar je vpisana v etažnem načrtu s svojo ID oznako.----------

---

(2)(dve) Prodajalec kupcu, na njegovo zahtevo pred sklenitvijo Kupoprodajne pogodbe, omogoči sezı

---

(3)(tri) Kupoprodajo pogodbo lahko skleneta prodajalec in kupec na podlagi ponudbe prodajalca za pı

---

(4)(štiri) Prodajalec lahko stanovanja prodaja preko elektronske dražbe ali nezavezujočega zbiranja p

---

----------4 (štiri). člen ----------

---------- Pisna oblika Kupoprodajne pogodbe ----------

---

(1) (ena) Kupoprodajno pogodbo posameznega dela skleneta prodajalec in kupec v pisni obliki. ----------

---

(2) (dve) Sestavni del Kupoprodajne pogodbe so poleg teh Splošnih pogojev še druge listine, ki spremlja posamezni del in/ali je med pogodbenima strankama dogovorjeno, da so sestavni del Kupoprodajne pogodbe.----------

(3) (tri) Za vknjižbo etažne lastnine na ime kupca na posameznem delu, ki je predmet Kupoprodajne pogodbe, prodajalec po izpolnitvi pogojev za vpis lastninske pravice na etažiranem posameznem delu izstavi kupcu zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem mora biti podpis prodajalca notarsko overjen. ----------

(4) (štiri) Zemljiškoknjižno dovolilo iz prejšnjega odstavka tega člena je lahko vsebovano tudi v aneksu h Kupoprodajni pogodbi, ki ga skleneta prodajalec in kupec, če je sklenitev aneksa potrebna zaradi natančnejše opredelitve predmeta Kupoprodajne pogodbe, glede na okoliščine, po dokončani gradnji in izvedenih postopkih evidentiranja stavbe oziroma oblikovanju etažne lastnine in evidentiranja posameznih delov.----------

(5) (pet) Vsaka Kupoprodajna pogodba, sklenjena z določenim kupcem, je označena s številko, ki predstavlja zaporedno številko iz evidence, ki jo vodi prodajalec o prodaji posameznega dela in je namenjena identifikaciji konkretnega pogodbenega razmerja. Pod to številko se vodijo tudi vse kasnejše spremembe in dopolnitve pogodbe in vsi drugi dogovori, ki jih v pisni obliki skleneta pogodbeni stranki. ----------

---------- **5 (pet). člen** ----------

---------- **Komercialne skice in komercialni opisi stanovanj** ----------

Za namen prodaje posameznega dela v dvostanovanjskem objektu prodajalec izdela in ob sklenitvi Prodajne pogodbe izroči kupcu komercialne skice in komercialni opis, ki postane sestavni del Prodajne pogodbe. ----------

---------- **6 (šest). člen**----------

---------- **Pogodbena površina in neto Kupoprodajna površina** ----------

(1) (ena) V Kupoprodajni pogodbi o prodaji se neto površine posameznega dela in prostorov v njem določijo na podlagi podatkov iz komercialnih skic in opisov (pogodbena površina), in so hkrati Kupoprodajne neto površine objekta, ki je predmet Kupoprodajne pogodbe. ----------

(2) (dve) Pogodbeni stranki sta soglasni, da razlika med pogodbeno površino in dejansko površino, ki bi ali če bo nastala po dokončanju gradnje in ne presega +/- 3 (tri) (tri)% pogodbene vrednosti, ne pomeni spremembe predmeta Kupoprodajne pogodbe. ----------

(3) (tri) Prav tako sta pogodbeni stranki soglasni, da se sprememba velikosti pripadajočega zemljišča (atrija) k posameznemu delu v velikosti +/-5,00 (+/- pet , nič nič) (pet 00/100) m2 od površine določene v komercialni skici in Kupoprodajni pogodbi, ne pomeni spremembe predmeta Kupoprodajne pogodbe. Pripadajoči atrij iz komercialne skice bo po ureditvi etažne lastnine objekta vpisan kot posebni skupni del v etažni lastnini vsakokratnega lastnika posameznega dela objekta.----------

(4) (štiri) Morebitna večja odstopanja v površini, ki bodo presegla dogovorjena odstopanja iz predhodnih odstavkov tega člena, bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom h Kupoprodajni pogodbi oziroma lahko kupec uresniči upravičenja, ki mu po zakonu in / ali po tej pogodbi gredo zaradi spremembe predmeta te pogodbe.----------

KUPNINA

7 (sedem). člen

Višina kupnine

(1) (ena) Kupnina se določi posebej za vsako stanovanje s shrambo, balkonom/ložo/teraso/atrijem in za vsako parkirno mesto in sicer na dan sklenitve Kupoprodajne pogodbe.

(2) (dve) Morebitna nesorazmerja med kupninami za posamezna stanovanja niso osnova za kakršnekoli zahtevke iz tega naslova.

8 (osem). člen

Način plačila kupnine

(1) (ena) Kupec mora v znak sklenitve Kupoprodajne pogodbe v dogovorjenem roku na TRR račun prodajalca plačati aro v višini 10 (deset) (deset)% cene po Kupoprodajni pogodbi.

(2) (dve) V primeru deponiranja are pri notarju Jerneju Jeromnu predstavlja deponiranje dodatno storitev in zavarovanje kupca, zato stroške deponiranja are nosi kupec.

9 (devet). člen

Pravočasna plačila in zamuda pri plačilu kupnine v enkratnem znesku

(1) (ena) Če je s Kupoprodajno pogodbo dogovorjeno plačilo kupnine v enkratnem znesku, se šteje, da je kupec pravočasno izpolnil obveznost, če je bil na dan zapadlosti kupnine izvršen kupčev nalog banki za plačilo in je bil zapadli znesek kupnine, zmanjšan za znesek dane are, na dan zapadlosti nakazan na račun prodajalca.

(2) (dve) V primeru, če kupec ne plača kupnine pravočasno, mora prodajalec kupca pisno pozvati, naj kupnino plača v naknadno postavljenem roku, ki ne more biti krajši od 30 (tridesetih) dni, šteto od dne, ko kupec prejme pisni poziv prodajalca. Če kupec tudi v tem roku ne plača kupnine, ima prodajalec pravico odstopiti od pogodbe.

10 (deset). člen

Potrdilo o plačilu kupnine in posameznih obrokov kupnine

Najkasneje v osmih dneh po plačilu celotnega zneska kupnine oziroma zadnjega obroka kupnine prodajalec izstavi kupcu pisno potrdilo, s katerim potrdi, da je kupnina v celoti plačana (potrdilo o plačilu kupnine).

11 (enajst). člen

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka tega člena prodajalec na zahtevo kupca ob vsakokratnem plačilu izda kupcu avansni račun in obračuna DDV, skladno s predpisi.

SKUPNA LASTNINA V SOSESKI

12 (dvanajst) .člen

(1) (ena) Po končani gradnji štirih večstanovanjskih stavb in podzemnih garaž, bo prodajalec spremenil pravni položaj vseh zemljišč in posameznih delov, ki bodo služila lastnikom vseh stanovanj, poslovnih prostorov, shramb in parkirišč v soseski, tako da bo sprejel akt o spremembi osnovnega pravnega položaja nepremičnin in bo takšna zemljišča in posamezne dele določil kot splošne skupne dele posameznih stavb.

IZROČITEV NEPREMIČNINE

13 (trinajst). člen

Izročitev posameznega dela stavbe kupcu v posest

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, v roku, ki je določen s Kupoprodajno pogodbo. S kupoprodajno pogodbo bo prodajalec določil primarni rok za izročitev nepremičnine, s pridržkom pravice do dvakratnega podaljšanja roka, vsakič za dva meseca. Tako se s Kupoprodajno pogodbo določijo primarni, sekundarni in končni rok za izročitev nepremičnine.

14 (štirinajst). člen

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine v končnem roku, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) (nič 50/100 (petdeset stotin)) ‰ kupnine za vsak dan zamude, ki pa ne more biti višja od 50 (petdeset) (petdeset)% kupnine.

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi iz naslednjih razlogov:

- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine kupcu, ker ta še ni plačal kupnine skladno s splošnimi pogoji prodaje in Kupoprodajno pogodbo,
- če kupec iz neutemeljenih razlogov odkloni prevzem nepremičnine.

Izročitev se ne opravi, če kupec ni plačal kupnine v celoti, razen v primerih, ko kupec uveljavlja upravičenja do zadržanja dela kupnine v skladu s 15. členom Zakona o varstvu kupcev novih stanovanj in enostanovanjskih stavb.
Kupec lahko za prevzem pooblasti drugo osebo.

Če se kupec, ali zanj pooblaščenec, ne udeleži izročitve nepremičnine, se šteje, da je kupec v prevzemni zamudi. Kupec mora prodajalcu povrniti vse stroške, ki so nastali v zvezi s posameznim delom stavbe, ki ga kupec ni prevzel ter vse stroške v zvezi s hrambo stvari, ki se ob izročitvi kupcu izročijo.

Z dnem izročitve oziroma z dnem, ki je določen za izročitev, preide nevarnost za uničenje ali poškodovanje na kupca. Z dnem izročitve pridobi kupec pravico, da posamezen del uporablja in ga s tem dnem bremenijo vsi stroški in vse obveznosti v zvezi z uporabo posameznega dela in skupnih delov stavbe.

15 (petnajst). člen

Način izročitve in prevzema nepremičnine

(1) (ena) Na podlagi pisnega poziva prodajalca mora kupec najmanj 15 (petnajst) dni pred prevzemom nepremičnine opraviti pregled le te. Ob pregledu prodajalec in kupec sestavita zapisnik, v katerem so zapisane morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan odpraviti do prevzema nepremičnine. ----------

(2) (dve) V zapisniku o pregledu nepremičnine prodajalec in kupec opredelita morebitne stvarne napake, ki ovirajo normalno uporabo nepremičnine in so razlog za zadržanje 5 (pet) (pet)% kupnine. V primeru, da kupec uveljavlja pravico do zadržanja 5 (pet) (pet)% kupnine zaradi napak ugotovljenih na pregledu stanovanja, se kupec in prodajalec dogovorita za ponovni pregled nepremičnine, ki se opravi najmanj 3 (tri) dni pred prevzemom stanovanja. Prodajalec se zavezuje napake odpraviti skladno s pravili stroke. -

(3) (tri) V kolikor so napake, zaradi katerih kupec uveljavlja zadržanje 5 (pet) (pet)% kupnine, s strani prodajalca odpravljene skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami, kupec pa se z izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje strokovne osebe. Če strokovna oseba potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma skladna s pravili stroke in dopustnimi tolerancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec.----------

---------- **16 (šestnajst). člen**----------

O izročitvi in prevzemu nepremičnine vodi in sestavi prodajalec zapisnik (primopredajni zapisnik), ki ga po dokončani izročitvi podpišeta kupec in prodajalec v enem izvodu v originalu, ki ga arhivira prodajalec. Kupcu se izroči kopija primopredajnega zapisnika. ------

Prodajalec kupcu ob prevzemu nepremičnine izroči: ----------
1. (prvič) nepremičnino v posest, ----------
2. (drugič) kopijo uporabnega dovoljenja, ----------
3. (tretjič) certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ----------
4. (četrtič) projekte izvedenih del za stanovanje. ----------

Po podpisu primopredajnega zapisnika prodajalec ne odgovarja za očitne napake, ki jih je kupec zaznal kasneje. Po izročitvi se kupec odpoveduje katerimkoli jamčevalnim zahtevkom iz naslova očitnih napak. ----------

ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE ----------

----------**17 (sedemnajst). člen** ----------

---------- **Grajanje napak in jamčevanje za napake** ----------

Če se po izročitvi pokaže skrita napaka, ki jo pogodbeni stranki ob izročitvi nista zaznali ali zanjo prodajalec ni vedel niti ni mogel vedeti, mora kupec prodajalca o njej pisno obvestiti v dveh mesecih od dneva, ko je napako opazil in zahtevati njeno odpravo. ----------

Prodajalec ne odgovarja za napake iz prvega odstavka tega člena, ki se pokažejo po 24 (štiriindvajsetih) mesecih po izročitvi nepremičnine. ----------

Kupec ima v primeru iz drugega odstavka tega člena pravico najprej zahtevati odpravo napake. Če to ni mogoče, ali če prodajalec v nadaljnjem roku napake ne odpravi, pa ima pravico v nadaljnjem roku, ki se izteče eno leto od dneva, ko je obvestil prodajalca o napaki, pravico vztrajati pri odpravi napake ali zahtevati znižanje kupnine ali pa odpraviti napake na stroške prodajalca. ----------

Za zavarovanje obveznosti prodajalca, določene v prejšnjem odstavku bo prodajalec deponiral pri notarju, ki je sestavil te pogoje, bančne garancije v skladu z določbo 4.odst. 26.člena ZVKSES, tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponiral bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena tega zakona, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji: ----------

1. (prvič) da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije, ----------
2. (drugič) da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,----------
3. (tretjič) da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe, ----------
4. (četrtič) da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, in ----------
5. (petič) da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).----------

---

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

---

ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA PRAVNE NAPAKE ----------

----------**18 (osemnajst). člen**----------

----------**Izročitev posameznega dela v last in zemljiškoknjižno dovolilo**----------

---

(1) (ena) Prodajalec bo kupcu po plačilu celotne kupnine izstavil zemljiškoknjižno listino, sposobno za bremen prost vpis lastninske pravice na ime kupca, s katero bo izrecno dovolil, da se pri posameznem delu, ki je predmet Kupoprodajne pogodbe, vpiše lastninska pravica na ime kupca.----------

---

(2) (dve) Prodajalec bo, ko bodo za to izpolnjeni vsi pogoji, zagotovil kupcu vseh bremen prost vpis lastninske pravice na ime kupca, pri čemer se za breme ne štejejo stvarne služnosti (npr. služnost hoje, vožnje, nujna pot ipd.).----------

---

(3) (tri) Šteje se, da je obveznost prodajalca po Pogodbi o prodaji posameznega dela stavbe izpolnjena, ko kupec ali zanj prodajalec lahko predlaga bremen prost vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe na ime kupca.----------

---

KONČNE DOLOČBE----------

----------**19 (devetnajst). člen**----------

---

(1) (ena) Prodajalec si pridržuje pravico obremeniti katerokoli zemljišče s služnostjo za potrebe izvedbe in vzdrževanja komunalne infrastrukture za potrebe izgradnje soseske. ---

---

(2) (dve) Prodajalec in kupec se s posamezno Kupoprodajno pogodbo lahko dogovorita za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, kot so ti določeni s splošnimi pogoji prodaje, in za drugačne roke plačil in izročitve ter prevzema nepremičnine, kot so ti določeni s temi splošnimi pogoji prodaje. ----------

---

(3) (tri) Splošni pogoje prodaje je možno spremeniti oziroma dopolniti pod pogojem, da jih sopodpišejo vsi kupci, ki bi do sprejema sprememb in dopolnitev že podpisali Kupoprodajne pogodbe. ---

(4) (štirim) Splošni pogoji začnejo veljati z dnem podpisa v obliki notarskega zapisa. -------

= =

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

ugotavljam in potrjujem : --

a) glede opisa pravnega stanja nepremičnine : ---

Z vpogledom v zemljiško knjigo na dan 07.11.2025 (sedmega novembra dvatisočpetindvajset) ugotavljam, da je zemljiškoknjižno stanje nepremičnin tako, kakršno je opisano v prvem členu teh splošnih pogojev. Pri nepremičninah je v teku več postopkov izbrisov hipotek. --

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

Podpisani notar ugotavljam, da je za gradnjo ene večstanovanjske stavbe izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-543/2024-6224-35 (tristoenainpetdeset - petstotriinštirideset / dvatisočštiriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - petintrideset), ki ga je dne 11.09.2025 (enajstega septembra dvatisočpetindvajset) izdala UE Ljubljana in je postalo pravnomočno dne 23.09.2025 (triindvajsetega septembra dvatisočpetindvajset). ------------

c) da je družba VODMAT, nepremičnine, d.o.o. vknjižena kot izključni zemljiškoknjižni lastnik zgoraj navedenih nepremičnin. --

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

= =

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

tako v tem času ni razlogov za sum, da pri tem poslu sodeluje oseba, ki zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla. ------
Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Na navedeni poziv stranka izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla ni pravnih poslov, ki bi bili povezani z nameravanim pravnim poslom in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih. ----------

Skladno z določbami ZVKSES notar Jernej Jeromen ugotavljam, da je pravno stanje nepremičnin na dan sestave in podpisa tega notarskega zapisa tako, kot je opisano v samem notarskem zapisu. ----------
Na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja notar nimam vpliva. Na zahtevo posameznih kupcev bom pridobil zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe in kupcu pojasnil pomen pravnih dejstev v tem notarskem zapisu, vse na stroške posameznega kupca. ----------

Nadalje potrjujem, da je UE Ljubljana za gradnjo ene večstanovanjske stavbe izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-543/2024-6224-35 (tristoenainpetdeset - petstotriinštirideset / dvatisočštiriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - petintrideset), ki je postalo pravnomočno dne 23.09.2025 (triindvajsetega septembra dvatisočpetindvajset). ----------

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

Prodajalec je izjavil, da bodo za zavarovanje investitorjeve odgovornosti za skrite napake izdane garancije, v skladu s 26. členom ZVKSES. ----------

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

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

---

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

---

Priloge tega notarskega zapisa so: ----------

- Zemljiškoknjižni izpiski ----------
- pravnomočno Gradbeno dovoljenje ----------
- Predhodni načrt etažne lastnine,----------
- Komercialni opis, ----------

V Ljubljani, dne 07.11.2025 (sedmega novembra dvatisočpetindvajset) ----------

Lastnoročni podpis stranke:

VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
direktor g. Marjan LENARČIČ

Lastnoročni podpis in žig notarja:

JERNEJ JEROMNA
NOTAR
LJUBLJANA

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 7.11.2025 - 9:53:41

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/12

katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)

Plombe:

zadeva	Dn 161051/2025 (ID postopka: 3997202)
začetek postopka	08.09.2025 10:03:18
čas začetka učinkovanja	08.09.2025 10:03:18
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 187591/2025 (ID postopka: 4023743)
začetek postopka	15.10.2025 13:52:12
čas začetka učinkovanja	15.10.2025 13:52:12
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 194526/2025 (ID postopka: 4030679)
začetek postopka	24.10.2025 12:01:51
čas začetka učinkovanja	24.10.2025 12:01:51
tip postopka	3014 - izbris več izvedenih pravic ali pravnih dejstev iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23340976
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 9194959000
   firma / naziv: VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665146	15.11.2023 16:05:50	401 - vknjižena hipoteka
23705431	15.11.2023 16:10:25	401 - vknjižena hipoteka
24278361	12.12.2024 10:16:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23665146
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 13.000.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,094 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002277/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
23340976

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665147	15.11.2023 16:05:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23665147
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23705431
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.800.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,271 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000

firma / naziv: BKS BANK AG
naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija
zveza - ID osnovnega položaja:
23340976

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23705432	15.11.2023 16:10:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
24747553	22.08.2025 13:00:03	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23705432
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 24747553
čas začetka učinkovanja 22.08.2025 13:00:03
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Dodatka št. 2 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in Dodatka št. 1 k Sporazumu o zavarovanju, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarja Jerneja Jeromna, opr. št. SV 1392/2025 z dne 22.08.2025, se spremeni rok zapadlosti, tako da se nov rok zapadlosti določi na dan 30.11.2025.

ID pravice / zaznambe 24278361
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.500.000,00 EUR
obresti 6 M - EURIBOR + 2,150 % p.a.
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2026
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se terjatev banke v višini 7.500.000,00 EUR, z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % p.a., trenutno skupaj 4,929 % p.a., z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zapadlostjo dne 31.12.2026, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v tem notarskem zapisu in pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002456/24 in morebitnim kondikcijskim zahtevkom upnika v primeru odstopa od pogodbe o dolgoročnem kreditu, zavaruje z vknjižbo hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
23340976

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24278362	12.12.2024 10:16:12	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 24278362
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 7.11.2025 - 9:54:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/15

katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/15 (ID 7345366)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23340970
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9194959000
   firma / naziv: VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23436963	04.09.2023 15:33:15	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23665146	15.11.2023 16:05:50	401 - vknjižena hipoteka
23705431	15.11.2023 16:10:25	401 - vknjižena hipoteka
24278361	12.12.2024 10:16:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23436963
čas začetka učinkovanja 04.09.2023 15:33:15
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/15 (ID 7345366)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici gradnje, obnavljanja in vzdrževanja kanalizacije z dne 30.05.2022 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obnavljanja in vzdrževanja zbirnega kanala A2 za Vodmat, v korist imetnika.
imetnik:
1. matična številka: 5046688000
   firma / naziv: JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
   naslov: Vodovodna cesta 090, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
23340970

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23665146
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 13.000.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,094 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002277/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
23340970

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665147	15.11.2023 16:05:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23665147
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23705431
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.800.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,271 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:

23340970

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23705432	15.11.2023 16:10:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
24747553	22.08.2025 13:00:03	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23705432
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 24747553
čas začetka učinkovanja 22.08.2025 13:00:03
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Dodatka št. 2 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in Dodatka št. 1 k Sporazumu o zavarovanju, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarja Jerneja Jeromna, opr. št. SV 1392/2025 z dne 22.08.2025, se spremeni rok zapadlosti, tako da se nov rok zapadlosti določi na dan 30.11.2025.

ID pravice / zaznambe 24278361
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.500.000,00 EUR
obresti 6 M - EURIBOR + 2,150 % p.a.
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2026
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se terjatev banke v višini 7.500.000,00 EUR, z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % p.a., trenutno skupaj 4,929 % p.a., z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zapadlostjo dne 31.12.2026, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v tem notarskem zapisu in pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002456/24 in morebitnim kondikcijskim zahtevkom upnika v primeru odstopa od pogodbe o dolgoročnem kreditu, zavaruje z vknjižbo hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
23340970

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24278362	12.12.2024 10:16:12	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 24278362
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne

11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 7.11.2025 - 9:54:12

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1731 420/17

katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)

Plombe:

zadeva	Dn 194297/2025 (ID postopka: 4030450)
začetek postopka	24.10.2025 10:39:26
čas začetka učinkovanja	24.10.2025 10:39:26
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 194526/2025 (ID postopka: 4030679)
začetek postopka	24.10.2025 12:01:51
čas začetka učinkovanja	24.10.2025 12:01:51
tip postopka	3014 - izbris več izvedenih pravic ali pravnih dejstev iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196543/2025 (ID postopka: 4032696)
začetek postopka	28.10.2025 13:18:31
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 13:18:31
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196566/2025 (ID postopka: 4032719)
začetek postopka	28.10.2025 13:33:21
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 13:33:21
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196590/2025 (ID postopka: 4032743)
začetek postopka	28.10.2025 13:41:51
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 13:41:51
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196608/2025 (ID postopka: 4032761)
začetek postopka	28.10.2025 13:48:11

čas začetka učinkovanja	28.10.2025 13:48:11
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196639/2025 (ID postopka: 4032792)
začetek postopka	28.10.2025 14:00:38
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 14:00:38
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196690/2025 (ID postopka: 4032843)
začetek postopka	28.10.2025 14:19:56
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 14:19:56
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196707/2025 (ID postopka: 4032860)
začetek postopka	28.10.2025 14:28:06
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 14:28:06
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196729/2025 (ID postopka: 4032882)
začetek postopka	28.10.2025 14:37:06
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 14:37:06
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196760/2025 (ID postopka: 4032913)
začetek postopka	28.10.2025 14:50:11
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 14:50:11
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196777/2025 (ID postopka: 4032930)
začetek postopka	28.10.2025 14:56:56
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 14:56:56
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196794/2025 (ID postopka: 4032947)
začetek postopka	28.10.2025 15:07:11
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 15:07:11
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196820/2025 (ID postopka: 4032973)
začetek postopka	28.10.2025 15:19:41

čas začetka učinkovanja	28.10.2025 15:19:41
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196867/2025 (ID postopka: 4033020)
začetek postopka	28.10.2025 15:42:21
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 15:42:21
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 196878/2025 (ID postopka: 4033031)
začetek postopka	28.10.2025 15:49:06
čas začetka učinkovanja	28.10.2025 15:49:06
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 197142/2025 (ID postopka: 4033295)
začetek postopka	29.10.2025 09:02:26
čas začetka učinkovanja	29.10.2025 09:02:26
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 197151/2025 (ID postopka: 4033304)
začetek postopka	29.10.2025 09:14:46
čas začetka učinkovanja	29.10.2025 09:14:46
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

zadeva	Dn 197179/2025 (ID postopka: 4033332)
začetek postopka	29.10.2025 09:26:41
čas začetka učinkovanja	29.10.2025 09:26:41
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23340972
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: 9194959000
   firma / naziv: VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih vpisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665146	15.11.2023 16:05:50	401 - vknjižena hipoteka
23705431	15.11.2023 16:10:25	401 - vknjižena hipoteka
24278361	12.12.2024 10:16:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23665146
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 13.000.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,094 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002277/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
23340972

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665147	15.11.2023 16:05:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23665147
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23705431
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.800.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,271 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000

firma / naziv: BKS BANK AG
naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija
zveza - ID osnovnega položaja:
23340972

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23705432	15.11.2023 16:10:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
24747553	22.08.2025 13:00:03	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23705432
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 24747553
čas začetka učinkovanja 22.08.2025 13:00:03
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Dodatka št. 2 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in Dodatka št. 1 k Sporazumu o zavarovanju, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarja Jerneja Jeromna, opr. št. SV 1392/2025 z dne 22.08.2025, se spremeni rok zapadlosti, tako da se nov rok zapadlosti določi na dan 30.11.2025.

ID pravice / zaznambe 24278361
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.500.000,00 EUR
obresti 6 M - EURIBOR + 2,150 % p.a.
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2026
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se terjatev banke v višini 7.500.000,00 EUR, z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % p.a., trenutno skupaj 4,929 % p.a., z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zapadlostjo dne 31.12.2026, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v tem notarskem zapisu in pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002456/24 in morebitnim kondikcijskim zahtevkom upnika v primeru odstopa od pogodbe o dolgoročnem kreditu, zavaruje z vknjižbo hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
23340972

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24278362	12.12.2024 10:16:12	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 24278362
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 7.11.2025 - 9:54:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/20

katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/20 (ID 7487070)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 24420666
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9194959000
   firma / naziv: VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665146	15.11.2023 16:05:50	401 - vknjižena hipoteka
23705431	15.11.2023 16:10:25	401 - vknjižena hipoteka
24278361	12.12.2024 10:16:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23665146
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 13.000.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,094 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002277/23 in sporazuma o zavarovanju

denarne terjatve opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

imetnik:

1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420666

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665147	15.11.2023 16:05:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23665147
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23705431
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.800.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,271 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

imetnik:

1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420666

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23705432	15.11.2023 16:10:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
24747553	22.08.2025 13:00:03	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23705432
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 24747553
čas začetka učinkovanja 22.08.2025 13:00:03
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:
Na podlagi Dodatka št. 2 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in Dodatka št. 1 k Sporazumu o zavarovanju, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarja Jerneja Jeromna, opr. št. SV 1392/2025 z dne 22.08.2025, se spremeni rok zapadlosti, tako da se nov rok zapadlosti določi na dan 30.11.2025.

ID pravice / zaznambe 24278361
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.500.000,00 EUR
obresti 6 M - EURIBOR + 2,150 % p.a.
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2026
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se terjatev banke v višini 7.500.000,00 EUR, z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % p.a., trenutno skupaj 4,929 % p.a., z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zapadlostjo dne 31.12.2026, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v tem notarskem zapisu in pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002456/24 in morebitnim kondikcijskim zahtevkom upnika v primeru odstopa od pogodbe o dolgoročnem kreditu, zavaruje z vknjižbo hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420666

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24278362	12.12.2024 10:16:12	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 24278362
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 7.11.2025 - 9:54:48

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/21

katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/21 (ID 7487071)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 24420667
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9194959000
   firma / naziv: VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665146	15.11.2023 16:05:50	401 - vknjižena hipoteka
23705431	15.11.2023 16:10:25	401 - vknjižena hipoteka
24278361	12.12.2024 10:16:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23665146
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 13.000.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,094 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002277/23 in sporazuma o zavarovanju

denarne terjatve opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420667

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665147	15.11.2023 16:05:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23665147
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23705431
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.800.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,271 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420667

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23705432	15.11.2023 16:10:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
24747553	22.08.2025 13:00:03	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23705432
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 24747553
čas začetka učinkovanja 22.08.2025 13:00:03
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:
Na podlagi Dodatka št. 2 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in Dodatka št. 1 k Sporazumu o zavarovanju, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarja Jerneja Jeromna, opr. št. SV 1392/2025 z dne 22.08.2025, se spremeni rok zapadlosti, tako da se nov rok zapadlosti določi na dan 30.11.2025.

ID pravice / zaznambe 24278361
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.500.000,00 EUR
obresti 6 M - EURIBOR + 2,150 % p.a.
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2026
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se terjatev banke v višini 7.500.000,00 EUR, z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % p.a., trenutno skupaj 4,929 % p.a., z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zapadlostjo dne 31.12.2026, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v tem notarskem zapisu in pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002456/24 in morebitnim kondikcijskim zahtevkom upnika v primeru odstopa od pogodbe o dolgoročnem kreditu, zavaruje z vknjižbo hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420667

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24278362	12.12.2024 10:16:12	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 24278362
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 7.11.2025 - 9:54:58

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/22

katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/22 (ID 7487081)

Plombe:

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

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 24420677
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9194959000
   firma / naziv: VODMAT, nepremičnine, d.o.o.
   naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23436963	04.09.2023 15:33:15	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23665146	15.11.2023 16:05:50	401 - vknjižena hipoteka
23705431	15.11.2023 16:10:25	401 - vknjižena hipoteka
24278361	12.12.2024 10:16:12	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23436963
čas začetka učinkovanja 04.09.2023 15:33:15
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/15 (ID 7345366)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici gradnje, obnavljanja in vzdrževanja kanalizacije z dne 30.05.2022 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obnavljanja in vzdrževanja zbirnega kanala A2 za Vodmat, v korist imetnika.
imetnik:
1. matična številka: 5046688000
   firma / naziv: JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
   naslov: Vodovodna cesta 090, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
24420677

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23665146
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 13.000.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,094 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002277/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420677

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23665147	15.11.2023 16:05:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23665147
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:05:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 697/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 23705431
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/12 (ID 7345372)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.800.000,00 EUR
obresti 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 30.08.2025
dodatni opis:
z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % letno, trenutno skupaj 6,271 % letno, z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu pogodbe o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:

24420677

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23705432	15.11.2023 16:10:25	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
24747553	22.08.2025 13:00:03	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23705432
čas začetka učinkovanja 15.11.2023 16:10:25
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa opr. št. SV - 698/2023 z dne 15.11.2023.

ID pravice / zaznambe 24747553
čas začetka učinkovanja 22.08.2025 13:00:03
vrsta pravice / zaznambe 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Dodatka št. 2 k Pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002299/23 in Dodatka št. 1 k Sporazumu o zavarovanju, sklenjenega v obliki notarskega zapisa notarja Jerneja Jeromna, opr. št. SV 1392/2025 z dne 22.08.2025, se spremeni rok zapadlosti, tako da se nov rok zapadlosti določi na dan 30.11.2025.

ID pravice / zaznambe 24278361
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1731 UDMAT **parcela** 420/17 (ID 7345368)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.500.000,00 EUR
obresti 6 M - EURIBOR + 2,150 % p.a.
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2026
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne 11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se terjatev banke v višini 7.500.000,00 EUR, z obrestno mero 6-mes. EURIBOR + 2,150 % p.a., trenutno skupaj 4,929 % p.a., z obrestmi, ki tečejo od črpanja kredita dalje, pri čemer se v primeru, da dolžnik zamudi s plačilom obresti po kreditni pogodbi za več kot 30 dni, formula obrestne mere spremeni, tako da obrestna mera znaša 6-mes. Euribor + 3,150 % letno, z zapadlostjo dne 31.12.2026, z zakonskimi zamudnimi obrestmi in procesnimi obrestmi ter z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih banka imela z uveljavljanjem vračila terjatve, z možnostjo odpoklica kredita in ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v tem notarskem zapisu in pogodbi o dolgoročnem kreditu št. 51002456/24 in morebitnim kondikcijskim zahtevkom upnika v primeru odstopa od pogodbe o dolgoročnem kreditu, zavaruje z vknjižbo hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 1901095000
   firma / naziv: BKS BANK AG
   naslov: ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AVSTRIJA, Avstrija

zveza - ID osnovnega položaja:
24420677

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24278362	12.12.2024 10:16:12	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 24278362
čas začetka učinkovanja 12.12.2024 10:16:12
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve opr. št. SV - 763/2024 z dne

11.12.2024 notarke Eve Simone Tomšič se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

01_0_02166_25

23.09.2025

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Iztok Bokavšek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00B58988ED0000000057563BA7
Potek veljavnosti: 25. 08. 2028
Čas podpisa: 12. 09. 2025 08:57
Št. dokumenta: 351-543/2024-6224-35

01_0_02083_25

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 30 00
F: 01 306 31 02
E: ue.ljubljana@gov.si
www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje,
da je odločba sklep številka 351-543/2024-6224-35
(ustrezno obkroži)
izdan/a dne 11. 9. 2025 postal/a
- dokončen/na dne .....
- pravnomočen/na dne 23.9.2025
(ustrezno označi)
Številka:.....
podpis uradne osebe

Številka: 351-543/2024-6224-35
Datum: 11. 9. 2025
u.p.: MNVP-UE0079-P2

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23, 85/24-ZAID-A in 47/25-odl. US; v nadaljevanju GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo Vodmat nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju Vodmat nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta, na zemlj. s parc. št. 420/12, 420/15, 420/17, 420/20, 420/21 in 420/22, k.o. Udmat, z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD, št. 9209, čistopis februar 2025 in dopolnitev april 2025 in julij 2025, izdelovalec LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana.

- zahtevnost objekta:
  - zahteven objekt
- klasifikacija objekta:
  - CC-SI 11220 Tri in večstanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta:
  - CC-SI 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (54%)
  - CC-SI 12420 Garažne stavbe (26%)
- opis gradnje:
  - zazidana površina: 614,00m²
  - bruto tlorisna površina: 4.672,50m²
  - bruto prostornina: 15.647,30m³
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem (max): 42,04m x 17,00
  - število etaž: 2K+P+4+T
  - streha: ravna
  - najvišja višinska kota (n.v.): 311,0m
  - višinska kota pritličja (n.v.): 291,2m
  - najnižja višinska kota (n.v.): 284,5m
  - maksimalna višina (merjeno od kote pritličja): 19,8m
  - fasada: kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v umirjenih barvnih tonih
  - število stanovanj: 43
- odmiki:
  - od parcele 420/8, k.o. Udmat: 8,6m
  - od parcele 419/1, k.o. Udmat: 9,9m
  - od parcele 894/2, k.o. Udmat: 7,2m
  - od parcele 420/23, k.o. Udmat: 0,0m
  - od parcele 421/24, k.o. Udmat: 0,0m
  - od parcele 421/25, k.o. Udmat: 0,0m
  - od parcele 894/5, k.o. Udmat: 12,2m

	mnenja (št. in datum ter navedba mnenjedajalca) :	- 3512-45/2024-9 z dne 14.2.2025, MOL, Oddelek za urejanje prostora - 3511-93/2024-2 z dne 28.2.2024, MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet - 31002-575/2021-17 z dne 14.2.2024, SŽ-Infrastruktura d.o.o. - 35508-433/2024-3 z dne 26.1.2024, Direkcija RS za vode - S-125-24V z dne 29.1.2024, JP VOKA SNAGA d.o.o. – vodovod - S-125-24K z dne 29.1.2024, JP VOKA SNAGA d.o.o. – kanalizacija - 1470287 (3825/2024-RZ) z dne 7.2.2024, Elektro Ljubljana d.d. - JPE-351-081/2024-003 (33/C-4886) z dne 5.2.2024, JP Energetika Ljubljana d.o.o. - 128251-LJ/7050-MB z dne 22.1.2024, Telekom Slovenije d.d. - Luz01/24-SO z dne 5.2.2024, Telemach Slovenija d.o.o. - SM-07-02-2024-07 z dne 21.1.2024, Gasilska brigada
-	gradbena parcela:	- 420/12, 420/15-del, 420/17, 420/20, 420/21 in 420/22, k.o. Udmat in meri 1.679,00m²
-	poteki priključkov na GJI:	- vodovod: 420/21, 420/20, 420/8 in 418/1, k.o. Udmat - elektrika: 420/21, 421/25, 421/23 (po parcelaciji 421/40) in 421/24, k.o. Udmat - fekalna kanalizacija: 420/21, 420/20, 420/8 in 418/1, k.o. Udmat - meteorna kanalizacija: 420/21, 420/20, 421/24, 420/22, 420/17 in 420/23, k.o. Udmat - toplovod: 420/21 in 421/25, k.o. Udmat - komunikacije: 420/21, 420/20 in 421/24, k.o. Udmat - dostop do javne ceste: objekt nima svojega cestnega priključka in zunanjih prometnih površin; dostop do podzemne garaže obravnavanega objekta bo potekal preko obstoječega cestnega priključka iz Ulice Pod ježami (parc. št. 418/1 in 422/9, k.o. Udmat) preko parc. št. 421/24, 421/28, preko garažne stavbe sosednjih objektov (posebni skupni del z oznako ID 1731-1989-159) ter 421/25, k.o. Udmat
-	parkirna mesta:	- 48 PM za osebna vozila (21 PM v kleteh obravnavanega objekta, od tega 2 PM za gibalno ovirane osebe in 27 PM v garaži sosednjega objekta) - 4 PM za enosledna vozila - 97 za kolesa (67 PM v kolesarnicah objekta in 30 PM pred vhodom v stavbo) - za predmetno novogradnjo je bil izdelan mobilnostni načrt, št. 9391, LUZ d.d., oktober 2024, ki ga je potrdil Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana v dopisu, št. 3511-1549/2024-6 z dne 5.2.2025
-	faktor odprtih bivalnih površin (FBP)	- 48,5% oz. 814,00m² (od tega je 347m² tlakovanih površin in 467m² zelenih površin; na JZ gradbene parcele otroško igrišče v velikosti 330m²)
-	pogoji za izvedbo gradnje:	- investitor mora upoštevati vse pogoje, zapisane v mnenjih

II. Dokumentacija DGD, št. 9209, čistopis februar 2025 in dopolnitev april 2025 in julij 2025, izdelovalec LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, je sestavni del gradbenega dovoljenja.

III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo zahtevnega objekta. Ne glede na navedeno, investitor lahko na lastno

odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.

V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

Obrazložitev

Investitor Vodmat nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana je dne 4.3.2024, pri tukajšnjem upravnem organu, preko svojega pooblaščenca, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta, na zemlj. s parc. št. 420/12, 420/13, 420/17, 420/18, 420/15-del in 420/16-del, k.o. Udmat. Vlogi je bilo predloženo: pooblastilo za zastopanje, mnenja pristojnih mnenjedajalcev ter dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD, št. 9209, januar 2024, izdelovalec LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana. Investitor je predložil tudi odgovor Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, št. 35431-31/2022-2550-14 z dne 28.2.2024, da investitorju ni potrebno vložiti nove vloge za začetek predhodnega postopka, saj je bil glede na že obravnavane vplive na okolje v predhodnem postopku, izdan sklep Ministrstva za okolje in prostor, št. 35431-31/2022-2550-4 z dne 22.2.2022 (ni bilo potrebno izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja). Dne 19.3.2024 je bila vloga dopolnjena z manjkajočim urbanističnim mnenjem in soglasjem občine za gradnjo komunalnih vodov v cesti.

Po pregledu vloge in projektne dokumentacije je upravni organ pooblaščenca investitorja telefonsko pozval k odpravi vsebinsko ugotovljenih pomanjkljivosti predložene dokumentacije. Dne 19.2.2025 je bil predložen čistopis DGD, z datumom februar 2025, ki je vseboval vse zahtevane popravke. Med postopkom je bila izvedena parcelacija, zato je bila dne 9.4.2025 predložena še dopolnitev DGD (april 2025), po katerem je gradnja predvidena po zemlj. s parc. št. 420/12, 420/15-del, 420/17, 420/20, 420/21 in 420/22, k.o. Udmat. Nato je bil DGD dopolnjen še enkrat, dne 16.7.2025 je bila predložena dopolnitev DGD (julij 2025), in sicer zaradi vzpostavljene etažne lastnine podzemnih garaž, preko katerih bo potekal dostop do predvidenega objekta.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022, v nadaljevanju: Uredba) se objekt s 43 stanovanji razvrsti med Tri-in večstanovanjske stavbe s klasifikacijo CC-SI 11220, garažne stavbe pa imajo klasifikacijo CC-SI 12420. Glede na Prilogo 1 Uredbe in ob upoštevanju določil Uredbe, se večstanovanjske stavbe s površino nad 2.000m², razvrsti med zahtevne objekte. Po predloženem DGD je predvidena tudi postavitev ograje ob SZ meji in postavitev ulične ograje s podpornim zidcem. Podporni zidovi z višinsko razliko med spodnjim in zgornjim zemljiščem do 1m in ograje višine do 2,2m (klasifikacija CC-SI 24205), se po Uredbi uvrščajo med enostavne objekte. Skladno s 1. odstavkom 5. člena GZ-1 se gradbeno dovoljenje za gradnjo enostavnega objekta ne izdaja.

Skladno z določili 54. in 138. člena GZ-1, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona,
6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor (do vzpostavitve sistema eGraditev).

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 54. člena GZ-1 in ugotovil sledeče:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 30/23) in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

2. K nameravani gradnji so pridobljena mnenja pristojnih mnenjedajalcev, ki v skladu s četrtim odstavkom 43. člena GZ-1 jasno izražajo stališča mnenjedajalca ter so strokovno in pravno utemeljena in obrazložena. Razvidna so iz izreka tega dovoljenja.

3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste. Objekt se bo ogreval preko vročevodnega sistema.

4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, saj se ne nahaja v območju z naravovarstvenimi statusi.

5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo, redni izpis iz zemljiške knjige je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemlj. s parc. št. 420/12, 420/15, 420/17, 420/20, 420/21 in 420/22, k.o. Udmat, saj je lastnik predmetnih nepremičnin. Ravno tako je lastnik zemlj. s parc. št. 421/25, 421/40, 421/24 in 421/28, k.o. Udmat, preko katerih bodo potekali dostop do ceste in priključki na javno infrastrukturo. Dostop do predvidenega objekta bo potekal tudi preko garaže sosednjega objekta, posamezni del z ID znakom 1731-1989-159; iz zemljiške knjige izhaja, da je imetnik tega dela vsakokratni lastnik 1731-1989-156, ki je v lasti investitorja. Za gradnjo gospodarske javne infrastrukture po občinski cesti s parc. št. 418/1 in 420/8, k.o. Udmat, je investitor predložil soglasje Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana, št. 3511-305/2024-3 z dne 6.3.2024. Zemljiškoknjižna lastnica zemlj. s parc. št. 418/1 je Mestna občina Ljubljana, za zemlj. s parc. št. 420/8, vse k.o. Udmat pa je vpisan Delo-tisk časopisov časopisov in revij d.d. Ljubljana-v stečaju; na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnin kupcu Okrajnega sodišča v Ljubljani, št. 2156/2017 z dne 17.8.2020, je Mestna občina Ljubljana lastnica zemlj. s parc. št. 420/8 in 422/9, k.o. Udmat (kategorizirana javna cesta). Upravni organ je dne 11.9.2025 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo zemljišč za gradnjo med samim postopkom ni spremenilo.

6. Na podlagi 227. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O,78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25-odl. US, v nadaljevanju: ZUreP-3) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 2.9.2024 prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-282/2024-04, ki jo je dne 30.8.2024 izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, dne 27.8.2025 pa je prejel še obvestilo istega organa, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v znesku 355.173,64 EUR dne 21.8.2025 plačan.

Na podlagi 48. člena GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so stranke v predmetnem postopku zemljiškoknjižni lastniki sosednjih nepremičnin: 420/3, 419/1 (lastnica Senada Koprivec), 894/5, 894/2 (lastnik Slovenske železnice d.o.o.) in 420/23, 421/25, 421/24 (lastnik investitor), vse k.o. Udmat. V postopku je bilo od Slovenskih železnic d.o.o. predloženo pozitivno mnenje na predložen DGD.

Dne 12.2.2025 je Senada Koprivec, Potrčeva ulica 22, Ljubljana upravnemu organu posredovala dopis, s katerim se je kot mejaš priglasila v postopek, upravni organ je nato za dne 8.5.2025 razpisal ustno obravnavo, katere so se udeležili Senada Koprivec, njen pooblaščenec Mišel Perić ter predstavniki investitorja. Na ustni obravnavi so bile predložene pisne pripombe stranske udeleženke in kasneje v postopku še dodatne pripombe, ki jih je posredoval novi pooblaščenec, Odvetniška družba Andrič & Partnerji o.p. d.o.o., Štefanova ulica 13A, Ljubljana. Pripombe so se nanašale na skladnost predvidene gradnje z veljavnim prostorskim aktom OPN MOL ID (dopustna etažnost in višina predvidenega objekta glede na obstoječi teren, dopustni odmiki objekta, določitev gradbene parcele, osončenje, predvidena ograja, ki meji na zemljišče v lasti stranske udeleženke), odvodnjavanje meteornih voda, območje gradbišča, vplivi med gradnjo in dopustnost dostopa do objekta preko sosednje garaže. Pooblaščenec investitorja je na podane pripombe upravnemu organu poslal odgovore in pojasnila, dopolnitev študije osončenja, grafični prikaz ograje SZ območja, grafični prikaz območja gradbišča ter dopolnitev DGD, št. 9209, julij 2025. Vse navedeno je bilo posredovano pooblaščencu stranske udeleženke. Dne 21.8.2025 je bila upravnemu organu predložena izjava Senade Koprivec, da umika vse svoje pripombe in očitke, podane zoper nameravano gradnjo ter da izrecno izjavlja, da v celoti soglaša z nameravano novogradnjo večstanovanjskega objekta po predloženem projektu.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se mu izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta, na zemlj. s parc. št. 420/12, 420/15, 420/17, 420/20, 420/21 in 420/22, k.o. Udmat, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

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

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

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana organu priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v skladu s 7. odstavkom 141. člena GZ-1 v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov. Investicija je ocenjena na 5.800.000,00 EUR (0,1% znaša 5.800,00 EUR). Glede na zgoraj navedeno taksa za pritožbo znaša 1.000,00 EUR. Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 – sklicna št. 00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:
Tina Pirc
višja svetovalka I

Iztok Bokavšek, univ.dipl.prav.
vodja oddelka

Vročiti:
- LUZ d.d., Verovškova 64, 1000 Ljubljana - osebno
- Odvetniška družba Andrić & Partnerji o.p. d.o.o., Štefanova ulica 13A, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti (po e-pošti):
- MOL, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana, urbanizem@ljubljana.si
- MOL Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljana.si
- SŽ – Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana, vposta.infra@slo-zeleznice.si
- Direkcija RS za vode, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv@gov.si
- JP VOKA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si
- Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si
- Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova 62, 1000 Ljubljana, posta@energetika-lj.si
- Telekom Slovenije, d.d., Center za dostopovna omrežja Ljubljana-Kranj, Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si
- Telemach Slovenija d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1000 Ljubljana, info@telemach.si
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Vožarski pot 12,1000 Ljubljana, oe-lj.irsnvp@gov.si

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

KOMERCIALNI OPIS

ZASNOVA

Večstanovanjski objekt predstavlja del nove stanovanjske soseske imenovane »Rezidenca Vodmat«, ki bo načrtovana v skladu z visokimi arhitekturnimi standardi. Bo zasebna in varna soseska polna svežine in zelenih površin. Predstavljala bo koncept kvalitetnega in udobnega prebivanja v mestnem središču primernega za vse generacije.

Urbanistična zasnova bo temeljila na ločevanju uličnega in atrijskega prostora ter zagotavljanju kvalitetnih pogojev za bivanje v stanovanjskih stavbah. Razgibanost urbanega uličnega prostora bo poudarjena s členitvijo višine stavbnih volumnov. Ulični parter celotne zazidava bo zasnovan odprto in mestotvorno, javni programi ter servisni/skupni prostori stanovanjskih stavb se bodo odpirali na ulico in soustvarjali mestno življenje.

Objekti soseske bodo proti zahodu in jugu območja zasnovani po principu »glavnika«. Daljša stranica objekta bo potekala v smeri vzhod – zahod.

Stanovanjske stavbe bodo zasnovane tako, da s svojimi odmiki ustvarjajo atrije s skupnimi površinami. Geometrija zazidave ob južnem in zahodnem robu območja bo ustvarjala razgibane odprte zelene površine namenjene stanovalcem, s čimer se ustvari občutek domačnosti in zavetja.

Celotna zazidava bo podkletena, v dveh kletnih etažah se bodo nahajale shrambe in servisni prostori stanovanjskih stavb ter parkirne površine. Vsaka stavba bo svoja samostojna funkcionalna celota.

Pomemben vidik pri načrtovanju predstavlja dejstvo, da je stanovanje dom in da zagotavlja vse, kar je za prijetno bivanje potrebno. Posamezne stanovanjske enote so zasnovano funkcionalno. Pritlična stanovanja imajo atrije, stanovanja v etažah lože ali balkone, stanovanja v zadnji, terasni etaži pa terasne površine.

Energetska učinkovitost stavbe bo dosežena s kakovostnim ovojem stavbe, z okni s primerno izolativno zasteklitvijo in vgrajenimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo, ki bodo odvzemala toploto odpadnemu zraku in jo vračala v prostor, s tem pa zmanjšale potrebno energijo za ogrevanje.

DOSTOP

Dostop za motorna vozila bo urejen na lokalno krajevno cesto Pod Ježami na skrajnem jugo-vzhodnem delu območja. Uvoz in izvoz bo povezovala enosmerna interna vozna pot, ob kateri bodo urejena parkirna mesta za obiskovalce lokalov in stanovanj. Na omenjeno vozno pot bo priključena uvozno-izvozna klančina, ki vodi v prvo kletno etažo. Dostop do druge kletne etaže bo urejen preko interne enosmerne uvozne klančine na severovzhodni in enosmerne izvozne klančine na jugozahodni strani kletne etaže.

Kolesarnica posamezne stanovanjske stavbe se bo nahajala na atrijski strani uličnega parterja znotraj zaprte soseske. Vhod v kolesarnico se bo nahajal v prehodu pri glavnem vhodu v sosesko.

Pred vhodom v posamezen stanovanjski objekt se bo nahajala klančina, ki omogoča lahek dostop do vhoda in notranjega komunikacijskega jedra.

VHODI

Dostop na območje soseske »Rezidence Vodmat« bosta zagotavljala dva glavna vhoda v delu javnega uličnega parterja. Nakazana bosta jasno, kot niši, ki prekineta ponavljajoči ritem fasade.

Posamezni vhodi v stanovanjske objekte bodo zagotovljeni iz atrijske strani. Vhodna niša se bo zajedla v objekt, s tem pa bo ustvarila nadkrit vhodni prostor, ki bo omogočal zaščito pred vremenskimi vplivi. Iz vetrolova se bo dostopalo v komunikacijsko jedro in naprej v hodnik do posameznega stanovanja.

PREHAJANJE PO OBJEKTU

V vsakem objektu se bo nahajalo eno komunikacijsko jedro, ki bo povezovalo vse etaže - od dveh kletnih do terasne etaže. Zasnovano bo na zunanjem obodu tlorisne razporeditve, kar bo zagotavljalo naravno osvetljenost stopnišč kot tudi posredno osvetljenost dela notranjih hodnikov do stanovanj. Zasnova stanovanjskega dela bo temeljila na osrednjem hodniku, ki omogoča dostop do stanovanj z raznovrstno orientacijo, glede na to, kje v stavbi se bodo nahajala.

ZASNOVA STANOVANJ

Večina stanovanj bo imela enostransko orientacijo, stanovanja locirana na končnih pozicijah objekta pa bodo ponujala dvostransko in v terasni etaži celo tristransko orientacijo. V stanovanjih bodo predvidene lože, zaščitene pred vremenskimi vplivi, ki omogočajo neposreden stik z zunanjostjo. Na južni in vzhodni fasadi prvega objekta bodo imela stanovanja namesto lož balkone. Stanovanja v pritličju bodo imela lastniške atrije, omejene z zaščitno ograjo in koriti, ki bodo nudila dodatno mero zasebnosti. V zadnji, terasni etaži bodo imela stanovanja prostorne terasne površine.

V kletni etaži bo za vsako stanovanje zagotovljena tudi shramba.

ZASNOVA JAVNEGA PROGRAMA

Ulični parter bo zasnovan odprto in mestotvorno. Javni program ter skupni prostori stanovanjskih stavb se bodo odpirali na ulico in soustvarjali mestno življenje. V uličnem parterju bosta umeščena dva poslovna prostora/lokala.

ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA

Urbanistična zasnova z umestitvijo javnega programa in servisnega dela ob ulico ter stanovanjskih stavb v notranjost lokacije bo v grobem delila odprti prostor na ulični in atrijski prostor.

Ulični prostor bosta definirala ulica »Pod ježami« ter nova stanovanjska zazidava, ki je predmet projekta. Zasnovan bo kot urbana tlakovana površina z elementi krajinske arhitekture, pri kateri bo ulični drevored z zelenico predstavljal zeleno bariero. Trg bo na severni strani ožji, proti jugu pa se bo lijakasto razširil.

Prostor med stanovanjskimi stavbami bo oblikovan atrijsko. Atrijske ploščadi, ki bodo povezovale ulični prostor z vhodi v stavbe, bodo delno tlakovane, delno bodo pripravljene z grobim zemeljskim nasutjem, kjer je kasneje možno urediti zelenice. Korita bodo uporabljena za zagotavljanje dodatne intimnosti pritličnih stanovanj ter ustvarjanje prijetnega ambiente, ki bo namenjen preživljanju prostega časa stanovalcev.

PARKIRANJE

Vsa parkirna mesta za stanovalce bodo zagotovljena v dveh kletnih etažah.

FASADA

Razgibanost urbanega uličnega prostora bo poudarjena s členjenjem fasad objektov na horizontalne pasove. Posamezne etaže bodo vizualno ločene, hkrati pa bodo ulične oziroma severne fasade bolj zaprte in imajo manjše okenske odprtine, medtem ko se bodo atrijske fasade odpirale v zelene površine preko lož in balkonov in večjih okenskih odprtin.

Ulična fasada parterja bo z enovito potezo povezovala vse stanovanjske stavbe soseske in bo ločevala ulični javni prostor od zasebnega, atrijskega. Oblikovana bo odprto in transparentno, kjer se bodo nahajali poslovni prostori ter polno, kjer se bodo nahajali servisni prostori.

Daljši fasadni niz bo členjen z jasno vidnima vhodnima nišama v sosesko in daljšim segmentom z delno transparentno ograjo, med objektoma B2 in B3.

TEHNIČNI OPIS

Gradbena konstrukcija

Objekti bodo grajeni kot masivna armiranobetonska zgradba z armirano betonskimi ploščami in armirano betonskimi stenami z dodatnimi stenami in ploščo iz opečnih polnil. Nosilna bodo komunikacijska jedra in obodne ter prečne stene, ki delijo stanovanjske enote.

Streha

Strehe nad terasnimi etažami bo izvedena kot ravna nepohodna in toplotno izolirana z zaključnim slojem iz prodca.

Fasada

Fasada stanovanjskega objekta bo izvedena kot kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v svetlih tonih s toplotno izolacijo po celotnem obodu.

Fasada javnega pritličnega dela bo izvedena kot prezračevana fasada s finalno oblogo iz kovinskih plošč.

Okna

Vsa okna na objektu bodo PVC izvedbe z izolacijsko zasteklitvijo z ustreznimi karakteristikami glede toplotne prehodnosti.

Za senčila bodo na oknih stanovanj izvedene zunanje žaluzije.

Vrata

Vrata v stanovanja bodo protipožarna in protivlomna, z ustrezno protihrupno zaščito. Vsa notranja vrata v stanovanjih bodo suho montažna, z lesenimi podboji, bele barve.

Vhodna vrata v objekte, vhodna vrata v lokale in vrata med komunikacijskim jedrom in hodnikom bodo v Alu izvedbi.

Vrata shramb in ostala vrata na komunikacijskih poteh v kleti bodo kovinska s kovinskim podbojem.

Predelne stene

Predelne stene v stanovanjih bodo izvedene iz mavčno kartonskih plošč.

Tlaki

Vsi tlaki v stanovanjskem delu bodo izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Na hodnikih in stopnicah bo predvidena obloga iz keramike, v stanovanjih pa parket, razen tlakov v sanitarnih prostorih, kjer bo predvidena keramika.

Na balkonih in ložah bo finalna obdelava iz termično obdelanega modificiranega lesa.

Ogrevanje

Ogrevanje in priprava sanitarne tople vode bo zagotovljena s sistemom daljinskega ogrevanja. Kot sistem ogrevanja bo predvideno talno gretje, v kopalnici bo dodatno nameščen še kopalniški cevni radiator. Na skupnih hodnikih pri vhodu v stanovanje bo omarica toplotne podpostaje.

Hlajenje

Za potrebe hlajenja stanovanj bo pripravljena predinštalacija za namestitev vgradnje notranje klimatske naprave vključno z odvodom kondenza.

Prezračevanje

Prezračevanje stanovanj, razen dveh večjih terasnih, se bo vršilo z lokalnimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo. Sanitarne prostore se bo prezračevalo preko lokalnih odvodnih ventilatorjev.

V večjih terasnih stanovanjih bo centralni prezračevalni sistem z rekuperacijo.

Varnost

Povezava glavnega vhoda z vsakim stanovanjem za zagotavljanje kontrole dostopa bo omogočena prek video-govorne domofonske naprave.

Uvoz v klet bo zaprt s sekcijskimi vrati in opremljen s sistemom kontrole dostopa.

Atrij

Dostop do atrijev, ki pripadajo posameznim stanovanjskim enotam, bo možen preko lože stanovanja. Atrij bo od ostalih skupnih površin ločevalo betonsko korito in zaščitna ograja. V atriju bo lahko potekala tudi skupna priključna in komunalno energetska infrastruktura, do katere bo potrebno zagotavljati možnost dostopa za potrebe gradnje in vzdrževanja.

NASLOVNA STRAN ELABORATA **OBRAZEC N**

Katastrska občina (šifra in ime):	**1731 UDMAT**	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
Vpis stavbe in delov stavbe	**1731-4001 (G3), 1731 420/21**	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka)	**Ljubljanski urbanistični zavod d.d.** Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana MŠ: 5077923000
Pooblaščeni geodet (ime in priimek)	ALENKA IGLIČ inž. geod. IZS Geo0146
Dne:	22.10.2025

PODATKI O STAVBI — OBRAZEC S-1

Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
1731 UDMAT	420/21

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	284,5 m
Najvišja višinska kota (H2)	291,2 m
Karakteristična višinska kota (H3)	287,4 m

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	2
Številka pritlične etaže	

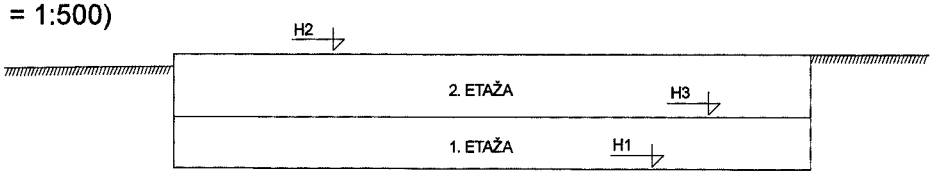
Leto izgradnje	2026

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta	*Koordinate točk tlorisa stavbe je določila oziroma tloris stavbe je izdelala Alenka Iglič, inž.geod., ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta.*

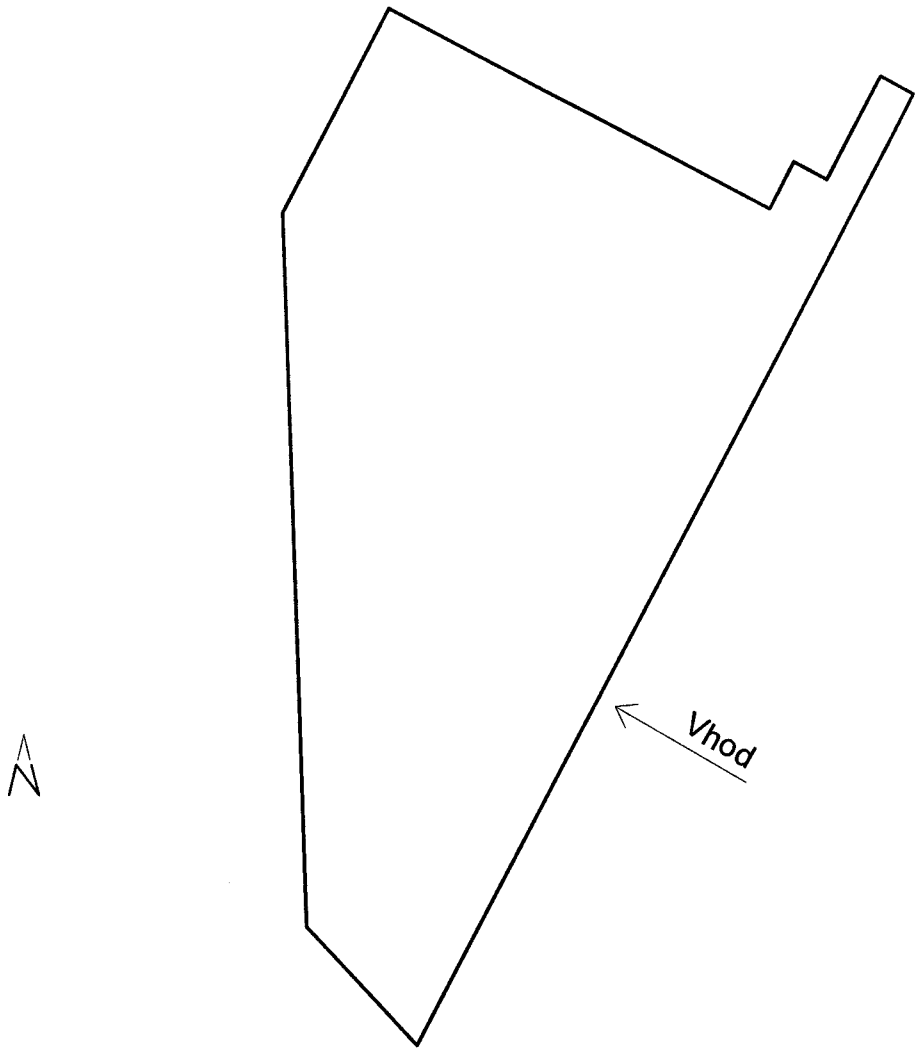
ALENKA IGLIČ
inž. geod.
IZS Geo0146

Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025

Prerez stavbe (M = 1:500)



Tloris stavbe (M = 1:250)



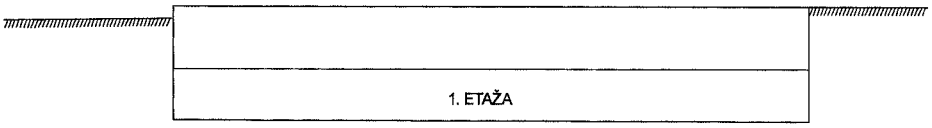
tloris stavbe,
tloris podzemnega dela stavbe

stavba nima tlorisa nadzemnega dela
stavba nima tlorisa zemljišča pod stavbo

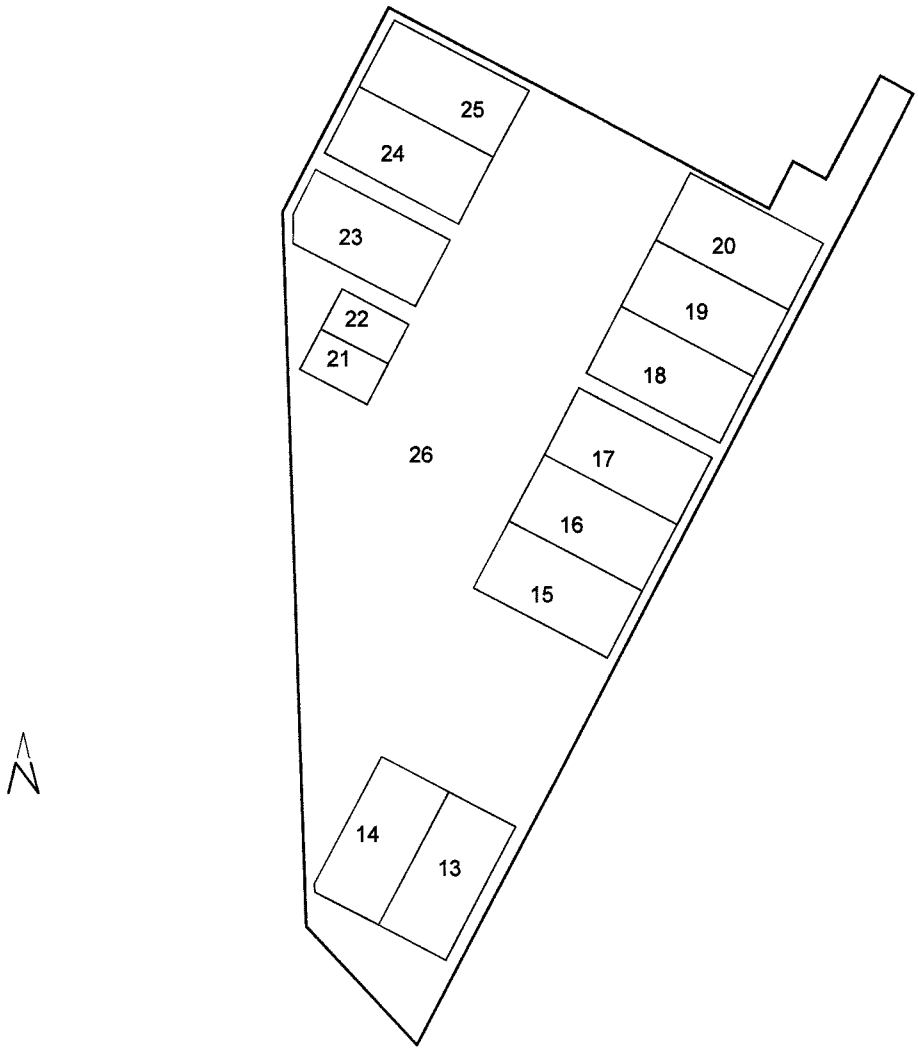
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	1	

Višina tal	284,5 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe



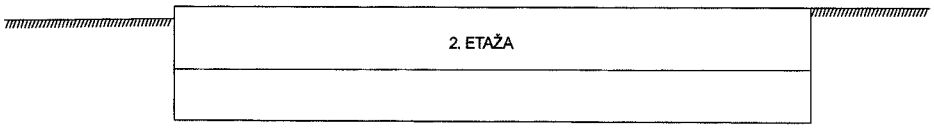
Tloris etaže (M = 1:250)



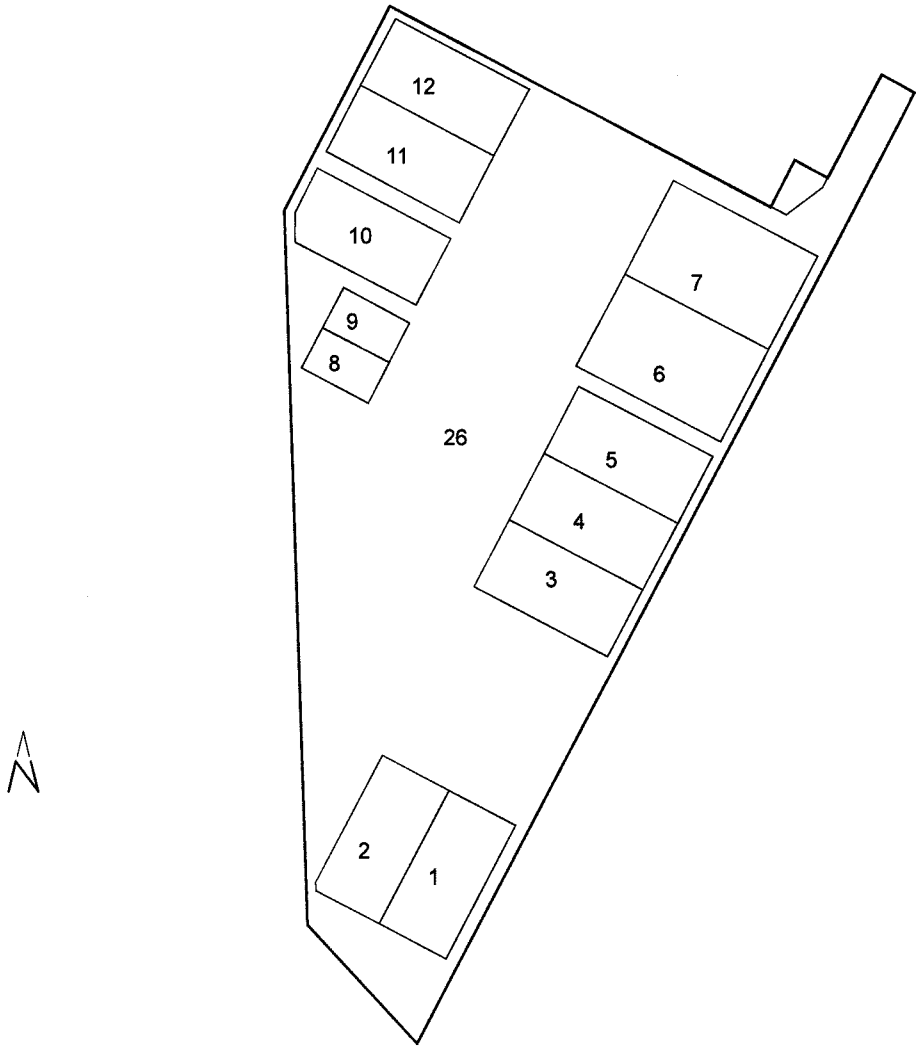
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	2	

Višina tal	287,4 m
Višina etaže	3,3 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:250)



PODATKI O DELIH STAVBE OBRAZEC S-4

Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m²)	Naslov dela stavbe
1		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
2		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
3		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
4		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
5		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
6		2	16 - garažno parkirno mesto	18,5	
7		2	16 - garažno parkirno mesto	18,8	
8		2	16 - garažno parkirno mesto	3,8	
9		2	16 - garažno parkirno mesto	3,7	
10		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
11		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
12		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
13		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
14		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
15		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
16		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
17		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
18		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
19		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
20		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
21		1	16 - garažno parkirno mesto	3,8	
22		1	16 - garažno parkirno mesto	3,7	
23		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
24		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
25		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
26		1 (gv), 2	37 - skupni komunikacijski prostor	365,7	

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

Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m²)
1	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
2	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
3	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
4	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
5	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
6	7 - garažni parkirni prostor	18,5
	Površina dela stavbe	**18,5**
7	7 - garažni parkirni prostor	18,8
	Površina dela stavbe	**18,8**
8	7 - garažni parkirni prostor	3,8
	Površina dela stavbe	**3,8**
9	7 - garažni parkirni prostor	3,7
	Površina dela stavbe	**3,7**
10	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
11	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
12	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**
13	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

Številka stavbe	1731 - 4001	Datum: 22.10.2025

14	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

15	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

16	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

17	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

18	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

19	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

20	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

21	7 - garažni parkirni prostor	3,8
	Površina dela stavbe	**3,8**

22	7 - garažni parkirni prostor	3,7
	Površina dela stavbe	**3,7**

23	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

24	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

25	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	**12,5**

26	13 - skupni komunikacijski prostor	365,7
	Površina dela stavbe	**365,7**

NASLOVNA STRAN ELABORATA **OBRAZEC N**

Katastrska občina (šifra in ime):	**1731 UDMAT**	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
Vpis stavbe in delov stavbe	**1731-4000 (B4), 1731 420/21**	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka)	**Ljubljanski urbanistični zavod d.d.** Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana MŠ: 5077923000
Pooblaščeni geodet (ime in priimek)	ALENKA IGLIČ inž. geod. IZS Geo0146
Dne:	22.10.2025

PODATKI O STAVBI — OBRAZEC S-1

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
1731 UDMAT	420/21

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	284,5 m
Najvišja višinska kota (H2)	312,4 m
Karakteristična višinska kota (H3)	291,2 m

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	8
Številka pritlične etaže	3

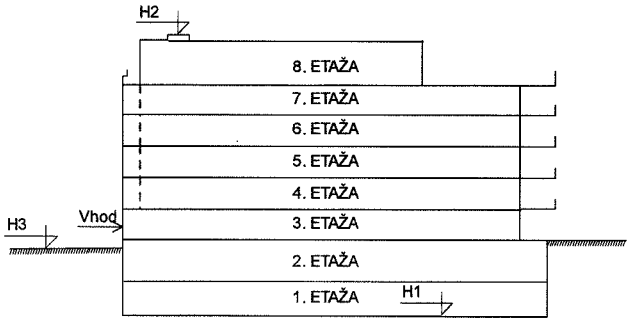
Leto izgradnje	2026

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta	*Koordinate točk tlorisa stavbe je določila oziroma tloris stavbe je izdelala Alenka Iglič, inž.geod., ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega geodeta.*

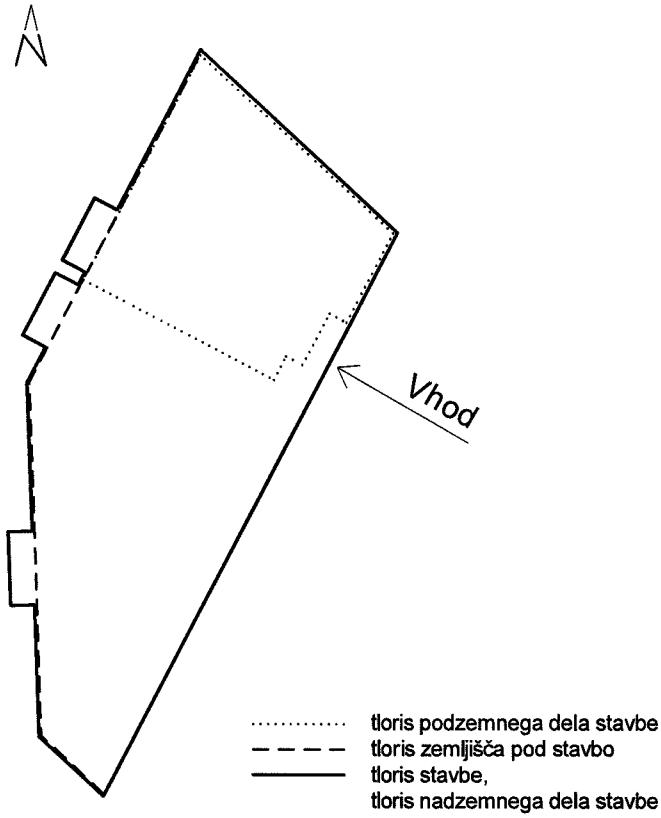
ALENKA IGLIČ
inž. geod.
IZS Geo0146

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

Prerez stavbe (M = 1:750)



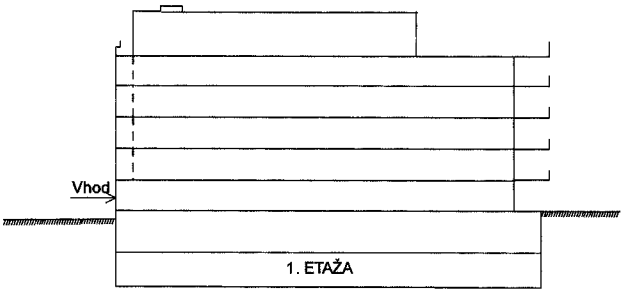
Tloris stavbe (M = 1:500)



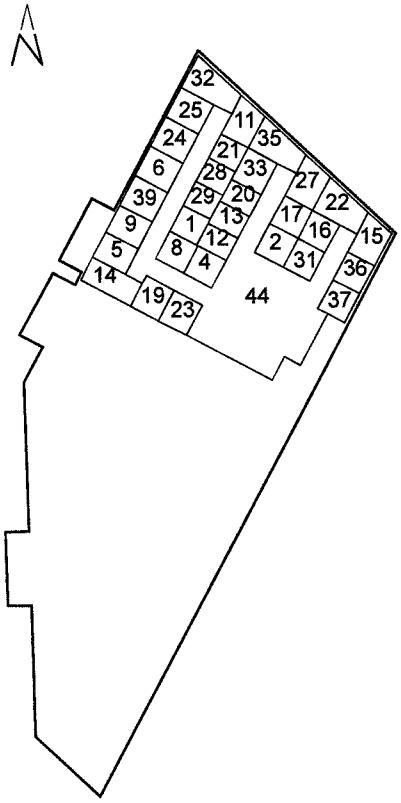
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	1	

Višina tal	284,5 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe



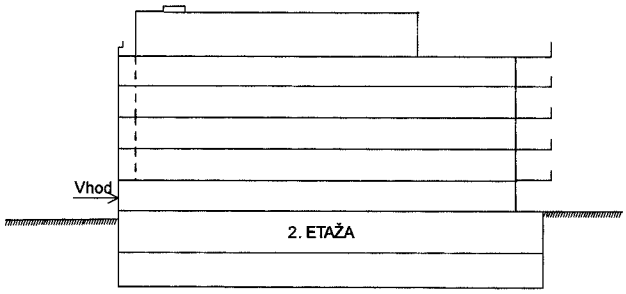
Tloris etaže (M = 1:500)



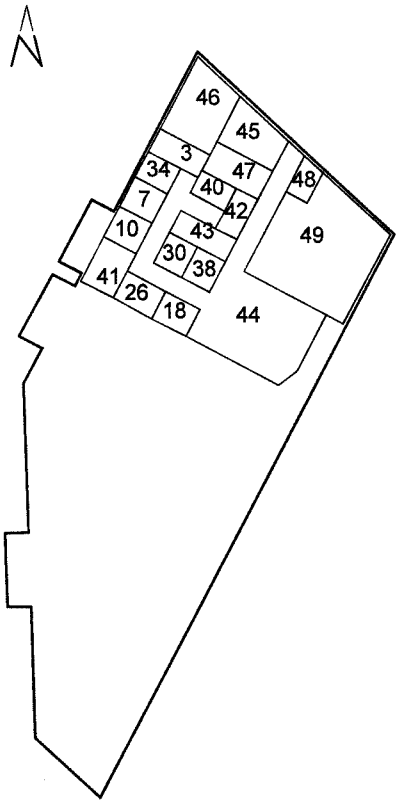
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	2	

Višina tal	287,4 m
Višina etaže	3,3 m

Prerez stavbe



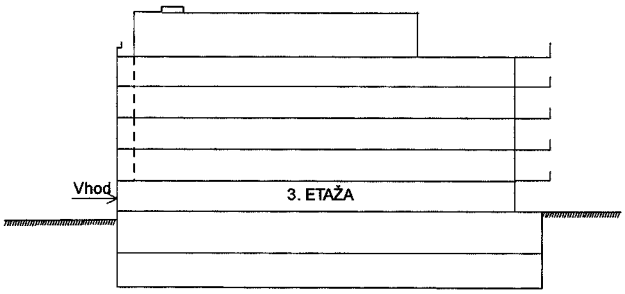
Tloris etaže (M = 1:500)



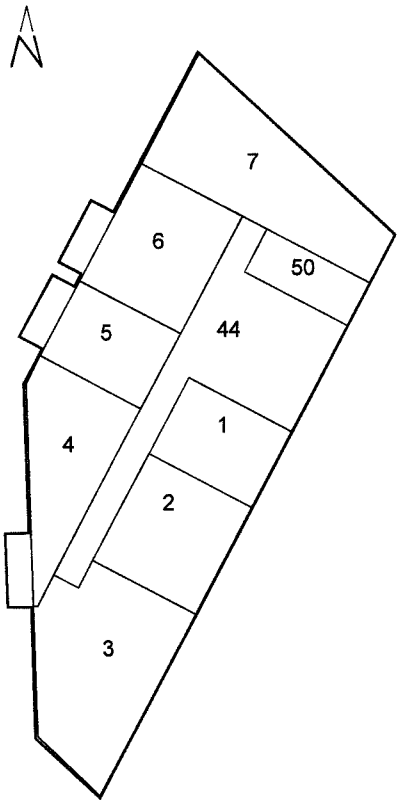
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	3	

Višina tal	291,2 m
Višina etaže	2,7 m

Prerez stavbe



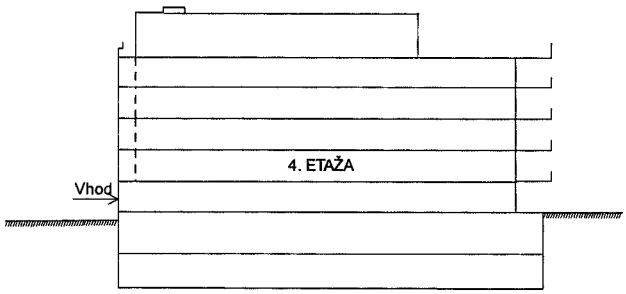
Tloris etaže (M = 1:500)



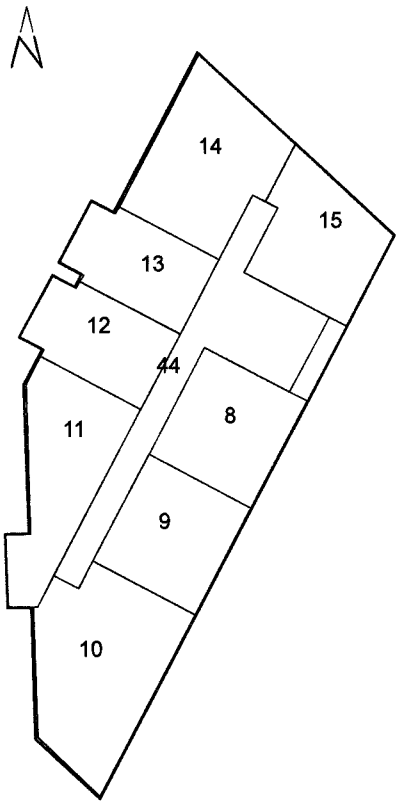
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	4	

Višina tal	294,3 m
Višina etaže	2,7 m

Prerez stavbe



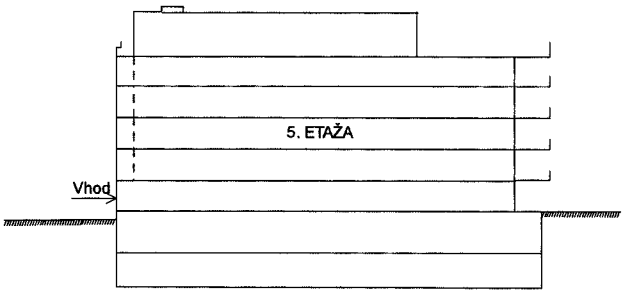
Tloris etaže (M = 1:500)



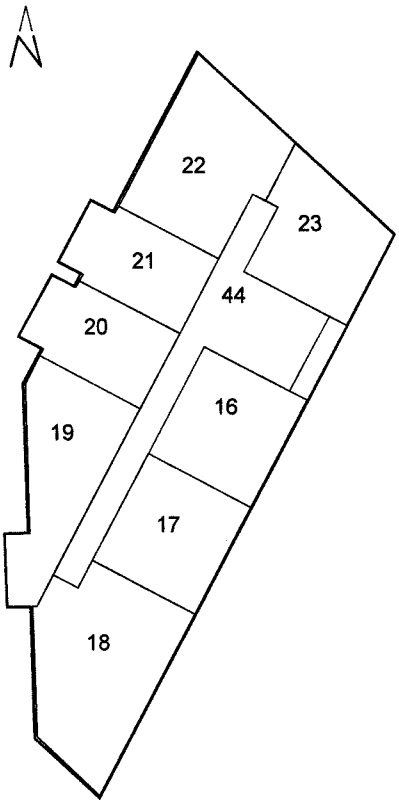
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	5	

Višina tal	297,4 m
Višina etaže	2,7 m

Prerez stavbe



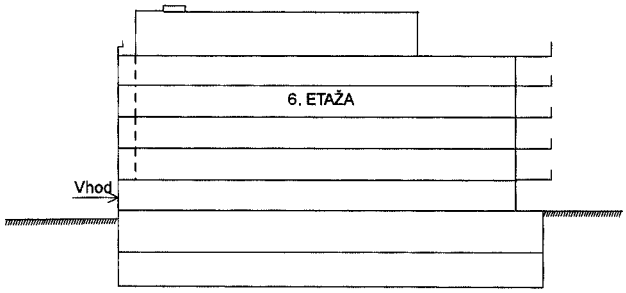
Tloris etaže (M = 1:500)



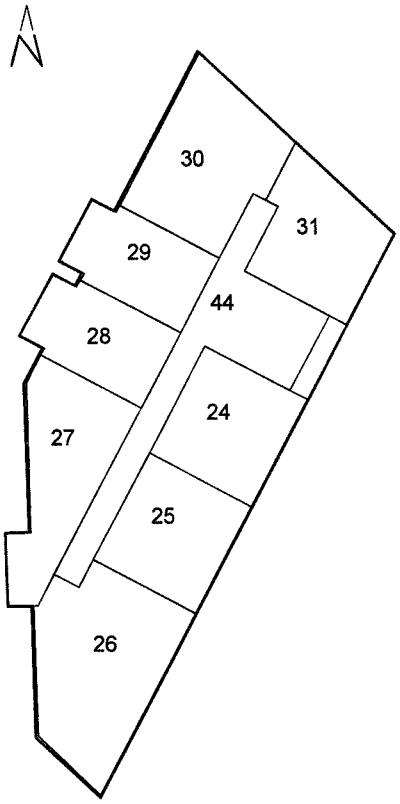
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	6	

Višina tal	300,5 m
Višina etaže	2,7 m

Prerez stavbe



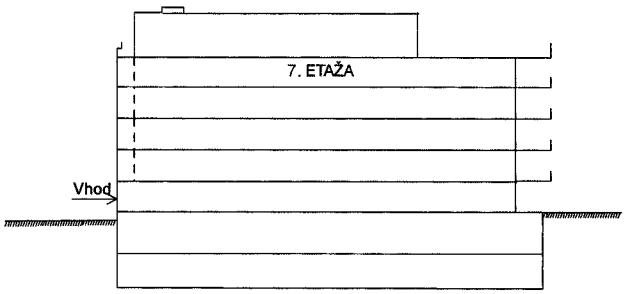
Tloris etaže (M = 1:500)



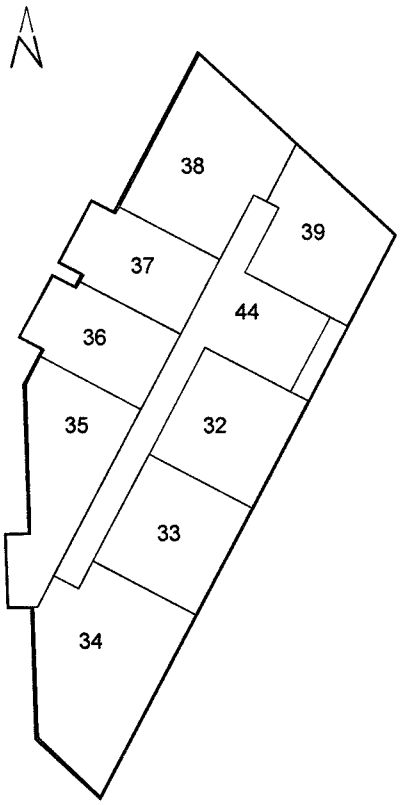
ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	7	

Višina tal	303,6 m
Višina etaže	2,7 m

Prerez stavbe



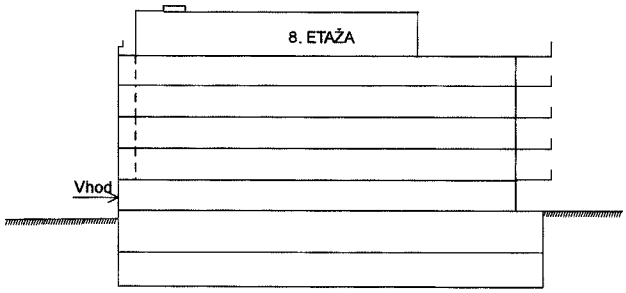
Tloris etaže (M = 1:500)



ETAŽNI NAČRT		OBRAZEC S-3
Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025
Številka etaže	8	

Višina tal	307,0 m
Višina etaže	2,8 m

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m^2)	Naslov dela stavbe
1	1	1, **3** (gv)	2 - stanovanje	37,8	
2	2	1, **3** (gv)	2 - stanovanje	54,1	
3	3	2, **3** (gv)	2 - stanovanje	90,5	
4	4	1, **3** (gv)	2 - stanovanje	56,8	
5	5	1, **3** (gv)	2 - stanovanje	38,2	
6	6	1, **3** (gv)	2 - stanovanje	58,7	
7	7	2, **3** (gv)	2 - stanovanje	86,8	
8	8	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	53,8	
9	9	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	53,7	
10	10	2, **4** (gv)	2 - stanovanje	87,8	
11	11	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	64,2	
12	12	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	44,4	
13	13	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	44,5	
14	14	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	74,2	
15	15	1, **4** (gv)	2 - stanovanje	53,2	
16	16	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	53,9	
17	17	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	53,9	
18	18	2, **5** (gv)	2 - stanovanje	88,0	
19	19	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	64,2	
20	20	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	44,5	
21	21	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	44,6	
22	22	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	74,5	
23	23	1, **5** (gv)	2 - stanovanje	54,2	
24	24	1, **6** (gv)	2 - stanovanje	54,4	
25	25	1, **6** (gv)	2 - stanovanje	54,4	
26	26	2, **6** (gv)	2 - stanovanje	88,7	
27	27	1, **6** (gv)	2 - stanovanje	64,7	
28	28	1, **6** (gv)	2 - stanovanje	44,7	
29	29	1, **6** (gv)	2 - stanovanje	44,7	
30	30	2, **6** (gv)	2 - stanovanje	73,4	
31	31	1, **6** (gv)	2 - stanovanje	54,1	
32	32	1, **7** (gv)	2 - stanovanje	54,9	
33	33	1, **7** (gv)	2 - stanovanje	54,9	

Številka stavbe	1731 - 4000				Datum: 22.10.2025
34	34	2, **7** (gv)	2 - stanovanje	87,3	
35	35	1, **7** (gv)	2 - stanovanje	65,1	
36	36	1, **7** (gv)	2 - stanovanje	44,7	
37	37	1, **7** (gv)	2 - stanovanje	44,7	
38	38	2, **7** (gv)	2 - stanovanje	73,4	
39	39	1, **7** (gv)	2 - stanovanje	54,0	
40	40	2, **8** (gv)	2 - stanovanje	53,6	
41	41	2, **8** (gv)	2 - stanovanje	195,4	
42	42	2, **8** (gv)	2 - stanovanje	79,8	
43	43	2, **8** (gv)	2 - stanovanje	140,8	
44		1, 2, **3** (gv), 4, 5, 6, 7, 8	37 - skupni komunikacijski prostor	520,8	
45		2	36 - tehnični prostor	9,8	
46		2	36 - tehnični prostor	14,7	
47		2	36 - tehnični prostor	8,0	
48		2	34 - shramba, sušilnica, pralnica	2,8	
49		2	59 - kolesarnica, čolnarna	46,8	
50		3	59 - kolesarnica, čolnarna	18,7	

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

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m²)
1	1 - bivalni prostor	34,5
	9 - klet	3,3
	Površina dela stavbe	**37,8**
2	1 - bivalni prostor	50,2
	9 - klet	3,9
	Površina dela stavbe	**54,1**
3	1 - bivalni prostor	69,3
	9 - klet	5,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	15,9
	Površina dela stavbe	**90,5**
4	1 - bivalni prostor	48,2
	9 - klet	3,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,0
	Površina dela stavbe	**56,8**
5	1 - bivalni prostor	34,6
	9 - klet	3,6
	Površina dela stavbe	**38,2**
6	1 - bivalni prostor	54,4
	9 - klet	4,3
	Površina dela stavbe	**58,7**
7	1 - bivalni prostor	75,6
	9 - klet	4,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**86,8**
8	1 - bivalni prostor	44,0
	9 - klet	3,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**53,8**
9	1 - bivalni prostor	43,8

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

	9 - klet	3,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**53,7**

10	1 - bivalni prostor	69,3
	9 - klet	4,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,3
	Površina dela stavbe	**87,8**

11	1 - bivalni prostor	48,2
	9 - klet	4,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,9
	Površina dela stavbe	**64,2**

12	1 - bivalni prostor	34,3
	9 - klet	3,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,4**

13	1 - bivalni prostor	34,3
	9 - klet	3,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,5**

14	1 - bivalni prostor	59,7
	9 - klet	5,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	9,5
	Površina dela stavbe	**74,2**

15	1 - bivalni prostor	45,0
	9 - klet	3,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,5
	Površina dela stavbe	**53,2**

16	1 - bivalni prostor	43,9
	9 - klet	3,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**53,9**

17		

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

	1 - bivalni prostor	43,9
	9 - klet	3,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**53,9**

18	1 - bivalni prostor	69,3
	9 - klet	4,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,3
	Površina dela stavbe	**88,0**

19	1 - bivalni prostor	48,2
	9 - klet	4,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,9
	Površina dela stavbe	**64,2**

20	1 - bivalni prostor	34,3
	9 - klet	3,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,5**

21	1 - bivalni prostor	34,3
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,6**

22	1 - bivalni prostor	59,7
	9 - klet	5,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	9,5
	Površina dela stavbe	**74,5**

23	1 - bivalni prostor	45,1
	9 - klet	4,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,1
	Površina dela stavbe	**54,2**

24	1 - bivalni prostor	43,9
	9 - klet	4,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**54,4**

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

25	1 - bivalni prostor	43,9
	9 - klet	4,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**54,4**

26	1 - bivalni prostor	69,3
	9 - klet	5,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,3
	Površina dela stavbe	**88,7**

27	1 - bivalni prostor	48,3
	9 - klet	4,5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,9
	Površina dela stavbe	**64,7**

28	1 - bivalni prostor	34,4
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,7**

29	1 - bivalni prostor	34,4
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,7**

30	1 - bivalni prostor	59,8
	9 - klet	4,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	9,5
	Površina dela stavbe	**73,4**

31	1 - bivalni prostor	45,1
	9 - klet	3,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,1
	Površina dela stavbe	**54,1**

32	1 - bivalni prostor	44,0
	9 - klet	4,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

	Površina dela stavbe	**54,9**

33	1 - bivalni prostor	43,9
	9 - klet	4,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	**54,9**

34	1 - bivalni prostor	69,3
	9 - klet	3,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,3
	Površina dela stavbe	**87,3**

35	1 - bivalni prostor	48,3
	9 - klet	4,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,9
	Površina dela stavbe	**65,1**

36	1 - bivalni prostor	34,4
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,7**

37	1 - bivalni prostor	34,4
	9 - klet	3,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	**44,7**

38	1 - bivalni prostor	59,8
	9 - klet	4,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	9,5
	Površina dela stavbe	**73,4**

39	1 - bivalni prostor	44,8
	9 - klet	4,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,1
	Površina dela stavbe	**54,0**

40	1 - bivalni prostor	44,0
	9 - klet	4,0

Številka stavbe	1731 - 4000	Datum: 22.10.2025

	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,6
	Površina dela stavbe	**53,6**

41	1 - bivalni prostor	94,3
	9 - klet	6,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	94,8
	Površina dela stavbe	**195,4**

42	1 - bivalni prostor	61,3
	9 - klet	4,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,2
	Površina dela stavbe	**79,8**

43	1 - bivalni prostor	92,6
	9 - klet	5,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	42,3
	Površina dela stavbe	**140,8**

44	13 - skupni komunikacijski prostor	520,8
	Površina dela stavbe	**520,8**

45	14 - tehnični prostor	9,8
	Površina dela stavbe	**9,8**

46	14 - tehnični prostor	14,7
	Površina dela stavbe	**14,7**

47	14 - tehnični prostor	8,0
	Površina dela stavbe	**8,0**

48	8 - shramba, sušilnica, pralnica	2,8
	Površina dela stavbe	**2,8**

49	8 - shramba, sušilnica, pralnica	46,8
	Površina dela stavbe	**46,8**

50	8 - shramba, sušilnica, pralnica	18,7
	Površina dela stavbe	**18,7**