



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 1465/2026

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se dne 18.09.2026 (osemnajstega septembra dvatisočšestindvajset) ob 10:00 uri (deseti uri in nič minut) zgledi stranka: -----

družba UAAU 4U (štiri U), unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o., s skrajšano firmo UAAU 4U (štiri U) d.o.o., s poslovnim naslovom Vojkova cesta 65 (petinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, vpisana v sodni/poslovni register AJPES z matično številko 8226164000 (osem-dve-dve-šest-ena-šest-štiri-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor g. RAFKO NAPAST, stanujoč Vižmarska pot 8 (osem), 1000 (tisoč) Ljubljana, osebno znan, -

Dejstvo obstoja družbe UAAU 4U (štiri U) d.o.o. 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 /2004), v nadaljnjem besedilu ZVKSES, predloži v potrditev listino z naslovom -----

----- SPLOŠNI POGOJI PRODAJE -----
----- Posameznih delov v dveh večstanovanjskih objektih Bežigrayskih 24 (štiriindvajset) -----

Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Stranka izjavi, da drugih povezanih pravnih poslov ni in tudi notar ne razpolagam s podatki, ki bi izkazovali drugačno stanje. ---

Predložena zasebna listina vsebuje podatke, potrebne za njeno potrditev v obliki notarskega zapisa. Ker ni zadržkov po 23. in 24.a členu ZN in ker sem ravnal v skladu z 42. členom ZN, na podlagi 49. in 50. člena ZN potrdim predloženo zasebno listino, ki se pripoji temu notarskemu zapisu kot njegov sestavni del. Ker ni zadržkov po 23. in 24.a členu ZN, in ker sem pri sestavi tega notarskega zapisa ravnal v skladu z 42. členom ZN, notar na podlagi 49. in 50. člena ZN potrdim predloženo zasebno listino. Zasebna listina se pripoji notarskemu zapisu kot njegov sestavni del. Notarski zapis in pripojeno zasebno listino podpišejo osebe iz 2. točke prvega odstavka 43. člena tega zakona in notar, ki na notarski zapis odtisnem svoj žig. -----

Splošni pogoji prodaje, ki jih na današnji dan sprejema stranka sledijo v nadaljevanju in so spojeni s pričujočim notarskim zapisom na predpisan način in postanejo s tem njegov sestavni del. -----

=====

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

ugotavljam in potrjujem: -----

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

Z vpogledom v zemljiško knjigo na dan 18.09.2026 (osemnajstega septembra dvatisočšestindvajset) ugotavljam, da je v korist stranke UAAU 4U (štiri U) d.o.o. vpisana lastninska pravica na naslednjih nepremičninah:-----

- katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077), -----
- katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606), -----
- katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682), -----
- katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947).-----

Pri vseh zgoraj navedenih nepremičninah sta vpisani zemljiškoknjižni bremeni: -----

- a) neprava stvarna služnost, ki obsega: graditev, postavitev in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture; dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja; odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju komunikacijskega omrežja; za dobo 30 (tridesetih) let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja, vse v korist TELEKOM SLOVENIJE, d.d., z ID 11243851, ID 14490372 in ID 11295034. -----
- b) maksimalna hipoteka za terjatev v višini 6.927.966,45 EUR (šestmilijonovdevetstosedemindvajsetstočdevetstošestinsdeset evrov 45/100) z datumom dospelosti 06.02.2028 (šesti februar dvatisočosemindvajset) v korist imetnikov: RMH, investiranje in storitve, d.o.o., naslov: Brdnikova ulica 044 (štiriinštirideset), 1000 (tisoč) Ljubljana in Rok Zorko, naslov: Tacenska cesta 121b (stoenaindvajset b), 1000 (tisoč) Ljubljana s pripadajočo zaznambo neposredne izvršljivosti denarnega zneska v višini 945.000,00 EUR (devetstopetinštiridesettisoč evrov 00/100) ter vsemi pripadki in stroški ter rokom zapadlosti v okviru maksimalne hipoteke v korist upnikov, z ID 24694910. -----

Pri nepremičnini katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 je vknjižena še neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta v korist ELEKTRO LJUBLJANA d.d., ID 24732928. --

Pri nepremičnini katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 je vknjižena služnostna pravica dostopa do javne kanalizacije ter vzdrževanje in rekonstrukcijo le-te v korist JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., ID 23151149. -----

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 večstanovanjskih objektov na navedenih nepremičninah izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-1679/2023-6224-30 (tristoenainpetdeset - tisočšeststodevetsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - trideset) z dne 04.06.2025 (četrtga junija dvatisočpetindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana in je postalo pravnomočno 16.06.2025 (šestnajsti junij dvatisočpetindvajset).-----

C) da je družba UAAU 4U (štiri U) d.o.o. vknjižena kot izključni zemljiškoknjižni lastnik zgoraj navedenih nepremičnin. -----

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

=====

Notar pred sestavo notarskega zapisa na razumljiv način opišem stranki vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter njenih izjav volje. Poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo pravnega posla in v zvezi z njenimi izjavami volje. Notar stranko izrecno pozovem, naj me 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. -----

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 ugotavljam, da je bilo za objekt izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-1679/2023-6224-30 (tristoenaipetdeset - tisočšeststodevetinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šest-tisočdvestoštiriindvajset - trideset) z dne 04.06.2025 (četrtga junija dvatisočpetindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana in je postalo pravnomočno 16.06.2025 (šestnajsti junij dvatisočpetindvajset). -----

V zvezi z določbo 12. člena ZVKSES oziroma pravilom o sočasnosti izpolnitve opozarjam, da kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine (to ne velja za aro), dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca in dokler ni prodajalec sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način določen v 18. členu ZVKSES. Po določbi 3. odstavka 12. člena ZVKSES se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb, če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine z vsebino določeno v SPZ, če je bodisi etažna lastnina na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe že vpisana v zemljiški knjigi, bodisi je prodajalec predlagal vpis etažne lastnine in so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe v zemljiško knjigo in če je prodajalec v korist kupca izstavil

zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine, ki ni obremenjena s pravicami tretjih v korist kupca, pri čemer mora prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izročiti kupcu ali pa v hrambo notarju z nalogom, da ga notar izroči kupcu, ko mu kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani znesek kupnine po 15. členu ZVKSES. -----

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

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 odpravek notarskega zapisa. Stranka je izrecno soglašala, da se lahko izdajajo nadaljnji odpravki ali prepisi tega zapisa, in sicer večkrat. -----

Priloge tega notarskega zapisa so: -----

- Priloga 1 (ena): Pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, št. 351-1679/2023-6224-30 (tristoenainpetdeset - tisočšeststodevetinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - trideset) z dne 04.06.2025 (četrtga junija dvatisočpetindvajset), -----
- Priloga 2 (dve): Predhodni etažni načrt s prikazom parcelacije za stavbe 1, 2, 3, ---
- Priloga 3 (tri): Opis tehničnih lastnosti objektov in posameznih delov objekta, -----
- Priloga 4 (štiri): Prikaz zunanje ureditve, -----
- Priloga 5 (pet): Zemljiškoknjižni izpiski za parcele. -----

V Ljubljani, dne 18.09.2026 (osemnajstega septembra dvatisočšestindvajset) -----

Lastnoročni podpis stranke:

UAAU 4U d.o.o.
direktor Rafko Napast



Lastnoročni podpis in žig notarja:



----- SPLOŠNI POGOJI PRODAJE -----

----- Posameznih delov v dveh večstanovanjskih objektih Bežigrajskih 24 (štiriindvajset) -----

Ki jih sprejme prodajalec in investitor UAAU 4U (štiri U), d.o.o., Vojkova cesta 65 (petinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, Matična št.: 8226164000 (osem-dve-dve-šest-ena-šest-štiri-nič-nič-nič), ID za DDV: SI 14759721 (SI-ena-štiri-sedem-pet-devet-sedem-dve-ena), ki ga zastopa direktor Rafko Napast -----
(v nadaljevanju prodajalec) -----

----- 1. (prvič) Poglavje: UVODNE DOLOČBE -----

----- 1. (prvi) člen -----

----- Uvodne ugotovitve -----

(1.) ----- (prvič) Prodajalec izjavlja:

- da je lastnik zemljišča s parcelnimi številkami: -----
 - katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077) -----
 - katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606) -----
 - katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682) -----
 - katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947) -----
- da na zgoraj navedenih zemljiščih gradi dva večstanovanjska objekta: objekt 1 (ena) in objekt 2 (dve) ter objekt 3 (tri) – garažna stavba, s pripadajočo zunanjo prometno parkirno in komunalno ureditvijo na podlagi projektne dokumentacije št. 2021-044 (dvatisočenaindvajset - nič štiriinštirideset) iz januarja 2023 (dvatisočtriindvajset) z dopolnitvijo iz decembra 2024 (dvatisočštiriindvajset), ki jo je izdelalo podjetje 2Arhitekta (dve Arhitekta) d.o.o., Vižmarska pot 8 (osem), Ljubljana. -----
- da je za gradnjo po projektu pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-1679/2023-6224-30 (tristoenainpetdeset - tisočšeststodevetsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisoč-dvestoštiriindvajset - trideset) z dne 04.06.2025 (četrtga junija dvatisočpetindvajset), ki ga je izdala Upravna enota Ljubljana, in je postalo pravnomočno dne 16.06.2025 (šestnajstega junija dvatisočpetindvajset); -----
- da je predvidena etažnost objekta 1 (ena): 2K+P+2+T (dve K + P + dve + T), etažnost objekta 2 (dve): 2K+P+2+T (dve K + P + dve + T), etažnost objekta 3 (tri) pa 2K (dve K); -----
- objekta 1 (ena) in 2 (dveh) bosta imela vsak po 12 (dvanajst) stanovanjskih enot in 16 (šestnajst) parkirnih mest, garažna stavba pa predstavlja uvoz v klet z avtodvigalom; ---
- da bo po izgradnji objektov opravljena parcelacija, ki bo zajela gradbeno parcelo s tremi zunanjimi parkirnimi mesti za obiskovalce, zbirnim mestom za odpadke in parcelo za dostop do objektov (razvidno iz Predhodnega etažnega načrta – priloga 2 (dve) in Prikaza zunanje ureditve - priloga 4 (štiri)); -----
- da bo prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in ga predlagal za vpis v zemljiško knjigo pred izročitvijo posameznih enot kupcem, v katerem bodo določeni posamezni deli stavbe, pripadajoči solastniški deleži na skupnih delih stavbe ter skupnih zemljiščih; -----
- da je na podlagi projekta za izvedbo iz 2. (druge) alineje 1. (prvega) odstavka tega člena, izdelan popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe razviden iz Tehničnega opisa izdelovalca 2Arhitekta (dve Arhitekta) d.o.o., Vižmarska pot 8 (osem), Ljubljana (priloga 3 (tri)); -----



- da je **zemljiško knjižno stanje parcel**, ki jih zajema gradbeno dovoljenje na dan podpisa teh splošnih pogojev prodaje sledeče (zemljiškooknjižni izpiski, priloga 5 (pet)):

➤ **v korist** vsakokratnega lastnika parcel št.: -----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)-----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606)-----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947) -----
 je vknjižena: -----
 stvarna služnost / **nujna pot** / nepravo stvarno breme -----
 na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/9 (ID 6270945) -
 ID pravice 24120966 -----
 in stvarna služnost / **nujna pot** / nepravo stvarno breme -----
 na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/4 (ID 2880162) --
 ID pravice 23179837; -----

➤ **v korist** vsakokratnega lastnika parcele: -----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682) je vknjižena: -----
 stvarna služnost / **nujna pot** / nepravo stvarno breme -----
 na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 799/1 (ID 4297629) --
 ID pravice 12835553 -----
 stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme-----
 na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 798/1 (ID 7150061) --
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 798/3 (ID 7150063)-----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 798/2 (ID 7150062)-----
 ID pravice 12835872 -----
 stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme-----
 na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/9 (ID 6270945) -
 ID pravice 24120966 -----
 stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme-----
 na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/4 (ID 2880162) --
 ID pravice 23179837; -----

➤ Na parcelah št.: -----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)-----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606)-----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682)-----
 katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947) -----
 je vknjižena **omejitev**:-----
 ID pravice / zaznambe 11243851 (ena ena dve štiri tri osem pet ena), neprava
 stvarna služnost -----
 Na podlagi dogovora o ureditvi stvarne služnosti na nepremičninah Mestne občine
 Ljubljana za že zgrajeno javno komunikacijsko omrežje in pripadajočo
 infrastrukturo Telekom Slovenije d.d. z dne 29. 10. 2009 (devetindvajsetega okto-
 bra dvatisočdevet) se vknjiži stvarna služnost, ki obsega: -----
 - graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče
 infrastrukture; -----
 - dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe
 njihovega obratovanja in vzdrževanja; -----
 - odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju --

komunikacijskega omrežja;-----
za dobo 30 (tridesetih) let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja
javnega komunikacijskega omrežja, -----
v korist imetnika: TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 015 (petnajst),
1000 (tisoč) Ljubljana; -----

- Na parceli št.: -----
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947) -----
je vknjižena **omejitev**:-----
ID pravice / zaznambe 23151149 (dve tri ena pet ena ena štiri devet), neprava
stvarna služnost -----
Vknjiži se služnostna pravica dostopa do javne kanalizacije ter vzdrževanje in
rekonstrukcijo le te, -----
v korist imetnika: JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA
d.o.o., Vodovodna cesta 090 (devetdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana;-----

- Na parceli št.: -----
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682)-----
je vknjižena **omejitev**:-----
ID pravice / zaznambe 24732928 (dve štiri sedem tri dve devet dve osem), neprava
stvarna služnost -----
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti, št. pogodbe: 30-1/2025-33054 (trideset
- ena / dvatisočpetindvajset - tri tri nič pet štiri), z dne 08.09.2025 (osmega septem-
bra dvatisočpetindvajset), se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje,
upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije
elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir,
vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega
objekta. -----
V korist imetnika: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne
energije, d.d., naslov: Slovenska cesta 056 (šestindeset), 1000 (tisoč) Ljubljana;--

- Na vseh parcelah, ki so predmet teh splošnih pogojev:-----
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)-----
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606)-----
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682)-----
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947) -----
je vknjižena **maksimalna hipoteka** ID pravice / zaznambe 24694910 (dve štiri šest
devet štiri devet ena nič), -----
za terjatev v višini 6.927.966,45 EUR (šestmilijonovdevetstosedemindvajsettisočde-
vetstošestindeset evrov 45/100) z datumom dospelosti 06.02.2028 (šesti februar
dvatisočosemindvajset) -----
v korist imetnika:-----
RMH, investiranje in storitve, d.o.o., naslov: Brdnikova ulica 044 (štiriinštirideset),
1000 (tisoč) Ljubljana-----
ter imetnika:-----
Rok Zorko, naslov: Tacenska cesta 121b (stoenaindvajset b), 1000 (tisoč) Ljubljana
Z zaznambo neposredne izvršljivosti:-----
ID pravice / zaznambe 24694911 (dve štiri šest devet štiri devet ena ena)-----
Na podlagi notarskega zapisa Posojilne pogodbe, Sporazuma o ustanovitvi
maksimalne hipoteke in Sporazuma o neposredni izvršljivosti terjatve v okviru

maksimalne hipoteke SV 1303/2025 (tisočtristotri / dvatisočpetindvajset) z dne 06.08.2025 (šestega avgusta dvatisočpetindvajset) se zaznamuje neposredna izvršljivost denarnega zneska v višini 945.000,00 EUR (devetstopetinštiridesettisoč evrov 00/100) ter vsemi pripadki in stroški ter rokom zapadlosti v okviru maksimalne hipoteke v korist upnikov.-----

- da na parcelah razen zgoraj navedenih, ni vpisanih nobenih drugih bremen ali omejitev;-----
- da se prodajalec zavezuje, da bo pridobil izjavo hipotekarnih upnikov, da bosta vsakokratnemu kupcu pred plačilom celotne kupnine, izstavila izbrisno dovolilo za izbris hipoteke na nepremičnini, ki bo predmet nakupa in na podlagi katerega bo lahko kupec vpisal na kupljeni nepremičnini bremen prosto lastninsko pravico v svojo korist. Prodajalec bo izbrisno dovolilo deponiral pri izbranem notarju skupaj s pooblastilom, da ga izroči kupcu, ko le-ta plača celotno kupnino (upoštevajoč morebitni zadržani del kupnine po določbah Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš);-----
- da se na promet nepremičnin plača davek na dodano vrednost, skladno z zakonom o davku na dodano vrednost, ter da davek na dodano vrednost plača kupec.-----

(2.) (drugič) Prodajalec skladno z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb - Ur. List RS Št. 18/04 (v nadaljevanju ZVKSES) s temi splošnimi pogoji določa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev.-----
Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca določenih z ZVKSES.-----

-----2. (drugi) člen-----

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

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

- **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje;-----
- **prodajalec je:** UAAU 4U (štiri U), d.o.o., Vojkova cesta 65 (petinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, Matična št.: 8226164000 (osem-dve-dve-šest-ena-šest-štiri-nič-nič-nič), ID za DDV: SI 14759721 (SI-ena-štiri-sedem-pet-devet-sedem-dve-ena)-----
- **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe;-----
- **stavba** je vsaka od dveh večstanovanjskih objektov: objekt 1 (ena) in objekt iz 2. (druge) alineje 1. (prvega) odstavka 1. (ena) člena teh splošnih pogojev;-----
- **garažna stavba** je objekt 3 (tri) iz 2. (druge) alineje 1. (prvega) odstavka 1. (ena) člena teh splošnih pogojev-----
- **stanovanje je posamezen del stavbe s svojo ID številko**, v vsaki stavbi bo po 12 stanovanj, skupaj v dveh stavbah 24 stanovanj,-----
in bo kot samostojna enota etažne lastnine v posamezni stavbi predmet prodajne pogodbe iz 7. (sedme) alineje tega člena;-----
- **prodajna pogodba** je pogodba sklenjena med kupcem in prodajalcem, v kateri je specificiran posamezni del stavbe – stanovanje s pripadajočim parkirnim mestom in shrambo, ki bo predmet prodaje, ter lastništvom na skupnih delih stavbe in morebitni pripadajoči sestavini dela stavbe;-----
- **nepremičnina** je stvar, ki je predmet prodajne pogodbe, bodisi stanovanje, parkirno mesto, shramba;-----

- **skupno zemljišče** je zemljišče pod objekti in zemljišče okoli objektov z urejenimi zunanjimi površinami, dovoz do stavb, parkirnih mest in garažne stavbe, zemljišče za hrambo smeti in zemljišče z zunanjimi parkirnimi mesti za goste;-----
- **sestavina dela stavbe** je odmerjen del zemljiške parcele zunaj same stavbe, katere pravico uporabe bo imel lastnik določenega posameznega dela stavbe v etažni lastnini (zasebna parkirna mesta);-----
- **ZVKSES** je zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04). -----

-----3. (tretji) člen-----

-----Priloge splošnih pogojev-----

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

- PRILOGA 1 (ena): Pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, št. 351-1679/2023-6224-30 (tristoenainpetdeset - tisočšeststodevetinsedemdeset / dvatisočtriindvajset - šesttisočdvestoštiriindvajset - trideset) z dne 04.06.2025 (četrtega junija dvatisočpetindvajset), -----
- PRILOGA 2 (dve): Predhodni etažni načrt s prikazom parcelacije za stavbe 1, 2, 3, -----
- PRILOGA 3 (tri): Opis tehničnih lastnosti objektov in posameznih delov objekta, -----
- PRILOGA 4 (štiri): Prikaz zunanje ureditve, -----
- PRILOGA 5 (pet): Zemljiškoknjižni izpiski za parcele. -----

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

-----4. (četrti) člen-----

(1.) (prvič) Predmet prodajne pogodbe, sklenjene s kupci bodo nepremičnine:-----
- stanovanje, kot posamezni del stavbe, ki se nahaja v večstanovanjski stavbi, s pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe v kateri se bo stanovanje nahajalo ter skupnih zemljiščih. -----

(2.) (drugič) Katera konkretna nepremičnina je predmet prodaje se prodajalec in kupec dogovorita s prodajno pogodbo, v kateri bo navedena nepremičnina določno opredeljena. Skupne površine so v 1. (prvem) odstavku 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev navedene parcele, ki bodo po izgradnji objektov parcelirane, kot je navedeno v 6. (šesti) točki 1. (prvega) odstavka 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev. -----

(3.) (tretjič) V primeru, da bosta prodajalec in kupec sklenila prodajno pogodbo preden bo v zemljiški knjigi vpisana etažna lastnina, bo prodajalec izstavil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na konkretnem ID znaku nepremičnine, ki je predmet prodaje ter ga izročil kupcu, ko bo ta plačal celotno kupnino (upoštevajoč morebitni zadržani del kupnine v skladu z ZVKSES).-----
V primeru plačila kupnine s hipotekarnim kreditom, pa ga bo izročil v hrambo notarju s pooblastilom, da ga le-ta skupaj z notarsko overjeno prodajno pogodbo izroči kupcu na hipotekarnem naroku. -----

-----5. (peti) člen-----

-----Posamezni deli stavbe-----

(1.) (prvič) Na posameznem večstanovanjskem objektu bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bo samostojno enoto etažne lastnine tvoril vsak posamezni del stavbe (12 stanovanj v

vsaki stavbi) vsako stanovanje bo dobilo svoj ID znak. Posameznemu stanovanju bo pripadala tudi shramba in parkirno mesto, večjim duplex stanovanjem pa dve parkirni mesti. Stanovanjem bodo pripadali tudi sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih stavbe, skupnih napravah, skupnih gradbenih elementih, skupnih inštalacijah v stavbi ter zemljišču pripadajočemu stavbi. Nekaterim stanovanjem bo pripadalo tudi zunanje parkirno mesto opredeljeno kot sestavina dela stavbe, kar bo opredeljeno v posamezni prodajni pogodbi. -----

(2.) (drugič) V prodajni pogodbi bo določen tloris in predvidena površina posameznega dela stavbe – stanovanja, ter površina in lega pripadajoče shrambe in parkirnega mesta. -----

----- 6. (šesti) člen -----

----- Skupni deli stavbe in skupno zemljišče -----

(1.) (prvič) Skupni deli stavbe so skupni tehnični prostori, komunikacijski prostori, naprave, skupni gradbeni elementi ter skupne inštalacije v stavbi (tehnični prostori, dvigalo, jašek, skupni komunikacijski prostori, vstopni podest, vhodni prostor, hodnik, stopnišče, predprostor, kolesarnica, prostor za čistila), kar izhaja iz priloženega predhodnega etažnega načrta – Priloga 2 (dve) (deli stavbe 13 do 18). -----

(2.) (drugič) Skupno zemljišče je zemljišče na katerem stojita večstanovanjski stavbi, garažna stavba, dovoz do stavb, zunanja parkirna mesta za obiskovalce in prostor za smeti. Vsak kupec stanovanja v stavbi, bo solastnik skupnih zemljišč v sorazmernem deležu glede na velikost svojega stanovanja. -----

----- 7. (sedmi) člen -----

----- Površine -----

(1.) (prvič) Morebitna odstopanja v bruto površini predmeta prodajne pogodbe, ki ne presegajo +/- 3 (tri) % (plus minus tri odstotke) ne vplivajo na obveznosti med prodajalcem in kupcem iz prodajne pogodbe. -----

(2.) (drugič) Morebitna odstopanja v bruto površini predmeta prodajne pogodbe, ki presegajo +/- 3 (tri) % (plus minus tri odstotke), se poračunajo pri zadnjem obroku kupnine, na podlagi dodatka k prodajni pogodbi, tako da se poračuna celotna razlika v površini po pogodbeno določeni ceni na m². -----

(3.) (tretjič) Solastniški deleži se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. -----

----- 8. (osmi) člen -----

----- Lastnosti objektov -----

Objekti in zunanja ureditev bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 2. (druge) alineje 1. (prvega) odstavka 1. (prvega) člena teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti določene v PRILOGI 3 (tri) k tem splošnim pogojem. -----
Prodajalec je dolžan dokončati objekte in zunanjo ureditev v skladu s pogodbeno dogovorjenimi tehničnimi lastnostmi ter zagotoviti vse zakonske pogoje za izročitev nepremičnine. -----

----- 9. (deveti) člen -----

-----**Lastnosti posameznih delov**-----

Posamezni deli objekta - stanovanja bodo dokončana tako, da bodo primerna za vselitev, z lastnostmi določenimi v PRILOGI 3 (tri) k tem splošnim pogojem. Tloris stanovanja je priloga prodajne pogodbe. -----

-----**3. (tretjič) Poglavlje: PLAČILO KUPNINE**-----

-----**10. (deseti) člen**-----

-----**Ara**-----

(1.) (prvič) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v znesku 10 (deset) % kupnine po prodajni pogodbi, v roku navedenem na prodajni pogodbi, vendar najkasneje v petih dneh od sklenitve pogodbe. -----

(2.) (drugič) Ara se ne šteje kot predplačilo in se v skladu z 11. členom ZVKSES všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine ter se ne obrestuje.-----

(3.) Prodajna (tri .) Prodajna) pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem pravočasnega plačila are. Če kupec are ne plača v dogovorjenem roku, se šteje, da pogoj ni izpolnjen in pogodba ne začne učinkovati. -----

(4.) (četrtič) V primeru, da po plačilu are kupec ne želi realizirati prodajne pogodbe, ima prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are. -----

-----**11. (enajsti) člen**-----

-----**Plačilo kupnine**-----

(1.) (prvega) Kupec plača preostanek kupnine v pogodbeno določenem roku, vendar ne pred izpolnitvijo pogojev iz 12. člena ZVKSES, ob upoštevanju pravic do zadržanja dela kupnine.---

(2.) (drugič) Kupec je upravičen zadržati 5 (pet) % kupnine za odpravo skritih napak tako, da jih najkasneje do dneva prevzema nepremičnine v skladu z določili 3. odstavka 15. člena ZVKSES deponira pri notarju Jerneju Jeromnu iz Ljubljane, za dobo 26 (šestindvajsetih) mesecev od pridobitve uporabnega dovoljenja, v korist prodajalca kot upravičenca. -----

(3.) (tretjič) Kupec in prodajalec se lahko v prodajni pogodbi dogovorita tudi za drugačen način ter drugačne roke plačevanja kupnine navedene v prvi točki 11. (enajstega) člena teh pogojev, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji v skladu z določili ZVKSES. -----

(4.) (četrtič) Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazilom na transakcijski račun, naveden v prodajni pogodbi in prodajalcu predložiti dokaz o plačilu.-----

(5) (pet) Kupec se zavezuje, da do plačila celotne kupnine in prevzema nepremičnine ne bo brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca predmetne nepremičnine ali pravic iz naslova te pogodbe prenesel, prodal, odstopil ali kako drugače razpolagal z njimi v korist tretjih oseb. -----

-----**12. (dvanajsti) člen**-----

-----**Zadržanje dela kupnine**-----

Ne glede na 11. (enajsti) člen splošnih pogojev prodaje kupec ni dolžan plačati sledečega: -----

(1.) (prvič) Kupec ni dolžan plačati zadnjih deset odstotkov kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi. -----

(2.) (drugič) Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo **očitne napake**, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine. Kupec mora zadržani del kupnine po tej točki poravnati v roku petih delovnih dni šteto od dne, ko je prodajalec odpravil napake. -----

(3.) (tretjič) Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo **skritih napak**, kot to določa 26. (šestindvajseti) člen ZVKSES, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine. -----

(4.) (četrtič) Kupec uveljavlja pravico do zadržanja dela kupnine po 3. (tretji) točki tega člena tako, da zadržani del kupnine deponira pri notarju, ki je sestavil te splošne prodajne pogoje, v korist prodajalca kot upravičenca. Prodajalec je upravičen do teh zneskov kupnine, ko izpolni svojo obveznost iz prejšnjega odstavka tega člena splošnih pogojev oziroma po poteku 26 (šestindvajset) mesecev od pridobitve uporabnega dovoljenja. -----

(5.) (petič) Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler mu prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje na način, kot to določa 19 (devetnajst) in 20 (dvajset) člen teh splošnih pogojev. -----

----- 13. (trinajsti) člen ----- ----- Zamuda s plačilom kupnine -----

(1.) (prvič) V primeru, da kupec ne plača ostalega dela kupnine v rokih navedenih v prodajni pogodbi, ima prodajalec pravico zahtevati zakonske zamudne obresti od dogovorjene vrednosti nepravočasno plačanega obroka, za čas od dneva zapadlosti do plačila. -----

----- 14. (štirinajsti) člen -----

----- Odstop od pogodbe -----

(1.) (prvič) Če kupec zamuja s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec pisno odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Če kupec zamuja s plačilom kupnine oz. posameznega obroka kupnine za več kot en mesec, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo. -----

(2.) (drugič) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 2. (drugi) točki tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are v petnajstih dneh od dneva, ko je kupec prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe. -----

(3.) (tretjič) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki. Šteje se, da je bila izjava vročena naslednji delovni dan od oddaje priporočene

poštne pošiljke s povratnico na pošti, če je bila poslana na naslov kupca iz prodajne pogodbe. Izjava izgubi pravni učinek, če kupec zamujeni znesek skupaj z zamudnimi obrestmi plača pred njenim prejemom ali istega dne.-----

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

----- 15. (petnajsti) člen -----

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

(1.) (prvič) Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje v roku določenem v posamezni prodajni pogodbi. -----

(2.) (drugič) Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi pogodbene nepremičnine, če je zamuda posledica okoliščin, ki niso nastale po njegovi krivdi in jih kljub ravnanju z ustrezno skrbnostjo ni mogel preprečiti, odpraviti ali se izogniti njihovim posledicam. Rok za izročitev se podaljša za čas, ko takšne okoliščine dejansko vplivajo na izpolnjevanje obveznosti prodajalca in posledično na rok izročitve nepremičnine, zlasti v naslednjih primerih:-----

- če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in to za toliko časa, kolikor je trajala zamuda; -----
- če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, vloži pri pristojnem upravnem organu popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in upravni organ do datuma izročitve ne odloči o zahtevi, temveč o njej odloči kasneje; -----
- če upravni organ kasneje izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo pomanjkljivosti, prodajalec pa predloži dokaze o odpravi le teh, v roku enega meseca od prejema odredbe upravnega organa; -----
- v primeru višje sile, zlasti naravnih nesreč, vojne, izrednih ukrepov državnih ali drugih pristojnih organov ter motenj ali zastojev pri transportu oziroma dobavi energentov, goriv, materialov ali surovin za gradnjo, če so posledica zunanjih, ob sklenitvi pogodbe objektivno nepredvidljivih okoliščin, neodvisnih od volje prodajalca, ki jih prodajalec kljub ustrezni skrbnosti ni mogel preprečiti, odpraviti ali se izogniti njihovim posledicam; -----
- v primeru naknadno uvedenih in ob sklenitvi pogodbe objektivno nepredvidljivih zahtev ali ukrepov državnih, občinskih ali drugih pristojnih organov oziroma upravljavcev gospodarske javne infrastrukture, povezanih z izvedbo objekta ali njegovim priključevanjem na gospodarsko javno infrastrukturo, če takšne zahteve ali ukrepi dejansko preprečujejo ali bistveno otežujejo izvedbo gradnje in jih prodajalec kljub ustrezni skrbnosti ni mogel preprečiti; -----
- v primeru sprememb državnih ali občinskih urbanističnih aktov, ki bi posegale v pravice prodajalca in bi zadrževale izdajo uporabnega dovoljenja; -----

(3.) (tretjič) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:-----

- ko pridobi uporabno dovoljenje za posamezni objekt, v katerem je nepremičnina; -----
- ko je nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi -----
- ko je sklenjena pogodba o opravljanju upravniških storitev in je upravnik prevzel skupne dele stavbe. -----

----- 16. (šestnajsti) člen -----

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

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) (nič 50/100 (petdeset stotin)) promila kupnine za vsak dan zamude. Kazen ne more preseči 50 (petdeset) % kupnine. -----

-----**17. (sedemnajsti) člen**-----

-----**Način izročitve in prevzema nepremičnine**-----

(1.) (ena) Prodajalec mora kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema zaradi ugotovitve očitnih napak.-----

(2.) (drugič) Prodajalec kupcu ob prevzemu izroči: -----

- nepremičnino skladno s tehničnimi lastnostmi, kot so navedene v splošnih pogojih, v posest; -----
- kopijo uporabnega dovoljenja za objekt ter etažni načrt predmeta pogodbe; -----
- predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave; -----
- projekte izvedenih del; -----
- notarsko overjeno zemljiško knjižno dovolilo, če le to ni deponirano pri notarju; -----
- pogodbo o opravljanju upravnih storitev sklenjeno z upravnikom. -----

(3.) (tretjič) Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik. Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti vse morebitne ugotovljene pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu od prevzema. -----

(4.) (četrtič) Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine mora prodajalec kupca opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, in na pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučiti, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, kupec ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, tudi če odprave teh napak ob prevzemu ni zahteval, in ne izgubi pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine, tudi če ob prevzemu nepremičnine ni izjavil, da uveljavlja to pravico. -----

(5.) (petič) Če se ob izročitvi in prevzemu ne ugotovijo napake, oziroma kupec ne zahteva odprave očitnih napak, po prevzemu nepremičnine ne more več zahtevati, da prodajalec te napake odpravi. -----

(6.) (šestič) Zapisnik mora obsegati: -----

- opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim določenim s prodajno pogodbo; -----
- izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine; -----
- izjavo kupca o prevzemu listin iz 2. (drugega) odstavka tega člena; -----
- morebitno zahtevo kupca za odpravo napak in rok za to; -----
- morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude; -

- izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah in pravnih posledicah vezanih na prevzem nepremičnine iz 4. (četrtega) odstavka tega člena. -----

(7.) (sedmič) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupcu zaračuna obratovalne in druge stroške, ki jih je imel z nepremičnino. -----

(8.) (osmič) Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po 2. (drugem) odstavku 12. (dvanajst) člena teh splošnih pogojev. -----

(9.) (devetič) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga (5. odst. 19. čl. ZVKSES), se šteje, da je z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino. Od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja ter riziko morebitne protipravne zasedbe nepremičnine. -----

(10.) (desetič) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov objekta ter tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine. -----

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

----- 18. (osemnajsti) člen -----

----- Odprava skritih napak -----

(1.) (prvič) Prodajalec odgovarja za skrite napake, če se pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine, za napake solidnosti gradnje pa, če se pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine. -----

(2.) (dve) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skriti napaki v dveh mesecih od njenega odkritja, pri napaki v solidnosti gradbe pa v šestih mesecih. Obvestilo je pravočasno, če je v tem roku poslano priporočeno ali ga prodajalec do izteka roka prejme na drug način, sicer kupec izgubi pravico sklicevati se na to napako. -----

(3.) (tri) Prodajalec mora v roku petnajstih dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti mnenje o vzrokih za napako in načinu odprave, ter napako odpraviti v roku dveh mesecev od prejema obvestila. Če prodajalec ne dostavi mnenja v roku enega meseca ali ne odpravi napake v roku dveh mesecev, lahko kupec sam odpravi te napake na stroške prodajalca, ali zahteva znižanje kupnine ali vztraja pri odpravi napak. -----

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

----- 19. (devetnajsti) člen -----

----- Oblikovanje in vpis etažne lastnine -----

Prodajalec mora v skladu z določili ZVKSES izdelati elaborat in predlagati vpis posameznega objekta in njegovih posameznih delov v kataster stavb ter po vpisu objekta in njegovih posameznih delov v kataster stavb, sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine in predlagati vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.-----

----- **20. (dvajseti) člen** -----

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

(1.) (ena) Prodajalec mora najkasneje v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za objekt, ob predložitvi dokazila plačila celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 2. oz 3. točki 15. člena ZVKSES, izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem je njegov podpis notarsko overjen, za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe v korist kupca. -----

(2.) (drugič) Prodajalec lahko obveznost iz 1. (prve) točke tega člena izpolni tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca za dvig iz hrambe. -----

(3.) (tretjega) V primeru iz drugega odstavka tega člena, mora prodajalec v roku iz prvega odstavka tega člena kupca obvestiti o notarski hrambi in mu poslati kopijo zemljiškoknjižnega dovolila. -----

(4.) (četrtič) Stroške vpisa lastninske pravice pri kupljeni nepremičnini nosi kupec. -----

(5.) (petič) Prodajalec se zavezuje, da bo pri zastavnih upnikih izposloval izdajo izbrisnega dovolila, kar bo kupcu omogočilo, da bo po plačilu kupnine, zmanjšane za zadržani del v skladu z ZVKSES, na kupljeni stanovanjski enoti vknjižil lastninsko pravico na svoje ime, prosto bremena zastavne pravice. Zadržani del kupnine mora biti v vsakem primeru pred izročitvijo nepremičnine nakazan na fiduciarni račun notarja. V takem primeru bo kupec glede na namen zadržanih sredstev po ZVKSES podpisal notarski zapisnik o hrambi denarja -----

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

----- **21. (enaindvajseti) člen** -----

----- **Uporaba določb** -----

(1.) (prvič) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov stavbe iz 6. (šestega) člena teh splošnih pogojev. -----

(2.) (drugič) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe. -----

----- **22. (dvaindvajseti) člen** -----

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

(1.) (prvič) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov stavbe iz 6. (šestega) člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. ---

(2.) (drugič) Etažni lastniki lahko podrobnejšo vsebino medsebojnih razmerij uredijo s Pogodbo o medsebojnih razmerjih.-----

(3.) (tretji) Prodajalec bo po pridobitvi uporabnega dovoljenja sklenil Pogodbo o opravljanju upravniških storitev z izbranim upravnikom skladno z 21. čl. ZVKSES za obdobje 1. (prvega) leta in mu predal skupne dele stavbe.-----

----- 23. (triindvajseti) člen -----

----- Uporaba -----

(1.) (prvič) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe, naprave, inštalacije in skupna zemljišča uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike. -----

Pri uporabi skupnih delov iz 6. (šestega) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red objekta, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----

(2.) (drugič) Celotna podoba objektov in zunanje ureditve je avtorsko delo arhitektov Nataše Marš Napast in Rafka Napast in je kot taka zaščiten z Zakonom o avtorski in sorodnih pravicah (ZASP, Ur. l. RS št. 16/2007).-----

(3.) (tretjič) Kupci se zavezujejo, da ne bodo spreminjali zunanje podobe objektov in okolice, zlasti pa ne bodo postavljali zunanjih klima naprav na mesta, kjer niso predvidene s pred inštalacijami ter ne bodo izvajali zapiranja ali zasteklitev teras, postavljali nadstreškov ali tend in podobno ter da bodo vzdrževali in obnavljali objekte v skladu s prvotno podobo.-----

(4.) (četrtič) Kupci dupleks stanovanj so dolžni zagotoviti dostop do strehe – skupnega dela stavbe, za morebitna vzdrževanja in pregled strehe ter naprav na njej.-----

(5.) (petič) Šteje se, da s sklenitvijo prodajne pogodbe za nepremičnino kupci dajejo soglasje vsakokratnemu lastniku navedenih enot za opravljanje dejavnosti kratkoročne oddaje v najem. -

----- 24. (štiriindvajseti) člen -----

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

(1.) (prvič) Vsak etažni lastnik je dolžan vzdrževati in prenavljati svoje stanovanje ter prispevati k vzdrževanju skupnih delov stavbe in naprav skladno s svojim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe. -----

(2.) (drugič) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih oziroma skladno z določili Stanovanjskega zakona in morebitne pogodbe o medsebojnih razmerjih . -----

----- 25. (petindvajseti) člen -----

----- Zaupnost podatkov -----

Prodajalec se zavezuje, da bo vse podatke, ki jih bo pridobil v zvezi s prodajno pogodbo varoval kot zaupne in jih ne bo sporočal tretjim osebam, niti kako drugače omogočal, da bi tretje osebe lahko izvedele za te podatke. Razen v kolikor bo potrebno te podatke posredovati hipotekarnim upnikom, izvajalcem, dobaviteljem ali upravnim in sodnim organom, oziroma



notarju, ter da bodo te osebe uporabljale podatke v skladu s predpisi o varovanju osebnih podatkov.-----

-----8. (osmič) poglavje: KONČNE DOLOČBE-----

-----26. (šestindvajseti) člen-----

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

(1.) (ena) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema in so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezna nepremičnina. -----

(2.) (drugič) V primeru, da prodajna pogodba kakšno vprašanje ureja drugače kot določba teh splošnih pogojev, velja določba prodajne pogodbe pod pogojem, da ni v nasprotju z ZVKSES. -

(3.) (tretjič) Za vse spore med kupcem in prodajalcem je pristojno krajevno pristojno sodišče. --

Ljubljana, dne 18.09.2026 (osemnajstega septembra dvatisočšestindvajset) -----

Prodajalec:
UAAU 4U d.o.o.
direktor Rafko Napast





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/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Izlok Bokavšek
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00B58988ED0000000057
Potek veljavnosti: 25. 08. 2028
Čas podpisa: 04. 06. 2025 11:09
Št. dokumenta: 351-1679/2023-6224-30

Številka: 351-1679/2023-6224-30
Datum: 04.06.2025
u.p.: MOP-UE0052-P2

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje

da je odločba - sklep številka 351-1679/2023-6224-30
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 4. 6. 2025 postal/a

- dokončen/na dne

- pravnomočen/na dne 16. 6. 2025
(ustrezno označi)

Številka:

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP 133/23 in 85/24 – ZAID-A; v nadaljevanju: GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja podjetja UAAU 4U d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa podjetje 2arhitekta d.o.o., Vižmarska pot 8, 1000 Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju podjetju UAAU 4U d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov, na zemljiščih parc.št. 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5 k.o. Bežigrad (2636) s pripadajočo zunanjo, prometno parkirno in komunalno ureditvijo, po dokumentaciji št. 2021-044, datum januar 2023, in 2021-044 (dopolnitev 1) datum december 2024, izdelovalec podjetje 2arhitekta d.o.o., Vižmarska pot 8, 1000 Ljubljana.

Objekt 1:

- zahtevnost objekta: Manj zahteven objekt
- klasifikacija celotnega objekta: CC SI - 11220 tri in večstanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta: CC SI - 11220 tri in večstanovanjske stavbe
- opis objekta:

zazidana površina:	271,3 m ²
uporabna tlorisna površina:	1484,7 m ²
bruto tlorisna površina:	1874,4 m ²
bruto prostornina:	5567,4 m ³
tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem:	19,8 x 13,7 m (skrajne dimenzije)
višinska kota P:	+302,4 m n.v.
najvišja višinska kota:	+315,0 m n.v.
etažnost:	2K+P+2+T
najvišja višina objekta, merjeno od višinske kote P:	12,6 m
število stanovanjskih enot:	12
število parkirnih mest:	16
fasada:	tankoslojna
streha:	ravna

naklon: 2°

Objekt 2:

- zahtevnost objekta: Manj zahteven objekt
- klasifikacija celotnega objekta: CC SI - 11220 tri in večstanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta: CC SI - 11220 tri in večstanovanjske stavbe
- opis objekta:
 - zazidana površina: 271,3 m²
 - uporabna tlorisna površina: 1484,7 m²
 - bruto tlorisna površina: 1874,4 m²
 - bruto prostornina: 5567,4 m³
 - tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem: 19,8 x 13,7 m (skrajne dimenzije)
 - višinska kota P: +302,4 m n.v.
 - najvišja višinska kota: +315,0 m n.v.
 - etažnost: 2K+P+2+T
 - najvišja višina objekta, merjeno od višinske kote P: 12,6 m
 - število stanovanjskih enot: 12
 - število parkirnih mest: 16
 - fasada: tankoslojna
 - streha: ravna
 - naklon: 2°

Objekt 3:

- zahtevnost objekta: Manj zahteven objekt – uvoz v klet z avtodvigalom
 - klasifikacija celotnega objekta: CC SI - 12420 garažne stavbe
 - klasifikacija posameznih delov objekta: CC SI - 12420 garažne stavbe
 - opis objekta:
 - zazidana površina: 59,7 m²
 - uporabna tlorisna površina: 0 m²
 - bruto tlorisna površina: 152,4 m²
 - bruto prostornina: 453,4 m³
 - tlorisne dimenzije na stiku z zemljiščem: 6,8 x 4,9 m (avtodvigalo)
8,8 x 3,0 m (uvoz v klet)
 - najnižja višinska kota: +296,5 m n.v.
 - najvišja višinska kota: +302,4 m n.v.
 - etažnost: 2K
 - najvišja višina objekta, merjeno od najnižje višinske kote: 5,9m
 - število stanovanjskih enot: 2
 - število parkirnih mest: 2
 - fasada: tankoslojna
 - streha: ravna
 - naklon: 2°
- faktor zazidanosti (FZ) 38,1 % (objekt 1)
38,1 % (objekt 2)
- faktor odprtih bivalnih površin: 35,9 % (objekt 1)
35,9 % (objekt 2)

faktor zelenih površin (FZP): 23,0 % (oba objekta)
faktor izrabe (FI): (ni določen)

Odmik najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta1:

- od zem. parc.št. 832/7 k.o. Bežigrad 5,04 m
- od zem. parc.št. 807/1 k.o. Bežigrad 10,23 m
- od zem. objekta 2 v lasti investitorja: 1,68 m
- od zem. parc.št. 1453/43 k.o. sp. Šiška 8,65 m

Odmik najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta2:

- od zem. parc.št. 802/3 k.o. Bežigrad 4,00 m
- od zem. parc.št. 807/1 k.o. Bežigrad 6,05 m
- od zem. objekta 1 v lasti investitorja: 1,68 m
- od zem. parc.št. 1453/43 k.o. sp. Šiška 8,62 m

- mnenja št.:
 - 3512-94/2023-4 datum 08.05.2023, MOL, Oddelek za urejanje prostora.
 - 3511-1724/2024-4 datum 18.02.2025 in 3511-244/2023-4 datum 02.03.2023 (soglasje) MOL OGD.
 - 1393563(13955/2023-MK) z dne 07.03.2023 Elektro Ljubljana, d.d., Javno podjetje za distribucijo el. energije
 - JPE-351-096/2022-010(P-36957) datum 17.02.2023, Energetika Ljubljana d.o.o.
 - S-292-23V, datum 21.04.2023, JP Vodovod Kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – vodovod.
 - S-292-23K, datum 17.03.2023, JP Vodovod Kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – kanalizacija.
 - VOK-355-009/2023-002, datum 07.02.2023, JP Vodovod Kanalizacija snaga, d.o.o., Ljubljana – podatek o nivoju podzemne vode.
 - 35508-1020/2023-3 datum 07.03.2023, MOP DRSV
 - 351-85/2023-2 datum 10.03.2023, MO
 - 31002-60/2022-16 datum 23.09.2024 SŽ infra. d.o.o.
- parcela, namenjena gradnji:
 - Parcela, namenjena gradnji zajema zemljišče s parcelno št. parc.št. 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5 k.o. Bežigrad (2636) in meri 1927m² od tega: objekt 1: 678,84 m² objekt 2: 678,79 m² skupno zemljišče: 569,37 m² (uvoz, tlakovane površine in ostalo – dovoz)
- poteki priključkov na GJI:
 - vodovod, parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) (nov priključek, nov jašek)
 - elektro priključek, parc.št. 810/2, 832/7, 808/2 k.o. Bežigrad (2636) (nov priključek, nova merilna omarica)
 - plin, parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) (nova merilna omarica)
 - fekalne vode, parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) (nov priključek)
 - meteorna kanalizacija, parc.št., 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5 k.o. Bežigrad (2636) (ponikovalnica)
- Seznam zemljišč, preko katerih poteka priključek na javno cesto:
 - zem. parc.št. 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) (nov priključek kot en dovoz do objektov)

- I. Dokumentacija št. 2021-044, datum januar 2023, in 2021-044 (dopolnitev 1) datum december 2024, izdelovalec podjetje 2arhitekta d.o.o., Vižmarska pot 8, 1000 Ljubljana za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- II. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za gradnjo objekta. Ne glede na navedeno, investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
- III. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne izvede gradnje.
- IV. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso nastali.

Obrazložitev

Podjetje 2arhitekta d.o.o., Vižmarska pot 8, 1000 Ljubljana, ki zastopa investitorja podjetje UAAU 4U d.o.o., Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana je pri tukajšnjem organu 18.05.2023 zadnjič dopolnjeno 26.03.2025, na predpisanem obrazcu v pisni obliki podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov, na zemljiščih parc.št. 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5 k.o. Bežigrad (2636) s pripadajočo zunanjo, prometno parkirno in komunalno ureditvijo.

K zahtevi je bila priložena:

- dokumentacija za pridobitev gradbenega št. 2021-044, datum januar 2023, in 2021-044 (dopolnitev 1) datum december 2024, izdelovalec podjetje 2arhitekta d.o.o., Vižmarska pot 8, 1000 Ljubljana.
- pooblastilo za zastopanje
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev navedena v izreku

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 projektna dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43.člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47.člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona,
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,



7. 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; v nadaljevanju: Pravilnik) in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.
2. a) K nameravani gradnji so pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona navedena v izreku.
b) Upravni organ ugotavlja, da je predmetna gradnja skladna z določili prostorskega akta: Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DP18, 59/22) nahaja v enoti urejanja prostora EUP: BE-102, SSsv - splošne večstanovanjske površine in tip zazidave NV – srednje visoka stavba v zelenju), in sicer je bilo preverjeno, da je
 - vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena z DGD, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja po DGD.
 - da je vrsta nameravane gradnje oz. spremembe namembnosti dopustna.
 - da bosta tipologija in oblikovanje ustrezna
 - da dovoljena velikost in zmogljivost objekta ne bosta preseženi
 - da bodo lega in odmiki ustrezni
 - da bo parcelacija ustrezna
 - da je zagotovljena skladnost glede zelenih površin
 - da je zagotovljena skladnost glede parkirnih površin
 - da je zagotovljena skladnost glede prometne infrastrukture
 - da je zagotovljena skladnost v zvezi z okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko gospodarsko javno infrastrukturo (minimalna komunalna oskrba). Zemljišče še ni obstoječe komunalno opremljeno, za potrebe dveh novih objektov se bodo izvedli komunalni vodi po zemljišču investitorja ter še dodatno po zemljiščih v lasti MOL: parc.št. 810/2, 832/7, 808/4 k.o. Bežigrad (2636), ter dovoz po obstoječih zemljiščih v lasti MOL (v naravi obstoječa dovozna pot): parc.št. 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) za del so pridobljene služnosti. Zemljišče parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) v lasti MOL, se ne bo uporabljalo kot dovoz na zemljišče investitorja. Za dostop kletne etaže in parkiranja je predviden samo dostop po dovozni poti parc.št. 2226/9 k.o. Bežigrad (2636).
3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo za objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste.
4. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo in predloženega soglasja je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljišču s parc. št. 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5 k.o. Bežigrad (2636), ter dostop na obstoječo javno prometno površino parc. št. parc.št. 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) in priključitev na komunalne vode, parc.št. 810/2, 832/7, 808/4, k.o. Stožice (1735) na zemljiščih v lasti MOL. Upravni organ je dne 04.06.2025 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
5. Na podlagi 226. člena 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

20.07.2023 prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-428/2023-2, ki jo je dne 19.07.2023 izdala Mestna občina Ljubljana, 23.08.2023 pa je prejel še obvestilo, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v celoti 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 morebitne stranke v predmetnem postopku zemljiškoknjižni lastniki sosednjih nepremičnin: Miroslav Krašovec, Ulica bratov Židan 28, 1000 Ljubljana, Terezija Marija Krašovec, Ulica bratov Židan 28, 1000 Ljubljana, Revulk d.o.o. in Rema Tip Top d.o.o., Ulica bratov Židan 32, 1000 Ljubljana.

Upravni organ je razpisal ustno obravnavo za datum 20.07.2023 in vabil stranske udeležence lastnike sosednjih zemljišč. Na obravnavo so bili vabljeni zgoraj navedeni stranski udeleženci postopka. Obravnave se je po predhodnem dogovoru na dan 12.07.2023 udeležil predstavnik podjetij Revulk d.o.o. in Rema Tip Top d.o.o. zaradi predvidene odsotnosti na dopustu na dan 20.07.2023. Po seznanitvi z dokumentacijo za gradbeno dovoljenje je Sašo Bodlaj Žvokelj kot stranski udeleženec za podjetji za Rema Tip Top d.o.o. in Revulk d.o.o. izjavil, da se ohranja služnostno oz. uporabno pot, ki jo podjetji dnevno uporabljata za potrebe opravljanja dejavnosti. Rafko Napast predstavnik projektanta je za investitorja izjavil, da je omenjena dovozna oz. uporabna pot v lasti Mestne občine Ljubljana in bo v času gradnje ves čas prevozna ter bo s tem omogočena nemotena uporaba za potrebe opravljanja dejavnosti podjetij Rema Tip Top d.o.o. in Revulk d.o.o.

Miroslav Krašovec in Terezija Marija Krašovec sta se udeležila ustne obravnave na razpisani termin. Po seznanitvi z dokumentacijo za gradbeno dovoljenje sta Miroslav Krašovec in Terezija Marija Krašovec kot stranska udeleženca izjavila, da glede bodoče gradnje predlagata investitorju, da za čas gradnje uporablja dovoz iz zahodne strani zemljišča investitorja. Nadalje se opozarja investitorja, da se na severni strani njunega objekta ne sme posegati v podzemni del zaradi lokacije kleti, ki se nahaja izven fasade objekta v dolžini cca 1 m, ob vzhodni fasadi njunega objekta pa se nahaja greznica (cca 2 m izven objekta), ki ni v funkciji greznice, je pa v funkciji odvoda odpadne vode v kanalizacijo. To je potrebno upoštevati pri morebitnih posegih v dovozno pot in bodoči predvideni obnovi vodovoda. Investitorju tudi predlagata, da se za dostop do novih objektov po končani gradnji uporablja zahodno dostopno cesto, ker je obstoječa dovozna pot z vzhodne strani preozka za srečanje vozil (širina na najožjem delu je samo 2,75 – 3 m) kot tudi uporaba tovornih vozil. Rafko Napast predstavnik projektanta je za investitorja izjavil, da bo predlagano upoštevano pri izvajanju objekta. Kar zadeva predlog o dostopu se investitor strinja, da je dostop po zahodni strani najboljša rešitev. Predlaga pa da se ob sprejemanju DPN za Slovenske železnice predlog predstavi.

Miroslav Krašovec in Terezija Marija Krašovec sta 31.08.2023 naknadno po ustni obravnavi podala upravnemu organu pisno izjavo o nestrinjanju uporabe zemljišča parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) v lasti MOL kot zemljišče za prometni dostop do garažne kleti bodočih objektov. 28.06.2024 pa je upravni organ prejel dopis lastnikov individualnih stanovanjskih hiš - uporabnikov zemljišč parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) v lasti MOL in podaljška parc.št. 807/2 k.o. Bežigrad (2636) v lasti MOL, ki so uporabniki omenjenih zemljišč (v naravi Ulica Bratov Židan). V dopisu so navedli nestrinjanje z uporabo omenjenih zemljišč za potrebe bodočih objektov investitorja. Investitor je po seznanitvi z nestrinjanji glede glavnega dostopa do predvidenih objektov po zemljiščih parc.št. 807/2, 808/4 k.o. Bežigrad (2636), ki so bila naslovnjena na upravni organ pristopil k spremembi projekta in sicer spremembi lokacije dovoza v kletno garažo predvidenih objektov. Investitor je projekt DGD spremenil in dostop v kletno garažo predvideval namesto kot prvotno planirano po zemljiščih 807/2, 808/4 k.o. Bežigrad (2636), po novem po zemljišču 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) kot edini dostop. Po zemljišču

2226/9 k.o. Bežigrad (2636) je bil že po prvotnem stanju predviden dostop za gradbišče in čas gradnje objektov.

Za spremembo dostopa so bil prodobljena nova mnenja mnenjedajalcev Slovenske Železnice in MOL OGDG k dopolnitvi 1 projekta DGD.

Stranski udeleženci Miroslav Krašovec, Ulica bratov Židan 28, 1000 Ljubljana, Terezija Marija Krašovec, Ulica bratov Židan 28, 1000 Ljubljana, Revulk d.o.o. in Rema Tip Top d.o.o., Ulica bratov Židan 32, 1000 Ljubljana so bili s strani investitorja že predhodno seznanjeni z novim dostopom.

Revulk d.o.o. in Rema Tip Top d.o.o. so na zapisnik 19.03.2025 posredovali izjavo glede novega dostopa do investitorjevih predvidenih objektov in sicer, da je občinska cesta po zemljišču 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) edina dovozna pot tudi do njihovega objekta, kjer se opravlja poslovna dejavnosti in da mora ta dovozna cesta v bodoče še naprej omogočati dostop za opravljanje njihove dejavnosti brez ovir in motenj ter brez posegov in motenj na njihova zasebna zemljišča, kjer se opravlja poslovna dejavnost. Investitor je izjavil, da z uporabo Občinske poti za potrebe dovoza do kletne garaže stanovanjskih objektov ne bo motenj in ovir za motenje opravljanja poslovne dejavnosti.

Miroslav Krašovec, in Terezija Marija Krašovec, Ulica bratov Židan 28, 1000 Ljubljana sta glede nove rešitve dostopa preko pooblaščenca podala strinjanje z dostopom po zemljišču 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) kot edinim dostopom do predvidenih novih dveh objektov investitorja.

Upravni organ ugotavlja glede na pripombe v dopisu lastnikov individualnih stanovanjskih hiš - uporabnikov zemljišč parc.št. 808/4 k.o. Bežigrad (2636) v lasti MOL in podaljška parc.št. 807/2 k.o. Bežigrad (2636) v lasti MOL, ki so uporabniki omenjenih zemljišč (v naravi Ulica Bratov Židan) in njihovega nestrinjanja z uporabo omenjenih zemljišč za potrebe bodočih objektov investitorja, da je investitor z novo lokacijo dovoza do predvidenih objektov po zemljišču 2226/9 k.o. Bežigrad (2636) ugodil pripombi lastnikov obstoječih hiš ob ulici Bratov Židan, kot tudi pripombi stranskih udeležencav Krašovec.

Upravni organ ugotavlja, da so oddaljenosti predvidenih dvostanovanjskih objektov glede na višino (12,6m) in oddaljenosti od parcelnih mej v mejah zadostnega in s tem objekt ne bo povzročal prekomernih vplivov na okolico (vključno z osončenjem okoliških zemljišč v zasebni lasti (tudi na večji oddaljenosti). Zemljišče investitorja z zahodne in severne strani meji na javne prometne površine brez stanovanjskih objektov, na vzhodni strani meji na stanovanjski objekt in na južni strani meji na poslovni objekt.

Upravni organ tudi ni vabil v postopek nadaljnjih lastnikov nepremičnin v okolici. Oddaljenosti predvidenega objekta glede na višino so v mejah zadostnega in s tem objekt ne bo povzročal prekomernih povečanih vplivov na okolico (vključno z osončenjem okoliških zemljišč v zasebni lasti na večji oddaljenosti). MOL je podala pozitivno mnenje o potrditvi skladnosti s prostorskim aktom št. 3512-94/2023-4 datum 08.05.2023. ter pozitivno mnenje 3511-1724/2024-4 datum 18.02.2025, in soglasje 3511-244/2023-4 datum 02.03.2023 za potrebe izvedbe komunalnih vodov in dostopa.

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 gradnjo dveh večstanovanjskih objektov, na zemljiščih parc.št. 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5 k.o. Bežigrad (2636) s pripadajočo zunanjo, prometno parkirno in komunalno ureditvijo, 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, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13; 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.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo 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.

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 vodil

Aleš Lotrič

višji svetovalec I

Iztok Bokavšek, univ. dipl. prav.

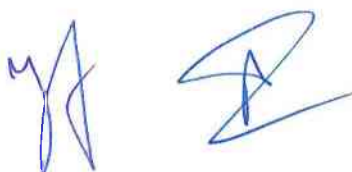
vodja oddelka

Vročiti:

- arhitekta d.o.o., Vižmarska pot 8, 1000 Ljubljana – osebno
- Odvetnik Andrej Doles, Kolodvorska 6, 1230 Domžale – osebno
- Rema Tip Top d.o.o., Ulica bratov Židan 32, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti:

- VO-KA: vokasnaga@vokasnaga.si - po e-pošti
- Elektro Ljubljana d.d. info@elektro-ljubljana.si - po e-pošti
- MOL MU OGD: ogdp@ljubljana.si - po e-pošti
- Energetika Ljubljana d.o.o.: posta@energetika.si - po e-pošti
- RS MOP DRSV: op.drsv@gov.si - po e-pošti
- MO.: glavna.pisarna@mors.si - po e-pošti
- SŽ.: infra@slo-zeleznice.si - po e-pošti



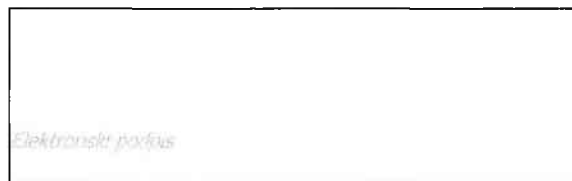
NASLOVNA STRAN ELABORATA

OBRAZEC N

JANKO ČERNE S.P.
IZMERA ZEMLJIŠČ

JANKO ČERNE INŽ. GEODEZIJE

PISARNA janko.cerne@t-2.net CESTA ANDREJA
TEL./FAX: 01/ 512 61 60 BITENCA 18
031 551 567 1000 LJUBLJANA



CJ-2026-24

Katastrska občina (šifra in ime):	2636 BEŽIGRAD	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT	2636 - STAVBA 1	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka geodetsko podjetje/projektant/sodni izvedenec)	JANKO ČERNE S.P. - IZMERA ZEMLJIŠČ Ljubljana C.Andreja Bitenca 18 1210 LJUBLJANA
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/sodni izvedenec (ime in priimek):	JANKO ČERNE Geo 0036
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	/
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	/

*Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant

PODATKI O STAVBI**OBRAZEC S-1**

Številka stavbe 2636 – STAVBA 1 Datum: 11.09.2026

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
2636 - BEŽIGRAD	804/3
2636 - BEŽIGRAD	804/4

Naslov stavbe

Pošta	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	296.5
Najvišja višinska kota (H2)	315.0
Karakteristična višina (H3)	301.0

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	6
Številka pritlične etaže	3

Leto izgradnje 2026

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

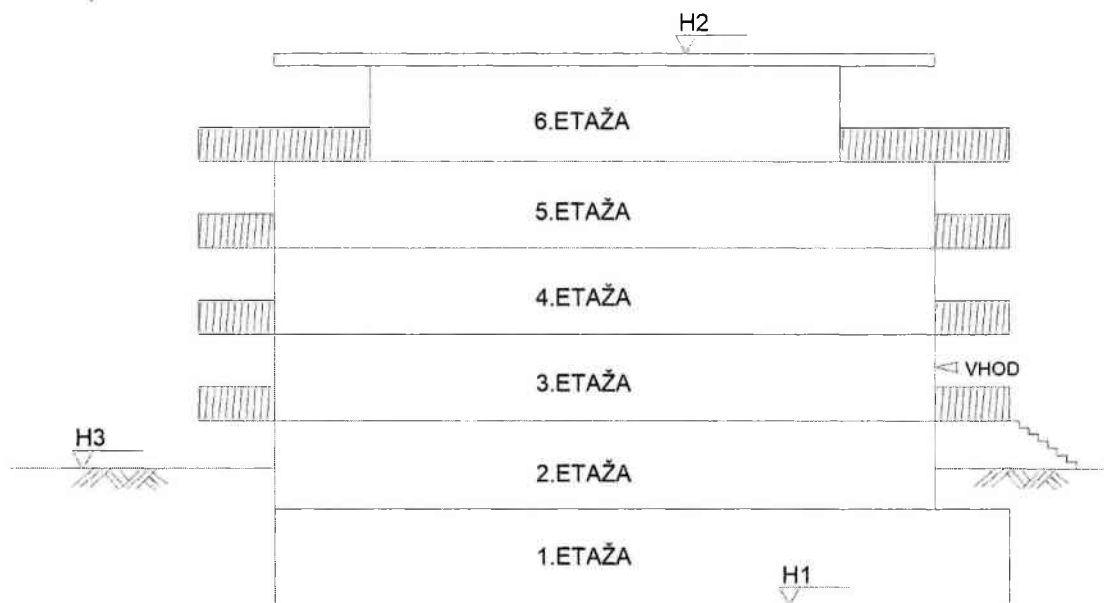
NAČRT STAVBE

OBRAZEC S-2

Številka stavbe: 2636 - STAVBA 1

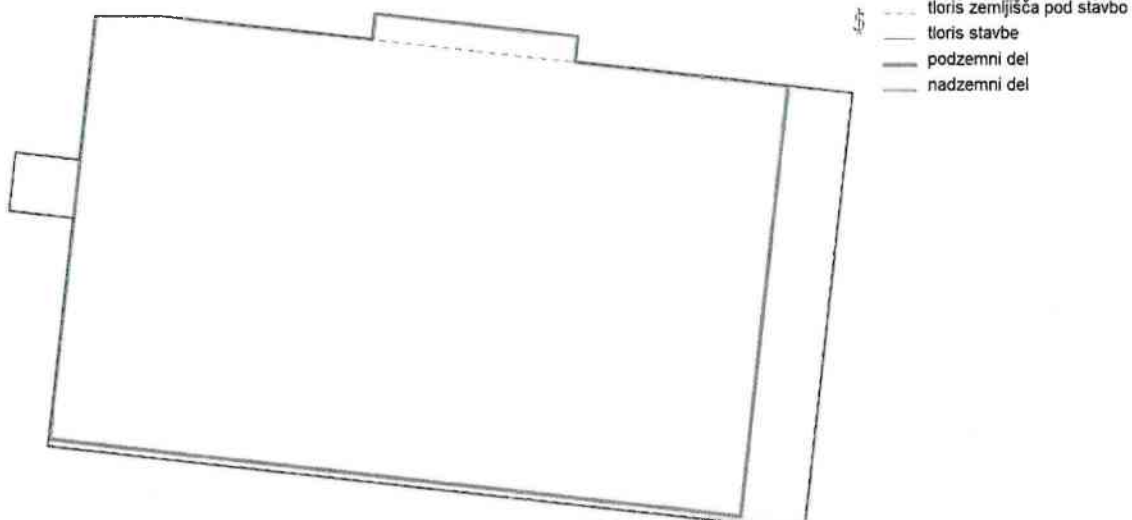
Datum: 11.09.2026

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 200



Handwritten signatures and initials.

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

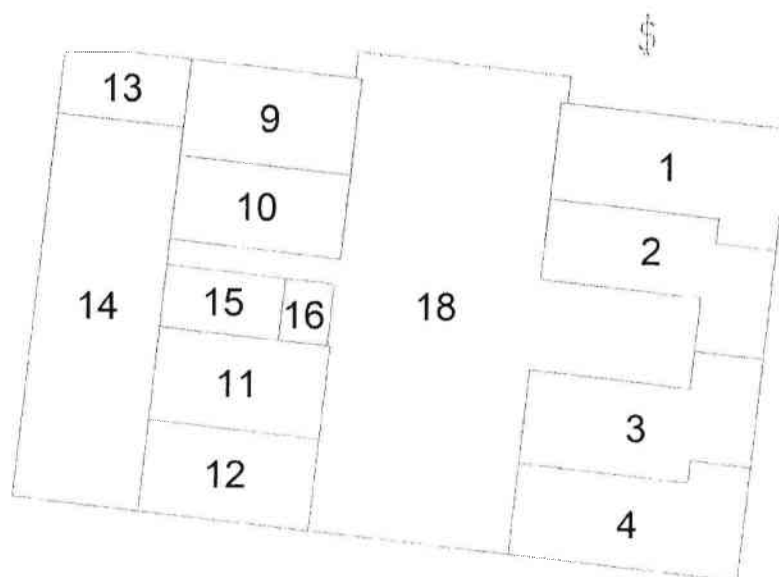
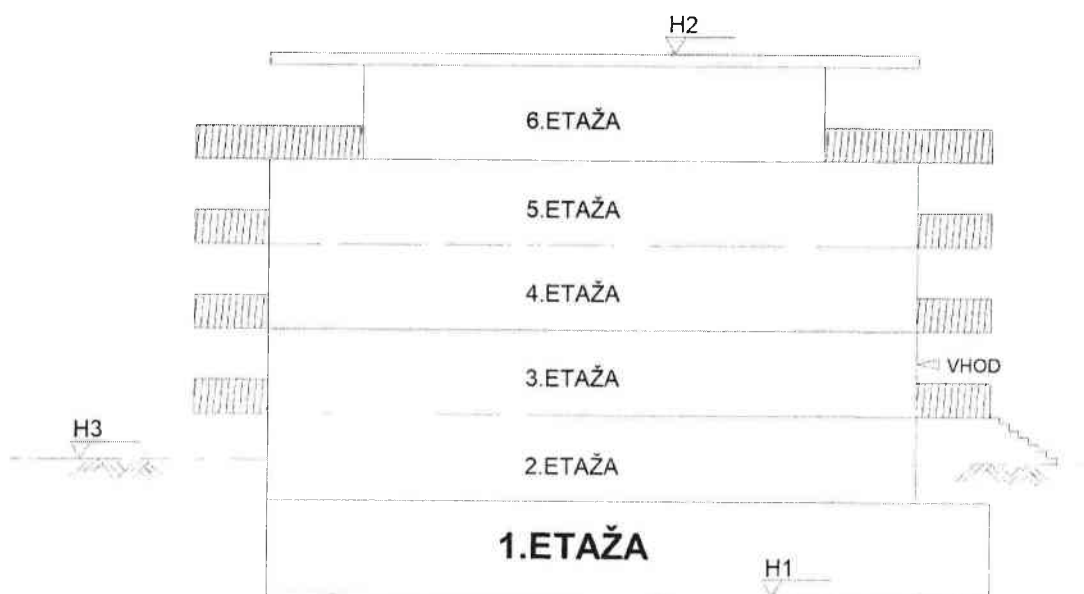
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	1	

Višina tal	296.5
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

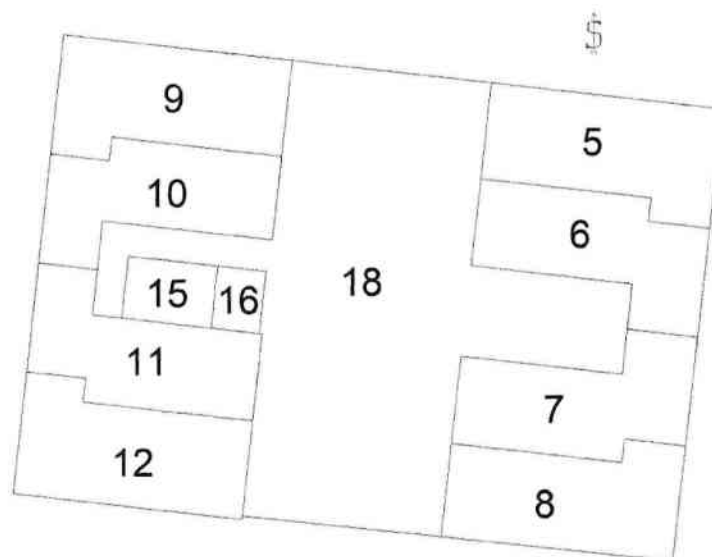
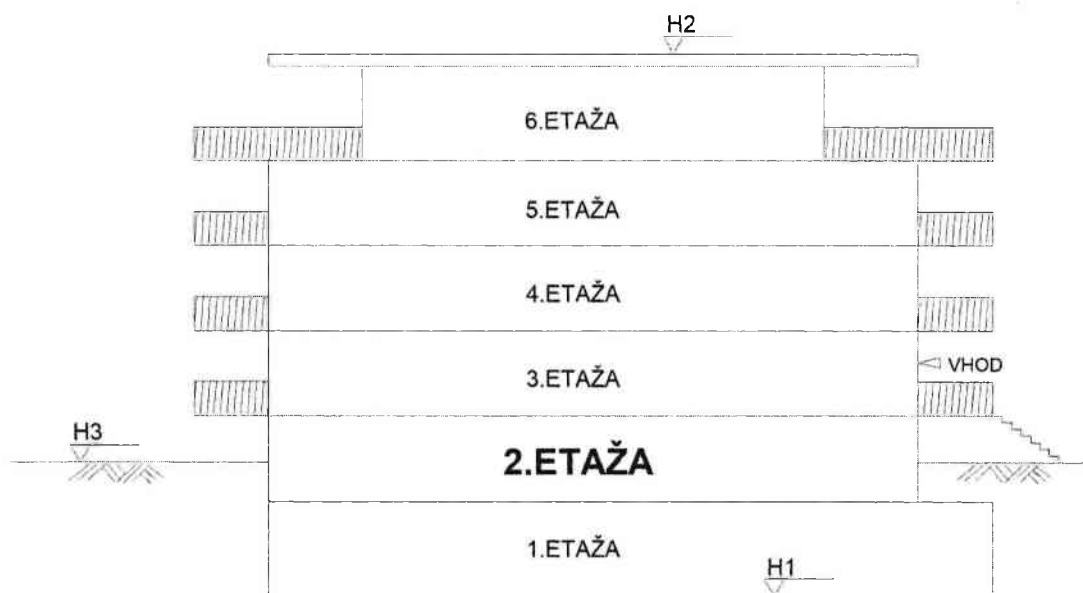
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	2	

Višina tal	299.4
Višina etaže	2.4

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

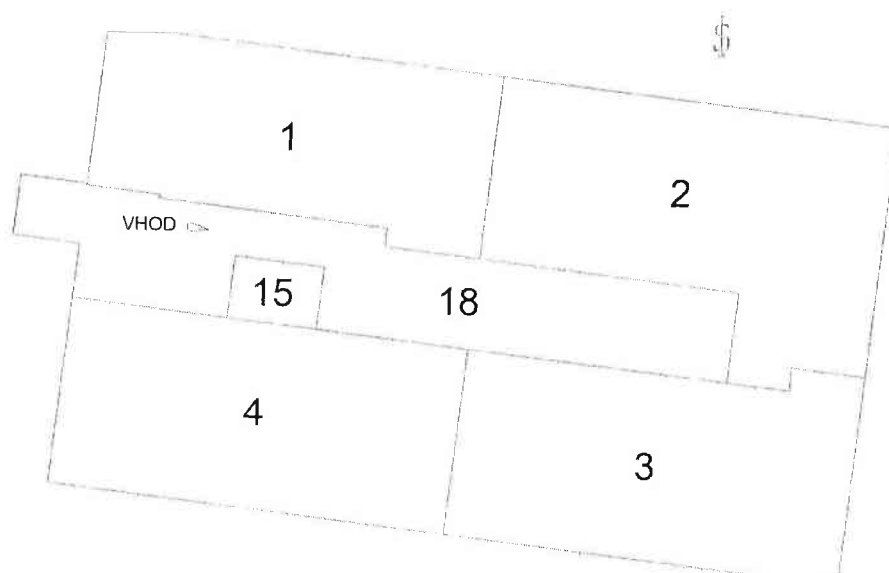
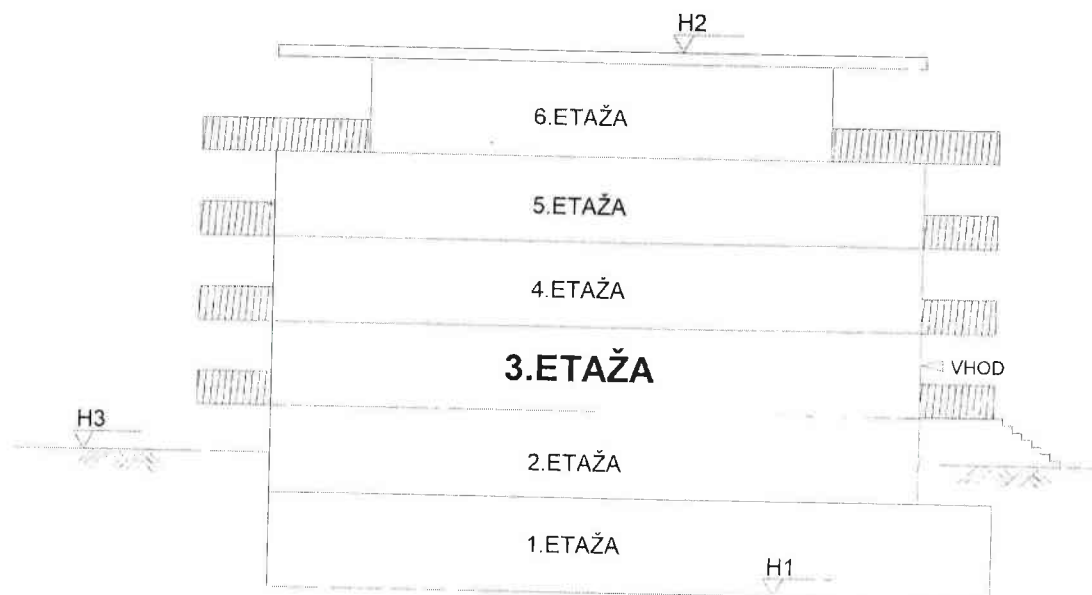
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	3	

Višina tal	302.4
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signature]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

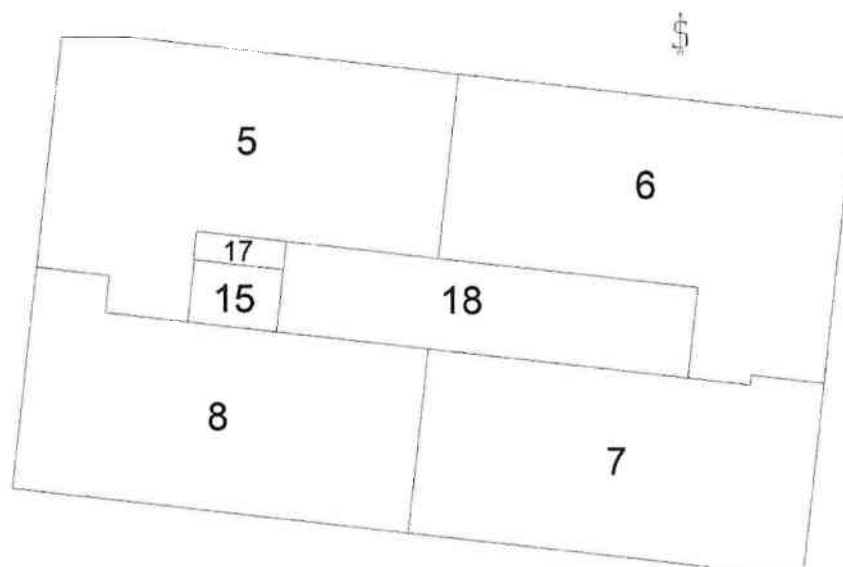
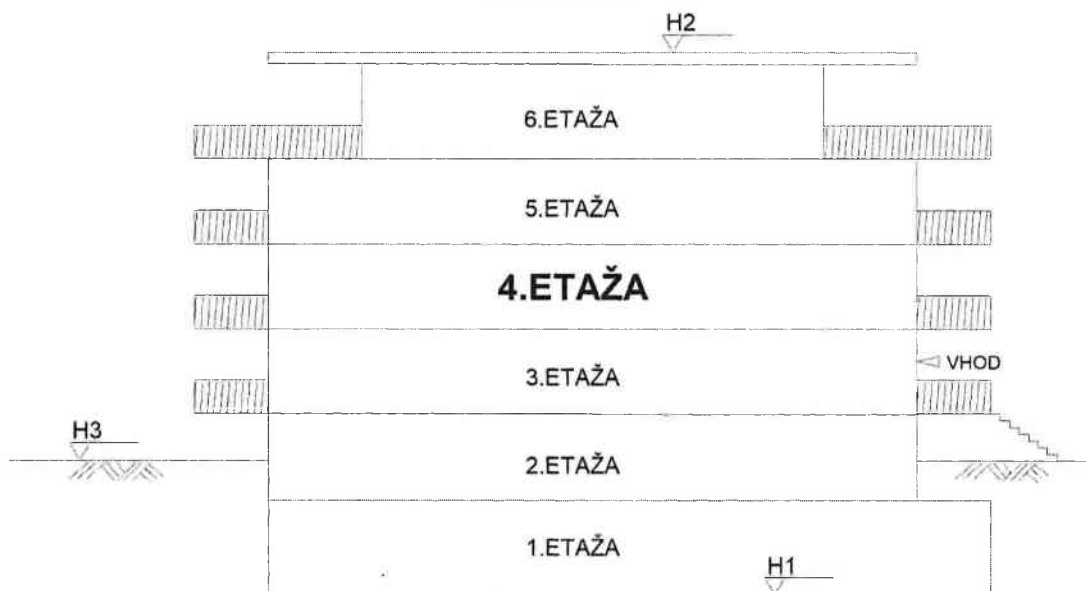
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	4	

Višina tal	305.4
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

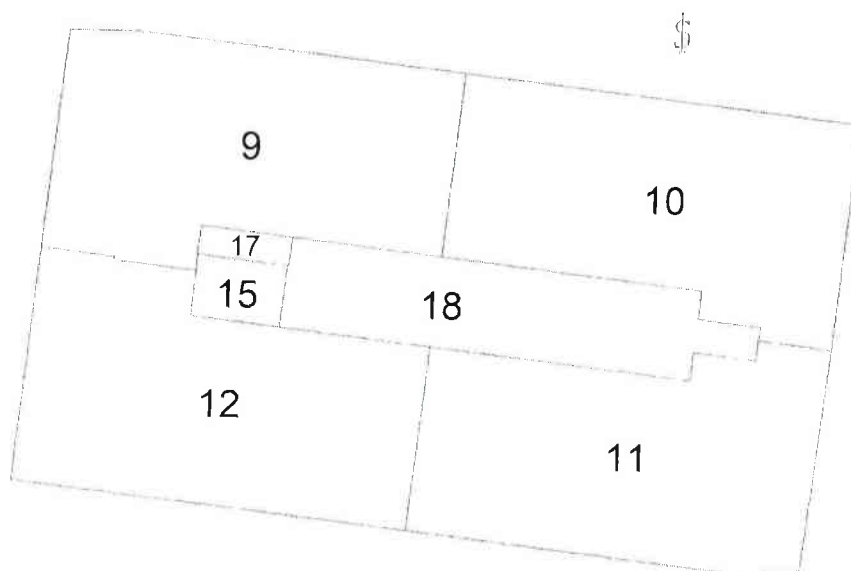
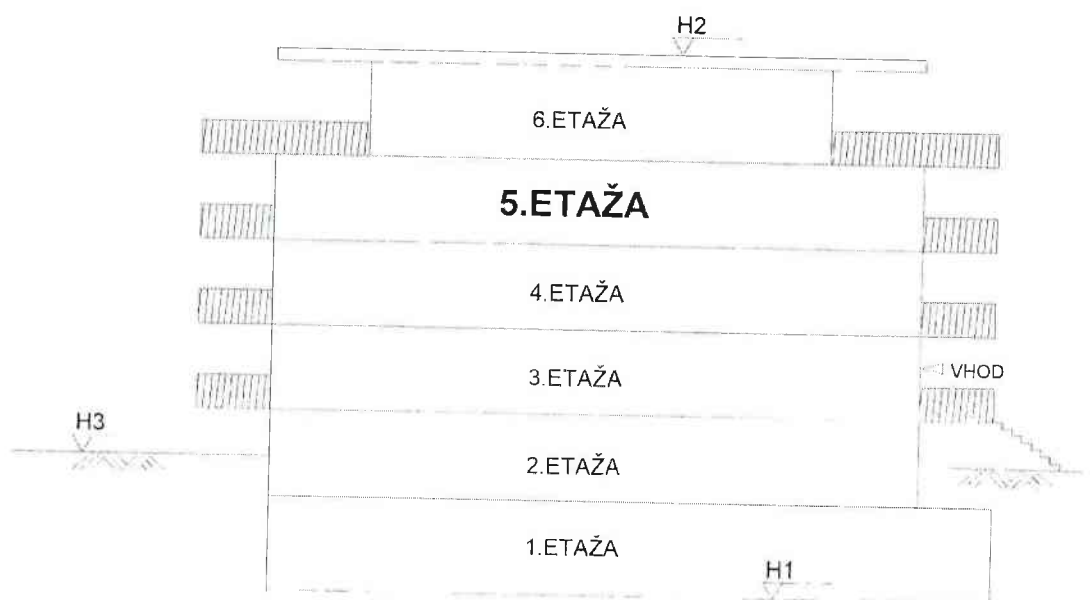
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	5	

Višina tal	308.4
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signatures]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

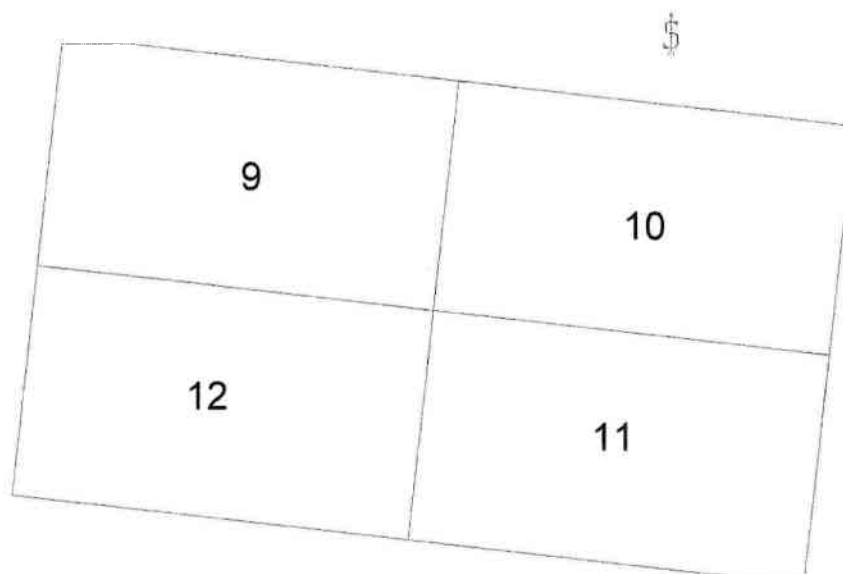
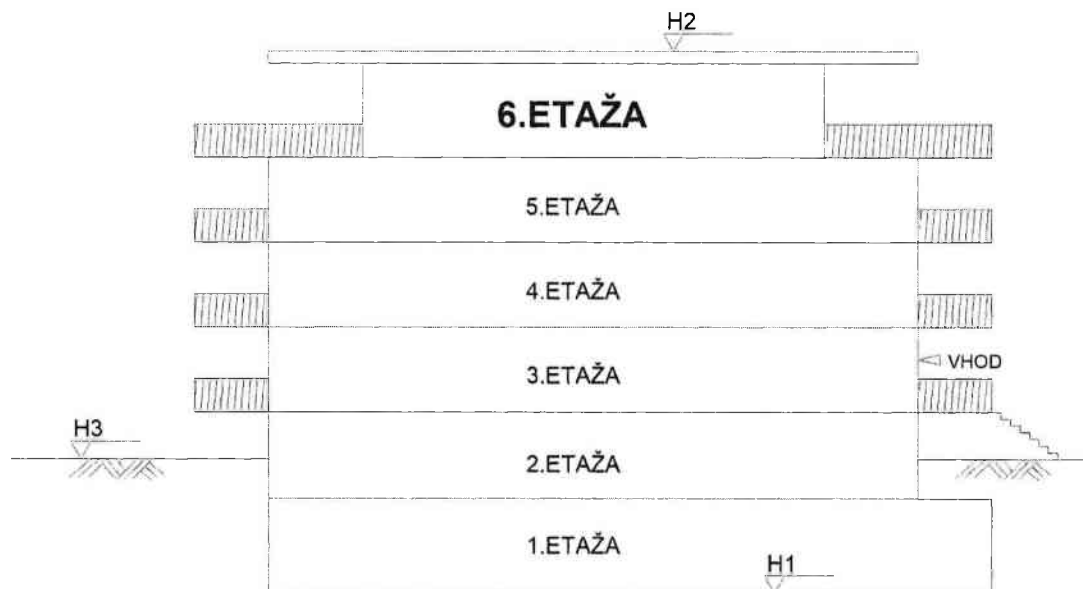
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	6	

Višina tal	311.7
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC S-4

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum:	11.09.2026
------------------	-----------------	--------	------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	1		2 stanovanje	67.1	
2	2		2 stanovanje	80.4	
3	3		2 stanovanje	73.7	
4	4		2 stanovanje	72.1	
5	5		2 stanovanje	80.7	
6	6		2 stanovanje	81.2	
7	7		2 stanovanje	72.9	
8	8		2 stanovanje	74.4	
9	9		2 stanovanje	162.0	
10	10		2 stanovanje	161.0	
11	11		2 stanovanje	160.9	
12	12		2 stanovanje	162.9	
13			36 tehnični prostor	5.6	
14			59 kolesarnica, čolnarna	36.1	
15			37 skupni komunikacijski prostor	20.5	
16			37 skupni komunikacijski prostor	4.4	
17			36 tehnični prostor	3.4	
18			37 skupni komunikacijski prostor	306.2	

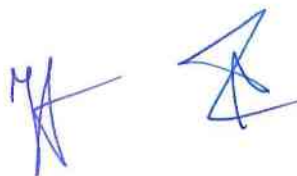
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
------------------	-----------------	-------------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora*	Površina prostorov (m ²)
1	10 odprta terasa,balkon,loža	8.8
	1 bivalni prostor	41.8
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		67.1
2	1 bivalni prostor	49.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.1
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		80.4
3	1 bivalni prostor	45.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	11.4
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		73.7
4	10 odprta terasa,balkon,loža	10.1
	1 bivalni prostor	45.5
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		72.1
5	10 odprta terasa,balkon,loža	13.1
	1 bivalni prostor	51.1
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		80.7
6	1 bivalni prostor	49.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.8
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		81.2
7	1 bivalni prostor	45.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	10.6
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		72.9
8	10 odprta terasa,balkon,loža	12.4
	1 bivalni prostor	45.5
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		74.4

Handwritten signature in blue ink, followed by a blue ink stamp that appears to be a stylized 'Z' or a similar geometric shape.

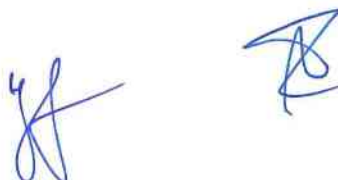
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

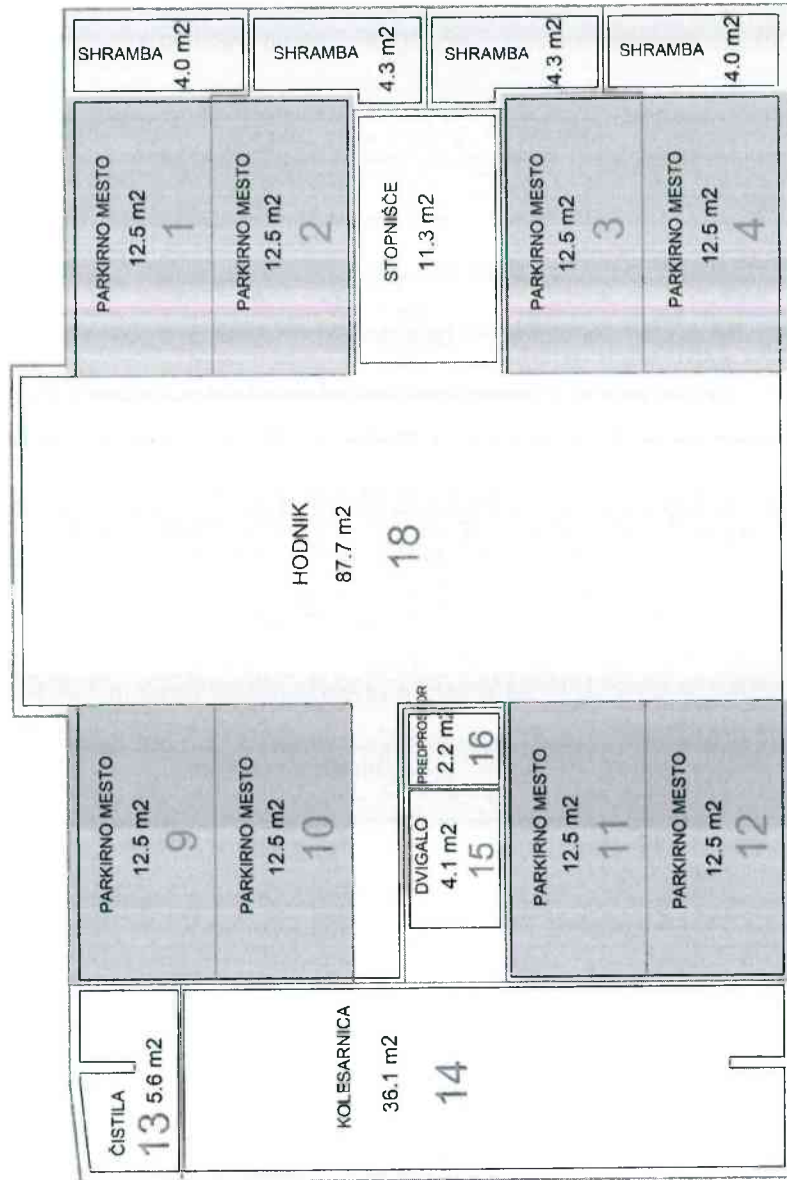
Številka stavbe:	2636 - STAVBA 1	Datum: 11.09.2026
------------------	-----------------	-------------------

9	10 odprta terasa,balkon,loža	46.4
	1 bivalni prostor	86.6
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		162.0
10	1 bivalni prostor	85.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	46.9
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		161.0
11	1 bivalni prostor	85.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	46.8
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		160.9
12	10 odprta terasa,balkon,loža	47.3
	1 bivalni prostor	86.6
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		162.9
13	14 tehnični prostor	5.6
Površina dela stavbe		5.6
14	8 shramba,sušilnica,pralnica	36.1
Površina dela stavbe		36.1
15	13 skupni komunikacijski prostor	20.5
Površina dela stavbe		20.5
16	13 skupni komunikacijski prostor	4.4
Površina dela stavbe		4.4
17	14 tehnični prostor	3.4
Površina dela stavbe		3.4
18	13 skupni komunikacijski prostor	306.2
Površina dela stavbe		306.2



PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 1	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	1	

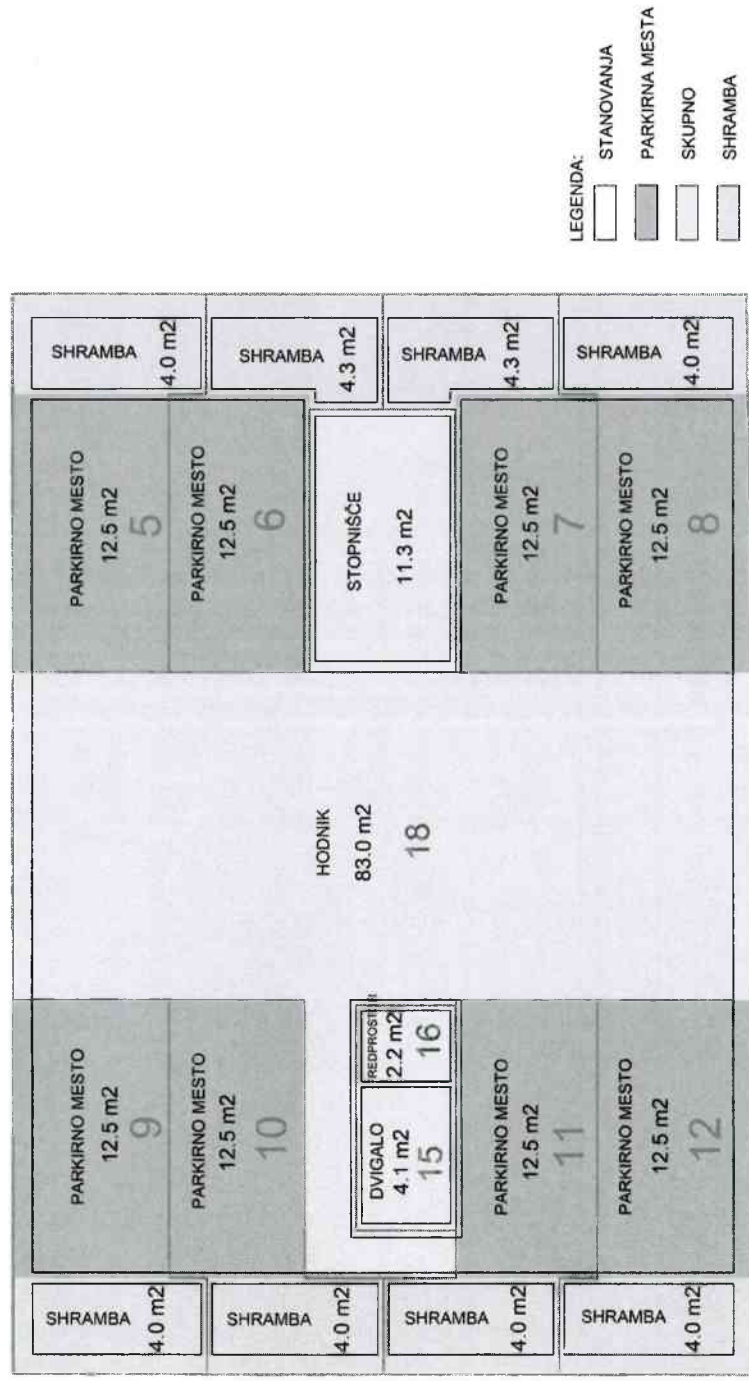


- LEGENDA:
- STANOVANJA
 - PARKIRNA MESTA
 - SKUPNO
 - SHRAMBA

PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

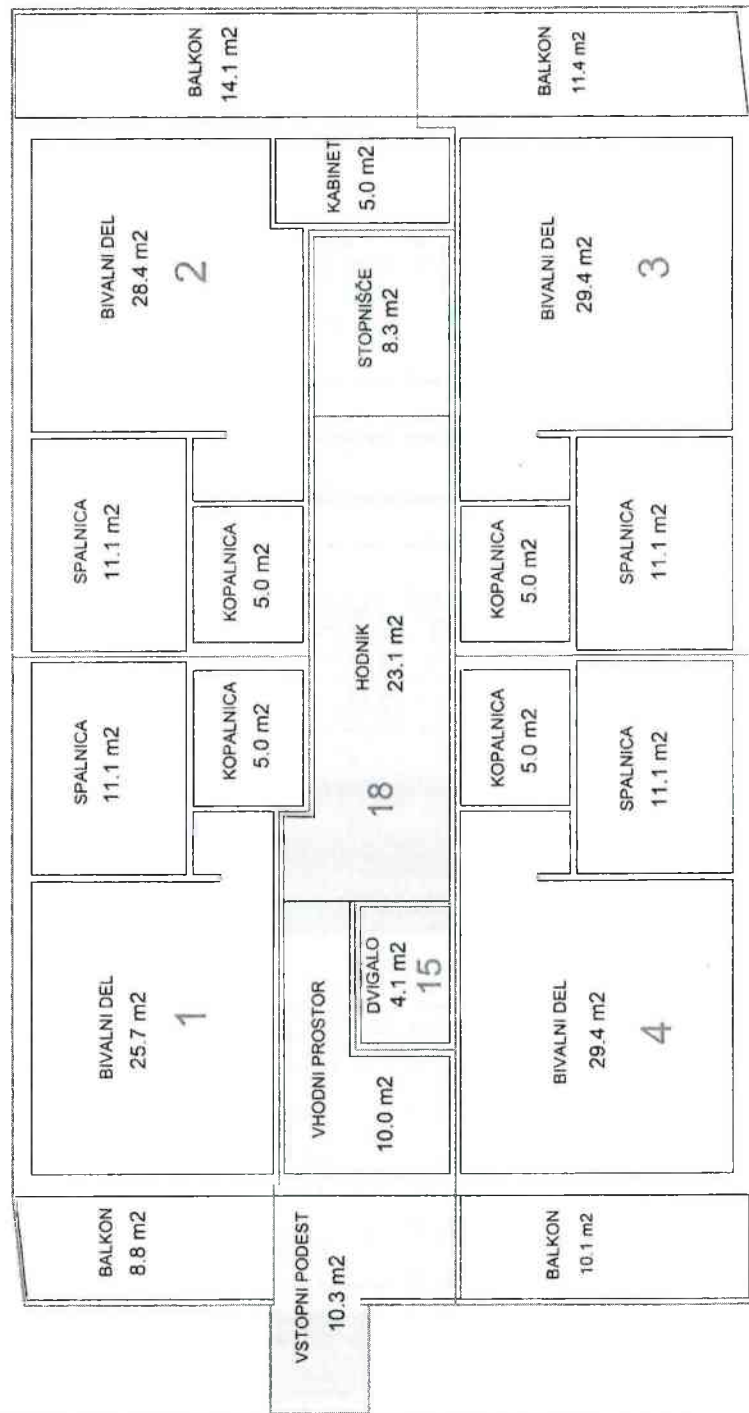
ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 1	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	2	



PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 1	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	3	

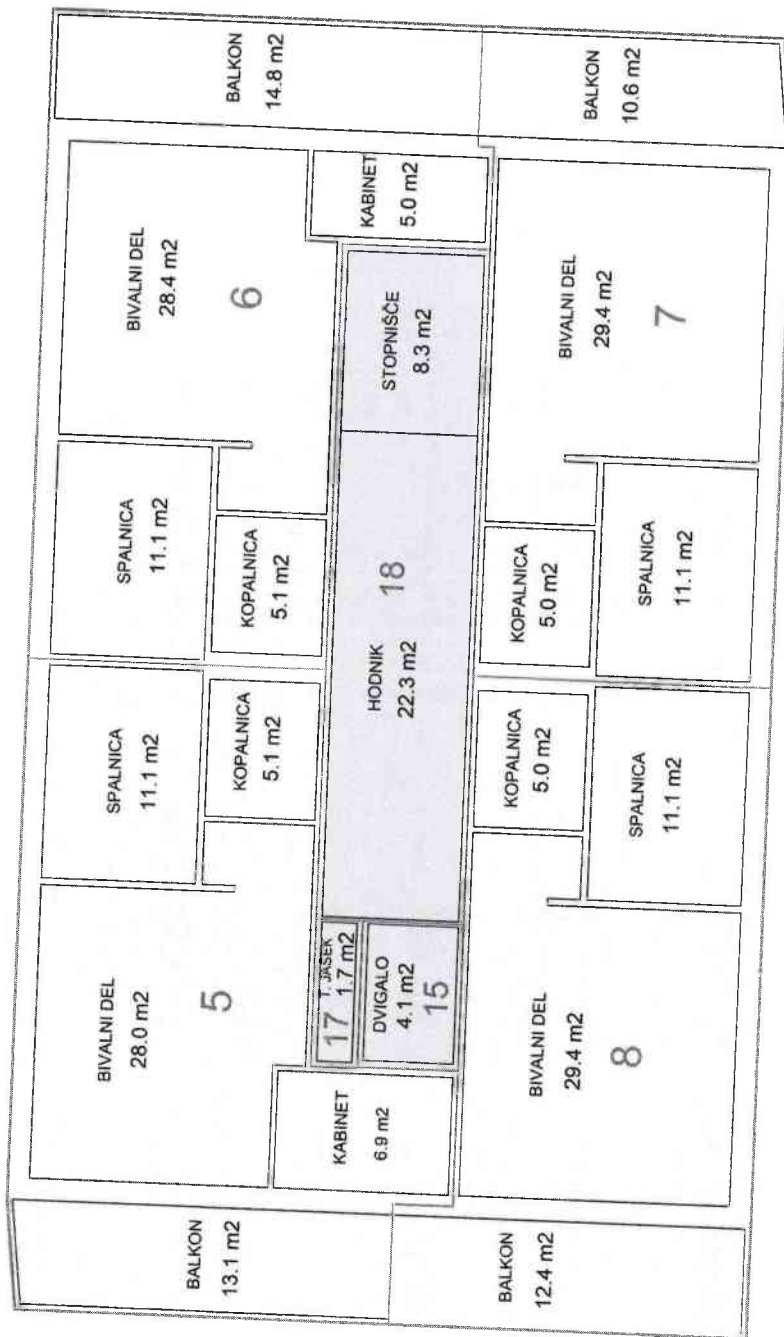


PRIKAZ PROSTOROV

MERILO 1:110

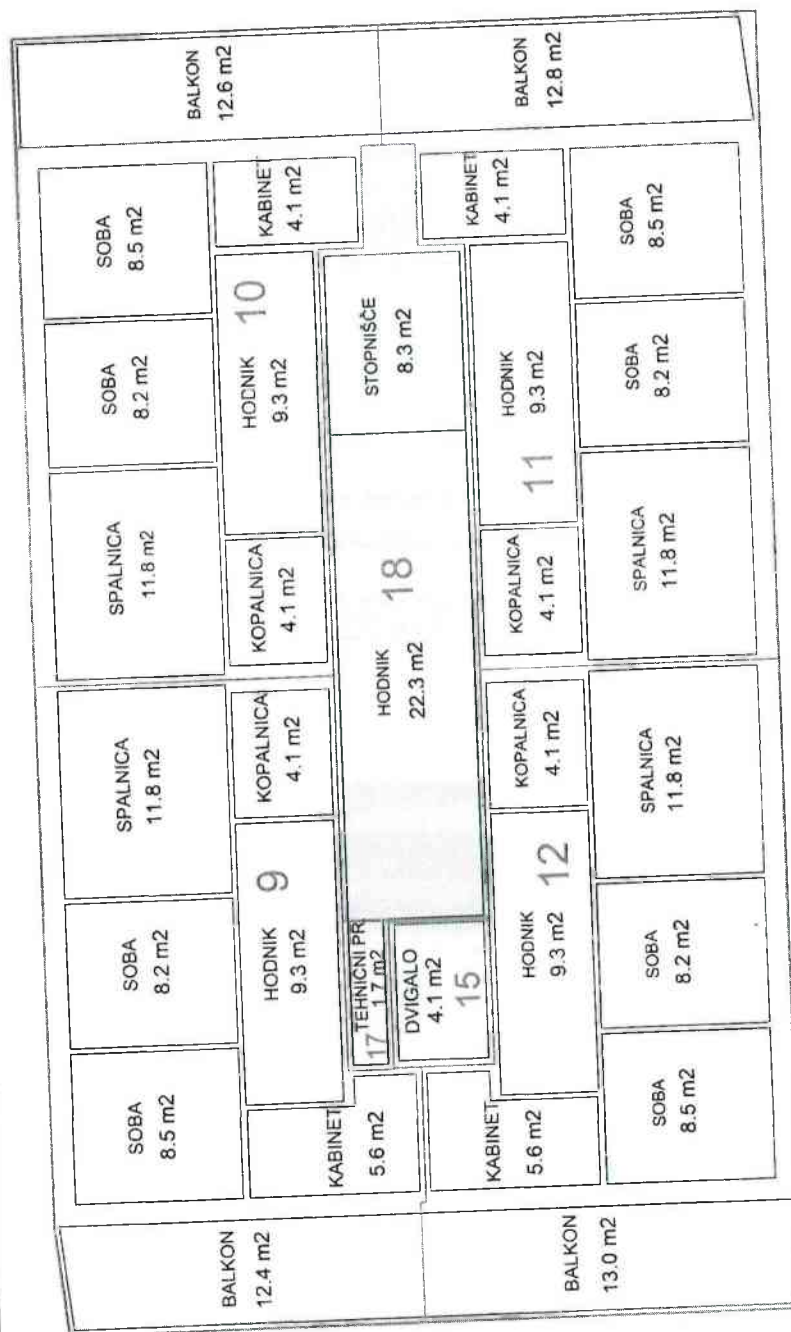
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 1	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	4	



PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 1	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	5	



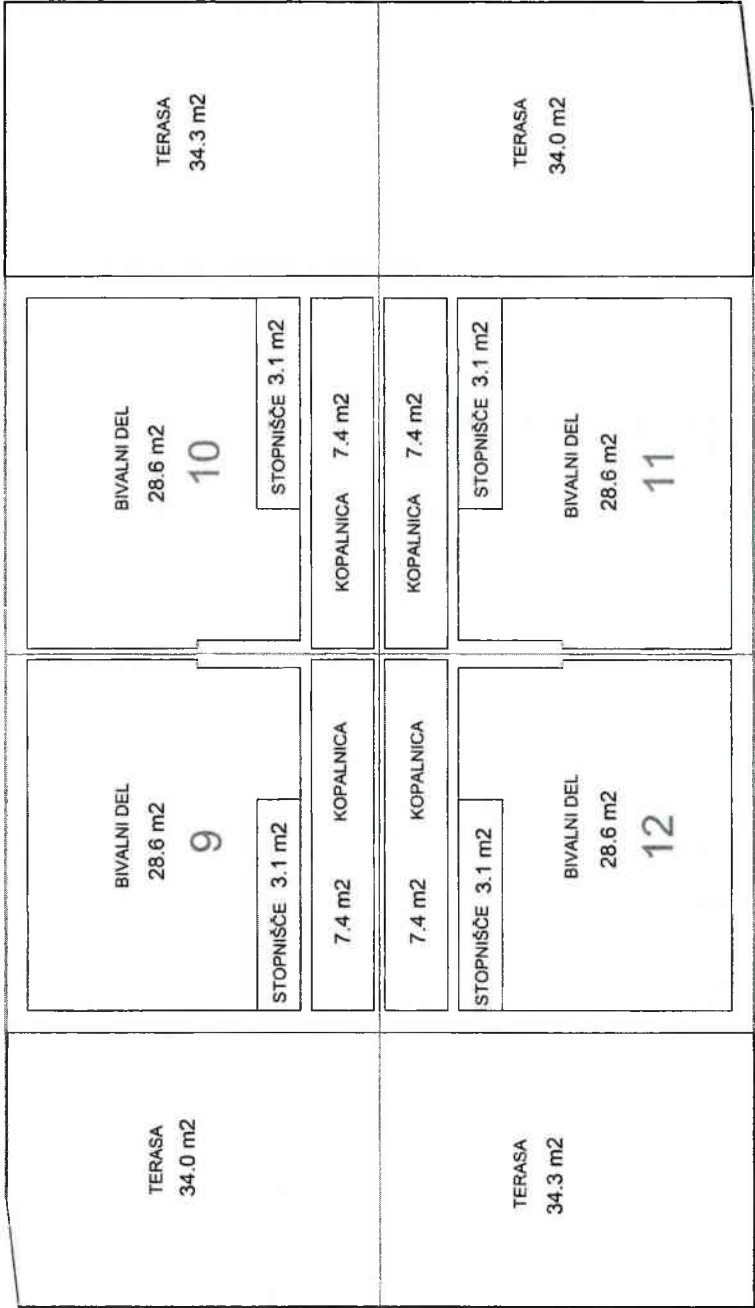
LEGENDA:

	STANOVANJA
	PARKIRNA MESTA
	SKUPNO
	SHRAMBA

PRIKAZ PROSTOROV

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 1	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	6	



- LEGENDA:
- STANOVANJA
 - PARKIRNA MESTA
 - SKUPNO
 - SHRAMBA

PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka: 3152813

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 2226/5
Površina parcele: 162 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba 100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine železnic 1,0 %
stanovanjske površine 99,0 %
Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik			1/1
UAAU 4U, unikatni ambientni arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Spodnja Šiška
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Šiška
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volična enota DZ: Volična enota Ljubljana Center
Volični okraj: Volični okraj Ljubljana Šiška 1
DZ volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2. od 2

BEŽIGRAD 2636 2226/5



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Tlorisi stavb

Poligoni sestavin delov stavb

Centroidi stavb (če ni obris)

12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti

GP_456.1 Številka gradbene parcele

Informativno merilo 1 : 500

123 Številka stavbe

123-4 Številka dela stavbe sestavine

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa:

21.08.2026

Transakcijska številka:

3152826

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 808/2
Površina parcele: 139 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	17,7 %
poseljena zemljišča	82,3 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest	1,0 %
stanovanjske površine	99,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti:/
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ: Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj: Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

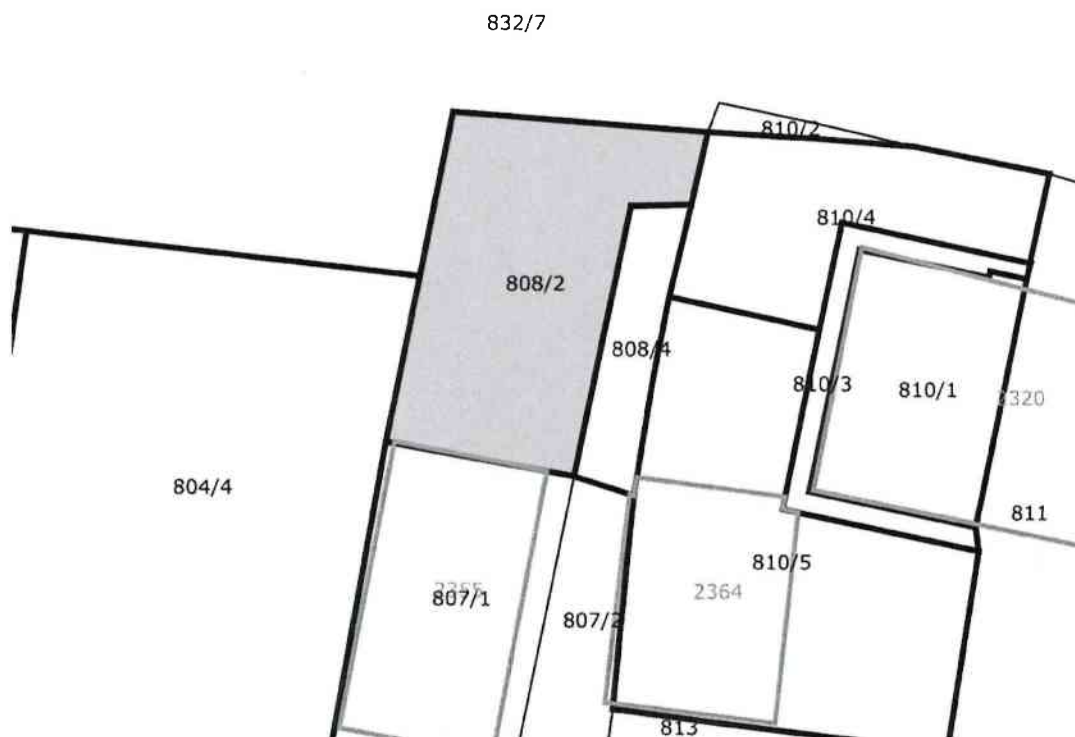
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 808/2



Približno 10 m

Legenda oznak
Parcela 123/47 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin
Območje stavbne pravice / služnosti
Gradbena parcela
Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

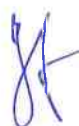
Informativno merilo 1 : 250
Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
Centroidi stavb (če ni obrisa)
12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
GP 456-1 Številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA





Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

3152822

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 804/4
Površina parcele: 659 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	98,3 %
poseljena zemljišča	1,7 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ: Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj: Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1



BEŽIGRAD 2636 804/4



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcela 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb
- Poligoni sestavin delov stavb
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- Številka stavbe
- Številka dela stavbe sestavine
- Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- Številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane. © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

[Handwritten signatures]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka: 3152817

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 804/3
Površina parcele: 967 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	99,9 %
poseljena zemljišča	0,1 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanijske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti:/
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja, OŠ Spodnja Šiška
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad, Četrtna skupnost Šiška
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volična enota DZ: Volična enota Ljubljana Center, Volična enota Ljubljana Bežigrad
Volični okraj: Volilni okraj Ljubljana Šiška 1, Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17, Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volična enota: Volična enota 1
Lokalno volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17, Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 804/3



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcela 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP 456-1 Številka gradbene parcele

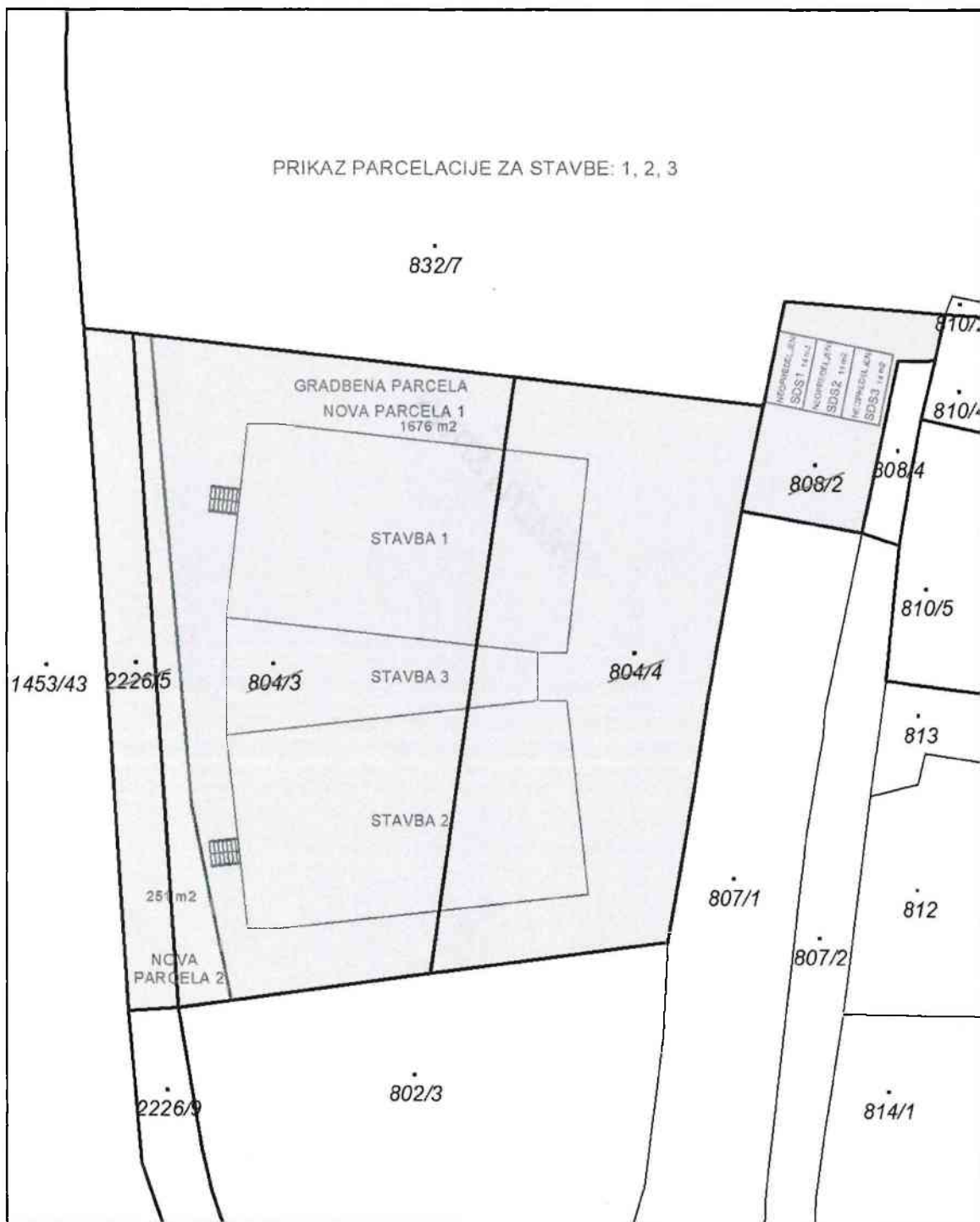
* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



PRAZNA STRAN



NASLOVNA STRAN ELABORATA

OBRAZEC N

JANKO ČERNE S.P.
IZMERA ZEMLJIŠČ

JANKO ČERNE inž. GEODEZIJE

PISARNA janko.cerne@t-2.net
TEL./FAX 01/ 512 61 60
031 551 567

CESTA ANDREJA
BITENCA 18
1000 LJUBLJANA

Elektronski podpis

CJ-2026-24

Katastrska občina (šifra in ime):	2636 BEŽIGRAD	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT	2636 - STAVBA 2	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka geodetsko podjetje/projektant/sodni izvedenec)	JANKO ČERNE S.P. - IZMERA ZEMLJIŠČ Ljubljana C. Andreja Bitenca 18 1210 LJUBLJANA
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/sodni izvedenec (ime in priimek):	JANKO ČERNE Geo 0036
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	/
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	/

*Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant

PODATKI O STAVBI**OBRAZEC S-1**

Številka stavbe 2636 - STAVBA 2 Datum: 11.09.2026

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
2636 - BEŽIGRAD	804/3
2636 - BEŽIGRAD	804/4

Naslov stavbe

Pošta	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	296.5
Najvišja višinska kota (H2)	315.0
Karakteristična višina (H3)	301.0

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	6
Številka pritlične etaže	3

Leto izgradnje	2026
----------------	------

Izjava geodetskega podjetja
ali projektanta



PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

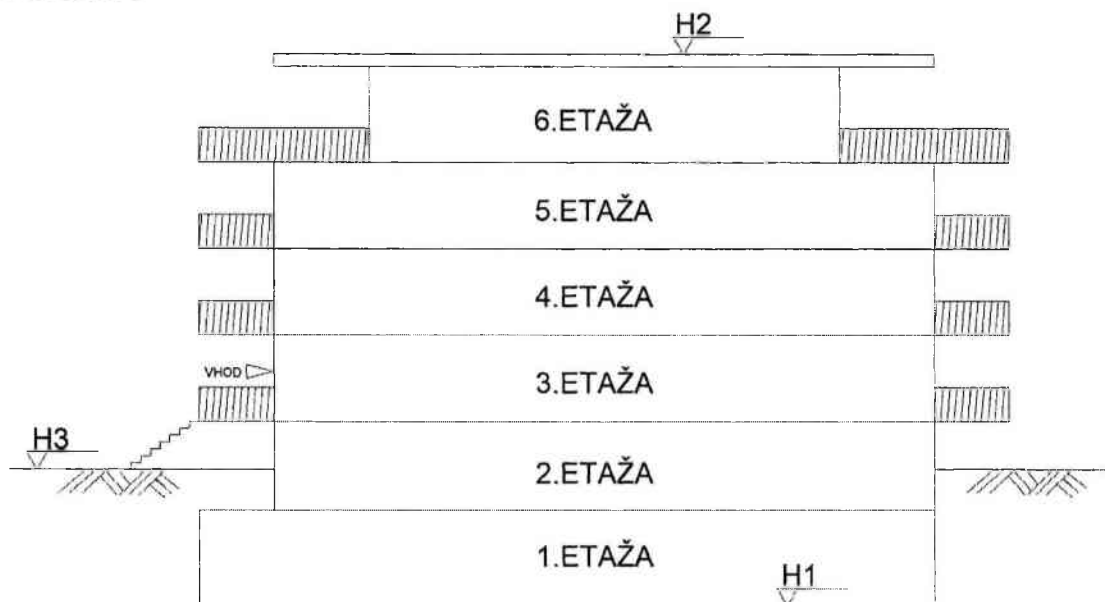
NAČRT STAVBE

OBRAZEC S-2

Številka stavbe: 2636 - STAVBA 2

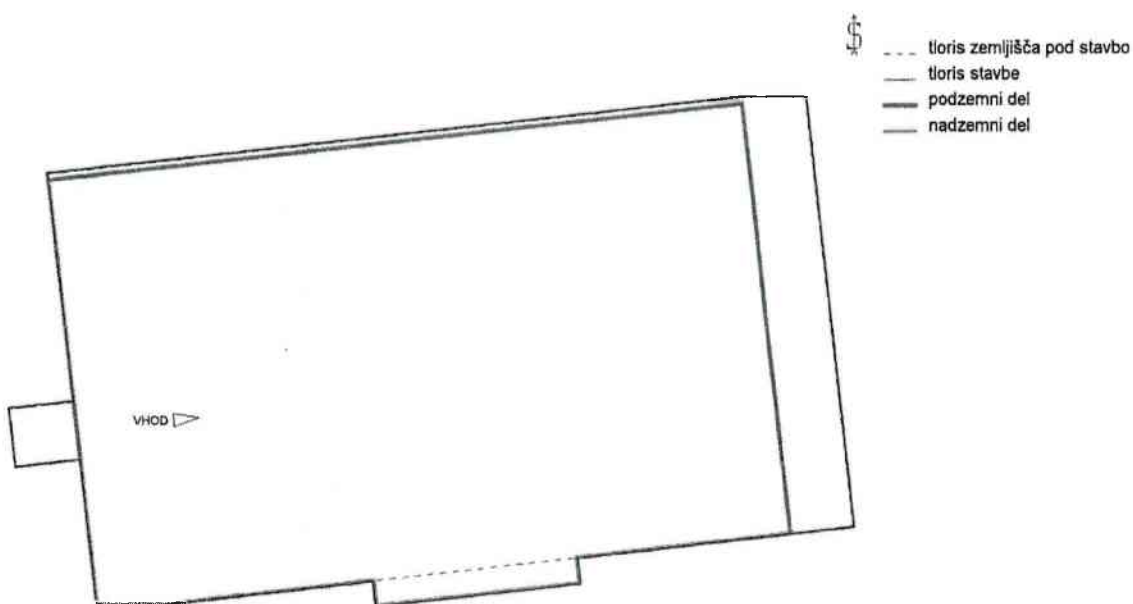
Datum: 11.09.2026

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 200



Handwritten signature

Handwritten signature

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

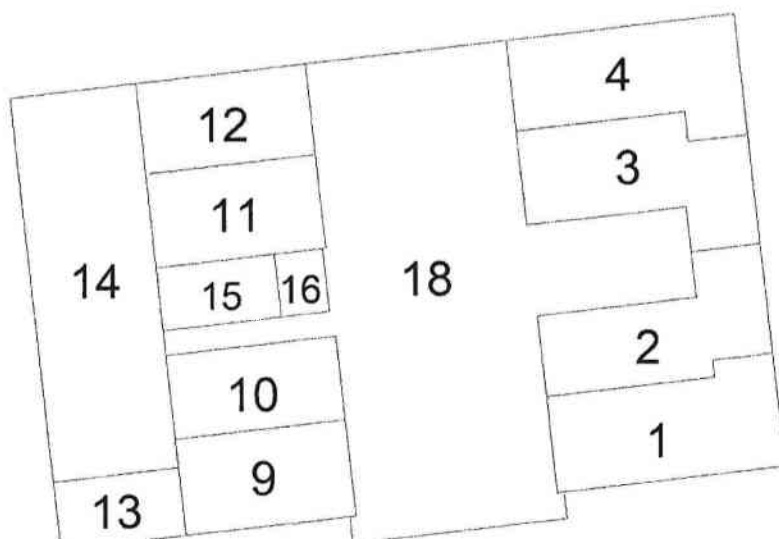
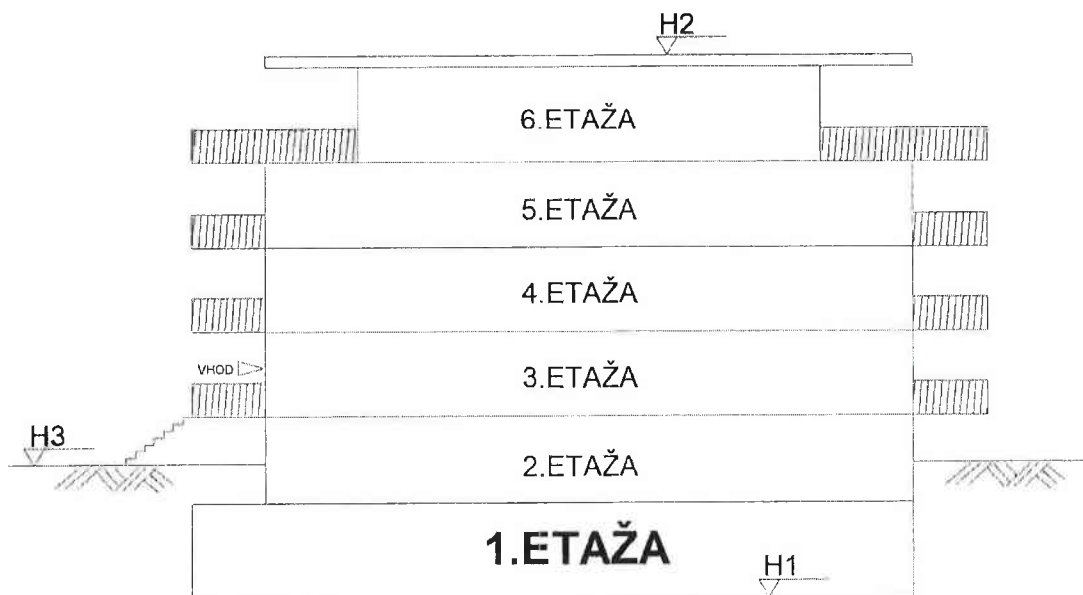
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 2	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	1	

Višina tal	296.5
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

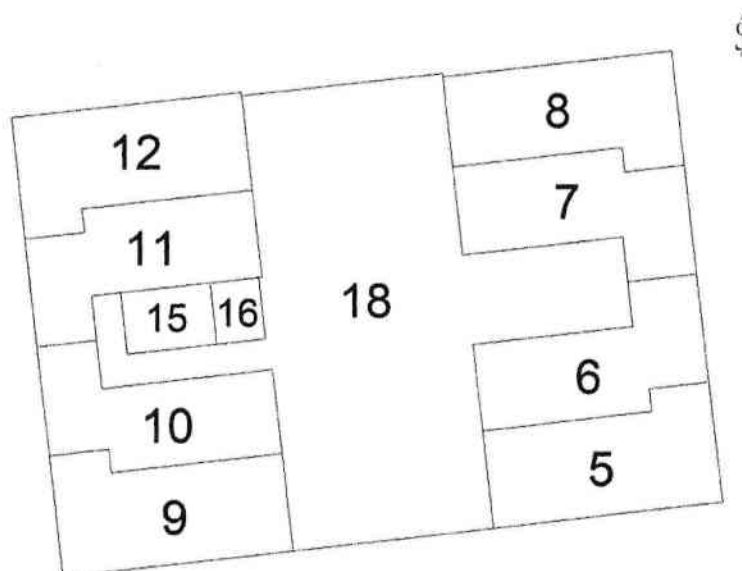
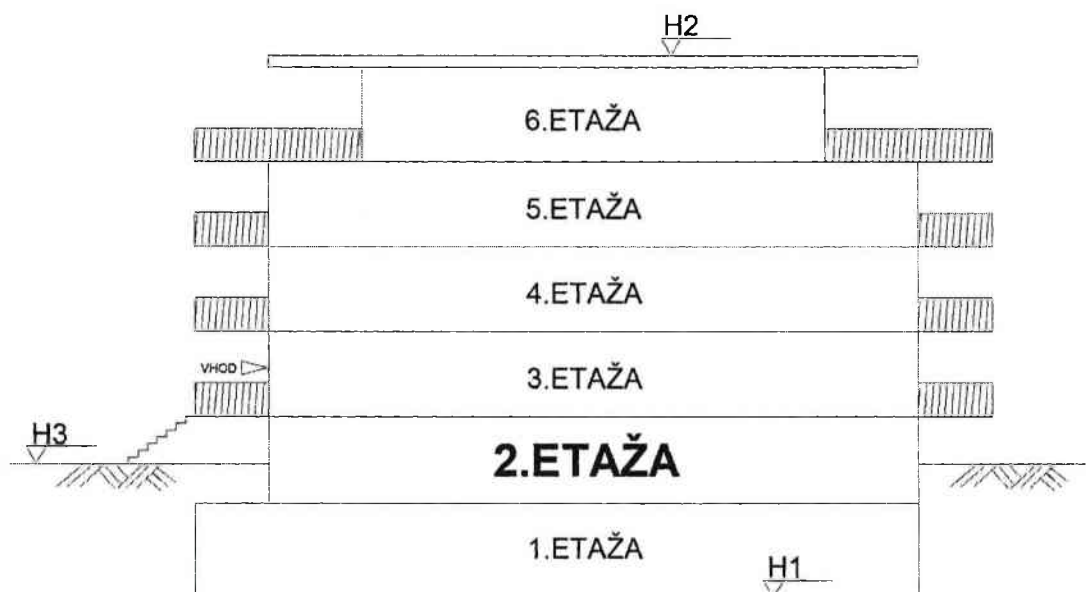
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 2	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	2	

Višina tal	299.4
Višina etaže	2.4

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signatures]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

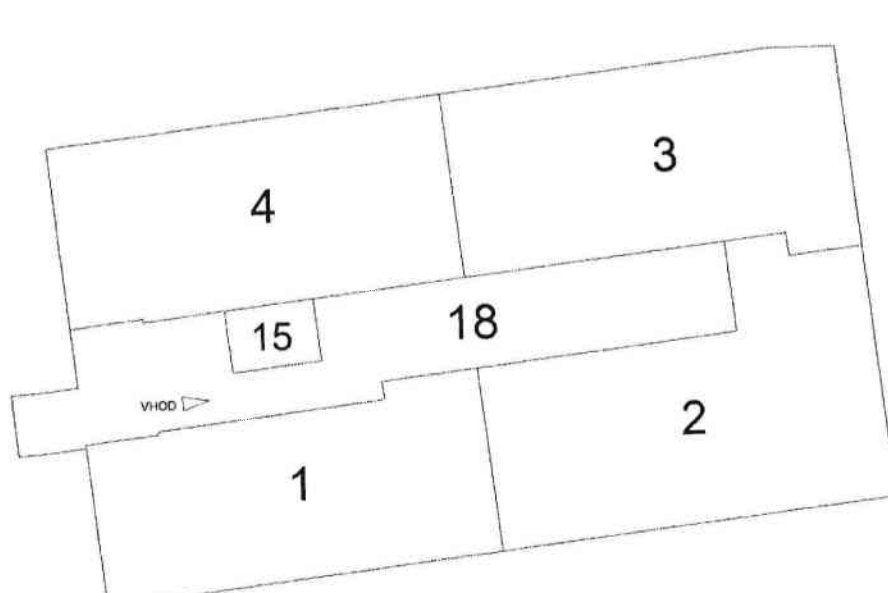
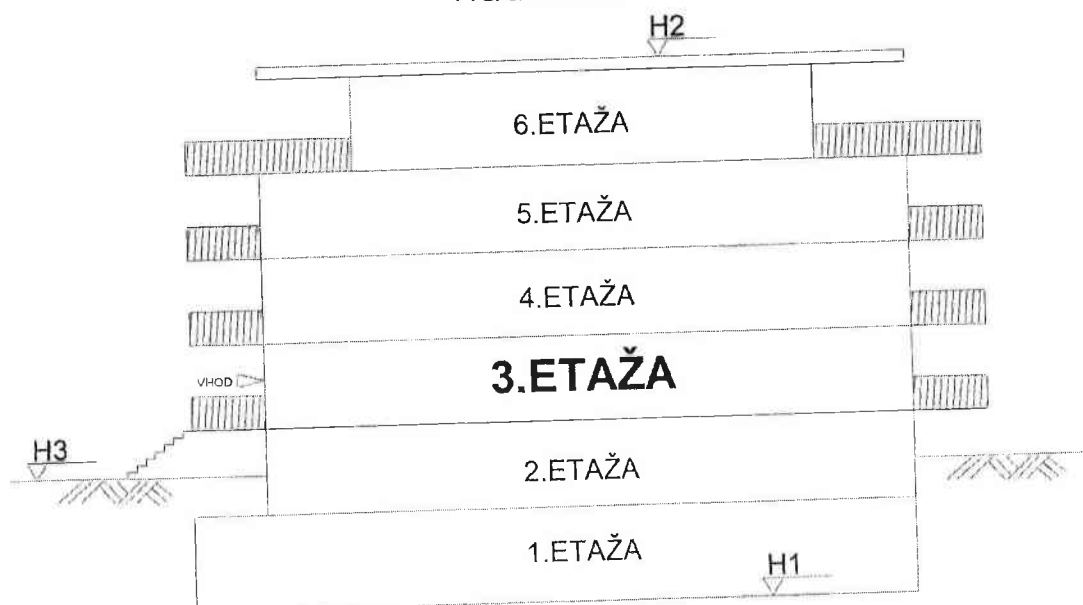
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 2	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	3	

Višina tal	302.4
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

OBRAZEC S-3

ETAŽNI NAČRT

Številka stavbe: 2636 - STAVBA 2

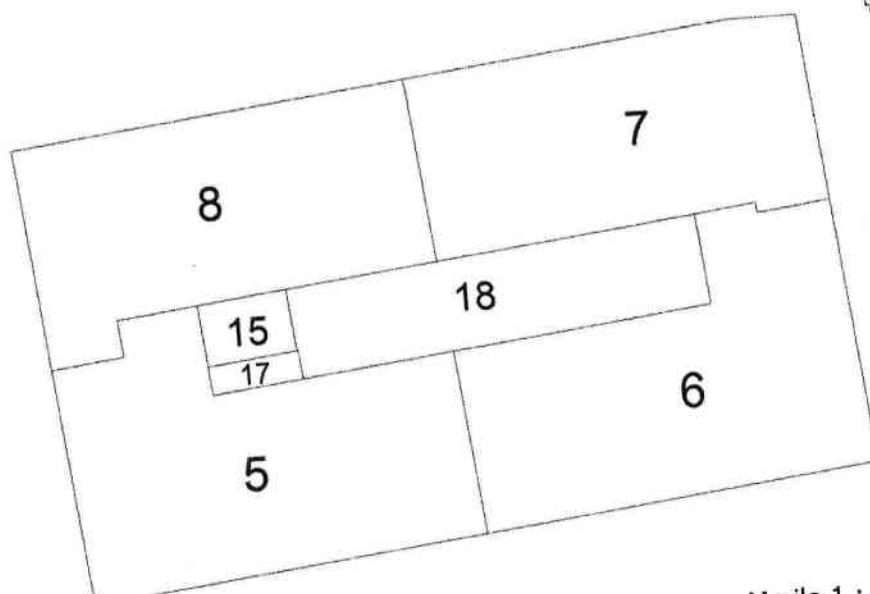
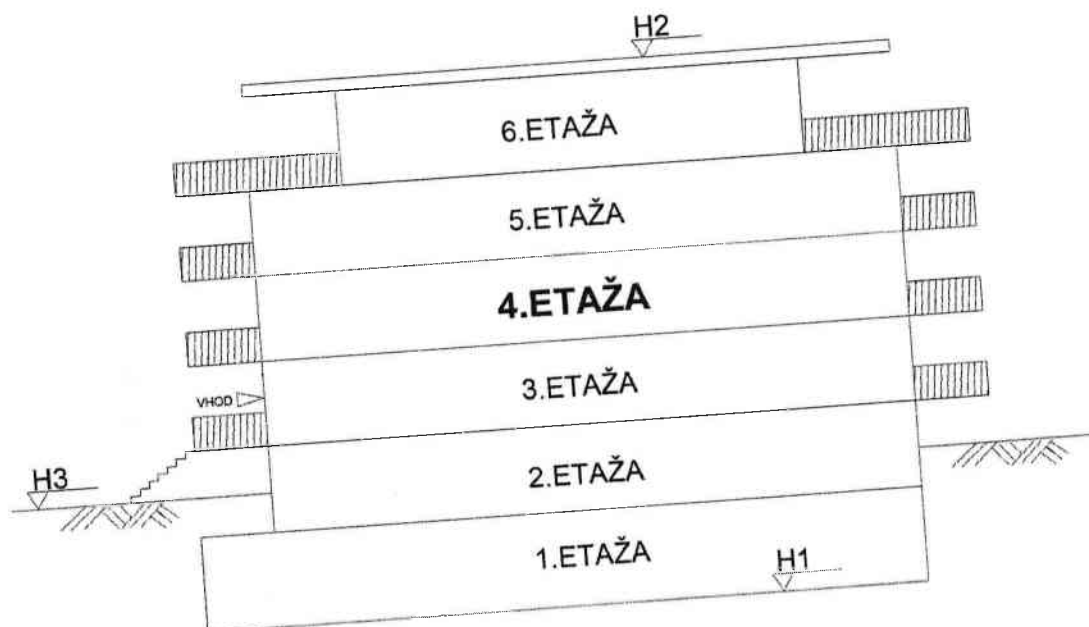
Datum: 11.09.2026

Številka etaže: 4

Višina tal 305.4

Višina etaže 2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signature]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

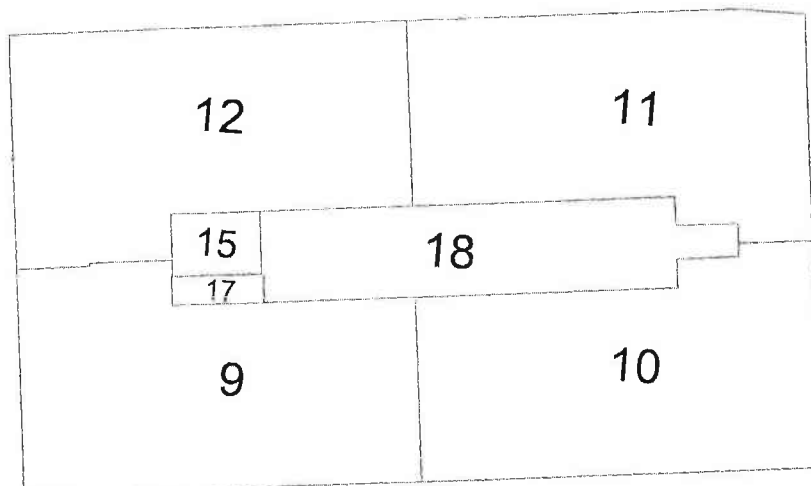
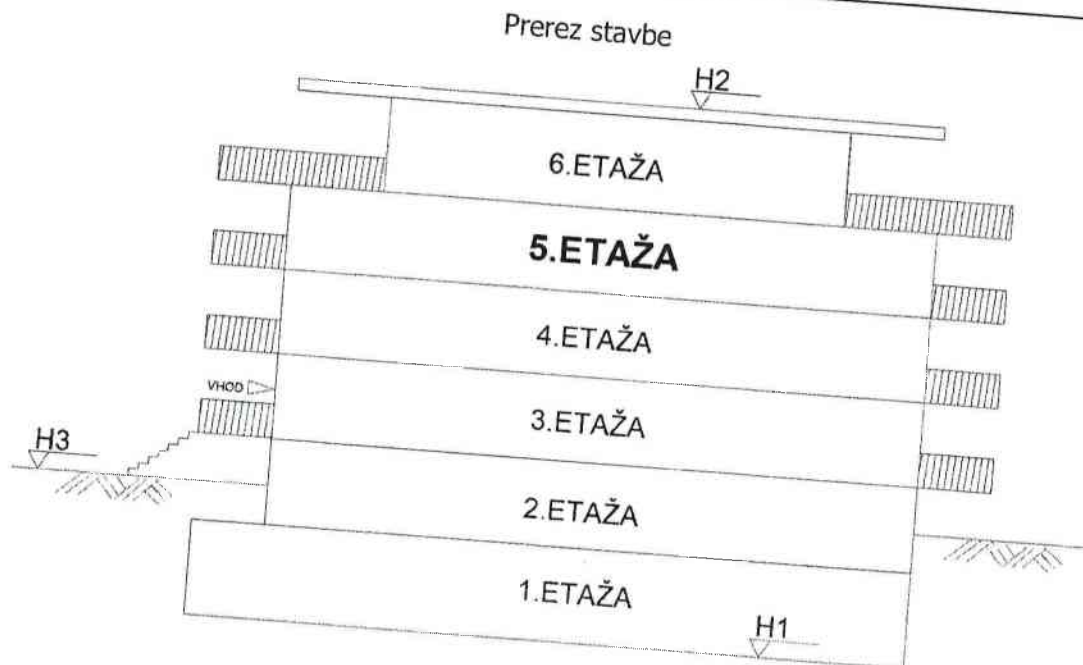
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe: 2636 - STAVBA 2
Številka etaže: 5

Datum: 11.09.2026

Višina tal 308.4
Višina etaže 2.5



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

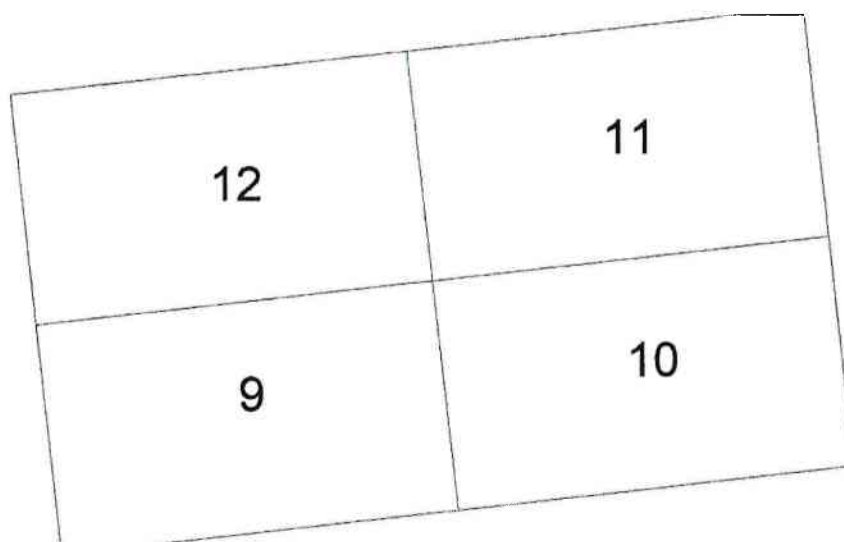
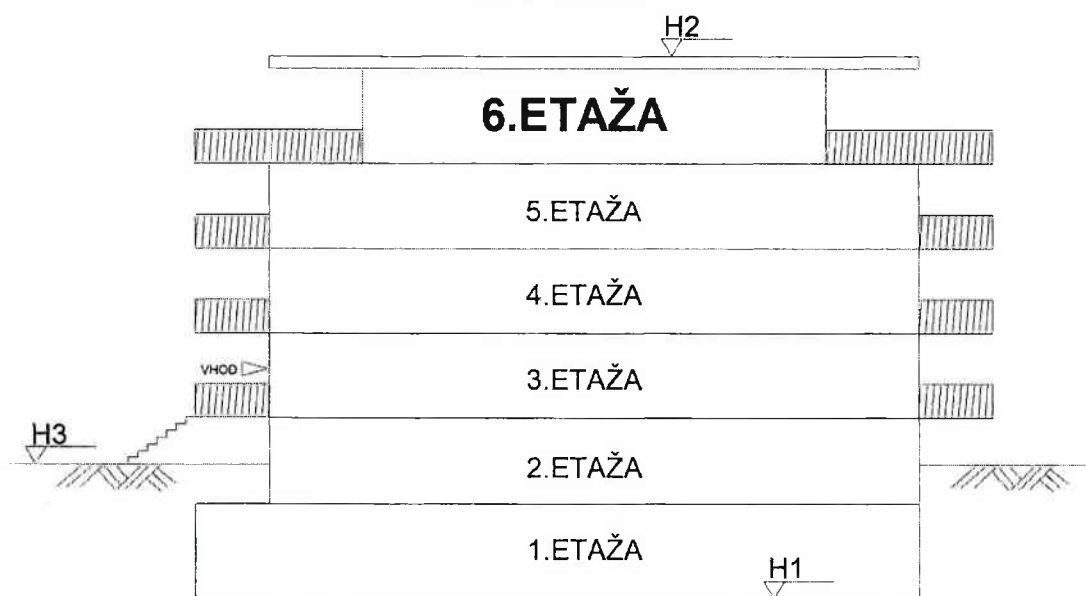
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 2	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	6	

Višina tal	311.7
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signatures]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC S-4

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 2	Datum: 11.09.2026
------------------	-----------------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	1		2 stanovanje	67.2	
2	2		2 stanovanje	80.5	
3	3		2 stanovanje	73.8	
4	4		2 stanovanje	72.2	
5	5		2 stanovanje	80.7	
6	6		2 stanovanje	81.2	
7	7		2 stanovanje	73.0	
8	8		2 stanovanje	74.5	
9	9		2 stanovanje	162.0	
10	10		2 stanovanje	161.0	
11	11		2 stanovanje	160.9	
12	12		2 stanovanje	162.8	
13			36 tehnični prostor	5.6	
14			59 kolesarnica, čolnarna	36.1	
15			37 skupni komunikacijski prostor	20.5	
16			37 skupni komunikacijski prostor	4.2	
17			36 tehnični prostor	3.4	
18			37 skupni komunikacijski prostor	306.2	

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

Številka stavbe: 2636 - STAVBA 2

Datum: 11.09.2026

Številka dela stavbe	Vrsta prostora*	Površina prostorov (m ²)
1	10 odprta terasa,balkon,loža	8.8
	1 bivalni prostor	41.9
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		67.2
2	1 bivalni prostor	49.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.1
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		80.5
3	1 bivalni prostor	45.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	11.4
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		73.8
4	10 odprta terasa,balkon,loža	10.1
	1 bivalni prostor	45.6
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		72.2
5	10 odprta terasa,balkon,loža	13.1
	1 bivalni prostor	51.1
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		80.7
6	1 bivalni prostor	49.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	14.8
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		81.2
7	1 bivalni prostor	45.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	10.6
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.3
Površina dela stavbe		73.0
8	10 odprta terasa,balkon,loža	12.4
	1 bivalni prostor	45.6
	7 garažni parkirni prostor	12.5
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		74.5

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

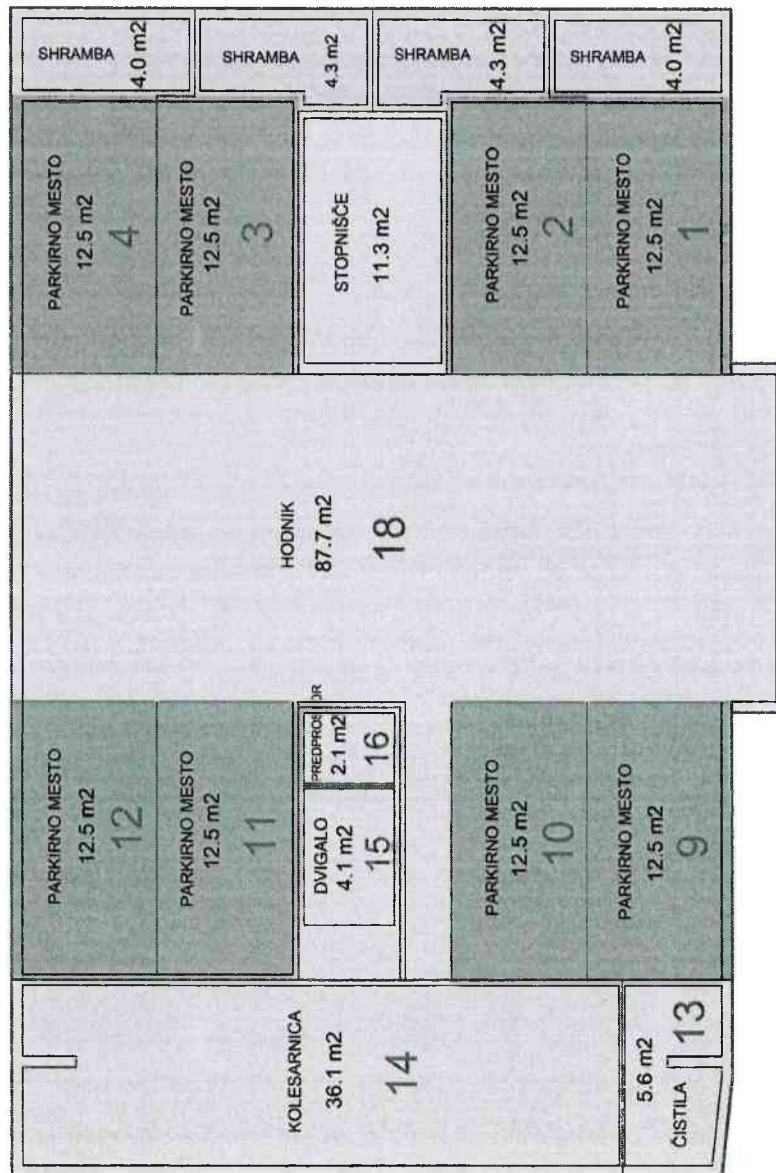
Številka stavbe: 2636 - STAVBA 2

Datum: 11.09.2026

9	10 odprta terasa,balkon,loža	46.4
	1 bivalni prostor	86.6
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		162.0
10	1 bivalni prostor	85.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	46.9
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		161.0
11	1 bivalni prostor	85.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	46.8
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		160.9
12	10 odprta terasa,balkon,loža	47.2
	1 bivalni prostor	86.6
	7 garažni parkirni prostor	25.0
	8 shramba,sušilnica,pralnica	4.0
Površina dela stavbe		162.8
13	14 tehnični prostor	5.6
Površina dela stavbe		5.6
14	8 shramba,sušilnica,pralnica	36.1
Površina dela stavbe		36.1
15	13 skupni komunikacijski prostor	20.5
Površina dela stavbe		20.5
16	13 skupni komunikacijski prostor	4.2
Površina dela stavbe		4.2
17	14 tehnični prostor	3.4
Površina dela stavbe		3.4
18	13 skupni komunikacijski prostor	306.2
Površina dela stavbe		306.2

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 2	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	1	

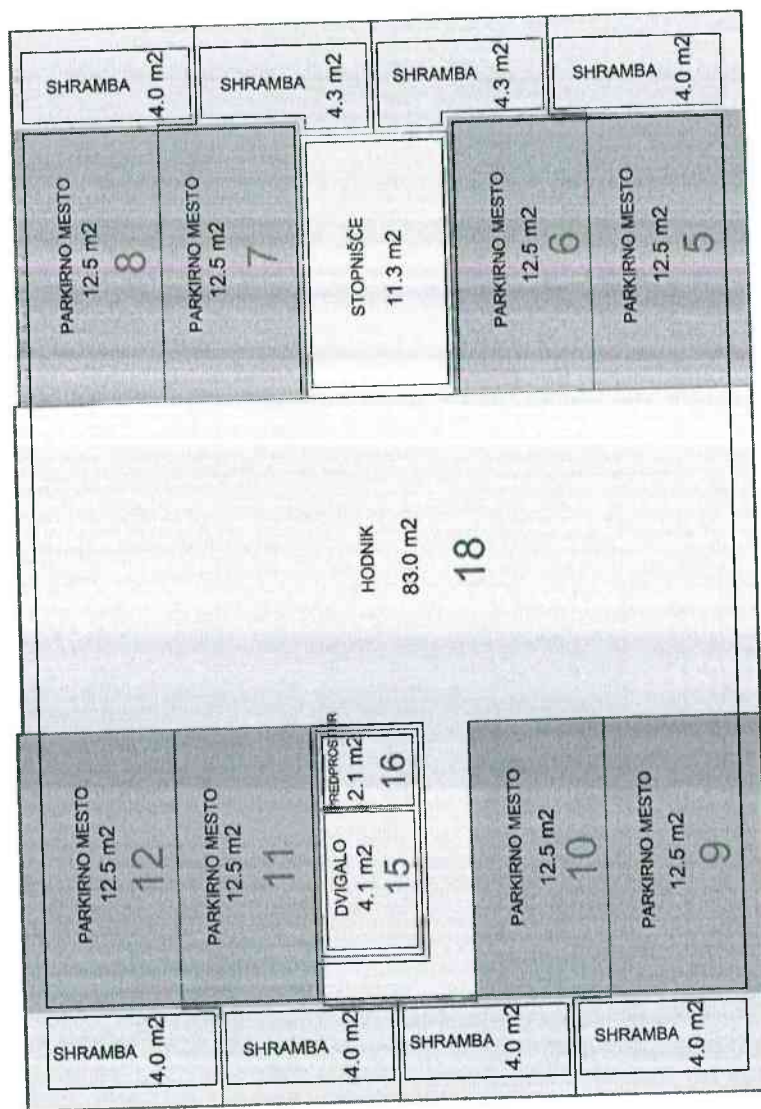


PRIKAZ PROSTOROV

MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 2	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	2	



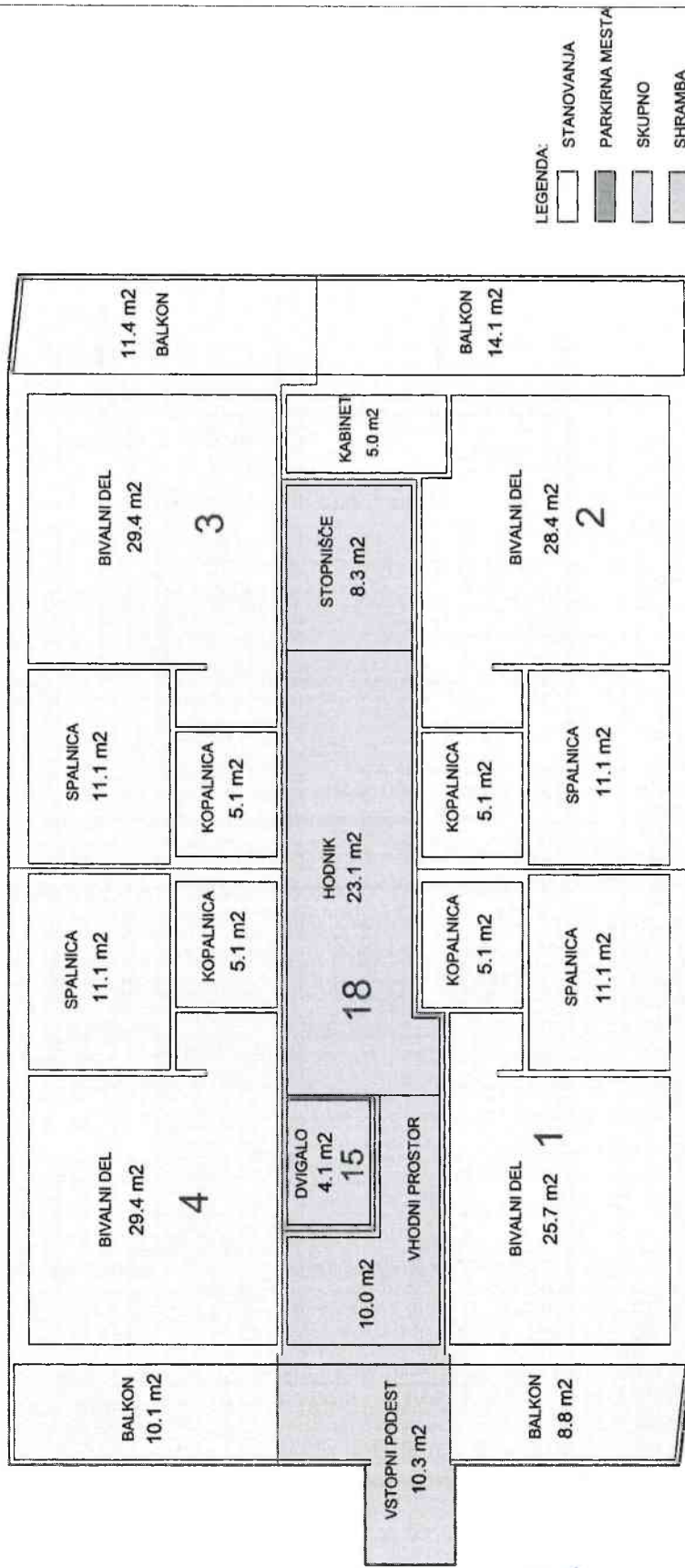
LEGENDA:

	STANOVANJA
	PARKIRNA MESTA
	SKUPNO
	SHRAMBA

PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA

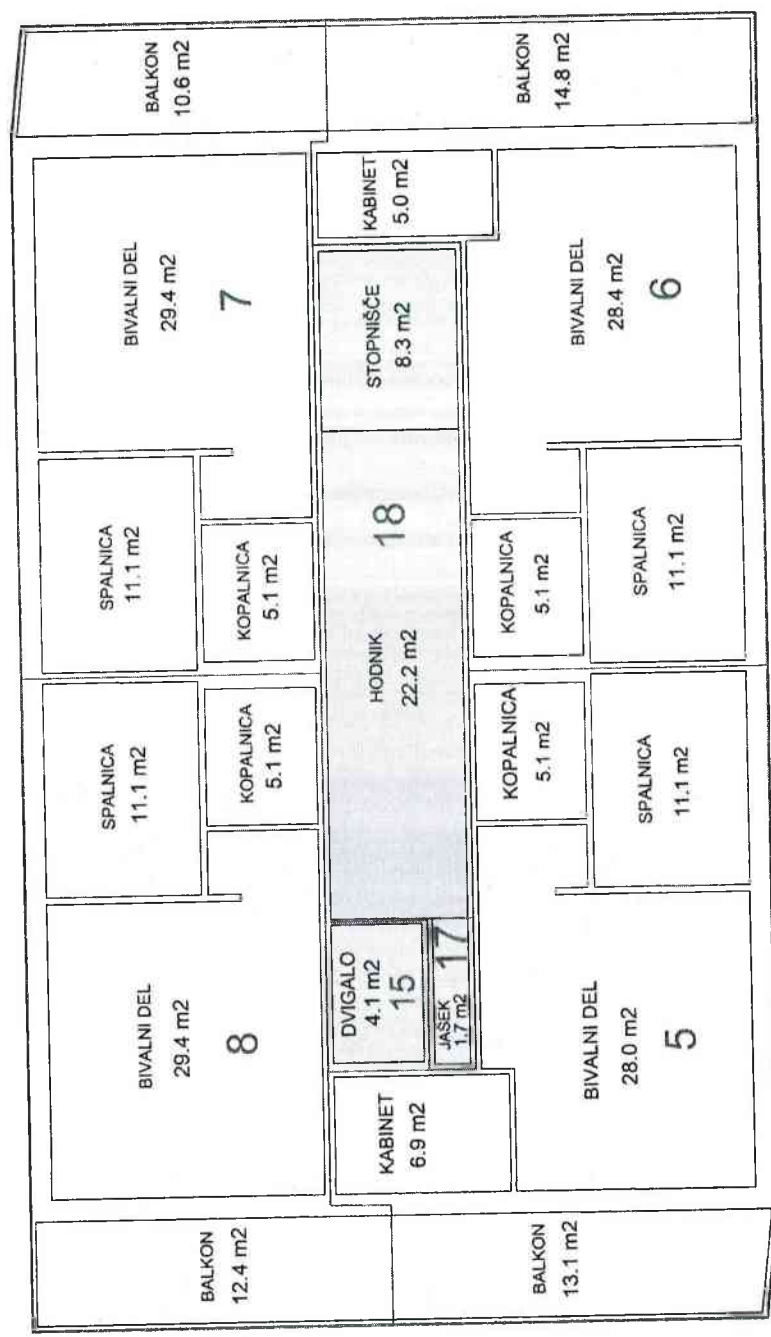
ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 2	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	3	



PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA

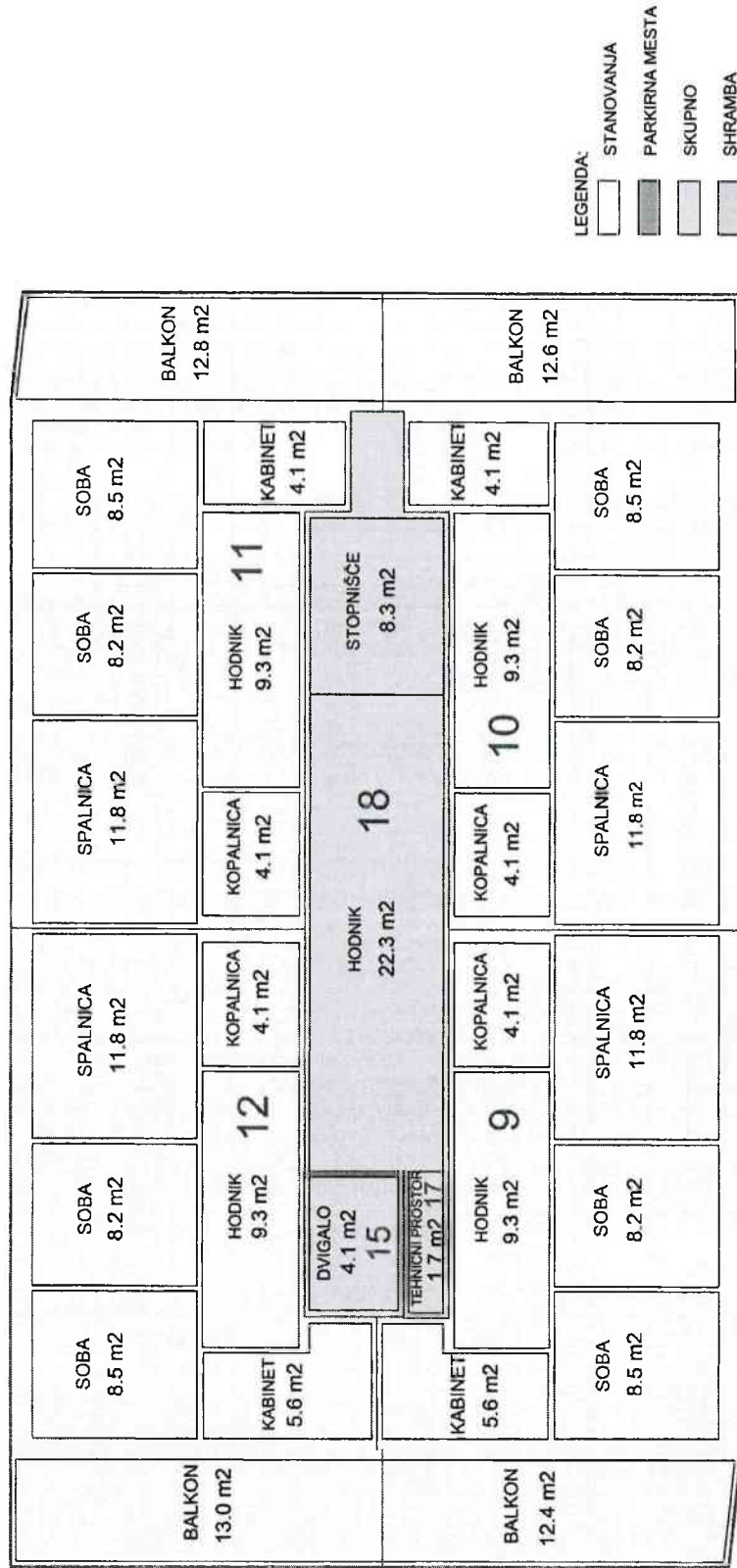
ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 2	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	4	



PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA

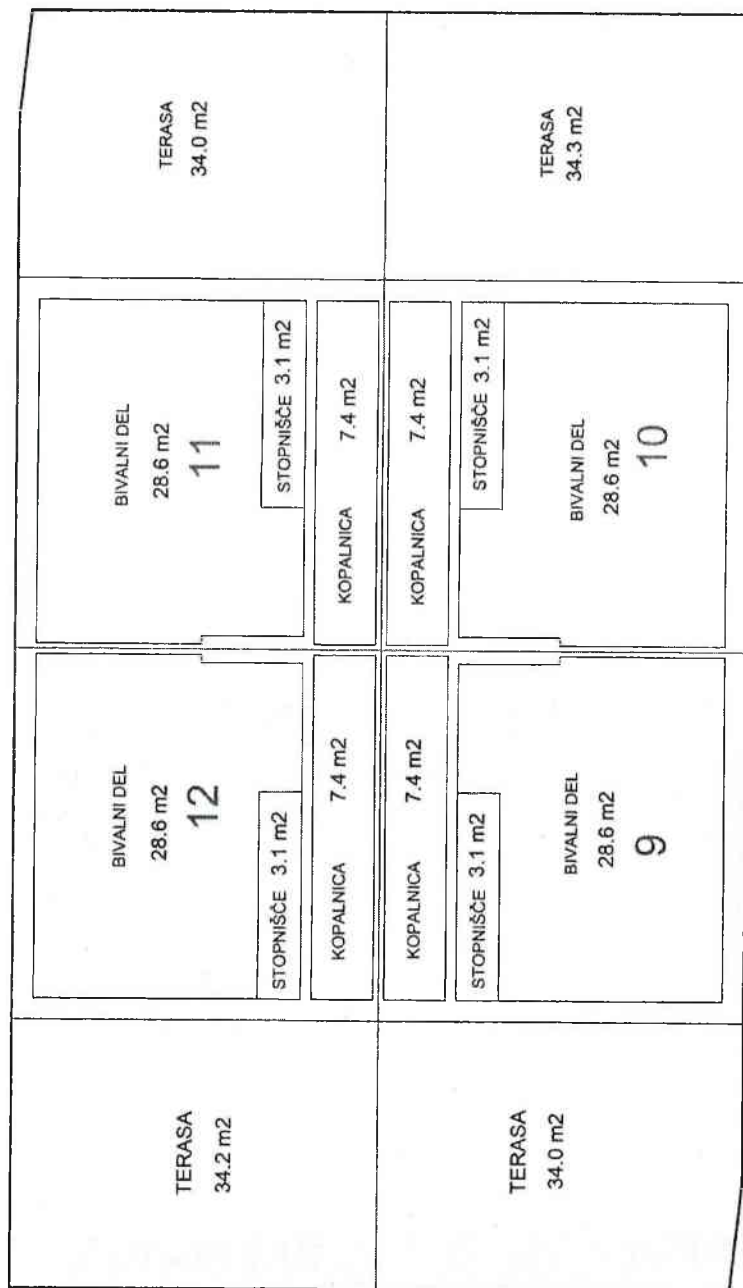
ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 2	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	5	



PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 2	DATUM: 24.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	6	



LEGENDA:

- STANOVANJA
- PARKIRNA MESTA
- SKUPNO
- SHRAMBA

PRIKAZ PROSTOROV

MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

3152813

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 2226/5
Površina parcele: 162 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine železnic	1,0 %
stanovanjske površine	99,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambientni arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Spodnja Šiška
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Šiška
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ: Volilna enota Ljubljana Center
Volilni okraj: Volilni okraj Ljubljana Šiška 1
DZ volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 2226/5



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcela 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP_456_1 Številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

3152826

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 808/2
Površina parcele: 139 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	17,7 %
poseljena zemljišča	82,3 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest	1,0 %
stanovanjske površine	99,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volična enota DZ: Volična enota Ljubljana Bežigrad
Volični okraj: Volični okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volična enota: Volična enota 1
Lokalno volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 808/2



Približno 10 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 250

- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP 456 1 Številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

Stran 1 od 2

3152822

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 804/4
Površina parcele: 659 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba
poseljena zemljišča
Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
98,3 %
1,7 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine
Delež namenske rabe zemljišč na parceli
100,0 %
Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /
Lastništvo parcele
tip lastnika

naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik			
UAAU 4U, unikatni ambientni arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ: Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj: Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 804/4



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 500

	Tlorisi stavb	123	Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4	Številka dela stavbe sestavine
	Centroidi stavb (če ni obrisa)		
12345678	Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti		
567	Številka gradbene parcele		

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

3152817

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka:	804/3
Površina parcele:	967 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Oznaka gradbene parcele:	/
Vrsta gradbene parcele:	/
Stavbe na gradbeni parceli:	/
Pripadajoča skupna gradbena parcela:	/
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	99,9 %
poseljena zemljišča	0,1 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %
Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/
Območja stavbne pravice, območja služnosti:/	/
Upravljalci parcele:	/
Lastništvo parcele	
tip lastnika	
naziv	sedež
P - pravi lastnik	
UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina:	Ljubljana
Naselje:	Ljubljana
Poštni okoliš:	Ljubljana
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	OŠ Dr. Vita Kraigherja, OŠ Spodnja Šiška
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	Četrtna skupnost Bežigrad, Četrtna skupnost Šiška
Statistična regija:	Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ljubljana Center, Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj:	Volilni okraj Ljubljana Šiška 1, Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče:	OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17, Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17, Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

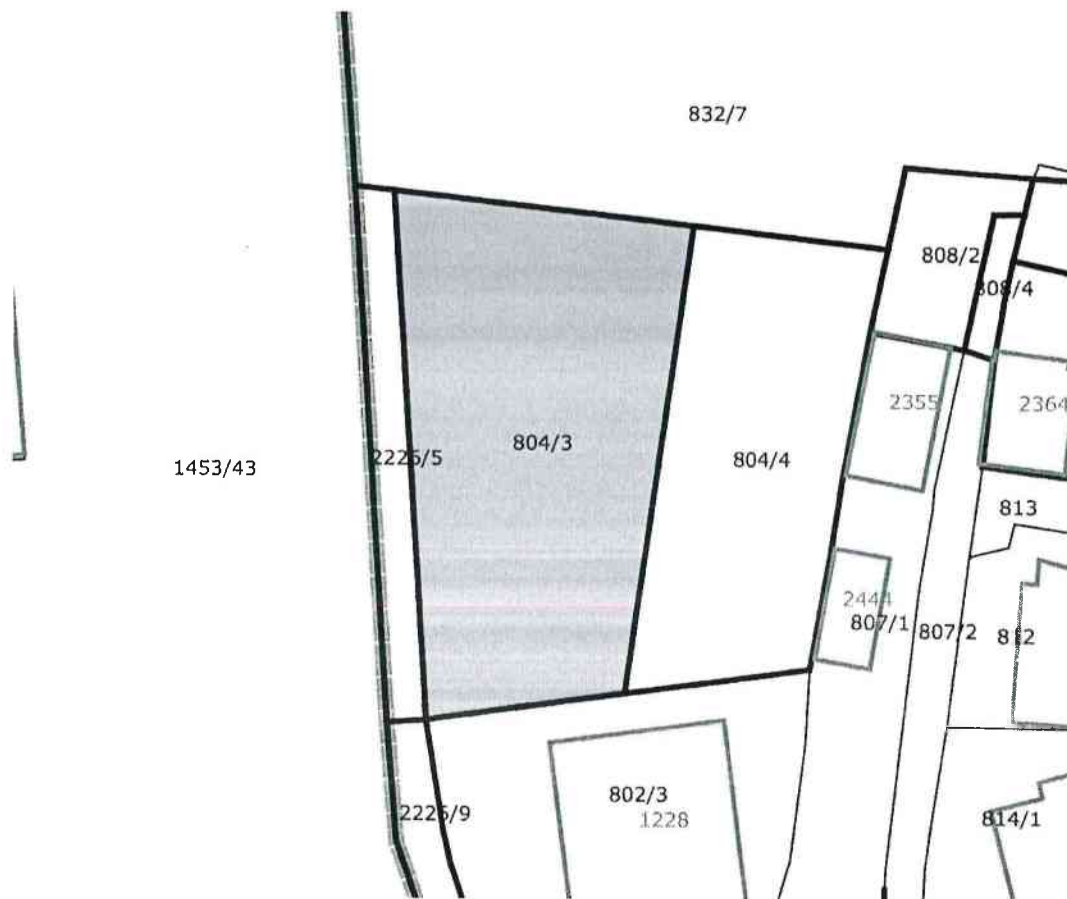
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 804/3



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcela 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 500

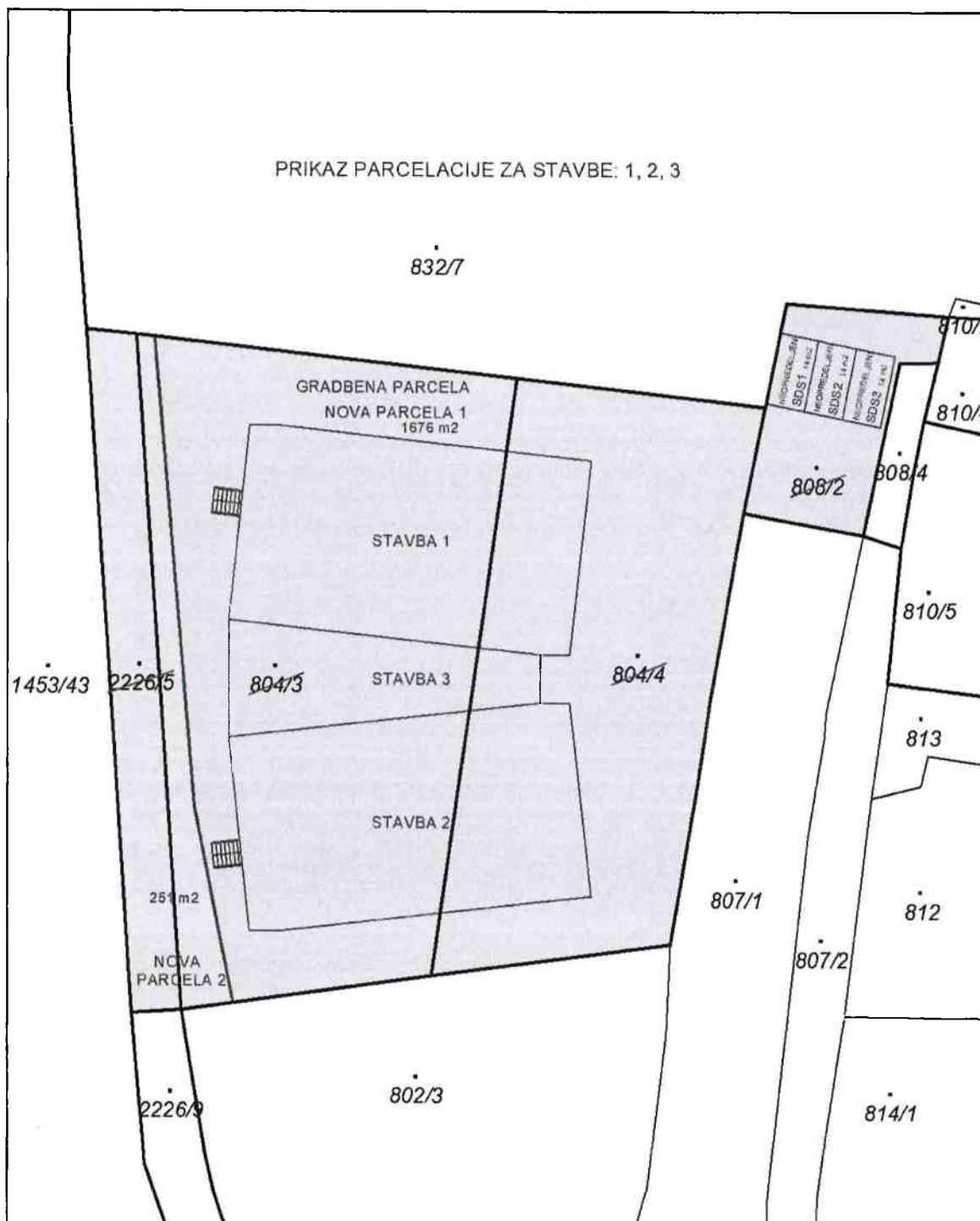
- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP 456-1 Številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 – DODATNA VSEBINA



MA

CA

NASLOVNA STRAN ELABORATA

OBRAZEC N

JANKO ČERNE S.P.	
IZMERA ZEMLJIŠČ	
JANKO ČERNE inž. GEODEZIJE	
PISARNA janko.cerne@t-2.net	CESTA ANDREJA
TEL./FAX: 01/ 512 61 60	BITENCA 18
031 551 567	1000 LJUBLJANA

Elektronski podpis

CJ-2026-24

Katastrska občina (šifra in ime):	2636 BEŽIGRAD	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT	2636 - STAVBA 3	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka geodetsko podjetje/projektant/sodni izvedenec)	JANKO ČERNE S.P. - IZMERA ZEMLJIŠČ Ljubljana C.Andreja Bitenca 18 1210 LJUBLJANA
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/sodni izvedenec (ime in priimek):	JANKO ČERNE Geo 0036
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	/
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	/

*Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant

PODATKI O STAVBI**OBRAZEC S-1**

Številka stavbe	2636 – STAVBA 3	Datum: 11.09.2026
-----------------	-----------------	-------------------

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
2636 - BEŽIGRAD	804/3
2636 - BEŽIGRAD	804/4

Naslov stavbe

Pošta	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki

Višinske kote stavbe

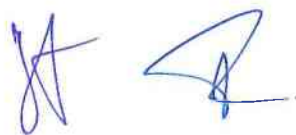
Najnižja višinska kota (H1)	296.5
Najvišja višinska kota (H2)	302.9
Karakteristična višina (H3)	301.0

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	2
Številka pritlične etaže	2

Leto izgradnje	2026
----------------	------

Izjava geodetskega podjetja ali projektanta	
---	--



PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

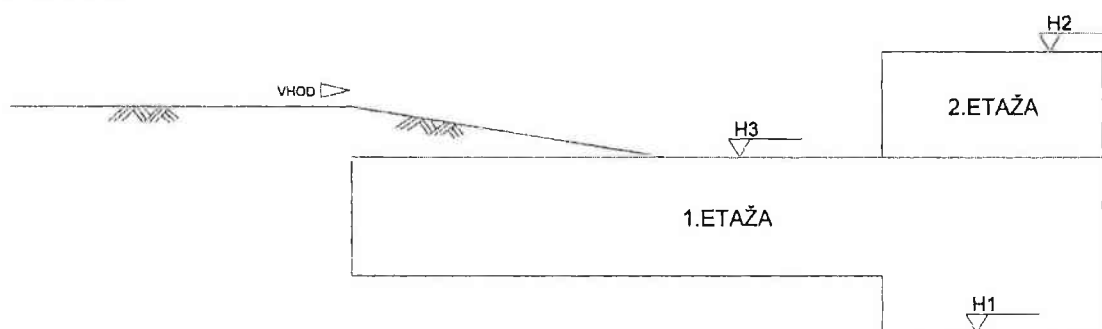
NAČRT STAVBE

OBRAZEC S-2

Številka stavbe: 2636 - STAVBA 3

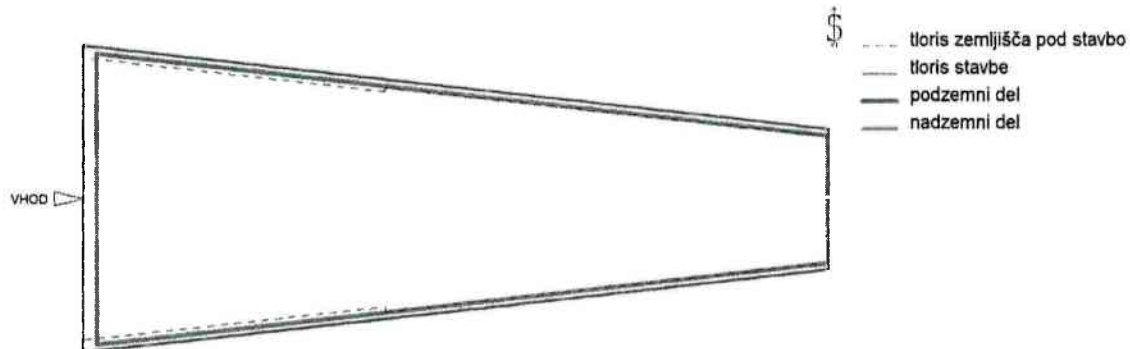
Datum: 11.09.2026

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 200



[Signature]

[Signature]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

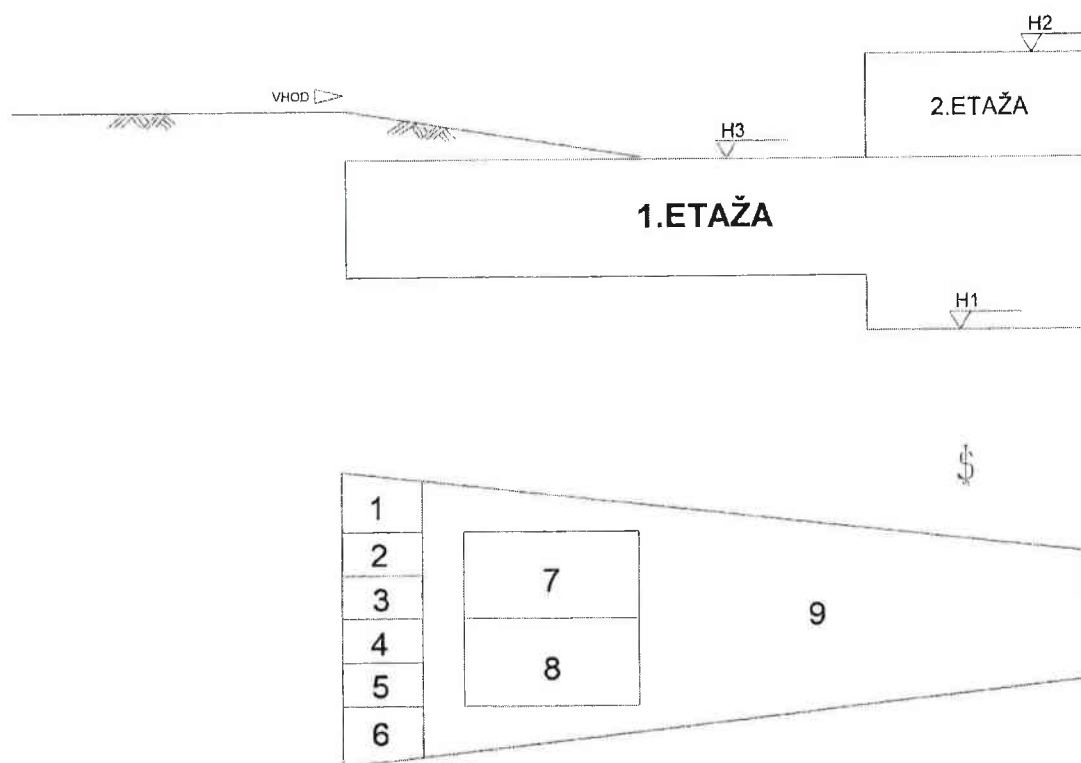
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 3	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	1	

Višina tal	296.5
Višina etaže	2.5

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signatures]

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

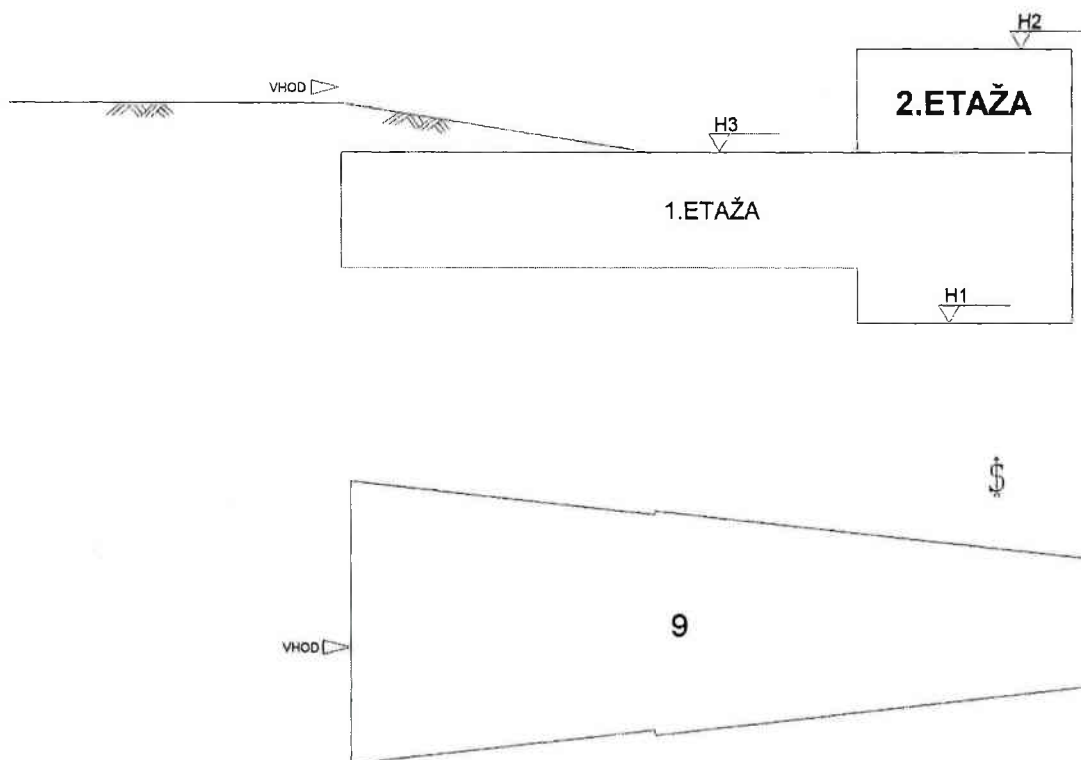
ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC S-3

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 3	Datum: 11.09.2026
Številka etaže:	2	

Višina tal	299.6
Višina etaže	2.9

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 200

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREHODNI ETAŽNI NAČRT: C-J-2026-24

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC S-4

Številka stavbe:	2636 - STAVBA 3	Datum:	11.09.2026
------------------	-----------------	--------	------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1			16 garažno parkirno mesto	2.9	
2			16 garažno parkirno mesto	2.6	
3			16 garažno parkirno mesto	2.6	
4			16 garažno parkirno mesto	2.6	
5			16 garažno parkirno mesto	2.6	
6			16 garažno parkirno mesto	2.9	
7			16 garažno parkirno mesto	12.5	
8			16 garažno parkirno mesto	12.5	
9			37 skupni komunikacijski prostor	125.9	

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

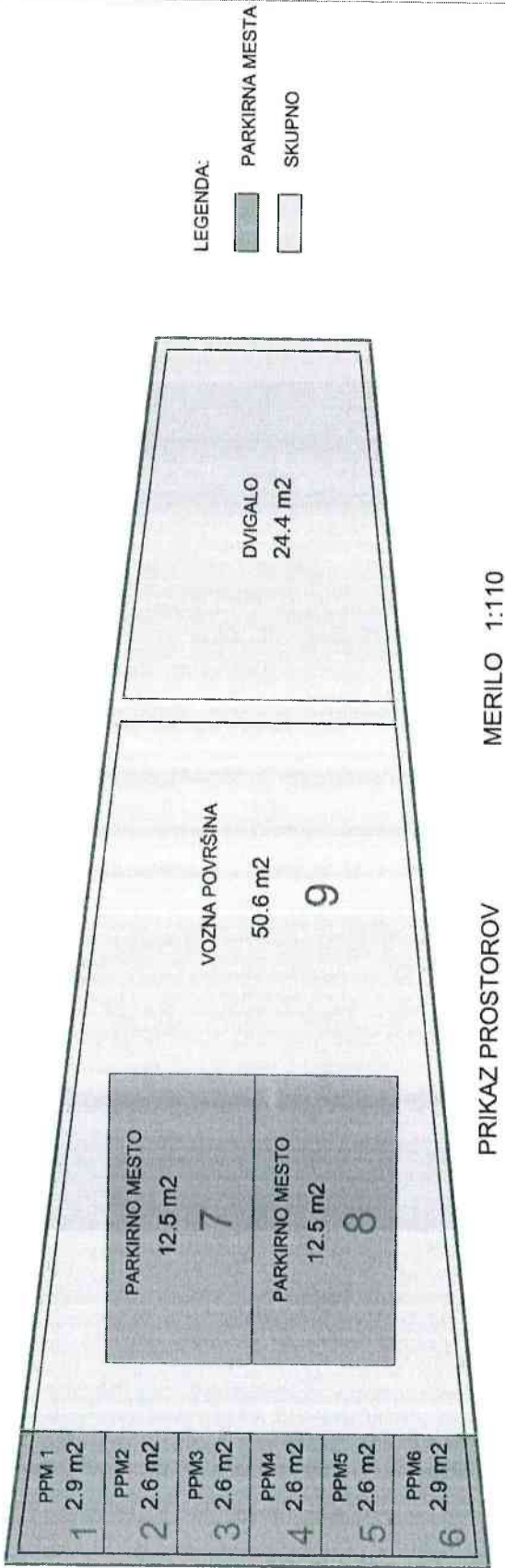
Številka stavbe:	2636 - STAVBA 3	Datum: 11.09.2026
------------------	-----------------	-------------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora*	Površina prostorov (m ²)
1	7 garažni parkirni prostor	2.9
Površina dela stavbe		2.9
2	7 garažni parkirni prostor	2.6
Površina dela stavbe		2.6
3	7 garažni parkirni prostor	2.6
Površina dela stavbe		2.6
4	7 garažni parkirni prostor	2.6
Površina dela stavbe		2.6
5	7 garažni parkirni prostor	2.6
Površina dela stavbe		2.6
6	7 garažni parkirni prostor	2.9
Površina dela stavbe		2.9
7	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
8	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
9	13 skupni komunikacijski prostor	125.9
Površina dela stavbe		125.9



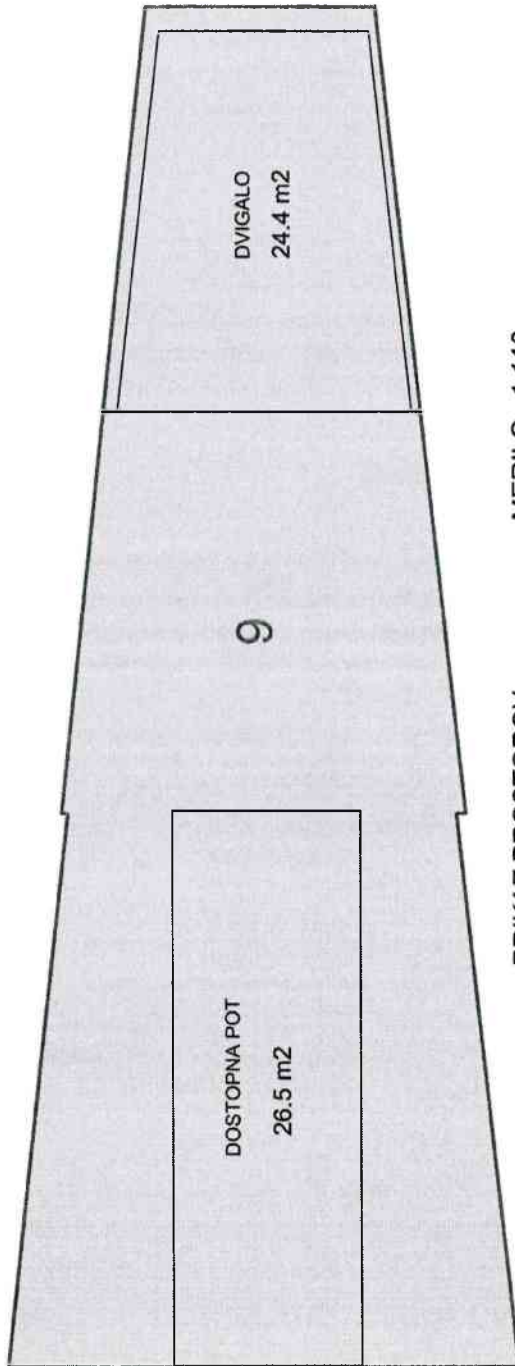
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 - DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 3	DATUM: 21.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	1	



PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

ŠTEVILKA STAVBE:	2636 - STAVBA 3	DATUM: 21.08.2026
ŠTEVILKA ETAŽE:	2	



PRIKAZ PROSTOROV MERILO 1:110

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

3152813

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 2226/5
Površina parcele: 162 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine železnice	1,0 %
stanovanjske površine	99,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik			1/1
UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Spodnja Šiška
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Šiška
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volična enota DZ: Volična enota Ljubljana Center
Volični okraj: Volični okraj Ljubljana Šiška 1
DZ volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17
Lokalna volična enota: Volična enota 1
Lokalno volišče: OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 2226/5



Približno 20 m

Legenda oznak

- Parcela 123/47 številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1 : 500

- Tlorisi stavb 123 številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obris)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP_456_1 številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka: 3152826

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 808/2
Površina parcele: 139 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	17,7 %
poseljena zemljišča	82,3 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine cest	1,0 %
stanovanjske površine	99,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /

Območja stavbne pravice, območja služnosti:/
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: Ljubljana
Šolski okoliš: OŠ Dr. Vita Kraigherja
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad
Statistična regija: Osrednjeslovenska
Volilna enota DZ: Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilni okraj: Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
DZ volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA

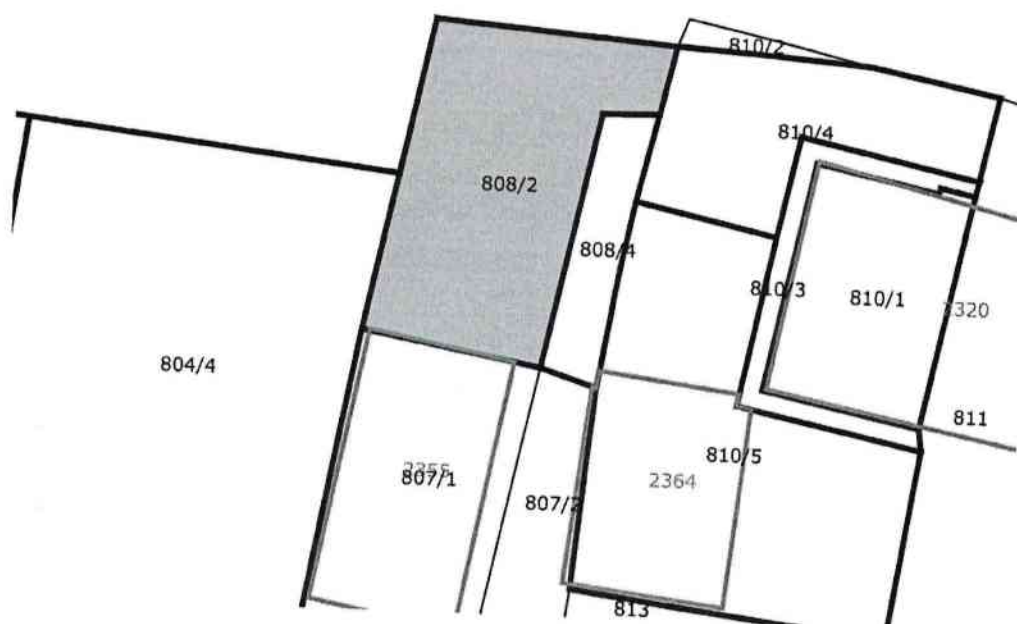


Geodetska uprava Republike Slovenije

BEŽIGRAD 2636 808/2

Stran 2 od 2

832/7



Približno 10 m

Legenda oznak

- Parcele 123/47 številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin
- Območje stavbne pravice / služnosti
- Gradbena parcela
- Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

Informativno merilo 1: 250

- Tlorisi stavb 123 številka stavbe
- Poligoni sestavin delov stavb 123-4 številka dela stavbe sestavine
- Centroidi stavb (če ni obrisa)
- 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
- GP 456.1 številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

3152822

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka: 804/4
Površina parcele: 659 m²
Urejena parcela: urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne
Oznaka gradbene parcele: /
Vrsta gradbene parcele: /
Stavbe na gradbeni parceli: /
Pripadajoča skupna gradbena parcela: /

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	98,3 %
poseljena zemljišča	1,7 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
Gozdno gospodarsko območje: /
Območja stavbne pravice, območja služnosti: /
Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana	8226164000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Prostorske enote

Občina: Ljubljana
Naselje: Ljubljana
Poštni okoliš: Ljubljana
Upravna enota: OŠ Dr. Vita Kraigherja
Šolski okoliš: /
Krajevna skupnost: /
Vaška skupnost: Četrtna skupnost Bežigrad
Četrtna skupnost: Osrednjeslovenska
Statistična regija: Volilna enota Ljubljana Bežigrad
Volilna enota DZ: Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
Volilni okraj: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
DZ volišče: Volilna enota 1
Lokalna volilna enota: Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalno volišče:

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 804/4



- Približno 20 m
- Legenda oznak
- Parcela 123/47 Številka parcele
 - Urejene meje
 - Meje katastrskih občin
 - Območje stavbne pravice / služnosti
 - Gradbena parcela
 - Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli

- Informativno merilo 1 : 500
- Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
 - Poligoni sestavin delov stavb 123-4 Številka dela stavbe sestavine
 - Centroidi stavb (če ni obrisa)
 - 12345678 Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti
 - GP 456-1 Številka gradbene parcele

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni.
Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije
Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Datum izdelave izpisa: 21.08.2026

Transakcijska številka:

Stran 1 od 2

3152817

IZPIS PODATKOV O PARCELI

IZPIS PODATKOV O PARCELI	
Katastrska občina:	2636 BEŽIGRAD
Parcelna številka:	804/3
Površina parcele:	967 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Oznaka gradbene parcele:	/
Vrsta gradbene parcele:	/
Stavbe na gradbeni parceli:	/
Pripadajoča skupna gradbena parcela:	/
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	99,9 %
poseljena zemljišča	0,1 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %
Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/
Območja stavbne pravice, območja služnosti:/	/
Upravljalci parcele:	/
Lastništvo parcele	
tip lastnika	
naziv	sedež
P - pravi lastnik	
UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.	Ljubljana, Vojkova cesta 65, 1000 Ljubljana
parcelo ni povezana nobena stavba.	

Prostorske enote

Občina:	Ljubljana
Naselje:	Ljubljana
Poštni okoliš:	Ljubljana
Upravna enota:	Ljubljana
Šolski okoliš:	Ljubljana
Krajevna skupnost:	OŠ Dr. Vita Kraigherja, OŠ Spodnja Šiška
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Četrtna skupnost Bežigrad, Četrtna skupnost Šiška
Volilna enota DZ:	Osrednjeslovenska
Volilni okraj:	Volilna enota Ljubljana Center, Volilna enota Ljubljana Bežigrad
DZ volišče:	Volilni okraj Ljubljana Šiška 1, Volilni okraj Ljubljana Bežigrad 2
Lokalna volilna enota:	OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17, Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1
Lokalno volišče:	Volilna enota 1
	OŠ Sp. Šiška, Gasilska c. 17, Knjižnica Bežigrad, Einspielerjeva ulica 1

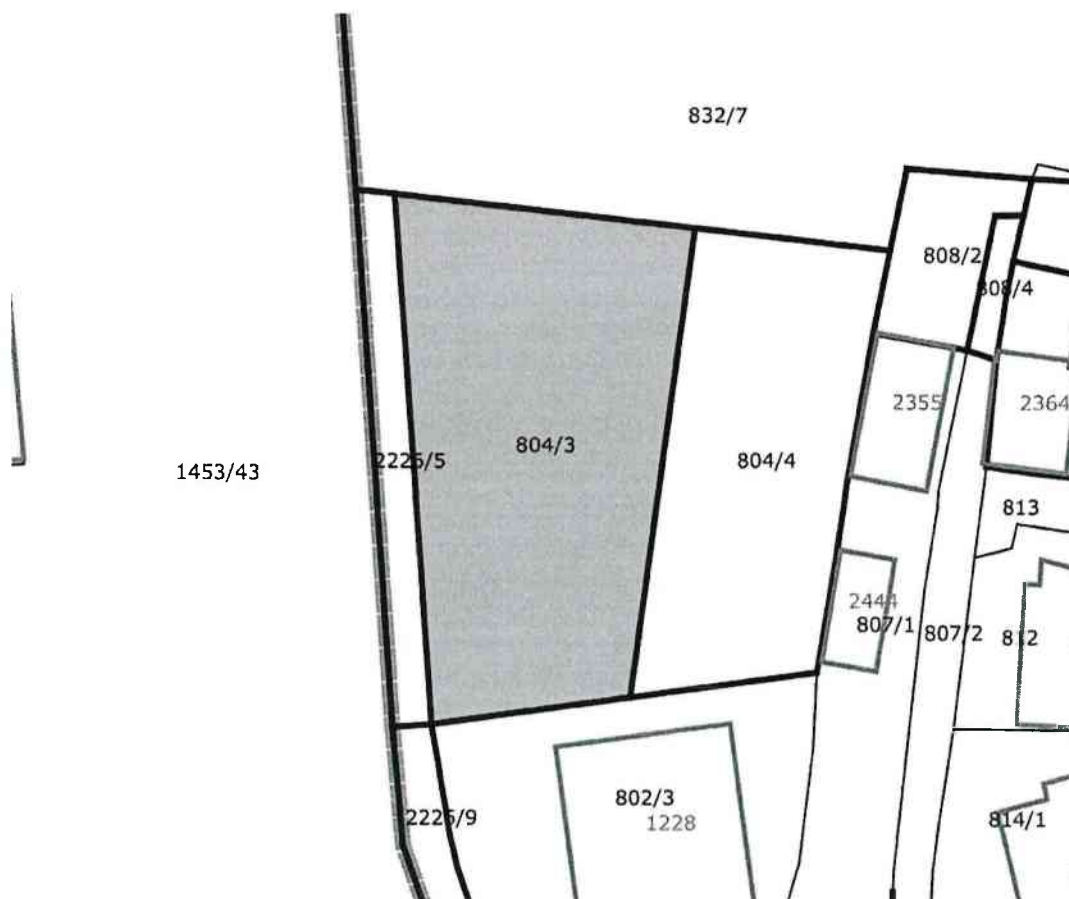
PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 2 od 2

BEŽIGRAD 2636 804/3



— Približno 20 m

Legenda oznak

	Parcele	123/47 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	
	Območje stavbne pravice / služnosti	
	Gradbena parcela	
	Območje stvarno pravne pravice brez prikaza geometrije na parceli	

Informativno merilo 1 : 500

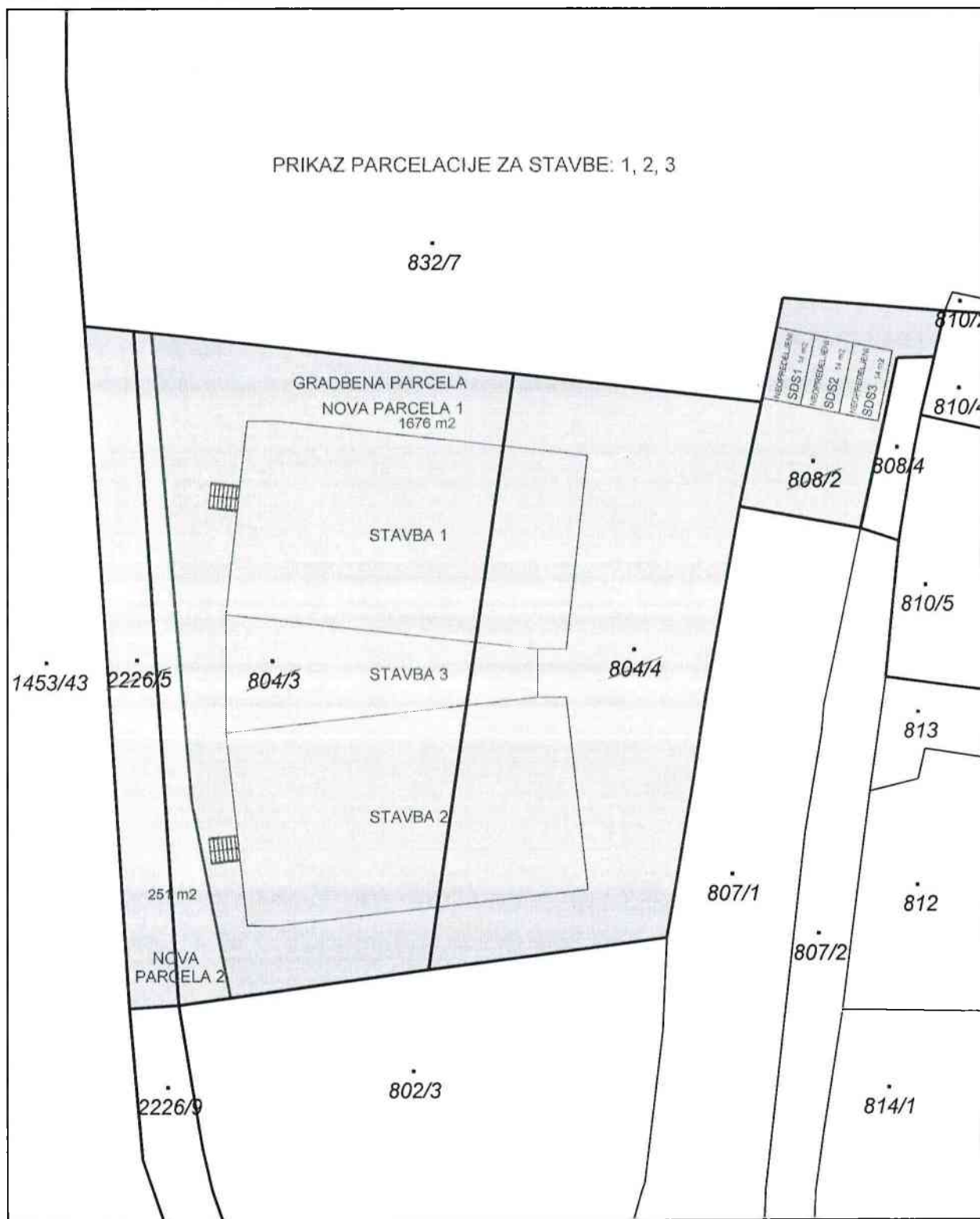
	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4 Številka dela stavbe sestavine
	Centroidi stavb (če ni obris)	
12345678	Identifikacijska oznaka območja stavbne pravice / služnosti	
GP_456_1	Številka gradbene parcele	

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.
* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Registriran Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT: CJ-2026-24 DODATNA VSEBINA



48

18

PRILOGA 3

OPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI OBJEKTOV IN POSAMEZNIH DELOV OBJEKTOV

LOKACIJA

Obravnavano zemljišče, predvideno za gradnjo dveh stanovanjskih blokov, se nahaja ob Samovi ulici ter zajema parcele št. 804/3, 804/4, 808/2 in 2226/5, k.o. 2636 - Bežigrad.

PODATKI O PARCELAH

Površina parcel v lasti investitorja znaša 1927 m². V predhodnem etažnem načrtu je prikazana predvidena parcelacija po končanju izgradnje.

Dejanska raba parcel:

- 804/3 - nedoločena raba 100 %
- 804/4 - nedoločena raba 100 %
- 808/2 - nedoločena raba 100 %
- 2226/5 - nedoločena raba 100 %

OSNOVNI PODATKI O OBJEKTIH

OBJEKT 1

manjzahteven objekt

tlorisni gabarit: 23,80 m x 13,70 m

vertikalni gabarit: 2K+P+2+T, višina: 13,95 m

število stanovanj: 12

št. parkirnih mest: 16 (8 stanovanj manjših od 70 m² > 8 PM in 4 stanovanja večja od 70 m² > 8 PM)

OBJEKT 2

manjzahteven objekt

tlorisni gabarit: 23,80 m x 13,70 m

vertikalni gabarit: 2K+P+2+T, višina: 13,95 m

število stanovanj: 12

št. parkirnih mest: 16 (8 stanovanj manjših od 70 m² > 8 PM in 4 stanovanja večja od 70 m² > 8 PM)

OBJEKT 3

manjzahteven objekt

tlorisni gabarit: avtodvigalo 6,84 m x 4,70 m, uvoz v polklet 8,83 m x 3,00 m

vertikalni gabarit: 2K

ZASNOVA URBANIZMA IN ARHITEKTURE

Zemljišče omogoča pozidavo dveh manjših stanovanjskih blokov tip NV, višine 13,95 m. Objekta bosta imela dve kleti in štiri nadzemne etaže. Pritlična etaža je 1,40 m nad nivojem terena. V 1. klet (polklet) se dostopa preko skupne klančine, v 2. klet se dostopa z avtodvigalom iz 1. kleti. V pritličju in 1. nadstropju so predvidena manjša stanovanja, medtem ko sta v 2. nadstropje in terasna etaža namenjena večjim duplex stanovanjem. Zadnja etaža je terasna, zato ima tudi manjši tlorisni gabarit. V vsakem objektu je predvidenih 12 stanovanj. Na investitorjevem zemljišču so predvidena 3 parkirna mesta za goste.

ZASNOVA KONSTRUKCIJE

Nosilna konstrukcija bo armirano-betonska s pasovnimi temelji. Objekti bodo zgrajeni v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Upoštevan bo Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (uporaba evrokodov).

TEHNOLOGIJA GRADNJE, FINALIZACIJA IN STAVBNO POHIŠTVO

Armiranobetonske stene bodo brušene, 2 x kitane in 2 x slikane s poldisperzijsko belo barvo. Stropovi bodo armiranobetonski, brušeni, 2 x kitani in 2 x slikani s poldisperzijsko belo barvo. Predvideni so armirano – betonski plavajoči estrihi s toplotno – zvočno izolacijo, skupna debelina vseh slojev 20 cm. Zaključni tlaki bodo granitogres ploščice. Svetla višina prostorov bo 252,5 cm. Stopnice bodo armirano-betonske. Notranje stene bodo mavčno kartonske, debeline 10, 12,5 in 20 cm. Fasada bodo sistemske tankoslojne kontaktne s silikatnim zaključnim slojem, predvidena je toplotna izolacija debeline 18 cm. Vso stavbno pohištvo bo energetske varčne izvedbe – troslojna zasteklitev oken oz. vrat. Vso stavbno pohištvo bo beli in sivi barvi. Senčenje bo izvedeno z zunanjimi alu krpan žaluzijami. Predvidena je ravna streha, ki je sestavljena iz armirano - betonske plošče debeline 20 cm in 30 cm toplotne izolacije ter ostalih slojev v skupni debelini 50 cm naložb nad ploščo.

STROJNE INŠTALACIJE

Po obeh objektih je izvedeno talno ogrevanje, ker le-to preizkušeno nudi veliko bivalno ugodje in ima energetsko najboljši izkoristek. Izvedeno je prezračevanje z lokalnimi rekuperatorskimi enotami. Prisilno prezračevanje je predvideno v sanitarijah. Predvidena je predpriprava za hlajenje. Ogrevanje je individualno, s toplotno črpalko za vsako stanovanje.

ELEKTRO INŠTALACIJE

Vsako stanovanje ima ločen merilni števec s predvidenimi tarifnimi varovalkami. V vsaki etaži so izvedene etažne elektro omare. V vseh prostorih so nameščeni priključki za svetila. Vsako stanovanje ima eno notranjo enoto videofona.

PROMET

Dovoz je predviden iz ulice Bratov Židan. Obstoječi cestni priključek se rekonstruira. Objekta imata vsak 16 PM, kar je v skladu z normativi OPN MOL (8 stanovanj manjših od 70 m² > 8 PM in 4 stanovanja večja od 70 m² > 8 PM + 10% za obiskovalce > 2x16 PM + 3 PM za obiskovalce = 35 PM).

KRAJINSKA ARHITEKTURA

Zemljišče ob objektih bo bogato zazelenjeno. Predvidenih je 8 dreves ob objektu 1 in 3 drevesa ob objektu 2. Zemljišče ni v območju zelenih klinov.

HRUP – OPIS TEHNIČNE REŠITVE ZA OMILITEV POSLEDIC HRUPA

Objekti so načrtovani in bodo izvedeni v skladu z zahtevami za območje III. stopnje varstva pred hrupom, v katerem se nahajajo. Načrtovana je pasivna protihrupna zaščita obeh objektov.

KOMUNALNI PRIKLJUČKI

Predvideni so priklopi na komunalno in energetske infrastrukturo: kanalizacija, vodovod, elektrika in telekomunikacije. Kanalizacija se priključi na parceli št. 808/4 v lasti MOL-a in se vodi do naših parcel št. 808/2, 804/4, 804/3, 2226/5, vse k.o. 2636 Bežigrad. Vodovod se priključi na parceli št. 808/4 v lasti MOL-a in se vodi do naše parcele št. 808/2, obe k.o. 2636 Bežigrad. Elektrika se priključi na parceli št. 832/7, 810/2 v lasti MOL-a in se vodi do naše parcele št. 808/2, vse k.o. 2636 Bežigrad. Plin se priključi na parceli št. 808/4 v lasti MOL-a in se vodi do naših parcel št. 808/2, 804/4, vse k.o. 2636 Bežigrad.

KANALIZACIJA FEKALNA IN METEORNA

Objekta sta priključena na obstoječ javni kanalizacijski sistem, ki poteka v Ulici bratov Židan. Meteorne vode s streh in dovoznih poti oz. dvorišča s parkirišči (preko lovilcev olj) se odvajajo v ponikovalnico na pripadajočih parcelah.

PRIKLJUČEK VODOVOD

Zasnovana sta dva zunanja vodovodna priključka ločeno za vsak predvideni objekt posebej. V vsakem vodomernem jašku je nameščen en kombiniran vodomernik.

Vodovodni priključek se priključuje na javno vodovodno omrežje v ulici bratov Židan. Priključek se izvede z navrtalnim oklepom in zasunom z vradilno garnituro in cestno kapo. Priključna cev je iz PE d63 mm dolžine cca 8-9 m, ki je od mesta priključka do vodomernega jaška vložena v zaščitno cev PE d110. V vodomernem jašku je nameščen vodomernik DN 40 mm.

PRIKLJUČEK ELEKTRO

Priključno mesto z merilnimi mesti za vsako stanovanjsko enoto se nahaja na severovzhodnem delu parcele.

ODPADKI

Zbirno mesto z zabojniki za smeti se nahaja na severovzhodnem delu parcele.





ZABOJNIKI ZA SMETI

3x PARKIRNA MESTA ZASEBNA

3x PARKIRNA MESTA GOSTJE

DOVOZNA POT 813

TRAVA

812
TLAKOVANE ODPRTE
BIVALNE POKROVNE

UTRJEENE PROMETNE
POVRŠINE

814/1

813

813

812

810/4

810/2

810/1

810/5

810/3

810/6

810/7

810/8

810/9

810/10

810/11

810/12

810/13

810/14

810/15

810/16

810/17

810/18

810/19

810/20

810/21

810/22

810/23

810/24

810/25

810/26

810/27

810/28

810/29

810/30

810/31

810/32

810/33

810/34

810/35

810/36

810/37

810/38

810/39

810/40

810/41

810/42

810/43

810/44

810/45

810/46

810/47

810/48

810/49

810/50

810/51

810/52

810/53

810/54

810/55

810/56

810/57

810/58

810/59

810/60

810/61

810/62

810/63

810/64

810/65

810/66

810/67

810/68

810/69

810/70

810/71

810/72

810/73

810/74

810/75

810/76

810/77

810/78

810/79

810/80

810/81

810/82

810/83

810/84

810/85

810/86

810/87

810/88

810/89

810/90

810/91

810/92

810/93

810/94

810/95

810/96

810/97

810/98

810/99

810/100

810/101

810/102

810/103

810/104

810/105

810/106

810/107

810/108

810/109

810/110

810/111

810/112

810/113

810/114

810/115

810/116

810/117

810/118

810/119

810/120

810/121

810/122

810/123

810/124

810/125

810/126

810/127

810/128

810/129

810/130

810/131

810/132

810/133

810/134

810/135

810/136

810/137

810/138

810/139

810/140

810/141

810/142

810/143

810/144

810/145

810/146

810/147

810/148

810/149

810/150

810/151

810/152

810/153

810/154

810/155

810/156

810/157

810/158

810/159

810/160

810/161

810/162

810/163

810/164

810/165

810/166

810/167

810/168

810/169

810/170

810/171

810/172

810/173

810/174

810/175

810/176

810/177

810/178

810/179

810/180

810/181

810/182

810/183

810/184

810/185

810/186

810/187

810/188

810/189

810/190

810/191

810/192

810/193

810/194

810/195

810/196

810/197

810/198

810/199

810/200

810/201

810/202

810/203

810/204

810/205

810/206

810/207

810/208

810/209

810/210

810/211

810/212

810/213

810/214

810/215

810/216

810/217

810/218

810/219

810/220

810/221

810/222

810/223

810/224

810/225

810/226

810/227

810/228

810/229

810/230

810/231

810/232

810/233

810/234

810/235

810/236

810/237

810/238

810/239

810/240

810/241

810/242

810/243

810/244

810/245

810/246

810/247

810/248

810/249

810/250

810/251

810/252

810/253

810/254

810/255

810/256

810/257

810/258

810/259

810/260

810/261

810/262

810/263

810/264

810/265

810/266

810/267

810/268

810/269

810/270

810/271

810/272

810/273

810/274

810/275

810/276

810/277

810/278

810/279

810/280

810/281

810/282

810/283

810/284

810/285

810/286

810/287

810/288

810/289

810/290

810/291

810/292

810/293

810/294

810/295

810/296

810/297

810/298

810/299

810/300

810/301

810/302

810/303

810/304

810/305

810/306

810/307

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

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 18.9.2026 - 11:15:51

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2636 804/3
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD **parcela** 804/3 (ID 2608077)

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.

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

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/9 (ID 6270945) |
| ID pravice | 24120966 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/4 (ID 2880162) |
| ID pravice | 23179837 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7266258
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. **matična številka:** 8226164000
firma / naziv: UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.
naslov: Vojkova cesta 065, 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
11243851	26.11.2009 11:46:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
24694910	06.08.2025 14:08:41	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11243851
čas začetka učinkovanja 26.11.2009 11:46:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2636 BEŽIGRAD **parcela** 804/4 (ID 2775606)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:



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

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

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

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.
naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

7266258

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24694910
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 6.927.966,45 EUR
obresti: obresti kot izhajajo iz kreditne pogodbe
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 06.02.2028

imetnik:

1. matična številka: 8476870000
firma / naziv: RMH, investiranje in storitve, d.o.o.
naslov: Brdnikova ulica 044, 1000 Ljubljana
2. EMŠO: 1511977*****
osebno ime: Rok Zorko
naslov: Tacenska cesta 121b, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

7266258

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24694911	06.08.2025 14:08:41	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 24694911
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Posojilne pogodbe, Sporazuma o ustanovitvi maksimalne hipoteke in Sporazuma o neposredni izvršljivosti terjatve v okviru maksimalne hipoteke SV 1303/2025 z dne 06.08.2025 se zaznamuje neposredna izvršljivost denarnega zneska v višini 945.000,00 EUR ter vsemi pripadki in stroški ter rokom zapadlosti v okviru maksimalne hipoteke v korist upnikov.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 18.9.2026 - 11:17:08

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2636 804/4

katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606)

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.

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

- vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/9 (ID 6270945)
ID pravice: 24120966
- vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/4 (ID 2880162)
ID pravice: 23179837

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7245256
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

- matična številka: 8226164000
firma / naziv: UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.
naslov: Vojkova cesta 065, 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
11243851	26.11.2009 11:46:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
24694910	06.08.2025 14:08:41	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe: 11243851
čas začetka učinkovanja: 26.11.2009 11:46:00
vrsta pravice / zaznambe: 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/4 (ID 2775606)
podatki o vsebini pravice / zaznambe: dodatni opis:

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

- graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture;
 - dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja;
 - odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju komunikacijskega omrežja;
- za dobro 30 let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja.

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.
naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

7245256

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24694910
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 6.927.966,45 EUR
obresti obresti kot izhajajo iz kreditne pogodbe
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 06.02.2028

imetnik:

1. matična številka: 8476870000
firma / naziv: RMH, investiranje in storitve, d.o.o.
naslov: Brdnikova ulica 044, 1000 Ljubljana
2. EMŠO: 1511977*****
osebno ime: Rok Zorko
naslov: Tacenska cesta 121b, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

7245256

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24694911	06.08.2025 14:08:41	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 24694911
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Posojilne pogodbe, Sporazuma o ustanovitvi maksimalne hipoteke in Sporazuma o neposredni izvršljivosti terjatve v okviru maksimalne hipoteke SV 1303/2025 z dne 06.08.2025 se zaznamuje neposredna izvršljivost denarnega zneska v višini 945.000,00 EUR ter vsemi pripadki in stroški ter rokom zapadlosti v okviru maksimalne hipoteke v korist upnikov.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 18.9.2026 - 11:17:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2636 808/2
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD **parcela** 808/2 (ID 1368682)

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.

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

- | | |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 799/1 (ID 4297629) |
| ID pravice | 12835553 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 798/1 (ID 7150061) |
| | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 798/3 (ID 7150063) |
| | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 798/2 (ID 7150062) |
| ID pravice | 12835872 |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/9 (ID 6270945) |
| ID pravice | 24120966 |
| 4. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/4 (ID 2880162) |
| ID pravice | 23179837 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6116058
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 8226164000
firma / naziv: UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.
naslov: Vojkova cesta 065, 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
14490372	02.11.2009 13:50:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

24694910	06.08.2025 14:08:41	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
24732928	11.09.2025 11:29:21	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 14490372
čas začetka učinkovanja 02.11.2009 13:50:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 1294/29 (ID 5370581)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

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

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

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

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.
naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

6116058

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24694910
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 6.927.966,45 EUR
obresti obresti kot izhajajo iz kreditne pogodbe
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 06.02.2028

imetnik:

1. matična številka: 8476870000
firma / naziv: RMH, investiranje in storitve, d.o.o.
naslov: Brdnikova ulica 044, 1000 Ljubljana
2. EMŠO: 1511977*****
osebno ime: Rok Zorko
naslov: Tacenska cesta 121b, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

6116058

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24694911	06.08.2025 14:08:41	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 24694911
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Posojilne pogodbe, Sporazuma o ustanovitvi maksimalne hipoteke in Sporazuma o neposredni izvršljivosti terjatve v okviru maksimalne hipoteke SV 1303/2025 z dne 06.08.2025 se zaznamuje neposredna izvršljivost denarnega zneska v višini 945.000,00 EUR ter vsemi pripadki in stroški ter rokom zapadlosti v okviru maksimalne hipoteke v korist upnikov.



ID pravice / zaznambe 24732928
čas začetka učinkovanja 11.09.2025 11:29:21
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/2 (ID 1368682)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti, št. pogodbe: 30-1/2025-33054, z dne 08.09.2025, se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, odstranjevanja naravnih ovir, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

1. matična številka: 5227992000
firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

6116058

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 18.9.2026 - 11:17:39

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2636 2226/5
katastrska občina 2636 BEŽIGRAD **parcela** 2226/5 (ID 6270947)

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.

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

- | | |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/9 (ID 6270945) |
| ID pravice | 24120966 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 808/4 (ID 2880162) |
| ID pravice | 23179837 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15953899
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 8226164000
firma / naziv: UAAU 4U, unikatni ambienti arhitektura urbanizem, d.o.o.
naslov: Vojkova cesta 065, 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
11295034	27.11.2009 11:01:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23151149	13.04.2023 14:34:30	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
24694910	06.08.2025 14:08:41	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11295034
čas začetka učinkovanja 27.11.2009 11:01:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 1745 (ID 355284)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

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

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

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

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.
naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

15953899

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 23151149
čas začetka učinkovanja 13.04.2023 14:34:30
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 2226/5 (ID 6270947)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se služnostna pravica dostopa do javne kanalizacije ter vzdrževanje in rekonstrukcijo le te.

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:

15953899

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

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

ID pravice / zaznambe 24694910
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41
vrsta pravice / zaznambe 402 - vknjižena maksimalna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2636 BEŽIGRAD parcela 804/3 (ID 2608077)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 6.927.966,45 EUR
obresti obresti kot izhajajo iz kreditne pogodbe
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 06.02.2028

imetnik:

1. matična številka: 8476870000
firma / naziv: RMH, investiranje in storitve, d.o.o.
naslov: Brdnikova ulica 044, 1000 Ljubljana
2. EMŠO: 1511977*****
osebno ime: Rok Zorko
naslov: Tacenska cesta 121b, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

15953899

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
24694911	06.08.2025 14:08:41	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 24694911
čas začetka učinkovanja 06.08.2025 14:08:41



vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Posojilne pogodbe, Sporazuma o ustanovitvi maksimalne hipoteke in Sporazuma o neposredni izvršljivosti terjatve v okviru maksimalne hipoteke SV 1303/2025 z dne 06.08.2025 se zaznamuje neposredna izvršljivost denarnega zneska v višini 945.000,00 EUR ter vsemi pripadki in stroški ter rokom zapadlosti v okviru maksimalne hipoteke v korist upnikov.

