



NOTAR

Miro Bregar, Ul. Mire Pregljeve 4, Litija

Opr. št. SV 216/2023

NOTARSKI ZAPIS
SPLOŠNIH POGOJEV PRODAJE
stanovanjsko-poslovnega objekta "Maistrova" v Litiji

obsega pravila medsebojnih pravic in obveznosti prodajalca in kupcev (I.) in sestavine, ki jih mora obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine (II.) po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES).-----

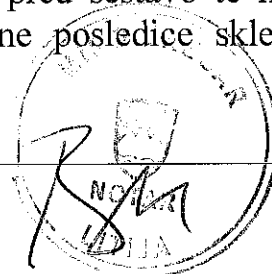
BM&invest, gradnja objektov, d.o.o., skrajšana firma: BM&invest d.o.o., matična št.: 8597227000 (osem-pet-devet-sedem-dve-dve-sedem-nič-nič-nič), ID za DDV: SI16249976 (ena-šest-dve-štiri-devet-devet-sedem-šest), Grbinska cesta 64 (štiriinšestdeset), Litija, ki ga zastopa dir. Damjan Bendra, roj. 05.09.1985 (petega septembra tisočdevetstopenosemdeset), Grbinska cesta 64 (štiriinšestdeset), Litija, se dne 15.03.2023 (petnajstega marca dvatisočtriindvajset) ob 13.30 uri zglozi v notarski pisarni, kjer na podlagi čl. 2 Zakona o notariatu (v nadaljevanju ZN, Ur. l. RS št. 2/07-UPB3, št. 33/07, št. 45/08, št. 91/13, št. 189/20 in št. 130/22) ter na podlagi 2. odst. 8. čl. Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES, Ur.l.RS št. 18/2004) notar sestavim to javno listino. -----

-----**(v nadaljevanju besedila kot prodajalec)**.-----

Notar za prodajalca in za njegovo upravičenost za zastopanje preverim z vpogledam v sodno/poslovni register (izpis iz sodnega registra je priloga 1 (ena)), glede istovetnosti direktorja gospoda Bendre pa potrdim notar, da mi je osebno znan. -----

Skladno z določbo čl. 42 Zakona o notariatu (ZN) notar pred sestavo te listine navzočemu na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice sklenitve

stran 1 od 19
BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



nameravanega pravnega posla oz. podaje izjave volje, stranko izrecno opozorim na pravne posledice sklenitve nameravanega pravnega posla oz. podaje izjave volje, stranko izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo tega pravnega posla oz. izjavo volje, zlasti opozorim na določbe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Stanovanjskega zakona (SZ-1), Obligacijskega zakonika (OZ), Gradbenega zakona (GZ-1), Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot), Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) ter Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) in Zakona o notariatu (ZN) in Energetskega zakona (EZ-1) glede določb o energetski izkaznici in kazenskimi določbami v zvezi s tem. Predmet notarske storitve ni davčno svetovanje. -----

Glede povezanih pravnih poslov v smislu čl. 43/2 ZN izjavi zakoniti zastopnik prodajalca, da jih ni.-----

Stranka izjavi tudi, da ni okoliščin, na podlagi katerih bi bile njene izjave volje nedopustne, da tega akta ne sklepa oz. sprejema zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.-----

Navzoči spodaj na listini potrdi s svojim podpisom, da je bil opozorjen in da je opozorila notarja razumel.-----

I. poglavje

Medsebojne pravice in obveznosti prodajalca in kupcev

vsebuje pravila medsebojnih pravic in obveznosti prodajalca in kupcev upoštevajoč vsebino in sistematiko iz poglavja o prodajni pogodbi iz Obligacijskega zakonika (OZ) in specifična kogentna pravila iz 2. poglavja Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)

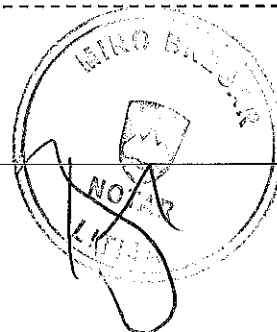
I/a Splošno

Prvič

S prodajno pogodbo se prodajalec zaveže izročiti posamezen del stavbe, ki se bo nahajal v stanovanjsko-poslovni stavbi kupcu tako, da bo na njem pridobil lastninsko pravico, kupec pa se na drugi strani zaveže plačati kupnino (čl. 4 ZVKSES).

Poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z ZVKSES. Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES.

I/b Dejansko stanje



-----**Drugič**-----

a/ Prodajalec izjavlja, da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin s parc. št. 117/16, parc. št. 117/18, parc. št. 117/19, parc. št. 117/21, parc. št. 117/22 in parc. št. 119/22 vse k.o. 1838 - Litija. -----

b/ Prodajalec izjavlja, da na zemljiščih iz gornjega odstavka gradi stanovanjsko-poslovno stavbo s komercialno oznako »Maistrova« v Litiji s 49 (devetinštirideset) stanovanji in 4 (štiri) poslovnimi prostori ter 91 (enaidevetdeset) parkirnimi mesti v kletni etaži ter 25 (petindvajset) parkirnimi mesti na prostem v skupaj sedmih etažah z eno kletno etažo. -----

Vse na podlagi Dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 005/2020 z datumom december 2020 (dvatisočdvajset), dopolnitvijo št. 1 (ena) z datumom marec 2021 (dvatisočenaindvajset) in dopolnitvijo št. 2 (dva) z datumom maj 2021 (dvatisočenaindvajset), ki jo je izdelalo projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21 (enaindvajset), Kamnik. -----

c/ Prodajalec še izjavlja, da ima za predmetno gradnjo pridobljeno pravnomočno Gradbeno dovoljenje št.: 351-259/2020-6223-74 z dne 20.09.2021 (dvajsetega septembra dvatisočenaindvajset) izdano s strani UE Litija (priloga 5 (pet)). -----

I/c Predmet prodaje -posamezni deli -----

-----**Tretjič**-----

Za predmetni objekt »Maistrova« bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili sledeči posamezni deli:-----

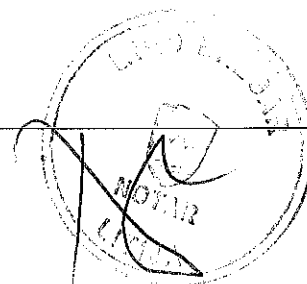
1./ 4 (štiri) poslovni prostori, od tega trije v 2 (dva). etaži in en v 3 (tri). etaži objekta; -----

2./ 49 (devetinštirideset) stanovanj skupaj v 2 (dva)., 3 (tri)., 4 (štiri)., 5 (pet)., 6 (šest). in 7 (sedem). etaži objekta s tem, da bodo vsem 4 (štiri) stanovanjem, ki se bodo nahajali v 2 (dva). etaži objekta pripadali vsakemu svoj atrij, -----

3./ 116 (stošestnajst) parkirnih prostorov, od katerih se jih bo 91 (enaidevetdeset) nahajalo v 1 (ena). etaži (kletni podzemni etaži) in 25 (petindvajset) parkirnih prostorov v 2 (dva). etaži (na prostem). Poleg posamezne samostojne enote v etažni lastnini bodo predmet prodaje tudi parkirni prostori in dodatne kletne shrambe.-----

Shrambe stanovanj se bodo nahajale v stanovanjih, poleg tega bo možno dokupiti ločeno dodatno kletno shrambo v 1 (ena). etaži (kletni podzemni etaži), kjer se bo nahajalo 14 (štirinajst) shramb. -----





Projektna kvadratura posameznih delov s projektno številko dela stavbe, projektno uporabno površino in projektno tlorisno površino, dejansko rabo in številko etaže so razvidni iz Osnutka elaborata za vpis stavbe v kataster stavb izdelan s strani podjetja – družbe GEOcestnik d.o.o. z matično št.: 8908397000 (osem-devet-nič-osem-tri-devet-sedem-nič-nič-nič), zanj mag. Jože Cestnik z dne 05.03.2023 (petega marca dvatisočtriindvajset), ki je kot priloga 4 (štiri) spojen s tem notarskim zapisom. -----

I/d Predmet prodaje-skupni deli -----

Četrtrič -----

Kolikšen solastniški delež na skupnih delih pripada vsakokratnemu lastniku posameznih delov iz tč. tretjič te listine, je določen ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine (za izračun solastniškega deleža, kot izhaja iz priloge 2 (dva) tega notarskega zapisa in za izračun ostalih solastniških deležev določenih v tej tč. Četrtrič, so se upoštevale projektne površine. Pri tem se pripominja, da je vrednost 1 (ena) m² od posameznega dela do posameznega dela različna). -----

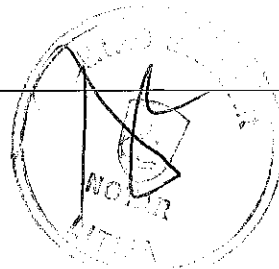

I. Splošni skupni deli objekta namenjeni rabi vseh etažnih lastnikov objekta, bodo:--
-zemljišča iz tč. drugič te listine;-----
-vitalni deli, skupne instalacije in vodi in omrežje;-----
-zelenica in skupne poti;-----
-skupni prostori s projektnimi številkami: št. 58, v naravi skupni hodniki, dovozi, poti in stopnišče v 1 (ena). in 2 (dva). etaži, št. 56 (šestinpetdeset), v naravi tehnični prostor s števci (el) in tk omarico za celotno objekt v 1 (ena). etaži.-----

Pripadajoči solastniški delež na teh splošnih skupnih delih, ki pripada posameznim delom v etažni lastnini je razviden iz priloge 2 (dva) temu notarskemu zapisu v srednji koloni.-----

II. Posebni skupni deli objekta namenjeni skupni rabi posameznih etažnih lastnikov poslovnih prostorov s št. 1 (ena), št. 2 (dva) in št. 3 (tri): prostor s št. 55, v naravi skupni hodnik, stopnišče, dvigalo v 2 (dva). in 3 (tri). etaži.-----

Solastniški deleži na teh t.i. posebnih skupnih delih, ki pripadajo posameznim delom v etažni lastnini so sledeči:-----

-poslovnemu prostoru s št. 1 (ena) solastniški delež 60548/100000 (šestdesettisoč-petstooseminštirideset skozi stotisoč);-----



-poslovnemu prostoru s št. 2 (dva) solastniški delež 18763/100000 (osemnajsttisočsedemstotriinšestdeset skozi stotisoč) in-----
-poslovnemu prostoru s št. 3 (tri) solastniški delež 20689/100000 (dvajsettisočšeststodevetinosemdeset skozi stotisoč).-----

III. Posebni skupni del objekta namenjen skupni rabi posameznih etažnih lastnikov vseh 49 (devetinštirideset) stanovanj in poslovnemu prostoru št. 4 (štiri): prostor s št. 54, v naravi skupni hodnik, stopnišče, dvigalo v 1 (ena)., 2 (dva)., 3 (tri)., 4 (štiri)., 5 (pet)., 6 (šest). in 7 (sedem). etaži.-----

Solastniški deleži na tem t.i. posebnim skupnem delu, ki pripada posameznim delom v etažni lastnini so razvidi iz desne kolone na prilogi 2 (dva) temu notarskemu zapisu.-----

IV. Posebni skupni deli objekta namenjeni skupni rabi posameznih etažnih lastnikov so še sledeči:-----

- a./ prostor s št. 131, v naravi dostop do kleti v 1 (ena). etaži, pripada posameznemu delu s št. 129 in št. 130 vsakemu do solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ (ene polovice);-----
- b./ prostor s št. 148, v naravi dostop do kleti v 1 (ena). etaži, pripada posameznemu delu s št. 147 in št. 149 vsakemu do solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ (ene polovice);-----
- c./ prostor s št. 153, v naravi dostop do kleti v 1 (ena). etaži, pripada posameznemu delu s št. 152 in št. 154 vsakemu do solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ (ene polovice);-----
- d./ prostor s št. 162, v naravi dostop do kleti v 1 (ena). etaži, pripada posameznemu delu s št. 163 in št. 164 vsakemu do solastniškega deleža $\frac{1}{2}$ (ene polovice).-----

-----Petič-----

Predmet pogodbe natančno determinirajo priloge k temu notarskemu zapisu in sicer:-----

- priloga 2 (dva): tabela z določenim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in na posebnem delu stavbe št. 54;-----
- priloga 3 (tri): Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe in-----
- priloga 4 (štiri): Osnutek elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ter-----
- priloga 5 (pet): gradbeno dovoljenje. -----

I/e Površine-----

-----Šestič-----

Vse površine, določene v prodajni pogodbi (dokler ne bodo površine potrjene z odločbo GURS-a kot dejanske površine), so določene kot projektne tlorisne površine (kot bruto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami in brez odbitkov površini pod predelnimi (montažnimi) stenami oziroma drugih



površin. Če bodo dejansko bruto površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za +/- 3 (tri)%, se prodajna cena ne spremeni. Če bodo dejanske bruto površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za več kot +/- 3 (tri)%, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske bruto površine. Poračun cene se opravi pri zadnjem obroku kupnine. -----

Morebitna odstopanja med površinami iz projekta in dejansko izvedenimi površinami, se bodo korigirali in upoštevali v aktu o oblikovanju etažne lastnine, kjer se bodo solastniški deleži na skupnih delih iz tč. četrta teh splošnih pogojev na novo določili. V primeru, da odstopanje ne bo večje od +/-3 (tri)%, lahko ostanejo deleži kot so določeni v tč. Četrta te listine.-----

Upoštevajo se le tista morebitna odstopanja v površini, ki so ugotovljena s strani pooblaščenega geodeta. -----

I/f Lastnosti stanovanjsko-poslovnega objekta in posameznih delov-----

-Sedmič------

Stanovanjsko-poslovni objekt in njegovi posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz tč. druga/b teh splošnih pogojev prodaje ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v prilogi 3 (tri) teh splošnih pogojev.-----

Stanovanja kot posamezni deli bodo končani tako, da bodo primerni za vselitev, z lastnostmi določenimi v prilogi 3 (tri) k tem splošnim pogojem prodaje, in z razporedom prostorov, določenimi z načrtom, ki bo priloga vsake posamezne prodajne pogodbe (to je »na ključ«, brez opreme in pohištva).-----

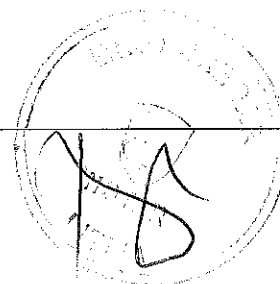
Poslovni prostori bodo končani le do III. podaljšane gradbene faze ali dokončani (upoštevajoč dogovor s kupcem poslovnega prostora). -----

I/g Določitev predmeta prodaje-----

-Osmič------

Predmet prodaje bosta za vsak primer posebej določila prodajalec in kupec s prodajno pogodbo (tč. 1 prvi odstavek čl. 8 ZVKSES).-----

Prodajalec lahko na zahtevo kupca upošteva posebne želje in zahteve kupca po spremembi razporeda oz. lastnosti stanovanja oz. poslovnega prostora v kolikor bo to mogoče in sicer, če so izpolnjeni naslednji pogoji: -----



a/ da kupec prodajalcu do dne, ki bo določen v aneksu (oz. dodatku) k prodajni pogodbi oz. aneksih (oz. dodatkih), predloži zahtevo za spremembo, na podlagi katere projektant izdelava ustrezno projektno dokumentacijo (po predhodni seznanitvi kupca s stroški), ki jo kupec potrdi in plača strošek projekta. Kupec je dolžan plačati strošek projekta tudi v primeru odstopa od zahtevanih sprememb,-----
b/ da za izvedbo del skladno s predvideno spremembo ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja iz tč. drugič/c teh splošnih pogojev,-----
c/ da je sprememba še možna glede na fazo dokončanja del na objektu,-----
d/ da kupec pristane na plačilo dodatne cene in na plačilo 100 (sto)% avansa navedene cene za predvidena dodatna dela oz. spremembe. Natančen opis dodatnih del, cena in obveznost plačila bosta določena v aneksu (oz. dodatku) k prodajni pogodbi.-----

V primeru, da pogoji za izvedbo želene spremembe niso izpolnjeni, bo prodajalec o tem obvestil kupca v roku 30 (trideset) dni po prejemu zahteve za spremembo.-----

Prodajalec bo kupcu najkasneje v roku 30 (trideset) dni po prejemu zahteve iz drugega odstavka tega določila, dostavil aneks (oz. dodatek) k prodajni pogodbi. Kupec mora podpisani dodatek vrniti prodajalcu v roku 10 (deset) dni po njegovem prejemu, v primeru, da kupec navedenega dodatka ne podpiše in ga v navedenem roku ne vrne prodajalcu, se šteje, da je od zahteve za spremembo odstopil.-----

I/h Kupnina, ara-----

Devetič-----

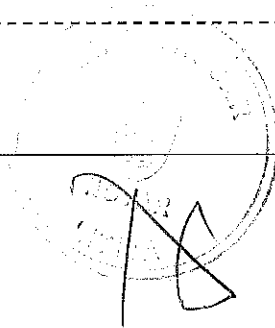
Kupnina je določena po enoti posameznega dela stavbe upošteva lego, površino, funkcionalnost (ne samo po parametru površine, torej cena na čez).-----

Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da mora kupec v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati ara v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi.-----

Ara se všteje v kupnino in se ne obrestuje.-----

V primeru, da bo po plačilu are kupec iz kakršnega koli razloga odstopil od prodajne predpogodbe ali prodajne pogodbe, ima prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še stroške v zvezi z odstopom kupca od prodajne predpogodbe ali pogodbe.-----

Ara je dana kot odstopnina (skesnina) skladno s čl. 67 in čl. 68. Obligacijskega zakonika.-----



I/i Plačilo kupnine ob sočasnosti izpolnitve (čl. 12 ZVKSES) -----

Desetič -----

Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, razen are, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe v njegovo korist in dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z dogovorjenimi lastnostmi. -----

Enajstič -----

Šteje se, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca, ko se stavba in njeni posamezni deli vpišejo v kataster stavb (1 (ena)), ko prodajalec sprejme akt o oblikovanju etažne lastnine (2 (dva)), ko prodajalec predlaga vpis etažne lastnine in so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu v zemljiško knjigo (3 (tri)), in kot je to opisano v tč. devetindvajsetič teh pogojev. -----

Dvanajstič -----

Izročitev opravi prodajalec tako, da omogoči kupcu posest nepremičnine (1 (ena)) in da mu izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo z etažnim načrtom posameznega dela (2 (dva)) ter da mu v fizični ali elektronski obliki izroči predpisane certifikate, garancijske liste, navodila za uporabo in izjave o skladnosti za opremo in naprave ter projekt izvedenih del (3 (tri)). Slednje za skupne dele izroči upravniku in kot je natančno opisano v tč. dvajsetič teh pogojev. -----

Trinajstič -----

Načelo sočasnosti izpolnitve je temeljno načelo dvostranskih vzajemnih pogodb. Pomeni, da prodajalec ni dolžan izstaviti zemljiškoknjižnega dovolila kupcu, če slednji obenem ne plača kupnine. -----
Ta postopek pa je podrobneje urejen v tč. tridesetič teh pogojev. -----

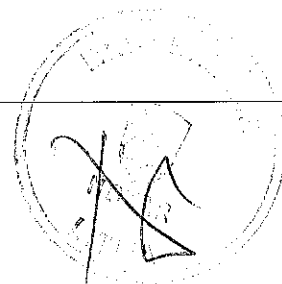
Štirinajstič -----

Kupec mora plačati ostali del kupnine, po vštetju are, najkasneje na dan izročitve nepremičnine. -----

I/j Predčasno plačilo kupnine, pogoji (čl. 13 ZVKSES) -----

Petnajstič -----

Če se prodajalec in kupec v prodajni pogodbi dogovorita, da mora kupec kupnino ali posamezne obroke kupnine plačati še preden je posamezni del stavbe vpisan v zemljiški knjigi kot etažna lastnina in še preden je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino kupcu na način iz tč. dvanajstič teh splošnih pogojev, potem mora prodajalec zagotoviti ustrezno zavarovanje. To določilo pa ne velja za obračun in plačilo sprememb oz. dodatnih del, kot opisanih v drugem odstavku točke Osmič. -----



Ta zavarovanja pa prodajalec zagotovi tako, bodisi s tem, da zagotovi bančno garancijo z vsebino iz čl. 37 ZKVSES (a), da zagotovi skrbniške storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa po določbah ZVKSES (b), bodisi da pridobi poroštvo zavarovalnice (c).

I/k Zamuda s plačilom kupnine-----

Šestnajstič-----

Če kupec zamudi s plačilom ostale kupnine po vštetju are / posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.

Če kupec zamudi s plačilom kupnine (ali delom kupnine), lahko prodajalec odstopi s pismeno izjavo od pogodbe, če kupcu da dodatni rok za plačilo kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca (pravočasna izpolnitev postane bistvena sestavina pogodbe, čl. 104 OZ).

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po gornjem pravilu in je posamezni kupec poleg are že nakazal določen del kupnine, mora prodajalec kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are, ki jo prodajalec obdrži.

Znesek iz prejšnjega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v 15 (petnajstih). dneh od dneva, ko začne učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe, ta rok pa prične teči, ko se kumulativno izpolnijo naslednji pogoji: ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina (1) in ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz prejšnjega odstavka tega člena (2), vendar najkasneje v 3 (treh) mesecih, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od prodajne pogodbe.

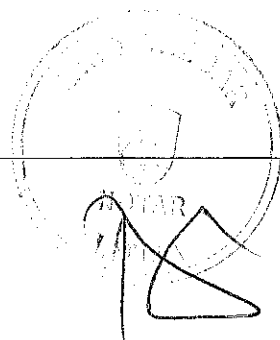
I/l Zadržanje dela kupnine-----

Sedemnajstič-----

Kupec ni dolžan plačati:-----

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

a/ izročiti nepremičnine skladno s tehničnimi lastnostmi kot so navedene v splošnih pogojih,-----



b/ izročiti kopije uporabnega dovoljenja za objekt ter etažni načrt predmeta pogodbe,-----

c/ izročiti predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave,-----

d/ upravniku stavbe izročiti predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni del stavbe ter projekte izvedenih del,-
2/ 5 (pet) % kupnine v primeru, da prodajalec kupcu ni sposoben izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe z lastnostmi določenimi v teh splošnih pogojih. Kupec mora poravnati zadržani del kupnine po tej točki v roku 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko je prodajalec odpravil napake, ki so bile razlog za zadržanje dela kupnine,-----

c/ 5 (pet) % kupnine v primeru, da prodajalec pri notarju še ni deponiral bančne garancije za odpravo skritih napak (t.i. skupne garancije). Kupec uveljavi pravico do zadržanja tega dela kupnine tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca, kot upravičenca, pod pogojem, da prodajalec izpolni svojo obveznost skladno 26.čl. ZVKSES,-----

d/ 5 (pet) % kupnine v primeru, da prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na stanovanju, ki je predmet te pogodbe, v korist kupca. Kupec mora poravnati zadržani del kupnine hkrati s prodajalčevo izpolnitvijo te obveznosti.-----

V primeru zadržanja kupnine je kupec dolžan zadržani znesek kupnine pred izročitvijo nepremičnine deponirati pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje in mora prodajalcu predložiti potrdilo o deponiranju kupnine pri notarju.-----

I/m Rok za plačilo kupnine-----

Osemnajstič-----

Kupec mora plačati ostali del kupnine, po vštetju are, najkasneje na dan izročitve nepremičnine.-----

Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazilom na TRR račun prodajalca, kot bo naveden v posamezni prodajni pogodbi.-----

I/n Izročitev nepremičnine, rok-----


Devetnajstič-----

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje najkasneje v roku do dne 31.05.2025 (enaintridesetega maja dvatisočpetindvajset) pod pogojem, da je kupec plačal kupnino.-----

Skladno z določbo prvega odstavka čl. 16 ZVKSES se bo rok za izročitev nepremičnine kupcu določil v posamezni prodajni pogodbi.-----



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



Rok za izročitev se lahko podaljša, če zamuda ni nastala po krivdi prodajalca, še posebej v naslednjih primerih:-----

-če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in to za toliko časa, kolikor je trajala zamuda;-----

-v primerih višje sile.-----

Prodajalec je dolžan v primeru zamud iz gornjih razlogov s priporočenim pismom obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov predviden rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 15 (petnajst). dneh po pisnem obvestilu, sklenila dodatek k prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeno razmerja.-----

-----Dvajsetič-----

Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje takoj: a./ ko pridobi uporabno dovoljenje za objekt (1), ko je stavba in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih, oziroma s spremenjenimi lastnostmi na podlagi tč. osmič teh splošnih pogojev (2), ko upravniku stavbe izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni del stavbe ter projekte izvedenih del (3), ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za objekt in je upravnik prevzel skupne dele stavbe (vključujoč posebne skupne dele),-----

b./ in v nadaljnjih 15 (petnajstih). dneh kupcu omogoči, da prevzame nepremičnino.-----

-----Enaindvajsetič-----

Prodajalec ni v zamudi z izročitvijo kupljene nepremičnine kupcu, vse dokler le-ta ne plača obveznosti iz prodajne pogodbe in obveznosti iz morebiti sklenjenih dodatkov (oz. aneksov) k pogodbi, kakor tudi plačila zamudnih obresti.-----

Nebistvene napake, ki ne vplivajo na normalno uporabo nepremičnine, niso razlog za odklonitev prevzema nepremičnine.-----

-----Dvaindvajsetič-----

Prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, določenega v posamezni prodajni pogodbi, pri pristojnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, upravni organ pa do roka za izročitev še



ne odloči o tem, v tem upravnem postopku pa ravna prodajalec po odredbah pri tehničnem pregledu. -----

I/o Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine -----

Triindvajsetič -----

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

I/p Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev -----

Štiriindvajsetič -----

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

Prodajalec mora upravniku iz prvega odstavka tega člena izročiti skupne dele objekta iz tč. četrtrič teh splošnih pogojev v roku iz tč. devetnajstič teh splošnih pogojev. -----

Jamčevalna doba za skupne dele prične teči z dnem prevzema s strani upravnika. ---

I/r Način izročitve in prevzem nepremičnine -----

Petindvajsetič -----

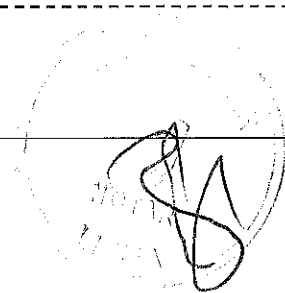
Na podlagi pismenega poziva prodajalca mora kupec najmanj 3 (tri) dni pred prevzemom nepremičnine opraviti pregled stanovanja oz. poslovnega prostora (čl. 19/8 ZVKSES). -----

Prodajalec mora kupcu ob pregledu omogočiti, da preveri ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino skladno z določili pogodbe in splošnih pogojev ter da ne obstajajo zadržki, da se zadrži 10 (deset) % kupnine skladno s tč. sedemnajstič teh splošnih pogojev, o čemer kupec in prodajalec podpišeta izjavo. --

I/s Prehod nevarnosti -----

Šestindvajsetič -----

Če kupec brez krivde prodajalca in iz razlogov po 5. odstavku 19. čl. ZVKSES ne bo prevzel kupljene nepremičnine v sporočenem mu roku, se bo štel, da je v prevzemni zamudi in bo zato dolžan plačati prodajalcu vse stroške v zvezi z vzdrževanjem in čuvanjem enote, v zvezi z zavarovanjem in čuvanjem objekta ter nosi tudi posledice eventualne protipravne zasedbe in podobnih rizikov, kakor tudi vso ostalo škodo (prehod nevarnosti po čl. 436 OZ). -----



I/š Odprava očitnih napak

Sedemindvajsetič

Ob pregledu sestavita prodajalec in kupec zapisnik, v katerem so ugotovljene morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan na lastne stroške odpraviti do prevzema in izročitve, vendar ne kasneje kot v roku 30 (trideset) dni.

Kupec ne more odkloniti prevzema stanovanja oz. poslovnega prostora zaradi napake, ki bi jo lahko ugotovil ob pregledu stanovanja oz. poslovnega prostora skladno s prvim odstavkom tč. petindvajsetič tega zapisa.

I/t Skrite napake in garancije

Osemindvajsetič

Za zavarovanje svojih obveznosti v rokih iz 25. čl. ZVKSES odpraviti napake, ki se bodo pokazale v 2 (dva) letnem jamčevalnem roku iz prvega odstavka 23. čl. ZVKSES, bo prodajalec v skladu s 26. čl. ZVKSES kupcu hkrati z izročitvijo stanovanja izročil nepreklicno bančno garancijo banke iz 1. tč. 1. odst. 41. čl. ZVKSES ali pa bo prodajalec te bančne garancije deponiral pri podpisanim notarju, ki mu jih bodo izročili izvajalci del na objektu (v smislu 4. odstavka in 5. odstavka 26. čl. ZVKSES) (t.i. skupna bančna garancija).

I/u Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca

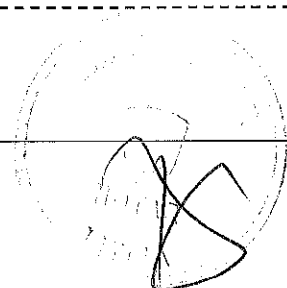
Devetindvajsetič

V skladu s 30. členom ZVKSES prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli zagotovi pogoje za vpis etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov te stavbe v dveh mesecih od pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.

Slednje stori prodajalec tako, da izdela elaborat za vpis etažne lastnine in predlaga vpis predmetne stavbe in njenih posameznih in skupnih (splošnih in posebnih) delov v kataster stavb. Po slednjem vpisu v kataster stavb, pa sprejme akt o oblikovanju etažne lastnine v skladu z določbo tretjič in četrtič te listine in vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine.

Če prodajalec v roku iz prvega odstavka tega določila zemljiškoknjižnega predloga ne vloži, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe, v skladu s 34. čl. ZVKSES in 131. čl. ZZK-1.

Prodajalec izdela elaborat za vpis etažne lastnine in predlaga vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb in sprejme akt o oblikovanju etažne lastnine v skladu z določbo tretjič in četrtič te listine.



I/v Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca-----

Tridesetič-----

Prodajalec se zaveže v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ob predložitvi dokazila plačila celotne kupnine v skladu z 12. čl. ZKVSES, kupcu izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen. -----

Prodajalec obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v hrambo notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšanje za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak (čl. 15. člena ZVKSES).-----

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

I/z Zaupnost podatkov-----

Enaintridesetič-----

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

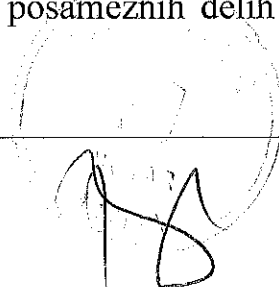
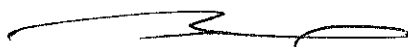
Kupec dovoljuje prodajalcu, da podatke, ki so navedeni v predpogodbi oz. prodajni pogodbi ter dodatkih, posreduje poslovnim partnerjem, pri katerih je prodajalec najemal projektni kredit za potrebe dokončanja gradnje, pod pogojem, da jih bodo slednji uporabljali v skladu s predpisi o varovanju osebnih podatkov.-----

Prav tako kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov in/ali zemljiškoknjižnega dovolila v korist kupca.-----

I/ž Ostale določbe-----

Dvaintridesetič-----

Investitor oz. prodajalec si pridržuje pravico do morebitne postavitve sončne elektrarne (fotovoltaičnih panelov) na ustreznih skupnih in posameznih delih ter



nadstreških stanovanjskega objekta. V takem primeru bi bila postavljena sončna elektrarna v solasti vseh etažnih lastnikov. V primeru, da se sončna elektrarna postavi samo na poslovnem objektu in njegovih posameznih delih, bo namenjena koriščenju in lasti poslovnega objekta. V nobenem primeru investitor oz. prodajalec ni zavezan in ni dolžan postaviti sončne elektrarne.

II. poglavje

Enostranski pravni akt o oblikovanju etažne lastnine

vsebuje pravila in sestavine, ki jih mora po Stvarnopravnem zakoniku obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine

II/a Splošno

Triintridesetič

Prodajalec mora po kogentni zakonski določbi tč. 1 čl. 8/1 ZVKSES določiti z aktom o oblikovanju etažne lastnine jutrišnji naključni skupnosti etažnih lastnikov (communio incidens) vnaprej pravila, ki bodo pravno zagotavljala sobivanje v predmetni stavbi.

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe predmetnega kompleksa.

II/b Nastanek etažne lastnine in razmerja med etažnimi lastniki

Štiriintridesetič

Prodajalec zagotavlja, da bo imel vsak etažni lastnik v vrednostnem razmerju, kot je določen za njegov posamezni del stavbe v razmerju do vrednosti cele stavbe in v razmerju do vrednosti celotnega kompleksa, pravice in obveznosti do skupnih delov in naprav, vse v skladu z zakonom (čl. 105 do čl. 127 SPZ). Pri tem se pripominja, da se vrednost 1 (ena) m² razlikuje od posameznega dela do posameznega dela. Pri preračunu solastniških deležev na skupnih delih pa se lahko kljub temu upošteva kot kriterij le površina, kot se je v tč. Četrtrič.

Z aktom o oblikovanju etažne lastnine bo oblikovana etažna lastnina. Ta akt bo sprejel prodajalec kot enostranski pravni posel (po izrecnem zakonskem pooblastilu iz čl. 109 v zvezi s čl. 108 SPZ), ki bo vseboval tudi določila o medsebojnih razmerjih v skladu z čl. 116 SPZ.

Določbe tega dela učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela večstanovanjskega objekta »Maistrova« v Litiji.



Etažni lastnik mora skupne dele uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.

V skupnih delih iz točke Četrtrič teh splošnih pogojev (hodniki, stopnišča, dovozi itd.) etažni lastniki ne smejo puščati nobenih osebnih predmetov.

Pri uporabi skupnih delov in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe.

Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij uredili s pogodbo o upravljanju večstanovanjske stavbe, ki bo urejala zlasti: način upravljanja, uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi ter delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov.

Izrecno se na tem mestu poudari, da je po zakonu, med drugim dolžnost etažnega lastnika, da mora dovoliti vstop v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti ali pa jih je mogoče opraviti le z nesorazmernimi stroški (določba 2. odst. 121. čl. SPZ). To velja poleg popravil in izboljšav na skupnih delih, tudi za vzdrževanje skupnih delov.

II/c Stroški uporabe in vzdrževanja

Petintridesetič

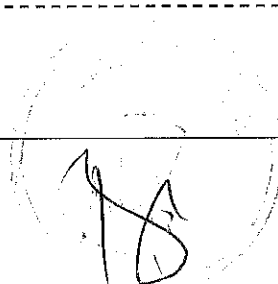
Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz tč. četrtrič teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

Na temelju določbe čl. 9. Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), podpisani notar

U G O T O V I M

I. Opis pravnega stanja nepremičnin v skladu s 1. točko 2. odstavka 9. čl. ZVKSES

Da pravno stanje nepremičnin, ki so predmet teh pogojev ob sestavi notarskega zapisa, ustreza vsebini izjave prodajalca iz tč. drugič teh splošnih pogojev, in sicer po vpogledu v zemljiško knjigo za parc. št. 117/16, št. 117/18, št. 117/19, št. 117/21, št. 117/22 in št. 119/22 vse k.o. 1838 - Litija, zaključujem, da je pravno stanje parcel ob sestavi tega notarskega zapisa sledeče:



A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop.

I. Zemljiška knjiga:-----

a./ Pri nepremičninah: parc. št. 117/16, št. 117/18, št. 117/19, št. 117/21, št. 117/22 in št. 119/22 vse k.o. 1838 - Litija, je vknjižena lastninska pravica v korist prodajalca do celote. V korist parcel je vknjiženih več pravih stvarnih služnostnih pravic.-----

b./ Iz širšega pravnega položaja izhaja, v breme parc. št. 117/22 in št. 119/22 k.o. 1838 – Litija ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi obremenjevalo lastninsko pravico. V breme ostalih parcel pa je vknjižena neprava stvarna služnostna pravica (neodplačna) dostopa, izvedbe pripravljanih del, izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta za čas trajanja izgradnje in obratovanja tega infrastrukturnega objekta in v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice v korist Elektro Ljubljana d.d. z mat. št. 5227992000 (pet-dve-dve-sedem-devet-devet-dve-nič-nič-nič).-----

II. GURS: po podatkih GURS je površina vseh predmetnih parcel skupaj 3.893 (tritisočosemstotriindevetdeset) m2.-----

II. Potrdilo o izpolnjevanju pogojev za sklepanje prodajnih pogodb v skladu z 2. točko 2. odstavka 9. čl. ZVKSES-----

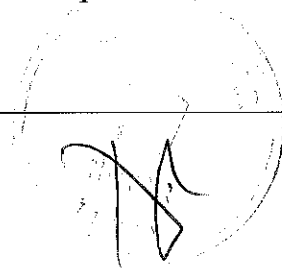
Notar potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. tč. prvega odstavka 5. čl. ZVKSES, saj mi je prodajalec predložil: 1./ Gradbeno dovoljenje št. 351-259/2020-6223-74 z dne 20.09.2021 (dvajsetega septembra dvatisočena dvajset), pravnomočno dne 07.10.2021 (sedmega oktobra dvatisočena dvajset) izdano s strani UE Litija.-----

Nadalje je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik zemljiški parcel: parc. št. 117/16, št. 117/18, št. 117/19, št. 117/21, št. 117/22 in št. 119/22 vse k.o. 1838 - Litija, na katerih poteka gradnja predmetnega objekta.-----

III. Tveganja v zvezi z vknjiženo služnostno pravico po 4. točki 2. odstavka 9. člena ZVKSES-----

Notar na razumljiv način opišem tveganja v zvezi z vknjiženo služnostno pravico za kupca v smislu čl. 9/II tč. 4 ZVKSES.-----

Služnostna pravica je po definiciji 210. čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ) pravica služnostnega upravičenca uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari. Za konkreten primer to pomeni, da ima



Elektro Ljubljana d.d. kot služnostni upravičenec pravico vsega, kar je navedeno, na območju vodov opraviti izkop, po opravi dela, območje vrniti v prvotno stanje, lastniki zemljišča (to je kupci posameznih delov, pa bodo morali takšno delo Elektra Ljubljana d.d. dopustiti in trpeti).-----

Prodajalec je upravičen pri zgoraj naštetih njemu lastnih parcelah v k.o. Litija (splošni skupni del) ustanoviti v korist dobaviteljev komunalne infrastrukture, če bo to pogoj za priklop, neprave stvarne služnostne pravice, do vzpostavitve etažne lastnine. Tveganja v zvezi morebitnimi novimi ustanovljenimi nepravimi stvarnimi služnostmi so obrazložene v prejšnjem odstavku.-----

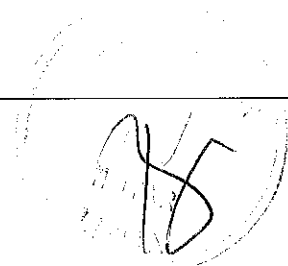
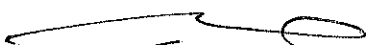
IV. Tveganja v zvezi z bodočo vknjižbo hipoteke in neposredno izvršljivostjo notarskega zapisa po 4. točki 2. odstavka 9. čl. ZVKSES-----

Navzoči pojasni, da bo za dokončanje investicije pri banki najel hipotekarni kredit in v korist banke za zavarovanje vračila kredita ustanovil hipoteko na predmetnih parcelah.-----

Zato notar na tem mestu na razumljiv način opišem tveganja v zvezi z bodočo hipoteko za kupca v smislu čl. 9/II tč. 4 ZVKSES.-----

Hipoteka je po definiciji določbe čl. 138 SPZ zastavna pravica na nepremičnini. Na predmetnih nepremičninah bo po besedah prodajalca hipoteka ustanovljena na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa v smislu določbe čl. 142 SPZ. Hipoteka je pravica hipotekarnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti predmetnih nepremičnin pred vsemi drugimi upniki. Pa četudi je glede nepremičnine oz. posameznega dela sklenjena pogodba, pa četudi je novi kupec vknjižen kot lastnik (če hipoteka ni prej izbrisana). Tako je v zavarovanje kupca na mestu, da hipotekarna banka pred plačilom kupnine s strani kupca izda notarsko overjeno izbrisno dovoljenje za vknjižbo izbriša hipoteke pri posameznem delu, ki ga kupuje, in ga deponira pri notarju z naročilom, da ga notar izroči kupcu pod pogojem prejema določenega zneska (tako, da bo s plačilom kupnine izpolnjen pogoj za izročitev izbrisnega dovoljenja kupcu) in se na takšen način kupnina lahko v celoti ali deloma plača neposredno hipotekarnemu upniku prodajalca.-----

-----**Potrdilo**-----



Na podlagi vseh zgoraj opisanih ugotovitev notar tako zaključujem in potrjujem, da so tako izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. čl. ZVKSES, in še, da je vsebina teh splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z ZVKSES.

Notar navzočemu direktorju prodajalca ta notarski zapis preberem in ga opozorim na pravne posledice sprejetih splošnih pogojev prodaje, direktor notarski zapis odobri in ga v pričo notarja lastnoročno podpiše.

Kot priloge so s to listino po čl. 35 ZN spojene:

- 1./ izpis iz sodnega/poslovnega registra (priloga 1 (ena)),
- 2./ tabela (priloga 2 (dva)),
- 3./ Popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe (priloga 3 (tri)),
- 4./ Osnutek elaborata za vpis stavbe v kataster stavb (priloga 4 (štiri)),
- 5./ Gradbeno dovoljenje št. 351-259/2020-6223-74 z dne 20.09.2021 (dvajsetega septembra dvatisočena in dvajset) izdano s strani UE Litija (priloga 5 (pet)),
- 6./ Izris parcel z označenimi parcelami – zemljiščem, ki bo skupni del stavbe (priloga 6 (šest)).

Stranki izdam en odpravek tega notarskega zapisa, original pa shranim v arhivu notarske pisarne. Notar bom po naročilu stranke izdal naročeno število izvodov tega notarskega zapisa v overjeni kopiji za kupce.

Lastnoročni podpis stranke:

Prodajalec:

BM&invest d.o.o.

BM&invest d.o.o.

Grbinska cesta 64

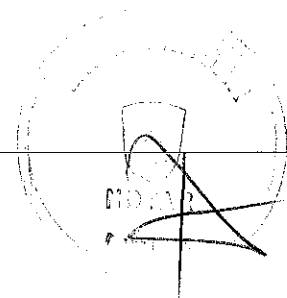
zanj dir. Damjan Bendra

1270 Litija, Slovenija

DAMJAN BENDRA

Lastnoročno podpis notarja in žig:

Miro Bregar





Podpis je veljaven

Digitally signed by Poslovni register Slovenije
Date: 2023.03.15 12:25:05 +01:00
Reason: Podpis elektronska PRS
Location: Ljubljana

Redni izpis iz sodnega/poslovnega registra

Pojasnilo: Datumi vpisa posameznega podatka v sodni register so prikazani v zgodovinskem izpisu.

OSNOVNI PODATKI O SUBJEKTU

Status subjekta	vpisan
Datum vpisa subjekta v sodni register	03.02.2020
Matična številka	8597227000
Ident. št. za DDV in davčna številka	SI 16249976
Firma	BM&invest, gradnja objektov, d.o.o.
Skrajšana firma	BM&invest d.o.o.
Sedež	Litija
Poslovni naslov	Grbinska cesta 64, 1270 Litija
Pravnoorganizacijska oblika	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
Osnovni kapital	7.500,00 EUR
Število delnic	ni vpisa
Vrsta organa nadzora	nima organa nadzora

DRUŽBENIKI IN POSLOVNI DELEŽI

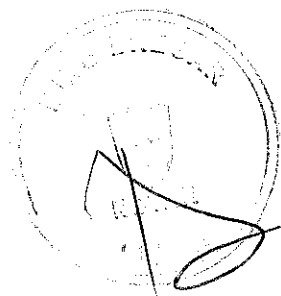
DRUŽBENIKI

Zap. št. družbenika	998772
Identifikacijska številka	EMŠO - podatek ni javen
Osebno ime	Bendra Damjan
Naslov	Grbinska cesta 64, 1270 Litija
Vrsta odgovornosti za obveznosti družbe	ne odgovarja
Datum vstopa	23.01.2020

POSLOVNI DELEŽI

Zap. št. deleža	275007
Osnovni vložek	7.500,00 EUR
Delež v odstotku ali ulomku	100%
Imetniki	Zap.št. družbenika 998772, Bendra Damjan

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



OSEBE, POOBLAŠČENE ZA ZASTOPANJE

Zap. št. zastopnika	734762
Vrsta zastopnika	direktor
Identifikacijska številka	EMŠO - podatek ni javen
Oseбно ime	Bendra Damjan
Naslov	Grbinska cesta 64, 1270 Litija
Datum podelitve pooblastila	23.01.2020
Način zastopanja	samostojno
Omejitve	<i>ni vpisa</i>

ČLANI ORGANA NADZORA

Ni vpisov

SKUPŠČINSKI SKLEPI

Ni vpisov

RAZNO

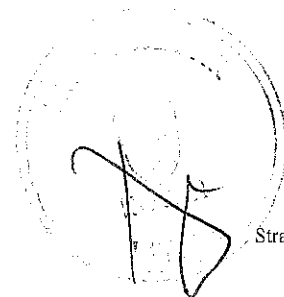
Ni vpisov

SPREMEMBA DRUŽBENE POGODBE / STATUTA

Ni vpisov

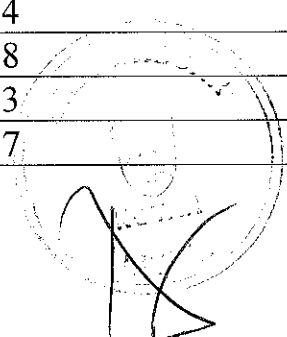


BM&invest a.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

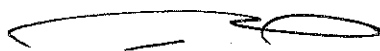


PRIPADAJOČI SOLASTNIŠKI DELEŽ NA SPLOŠNIH SKUPNIH DELIH STAVBE
in na posebnem skupnem delu št. 54 v stavbi s št. 1297 k.o. 1838 - Litija

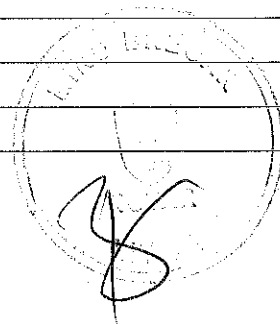
številka dela stavbe	pripadajoči solastniški delež na splošnih skupnih delih v %	pripadajoči solastniški delež na posebnem skupnem delu št. 54 v %
1	8,2361	/
2	2,5515	/
3	2,8143	/
4	2,4171	4,8585
5	2,0932	4,2074
6	1,6716	3,3600
7	1,2175	2,4472
8	1,5609	3,1375
9	0,6315	1,2694
10	0,9099	1,8289
11	1,2029	2,4178
12	0,9131	1,8354
13	0,6071	1,2204
14	0,6332	1,2727
15	0,8855	1,7798
16	0,8301	1,6685
17	0,9180	1,8452
18	0,6071	1,2204
19	1,5235	3,0623
20	1,2029	2,4178
21	0,9131	1,8354
22	0,6071	1,2204
23	0,6071	1,2204
24	0,8855	1,7798
25	0,8285	1,6653
26	0,9148	1,8387
27	0,6071	1,2204
28	0,6071	1,2204
29	0,9099	1,8289
30	1,2029	2,4178
31	0,9131	1,8354
32	0,6071	1,2204
33	0,6071	1,2204
34	0,8855	1,7798
35	0,8285	1,6653
36	0,9148	1,8387



37	0,6071	1,2204
38	0,6071	1,2204
39	0,9099	1,8289
40	1,2029	2,4178
41	0,9131	1,8354
42	0,6071	1,2204
43	0,6071	1,2204
44	0,8855	1,7798
45	0,8285	1,6653
46	0,9148	1,8387
47	0,6071	1,2204
48	1,5984	3,2128
49	1,2029	2,4178
50	1,5984	3,2161
51	1,5691	3,1539
52	0,8285	1,6653
53	1,5968	3,2095
54	8,6218	/
55	1,9142	/
57	0,1318	/
59	0,2083	/
60	0,2035	/
61	0,2035	/
62	0,2035	/
63	0,2035	/
64	0,2035	/
65	0,2035	/
66	0,2035	/
67	0,2035	/
68	0,2035	/
69	0,2035	/
70	0,2035	/
71	0,2035	/
72	0,2897	/
73	0,2897	/
74	0,2035	/
75	0,2035	/
76	0,2035	/
77	0,2035	/
78	0,2035	/
79	0,2035	/
80	0,2035	/



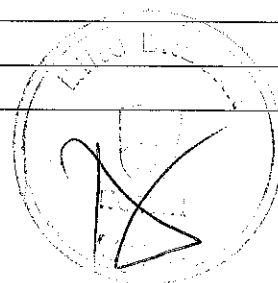
BM&invest d.o.o.
 Grbinska cesta 64
 1270 Litija, Slovenija



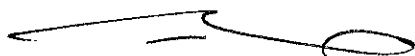
81	0,2035	/
82	0,2083	/
83	0,2035	/
84	0,2035	/
85	0,2116	/
86	0,2116	/
87	0,2035	/
88	0,2035	/
89	0,2116	/
90	0,2116	/
91	0,2116	/
92	0,2116	/
93	0,2116	/
94	0,2116	/
95	0,2116	/
96	0,2116	/
97	0,2035	/
98	0,2214	/
99	0,2035	/
100	0,2116	/
101	0,2116	/
102	0,2035	/
103	0,2035	/
104	0,2116	/
105	0,2116	/
106	0,2116	/
107	0,2116	/
108	0,2116	/
109	0,2116	/
110	0,2116	/
111	0,2116	/
112	0,2035	/
113	0,2214	/
114	0,2035	/
115	0,2116	/
116	0,3011	/
117	0,2035	/
118	0,2035	/
119	0,2116	/
120	0,2116	/
121	0,2116	/
122	0,2116	/



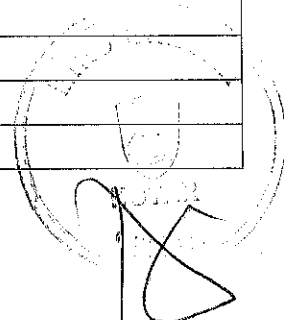
BM&invest d.o.o.
 Grbinska cesta 64
 1270 Litija, Slovenija



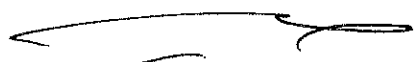
123	0,2116	/
124	0,2116	/
125	0,2116	/
126	0,2116	/
127	0,2035	/
128	0,2214	/
129	0,0749	/
130	0,0765	/
131	0,0506	/
132	0,0732	/
133	0,0732	/
134	0,2100	/
135	0,2100	/
136	0,2035	/
137	0,2100	/
138	0,2100	/
139	0,2100	/
140	0,2100	/
141	0,2100	/
142	0,2100	/
143	0,2035	/
144	0,2100	/
145	0,2100	/
146	0,2100	/
147	0,0797	/
148	0,0537	/
149	0,0765	/
150	0,0732	/
151	0,0732	/
152	0,0765	/
153	0,0537	/
154	0,0797	/
155	0,2100	/
156	0,2100	/
157	0,2100	/
158	0,2035	/
159	0,2181	/
160	0,2995	/
161	0,2100	/
162	0,0506	/
163	0,0765	/
164	0,0749	/



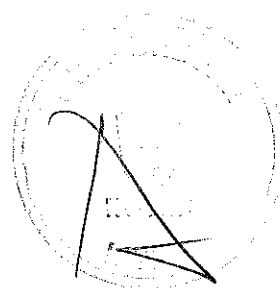
BM&invest d.o.o.
 Grbinska cesta 64
 1270 Litija, Slovenija



165	0,2035	/
166	0,2035	/
167	0,2035	/
168	0,2100	/
169	0,2100	/
170	0,3060	/
171	0,2181	/
172	0,2035	/
173	0,2100	/
174	0,2100	/
175	0,2035	/
176	0,0749	/
177	0,2035	/
178	0,2035	/
179	0,2116	/
180	0,2116	/
181	0,2035	/
182	0,2116	/
183	0,2116	/
184	0,2035	/
185	0,2116	/
186	0,2116	/
187	0,2035	/
188	0,3092	/
189	0,3011	/
190	0,2116	/
191	0,2083	/



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



POPIS TEHNIČNIH LASTNOSTI STAVBE IN NJENIH POSAMEZNIH DELOV za objekt MAISTROVA, Litija

SPLOŠNO:

Večstanovanjsko poslovni objekt bo postavljen kot pravokoten volumen, podkletena in nadzemno petnadstropna stavba v osi sever – jug. Na severni strani bo ob večstanovanjski objekt postavljen na enotni podzemni etaži ločen objekt, ki bo imel poslovno rekreacijsko gostinsko namembnost in bo imel dve nadzemni etaži. Enovita klet bo izvedena iz monolitne AB konstrukcije z AB ploščo. Večstanovanjski objekt in poslovni objekt bosta postavljena monolitna AB konstrukcija z osrednjim AB komunikacijskim jedrom.

Klet je namenjena podzemnemu parkiranju. Dostop do podzemne garaže je zagotovljen prek dveh zunanjih stopnišč, dovozne rampe in notranjega komunikacijskega jedra. Poleg komunikacijskega jedra je predviden prostor za tehniko celotnega bloka (elektro števcji, telekomunikacijska omarica in črpališče). Dostop do garaže je omejen stanovalcem in ostalim pooblaščenim uporabnikom objekta.

Pritličje je na vzhodu namenjeno štirim stanovanjem s pripadajočimi atriji. Atriji so med seboj ločeni. Vhod v stanovanjski del objekta je organiziran preko zunanjega predprostora na zahodni fasadi. Na severozahodno stran je umeščena prostorna kolesarnica, ki je namenjena shranjevanju koles in otroških vozičkov in ima neposredni dostop do notranjega hodnika in izhod iz objekta. V sklopu kolesarnice, je predviden tudi prostor za shranjevanje čistil s trokaderom, ki ga bo uporabljala oseba pooblaščen za čiščenje objekta. Na jugozahodni strani objekta je umeščen poslovni lokal. Svetla višina poslovnih prostorov je 279 cm (+/- 3 cm gradbenih toleranc). Vertikalne povezave, ki potekajo skozi vsa nadstropja so izvedene preko prefabriciranih elementov – SIGMABLOKOV in vertikalnih jaškov za vodo ob komunikacijskem jedru ter ločenih vertikalnih jaškov znotraj armiranobetonskih sten za elektriko in telekomunikacije.

V 1.-4. nadstropju je predvidenih do 10 stanovanj. Konstrukcija omogoča združevanje stanovanj. Svetla višina prostorov je 262 cm (+/- 3 cm gradbenih toleranc). Dostop je zagotovljen preko komunikacijskega jaška s stopniščem in dvigalom. Vertikalne povezave, ki potekajo skozi vsa nadstropja so izvedene preko prefabriciranih elementov – SIGMABLOKOV in vertikalnih jaškov za vodo ob komunikacijskem jedru ter ločenih vertikalnih jaškov znotraj armiranobetonskih sten za elektriko in telekomunikacije.

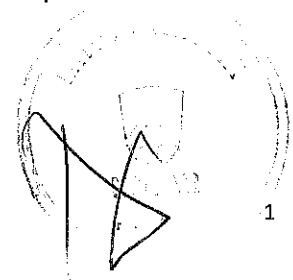
V 5. nadstropju je predvidenih 6 stanovanj. Svetla višina prostorov je 264 cm (+/- 3 cm gradbenih toleranc). Dostop je zagotovljen preko komunikacijskega jaška s stopniščem in dvigalom. Vertikalne povezave, ki potekajo skozi vsa nadstropja so izvedene preko prefabriciranih elementov – SIGMABLOKOV in vertikalnih jaškov za vodo ob komunikacijskem jedru ter ločenih vertikalnih jaškov znotraj armiranobetonskih sten za elektriko in telekomunikacije.

Za parkiranje avtomobilov je na zahodni ploščadi predvidenih 25 PM, med njimi tudi 2 PM za gibalno ovirane osebe. V kletni garaži je predvidenih 91 PM, od tega 5 PM za gibalno ovirane osebe. Izvede se predpriprava za polnilnice EV na 54 PM, ki se jih poveže z elektro števcji posameznih stanovanj. Parkirišča za kratkotrajno parkiranje koles za obiskovalce poslovnih prostorov je predvideno v pokriti kolesarnici na severni strani vzhodne ploščadi.

Na južnem delu zahodne ploščadi je predviden ekološki otok z neposrednim dostopom s ceste.



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



1

ELEKTRO INŠTALACIJE:

Objekt bo imel 53 meritev. Vse meritve so predvidene v prostostoječi omari v kletni etaži novo zgrajenega objekta. Izvedeni bodo vsi razvodi elektrike, telekomunikacijskih vodov (optike), (govornih naprav) domofonije, sistem požarnega javljanja, ozemljitve, izenačitve potenciala, prenapetostna zaščita, strelvodna instalacija in detekcija plina CO v garaži.

STROJNE INŠTALACIJE:

V novo zgrajenem večstanovanjsko poslovnem objektu bodo izvedeni novi priključki, ki bodo navezani na obstoječe komunalne vode (vodovod, kanalizacija). Odštevalni vodomeri bodo nadgrajeni s sistemom, ki omogoča daljinsko odčitavanje. Vsako stanovanje se ogreva preko lastne toplotne črpalke zrak-voda za ogrevanje in pripravo tople vode. Zunanje enote so nameščene na strehi objekta, oziroma na atriju stanovanja. Poslovni prostor se prav tako ogreva na toplotno črpalko zrak – voda. Za ogrevanje stanovanj in poslovnih prostorov bo povsod izvedeno talno gretje. Za vsako stanovanje bo pripravljena predinštalacija za pohlajevanje s split klima sistemi. Stanovanja od P-4N se prezračujejo v sanitarnih prostorih (ventilator) in kuhinjah (napa). Povsod je odvodni ventilator za odvod onesnaženega zraka. Odvodi so povezani na SIGMABLOK (tu je vertikalni razvod) in nato preko strehe objekta. V stanovanjih v zadnjem 5N in v poslovnem prostoru v pritličju bo nameščeno centralno prezračevanje z vračanjem odpadne toplote (centralna rekuperacija).

PODROBNE TEHNIČNE LASTNOSTI:

Streha

Streha večstanovanjsko poslovnega objekta bo obrnjena ravna streha.

Ograje balkonov in atrijev

Ograja se izvede iz prašno barvanih profilov.

Shrambna omara na ložah

Shrambne omare se izdelata npr. iz pločevine ali po funkcionalnosti primerljivih materialov. Zaradi prezračevanja omare se v površino vrat izvede perforacije.

Senčenje teras v 5. nadstropju

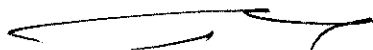
V zadnjem nadstropju se pri vseh terasah izvedejo lamelne pergole ali primerljivo senčenje terase.

Prehodi v garažo

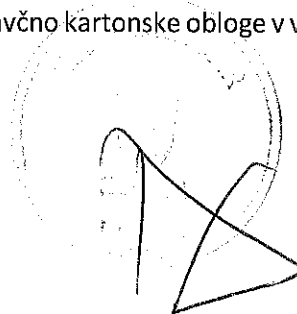
Na prehodih v garažo se izvede omejitev dostopa. Na kovinske okvirje se namesti ekspanzirana pločevina.

Suhomontažna dela

Notranje predelne stene v stanovanjih se izvede kot suhomontažne v skupni debelini 10 do 25 cm. Stene med stanovanji se lahko namesto AB konstrukcije izvedejo tudi kot protivlomne suhomontažne stene v skupni debelini 28 do 35 cm. Določene stene iz AB konstrukcije po projektu se bo obložilo s mavčno kartonsko stensko oblogo in dodatno izolacijo. Stene se izvede pred izvedbo plavajočega estriha. Inštalacijski jaški se zaprejo skladno s sestavami konstrukcij. Mavčno kartonske obloge v vlažnih prostorih se izvede z vlago odpornimi ploščami.



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



Zunanje stavbno pohištvo v stanovanjih

Vsa okna in drsna balkonska vrata bodo PVC izvedbe s troslojno zasteklitvijo. Zunanje senčenje oken je predvideno z zunanjimi senčili (npr. roletami) na ročno odpiranje. Večje panoramske steklene stene imajo predvideno električno odpiranje senčil (npr. rolete). Stavbno pohištvo bo montirano po RAL standardu s troslojnim tesnjenjem. Okenske police na notranji strani bodo izvedene v kompaktni izvedbi. Okenske police na zunanji strani bodo iz materiala odpornega na zunanje vplive.

Notranje stavbno pohištvo v stanovanjih

Notranja vrata stanovanj bodo standardne izvedbe. Vhodna vrata v vsako stanovanje bodo protivlomna in protipožarna.

Zunanje stavbno pohištvo v poslovnem lokalu (B.00.05.)

Vsa okna in vrata bodo PVC izvedbe s troslojno zasteklitvijo. Zunanje senčenje oken je predvideno z izboljšanim faktorjem g (prehod sončne energije), ki mora biti najmanj 0,5. Stavbno pohištvo bo montirano po RAL standardu s troslojnim tesnjenjem.

Dostop na streho - strešno okno

Predvidena je vgradnja tipskega strešnega okna za dostop na streho nad glavnim stopniščem. Predvidena je RAL vgradnja ter tesnenje po RAL smernicah. Dodatno je potrebno nad stopniščnim podestom izvesti odprtino za naravni odvod dima in toplote.

Fasada

Fasada bloka bo izvedena s toplotno izolacijo z zaščitnim fasadnim slojem, ki varuje fasado pred zunanjimi vplivi.

Dvigalo

Predvidena je vgradnja dvigala brez strojnice znotraj armiranobetonskega jedra.

FINALNE OBDELAVE:

Stene kleti

Vse notranje stene kleti ostanejo surove v betonu.

Stene skupnih prostorov in dvigalnega jaška

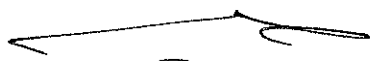
Vse notranje stene in stropovi so prebarvani z belo barvo.

Stene stanovanj

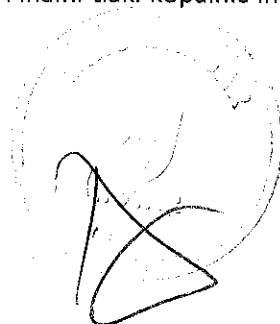
Vse notranje stene se prekita, prebrusi, grundira in prebeli z belo barvo. Stene v kopalnicah in WC-jih se obloži s stenskimi keramičnimi ploščicami. V shrambi se na stene izvede rob iz keramičnih ploščic višine do 10 cm.

Tlaki stanovanj

Finalni tlak dnevnih in spalnih prostorov po vsem objektu bo parket. Finalni tlaki kopalnic in stranišč po vsem objektu bodo keramične ploščice.



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



Sanitarna keramika

V kopalnicah bodo vgrajene viseče WC školjke in podometni splakovalniki. Vgrajeni bodo keramični umivalniki. Kopalnice bodo imeli vgradne tuš kadi. Povsod bodo vgrajene kvalitetne armature.

Tlaki skupnih prostorov

Finalni tlaki po vsem objektu bodo keramične ploščice.

Tlaki garaže

Finalni tlak v garaži bo armirano betonska plošča z zaključno primerno obdelavo za garaže.

Tlaki poslovnega lokala (B.00.05.)

V vseh prostorih se izvede tlak iz keramičnih ploščic oziroma PVC ali gumaste talne obloge.

Stropi kleti

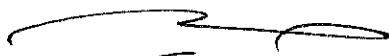
Na strop kleti se v območju ogrevanih prostorov nad ploščo predvidi dodatna toplotna izolacija.

Stropi stanovanj in poslovnega prostora (B.00.05.01)

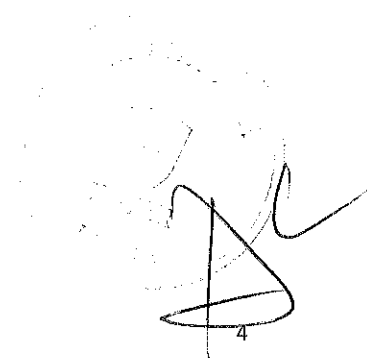
Vse notranje stene se prekita, prebrusi, grundira in prebeli z belo barvo.

ZUNANJA UREDITEV:

Okoli stavbe se izvede zunanja ureditev kot delno utrjena delno ozelenjena ureditev. Utrjena zunanja ureditev se delno izvede kot asfaltirana, delno z betonskimi tlakovci. Utrjena površina se izvede nad armirano betonsko ploščo nad kletno etažo objekta. Predvidena je zasaditev več večjih dreves ter manjših grmovnic, zatravitev zelenih površin in postavitev urbane opreme ter razsvetljave.



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



PODATKI O STAVBI **OBRAZEC S-1**
OSNUTEK ELABORATA ZA VPIS STAVBE V KATASTER NEPREMIČNIN

CJ 31-2023
 ID elaborata 100035725
 Št. objave 10000029030

Številka stavbe	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

Podatek, s katero parcelo je stavba povezana

Katastrska občina (šifra in ime)	Parcela
1838 LITIJA	117/16, 117/18, 117/19

Naslov stavbe

Pošta	Naselje	Ulica	Hišna številka/dodatek k hišni številki
/	/	/	/

Višinske kote stavbe

Najnižja višinska kota (H1)	235.5
Najvišja višinska kota (H2)	257.9
Karakteristična višina (H3)	238.6

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	7
Številka pritlične etaže	2

Leto izgradnje	/
----------------	---

Podjetje, ki je osnutek elaborata izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
GEOcestnik d. o. o.	8908397000

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
mag. Jože Cestnik IZS 0222	05. 03. 2023	Jože Cestnik

Opombe k osnutku etažnega načrta:

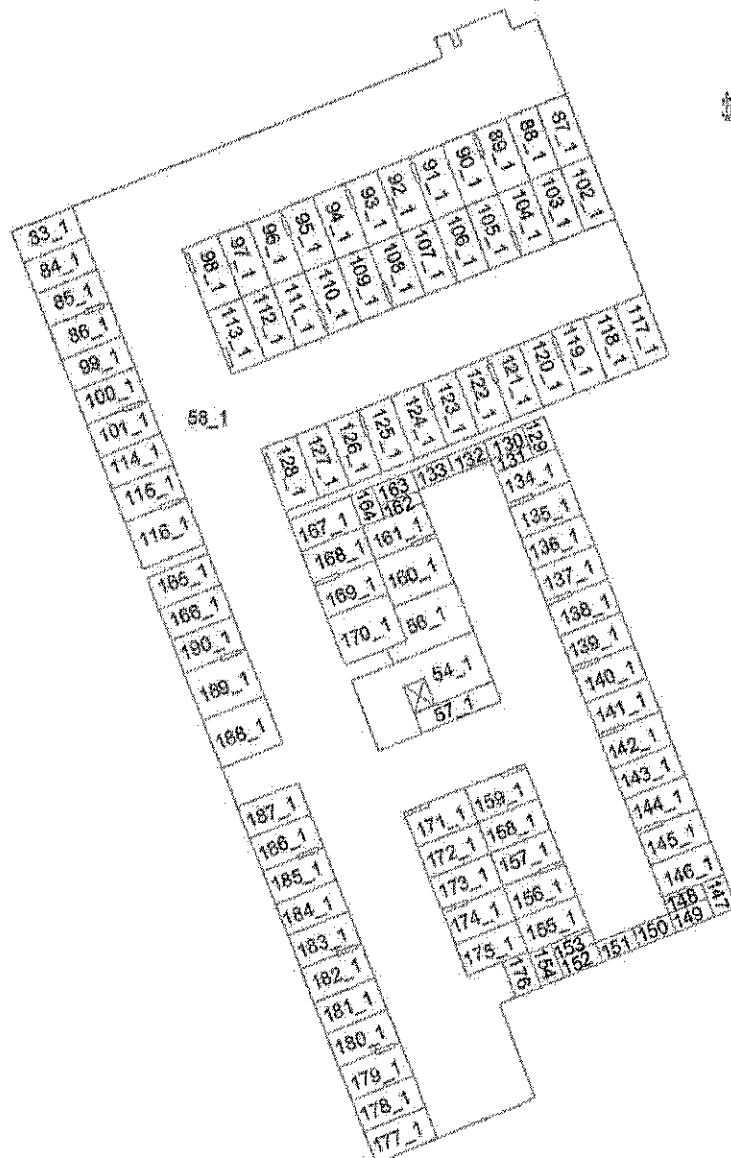
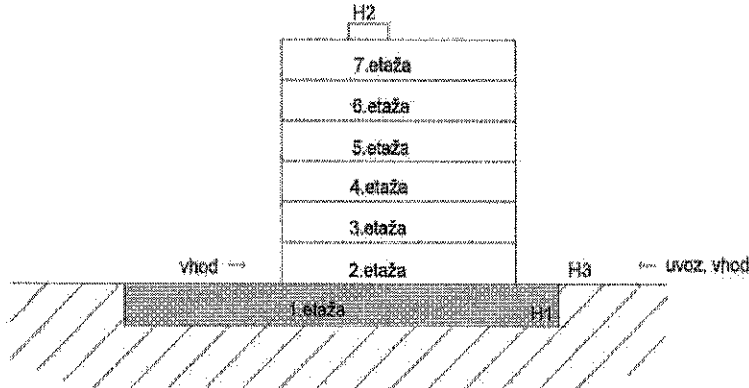
- Površine stanovanj, poslovnih prostorov ter ostalih delov stavb so povzete po projektu, ki ga je pripravil predstavnik naročnika. Pravilnost površin v projektu je preveril pripravljavec kataloga.
- Delitev skupnih delov v stavbi (posebnih in splošnih skupnih delov) je izvedena na način, kot je bilo to dogovorjeno na sestanku z naročnikom.
- Marca 2023 se na delu 1. in 2. etaže spremeni osnutek etažnega načrta na način, kot je spremenjeno v projektu, ki ga je posredoval P.Kovač, Geoplan d.o.o.

BM&invest d.o.o.
 Grbinska cesta 64
 1270 Litija, Slovenija

Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	1	

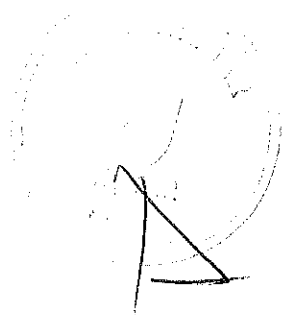
Višina tal	235.5
Višina etaže	3.1

Prerez stavbe



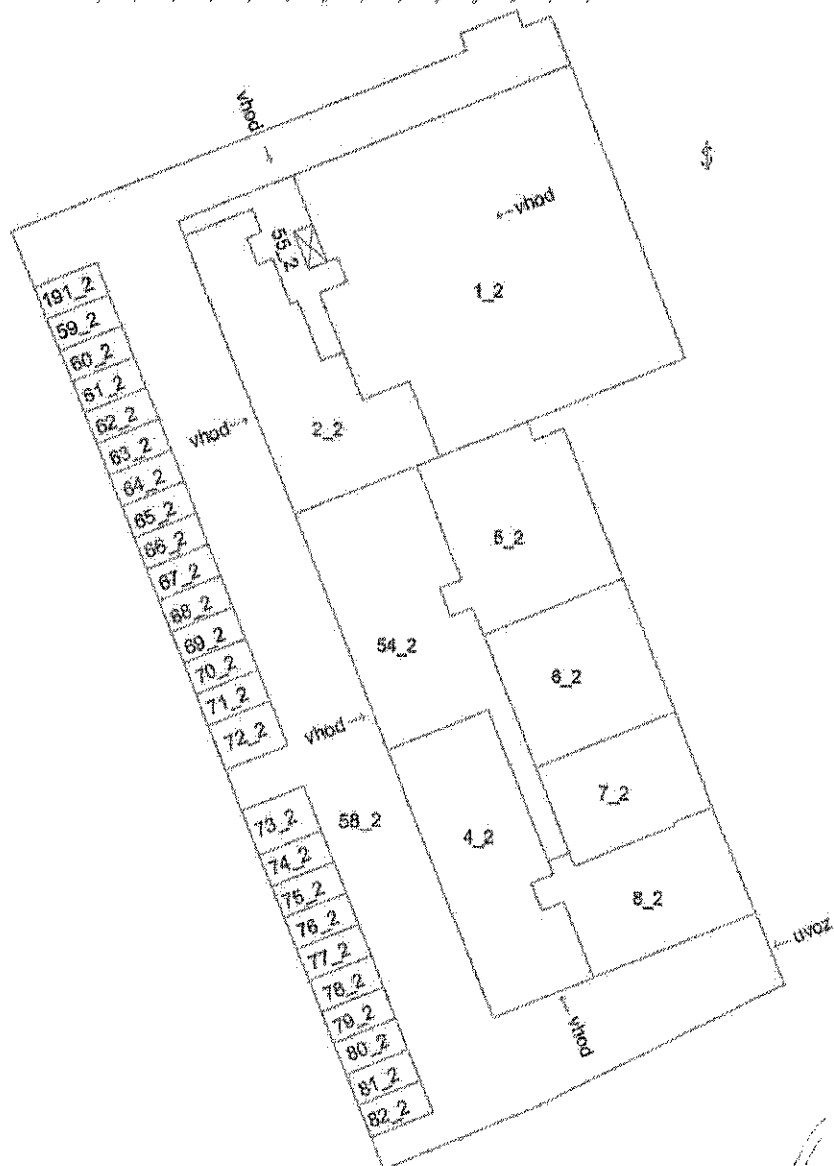
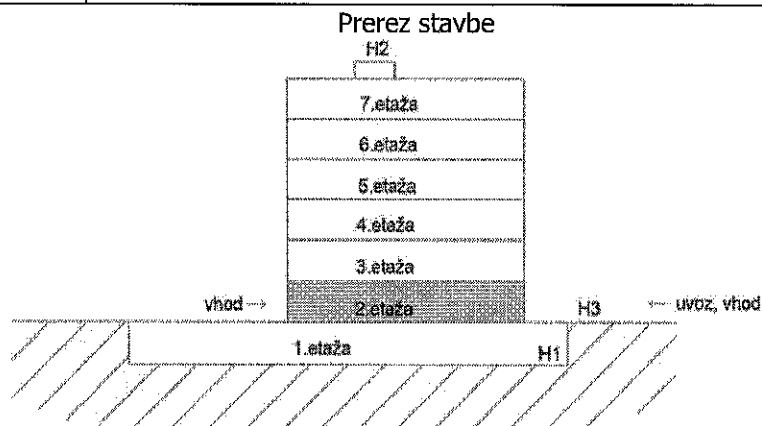
Tloris etaže
Merilo 1 : 500

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Ljubljana, Slovenija



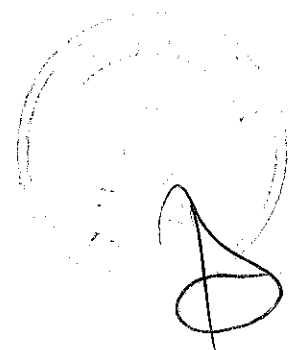
Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	2	

Višina tal	238.6
Višina etaže	3.1



Tloris etaže
Merilo 1 : 500

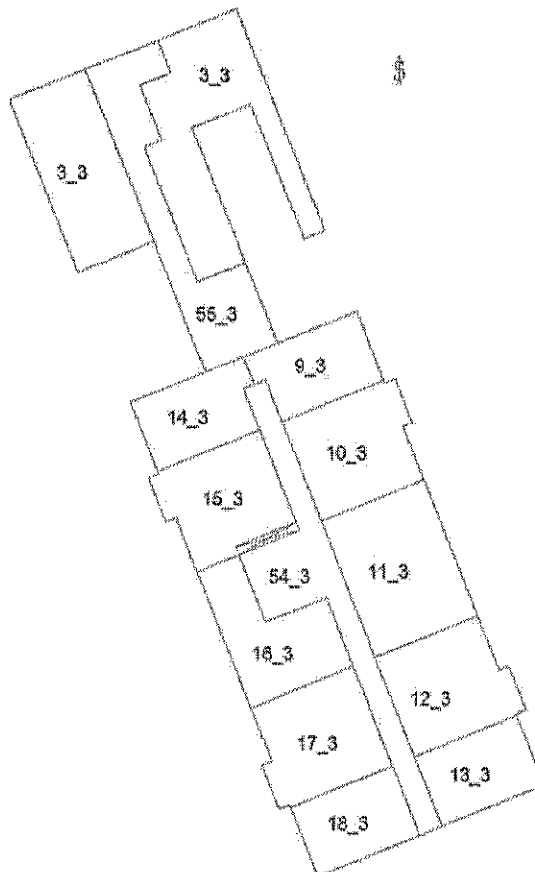
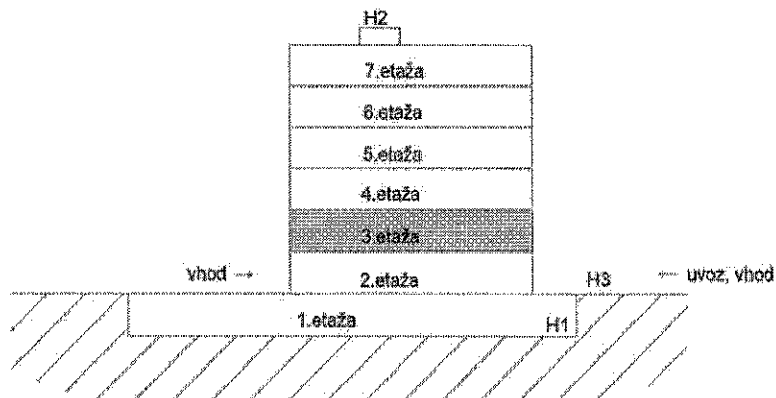
BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



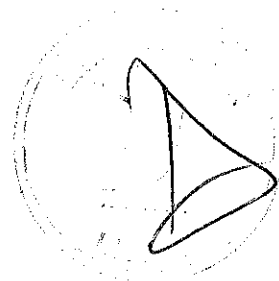
Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	3	

Višina tal	241.7
Višina etaže	3

Prerez stavbe



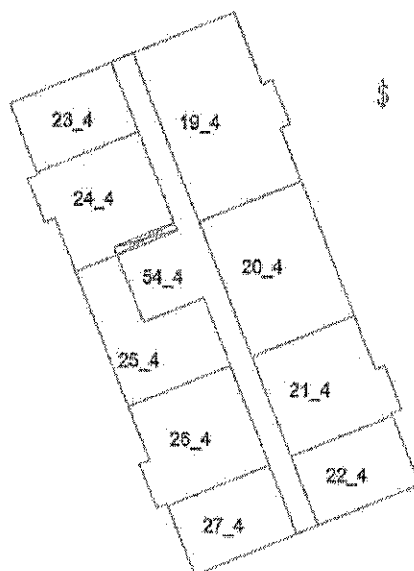
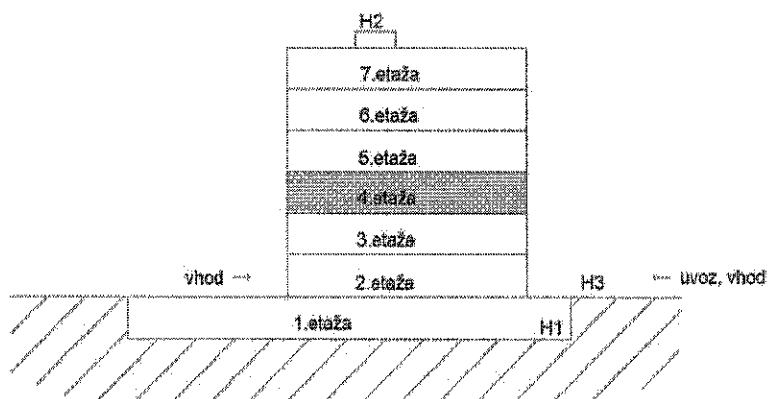
Tloris etaže
Merilo 1 : 500



Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	4	

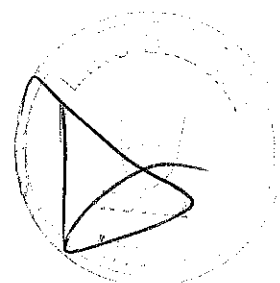
Višina tal	244.7
Višina etaže	3

Prerez stavbe



Tloris etaže
Merilo 1 : 500

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



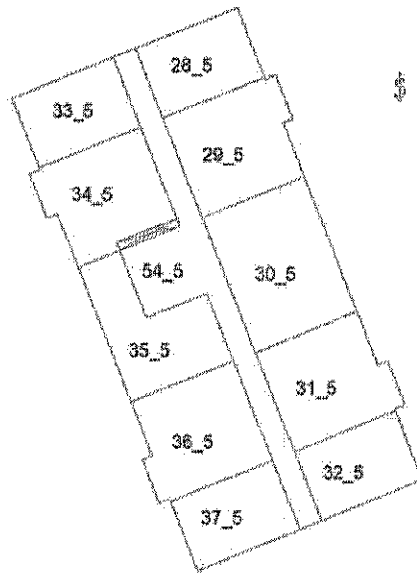
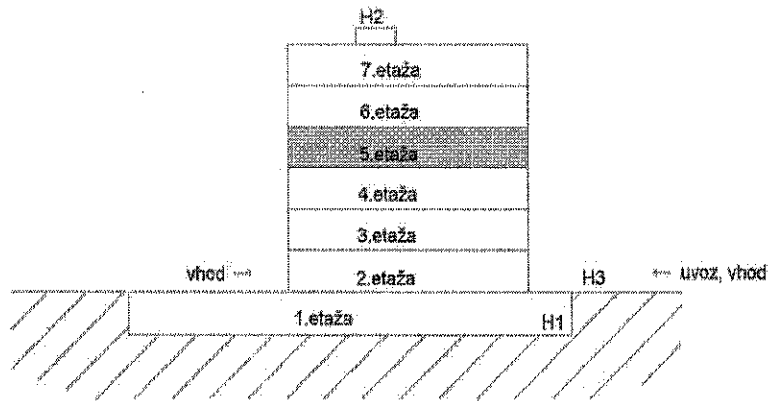
A handwritten signature or mark, located in the bottom left corner of the page.

ETAŽNI NACRT **OBRAZEC S-3**

Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	5	

Višina tal	247.7
Višina etaže	3

Prerez stavbe



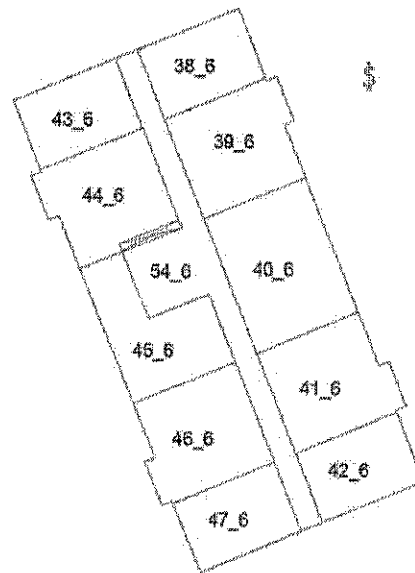
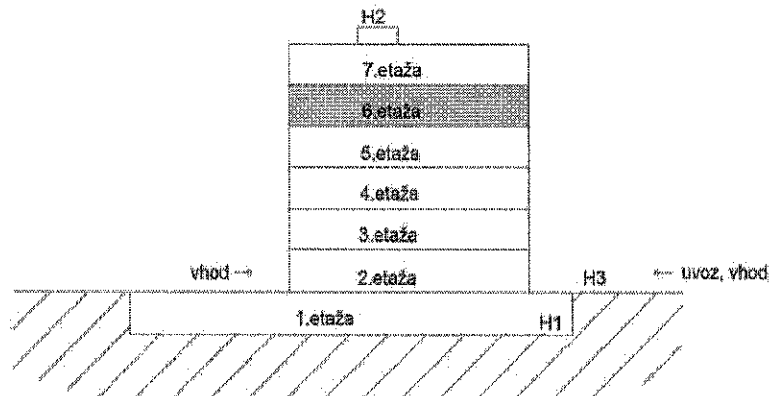
Tloris etaže
Merilo 1 : 500

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

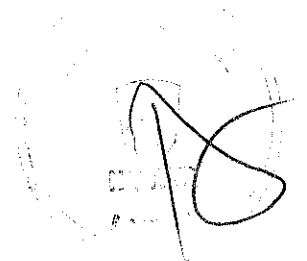
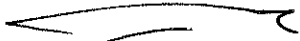
Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	6	

Višina tal	250.7
Višina etaže	3

Prerez stavbe



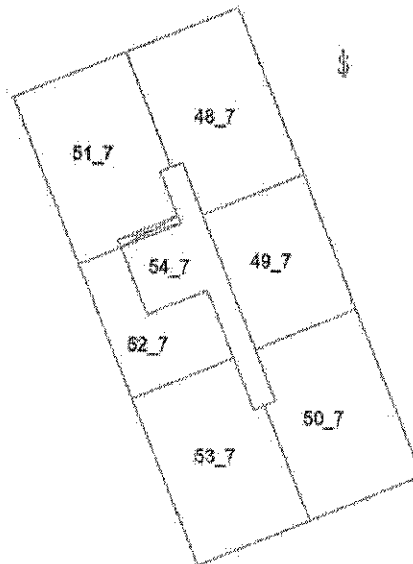
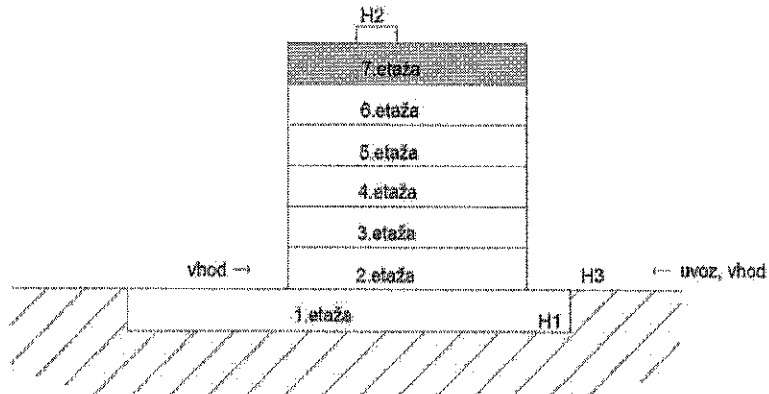
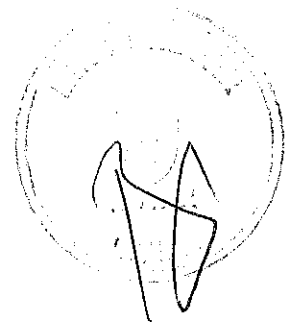
Tloris etaže
Merilo 1 : 500



Številka stavbe:	1838 - 1297	Datum: 05.03.2023
Številka etaže:	7	

Višina tal	253.7
Višina etaže	3

Prerez stavbe

Tloris etaže
Merilo 1 : 500

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC S-4

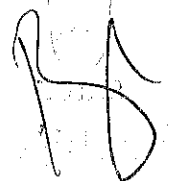
Številka stavbe: 1838 - 1297 Datum: 05.03.2023

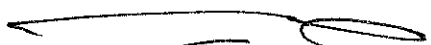
Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	P 1	2	7 prehrambni gostinski obrat	506.0	/
2	P 2	2	22 del stavbe za kulturo in razvedrilo	156.8	/
3	P 3	3	26 športna dvorana	172.9	/
4	P 4	2	9 poslovni del stavbe	148.5	/
5	S 5	2	2 stanovanje	128.6	/
6	S 6	2	2 stanovanje	102.7	/
7	S 7	2	2 stanovanje	74.8	/
8	S 8	2	2 stanovanje	95.9	/
9	S 9	3	2 stanovanje	38.8	/
10	S 10	3	2 stanovanje	55.9	/
11	S 11	3	2 stanovanje	73.9	/
12	S 12	3	2 stanovanje	56.1	/
13	S 13	3	2 stanovanje	37.3	/
14	S 14	3	2 stanovanje	38.9	/
15	S 15	3	2 stanovanje	54.4	/
16	S 16	3	2 stanovanje	51.0	/
17	S 17	3	2 stanovanje	56.4	/
18	S 18	3	2 stanovanje	37.3	/
19	S 19	4	2 stanovanje	93.6	/
20	S 20	4	2 stanovanje	73.9	/
21	S 21	4	2 stanovanje	56.1	/
22	S 22	4	2 stanovanje	37.3	/
23	S 23	4	2 stanovanje	37.3	/
24	S 24	4	2 stanovanje	54.4	/
25	S 25	4	2 stanovanje	50.9	/
26	S 26	4	2 stanovanje	56.2	/
27	S 27	4	2 stanovanje	37.3	/

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

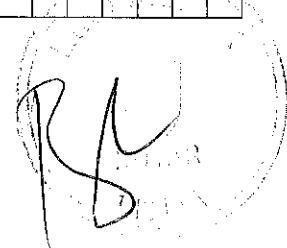
28	S 28	5	2 stanovanje	37.3	/
29	S 29	5	2 stanovanje	55.9	/
30	S 30	5	2 stanovanje	73.9	/
31	S 31	5	2 stanovanje	56.1	/
32	S 32	5	2 stanovanje	37.3	/
33	S 33	5	2 stanovanje	37.3	/
34	S 34	5	2 stanovanje	54.4	/
35	S 35	5	2 stanovanje	50.9	/
36	S 36	5	2 stanovanje	56.2	/
37	S 37	5	2 stanovanje	37.3	/
38	S 38	6	2 stanovanje	37.3	/
39	S 39	6	2 stanovanje	55.9	/
40	S 40	6	2 stanovanje	73.9	/
41	S 41	6	2 stanovanje	56.1	/
42	S 42	6	2 stanovanje	37.3	/
43	S 43	6	2 stanovanje	37.3	/
44	S 44	6	2 stanovanje	54.4	/
45	S 45	6	2 stanovanje	50.9	/
46	S 46	6	2 stanovanje	56.2	/
47	S 47	6	2 stanovanje	37.3	/
48	S 48	7	2 stanovanje	98.2	/
49	S 49	7	2 stanovanje	73.9	/
50	S 50	7	2 stanovanje	98.3	/
51	S 51	7	2 stanovanje	96.4	/
52	S 52	7	2 stanovanje	50.9	/
53	S 53	7	2 stanovanje	98.1	/
54	/	2, 1, 3, 4, 5, 6, 7	37 skupni komunikacijski prostor	529.7	/
55	/	2, 3	37 skupni komunikacijski prostor	117.6	/
56	/	1	36 tehnični prostor	18.2	/
57	/	1	33 klet	8.1	/
58	/	2, 1	37 skupni komunikacijski prostor	1990.2	/
59	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.8	/

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

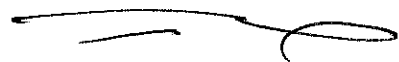




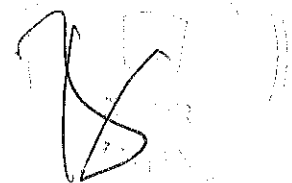
BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



60	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
61	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
62	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
63	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
64	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
65	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
66	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
67	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
68	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
69	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
70	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
71	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
72	/	2	16 garažno parkirno mesto	17.8	/
73	/	2	16 garažno parkirno mesto	17.8	/
74	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
75	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
76	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
77	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
78	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
79	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
80	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
81	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
82	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.8	/
83	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
84	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
85	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
86	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
87	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
88	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
89	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
90	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
91	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
92	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
93	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
94	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/

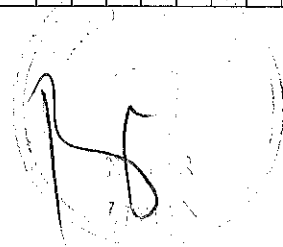


BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

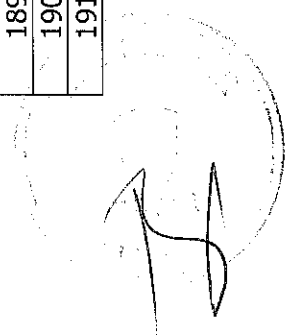


95	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
96	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
97	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
98	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.6	/
99	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
100	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
101	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
102	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
103	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
104	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
105	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
106	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
107	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
108	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
109	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
110	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
111	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
112	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
113	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.6	/
114	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
115	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
116	/	1	16 garažno parkirno mesto	18.5	/
117	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
118	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
119	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
120	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
121	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
122	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
123	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
124	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
125	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
126	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
127	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
128	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.6	/
129	/	1	33 klet	4.6	/

130	/	1	33 klet	4.7	/
131	/	1	37 skupni komunikacijski prostor	3.1	/
132	/	1	33 klet	4.5	/
133	/	1	33 klet	4.5	/
134	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
135	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
136	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
137	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
138	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
139	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
140	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
141	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
142	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
143	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
144	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
145	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
146	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
147	/	1	33 klet	4.9	/
148	/	1	37 skupni komunikacijski prostor	3.3	/
149	/	1	33 klet	4.7	/
150	/	1	33 klet	4.5	/
151	/	1	33 klet	4.5	/
152	/	1	33 klet	4.7	/
153	/	1	37 skupni komunikacijski prostor	3.3	/
154	/	1	33 klet	4.9	/
155	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
156	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
157	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
158	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
159	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.4	/
160	/	1	16 garažno parkirno mesto	18.4	/
161	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/



162	/	1	37 skupni komunikacijski prostor	3.1	/
163	/	1	33 klet	4.7	/
164	/	1	33 klet	4.6	/
165	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
166	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
167	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
168	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
169	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
170	/	1	16 garažno parkirno mesto	18.8	/
171	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.4	/
172	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
173	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
174	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.9	/
175	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
176	/	1	33 klet	4.6	/
177	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
178	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
179	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
180	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
181	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
182	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
183	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
184	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
185	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
186	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
187	/	1	16 garažno parkirno mesto	12.5	/
188	/	1	16 garažno parkirno mesto	19.0	/
189	/	1	16 garažno parkirno mesto	18.5	/
190	/	1	16 garažno parkirno mesto	13.0	/
191	/	2	16 garažno parkirno mesto	12.8	/



PROSTORI IN POVRŠINA**OBRAZEC S-5**

Številka stavbe: 1838 - 1297

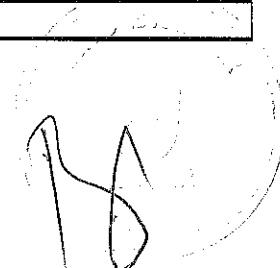
Datum: 05.03.2023

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	2 lokal, prodajalna	167.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	339.0
Površina dela stavbe		506.0
2	3 poslovni prostor	156.8
Površina dela stavbe		156.8
3	3 poslovni prostor	172.9
Površina dela stavbe		172.9
4	3 poslovni prostor	130.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	18.4
Površina dela stavbe		148.5
5	1 bivalni prostor	89.5
	10 odprta terasa,balkon,loža	39.1
Površina dela stavbe		128.6
6	1 bivalni prostor	65.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	37.0
Površina dela stavbe		102.7
7	1 bivalni prostor	48.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	26.0
Površina dela stavbe		74.8
8	1 bivalni prostor	50.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	45.3
Površina dela stavbe		95.9
9	1 bivalni prostor	38.8
Površina dela stavbe		38.8
10	1 bivalni prostor	48.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		55.9
11	1 bivalni prostor	65.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.3
Površina dela stavbe		73.9
12	1 bivalni prostor	48.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.1
13	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
14	1 bivalni prostor	38.9
Površina dela stavbe		38.9
15	1 bivalni prostor	47.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		54.4

16	1 bivalni prostor	45.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.2
Površina dela stavbe		51.0
17	1 bivalni prostor	49.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.4
18	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
19	1 bivalni prostor	86.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		93.6
20	1 bivalni prostor	65.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.3
Površina dela stavbe		73.9
21	1 bivalni prostor	48.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.1
22	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
23	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
24	1 bivalni prostor	47.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		54.4
25	1 bivalni prostor	45.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.2
Površina dela stavbe		50.9
26	1 bivalni prostor	48.9
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.2
27	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
28	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
29	1 bivalni prostor	48.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		55.9
30	1 bivalni prostor	65.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.3
Površina dela stavbe		73.9
31	1 bivalni prostor	48.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.1
32	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3

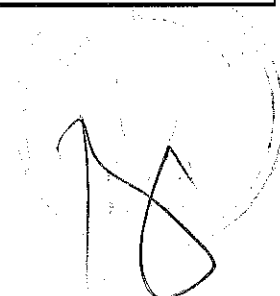


BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



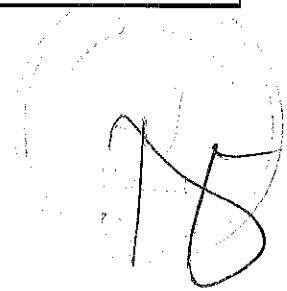
33	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
34	1 bivalni prostor	47.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		54.4
35	1 bivalni prostor	45.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.2
Površina dela stavbe		50.9
36	1 bivalni prostor	48.9
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.2
37	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
38	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
39	1 bivalni prostor	48.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		55.9
40	1 bivalni prostor	65.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.3
Površina dela stavbe		73.9
41	1 bivalni prostor	48.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.1
42	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
43	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
44	1 bivalni prostor	47.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		54.4
45	1 bivalni prostor	45.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.2
Površina dela stavbe		50.9
46	1 bivalni prostor	48.9
	10 odprta terasa,balkon,loža	7.3
Površina dela stavbe		56.2
47	1 bivalni prostor	37.3
Površina dela stavbe		37.3
48	1 bivalni prostor	81.9
	10 odprta terasa,balkon,loža	16.3
Površina dela stavbe		98.2
49	1 bivalni prostor	65.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	8.3
Površina dela stavbe		73.9

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



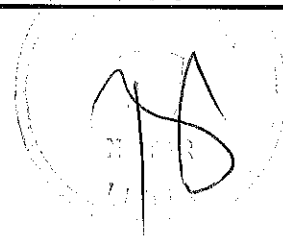
50	1 bivalni prostor	82.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	16.3
Površina dela stavbe		98.3
51	1 bivalni prostor	80.1
	10 odprta terasa,balkon,loža	16.3
Površina dela stavbe		96.4
52	1 bivalni prostor	45.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.2
Površina dela stavbe		50.9
53	1 bivalni prostor	81.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	16.3
Površina dela stavbe		98.1
54	13 skupni komunikacijski prostor	529.7
Površina dela stavbe		529.7
55	13 skupni komunikacijski prostor	117.6
Površina dela stavbe		117.6
56	14 tehnični prostor	18.2
Površina dela stavbe		18.2
57	9 klet	8.1
Površina dela stavbe		8.1
58	13 skupni komunikacijski prostor	1990.2
Površina dela stavbe		1990.2
59	7 garažni parkirni prostor	12.8
Površina dela stavbe		12.8
60	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
61	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
62	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
63	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
64	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
65	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
66	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
67	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
68	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
69	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
70	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



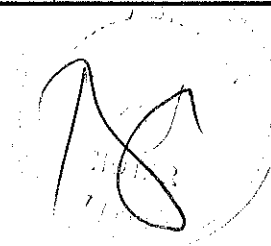
71	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
72	7 garažni parkirni prostor	17.8
Površina dela stavbe		17.8
73	7 garažni parkirni prostor	17.8
Površina dela stavbe		17.8
74	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
75	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
76	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
77	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
78	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
79	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
80	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
81	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
82	7 garažni parkirni prostor	12.8
Površina dela stavbe		12.8
83	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
84	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
85	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
86	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
87	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
88	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
89	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
90	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
91	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
92	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
93	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0

94	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
95	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
96	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
97	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
98	7 garažni parkirni prostor	13.6
Površina dela stavbe		13.6
99	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
100	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
101	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
102	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
103	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
104	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
105	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
106	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
107	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
108	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
109	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
110	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
111	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
112	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
113	7 garažni parkirni prostor	13.6
Površina dela stavbe		13.6
114	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
115	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
116	7 garažni parkirni prostor	18.5
Površina dela stavbe		18.5

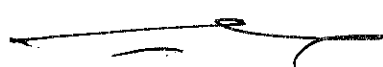


117	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
118	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
119	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
120	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
121	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
122	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
123	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
124	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
125	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
126	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
127	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
128	7 garažni parkirni prostor	13.6
Površina dela stavbe		13.6
129	9 klet	4.6
Površina dela stavbe		4.6
130	9 klet	4.7
Površina dela stavbe		4.7
131	13 skupni komunikacijski prostor	3.1
Površina dela stavbe		3.1
132	9 klet	4.5
Površina dela stavbe		4.5
133	9 klet	4.5
Površina dela stavbe		4.5
134	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
135	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
136	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
137	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
138	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
139	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9

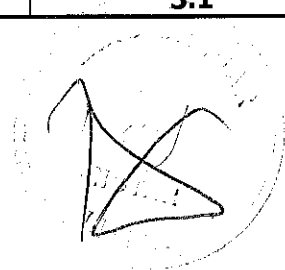
BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



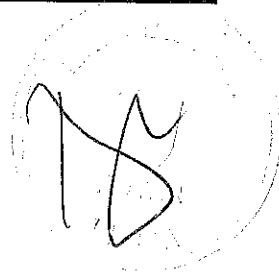
140	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
141	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
142	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
143	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
144	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
145	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
146	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
147	9 klet	4.9
Površina dela stavbe		4.9
148	13 skupni komunikacijski prostor	3.3
Površina dela stavbe		3.3
149	9 klet	4.7
Površina dela stavbe		4.7
150	9 klet	4.5
Površina dela stavbe		4.5
151	9 klet	4.5
Površina dela stavbe		4.5
152	9 klet	4.7
Površina dela stavbe		4.7
153	13 skupni komunikacijski prostor	3.3
Površina dela stavbe		3.3
154	9 klet	4.9
Površina dela stavbe		4.9
155	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
156	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
157	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
158	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
159	7 garažni parkirni prostor	13.4
Površina dela stavbe		13.4
160	7 garažni parkirni prostor	18.4
Površina dela stavbe		18.4
161	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
162	13 skupni komunikacijski prostor	3.1
Površina dela stavbe		3.1



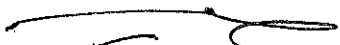
BM&invest d.o.o.
 Grbinska cesta 64
 1270 Litija, Slovenija



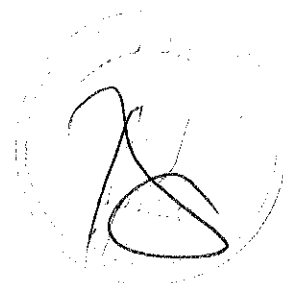
163	9 klet	4.7
Površina dela stavbe		4.7
164	9 klet	4.6
Površina dela stavbe		4.6
165	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
166	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
167	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
168	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
169	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
170	7 garažni parkirni prostor	18.8
Površina dela stavbe		18.8
171	7 garažni parkirni prostor	13.4
Površina dela stavbe		13.4
172	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
173	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
174	7 garažni parkirni prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
175	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
176	9 klet	4.6
Površina dela stavbe		4.6
177	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
178	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
179	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
180	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
181	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
182	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
183	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
184	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
185	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0



186	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
187	7 garažni parkirni prostor	12.5
Površina dela stavbe		12.5
188	7 garažni parkirni prostor	19.0
Površina dela stavbe		19.0
189	7 garažni parkirni prostor	18.5
Površina dela stavbe		18.5
190	7 garažni parkirni prostor	13.0
Površina dela stavbe		13.0
191	7 garažni parkirni prostor	12.8
Površina dela stavbe		12.8



BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LITIJA

Jerebova ulica 14, 1270 Litija

Številka: 351-259/2020-6223-74
Datum: 20. 9. 2021
UP: MOP-UE0052-P2

PRILOGA : 5
prejet 23. 9. 2021
Uprava enota Litija, potuje
(navedba upravnega organa)

da je (odločba sklep
(ustrezno obkroži))

351-259/2020-6223-74

T: 01 896 23 45, 20. 9. 2021, postal/a

E: ue.litja@gov.si

www.upravneneote.gov.si/litja

www.upravneneote.gov.si/litja

351-259/2020



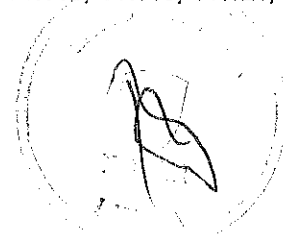
30. 10. 2021

Republika Slovenija, Upravna enota Litija, izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 - popr., 61/20, 65/20, 15/21 – ZDUOP) v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja na zahtevo gospodarske družbe BM&invest d.o.o., Grbinska cesta 64, Litija, ki jo zastopa direktor Bendra Damjan, njega pa po pooblastilu zastopa projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik, ki ga zastopa direktorica Kovač Helena, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

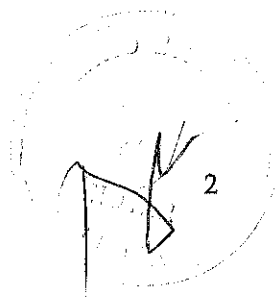
1. Gospodarski družbi BM&invest d.o.o., matična št. 8597227000, s sedežem na naslovu Grbinska cesta 64, Litija, se na zemljiščih s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija v naselju Litija, Občina Litija, izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjsko poslovnega objekta (CC-SI: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe – 84%, CC-SI: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo – 13%, CC-SI: 12112 Gostilne, restavracije in točilnice – 3%), kot zahtevnega objekta z zunanjo, komunalno in prometno ureditvijo.
2. Sestavni del gradbenega dovoljenja je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 005/2020 z datumom december 2020, dopolnitev št. 1 z datumom marec 2021 in dopolnitev št. 2 z datumom maj 2021, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik. Dokumentacija vsebuje podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji (priloga 1A), izjavo projektanta in vodje projekta (priloga 2A), splošne podatke o objektih (priloga 4), tehnično poročilo in grafične prikaze.
3. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje naslednja mnenja:
 - mnenje k projektni dokumentaciji Občine Litija št. 351-829/2020-5 z dne 18. 12. 2020;
 - soglasje za prekop ceste Občine Litija št. 371-32/2021-2 z dne 5. 3. 2021;
 - mnenje k projektu št. 1238949 (54837/20/DA/BČ) Elektra Ljubljana d.d. z dne 21. 12. 2020;
 - mnenje k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118 z dne 21. 12. 2020;
 - sprememba mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118-1 z dne 24. 2. 2021;
 - mnenje k projektnim rešitvam Telekom Slovenije d.d. št.: 90878-LJ/4270-MP z dne 17. 12. 2020;
 - mnenje ISTRABENZ PLINI d.o.o. št. DŽ-35/2020 z dne 15. 12. 2020;
 - mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-7129/2020-3 z dne 8. 1. 2021;
 - kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije št. 35102-0794/2020-8-MP z dne 24. 12. 2020.
4. Splošni podatki o nameravani gradnji:
 - Parcela objekta obsega celotna zemljišča s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija skupaj v izmeri 3893 m².
 - Velikost objekta:

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

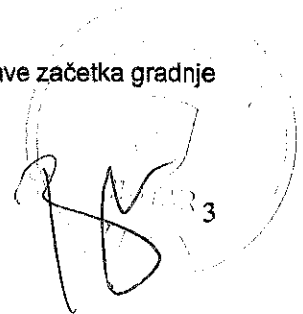


- zunanje mere objekta na stiku z zemljiščem: 18,60 m x 61,30 m (garaža: 43,40 m x 76,60 m); objekt mora imeti 50 stanovanjskih enot;
 - višinski gabarit: delno klet, pritličje in pet nadstropij (K+P+5N);
 - absolutna višinska kota: kota pritličja na nadmorski višini 238,60 m.n.v.;
 - najvišja višina objekta (od najnižje kote terena ob objektu do najvišje kote strehe): 18,40 m;
 - število parkirnih mest: 120, od tega 7 parkirnih mest za invalide, poleg teh mora imeti tudi 72 parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila;
 - na parceli objekta mora biti predvidenih 15 novih funkcionalnih dreves.
- **Oblikovanje objekta:**
- fasada: tankoslojna s fasadnimi ploščami v beli barvi in s fasadnimi poudarki v močnejših barvnih tonih (20% fasadne površine);
 - streha: ravna streha z naklonom 3°, bitumenska hidroizolacija s prodcem v sivi barvi.
- **Komunalna oskrba objekta:**
- Dostop in dovoz do javne ceste: priključitev na lokalno zbirno cesto LK 208451 – Maistrova ulica, ki poteka po zemljišču s parc. št. 120/117 k.o. Litija, preko novega cestnega priključka, pri čemer mora dostop in dovoz potekati po zemljiščih s parc. št. 120/117, 120/74, 117/19, 117/18, 117/16, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija.
 - Priključek na javno električno omrežje: priključitev na novo transformatorsko postajo na zemljišču s parc. št. 117/11 k.o. Litija. Trasa električnega priključka mora potekati po zemljiščih s parc. št. 117/11, 117/17, 117/15, 119/21, 117/16 in 117/19 vsa k.o. Litija. Zaradi predvidene gradnje se mora preko zemljišč s parc. št. 117/11, 117/17, 117/15, 117/20, 117/19, 117/18, 117/22, 117/16 in 117/21 vsa k.o. Litija prestaviti obstoječi elektrovod.
 - Priključek na javno vodovodno omrežje: priključitev na obstoječo vodovodno omrežje na zemljišču s parc. št. 117/22 k.o. Litija. Trasa vodovodnega priključka mora potekati po zemljiščih s parc. št. 117/22 in 117/19 oba k.o. Litija.
 - Fekalne in meteorne vode: Fekalne odpadne vode iz stavbe morajo biti speljane v javno kanalizacijo mešanega sistema z izvedbo jaška na zemljišču s parc. št. 120/152 k.o. Litija. Trasa fekalnih voda mora potekati po zemljiščih s parc. št. 120/152, 117/21 in 117/19 vsa k.o. Litija. Meteorne vode s strehe stavbe in utrjenih površin morajo biti preko peskolovov speljane v javno kanalizacijo mešanega sistema z izvedbo jaška na zemljišču s parc. št. 120/152 k.o. Litija. Trasa meteornih voda mora potekati po zemljiščih s parc. št. 120/152, 117/21, 117/18 in 117/19 vsa k.o. Litija.
 - Priključek na plinovodno omrežje: nov plinovodni priključek na obstoječe plinovodno omrežje na zemljišču s parc. št. 120/117 k.o. Litija. Trasa plinovodnega omrežja mora potekati po zemljiščih s parc. št. 120/117 in 117/19 oba k.o. Litija.
 - Priključek na telekomunikacijsko omrežje: nov priključek na TK omrežje preko obstoječega jaška na zemljišču s parc. št. 117/19 k.o. Litija.
- **Odmiki najbolj izpostavljenih delov objekta od sosednjih zemljiških parcel:**
- 2,70 m od zemljišča s parc. št. 117/17 k.o. Litija;
 - 1,50 m od zemljišča s parc. št. 117/20 k.o. Litija;
 - 1,50 m od zemljišča s parc. št. 117/15 k.o. Litija;
 - 1,30 m od zemljišča s parc. št. 119/21 k.o. Litija;
 - 7,90 m od zemljišča s parc. št. 120/152 k.o. Litija;
 - 5,40 m od zemljišča s parc. št. 120/73 k.o. Litija;
 - 4,10 m od zemljišča s parc. št. 120/76 k.o. Litija;
 - 2,80 m od zemljišča s parc. št. 120/74 k.o. Litija;
 - 0,00 m od zemljišča s parc. št. 120/117 k.o. Litija;

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



- 4,10 m od zemljišča s parc. št. 110/2 k.o. Litija;
 - 4,10 m od zemljišča s parc. št. 109/15 k.o. Litija in
 - 6,50 m od zemljišča s parc. št. 109/7 k.o. Litija.
- V okviru zunanje, komunalne in prometne ureditve se mora zgraditi:
- transformatorska postaja (CC-SI: 22241 Lokalni distribucijski elektroenergetski vodi), kot nezahtevni objekt, velikosti 3,00 m x 2,00 m, višine 3,20 m in nazivne napetosti 20/0,4 kV;
 - oporni zid (CC-SI: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje), kot nezahtevni objekt, skupne dolžine 60 m, višine 1,20 m in debeline 20 cm. Oporni zid mora biti obdelan z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjen. Nad opornim zidom mora biti postavljena ograja višine 1,50 m. Najbolj izpostavljeni del opornega zidu mora biti od sosednjih zemljiških parcel oddaljen: 0,00 m od zemljišč s parc. št. 117/17, 117/20, 117/15, 119/21 in 120/152 vsa k.o. Litija; 1,50 m od zemljišča s parc. št. 109/15 k.o. Litija ter 3,30 m od zemljišča s parc. št. 109/7 k.o. Litija.
5. Na lokaciji posega se morajo izvesti predhodne arheološke raziskave – arheološke raziskave ob gradnji in arheološka izkopavanja, pri čemer je potrebno za dejansko izvedbo arheološke raziskave na terenu pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskave in odstranitev, ki ga izda minister za kulturo. Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitorica in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.
 6. V primeru, da se na trasi prekopa nahajajo jaški ostale infrastrukture, je potrebno vse jaške dvigniti na nivo cestišča. Prekop ceste in pločnika se mora izvesti s strojnim zarezom asfaltne plasti, krpanje asfalta se izvede v enakem sistemu in debelini, kot je obstoječi asfalt. Po končanih delih se izvede asfaltiranje celotne dolžine in širine pločnika ob objektu Maistrova ulica 1 ter prekopa ceste (parkirišča) v širini 1,0. V primeru poškodb ostalega vozišča ceste (vertikalne signalizacije) ali drugih javnih površin (mulde), mora izvajalec del sanirati poškodbe in vozišče vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške oziroma stroške investitorja. Investitor si mora pridobiti dovoljenje za zaporo ceste in si pred pričetkom del zagotoviti stalno kontrolo podjetja KSP Litija d.o.o. Prekop se mora izvajati po veljavnih tehničnih predpisih, strokovno in kvalitetno.
 7. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij ter vse z gradnjo prizadete površine tudi krajinsko ustrezno urediti. Predvidene posege je potrebno izvajati v skladu s priloženo dokumentacijo, pri čemer je potrebno upoštevati pogoje iz geomehanskega poročila, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020 in sicer, da bo potrebno v času gradnje ustrezno vzdrževati gradbišče in skrbeti za ustrezno odvajanje meteorne vode ter vse poškodovane površine po končani gradnji hortikulturno ali na drug ustrezen način urediti in s tem preprečiti nastajanje erozijskih poškodb, pri čemer iz navedenega geomehanskega poročila izhaja, da z geomehanskega stališča ni ovir za gradnjo predmetnega objekta in tudi predvideni poseg ne bo imel vpliv na obstoječe stanje sosednjih stavb.
 8. Za posamezne enote v stavbi mora biti zagotovljeno merjenje pitne vode z ločenimi obračunskimi vodomeri, pri čemer mora biti merilno mesto dostopno. Padavinske vode iz objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine niti v naprave za odvodnjavanje javnih površin. V varovalnem pasu (javni vodovod in kanalizacija, javna razsvetljava) je potrebno upoštevati pogoje podane s projektnimi pogoji Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. PP-0116-2020-118 z dne 16. 9. 2020.
 9. Odstranitev objekta se lahko začne na podlagi prijave začetka gradnje.
 10. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.



11. Investitorica mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom izvajanja gradnje prijaviti začetek gradnje, kot to določa prvi odstavek 63. člena Gradbenega zakona.
12. Pogoji za začetek uporabe objekta, zgrajenega na podlagi tega gradbenega dovoljenja, je uporabno dovoljenje, ki ga na zahtevo investitorice izda upravni organ, ki je izdal to gradbeno dovoljenje.
13. Stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev :

Gospodarska družba BM&invest d.o.o., Grbinska cesta 64, Litija, ki jo zastopa direktor Bendra Damjan, njega pa po pooblastilu zastopa projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik, ki ga zastopa direktorica Kovač Helena, je pri tukajšnjem upravnem organu dne 30. 12. 2020 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjsko poslovnega objekta z zunanjo, komunalno in prometno ureditvijo na zemljiščih s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija v naselju Litija, Občina Litija.

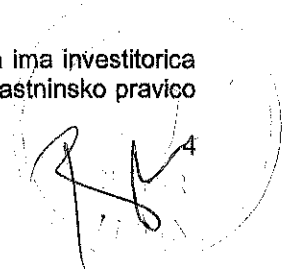
Zahtevi je bila priložena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 005/2020 z datumom december 2020, dopolnitev št. 1 z datumom marec 2021 in dopolnitev št. 2 z datumom maj 2021, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik. Dokumentacija vsebuje podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji (priloga 1A), izjavo projektanta in vodje projekta (priloga 2A), splošne podatke o objektih (priloga 4), tehnično poročilo in grafične prikaze.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ preveril, ali so izpolnjeni pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 1. odstavek 43. člena Gradbenega zakona. Upravni organ mora preveriti:

- ali je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora;
- ali sta dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena Gradbenega zakona;
- ali je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj;
- ali iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba;
- ali 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;
- ali je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena Gradbenega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo;
- ali je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu Gradbenega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča;
- ali je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitorica gospodarska družba BM&invest d.o.o., Grbinska cesta 64, Litija, vpisano lastninsko pravico

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



na zemljiščih s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija, kjer je predvidena novogradnja večstanovanjsko poslovnega objekta z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Na zemljišču s parc. št. 120/117 k.o. Litija je na podlagi aneksa št. 1 z dne 4. 6. 2021 in pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 711-7/2021-3 z dne 9. 3. 2021 vknjižena služnostna pravica dostopa, dovoza, gradnje, vzdrževanja in obratovanja priključka plinovoda v širini 1,00 m in dolžini 50,30 m v korist vsakokratnega lastnika zemljišč s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija. Na zemljišču s parc. št. 120/74 k.o. Litija je na podlagi zgoraj navedenega aneksa in pogodbe vknjižena služnostna pravica dostopa in dovoza v korist vsakokratnega lastnika zemljišč s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija. Na podlagi aneksa št. 1 z dne 4. 6. 2021 in pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 711-7/2021-3 z dne 9. 3. 2021 je na zemljiščih s parc. št. 117/11, 117/17, 117/15, 119/21 in 117/20 vsa k.o. Litija vknjižena služnostna pravica dostopa, dovoza, gradnje, vzdrževanja in obratovanja električnega priključka v breme služečih parcel in sicer: v breme zemljišča s parc. št. 117/11 k.o. Litija – trasa 1, v širini 0,60 m in dolžini 9,10 m, v breme zemljišča s parc. št. 117/17 k.o. Litija – trasa 1, v širini 0,60 m in dolžini 0,90 m, v breme zemljišča s parc. št. 117/15 k.o. Litija – trasa 1, v širini 0,60 m in dolžini 7,20 m, v breme zemljišča s parc. št. 117/20 k.o. Litija – trasa 1 v širini 0,60 m in dolžini 4,20 m, v breme zemljišča s parc. št. 117/11 – trasa 2, v širini 0,60 m in dolžini 6,60 m, v breme zemljišča s parc. št. 117/17 – trasa 2, v širini 0,60 m in dolžini 1,60 m, v breme zemljišča s parc. št. 117/15 – trasa 2, v širini 0,60 m in dolžini 2,70 m in v breme zemljišča s parc. št. 119/21 – trasa 2, v širini 0,60 m in dolžini 4,20 m v korist vsakokratnega lastnika zemljišč s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija. Na zemljišču s parc. št. 117/11 k.o. Litija je na podlagi zgoraj navedene pogodbe in aneksa vknjižena služnostna pravica dostopa, dovoza, gradnje, vzdrževanja in obratovanja dveh kabelskih jaškov, v širini 1,50 m in dolžini 1,50 m v korist vsakokratnega lastnika zemljišč s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija. Na podlagi zgoraj navedene pogodbe in aneksa je na zemljišču s parc. št. 120/152 k.o. Litija vknjižena služnostna pravica dostopa, dovoza, gradnje, vzdrževanja in obratovanja kanalizacijskega priključka v širini 1,00 m in dolžini 35,80 m in služnostna pravica dostopa, dovoza, gradnje, vzdrževanja in obratovanja kanalizacijskega jaška v širini 1,50 m in dolžini 1,50 m v korist vsakokratnega lastnika zemljišč s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija. Investitorica ima s tem izkazano pravico graditi, kot to določa 3. točka 2. odstavka 35. člena Gradbenega zakona.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 005/2020 z datumom december 2020, dopolnitev št. 1 z datumom marec 2021 in dopolnitev št. 2 z datumom maj 2021, je izdelalo projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik. Projektant ima v Poslovnem registru Slovenije vpisano dejavnost projektiranja. Vodja projekta je bil v času izdelave vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, pri čemer sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ter sestavni del dokumentacije je tudi njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije izpolnjene zahteve iz 15. člena Gradbenega zakona, kar je v skladu z določbo 2. točke 1. odstavka 43. člena Gradbenega zakona. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje sestavine, ki jih predpisuje Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 - popr.) in obsega podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji (priloga 1A), izjavo projektanta in vodje projekta (priloga 2A), splošne podatke o objektih (priloga 4), tehnično poročilo in grafične prikaze.

Po določilih Odloka o občinskem prostorskem načrtovanju Občine Litija – OPN (Uradni list RS, št. 58/2010, 34/2011, 63/2018) ležijo zemljišča s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija v enoti urejanja prostora z oznako LI-41 SSV naselja Litija, kjer so predvideni posebni PIPi za navedena zemljišča in sicer, da so dopustne gradnje objektov iz 105. člena za namensko rabo SSV. Na območju so dovoljeni posegi za izboljšanje bivalnih površin, ureditve zelenih površin in otroških igrišč. Dovoljenja je gradnja za povečanje parkirnih površin, praviloma s kletnimi etažami, pod pogojem, da se ne zmanjšuje zelenih površin in otroških igrišč. Dovoljena je tudi postavitve posamičnega kioska. V enoti urejanja z namensko rabo SSV je med drugim dovoljena gradnja večstanovanjskih stavb (CC-SI: 1122), stavb splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) kot zahtevnih objektov, pri čemer je navedena enota urejanja prostora namenjena bivanju s spremljajočimi dejavnostmi (centralne dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti – na drobno), ki služijo tem območjem, zato je predvidena gradnja skladna z določili OPN Litija.

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija

Večstanovanjsko poslovni objekt se skladno z Uredbo o razvrščanju objektov - Uredba (Uradni list RS, št. 37/18, 80/20 - ZIUOOPE) uvršča med zahtevne objekte.

Kot izhaja iz predložene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je predvidena gradnja večstanovanjsko poslovnega objekta skladna z določili Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/2011 in 61/2017 - GZ) in Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/2018).

OPN Litija predpisuje naslednja merila in pogoje za oblikovanje objektov v enoti urejanja SSv. Predpisana je maksimalna dopustna izraba in sicer višina 14 m. Za namensko rabo SSv veljajo tudi posebnosti in sicer, da se višinski gabariti objektov lahko prilagajajo obstoječi gradbeni strukturi enake namembnosti, pri čemer je za preseganje teh pogojev potrebna izdelava OPPN. Stavbe, v celoti namenjene bivanju, na parceli objekta nimajo objektov za lastne potrebe, dovoljeni so le nadstreški. Višina slemen ne sme presegati višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 50 m od roba objekta v enoti urejanja prostora. Kota pritličja je lahko na ravnem ali rahlo nagnjenem terenu (do 10%) največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu oziroma kot jo določi morebitna hidrološko hidravlična študija, če je le-ta potrebna. Predpisan je podolgovat tloris objektov z razmerjem stranic 1:1,2. Tlorisna oblika objekta je lahko v obliki črk » I, L, U, T« oziroma lomljen tloris. Elementi na fasadah morajo biti osno simetrično razporejeni. Fasade so lahko horizontalno in vertikalno členjene, odprtine so lahko pokončne in horizontalne oblike. Postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj bo usklajeno s tradicionalnimi objekti oz. kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 50 m. Fasade so lahko tudi lesene in obložene s kamnom. Pri lesenih fasadah naj se uporabi rezan les. Minimalno 60 % manj zahtevnega objekta mora biti prekrito simetrično dvokapnico z naklonom od 35° do 45° in slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta, preostali del je lahko prekrit praviloma z ravno ali izjemoma drugače oblikovano streho. Za objekte na območju členitve podrobnejše namenske rabe SSv (večstanovanjska gradnja) so dopustne v celoti tudi ravne strehe ter strehe z manjšim naklonom. Čopi na strehah so dovoljeni, kjer so avtohtoni oz. prevladujoči. Dovoljene so tudi ravne strehe za objekte, ki niso namenjeni prebivanju. Barve kritin morajo biti temne, sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve.

Kot izhaja iz priloge 1 OPN Litija je v enoti urejanja prostora z namensko rabo SSv dovoljena gradnja podpornih zidov do višine 1,5 m in priključkov na objekte gji in daljinskega ogrevanja.

Iz dokumentacije je razvidno, da so bili pri oblikovanju objekta upoštevani pogoji in merila, ki jih predpisuje OPN Litija.

Obstoječa stavba z ID oznako 1838/208 k.o. Litija na zemljišču s parc. št. 117/19 k.o. Litija bo vključno s pripadajočo infrastrukturo porušena pred izgradnjo novega večstanovanjsko poslovnega objekta.

Večstanovanjsko poslovni objekt bo imel podolgovat tloris z razmerjem stranic 1:3,3. Višina večstanovanjske stavbe, merjena od najnižje kote terena ob objektu do najvišje kote strehe, bo 18,40 m in ne bo presegala višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 50 m. Višinski gabariti predvidenega objekta bo delno klet, pritličje in pet nadstropij. Kota pritličja bo na nadmorski višini 238,60 m.n.v. Gradnja podzemne kletne etaže je dovoljena skladno z geomehanskimi razmerami, potekom komunalnih vodov, zaščito podtalnice in stabilnostjo objektov. Višina predvidenega objekta se bo prilagajala obstoječi gradbeni strukturi enake namembnosti. Obstoječa gradbena struktura enake namembnosti je višine 19,6 m (vzhodno od predvidene gradnje) do 21,5 m (južno od predvidene gradnje). Elementi na fasadah bodo osno simetrično razporejeni, oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov bo usklajeno s tradicionalnimi objekti oziroma s kvalitetno oblikovanimi objekti v oddaljenosti 50 m. Fasada objekta bo izvedena kot tankoslojna s fasadnimi ploščami v beli barvi in s fasadnimi poudarki v močnejših barvnih tonih (20% fasadne površine). Streha objekta je predvidena kot ravna streha z naklonom 3°, bitumenska hidroizolacija s prodcem v sivi barvi.

V okviru zunanje, komunalne in prometne ureditve je predvidena gradnja transformatorske postaje (CC-SI: 22241 Lokalni distribucijski elektroenergetski vodi), kot nezahtevnega objekta, velikosti 3,00 m x 2,00 m, višine 3,20 m in nazivne napetosti 20/0,4 kV ter opornega zidu (CC-SI: 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje) kot nezahtevnega objekta,

skupne dolžine 60 m, višine 1,20 m in debeline 20 cm. Oporni zid bo obdelan z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjen. Nad opornim zidom bo postavljena ograja višine 1,50 m.

OPN Litija ne predpisuje v območju urejanja z namensko rabo SSV velikosti gradbene parcele. Predpisane so naslednje zelene površine (FZP): 0,4 ali 15 m²/stanovanje (od 15 m² na stanovanje je min 5 m² za igro z žogo ter min 7,5 m² za igro mlajših otrok in počitek stanovalcev – 4,0 m² za igralne površine – opremljeno igrišče in 3,5 m² za zelene površine). Če na parceli večstanovanjskega objekta ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin, mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za mlajše otroke, zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m tako, da bo stanovalcem omogočena njena trajna uporaba. Na parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 25 dreves/ha. FZP in predpisana zelena površina na enoto se ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu zelenih površin. Določena je maksimalna dopustna izraba – FZ: 0,3.

Predvideni večstanovanjsko poslovni stavbi pripada parcela objekta, ki meri skupaj 3893 m² in obsega celotna zemljišča s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija. S predvideno gradnjo bodo na predmetni parceli objekta doseženi naslednji pokazatelji izrabe zemljišča: FZ = 29,2%; FI = 195,7% in FZP = 22,3%.

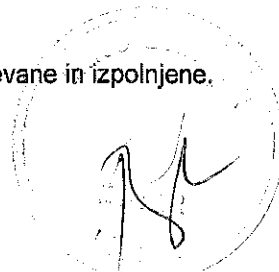
Kot izhaja iz dokumentacije se upošteva normativ, ki zagotavlja večjo kvadraturu zelenih površin, zato se izbere faktor zelenih površin 0,4 (navedeno predstavlja 1557,2 m² zelenih površin), pri čemer bo od predvidenih zelenih površin 260 m² kot površina za igro z žogo, 422 m² za igro mlajših otrok in počitek stanovalcev, od tega bo 242 m² za igralne površine in 180 m² za zelene površine, pri čemer bodo igralne površine nameščene tudi na podlagi iz tartana. Na parceli objekta je predvidenih 15 novih funkcionalnih dreves.

Večstanovanjsko poslovna stavba ima na parceli objekta, ki ji pripada, zagotovljenih 120 parkirnih mest, kar ustreza določbi OPN Litija, ki predpisuje, da mora imeti večstanovanjski objekt na parceli objekta zagotovljeno: za stanovanje do 35 m² koristne stanovanjske površine – eno parkirno mesto in eno parkirno mesto na tri stanovanja za obiskovalce; za stanovanje od 36 m² do 60 m² koristne stanovanjske površine – 1,5 parkirnih mest in eno parkirno mesto na tri stanovanja za obiskovalce; za stanovanje od 61 m² do 100 m² koristne stanovanjske površine – dve parkirni mesti in eno parkirno mesto na tri stanovanja za obiskovalce ter za stanovanje nad 100 m² koristne stanovanjske površine – tri parkirna mesta in eno parkirno mesto na tri stanovanja za obiskovalce. OPN Litija predpisuje tudi, da je potrebno za objekt s CC-SI: 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari zagotoviti eno parkirno mesto na 4 sedeže in eno parkirno mesto na tekoči meter točilnega pulta, vendar ne manj kot 5 parkirnih mest ter za objekt s CC-SI: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija) eno parkirno mesto na 5 sedežev.

V podzemni garaži objekta bo zagotovljenih 87% parkirnih mest za stanovalce in sicer je predvidenih 95 parkirnih mest, od tega bo 83 parkirnih mest namenjeno stanovalcem in 12 parkirnih mest poslovnemu delu objekta. Na nivoju terena sta predvidena dva sklopa parkirišč in sicer 11 parkirnih mest in 14 parkirnih mest, pri čemer so pri parkirišču z 11 parkirnimi mesti predvidena 3 drevesa, pri parkirišču s 14 parkirnih mest pa 6 dreves. V večstanovanjskem objektu bo 50 stanovanjskih enot, pri čemer bo 45 stanovanj od 36 m² do 60 m² koristne stanovanjske površine in 5 stanovanj bo od 61 m² do 100 m² koristne stanovanjske površine (za stanovalce je potrebnih 78 parkirnih mest in 17 parkirnih mest za obiskovalce, kar je skupaj 95 parkirnih mest). Za gostinski del s 44 sedeži je potrebnih 11 parkirnih mest, za večnamenske prostore za rekreacijo in razvedrilo s 20 sedeži pa so potrebna 4 parkirna mesta. Skupna potreba za celotni objekt je 110 parkirnih mest (78 parkirnih mest + 17 parkirnih mest + 11 parkirnih mest + 4 parkirna mesta), pri čemer bo na območju parcele objekta predvidenih oziroma zagotovljenih 120 parkirnih mest. Dimenzije parkirnega mesta za osebno avto bodo 2,5 m x 5,0 m, pri čemer bo za kolesa in druga enosledna vozila zagotovljeno 72 parkirnih mest v kolesarnici. Na območju parkirišč bo zagotovljeno 5 parkirnih mest za invalide v klefi objekta in 2 parkirna mesta na zunanjem parkirišču, kar je skupa predvideno 7 parkirnih mest za invalide.

Glede na navedeno so zahteve prostorskega akta upoštevane in izpolnjene.

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



OPN Litija v 68. členu predpisuje, da je gradnja objektov dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Stavbna zemljišča za gradnjo objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.

Predmetna zemljišča, kjer je predvidena novogradnja večstanovanjsko poslovnega objekta z zunanjo, komunalno in prometno ureditvijo, ima zagotovljeno predpisano komunalno opremo.

Dostop in dovoz do predmetnega objekta bo urejen preko novega cestnega priključka s priključitvijo na lokalno zbirno cesto LK 208451 – Maistrova ulica, ki poteka po zemljišču s parc. št. 120/117 k.o. Litija, pri čemer bo dostop in dovoz potekal po zemljiščih s parc. št. 120/117, 120/74, 117/19, 117/18, 117/16, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija, skladno z mnenjem k projektni dokumentaciji Občine Litija št. 351-829/2020-5 z dne 18. 12. 2020. Navedeno mnenje se nanaša tudi na poseg predvidene gradnje v varovalni pas občinske ceste. Pridobljeno je bilo tudi soglasje za prekop ceste Občine Litija št. 371-32/2021-2 z dne 5. 3. 2021. Zemljišča s parc. št. 117/19, 117/18, 117/16, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija so v lasti investitorice, na zemljiščih s parc. št. 120/117 in 120/74 oba k.o. Litija, ki sta v lasti Občine Litija, Jerebova ulica 14, Litija, pa je vknjižena zaznamba javnega dobra, pri čemer po zemljišču s parc. št. 120/117 k.o. Litija poteka kategorizirana občinska cesta (lokalna zbirna cesto LK 208451 – Maistrova ulica), hkrati je na zemljišču s parc št. 120/74 k.o. Litija vknjižena služnostna pravica dovoza in dostopa.

Iz soglasja za prekop ceste Občine Litija št. 371-32/2021-2 z dne 5. 3. 2021 izhajajo pogoji, ki jih je treba upoštevati pri nameravani gradnji in so navedeni v 6. točki izreka gradbenega dovoljenja.

Skladno z mnenjem k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118 z dne 21. 12. 2020 in s spremembo mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118-1 z dne 24. 2. 2021 bo predmetna stavba priključena na javno vodovodno omrežje na obstoječo vodovodno omrežje na zemljišču s parc. št. 117/22 k.o. Litija. Trasa vodovodnega priključka bo potekala po zemljiščih s parc. št. 117/22 in 117/19 oba k.o. Litija. Navedeno mnenje in sprememba mnenja se nanašata tudi na poseg nameravane gradnje v varovalni pas javne razsvetljave.

Iz mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118 z dne 21. 12. 2020 in iz spremembe mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118-1 z dne 24. 2. 2021 izhajajo pogoji, ki jih je treba upoštevati pri predvideni gradnji in so navedeni v 8. točki izreka gradbenega dovoljenja.

Fekalne odpadne vode iz večstanovanjske stavbe bodo speljane v javno kanalizacijo mešanega sistema z izvedbo jaška na zemljišču s parc. št. 120/152 k.o. Litija. Trasa fekalnih voda bo potekala po zemljiščih s parc. št. 120/152, 117/21 in 117/19 vsa k.o. Litija, skladno z mnenjem k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118 z dne 21. 12. 2020 in s spremembo mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118-1 z dne 24. 2. 2021, z mnenjem o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-7129/2020-3 z dne 8. 1. 2021 in z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020.

Meteorne vode s strehe predmetne stavbe in utrjenih površin bodo preko peskolovov speljane v javno kanalizacijo mešanega sistema z izvedbo jaška na zemljišču s parc. št. 120/152 k.o. Litija. Trasa meteornih voda bo potekala po zemljiščih s parc. št. 120/152, 117/21, 117/18 in 117/19 vsa k.o. Litija, skladno z mnenjem k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118 z dne 21. 12. 2020 in s spremembo mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118-1 z dne 24. 2. 2021, z mnenjem o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-7129/2020-3 z dne 8. 1. 2021 in z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020.

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118 z dne 21. 12. 2020 in s spremembo mnenja k ustreznosti minimalne komunalne oskrbe objekta in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo Javnega podjetja Komunalno stanovanjskega podjetja Litija d.o.o. št. MN-0167-2020-118-1 z dne 24. 2. 2021, z mnenjem o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-7129/2020-3 z dne 8. 1. 2021 in z geomehanskim poročilom, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020.

Večstanovanjska stavba bo prikjučena na javno električno omrežje na novo transformatorsko postajo na zemljišču s parc. št. 117/11 k.o. Litija. Trasa električnega priključka bo potekala po zemljiščih s parc. št. 117/11, 117/17, 117/15, 119/21, 117/16 in 117/19 vsa k.o. Litija. Zaradi predvidene gradnje se bo preko zemljišč s parc. št. 117/11, 117/17, 117/15, 117/20, 117/19, 117/18, 117/22, 117/16 in 117/21 vsa k.o. Litija prestavil obstoječi elektrovod, skladno z mnenjem k projektu št. 1238949 (54837/20/DA/BC) Elektra Ljubljana d.d. z dne 21. 12. 2020. Zemljišča s parc. št. 117/19, 117/18, 117/22, 117/16 in 117/21 vsa k.o. Litija so v lasti investitorice, na zemljiščih s parc. št. 117/11, 117/17, 117/15 in 117/20 vsa k.o. Litija pa ima investitorica za prestavitev obstoječega elektroroda izkazano pravico graditi.

Predvideni objekt bo priklučen na plinovodno omrežje in sicer bo izveden nov plinovodni priključek na obstoječe plinovodno omrežje na zemljišču s parc. št. 120/117 k.o. Litija. Trasa plinovodnega omrežja bo potekala po zemljiščih s parc. št. 120/117 in 117/19 oba k.o. Litija, skladno z mnenjem ISTRABENZ PLINI d.o.o. št. DŽ-35/2020 z dne 15. 12. 2020.

Investitorica je k projektni dokumentaciji pridobila mnenje Občine Litija št. 351-829/2020-5 z dne 18. 12. 2020, na podlagi katerega izhaja, da je predvidena novogradnja večstanovanjsko poslovnega objekta z zunanjo, komunalno in prometno ureditvijo skladna s prostorskim izvedbenim aktom Občine Litija.

Predmetna zemljišča, na katerih je predvidena gradnja, se nahaja na erozijsko ogroženem območju, zato je bilo h gradnji pridobljeno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-7129/2020-3 z dne 8. 1. 2021 in geomehansko poročilo, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020.

Iz mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-7129/2020-3 z dne 8. 1. 2021 in geomehanskega poročila, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020, izhajajo pogoji, ki jih je treba upoštevati pri nameravani gradnji in so navedeni v 7. točki izreka gradbenega dovoljenja.

Investitorica je pridobila kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije št. 35102-0794/2020-8-MP z dne 24. 12. 2020.

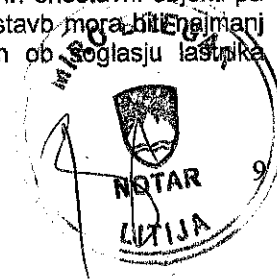
Iz kulturnovarstvenega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije št. 35102-0794/2020-8-MP z dne 24. 12. 2020 izhajajo pogoji, ki jih je treba upoštevati pri predvideni gradnji in so navedeni v 5. točki izreka gradbenega dovoljenja.

Zaradi posega predvidene gradnje v varovalni pas obstoječega telekomunikacijskega voda in priključitve predvidenega objekta na telekomunikacijsko omrežje preko novega priključka na TK omrežje preko obstoječega jaška na zemljišču s parc. št. 117/19 k.o. Litija je investitorica pridobila mnenje k projektnim rešitvam Telekoma Slovenije d.d. št.: 90878-LJ/4270-MP z dne 17. 12. 2020.

Vsa pridobljena mnenja glede priključitve predmetne stavbe na gospodarsko javno infrastrukturo se nanašajo tudi na posege predvidene gradnje v njihove varovalne pasove.

OPN Litija v 58. členu predpisuje, da morajo biti najbolj izpostavljeni deli novega objekta oddaljeni od meje s sosednjimi parcelami najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Razmik med zunanjim robom fasad stanovanjskih stavb mora biti najmanj enak višini kapi načrtovanega objekta. Manjši odmik je dovoljen ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



Pri gradnji stanovanjskih objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in s tem načrtom. Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata po kotom $+45^\circ$ od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta (101. člen OPN Litija).

Najbolj izpostavljeni deli predmetne stavbe bodo od sosednjih zemljišč odmaknjeni: 2,70 m od zemljišča s parc. št. 117/17 k.o. Litija; 1,50 m od zemljišča s parc. št. 117/20 k.o. Litija; 1,50 m od zemljišča s parc. št. 117/15 k.o. Litija; 1,30 m od zemljišča s parc. št. 119/21 k.o. Litija; 7,90 m od zemljišča s parc. št. 120/152 k.o. Litija; 5,40 m od zemljišča s parc. št. 120/73 k.o. Litija; 4,10 m od zemljišča s parc. št. 120/76 k.o. Litija; 2,80 m od zemljišča s parc. št. 120/74 k.o. Litija; 0,00 m od zemljišča s parc. št. 120/117 k.o. Litija; 4,10 m od zemljišča s parc. št. 110/2 k.o. Litija; 4,10 m od zemljišča s parc. št. 109/15 k.o. Litija in 6,50 m od zemljišča s parc. št. 109/7 k.o. Litija.

Najbolj izpostavljeni deli opornega zidu bodo od sosednjih zemljišč odmaknjeni: 0,00 m od zemljišč s parc. št. 117/17, 117/20, 117/15, 119/21 in 120/152 vsa k.o. Litija; 1,50 m od zemljišča s parc. št. 109/15 k.o. Litija ter 3,30 m od zemljišča s parc. št. 109/7 k.o. Litija.

Najbolj izpostavljeni deli predmetne stavbe bodo od sosednjih objektov odmaknjeni: 18,4 m od objekta na zemljišču s parc. št. 120/36 k.o. Litija; 27,8 m od objekta na zemljišču s parc. št. 111/2 k.o. Litija, 35,0 m od objekta na zemljišču s parc. št. 120/10 k.o. Litija in 27,3 m od objekta na zemljišču s parc. št. 119/17 k.o. Litija.

Kot izhaja iz predložene dokumentacije bo razmak med zunanjim robom fasade stanovanjskih stavb najmanj enak višini kapi načrtovanega objekta. Iz gradbene in ureditvene situacije predložene dokumentacije izhaja tudi skladnost z določili 101. člena OPN Litija. Investitorica je pridobila tudi mnenje k projektni dokumentaciji Občine Litija št. 351-829/2020-5 z dne 18. 12. 2020, iz katerega med drugim izhaja tudi skladnost predvidene gradnje z določili OPN Litija glede odmikov predvidenega objekta od sosednjih zemljišč in objektov.

Investitorica je za odmike najbolj izpostavljenega dela večstanovanjsko poslovne stavbe 2,70 m od zemljišča s parc. št. 117/17 k.o. Litija; 1,50 m od zemljišča s parc. št. 117/20 k.o. Litija; 1,50 m od zemljišča s parc. št. 117/15 k.o. Litija; 1,30 m od zemljišča s parc. št. 119/21 k.o. Litija; 2,80 m od zemljišča s parc. št. 120/74 k.o. Litija; 0,00 m od zemljišča s parc. št. 120/117 k.o. Litija ter za odmike najbolj izpostavljenega dela opornega zidu 0,00 m od zemljišč s parc. št. 117/17, 117/20, 117/15, 119/21 in 120/152 vsa k.o. Litija pridobila soglasje lastnika navedenih zemljišč, Občine Litija, Jerebova ulica 14, Litija.

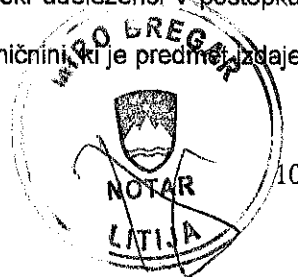
Zgoraj navedeni lastnik sosednjih zemljišč soglašava v predloženi pisni izjavi z manjšim odmikom in z gradnjo, kot je predvidena po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 005/2020 z datumom december 2020, dopolnitvi št. 1 z datumom marec 2021 in dopolnitvi št. 2 z datumom maj 2021, ki jo je izdelalo projektantsko podjetje GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik na podlagi gradbene in ureditvene situacije, ki je priloga temu soglasju. Skladno z določbo 4. odstavka 39. člena Gradbenega zakona se strankam, katerih pisna izjava glede strinjanja z nameravano gradnjo se predloži, gradbeno dovoljenje samo vroči, pri čemer se mora stranka v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za gradbeno dovoljenje, z navedbo številke in datuma njene izdelave.

Glede na navedeno so odmiki najbolj izpostavljenih delov predmetne stavbe, skladni z 58. členom OPN Litija.

Na podlagi 2. odstavka 36. člena Gradbenega zakona so stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja:

lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



- 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 oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

Upravni organ je osebe iz 2. odstavka 36. člena Gradbenega zakona seznanil z začetkom postopka in jih povabil k udeležbi:

- lastnika sosednjih zemljišč s parc. št. 117/15, 117/17, 117/20, 119/21, 120/74, 120/117 in 120/152 vsa k.o. Litija;
- lastnika sosednjih zemljišč s parc. št. 109/15 in 110/2 oba k.o. Litija in kot drugo osebo, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino in sicer kot solastnico zemljišča s parc. št. 111/2 k.o. Litija;
- kot drugo osebo, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino in sicer kot solastnico zemljišča s parc. št. 111/2 k.o. Litija;
- solastnika sosednjih zemljišč s parc. št. 120/73 in 120/76 oba k.o. Litija in sicer kot etažnega lastnika večstanovanjske stavbe z ID oznako 1838/209 k.o. Litija na zemljišču s parc. št. 120/36 oba k.o. Litija.

Investitorica je skladno z 3. odstavkom 37. člena Gradbenega zakona dne 10. 6. 2021 namestila vabilo k udeležbi na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičninah ki so predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, za kar je bil predložena tudi pisna izjava pooblaščenca investitorice.

Upravnik večstanovanjske stavbe z ID oznako 1838/209 k.o. Litija na zemljišču s parc. št. 120/36 oba k.o. Litija je v skladu z določili 2. odstavka 37. člena Gradbenega zakona namestil vabilo k udeležbi na oglasni deski ali na drugem vidnem mestu ob glavnem vhodu v stavbo dne 11. 6. 2021, za kar je bila predložena njegova pisna izjava.

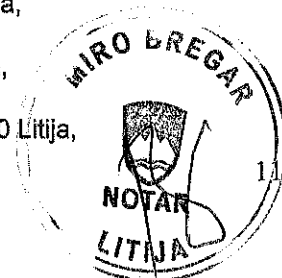
Nobena vabljenca oseba ni priglasila svoje udeležbe v postopku.

Skladno z 38. členom Gradbenega zakona so bili naslednji stranski udeleženci, poleg investitorice oziroma pooblaščenca investitorice, po presoji upravnega organa povabljeni na ustno obravnavo na podlagi priglasitve svoje udeležbe v postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi:

- kot druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino in sicer kot solastnica zemljišča s parc. št. 111/2 k.o. Litija:
 - Ogrin Karmen, Grbinska cesta 9, 1270 Litija,
 - Ogrin Tomaž, Grbinska cesta 9, 1270 Litija – pooblaščenec navedene stranske udeleženke,
- lastnik sosednjih zemljišč s parc. št. 109/15 in 110/2 oba k.o. Litija in kot druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino in sicer kot solastnica zemljišča s parc. št. 111/2 k.o. Litija:
 - Gradišek Enej, Sitarjevška cesta 47C, 1270 Litija – pooblaščenec stranske udeleženke Dobravec Jožefe, Grbinska cesta 9, 1270 Litija,
- solastnik sosednjih zemljišč s parc. št. 120/73 in 120/76 oba k.o. Litija in sicer kot etažni solastnik večstanovanjske stavbe z ID oznako 1838/209 k.o. Litija na zemljišču s parc. št. 120/36 k.o. Litija:
 - Jug Tatjana, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
 - Žarkovič Alenka, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
 - Kobal Primož, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
 - Jović Sanja, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
 - Jurca Mojca, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
 - Alič Špela, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
 - Rekanović Nasiha, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,

BM&invest d.o.o.

Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



- Rekanović Zahid, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Krnetić Gordana, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Krnetić Jovan, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Lavrenčič Aleksander, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Ilić Miroslav, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Todić Dobriša, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Mahkovic Amon Aleksandra, Maistrova ulica 1, 1270 Litija,
- Jeriha Terezija, Maistrova ulica 1, 1270 Litija.

Ustna obravnava je bila razpisana dne, 27. 7. 2021, na Upravni enoti Litija z namenom seznanitve stranskih udeležencev s predvideno gradnjo, ugotovitve resničnega dejanskega stanja in v ta namen ugotovitev vseh dejstev, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo, skladno z 8. členom ZUP-a. Hkrati se je z ustno obravnavo preden se izda odločba omogočalo strankam pravica do izjave o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločbo (skladno z 9. členom ZUP-a).

Ustne obravnave so se udeležile naslednje vabljene osebe:

- Kovač Helena, direktorica GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, Kamnik in Kovač Peter, pooblaščenec GEOPLAN d.o.o. – pooblaščenec investitorice,
- Bendra Damjan, direktor gospodarske družbe BM&invest d.o.o., Grbinska cesta 64, Litija – investitorica,
- Ogrin Karmen – stranska udeleženka,
- Ogrin Tomaž – pooblaščenec stranske udeleženke Ogrin Karmen,
- Gradišek Enej – pooblaščenec stranske udeleženke Dobravec Jožefa,
- Dobravec Jožefa – stranska udeleženka,
- Žarkovič Alenka – stranska udeleženka,
- Kobal Primož – stranski udeleženec,
- Krnetić Jovan – stranski udeleženec,
- Mahkovic Amon Aleksandra – stranska udeleženka.

Na ustni obravnavi je bila dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja razgrnjena in dana prisotnim na vpogled. Pooblaščenec investitorice je navzočim predvideno gradnjo podrobno predstavil in jim odgovoril na zastavljena vprašanja.

Upravni organ je na ustni obravnavi seznanil stranske udeležence z določbo 5. odstavka 39. člena Gradbenega zakona in sicer, da mora stranka, ki med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja poda izjavo, iz katere izhaja, da nasprotuje nameravani gradnji, za trditve v izjavi predložiti dokaze.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Ogrin Karmen.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Ogrin Karmen izjavil, da kot stranska udeleženka ima pravico, da se je priglasila v postopek, čeprav ni neposredna mejašinja predvidenega objekta ter da naj predloži dokazila, za svojo priglasitev.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Ogrin Karmen izjavil, da pušča besedo Kovač Heleni, njegovi pooblaščenki.

Ogrin Karmen je navedla, da prepušča besedo Ogrin Tomažu s katero se v popolnosti strinja.

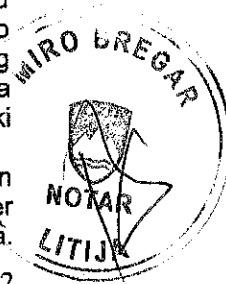
Pooblaščenec investitorice je na izjavo Ogrin Karmen odgovoril, da nima izjave.

Bendra Damjan je na izjavo Ogrin Karmen odgovoril, da nima izjave.

Ogrin Tomaž je na ustni obravnavi izjavil, da želi, da se študijo glede osenčenja in osončenja naredi tudi za njihovo hišo, Grbinska cesta 9, Litija. Želi, da se prikaže nullo stanje njihove hiše in se v okviru tega naredi uraden zapis pri notarju. Želi tudi študijo ustreznosti gradnje, ki bo dokazala, da sama gradnja ne bo povzročala škode na hiši na Grbinski cesti 9, Litija. V primeru stečaja gospodarske družbe želi, da dolgove prevzame nova firma. Zanimalo ga je, kakšna bo zaščita predvidene gradnje na njihovo območje. Ne želi, da bi se predvideno gradnjo vršil poseg v njihov TK prikluček. Po končani gradnji naj se naredi zaščitna ograda. Iz geomehanskega poročila mora izhajati, da s predvideno gradnjo bloka ne bo posegov v obstoječo hišo na Grbinski 9, Litija.

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Ogrin Tomaža odgovoril, da bo študija osenčenja in osončenja detaljno prikazana še za Grbinsko 9, kot je bila predložena za Maistrovo 1, pri čemer izjavlja, da je bil prikaz osenčenosti predložen v grafični obliki skladno s 101. členom OPN Litija.

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



Investitor se strinja, da se pred prijavo začetka gradnje, izdelava evalvacija obstoječega stanja hiše vključno s fotodokumentacijo obstoječega stanja in namestitvijo reperjev s strani pooblaščenca osebe. Posebne dokumentacije v zvezi s prikazom vplivov na sosednje objekte ne bo izdelano, ker je vse prikazano v projektni dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja in bo tudi v projektu za izvedbo del. V primeru stečaja družbe bodo morali prijaviti terjatev oz. odškodninski zahtevek stečajnemu upravitelju. V kolikor bo pri gradnji izveden poseg v optični kabel, bo s strani investitorja poskrbljeno, da bo infrastruktura ostala takšna kot je. Dogovor glede zaščitne ograde ni predmet tega postopka in se lahko dogovori v okviru skupnih interesov med strankami. V času gradnje bo upoštevana Uredba o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih.

Bendra Damjan je na izjavo Ogrin Tomaža odgovoril, da je Kovač Helena že vse povedala.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Dobravec Jožefe. Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Dobravec Jožefe izjavil, da je okrog razrešitve meje njegovo mnenje, da to ni predmet tega postopka. Glede obstoječih stopnic so se prilagodili s predvideno zunanjo ureditvijo bloka, vendar bo morala stranska udeleženka glede stopnic skleniti dogovor in izkazati pravico graditi z lastnikom zemljišča. Glede elaborata pred pričetkom gradnje s strani certificiranega podjetja oz. popisa nulega stanja objekta, povzema izjavo glede evalvacije, kot jo je navedla pri Ogrin Tomažu. Glede postavljenih smetnjakov bo to stvar dogovora z investitorjem, pred začetkom gradnje in ni predmet tega postopka. Z DGD in PZI morajo biti izkazane vse bistvene zahteve načrtovanega objekta. Skladno z že omenjeno Uredbo bodo zahteve spoštovane.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Dobravec Jožefe izjavil, da nima kaj dodati.

Gradišek Enej je na zapisnik izjavil, da se strinja s predhodno izjavo Ogrin Tomaža in Karmen. Njegovo mnenje je še vedno takšno, da se najde rešitev, dogovor z investitorjem. Meni, da ograja je predmet postopka, da se ta postavi v izogib zmanjšanju negativnih vplivov. Takšna ograja, kot je planirana na severni strani naj se potegne še na zahodno stran. Pričakuje dogovor glede prestavitve stopnic. Glede navedenih predlogov pričakuje dogovor z investitorjem pred začetkom gradnje.

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Gradišek Eneja odgovoril, da te izjave niso predmet tega postopka.

Bendra Damjan je na izjavo Gradišek Eneja odgovoril, da navedeno ni predmet te obravnave, vendar se ima namen dogovoriti z Gradišek Enejem, najti skupen dogovor.

Dobravec Jožefa je na zapisnik izjavila, da se strinja z izjavo Gradišek Eneja, vendar poudarja, da je v skrbeh glede predvidene gradnje.

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Dobravec Jožefe odgovoril, da je zvezi z izraženo skrbjo bilo podano v prejšnjih izjavah stranskih udeležencev.

Bendra Damjan je glede na izjavo Dobravec Jožefe odgovoril, da bodo poskrbeli za varnost pri gradnji bloka, glede ostalih obstoječih objektov.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Jug Tatjane.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Jug Tatjane izjavil, da kar je navedla Tatjana Jug v priglasitveni izjavi: je imela možnost, da se seznanji z načrtovano gradnjo, glede njenih navedenih zahtev v priglasitveni izjavi, izjavlja, da projektna dokumentacija zadostuje njenim navedenim vprašanjem

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Jug Tatjane izjavil, da se pridružuje besedam pooblaščenke.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Žarkovič Alenke.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Žarkovič Alenke izjavil, da je enaka kot je že prej podana izjava.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Žarkovič izjavil, da nima kaj dodati.

Žarkovič Alenka je izjavila, da nima izjave na zapisnik

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Žarkovič Alenke odgovoril, da nima izjave.

Bendra Damjan je na izjavo Žarkovič Alenke odgovoril, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Kopal Primoža. Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Kopal Primoža izjavil, da so že povedali v prejšnjih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Kopal Primoža na zapisnik izjavil, da nima izjave.

Kobal Primož je na zapisnik izjavil, da želi, da se za Malstrovo ulico 1, Litija, naredi enako evalvacijo obstoječega stanja z monitoringom pred prijavo začetka gradnje, kot za objekt na Grbinski 9, Litija.

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Kobal Primoža odgovoril, da se z investitorjem strinjata, da se naredi evalvacija.

Bendra Damjan je na izjavo Kobal Primoža odgovoril, da nima kaj dodati.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo, izjavo na zapisnik in pisno izjavo Jovič Sanje.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo, izjavo na zapisnik in pisno izjavo Jovič Sanje na zapisnik odgovoril, da je predmetni projektirani objekt skladen z OPN Litija. Glede ostalih zahtev je bilo že vse predstavljeno na današnji ustni obravnavi.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo, izjavo na zapisnik in pisno izjavo Jovič Sanje na zapisnik izjavil, da se pridružuje izjavi pooblaščenke.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Jurca Mojce.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Jurca Mojce izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Jurca Mojce izjavil, da nima kaj dodati.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Alič Špele.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Alič Špele izjavil, da ponavlja svojo izjavo od prej.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Alič Špele izjavil, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Rekanović Nasihe.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Rekanović Nasihe izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Rekanović Nasihe izjavil, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Rekanović Zahida.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Rekanović Zahida izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Rekanović Zahida izjavil, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Krnetić Gordane.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Krnetić Gordane izjavil, da je izjava je enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan na priglasitveno izjavo Krnetić Gordane izjavil, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Krnetić Jovana.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Krnetić Jovana izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Krnetić Jovana izjavil, da nima izjave.

Krnetić Jovan je na zapisnik izjavil, da nima kaj dodati, se strinja z izjavami stranskih udeležencev.

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Krnetić Jovana odgovoril, da nima kaj dodati.

Bendra Damjan je na izjavo Krnetić Jovana odgovoril, da nima kaj dodati.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Lavrenčič Aleksandra.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Lavrenčič Aleksandra izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Lavrenčič Aleksandra izjavil, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo in izjavo na zapisnik Ilič Miroslava.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo in izjavo na zapisnik Ilič Miroslava na zapisnik odgovoril, da je predmetni objekt umeščen v prostor v skladu z OPN Litija, vključno z zadostnimi odmiki, zagotavljanjem ustrezne svetlobe sosednjim objektom.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo in izjavo na zapisnik Ilič Miroslava izjavil, da se pridružuje izjavi pooblaščenke.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo in izjavo na zapisnik Todić Dobrile.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo in izjavo na zapisnik Todić Dobrile odgovoril, da je predmetni objekt umeščen v prostor v skladno z OPN Litija, vključno z zadostnimi odmiki, zagotavljanjem ustrezne svetlobe sosednjim objektom. In tudi ni onemogočen dostop do njihovih zelenic.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo in izjavo na zapisnik Todić Dobrile izjavil, da se pridružuje izjavi pooblaščenke.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Mahkovic Amon Aleksandre.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Mahkovic Amon Aleksandre izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Mahkovic Amon Aleksandre izjavil, da nima izjave.

Mahkovic Amon Aleksandra je izjavila, da glede na navedeno nima posebnih zahtev.

Pooblaščenec investitorice je na izjavo Mahkovic Amon Aleksandre odgovoril, da nima kaj dodati.

Bendra Damjan je na izjavo Mahkovic Amon Aleksandre odgovoril, da nima kaj dodati.

Upravni organ je na ustni obravnavi prebral priglasitveno izjavo Jeriha Terezije.

Pooblaščenec investitorice je na priglasitveno izjavo Jeriha Terezije izjavil, da je izjava enaka, kot v že predhodno navedenih izjavah.

Bendra Damjan je na priglasitveno izjavo Jeriha Terezije izjavil, da nima izjave.

Upravni organ je na ustni obravnavi postavil naslednja vprašanja pooblaščenca investitorice in investitorici in sicer, ali bo predvideni objekt osvetljen; ali so na grafičnih prikazih dokumentacije prikazani odmiki najbolj izpostavljenih delov podzemnega in nadzemnega dela objekta in bo gradnja tako možna brez posega na sosednja zemljišča ter ali bo zaradi predvidene gradnje potrebna izravnava terena in če bo, koliko glede na koto terena (je predvidena klančina).

Pooblaščenec investitorice je na zastavljena vprašanja upravnega organa odgovoril, da so pri predvidenem objektu upoštevali Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Ustrezno bodo vsi vhodi v objekt z zastrto svetlobo. Prikazani so odmiki od najbolj izpostavljenega dela podzemnega in nadzemnega dela objekta in bo gradnja možna brez posegov na sosednja zemljišča. Prilagam grafični prikaz skladnosti s 101. členom OPN Litija. Izravnava terena bo izvedena znotraj meja. Klančina ni predvidena razen pri uvozu v podzemno garažo.

Bendra Damjan je na zastavljena vprašanja upravnega organa odgovoril, da se pridružuje izjavi pooblaščenke.

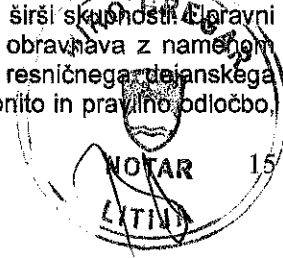
Upravni organ je po končani ustni obravnavi prebral zapisnik vsem navzočim in nanj ni bilo pripomb, kar so potrdili vsi prisotni s svojimi podpisi, razen Kobal Primoža in Žarkovič Alenke, ki sta predčasno zapustila ustno obravnavo in na svojo željo nista podpisala zapisnika z razlogom, ker nimata časa, kar je upravni organ navedel v zapisnik.

V zvezi z zgornjimi posameznimi navedbami stranskih udeležencev upravni organ ugotavlja naslednje.

Upravni organ glede podanih priglasitvenih izjav Jug Tatjane, Žarkovič Alenke, Kobal Primoža, Jović Sanje, Jurca Mojce, Alič Špele, Rekanović Nasihe, Rekanović Zahida, Krnetić Gordane, Krnetić Jovana, Lavrenčič Aleksandra, Ilić Miroslava, Todić Dobrile, Mahkovic Amon Aleksandre in Jeriha Terezije skupno povzema (glede na to, da gre za enako vsebino priglasitvenih izjav), da se razlogi navedenih stranskih udeležencev nanašajo na varstvo osebnega pravnega interesa (varovanje kakovostnih bivalnih razmer, varstvo okolja in zdravja prebivalstva, sožitje v neposredni soteski, spoštovanje načina uživanja lastninske pravice) in željo po seznanitvi z nameravano gradnjo (glede velikosti in oblike načrtovanih objektov, skladnosti gradbene strukture z naseljem, zadostnega števila parkirnih mest, obsega zelene površine, otroških igrišč in svetlobnotehničnih pogojev) in z vsebino projektne dokumentacije.

V zvezi z navedbami stranskih udeležencev upravni organ ugotavlja, da mora vsakdo, ki živi v določenem urbanem območju, ki je hkrati tudi območje večstanovanjskih gradenj, pričakovati določene vplive, ki so za takšno okolje povsem običajni in neizogibni v širši skupnosti. Upravni organ nadalje ugotavlja, da je bila dne 27. 7. 2021 razpisana ustna obravnavo z namenom seznanitve stranskih udeležencev s predvideno gradnjo, ugotovitve resničnega dejanskega stanja in v ta namen ugotovitev vseh dejstev, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo.

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



skladno z 8. členom ZUP-a. Hkrati se je z ustno obravnavo preden se izda odločba omogočalo strankam pravica do izjave o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločbo (skladno z 9. členom ZUP-a). Na ustni obravnavi je pooblaščenec investitorice podrobneje predstavil nameravano gradnjo, dana je bila možnost stranskim udeležencem glede dodatnih vprašanj, hkrati pa je bila navzočim dana možnost vpogleda v razgrnjeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ustne obravnave se niso udeležili Jug Tatjana, Jurca Mojca, Rekanović Nasiha, Rekanović Zahid, Krnetič Gordana in Jeriha Terezija, ki hkrati tudi niso opravičili svojega izostanka. Ustne obravnave se tudi ni udeležila Jović Sanja, ki je dne 23. 7. 2021 vpogledala v spis, podala izjavo na zapisnik ter po elektronski poti podala še pisno izjavo ter ustne obravnave se tudi nista udeležila Ilič Miroslav in Todić Dobrila, ki sta dne 26. 7. 2021 vpogledala v spis in podala izjavi na zapisnik. Lavrenčič Aleksander in Alič Špela sta dne 26. 7. 2021 po elektronski poti obvestila upravni organ, da se ne bosta udeležila ustne obravnave zaradi službenih obveznosti. Upravni organ je zgoraj navedenim stranskim udeležencem skladno z 9. členom Zakona o splošnem upravnem postopku poslal kopijo zapisnika o ustni obravnavi št. 351-259/2020-66 z dne 27. 7. 2021 in jim dal možnost, da se do njega opredelijo v roku 8 dni. Noben zgoraj navedeni stranski udeleženec ni podal svoje opredelitve v postavljenem roku.

Upravni organ glede podane izjave na zapisnik in pisne izjave Jović Sanje povzema, da se razlogi navedene stranske udeleženke nanašajo predvsem na velikost predvidenega večstanovanjsko poslovnega objekta, odmika predvidenega objekta od večstanovanjskega objekta na naslovu Maistrova ulica 1 in posledic izgradnje bloka (poslabšanje kvalitete življenja, prikrajšanja za svetlobo in zeleno površino, večje število vozil, motenje zasebnosti), hkrati je bila predlagana sprememba lege oziroma postavitve predvidenega objekta.

Upravni organ glede podanih izjav na zapisnik Ilič Miroslava in Todić Dobrile povzema, da se razlogi navedenih stranskih udeležencev nanašajo na velikost objekta, pomanjkanja sonca in svetlobe zaradi nameravane gradnje, onesnaževanja okolja zaradi večjega števila avtomobilov, zaprtega dostopa do njihovih zelenic, motenje zasebnosti v njihovih stanovanjih, predlagana je bila tudi sprememba lege predvidenega objekta, da bi bil nižji.

V zvezi z navedbami stranskih udeležencev upravni organ ugotavlja, da je bilo glede predmetnih dilem stranskih udeležencev pojasnjeno na ustni obravnavi, katere namen je bil seznanitev stranskih udeležencev s predvideno gradnjo in dati možnost stranskim udeležencem glede dodatnih vprašanj, ki pa se je navedeni stranski udeleženci niso udeležili. Poslana jim je bila tudi kopija zapisnika, do katerega se v postavljenem roku niso opredelili. Glede zgoraj navedenih dilem stranskih udeležencev upravni organ pojasnjuje, da kot izhaja iz predložene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je izkazana skladnost predvidene gradnje z določili OPN Litija, hkrati je bilo pridobljeno tudi mnenje Občine Litija št. 351-829/2020-5 z dne 18. 12. 2020, iz katerega izhaja skladnost z določili prostorskega akta. V zvezi s posledicami, ki jih prinaša gradnja večstanovanjsko poslovnega objekta, upravni organ nadalje ugotavlja, da se z nameravano gradnjo predvidevajo določene neprivjetnosti, ki so za takšno okolje značilne in neogibne za celotno skupnost, v kolikor niso prekomerne, pri čemer presoja prekomernosti le-teh ni v stvarni pristojnosti upravnega organa. Predlog stranskih udeležencev po spremembi lege predvidenega objekta je prekomeren in posega v svobodo odločanje investitorja glede gradnje znotraj predpisanih okvirjev.

Upravni organ glede podane izjave Kobal Primoža na ustni obravnavi povzema, da je želel navedeni stranski udeleženec, da se naredi evalvacijo obstoječega stanja z monitoringom za objekt na Maistrovi ulici 1 pred prijavo začetka gradnje.

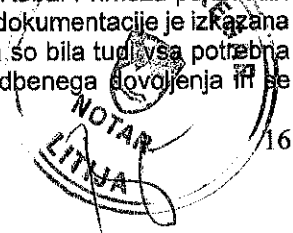
Upravni organ ugotavlja, da stranska udeleženka Žarkovič Alenka ni podala izjave na zapisnik. Upravni organ tudi ugotavlja, da je stranski udeleženec Krnetič Jovan na ustni obravnavi izjavil, da nima kaj dodati in se strinja z izjavami stranskih udeležencev.

Stranska udeleženka Mahkovic Amon Aleksandra je na ustni obravnavi izjavila, da glede na navedeno nima kaj dodati.

V zvezi z navedbami stranskih udeležencev upravni organ ugotavlja, da v zvezi z izjavami zgoraj navedenih stranskih udeležencev na ustni obravnavi ni bilo navedenih novih dejstev, ki bi bili podprti z dokazi, kljub temu, da jim je bila dana možnost. Glede želje Kobal Primoža po izvedbi evalvacije upravni organ nadalje ugotavlja, da kot izhaja iz predložene dokumentacije je izkazana skladnost predvidene gradnje z določili prostorskega akta, pridobljena so bila tudi vsa potrebna mnenja. Predmetna evalvacija ni povezana s predmetom izdaje gradbenega dovoljenja in se

BM&invest d.o.o.

Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



nanaša na stvar dogovora stranskega udeleženca z investitorico in je vezano na čas pred prijavo začetka gradnje.

Upravni organ glede podane priglasitvene izjave Ogrin Karmen povzema, da se le-ta nanaša na potrditev udeležbe stranske udeleženke v postopku in na podano pooblastilo Ogrin Tomažu kot njenega zastopnika v postopku, pri čemer se želita postopka udeležiti oba.

Upravni organ glede podane izjave Ogrin Tomaža na ustni obravnavi povzema, da se le-ta predvsem nanaša na izdelavo študije glede osenčenja in osončenja za objekt na naslovu Grbinska cesta 9, izdelavo študije ustreznosti gradnje, željo da v primeru stečaja gospodarske družbe dolgove prevzame nova firma, zaščito pred posegom v njihov TK priključek, izvedbo zaščitne ograde po končani gradnji in da naj iz geomehanskega poročila izhaja, da se s predvideno gradnjo bloka ne bo posegalo v obstoječo hišo na Grbinski 9. Stranska udeleženka Ogrin Karmen pa je na ustni obravnavi izjavila, da prepušča besedo Ogrin Tomažu, s katero se v popolnosti strinja.

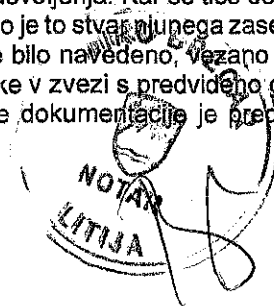
V zvezi z navedbami stranske udeleženke in njenega pooblaščenca upravni organ ugotavlja, da kot izhaja iz predložene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je izkazana skladnost nameravane gradnje z določili OPN Litija (med drugim tudi glede zahteve v zvezi z osenčenjem in osončenjem ter zadostnimi odmiki predvidenega objekta od vseh sosednjih objektov). Pridobljena so bila vsa potrebna mnenja, pridobljeno je bilo tudi mnenje Občine Litija št. 351-829/2020-5 z dne 18. 12. 2020, iz katerega izhaja skladnost z določili prostorskega akta. Zahteva po izdelavi zgoraj navedenih študij in izvedbo zaščitne ograde po končani gradnji pa ni predmet izdaje gradbenega dovoljenja, pri čemer upravni organ pojasnjuje, da je bila dne 28. 7. 2021 upravnemu organu v vednost poslana izdelana analiza osončenja za objekt Grbinska cesta 9. Upravni organ nadalje pojasnjuje, da v primeru, da gospodarska družba gre v stečaj, le-ta situacija ne sodi v stvarno pristojnost upravnega organa. Investitorica je zaradi priključitve predvidenega objekta na obstoječe TK omrežje in zaradi posega predvidene gradnje v obstoječi TK vod pridobila pozitivno mnenje k projektnim rešitvam Telekom Slovenije d.d. št.: 90878-LJ/4270-MP z dne 17. 12. 2020. K dokumentaciji je bilo predloženo tudi geomehansko poročilo, ki ga je izdelal Cestal d.o.o., Brezovica pri Ljubljani, št. 241/2020-CE z datumom 22. 7. 2020, iz katerega izhaja, da je izgradnja večstanovanjsko poslovnega objekta po predmetni projektni dokumentaciji predvidena v zadostnih odmikih od sosednjih objektov, zato poseg ob upoštevanju pogojev strokovne gradnje ne bo imel vpliva na obstoječe stanje sosednjih stavb. Upravni organ ugotavlja, da za izpostavljeno problematiko v zvezi s predvideno gradnjo ni bilo podanega dokaza, ki bi potrjeval te navedbe.

Upravni organ glede podane priglasitvene izjave Dobravec Jožefe povzema, da se razlogi navedene stranske udeleženke nanašajo na seznanitev z nameravano gradnjo in z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, predlog postavitve betonskega zidu na meji, razrešitve stanja trenutno postavljenih stopnic, z namenom seznanitve in vzpostavitve dogovora o zavarovanju lastnega interesa (nepremičnine), iskanje predlogov glede vplivov v času gradnje in izdelavo elaborata. Hkrati je navedena stranska udeleženka s predmetno izjavo pooblastila Gradišek Eneja, kot svojega zastopnika v postopku.

Upravni organ glede podane izjave Gradišek Eneja na ustni obravnavi povzema, da se le-ta nanaša na strinjanje s predhodno izjavo Ogrin Tomaža in Karmen, na postavitve ograje v izogib zmanjšanju negativnih vplivov, dogovor glede prestavitve stopnic, pri čemer pričakuje dogovor z investitorjem pred začetkom gradnje. Stranska udeleženka Dobravec Jožefa pa je na ustni obravnavi izjavila, da poudarja, da je v skrbeh glede predvidene gradnje.

V zvezi z navedbami stranske udeleženke in njenega pooblaščenca upravni organ ugotavlja, da postavitve betonskega zidu na meji, razrešitev stanja trenutno postavljenih stopnic oziroma glede prestavitve stopnic in izdelava elaborata niso predmet izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja. Hkrati upravni organ pojasnjuje, da je bila dne 28. 7. 2021 upravnemu organu v vednost poslana izdelana analiza osončenja za objekt Grbinska cesta 9. Na ustni obravnavi je pooblaščenec investitorice podrobneje predstavil nameravano gradnjo, dana je bila možnost stranskim udeležencem glede dodatnih vprašanj, hkrati pa je bila navzočim dana možnost vpogleda v razgrnjeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Kar se tiče dogovora stranske udeleženke oziroma njenega pooblaščenca z investitorico je to stvarnjunega zasebnega interesa in ni predmet izdaje gradbenega dovoljenja ter je, kot je bilo navedeno, vezano na čas pred začetkom gradnje. Glede izkazane skrbi stranske udeleženke v zvezi s predvideno gradnjo upravni organ še enkrat pojasnjuje, da kot izhaja iz predložene dokumentacije je predvidena

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



gradnja skladna z določili prostorskega akta in s pridobljenimi mnenji, pri čemer pa je tudi dolžnost investitorice, da izvaja gradnjo znotraj in v skladu s postavljenim pravnim okvirjem.

Upravni organ glede na izjave stranskih udeležencev navaja v skladu z načelom proste presoje dokazov naslednje ugotovitve. Predmet izdaje gradbenega dovoljenja je zgolj novogradnja večstanovanjsko poslovnega objekta z zunanjo, komunalno in prometno ureditvijo. Hkrati mora stranski udeleženec skladno z določbo 5. odstavka 39. člena Gradbenega zakona za trditve v izjavi, iz katere izhaja, da nasprotuje nameravani gradnji, predložiti dokaze, v nasprotnem primeru se podana trditev v izjavi stranskega udeleženca šteje za nedokazano in se le-ta ne more upoštevati. Stranski udeleženci so v postopku namreč lahko uspešni samo z dejstvi oziroma dokazi, na podlagi katerih je mogoče ugotoviti poseg v njihove pravice in pravne koristi. Kot izhaja iz obrazložitve te odločbe je predvidena gradnja v celoti skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta (npr. glede odmikov od sosednjih objektov, zagotavljanja ustreznega osončenja), pri čemer so tudi pridobljena vsa mnenja pristojnih mnenjedajalcev, iz katerih izhaja skladnost gradnje, kot je predvidena po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, pod upoštevanjem določenih pogojev. Izdelano je bilo tudi geomehansko poročilo, iz katerega izhaja, da z geomehanskega stališča ni ovir za gradnjo večstanovanjsko poslovnega objekta in v čigar strokovne rešitve se upravni organ ne bo spuščal. Gradnja, kot jo predvideva dokumentacija, je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, z določbami predpisov o urejanju prostorov in s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, pri čemer je dolžnost investitorice, da izvede gradnjo v skladu s predloženo dokumentacijo in z upoštevanjem vseh pogojev izdanih mnenj pristojnih mnenjedajalcev. Upravni organ razume pomisleke in zaskrbljenost stranskih udeležencev, vendar je potrebno poudariti, da vsaka gradnja v prostor prinese določene obremenitve, vendar vsak vpliv, ki ga povzroči gradnja oziroma objekt še ne pomeni, da gre za prekomeren poseg v lastninsko pravico, ne glede na varovanje pravice do zdravega življenjskega okolja. Stranskim udeležencem je bila tudi v največji možni meri dana možnost, da se izjavijo o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločbo. Poudariti pa je potrebno tudi, da kljub dovoljenju investitorici v zvezi s predvideno gradnjo, mora le-ta pri nameravani gradnji upoštevati postavljeni pravni okvir.

Upravni organ ugotavlja, da ima investitorica gospodarska družba BM&invest d.o.o., Grbinska cesta 64, Litija, z lastnikom zemljišč s parc. št. 117/11, 117/15, 117/17, 117/20, 119/21, 120/117, 120/152 in 120/74 vsa k.o. Litija, Občino Litija, Jerebova ulica 14, Litija, sklenjen aneks št.1 z dne 4. 6. 2021 in pogodbo o ustanovitvi služnosti št. 711-7/2021-3 z dne 9. 3. 2021.

Skladno z določbama 3. in 4. odstavka 39. člena Gradbenega zakona se navedenim lastnikom zemljišč gradbeno dovoljenje samo vroči, saj se šteje, da so z nameravano gradnjo seznanjeni zaradi sklenjene pisne pogodbe z investitorico.

Na podlagi odločbe Občine Litija številka 354-62/2020-4 z dne 18. 1. 2021, je razvidno, da je investitorica zavezanica za plačilo komunalnega prispevka v višini 89.950,43 €. Investitorica je komunalni prispevek poravnala dne 7. 9. 2021.

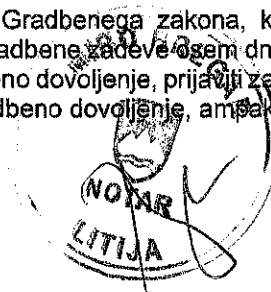
Zemljišča s parc. št. 117/16, 117/18, 117/19, 117/21, 117/22 in 119/22 vsa k.o. Litija so v zemljiškem katastru evidentirana kot poseljena zemljišča brez bonitete. Skladno s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), tako investitorica ni zavezanica za plačilo nadomestila zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Upravna taksa v višini 1.367,40 €, ki je bila investitorici odmerjena s plačilnim nalogom št. 426-112/2021-6223-2 z dne 2. 9. 2021, je bila dne 8. 9. 2021, poravnana.

Skladno s 1. odstavkom 48. člena Gradbenega zakona gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravomočnosti.

Obveznost prijave začetka gradnje je predpisana v 63. členu Gradbenega zakona, kjer je določeno, da mora investitor pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, prijaviti začetek gradnje. Pri čemer za odstranitev objekta ni potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ampak se jo

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija



lahko skladno z določbo 2. odstavka 5. člena Gradbenega zakona začne izvajati na podlagi prijave začetka gradnje.

Investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki se vložijo na obrazcu (1. odstavek 68. člena Gradbenega zakona).

Na podlagi zgornjih ugotovitev je bilo odločeno kot je navedeno v izreku gradbenega dovoljenja.

V postopku ni bilo stroškov, ki bi bremenili investitorico.

Skladno z 2. odstavkom 46. člena in z 3. odstavkom 110. člena Gradbenega zakona se vroča poleg gradbenega dovoljenja investitorju zahtevajo za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja ter stranskim udeležencem risba situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je na podlagi 47. člena GZ dovoljena pritožba v roku 8 dni od vročitve odločbe na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana. Pritožba se vložijo pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Litija, Jerebova ulica 14, Litija. Če je pritožba poslana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na pošto oddana priporočeno zadnji dan roka. Za pritožbo je po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah – ZUT (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš) potrebno plačati upravno takso v višini 18,10 €.

Postopek vodila:
Maja Končar
svetovalka III

Maja Končar

Mag. Frano Props
načelnik

Frano Props



Vročiti osebno:

1. GEOPLAN d.o.o., Glavni trg 21, 1241 Kamnik
2. Občina Litija, Jerebova ulica 14, 1270 Litija
3. Žarkovič Alenka, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
4. Kobal Primož, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
5. Mahkovic Amon Aleksandra, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
6. Jug Tatjana, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
7. Jović Sanja, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
8. Jurca Mojca, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
9. Alič Špela, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
10. Rekanović Nasiha, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
11. Rekanović Zahid, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
12. Krnetić Gordana, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
13. Krnetić Jovan, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
14. Lavrenčič Aleksander, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
15. Ilič Miroslav, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
16. Todič Dobrila, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
17. Jeriha Terezija, Maistrova ulica 1, 1270 Litija
18. Ogrin Karmen, Grblnska cesta 9, 1270 Litija
19. Ogrin Tomaž, Grbinska cesta 9, 1270 Litija
20. Gradišek Enej, Sitarjevška cesta 47C, 1270 Litija

Prejmejo:

1. Inšpekcijska pisarna Zagorje, Grajska ulica 2, 1410 Zagorje ob Savi; irsop.oelj@gov.si
2. Komunalno stanovanjsko podjetje Litija, Ponoviška 15, 1270 Litija; info@ksp-litija.si
3. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana; info@elektro-ljubljana.si
4. Direkcija RS za vode, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana; gp.drsv@gov.si
5. ISTRABENZ PLINI d.o.o., Podbevškova 10, 8000 Novo mesto; info@strabenzplini.si
6. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana; tajnistvo.lj@zvkds.si
7. Telekom Slovenije, Cigaletova 15, 1000 Ljubljana; sprejemna.pisarna@telekom.si

BM&invest d.o.o.
Grbinska cesta 64
1270 Litija, Slovenija





PRILOGA: 6

IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1838 LITIJA številka parcele 117/19



Približno 40 m

Informativno merilo 1 : 1000

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 28.01.2023

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
 Transakcijska številka: 1101356301290
 Izris pripravil/-a: Katja Vozel

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrjeno v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

BM&invest d.o.o.
 Grbinska cesta 64
 1270 Litija, Slovenija

