



Notarka Katja Fink  
Stanetova ulica 16, 3000 Celje

SV 318/2023

**NOTARSKI ZAPIS**

Danes 23.05.2023 (triindvajsetega maja dvatisočtriindvajset) ob 13.15 (trinajsti uri in petnajst minut) se pri meni notarki Katji Fink iz Celja, Stanetova ulica 16 (šestnajst), 3000 (tritisoč) Celje, zglašuje udeleženec družba **STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.**, s sedežem v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 12 (dvanajst), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, vpisana v Poslovni register Slovenije, z matično številko 5968526000 (pet-devet-šest-osem-pet-dve-šest-nič-nič-nič), z ident. št. za DDV in davčno številko SI 21649405, ki jo zastopa **direktor gospod Tomaž Rihtaršič**, rojen 26.12.1962 (šestindvajsetega decembra tisočdevetstodvainšestdeset), stanujoč Rimska cesta 12 (dvanajst), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, ki ga osebno poznam, kateri v skladu z določbami 8. in 9. Člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) pred menoj sprejme Splošne pogoje prodaje, kot sledi: - - - - -

- - - - - **SPLOŠNI POGOJI PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVBE** - - - - -  
- - - - - **VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA BLOK I** - - - - -  
- - - - - **V STANOVANJSKI SOSESKI TEPANJE** - - - - -

Investitor in prodajalec je družba **STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE**, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o., s sedežem v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 12 (dvanajst), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, vpisana v Poslovni register Slovenije, matična številka 5968526000 (v nadaljnjem besedilu prodajalec). - - - - -

**1. poglavje: UVODNE DOLOČBE** - - - - -

**Uvodne ugotovitve** - - - - -

Prodajalec izjavlja: - - - - -

1. da je družba **STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE**, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o., s sedežem v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 12 (dvanajst), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, vpisana v Poslovni register Slovenije, matična številka 5968526000 (pet-devet-šest-osem-pet-dve-šest-nič-nič-nič), dejanska in zemljiškoknjžna lastnica do celote nepremičnine, vpisane v zemljiški knjigi z ID znakom: - - - - -
  - ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238). - - - - -
2. da je parcela št. 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) obremenjena z nepravima stvarnima služnostnima pravicama: - - - - -
  - Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 124/16 (stoštiriindvajset skozi šestnajst) z dne 11.07.2016 (enajstega julija dvatisočšestnajst), je obremenjena s služnostno pravico vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem kablovodu oz. nizkonapetostnem priključku, v korist imetnika **ELEKTRO**

MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Vetrinjska ulica 002 (dva), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična številka: 5231698000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 18095985, - - - - -

- Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici z dne 22.02.2022 (dvaindvajsetega februarja dvatisočdvaindvajset), je obremenjena s služnostno pravico gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju NN kablovoda iz TP Tepanje, v korist imetnika ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Vetrinjska ulica 002 (dva), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična številka: 5231698000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 22519667, s tem, da navedeni služnostni pravici nista ovira za bremen prost prenos lastninske pravice na posameznih delih stavbe v korist kupcev. - - - - -
- 3. da je navedena parcela obremenjena s hipoteko v zavarovanje denarne terjatve v znesku 1.000.000,00 (enmilijon 00/100) EUR z letno obrestno mero 4,00 (štiri 00/100) % nominalno letno, z ostalimi stroški in pripadki, z rokom vračila 31.03.2024 - - - - - (enaintridesetega marca dvatisočštiriindvajset), z možnostjo odpoklica po Kreditni pogodbi, št. 20 (dvajset)-52 (dvainpetdeset)-52000677 (pet-dve-nič-nič-nič-šest-sedem-sedem) in sporazumu o zavarovanju denarne terjatve ter ustanovitvi skupne hipoteke po 142. in 145. členu SPZ, opr. št. SV 57/2023 (sedeminpetdeset skozi dvatisočtriindvajset), z dne 23.03.2023 (triindvajsetega marca dvatisočtriindvajset), notarja Marguč Uroša iz Slovenskih Konjic v korist DELAVSKE HRANILNICE d.d. LJUBLJANA naslov: Miklošičeva cesta 005 (pet), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 5448557000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 23117916. - - - - -
- 4. da je upnica DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA, podala Izjavo o izbrisni nameri, z dne 03.05.2023 (tretjega maja dvatisočtriindvajset), da bo po izvedenem etažiranju in vknjižbi posameznih delov stavb v zemljiški knjigi, zgrajenih med drugim tudi na parceli ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), posameznim kupcem izstavila izbrisno pobotnico za izbris hipoteke vpisane pod ID pravice / zaznambe 23117916 po delnem poplačilu obveznosti po Kreditni pogodbi št. 20 (dvajset)-52 (dvainpetdeset)-52000677 (pet-dve-nič-nič-nič-šest-sedem-sedem) iz naslova prejetih kupnin od prodaje posameznih delov stavb in sicer po nakazilu 100 (sto)% zneska kupnine za vsak prodan posamezni del, ki morajo biti poravnane na poravnalni račun DELAVSKE HRANILNICE d.d. LJUBLJANA št. S156 - (pet-šest) 61000 (šest-ena-nič-nič-nič)-6100000062 (šest-ena-nič-nič-nič-nič-nič-nič-šest-dve), sklic 00 (nič-nič) 20 (dve-nič)-52 (pet-dve)-52000677 (pet-dve-nič-nič-nič-šest-sedem-sedem). - - - - -
- 5. da razen z zgoraj navedenimi obremenitvami nepremičnina ni obremenjena s stvarno pravnimi oziroma obligacijsko pravnimi zahtevki tretjih oseb, - - - - -
- 6. da prodajalec izjavlja, da nepremičnine: - - - - -  
ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), ne bo nadalje obremenjeval, razen z ustanovitvijo služnostnih pravic dostopa zaradi izgraditve, obratovanja in vzdrževanja skupnih naprav objekta, ter z morebitnim vpisom hipoteke, zaradi zavarovanja kredita, ki bo namenjen za izgraditev objekta, s tem, da se investitor izrecno zavezuje, da bo kupcu ob izstavitvi zemljiškknjižnega dovolila, v skladu s temi splošnimi pogoji, izročil tudi izbrisno dovoljenje za izbris vknjižene hipoteke pri posameznemu delu stavbe, ki bo predmet prodajne pogodbe, tako, da bo posamezni del po prejemu kupnine bremen prost, - - - - -
- 7. da investitor STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o., gradi nov večstanovanjski objekt Blok 1, na delu navedene parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238),

B

D

kot je razvidno iz priloge 3.2 Skica – Seznam objektov v Stanovanjski soseski Tepanje in priloge 4.1: Predhodni etažni načrt za stavbo Blok 1 - Tepanje, na podlagi Projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo je pod številko 2021/018 (dvatisočenaindvajset skozi osemnajst) septembra 2021 (dvatisočenaindvajset) in oktobra 2021 (dvatisočenaindvajset) (dopolnitev) izdelal AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 3 (tri)A, 3000 (tritisoč) Celje, -----

8. da je za gradnjo stanovanjskega objekta investitor pridobil Gradbeno dovoljenje Upravne enote Slovenske Konjice št. 351 (tristoenainpetdeset)-114/2022 (stoštirinajst skozi dvatisočdvaindvajset)-6247 (šesttisočdvestosedeminštirideset)-9 (devet) z dne 10.06.2022 (desetega junija dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno z dnem 24.06.2022 (štiriindvajsetega junija dvatisočdvaindvajset), ki je bilo spremenjeno z Odločbo Upravne enote Slovenske Konjice št. 351 (tristoenainpetdeset)-10/2023 (deset skozi dvatisočtriindvajset)-6247 (šesttisočdvestosedeminštirideset)-6 (šest) z dne 16.01.2023 (šestnajstega januarja dvatisočtriindvajset), ki je postala pravnomočna 26.01.2023 (šestindvajsetega januarja dvatisočtriindvajset). -----
9. Poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji ima končni kupec tudi pravice, določene z ZVKSES. Nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic končnega kupca, določenih v ZVKSES.-----
10. Prodajalec bo v primeru sklepanja prodajnih pogodb s končnimi kupci z dogovorom o predčasnem plačilu kupnine zagotovil skladno s 13. čl. ZVKSES ustrezno zavarovanje končnega kupca pred tveganji, da prodajalec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev, oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb. -----
11. Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki se nanje sklicujejo, razen v primeru, če prodajna pogodba v skladu z ZVKSES izrecno izključuje njihovo uporabo. -----

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

##### **1. člen**-----

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

1. splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje, -----
2. prodajalec in investitor je družba STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o., s sedežem v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 12 (dvanajst), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, vpisana v Poslovni register Slovenije, z matično številko 5968526000 (pet-devet-šest-osem-pet-dve-šest-nič-nič-nič), z ident. št. za DDV in davčno številko SI 21649405, -----
3. kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v večstanovanjskem objektu Blok 1 – Tepanje, izgrajenem na delu parcele: ----- ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), -----
4. prodajna pogodba je prodajna pogodba iz 3. točke tega člena,-----



5. nepremičnina, ki je predmet prodaje, je posamezen del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine predmet prodajne pogodbe iz 3. točke tega člena,-----
6. ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04).-----

**Priloge splošnih pogojev**-----

**3. člen**-----

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

**PRILOGA 1.:** Redni izpisek iz zemljiške knjige za parcelo ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), in-----

**PRILOGA 2.1:** Gradbeno dovoljenje Upravne enote Slovenske Konjice št. 351----- (tristoenainpetdeset)-114/2022 (stoštirinajst skozi dvatisočdvaindvajset)-6247 (šesttisočdvestosedeminštirideset)-9 (devet) z dne 10.06.2022 (desetega junija dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno z dnem 24.06.2022 (štiriindvajsetega junija dvatisočdvaindvajset),-----

**PRILOGA 2.2:** Odločba Upravne enote Slovenske Konjice št. 351 (tristoenainpetdeset)----- 10/2023 (deset skozi dvatisočtriindvajset)-6247 (šesttisočdvestosedeminštirideset)-6 (šest) z dne 16.01.2023 (šestnajstega januarja dvatisočtriindvajset), ki je postala pravnomočna 26.01.2023 (šestindvajsetega januarja dvatisočtriindvajset).-----

**PRILOGA 3.1:** Izris parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), po GURS,-----

**PRILOGA 3.2:** Skica – Seznam objektov v Stanovanjski soseski Tepanje-----

**PRILOGA 4.1:** Predhodni etažni načrt za stavbo Blok 1 - Tepanje izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvaindvajset),-----

**PRILOGA 4.2.:** Tlorisi etaž stavbe Blok 1 - Tepanje izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238),-----

**PRILOGA 4.3.:** Površine stanovanj in izračun deležev.-----

**PRILOGA 4.4.** Tlorisi stanovanj v stavbi Blok 1 – Tepanje, izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238),

**PRILOGA 5:** Komercialno tehnični opis,-----

**PRILOGA 6:** Izkaz energijskih lastnosti stavbe-----

**PRILOGA 7:** Izjava Delavske hranilnice d.d. Ljubljana z dne 03.05.2023 (tretjega maja dvatisočtriindvajset).-----

**2. poglavje: PREDMET PRODAJE**-----

**Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje**-----

**4. člen**-----

Na večstanovanjskem objektu - stavbi Blok 1 – Tepanje, izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) bo prodajalec na svoje stroške oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe, ki jim bodo pripadali tudi sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih stavbe.-----

Kot samostojne enote etažne lastnine so opredeljena stanovanja v večstanovanjskem objektu - stavbi Blok 1 - Tepanje, izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238). - - - - -

Opisi posameznih delov s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih stavbe v stanovanjskem objektu iz 5. člena teh splošnih pogojev prodaje izraženih v odstotkih so v prilogi 4.1.: Predhodni etažni načrt za stavbo Blok 1 - Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset), na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE in v prilogi 4.3.: Površine stanovanj in izračun deležev.- - - - -

## 5. člen- - - - -

Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov bodo: - - - - -

1. Zemljišče - - - - -
2. Skupni deli stavbe - - - - -
3. Naprave in oprema v skupnih delih iz 2. točke, ki so namenjene skupni rabi vseh etažnih lastnikov- - - - -

Ad 1. Predvideno zemljišče, namenjeno etažnim lastnikom večstanovanjskega objekta Blok 1 - Tepanje, izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), je razvidno iz priloge 3.2: Skica - Seznam objektov v Stanovanjski soseski Tepanje in priloge 4.1: Predhodni etažni načrt za stavbo Blok 1 - Tepanje na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset),- - - - -

Ad 2 in 3. Skupni deli stavbe, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov v večstanovanjskem objektu Blok 1 - Tepanje tj. preddverje, vetrolov, tehnični prostori, stopnišča, hodniki, in naprave ter oprema v skupnih delih večstanovanjskega objekta so razvidni iz priloge 4.1. Predhodni etažni načrt za stavbo Blok 1 - Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset), priloge 3.2: Skica - Seznam objektov v Stanovanjski soseski Tepanje in priloge 5 Komercialno tehničnega opisa. - - - - -

Kupcu je znano, da so pravice in obveznosti solastnikov na skupnih delih stanovanjske stavbe Blok 1 - Tepanje sorazmerne z vrednostjo njihovih solastniških deležev, ki so razvidni iz priloge 4.1.: Predhodni etažni načrt za stavbo Blok 1 - Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset), izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE in v prilogi 4.3.: Površine stanovanj in izračun deležev.- - - - -

## **Površine-** - - - - -

## 6. člen- - - - -

- (1) Vse površine: stanovanja, vključno z ložo, teraso, balkonom, ali atrijem, s pripadajočo kletjo, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev solastniškega deleža na skupnih delih, so določene kot bruto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami in pod predelnimi (montažnimi) stenami.- - - - -
- (2) Če bodo dejanske bruto površine odstopale od površin, ki so navedene v prodajni pogodbi, za več kakor +/- 3 (tri) %, se prodajna cena ustrezno korigira.- - - - -
- (3) Solastniški deleži iz 4. člena te pogodbe se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ustrezno preračunajo.- - - - -

## Lastnosti stavbe v večstanovanjskem objektu Blok 1 – Tepanje -----

**7. člen**-----  
Stanovanjska stavba - večstanovanjski objekt za stavbo Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022, izgrajen na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) in njeni posamezni deli bodo izgrajeni, v skladu s projektno dokumentacijo iz 5. točke 1. člena teh splošnih pogojev, ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v prilogi 5 k tem splošnim pogojem – Komercialno tehnični opis.-----

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

Shrambe – kleti v prvi etaži kot sestavni del posameznega dela stavbe bodo razporejene in oštevilčene tako, kot je to razvidno iz tlorisa 1. (prve) etaže v prilogi 4.1. Predhodnega etažnega načrta za stavbo Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset).-----

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

## Lastnosti stanovanj kot posameznih delov-----

**8. člen**-----  
(1) Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo končana tako, da bodo primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi v prilogi 5 (pet) k tem splošnim pogojem – Komercialno tehnični opis in razporedom prostorov, določenim z načrtom samostojne enote etažne lastnine, ki je priloga prodajne pogodbe.-----

## 3. poglavje: PLAČILO KUPNINE-----

### Kupnina-----

**9. člen**-----  
Kupnina je določena za posamezno etažno enoto (stanovanje z ložo, teraso, balkonom, ali atrijem) z vsakokrat veljavnim cenikom, ki je na razpolago na vpogled na sedežu prodajalca.-----

### Plačilo kupnine, ara-----

**10. člen**-----  
(1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati ara v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi.-----  
(2) Ara se všteje v kupnino.-----  
(3) Kupec mora plačati ostali del kupnine po vštetju are za stanovanje skladno z določili sklenjene prodajne pogodbe in ZVKSES.-----  
(4) Ne glede na tretji odstavek tega člena kupec ni dolžan plačati ostalega dela kupnine po vštetju are, dokler se ne izpolnijo naslednji pogoji:-----  
1. dokler prodajalec ne izstavi zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe,-----  
2. dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih.-----

3. Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazilom na transakcijski račun prodajalca pri Novi KBM d.d. št. SI56 0400 1004 9305 671 ali DELAVSKI HRANILNICI d.d. LJUBLJANA št. SI56 6100 0000 5277 050. Prodajalec in kupec se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. Člena ZVKSES oz. 4. točke tega člena teh splošnih pogojev (pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe in pred izročitvijo nepremičnine z lastnostmi določenimi v prodajni pogodbi), če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES.-----
4. Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena ZVKSES, če v korist kupca zagotovi nepreklicno bančno garancijo, ki mu jo izroči ob plačilu kupnine, s katero se banka zaveže, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačane kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti za 6 (šest) mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi.-----
5. Z dogovorom iz 2. in 3. odstavka tega člena ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena ZVKSES.-----
6. Prodajalec si pridržuje pravico, da v primeru spremembe davčne zakonodaje pri še nezapadlih obrokih pogodbene kupnine obračuna DDV v skladu z veljavno zakonodajo, kupec pa se že s podpisom prodajne pogodbe izrecno zavezuje skleniti dodatek k prodajni pogodbi, s katerim se uskladi višina plačil glede na sprejeto davčno zakonodajo.-----

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

##### **11. člen-----**

- (1) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonske zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.-----
- (2) Če kupec zamudi s plačilom kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca.-----
- (3) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.-----
- (4) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.-----
- (5) Znesek iz tretjega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu vrniti v petnajstih dneh, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.-----

#### **7. poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE-----**

#### **Rok za izročitev nepremičnine-----**

##### **12. člen-----**

- (1) Rok za izročitev nepremičnine bo določen v prodajni pogodbi.-----
- (2) Prodajalec izroči posamezni etažni del – stanovanje, s pripadajočo kletjo in pravico uporabe skupnih parkirnih prostorov, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, kupcu tako, da mu:-----

- omogoči posest posameznega etažnega dela – stanovanja, pripadajoče kleti, ter izroči ustrezne ključe stanovanja, kleti in skupnih delov,- - - - -
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja in etažni načrt tega posameznega dela – stanovanja, s pripadajočo kletjo,- - - - -
- izroči upravniku stavbe predpisane certifikate, garancije in ateste za opremo in naprave v posameznemu etažnemu delu – stanovanju. - - - - -

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

1. ko je prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za stavbo Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset), izgrajenem na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238),
2. ko je stanovanjski objekt Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022, izgrajen na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in - - - - -
3. ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stanovanjski objekt Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvajset), izgrajen na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.- - - - -
4. Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:
5. če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz drugega odstavka tega člena in če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajst) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.
6. Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vložil popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer:- bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti, - - - - -  
- bodisi da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.- - - - -
7. Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine.- - - - -

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

**13. člen-** - - - - -  
Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50 (petdeset)% kupnine.- - - - -

Rok za izročitev nepremičnine se lahko podaljša:- - - - -  
- V primeru višje sile oz. naravnega dogodka, kateri onemogočajo kvalitetno izvedbo del po standardih (izjemno neugodne vremenske razmere, naravne nesreče),- - - - -  
- V primeru ukrepov določenih z akti pristojnih organov, - - - - -  
- V primeru sporazumnega dogovora med pogodbenima strankama.- - - - -



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

**14. člen**-----

Prodajalec mora z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stanovanjski objekt Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvaindvajset), izgrajen na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238).-----

Prodajalec mora upravniku iz prvega odstavka tega člena izročiti skupne dele stavbe stanovanjskega objekta Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvaindvajset), izgrajenega na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) iz 5. člena teh splošnih pogojev v roku iz prvega odstavka 12. člena teh splošnih pogojev.-----

**5. Poglavje: ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE**-----

**Jamčevalni roki**-----

**15. člen**-----

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

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

(3) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe začnejo teči:-----

1. za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik,-----

2. v drugih primerih: od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je zadnji prevzel posamezni del v stavbi, vendar najkasneje v enem letu od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je prvi prevzel posamezni del v stavbi.-----

**Obvestilo o napakah**-----

**16. člen**-----

(1) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako, ter v tem obvestilu opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.-----

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



## **Odprava skritih napak in drugi jamčevalni zahtevki**

### **17. člen**

- (1) Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.
- (2) Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oz. v najkrajšem možnem času.
- (3) Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec:
  1. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
  2. bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca,
  3. bodisi zahteva znižanje kupnine.
- (4) Za pravice kupca v primeru skritih napak se smiselno uporablja tudi peti odstavek 20. Člena ZVKSES.

## **Bančna garancija za odpravo skritih napak**

### **12. člen**

- (1) Za zavarovanje svoje obveznosti v rokih iz 25. člena ZVKSES odpraviti napake, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku iz prvega odstavka 23. čl ZVKSES, mora prodajalec pri notarki Katji Fink, ki je sestavila notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponirati bančno garancijo banke iz 1. točke prvega odstavka 41. Čl. ZVKSES, pod naslednjimi pogoji:
  - da se garancije glasijo na ime notarke kot upravičenca iz garancije,
  - da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarke in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,
  - da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,
  - da je znesek, na katerega se glasi garancija, najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, in
  - da se garancija nanaša na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).
- (2) Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe, in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

## **Garancija za naprave in opremo**

### **19. člen**

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



**Prehod pravic in odgovornosti za napake** - - - - -

**20. člen** - - - - -

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

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

**21. člen** - - - - -

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

**4. poglavje:** - - - - -

**ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA**- - - - -

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

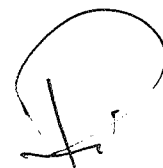
**22. člen**- - - - -

(1) Prodajalec mora v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis stanovanjskega objekta Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022, izgrajenega na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) in njegovih posameznih delov v kataster stavb  
(2) Prodajalec mora v 15 (petnajstih) dneh po vpisu stanovanjskega objekta Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvaindvajset), izgrajen na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238) in njegovih posameznih delov, v kataster stavb, sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine v skladu s 4. in 5. členom ter 23. do 25. čl. teh splošnih pogojev in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine, najkasneje pa v roku 2 (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo.- - - - -

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

**23. člen**- - - - -

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



## 5. poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI-----

### Uporaba določb-----

#### 24. člen-----

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev.-----  
Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela večstanovanjske stavbe Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022, izgrajenega na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238),-----
- (2) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o medsebojnih razmerjih etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi Blok 1 – Tepanje z dne 05.07.2022 (petega julija dvatisočdvaindvajset), izgrajen na delu parcele ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), ki bo urejal zlasti:-----
1. način upravljanja,-----
  2. uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi,-----
  3. delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov.-----

### Upravljanje-----

#### 25. člen-----

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

### Uporaba-----

#### 26. člen-----

- (1) Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.-----
- (2) Pri uporabi skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----
- (3) Kupec je seznanjen, da na fasadi objekta brez soglasja projektanta in brez ustreznih upravnih dovoljenj ne bo izvajal nobenih sprememb, izrecno pa ne bo izvajal zapiranja lož, in teras, oz. ne bo z gradbenimi posegi posegal v zunanji izgled stavbe. Kupec je seznanjen, da brez kakršnegakoli nadomestila dovoljuje poseg za odpravo morebitnih vidnih ali skritih napak v svojem stanovanju ali skupnih delih, ki ga poseduje. Investitor mora kupca o tem predhodno obvestiti, kupec pa mora investitorju najkasneje v treh dneh omogočiti odpravo napak. V kolikor je situacija nujna, oz. sanacija napake neodložna (npr. izliv vode), pa mora kupec investitorju omogočiti odpravo napake takoj.-----



**Stroški uporabe in vzdrževanja**

**27. člen**

Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih oz. v skladu z veljavno zakonodajo (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb).

**7. poglavje: KONČNA DOLOČBA**

**Uveljavitev splošnih pogojev**

**28. člen**

Ti splošni pogoji začnejo veljati dne 23.05.2023 (triindvajsetega maja dvatisočtriindvajset).

Notarka Katja Fink v skladu s prvim odstavkom 5. čl. ZVKSES ugotavljam, da je prodajalec družba STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o., s sedežem v Slovenskih Konjicah, Mestni trg 12 (dvanajst), 3210 (tritisočdvestodeset) Slovenske Konjice, vpisana v Poslovni register Slovenije, matična številka 5968526000 (pet-devet-šest-osem-pet-dve-šest-nič-nič-nič), na podlagi dejanski in zemljiškoknjižni lastnik do celote nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo pod ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238).

Notarka Katja Fink nadalje ugotavljam, da je navedena parcela obremenjena z nepravima stvarnima služnostnima pravicama:

- Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 124/16 (stoštiriindvajset skozi šestnajst) z dne 11.07.2016 (enajstega julija dvatisočšestnajst), je obremenjena s služnostno pravico vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem kablovodu oz. nizkonapetostnem priključku, v korist imetnika ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Vetrinjska ulica 002 (dva), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična številka: 5231698000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 18095985, in
- Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici z dne 22.02.2022 (dvaindvajsetega februarja dvatisočdvaindvajset), je obremenjena s služnostno pravico gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju NN kablovoda iz TP Tepanje, v korist imetnika ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d. naslov: Vetrinjska ulica 002 (dva), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična številka: 5231698000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 22519667, s tem, da navedeni služnostni pravici nista ovira za bremen prost prenos lastninske pravice na posameznih delih stavbe v korist kupcev.

Prav tako notarka ugotavljam, da je navedena parcela obremenjena s hipoteko v zavarovanje denarne terjatve v znesku 1.000.000,00 (enmilijon 00/100) EUR z letno obrestno mero 4,00 (štiri 00/100) % nominalno letno, z ostalimi stroški in pripadki, z rokom vračila 31.03.2024 – (enaintridesetega marca dvatisočštiriindvajset), z možnostjo odpoklica po Kreditni pogodbi, št. 20 (dvajset)-52 (dvainpetdeset)-52000677 (pet-dve-nič-nič-nič-šest-sedem-sedem) in sporazumu o zavarovanju denarne terjatve ter ustanovitvi skupne hipoteke po 142. in 145. členu SPZ, opr. št. SV 57/2023 (sedeminpetdeset skozi dvatisočtriindvajset), z dne 23.03.2023 (triindvajsetega marca dvatisočtriindvajset), notarja Marguč Uroša iz Slovenskih Konjic v korist DELAVSKE HRANILNICE d.d. LJUBLJANA naslov: Miklošičeva cesta 005 (pet), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka: 5448557000, kar je vpisano pod ID pravice / zaznambe 23117916, s tem, da je upnica DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA,

podala Izjavo o izbrisni nameri, z dne 03.05.2023 (tretjega maja dvatisočtriindvajset), da bo po izvedenem etažiranju in vknjižbi posameznih delov stavb v zemljiški knjigi, zgrajenih med drugim tudi na parceli ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), posameznim kupcem izstavila izbrisno pobotnico za izbris hipoteke vpisane pod ID pravice / zaznambe 23117916 po delnem poplačilu obveznosti po Kreditni pogodbi št. 20 (dvajset)-52 (dvainpetdeset)-52000677 (pet-dve-nič-nič-nič-šest-sedem-sedem) iz naslova prejetih kupnin od prodaje posameznih delov stavb in sicer po nakazilu 100 (sto)% zneska kupnine za vsak prodan posamezni del, ki morajo biti poravnane na poravnalni račun DELAVSKE HRANILNICE d.d. LJUBLJANA št. SI56 (šestinpetdeset) 61000 (šest-ena-nič-nič-nič)-6100000062 (šest-ena-nič-nič-nič-nič-nič-nič-šest-dve), sklic 00 (nič-nič) 20 (dve-nič)-52 (pet-dve)-52000677 (pet-dve-nič-nič-nič-šest-sedem-sedem).-

Prav tako notarka ugotavljam, da razen z zgoraj navedenima služnostnima pravicama in hipoteko nepremičnina ni obremenjena z drugimi stvarno pravnimi oziroma obligacijsko pravnimi zahtevki tretjih oseb, s tem, da je prodajalec podal izjavo, da navedene nepremičnine ne bo nadalje obremenjeval, razen z ustanovitvijo služnostnih pravic dostopa zaradi izgraditve, obratovanja in vzdrževanja skupnih naprav objekta, - - - - - ter z vpisom hipoteke, zaradi zavarovanja kredita, ki bo namenjen za izgraditev objekta, s tem, da se investitor izrecno zavezuje, da bo kupcu ob izstavitvi zemljiškooknjižnega dovolila, v skladu s temi splošnimi pogoji, izročil tudi izbrisno dovoljenje za izbris vknjižene hipoteke pri posameznemu delu stavbe, ki bo predmet prodajne pogodbe. - - - - -

Iz navedenega je razvidno, da bo bremen prost vpis lastninske pravice na posameznih delih stavb mogoč po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne lastnine iz 12. čl. ZVKSES, katere mora prodajalec zagotoviti najkasneje v roku 2 (dva) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za posamezno stavbo, ter ob pogoju izročitve notarsko overjenega izbrisnega dovoljenja za izbris vknjižene hipoteke pri posameznemu delu stavbe, ki bo predmet prodajne pogodbe. - - - - -

Notarka nadalje ugotavljam, da je v skladu 5/2 čl. ZVKSES prodajalec za gradnjo novega stanovanjskega objekta na parceli ID znak: parcela 1107 553/222 katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238), pridobil Gradbeno dovoljenje Upravne enote Slovenske Konjice št. 351 (tristoenainpetdeset)-114/2022 (stoštirinajst skozi dvatisočdvaindvajset)-6247 (šesttisočdvestosedeminštirideset)-9 (devet) z dne 10.06.2022 (desetega junija dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno z dnem 24.06.2022 - - - - - (štiriindvajsetega junija dvatisočdvaindvajset), ki je bilo spremenjeno z Odločbo Upravne enote Slovenske Konjice št. 351 (tristoenainpetdeset)-10/2023 (deset skozi dvatisočtriindvajset)-6247 (šesttisočdvestosedeminštirideset)-6 (šest) z dne 16.01.2023 (šestnajstega januarja dvatisočtriindvajset), ki je postala pravnomočna 26.01.2023 (šestindvajsetega januarja dvatisočtriindvajset). - - - - -

Notarka ugotavljam, da je prodajalec določil splošne pogoje prodaje, ki obsegajo vsa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev in vsebujejo vse sestavine, ki jih mora obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine, vključno s podatki o identifikacijskih znakih zemljiških parcel, ki bodo skupni deli posamezne stavbe. Ti splošni pogoji so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe. - - - - -

Notarka potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke 1. odstavka 5. člena ZVKSES in da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu s tem zakonom. - - - - -



Notarka opozorim udeleženca, da v prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb splošnih pogojev prodaje.-----

Notarka opozorim, da je stanje v zemljiški knjigi preverjeno na dan sprejema splošnih pogojev, ter ugotovitve v tem zapisu izhajajo iz stanja ugotovljenega na dan sprejema splošnih pogojev, ter notarka na kasnejše spremembe zemljiškknjižnega stanja ne morem vplivati.-----

Notarka bom lahko na zahtevo posameznih kupcev pridobila zemljiškknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno zemljiškknjižno stanje na dan sklepanja prodajne pogodbe, ter izročila tudi overjen prepis gradbenega dovoljenja, ki ga bom hranila v notarski pisarni, prav tako bom na zahtevo kupcev pojasnila pomen pravnih dejstev v notarskem zapisu.-----

Notarka Katja Fink udeleženca pred sestavo notarske listine pozovem, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med istimi strankami, ki zasledujejo enak poslovni namen, kot pravni posel, ki je zapisan v zasebni listini, ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Udeleženec izjavi, da ni sklenil drugih povezanih pravnih poslov.-----

Nato udeležencu na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega poslova, ga izrecno opozorim na znana in običajna tveganja s sklenitvijo pravnega posla v skladu s 42. Čl. ZN.-----

Nadalje udeleženec na vprašanje notarke ali obstojijo okoliščine po 23. čl. ZN izjavi, da ne obstojijo okoliščine, na podlagi katerih bi bil pravni posel, ki ga danes sklepa nedopusten, da ga sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognil zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodoval tretjo osebo.-----

Preveritev po četrtem odstavku 107. člena Gradbenega zakona, ki je bila opravljena pred sestavo notarskega zapisa, izkazuje, da v zemljiški knjigi pri navedeni nepremičnini ni zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz 108. člena Gradbenega zakona.-----

Notarka potrjujem, da sem udeležencu notarski zapis Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta Blok 1 v stanovanjski soseski Tepanje prebrala, da sem ga opozorila o pravnih posledicah podpisa listine.-----

Udeleženec mi zagotovi, da je seznanjen s pravnimi posledicami sklenitve pravnega posla, ter s podpisom na tem zapisu potrjuje, da sem ga notarka poučila o vseh pravnih posledicah podpisa notarskega zapisa Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe večstanovanjskega objekta Blok 1 v stanovanjski soseski Tepanje.-----

Udeleženec to listino nato pred menoj in odobri, podpiše in parafira, kot izjavo volje pravne osebe, katere zastopnik je.-----

Udeleženec si izgovori, da se mu izda tri odpravke tega zapisa. Za naknadno si izgovori, da se mu izdajo lahko še naknadni odpravki in sicer večkrat.-----

V Celju, 23.05.2023 (triindvajsetega maja dvatisočtriindvajset).-----

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.  
direktor Tomaž Rihtaršič

Notarka Katja Fink





REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE

PRILOGA 1.1.

Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 23.5.2023 - 10:28:34

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 1107 553/222  
katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

površina parcele (m2)	4.233
-----------------------	-------

**Plombe:**

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

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

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 1492/1 (ID 7105087)           |
| ID pravice        | 22655346   |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 1303/2 (ID 6256227)           |
| ID pravice        | 22604660   |

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 15849739  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. matična številka: 5968526000  
firma / naziv: STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.  
naslov: Mestni trg 012, 3210 Slovenske Konjice  
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18095985	20.07.2016 14:40:12	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
22519667	15.04.2022 13:31:36	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
23117916	23.03.2023 11:33:10	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe	18095985
čas začetka učinkovanja	20.07.2016 14:40:12
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/35 (ID 4428816)



**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 124/16 z dne 11.07.2016, se vknjiži služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem kablovodu oz. nizkonapetostnem priključku.

**imetnik:**

1. matična številka: 5231698000  
firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

**zveza - ID osnovnega položaja:**

15849739

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

22519667

**čas začetka učinkovanja**

15.04.2022 13:31:36

**vrsta pravice / zaznambe**

415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

**glavna nepremičnina:**

katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/35 (ID 4428816)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici z dne 22.02.2022, se vknjiži služnostna pravica gradnje, vožnje in hoje ob gradnji in vzdrževanju NN kablovoda iz TP Tepanje 4.

**imetnik:**

1. matična številka: 5231698000  
firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.  
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor

**zveza - ID osnovnega položaja:**

15849739

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

23117916

**čas začetka učinkovanja**

23.03.2023 11:33:10

**vrsta pravice / zaznambe**

401 - vknjižena hipoteka

**glavna nepremičnina:**

katastrska občina 1107 TEPANJE parcela 553/222 (ID 6256238)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev:

1.000.000,00 EUR

obresti

z letno obrestno mero 4,00 % nominalno letno, nespremenljivo

tip dospelosti

1 - določen dan

datum dospelosti

31.03.2024

dodatni opis:

V znesku 1.000.000,00 EUR, z letno obrestno mero 4,00 % nominalno letno, nespremenljivo, z obračunavanjem obresti mesečno po nominalni nespremenljivi obrestni meri 4,00 % letno, z obračunavanjem obresti mesečno in ob zapadlosti kredita na proporcionalen način, za obračun obresti z upoštevanjem dejanskega števila dni v mesecu in 365/366 (dni v letu, z obračunskim obdobjem za obresti, ki traja en mesec, pri čemer se prvo obračunsko obdobje začne na dan prvega črpanja kredita in konča zadnji dan v tem mesecu, naslednja obračunska obdobja so enaka koledarskemu mesecu s tem, da se zadnje obračunsko obdobje konča na dan zapadlosti kredita, z načinom vračila obresti mesečno po izstavljenem obračunu obresti, s skrajnim rokom črpanja kredita 31.03.2024, z načinom in rokom vračila glavnice kredita v 1 obroku, ki zapade v plačilo najkasneje ob zapadlosti kreditne pogodbe, to je 31.03.2024, skladno z amortizacijskim načrtom, z višino obroka 1.000.000,00 EUR, s povišanjem obrestne mere iz 2. člena kreditne pogodbe za 2 odstotni točki skladno s 15 (petnajst). členom kreditne pogodbe, s pogodbeno kaznijo v višini 0,50 %, vendar skupaj ne več, kot 10,00 % zneska odobrene glavnice kredita skladno s 15. členom kreditne pogodbe, v primeru zamude odplačevanja kredita z obračunavanjem zamudnih obresti v skladu z vsakokrat veljavnim sklepom o višini predpisane obrestne mere zamudnih obresti, ki je objavljen na podlagi Zakona o predpisani obrestni meri zamudnih obresti, oziroma v skladu z vsakokrat veljavnim Sklepom o višini obrestnih mer za posamezne vrste vlog, depozitov in kreditov Delavske hranilnice d.d. Ljubljana, v kolikor predpisi o višini zamudnih obresti ne bi obstajali, z zamudno obrestno mero, ki ob sklenitvi kreditne pogodbe znaša 10,50 %, v primeru, da je zakonita zamudna obrestna mera nižja od pogodbene obrestne mere z uporabo pogodbene obrestne mere, z možnostjo odpoklica in odstopa od kreditne pogodbe, odložitvijo ali odpovedjo črpanja kredita in/ali takojšnjo zapadlostjo kredita v plačilo z vsemi obrestmi in drugimi stroški pred zapadlostjo, oziroma zahtevkom za izvršbo zavarovanja skladno s 15 (petnajst). členom kreditne pogodbe, z vsemi pripadki, z vsemi stroški, nadomestili ter drugimi pogoji, kot je vse določeno v tej kreditni pogodbi, št. 20-52-52000677 in sporazumu, zapisanem v notarskem zapisu - kreditna



pogodba, št. 20-52-52000677 in sporazum o zavarovanju denarne terjatve ter ustanovitvi skupne hipoteke po 142. in 145. členu SPZ, opr. št. SV 57/2023, z dne 23.03.2023, notarja Marguč Uroša iz Slovenskih Konjic.

**imetnik:**

1. matična številka: 5448557000  
firma / naziv: DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA  
naslov: Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

15849739

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23117917	23.03.2023 11:33:10	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23117917
<b>čas začetka učinkovanja</b>	23.03.2023 11:33:10
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa - kreditna pogodba, št. 20-52-52000677 in sporazum o zavarovanju denarne terjatve ter ustanovitvi skupne hipoteke po 142. in 145. členu SPZ, opr. št. SV 57/2023, z dne 23.03.2023, notarja Marguč Uroša iz Slovenskih Konjic, celotne terjatve zavarovane s skupno hipoteko.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
 UPRAVNA ENOTA SLOVENSKE KONJICE

Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice

T: 03 758 01 10

E: [ue.slovenskekonzice@gov.si](mailto:ue.slovenskekonzice@gov.si)

[www.upravneenote.gov.si/slovenskekonzice/](http://www.upravneenote.gov.si/slovenskekonzice/)

Številka: 351-114/2022-6247-9  
 Datum: 10. 06. 2022

Upravna enota Slovenske Konjice, izdaja na podlagi 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr., 61/2020, v nadaljevanju: GZ), stranki - Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, ki jo po pooblastilu zastopa AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo – Stanovanjska soseska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE, naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitor: Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice.

II. Vrsta gradnje: gradnja novih objektov.

III. Predmet gradbenega dovoljenja: Stanovanjska soseska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE.

IV. Zahtevnost gradnje: manj zahtevni objekti.

V. Razvrstitev objekta in njegovih posameznih delov glede na namen po enotni klasifikaciji vrst objektov:

- Objekt 1, 2, 3, 4: 11220 – Tri in večstanovanjske stavbe
- Objekt 5: 11220 – Tri in večstanovanjske stavbe (87%), 12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (13%)

VI. Dimenzije oz. gabariti:

Objekt 1:

- zazidana površina 389,5 m<sup>2</sup>
- neto površina 1304,8 m<sup>2</sup>
- bruto površina 1939,9 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina 5881,5 m<sup>3</sup>
- višina objekta 15 m
- etažnost K + P + 3
- ravna streha, naklon 2 stopinji

Objekt 2:

- zazidana površina 389,5 m<sup>2</sup>
- neto površina 1304,8 m<sup>2</sup>
- bruto površina 1939,9 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina 5881,5 m<sup>3</sup>
- višina objekta 15 m
- etažnost K + P + 3

- ravna streha, naklon 2 stopinji

Objekt 3:

- zazidana površina 389,5 m<sup>2</sup>
- neto površina 1021,7 m<sup>2</sup>
- bruto površina 1552,3 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina 4738,7 m<sup>3</sup>
- višina objekta 12,1 m
- etažnost K + P + 2
- ravna streha, naklon 2 stopinji

Objekt 4:

- zazidana površina 287,0 m<sup>2</sup>
- neto površina 892,3 m<sup>2</sup>
- bruto površina 1427,4 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina 4311,1 m<sup>3</sup>
- višina objekta 15 m
- etažnost K + P + 3
- ravna streha, naklon 2 stopinji

Objekt 5:

- zazidana površina 529,9 m<sup>2</sup>
- neto površina 1449,5 m<sup>2</sup>
- bruto površina 2114,0 m<sup>2</sup>
- bruto prostornina 6453,1 m<sup>3</sup>
- višina objekta 12,1 m
- etažnost K + P + 2
- ravna streha, naklon 2 stopinji

VII. Sestavni del gradbenega dovoljenja je projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo je pod številko 2021/018 dne september 2021, oktober 2021 (dopolnitev) izdelal AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje.

VIII. Obvezno je potrebno upoštevati izdana mnenja, ter pogoje, glede izvedbe gradnje in uporabe objekta:

1. Elektro Maribor, št. 1284437 z dne 18.2.2022
2. JKP Slovenske Konjice, št. M5304/21 z dne 19.11.2021
3. Občina Slovenske Konjice, št. 3712-22/2022-2 z dne 22.3.2022
4. Telekom Slovenije, št. 102694-CE/6731-LM z dne 10.12.2021
5. Direkcija RS za vode, št. 35508-466/2022-4 z dne 28.2.2022
6. Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-2703/2021/6 z dne 23.11.2021
7. Gratel, št. 019022\_II z dne 10.3.2022
8. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št.
9. Petrol, št. SLK-S883/22-B.Zupancič z dne 10.3.2022

IX. V kolikor investitor oz. izvajalec pred pričetkom gradnje oz. med gradnjo ugotovi, da se predmetna gradnja nahaja v varovalnem pasu voda, ki ni evidentiran v PIS oz. ni bilo pridobljeno mnenje upravljalca voda, je potrebno gradnjo ustaviti, ter pred nadaljevanjem z deli, pridobiti mnenje pristojnega upravljalca voda.

X. Prijavo začetka gradnje je potrebno podati najmanj osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta. Prijava pričetka gradnje (skupaj s prilogami) se poda na Upravni enoti Slovenske Konjice.

XI. Gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta neha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

XII. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

#### Obrazložitev:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mesni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, je z vlogo dne 25. 02. 2022 zaprosilo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo - Stanovanjska soseska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE.

V upravnem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja so bili predloženi:

1. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja.
2. Potrdilo o plačilu komunalnega prispevka.
3. Mnenje Občine Slovenske Konjice o skladnosti gradnje s prostorskim aktom, št. 3502-0041/2022 z dne 8.3.2022.
4. Mnenja navedena v izreku odločbe.
5. Pooblastilo za zastopanje.

Upravni organ je v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ugotovil, da:

1. je gradnja skladna z določbami Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Tepanje (Uradni list RS, št. 104/2020) v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da 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,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. 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,
6. je plačana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,
7. so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Ker so izpolnjeni vsi pogoji navedeni v 43. členu Gradbenega zakona, je upravni organ odločil na podlagi 7. člena citiranega zakona, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Taksa za vlogo in gradbeno dovoljenje, po tar. številki 1. in 40c Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš: v nadaljevanju ZUT) znaša 1.277,40 EUR in je bila plačana.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper gradbeno dovoljenje je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana, v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Slovenske Konjice neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 ZUT v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Slovenske Konjice št. SI56 01100-8450011182; sklicna št. SI11 62472-7111002.

Postopek vodil:  
Bogomir Klampfer  
Višji svetovalec



Srečko Fijavž  
Načelnik



**VROČITI:**

- AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje - osebno
- OBČINA SLOVENSKE KONJICE, Stari trg 029, 3210 Slovenske Konjice, info@slovenskekonjice.si - ePošta
- ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si - ePošta
- JKP, JAVNO KOMUNALNO PODJETJE d.o.o. SLOVENSKE KONJICE, Celjska cesta 3, 3210 Slovenske Konjice, info@jpk-konjice.si - ePošta
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Krekova 17, 2000 Maribor, gp.drsv-mb@gov.si - ePošta
- PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, borut.gostic@petrol.si - ePošta
- TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana, info@telekom.si - ePošta
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška cesta 019, 1000 Ljubljana, gp.drsc@gov.si - ePošta
- GRATEL gradbeništvo, telekomunikacije, inženiring, trgovina, storitve d.o.o., Laze 018 A, 4000 Kranj, info@gratel.si - ePošta
- Ofentavšek Peter, Tepanje 64, 3210 Slovenske Konjice - osebno



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA SLOVENSKE KONJICE

Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice

T: 03 756 01 10

E: [uc.slovenskekonjice@gov.si](mailto:uc.slovenskekonjice@gov.si)

[www.upravneenote.gov.si/slovenskekonjice/](http://www.upravneenote.gov.si/slovenskekonjice/)

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Srečko Fijavž  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 1A7FC56C0D000005753  
Potek veljavnosti: 10. 11. 2026  
Čas podpisa: 08. 06. 2022 10:13  
Št. dokumenta: 351-116/2022-6247-1

Številka: 351-116/2022-6247-1  
Datum: 08. 06. 2022

Upravna enota Slovenske Konjice, izdaja na podlagi 3h. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/1996, 31/1998 - odl. US, 1/1999 - ZNIDC, 54/2000 - ZKme, 68/2000 - odl. US, 27/2002, 58/2002 - ZMR-1, 67/2002, 110/2002 - ZUreP-1, 110/2002 - ZGO-1, 38/2003, 43/2011, 58/2012, 27/2016), stranki - Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, ki jo po pooblastilu zastopa AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje, v upravni zadevi odmere nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča zaradi gradnje - Stanovanjska soseska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE, po uradni doložnosti naslednjo

### ODLOČBO

I. Stanovanjskemu podjetju Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, se zaradi gradnje - Stanovanjska soseska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE, odmeri odškodnina v višini 12.809,16 EUR. Navedeni znesek mora stranka plačati najkasneje v roku 15 dni po prejemu te odločbe. Odškodnino je potrebno nakazati na evidečni račun Upravne enote Slovenske Konjice, št. 01100-8450011182 sklicna številka 11 62472-7047100-11622.

II. Plačilo odškodnine za spremembo namembnosti je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

III. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

### Obrazložitev:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, je dne 25. 02. 2022 zaprosilo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo - Stanovanjska soseska Tepanje na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE.

Investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču (v nadaljnjem besedilu: tlorisna površina kmetijske rabe) in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 50, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: odškodnina zaradi spremembe namembnosti).

Za tlorisno površino iz prejšnjega odstavka se šteje površina objekta na stiku z zemljiščem v skladu s predpisom, ki ureja podrobnejšo vsebino dokumentacije in obrazce, povezane z graditvijo objektov. Za kmetijsko zemljišče iz prvega odstavka tega člena se šteje zemljišče, ki je po dejanski rabi, kot je razvidna iz projektne dokumentacije, njiva in vrt, travniška površina, trajni nasad in druga kmetijska površina. Poleg sestavin, ki jih določa predpis, ki ureja podrobnejšo vsebino dokumentacije in obrazce, povezane z graditvijo objektov, mora dokumentacija za objekte, za katere je določena obveznost plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti, vsebovati tudi podatek o vrsti in površini dejanske rabe, na kateri leži tlorisna površina objekta, pri čemer se dejanska raba povzame iz evidence dejanske rabe v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se izračuna po naslednji enačbi:

odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A,

pri čemer se faktor A določi glede na boniteto zemljišča, na katerem leži tloris objekta in ki se vodi v zemljiškem katastru, in znaša:

b) za gradnjo drugih objektov:

- boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 eure,
- boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 eurov,
- boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 eurov.

Upravni organ je z vpogledom v evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, ter vpogledom v zemljiški kataster ugotovil, da je zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE po dejanski rabi delno kmetijsko, delno pa pozidano zemljišče, boniteta zemljišča znaša 61, 42, 42 in 54 točk, tlorisna površina stavb na stiku z zemljiščem (boniteta 61 točk) pa 1067,43m<sup>2</sup>.

Glede na ugotovljeno se izvrši izračun odškodnine:

Parcela 553/35 – boniteta 61 točk  
1067,43m<sup>2</sup> x 12,00 EUR = 12.809,16 EUR

Plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti je eden od pogojev za izdajo dovoljenja za gradnjo v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov.

Če investitor, ki je plačal odškodnino zaradi spremembe namembnosti, ne dobi pravnomočnega dovoljenja za gradnjo oziroma ne začne z gradnjo objekta, za katerega je odškodnina zaradi spremembe namembnosti plačana, ima pravico v enem letu od pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi dovoljenja za gradnjo ali pravnomočnosti sklepa o ustavitvi postopka oziroma po izteku veljavnosti dovoljenja za gradnjo zahtevati njeno vračilo.

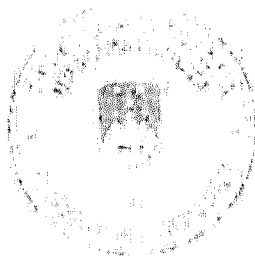
Ta odločba je na podlagi 22.člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010 - UPB5, št. 32/2016) oproščena plačila takse.



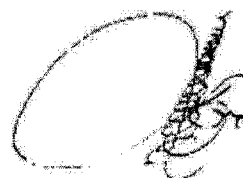
**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana, v roku 15 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Slovenske Konjice neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 ZUT v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Slovenske Konjice št. SI56 01100-8450011182; sklicna št. SI11 62472-7111002.

Postopek vodi:  
Bogomir Klampfer  
Višji svetovalec



Srečko Fijavž  
Načelnik



**VROČITI:**

- AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje - osebno
- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice - navadno
- Adamlje Karolina, karolina.adamlje@gov.si - ePošta



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA SLOVENSKE KONJICE

Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice

TEL: 037500110

E: ur.ljudstva@upr.konjice.si

www.upravnenaota.gov.si/slovenskekonjice

Številka: 351-10/2023-6247-6  
Datum: 16. 01. 2023

Upravna enota Slovenske Konjice, izdaja na podlagi 9. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/2021, v nadaljevanju: GZ-1), stranki - Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, ki jo po pooblastilu zastopa AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje, v upravni zadevi izdaje odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja, naslednjo

## ODLOČBO

I. Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.6.2022, ki ga je Upravna enota Slovenske Konjice izdala investitorju - Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, za gradnjo – Stanovanjska sošeska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE, se spremeni po dopoljnjeni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 2021/018-S1, datum september 2022, september 2022 (dopolnitev 1), izdelovalec AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje, ki je sestavni del te odločbe.

II. Obseg sprememb in navedba mnenj, ki jih je obvezno upoštevati:

- gradnja štirih nadstrešnic ob objektih
- Občina Slovenske Konjice, št. 350-0224/2022 z dne 24.10.2022
- JKP Slovenske Konjice, št. M5603/22 z dne 18.10.2022
- Elektro Maribor, št. 1368293 z dne 4.11.2022
- Telekom Slovenije, št. 114112-CE/6966-LM z dne 28.10.2022
- Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-2703/2021/13 z dne 9.11.2022
- Gratel, št. 066022\_II z dne 8.11.2022

III. Zahtevak (vloga) za spremembo gradbenega dovoljenja, ter dopolnjena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sta sestavni del te odločbe.

IV. Vsaj ostala določila pravnomočnega gradbenega dovoljenja Upravne enote Slovenske Konjice, št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.6.2022, ostajajo nespremenjena v veljavi.

V. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

### **Obrazložitev:**

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, je z vlogo dne 06. 01. 2023, pri tukajšnjem upravnem organu, podalo zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.6.2022, ki ga je Upravna enota Slovenske Konjice izdala investitorju - Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, za gradnjo – Stanovanjska soseska Tepanje, na zemlj. parc. št. 553/35, 553/36, 553/222, 553/262 k.o. 1107 TEPANJE.

K zahtevi je bila priložena:

- dokumentacija za pridobitev spremenjenega gradbenega
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev
- pooblastilo za zastopanje
- potrdilo o plačilu komunalnega prispevka

V času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti, lahko investitor zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja. Gradbenega dovoljenja po izdaji uporabnega dovoljenja ali po začetku uporabe nezahtevnega objekta ni mogoče spremeniti. Sprememba gradbenega dovoljenja ni potrebna, če gre za odstopanja iz 79. člena GZ-1. Zaradi spremembe gradbenega dovoljenja se čas njegove veljavnosti ne spremeni.

Investitor zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja priloži dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjeno s spremembami, ali novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so spremembe tolikšne, da je treba zaradi večje preglednosti izdelati novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne listine.

Pri spremembi gradbenega dovoljenja se upošteva že izdelana dokumentacija, preverijo pa se samo pogoji iz 54. člena GZ-1, ki se nanašajo na odstopanja, pri čemer se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja. Če zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja vložijo novi investitor iz prejšnjega člena, upravni organ preveri tudi, ali je izpolnjen pogoj iz 5. točke prvega odstavka 54. člena GZ-1. Če sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev, se v postopek spremembe gradbenega dovoljenja vključijo le tiste stranke ali mnenjedajalci, na katere ta odstopanja vplivajo.

Odločba o spremembi gradbenega dovoljenja delno ali v celoti nadomesti že izdano gradbeno dovoljenje.

Upravni organ ugotavlja, da je gradbeno dovoljenje št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.6.2022, postalo pravnomočno dne 24.6.2022. Upravni organ nadalje ugotavlja, da je gradbeno dovoljenje št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.6.2022, še veljavno, saj od njegove pravnomočnosti do danes še ni poteklo pet let.

Glede na zgoraj navedeno, je bila zahteva za izdajo spremenjenega gradbenega dovoljenja vložena v roku, določenem v 61. členu GZ-1.

Po proučitvi vloge in prilog, opravljeni urbanistični preverbi, je bilo ugotovljeno sledeče:

1. Investitor izkazuje pravico do gradnje -spremembe, kar izhaja iz vpogleda v e-ZK, kjer je vpisan kot lastnik.
2. Investitor je zahtevi priložil vso dokumentacijo, kot je zahtevana po 61. členu GZ-1.

Predlagane spremembe, kot so opredeljene v predloženi dokumentaciji in izreku te odločbe, so takšne narave, da v samem bistvu ne spreminjajo objekta in njegove namembnosti, kot sta določena v gradbenem dovoljenju in potrjeni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato zanje ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.

Upravni organ meni, da sprememba gradbenega dovoljenja ne bo vplivala na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev, zato upravni organ ni opravil ustne obravnave.

Vsa ostala določila gradbenega dovoljenja Upravne enote Slovenske Konjice, št. 351-114/2022-6247-9 z dne 10.6.2022, se ne spreminjajo in ostajajo v veljavi, kot je to navedeno v IV. točki izreka te odločbe.

Projektno dokumentacijo za spremembo gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

Predložena projektna dokumentacija je izdelana v skladu z določbami Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/2018), ter ima vse predpisane sestavine.

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

Taksa za vlogo in odločbo, po tar. številki 1. in 3. Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš: v nadaljevanju ZUT) znaša 22,60 EUR in je bila plačana.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana, v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Slovenske Konjice neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 ZUT v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Slovenske Konjice št. SI56 01100-8450011182; sklicna št. SI11 62472-7111002.

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvornik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvornikom. Zahtevanje izvornika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil:  
Bogomir Klampfer  
Višji svetovalec

Srečko Fijavž  
Načelnik

Vročiti:

- AB OBJEKT, podjetje za projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o., Ljubljanska cesta 003 A, 3000 Celje - osebno

- OBČINA SLOVENSKE KONJICE, Stari trg 029, 3210 Slovenske Konjice, info@slovenskekonjice.si - ePošta
- JKP, JAVNO KOMUNALNO PODJETJE d.o.o. SLOVENSKE KONJICE, Celjska cesta 3 , 3210 Slovenske Konjice, info@jkg-konjice.si - ePošta
- ELEKTRO MARIBOR, d.d., Vetrinjska ulica 2 , 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si - ePošta
- TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana, info@telekom.si - ePošta
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 002 A, gp.drsc@gov.si - ePošta
- GRATEL gradbeništvo, telekomunikacije, inženiring, trgovina, storitve d.o.o., Laze 018 A, 4000 Kranj, info@gratel.si - ePošta



Številka: 021-3/2023-6247-45

Datum: 22. 03. 2023

Upravna enota Slovenske Konjice, izdaja na podlagi petega odstavka 225. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 119/2005, 105/2006 - ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013, 36/2020 - ZZUSUDJZ, 61/2020 - ZZUSUDJZ-A; v nadaljevanju: ZUP), stranki - Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., naslednje

### POTRDILO

Potruje se, da je odločba številka 351-10/2023-6247-6 izdana dne 16. 01. 2023, ki jo je izdala Upravna enota Slovenske Konjice, postala pravnomočna dne 26.1.2023.

### Obrazložitev:

V skladu s prvim odstavkom 2. člena Pravilnika o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov (Uradni list RS št. 43/05 in 94/07), upravni organ ugotavlja, da je zgoraj naveden upravni akt, ki ga je izdala Upravna enota Slovenske Konjice, postal pravnomočen. Potrdilo o dokončnosti ali pravnomočnosti izdaja organ na zahtevo stranke ali organa, v skladu z določili 180. člena ZUP.

Postopek vodil/a:

Bogomir Klampfer

Višji svetovalec

Vročiti:

- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice,  
[iva.polanec@spkonjice.si](mailto:iva.polanec@spkonjice.si) - ePošta



Datum izdelave izpisa: 05.04.2023

**IZPIS PODATKOV O PARCELI**

Katastrska občina: 1107 TEPANJE  
Parcelna številka: 553/35  
Površina parcele: 4.881 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: 44,43 €  
Število bonitetnih točk: 54  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	3,5 %
javna občinska cestna infrastruktura	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	96,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
območja stavbnih zemljišč	100,0 %

Posebni režimi parcele: /  
Gozdno gospodarsko območje: /  
Upravljavci parcele: /

**Lastništvo parcele**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.	Slovenske Konjice, Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice	5968526000	1/1

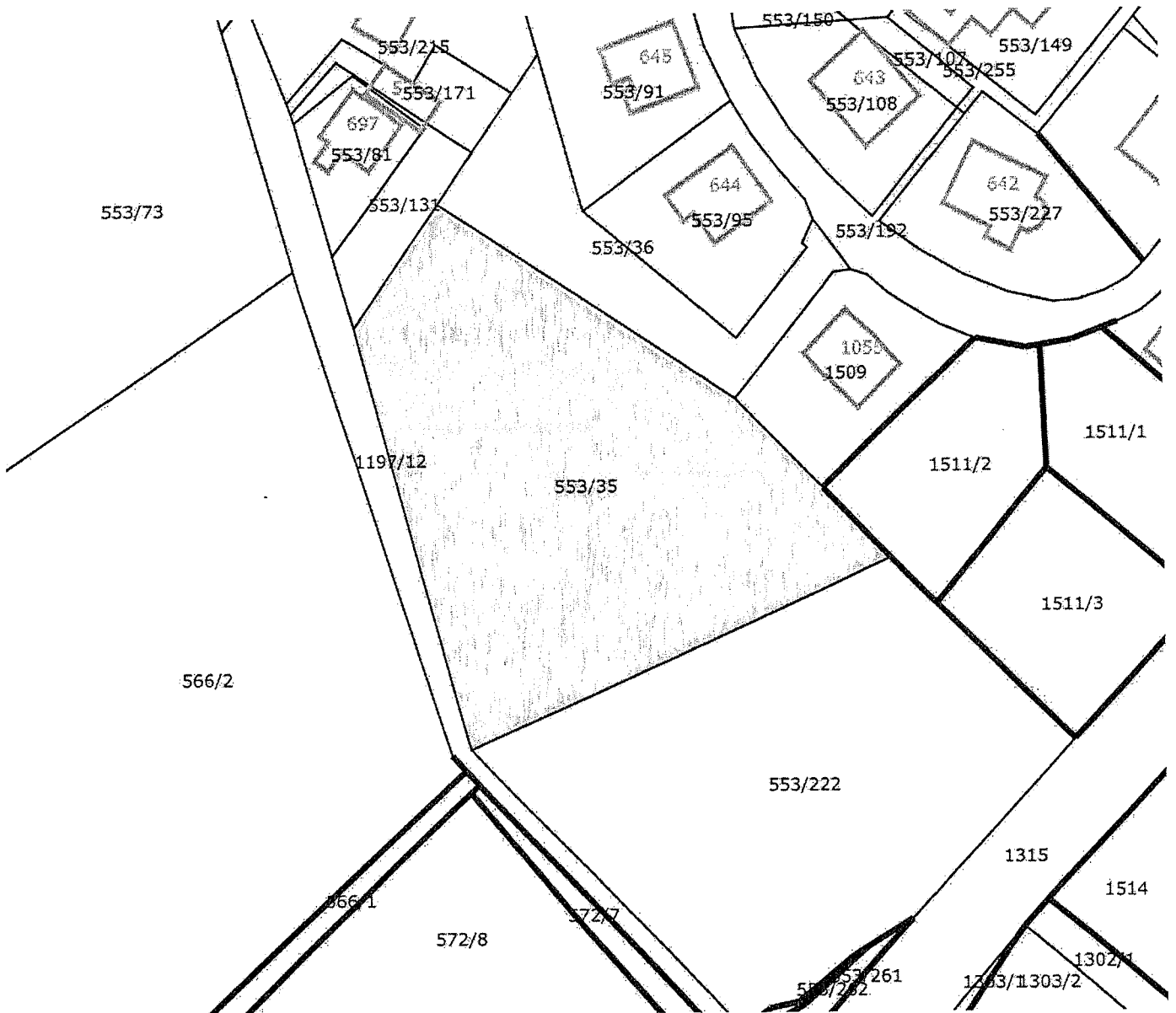
S parcelo ni povezana nobena stavba.

**Naslov in prostorske enote**

Občina: Slovenske Konjice  
Naselje: Tepanje  
Poštni okoliš: Slovenske Konjice  
Upravna enota: Slovenske Konjice  
Šolski okoliš: Podružnična šola Tepanje  
Krajevna skupnost: Tepanje  
Vaška skupnost: /  
Četrtna skupnost: /  
Statistična regija: Savinjska  
Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
Volilni okraj: Volilni okraj Slovenske Konjice  
DZ volišče: Dom krajanov Tepanje, Slov. Konjice  
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1  
Lokalno volišče: Dom krajanov Tepanje



## katastrska občina 1107 TEPANJE, parcela 553/35



Legenda oznak
 

	Parcele	123/45 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	

Informativno merilo 1 : 1000
 

	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	

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

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

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

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



**LEGENDA**

- ZEMLJIŠČE ZA OBRABO
- ZAKUPNA PLOŠČA
- 4) OBSEGI NA STRUJIZEMLJIŠČEM
- 5) TLAČNA PLOŠČA
- 6) TLAČNA PLOŠČA
- 7) TLAČNA PLOŠČA
- 8) TLAČNA PLOŠČA
- 9) TLAČNA PLOŠČA
- 10) TLAČNA PLOŠČA
- 11) TLAČNA PLOŠČA
- 12) TLAČNA PLOŠČA
- 13) TLAČNA PLOŠČA
- 14) TLAČNA PLOŠČA
- 15) TLAČNA PLOŠČA
- 16) TLAČNA PLOŠČA
- 17) TLAČNA PLOŠČA
- 18) TLAČNA PLOŠČA
- 19) TLAČNA PLOŠČA
- 20) TLAČNA PLOŠČA
- 21) TLAČNA PLOŠČA
- 22) TLAČNA PLOŠČA
- 23) TLAČNA PLOŠČA
- 24) TLAČNA PLOŠČA
- 25) TLAČNA PLOŠČA
- 26) TLAČNA PLOŠČA
- 27) TLAČNA PLOŠČA
- 28) TLAČNA PLOŠČA
- 29) TLAČNA PLOŠČA
- 30) TLAČNA PLOŠČA
- 31) TLAČNA PLOŠČA
- 32) TLAČNA PLOŠČA
- 33) TLAČNA PLOŠČA
- 34) TLAČNA PLOŠČA
- 35) TLAČNA PLOŠČA
- 36) TLAČNA PLOŠČA
- 37) TLAČNA PLOŠČA
- 38) TLAČNA PLOŠČA
- 39) TLAČNA PLOŠČA
- 40) TLAČNA PLOŠČA
- 41) TLAČNA PLOŠČA
- 42) TLAČNA PLOŠČA
- 43) TLAČNA PLOŠČA
- 44) TLAČNA PLOŠČA
- 45) TLAČNA PLOŠČA
- 46) TLAČNA PLOŠČA
- 47) TLAČNA PLOŠČA
- 48) TLAČNA PLOŠČA
- 49) TLAČNA PLOŠČA
- 50) TLAČNA PLOŠČA
- 51) TLAČNA PLOŠČA
- 52) TLAČNA PLOŠČA
- 53) TLAČNA PLOŠČA
- 54) TLAČNA PLOŠČA
- 55) TLAČNA PLOŠČA
- 56) TLAČNA PLOŠČA
- 57) TLAČNA PLOŠČA
- 58) TLAČNA PLOŠČA
- 59) TLAČNA PLOŠČA
- 60) TLAČNA PLOŠČA
- 61) TLAČNA PLOŠČA
- 62) TLAČNA PLOŠČA
- 63) TLAČNA PLOŠČA
- 64) TLAČNA PLOŠČA
- 65) TLAČNA PLOŠČA
- 66) TLAČNA PLOŠČA
- 67) TLAČNA PLOŠČA
- 68) TLAČNA PLOŠČA
- 69) TLAČNA PLOŠČA
- 70) TLAČNA PLOŠČA
- 71) TLAČNA PLOŠČA
- 72) TLAČNA PLOŠČA
- 73) TLAČNA PLOŠČA
- 74) TLAČNA PLOŠČA
- 75) TLAČNA PLOŠČA
- 76) TLAČNA PLOŠČA
- 77) TLAČNA PLOŠČA
- 78) TLAČNA PLOŠČA
- 79) TLAČNA PLOŠČA
- 80) TLAČNA PLOŠČA
- 81) TLAČNA PLOŠČA
- 82) TLAČNA PLOŠČA
- 83) TLAČNA PLOŠČA
- 84) TLAČNA PLOŠČA
- 85) TLAČNA PLOŠČA
- 86) TLAČNA PLOŠČA
- 87) TLAČNA PLOŠČA
- 88) TLAČNA PLOŠČA
- 89) TLAČNA PLOŠČA
- 90) TLAČNA PLOŠČA
- 91) TLAČNA PLOŠČA
- 92) TLAČNA PLOŠČA
- 93) TLAČNA PLOŠČA
- 94) TLAČNA PLOŠČA
- 95) TLAČNA PLOŠČA
- 96) TLAČNA PLOŠČA
- 97) TLAČNA PLOŠČA
- 98) TLAČNA PLOŠČA
- 99) TLAČNA PLOŠČA
- 100) TLAČNA PLOŠČA

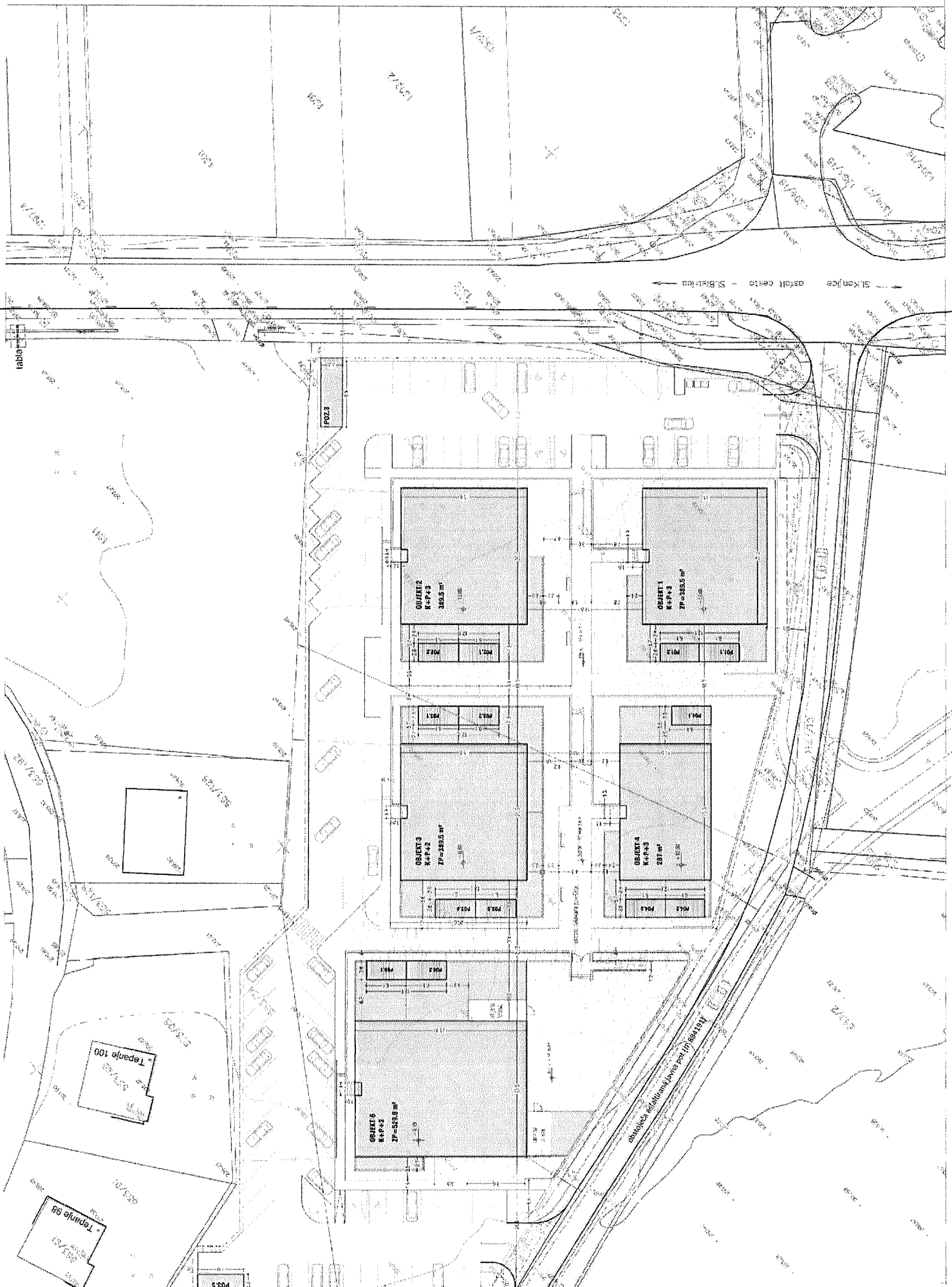
**SEZNAM OBJEKTOV**

- OBJEKT 1
- Objekt 1: 10.11
- Objekt 2: 10.12
- Objekt 3: 10.13
- Objekt 4: 10.14
- Objekt 5: 10.15
- Objekt 6: 10.16
- Objekt 7: 10.17
- Objekt 8: 10.18
- Objekt 9: 10.19
- Objekt 10: 10.20
- Objekt 11: 10.21
- Objekt 12: 10.22
- Objekt 13: 10.23
- Objekt 14: 10.24
- Objekt 15: 10.25
- Objekt 16: 10.26
- Objekt 17: 10.27
- Objekt 18: 10.28
- Objekt 19: 10.29
- Objekt 20: 10.30
- Objekt 21: 10.31
- Objekt 22: 10.32
- Objekt 23: 10.33
- Objekt 24: 10.34
- Objekt 25: 10.35
- Objekt 26: 10.36
- Objekt 27: 10.37
- Objekt 28: 10.38
- Objekt 29: 10.39
- Objekt 30: 10.40
- Objekt 31: 10.41
- Objekt 32: 10.42
- Objekt 33: 10.43
- Objekt 34: 10.44
- Objekt 35: 10.45
- Objekt 36: 10.46
- Objekt 37: 10.47
- Objekt 38: 10.48
- Objekt 39: 10.49
- Objekt 40: 10.50
- Objekt 41: 10.51
- Objekt 42: 10.52
- Objekt 43: 10.53
- Objekt 44: 10.54
- Objekt 45: 10.55
- Objekt 46: 10.56
- Objekt 47: 10.57
- Objekt 48: 10.58
- Objekt 49: 10.59
- Objekt 50: 10.60
- Objekt 51: 10.61
- Objekt 52: 10.62
- Objekt 53: 10.63
- Objekt 54: 10.64
- Objekt 55: 10.65
- Objekt 56: 10.66
- Objekt 57: 10.67
- Objekt 58: 10.68
- Objekt 59: 10.69
- Objekt 60: 10.70
- Objekt 61: 10.71
- Objekt 62: 10.72
- Objekt 63: 10.73
- Objekt 64: 10.74
- Objekt 65: 10.75
- Objekt 66: 10.76
- Objekt 67: 10.77
- Objekt 68: 10.78
- Objekt 69: 10.79
- Objekt 70: 10.80
- Objekt 71: 10.81
- Objekt 72: 10.82
- Objekt 73: 10.83
- Objekt 74: 10.84
- Objekt 75: 10.85
- Objekt 76: 10.86
- Objekt 77: 10.87
- Objekt 78: 10.88
- Objekt 79: 10.89
- Objekt 80: 10.90
- Objekt 81: 10.91
- Objekt 82: 10.92
- Objekt 83: 10.93
- Objekt 84: 10.94
- Objekt 85: 10.95
- Objekt 86: 10.96
- Objekt 87: 10.97
- Objekt 88: 10.98
- Objekt 89: 10.99
- Objekt 90: 11.00

VRSTA DOKUMENTACIJE: DIZ  
 RISA: GRADBENA IN

NARODNIC:	Sa
VODJA PROJEKTA:	Es
POBUDILACEN ARHITEKT:	Is
IZDELAVALEC:	Es

**AB obje**



OBRAZEC K-0

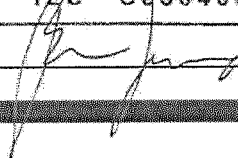
**PREDHODNI ETAŽNI NAČRT –  
STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1, TEPANJE**

Katastrska občina	1107 - TEPANJE
Številka stavbe	Večstanovanjski objekt

**Podjetje, ki je elaborat izdelalo**

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
GEOCES d.o.o.	8259097

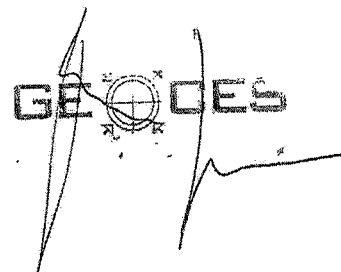
**Elaborat potrjuje**

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Bogdan Jančič	5.7.2022	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           BOGDAN JANČIČ            univ. dipl. inž. geod.            IZS Geo0400         </div> 

Konec obrazca K-0

**IZJAVA**

Koordinate točk tlorisa stavbe 1107 - Večstanovanjski objekt je določil oziroma tloris stavbe je izdelal Bogdan Jančič, ki izpolnjuje pogoje za geodetskega strokovnjaka.



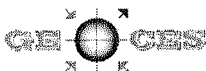

## PODATKI O PARCELI

Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
TEPANJE	1107	553/222



**BOGDAN JANČIČ**  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS Geo0400



Številka stavbe:	1107 – večstanovanjski objekt	Datum:	5.7.2022
------------------	-------------------------------	--------	----------

Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
TEPANJE	1107	553/222

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Slovenske Konjice			

Višine stavbe

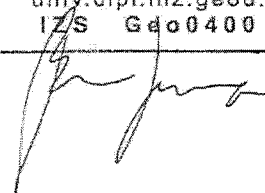
Najnižja točka (H1)	296.7
Najvišja točka (H2)	311.6
Karakteristična višina (H3)	299.5

Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	5
Številka pritlične etaže	2

Konec obrazca K-1

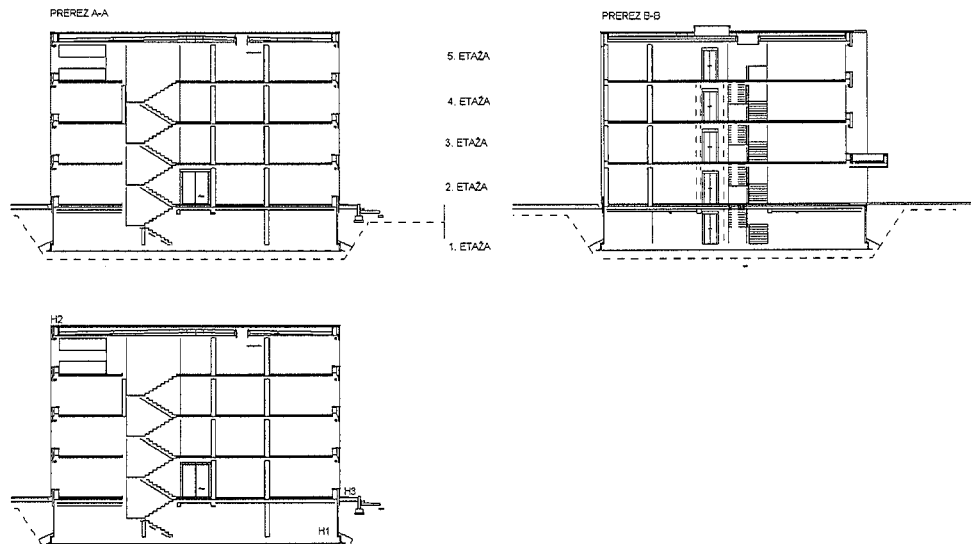
**BOGDAN JANČIČ**  
 univ. dipl. inž. geod.  
 IZS G400400




Številka stavbe: 1107 - večstanovanjski objekt

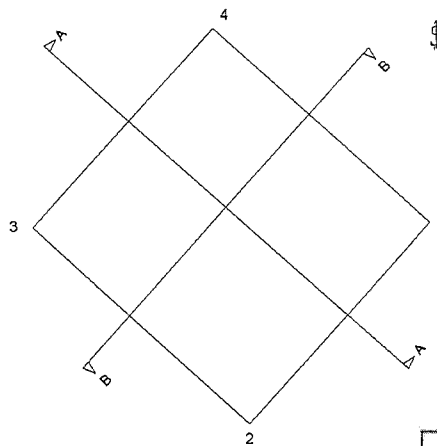
Datum: 5.7.2022

Prerez stavbe

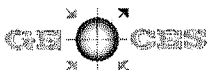


Tloris stavbe

Merilo 1 : 500

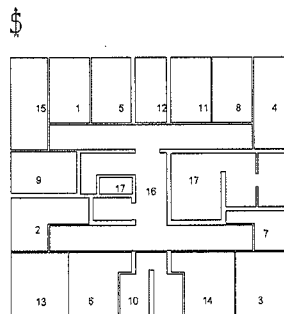
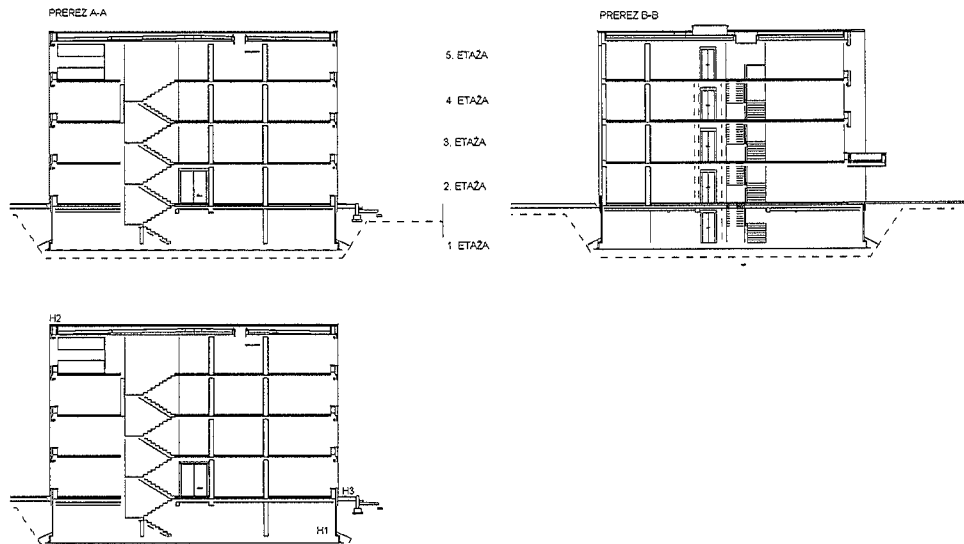


BOGDAN JANČIČ  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS Geo0400



Številka stavbe:	1107 - večstanovanjski objekt	Datum: 5.7.2022
Številka etaže:	1	

## Prerez stavbe



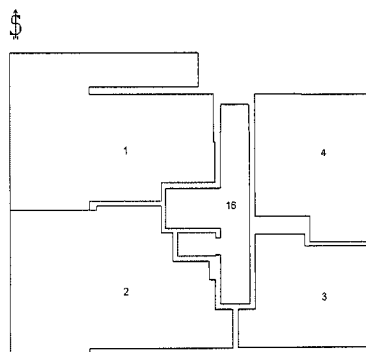
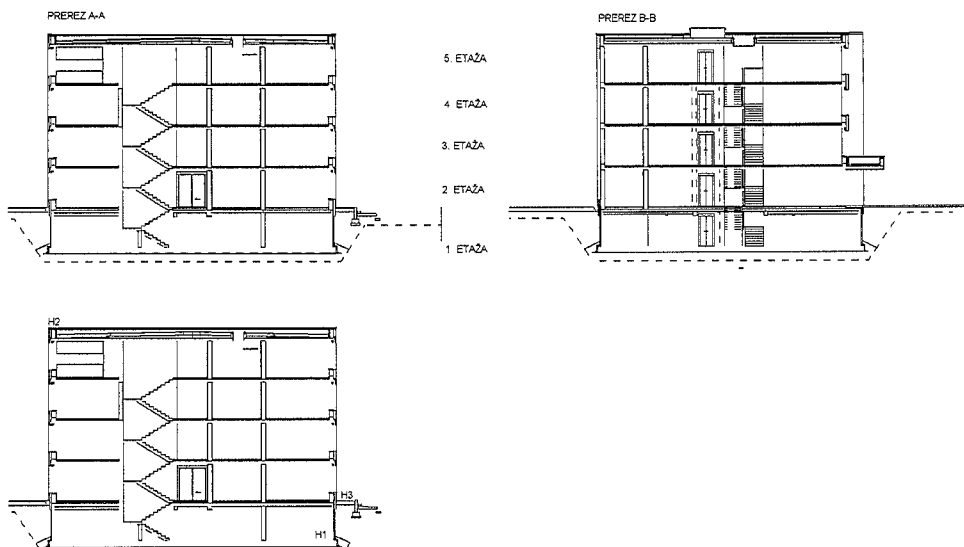
Tloris etaže

Merilo 1 : 500

BOGDAN JANČIČ  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS Gd00400

Številka stavbe:	1107 - večstanovanjski objekt	Datum: 5.7.2022
Številka etaže:	2	

Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 500

BOGDAN JANČIČ  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS G600400

Konec obrazca K-3  
**ETAŽNI NAČRT**

OBRAZEC K-3

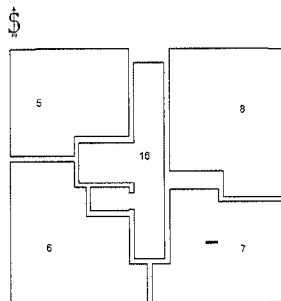
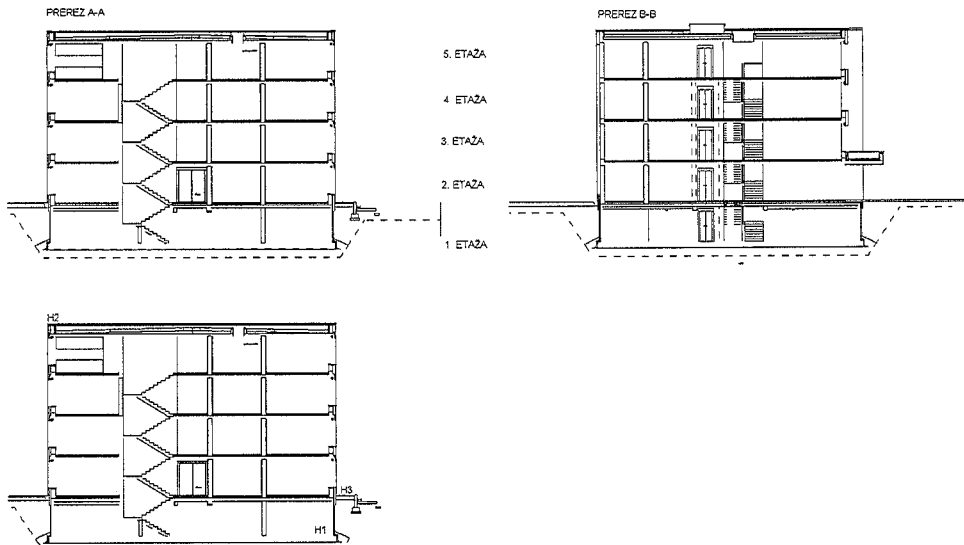
Številka stavbe:	1107 - večstanovanjski objekt	Datum: 5.7.2022
------------------	-------------------------------	-----------------



Rogaška cesta 23, 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH  
Email: bogdan.jancic@mejnik.si, GSM: 051 337 737

Številka etaže:	3	
-----------------	---	--

Prerez stavbe



Tloris etaže

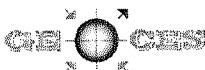
Merilo 1 : 500

**BOGDAN JANČIČ**  
 univ. dipl. inž. geod.  
 IZS Ge00400

Konec obrazca K-3  
**ETAŽNI NACRT**

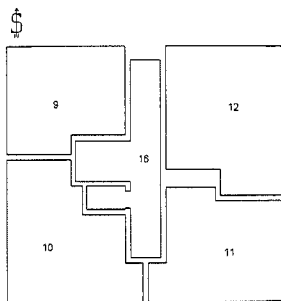
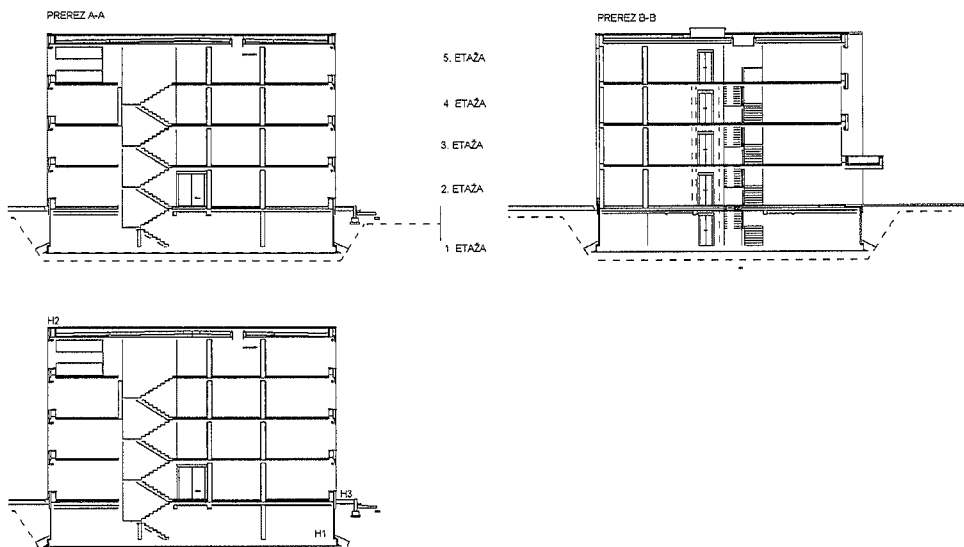
**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	1107 - večstanovanjski objekt	Datum: 5.7.2022
Številka etaže:	4	





### Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 500

**BOGDAN JANČIČ**  
 univ. dipl. inž. geod.  
 IZS G600400

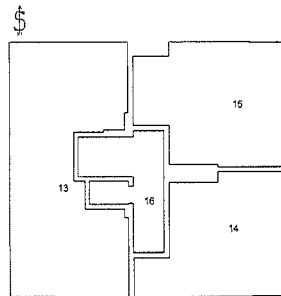
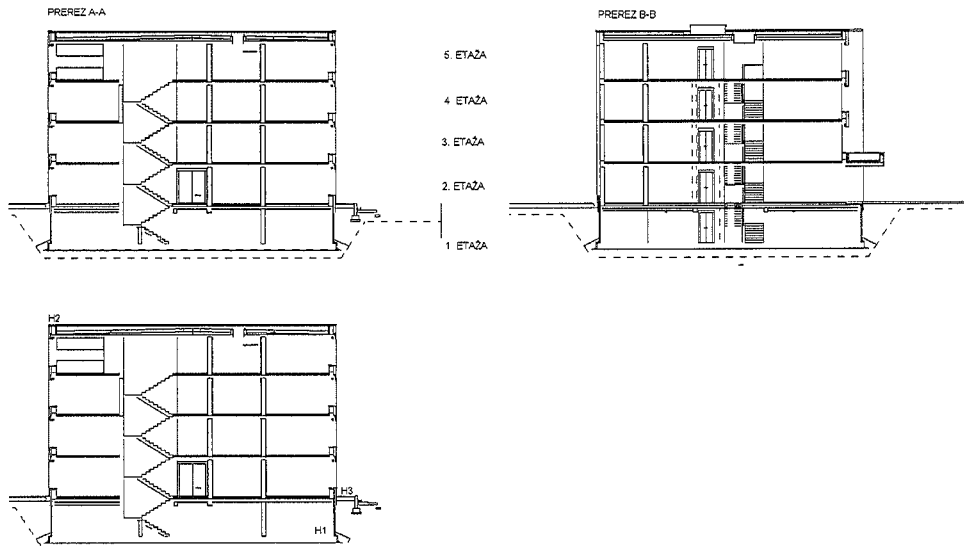
Konec obrazca K-3  
**ETAŽNI NACRT**

**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	1107 - večstanovanjski objekt	Datum: 5.7.2022
Številka etaže:	5	



Prerez stavbe



Tloris etaže

Merilo 1 : 500

BOGDAN JANČIČ  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS G400400

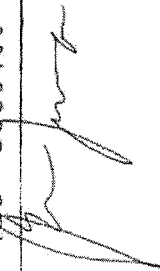
Konec obrazca K3



Številka stavbe:	1107 – večstanovanjski objekt	Datum:	5.7.2022
------------------	-------------------------------	--------	----------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka
1	1	1,2	2 stanovanje	147.7	
2	2	1,2	2 stanovanje	142.1	
3	3	1,2	2 stanovanje	79.6	
4	4	1,2	2 stanovanje	92.3	
5	5	1,3	2 stanovanje	67.9	
6	6	1,3	2 stanovanje	86.1	
7	7	1,3	2 stanovanje	71.2	
8	8	1,3	2 stanovanje	88.6	
9	9	1,4	2 stanovanje	68.9	
10	10	1,4	2 stanovanje	84.6	
11	11	1,4	2 stanovanje	75.9	
12	12	1,4	2 stanovanje	85.9	
13	13	1,5	2 stanovanje	140.5	
14	14	1,5	2 stanovanje	88.9	
15	15	1,5	2 stanovanje	96.8	
16		1,2,3,4,5	37 skupni komunikacijski prostor	233.0	
17		1	13 tehnični prostori	35.5	

**BOGDAN JANČIČ**  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS Gd00400



**PROSTORI IN POVRŠINA**

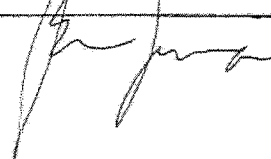
OBRAZEC K-5

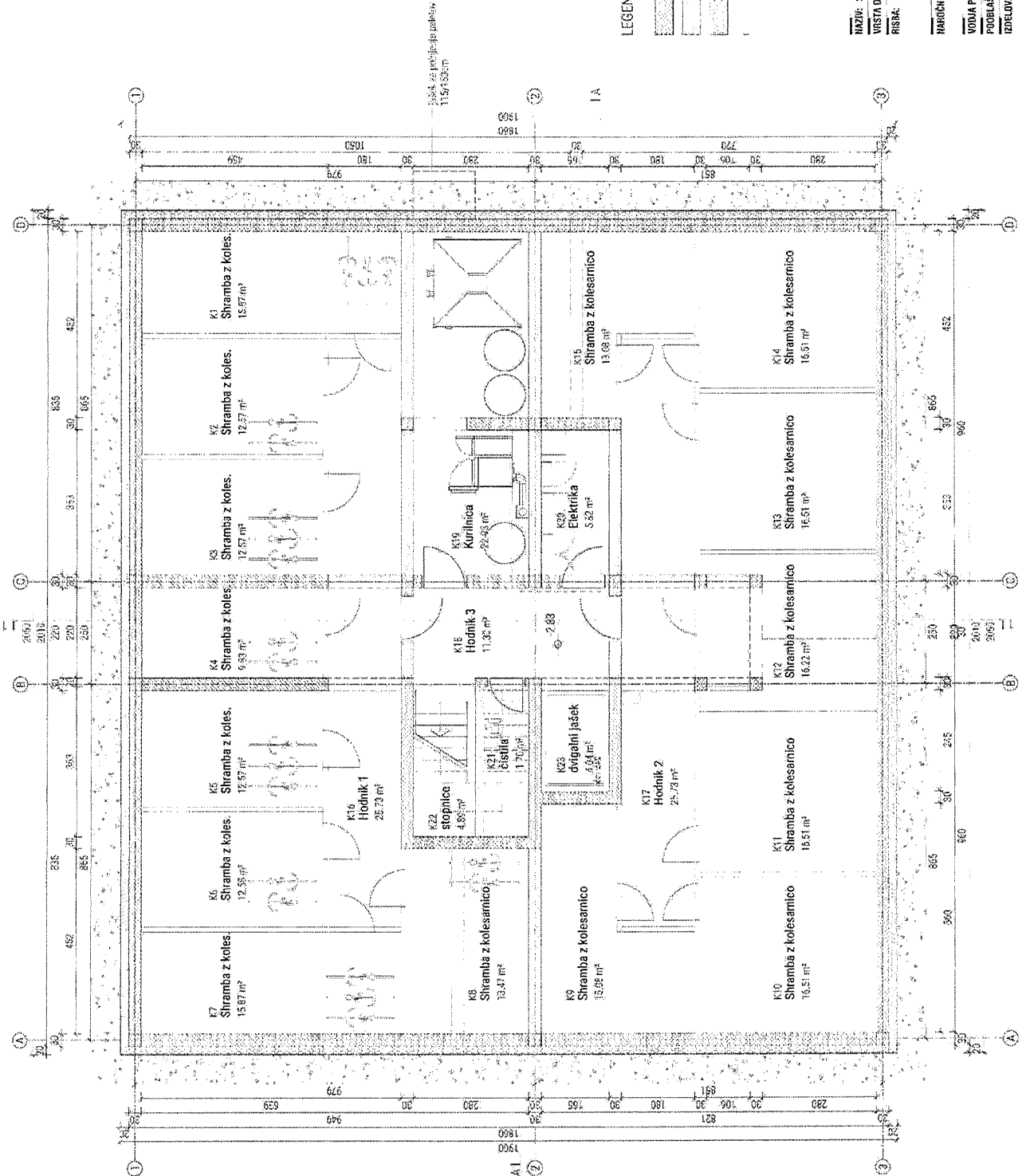
Številka stavbe:	1107 - 985	Datum: 5.7.2022
------------------	------------	-----------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	1 bivalni prostor	55.5
	8 shramba, sušilnica, pralnica	3.1
	10 odprta terasa, balkon, loža	12.4
	9 klet	12.9
	16 prostor z omejeno uporabo - vrt	63.8
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>147.7</b>
<b>2</b>	1 bivalni prostor	70.5
	8 shramba, sušilnica, pralnica	3.1
	10 odprta terasa, balkon, loža	12.4
	9 klet	15.0
	16 prostor z omejeno uporabo - vrt	41.1
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>142.1</b>
<b>3</b>	1 bivalni prostor	57.3
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	17.3
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>79.6</b>
<b>4</b>	1 bivalni prostor	70.5
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	16.8
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>92.3</b>
<b>5</b>	1 bivalni prostor	50.0
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	12.9
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>67.9</b>
<b>6</b>	1 bivalni prostor	64.2
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	16.9
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>86.1</b>
<b>7</b>	1 bivalni prostor	57.4
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	8.8
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>71.2</b>
<b>8</b>	1 bivalni prostor	70.7
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	12.9
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>88.6</b>
<b>9</b>	1 bivalni prostor	50.1
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	13.8
<b>Površina dela stavbe</b>		<b>68.9</b>
<b>10</b>	1 bivalni prostor	64.4
	10 odprta terasa, balkon, loža	5.0
	9 klet	15.2

Površina dela stavbe		<b>84.6</b>
<b>11</b>	1 bivalni prostor	58.0
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.0
	9 klet	12.9
Površina dela stavbe		<b>75.9</b>
<b>12</b>	1 bivalni prostor	70.8
	10 odprta terasa,balkon,loža	5.0
	9 klet	10.1
Površina dela stavbe		<b>85.9</b>
<b>13</b>	1 bivalni prostor	112.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	10.6
	9 klet	17.3
Površina dela stavbe		<b>140.5</b>
<b>14</b>	1 bivalni prostor	61.6
	10 odprta terasa,balkon,loža	10.4
	9 klet	16.9
Površina dela stavbe		<b>88.9</b>
<b>15</b>	1 bivalni prostor	69.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	10.7
	9 klet	16.8
Površina dela stavbe		<b>96.8</b>
<b>16</b>	37 skupni komunikacijski prostor	233.0
Površina dela stavbe		<b>233.0</b>
<b>17</b>	13 tehnični prostori	35.5
Površina dela stavbe		<b>35.5</b>

BOGDAN JANČIČ  
univ. dipl. inž. geod.  
IZS G600400





- LEGENDA:**
- armiran beton
  - zidani opazovalni zib
  - izolativna izolacija
  - prebadna stena

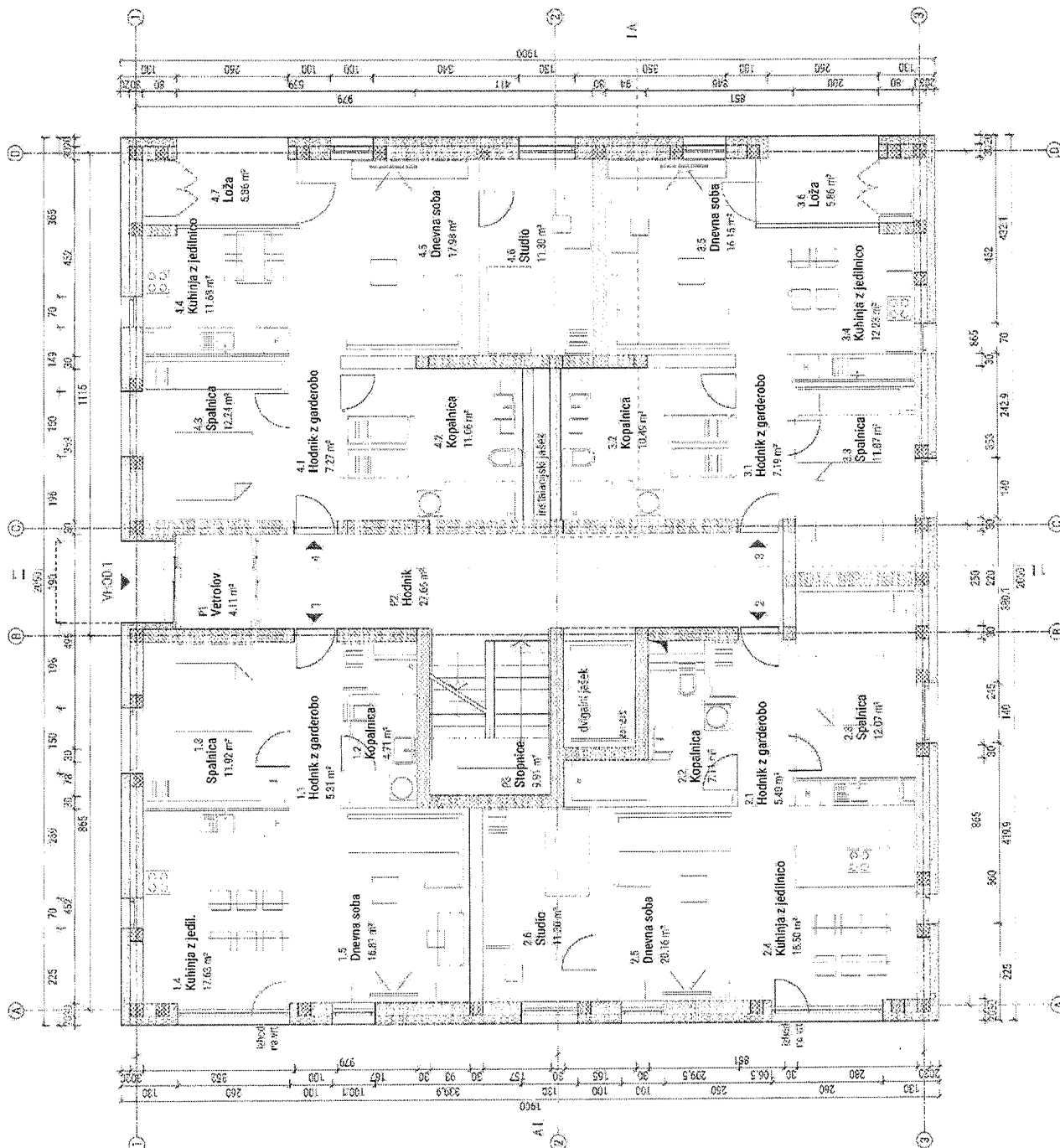
ST. PROJEKTA: 2024/1818  
 DATUM: 01.10.2024

NAZIV: STANOVANJSKA SORESA TEPELNE  
 VISTA DOKUMENTACIJE: 100 - TEHNIŠKI PRISPEV  
 RISNA: TLOŠIS KLETI BLOK 1 IN BLOK 2

PROJEKTANT: Stanovniška soseska, d.o.o.  
 VODJA PROJEKTA: Blažič, Matjaž  
 POBLSAŠENI ARHITEKT: Blažič, Matjaž  
 IZDELAVALCI: Blažič, Matjaž

ŠKALA: 1:100  
 ST. LISTA: 1.1

**AB objekt d.o.o.**



LEGENDA:

- armiran beton
- zidni vpenjalnik, žb
- ločilna ločilnica
- prešedana stena

RAZRED: STANOVANJSKA SKUPINA TERANE  
 VRSTA DOKUMENTACIJE: LOD - TERNIŠKI PRISAJI  
 RISAR: TLOŠIS PRITLIČJA BLOK 1 IN BLOK 2

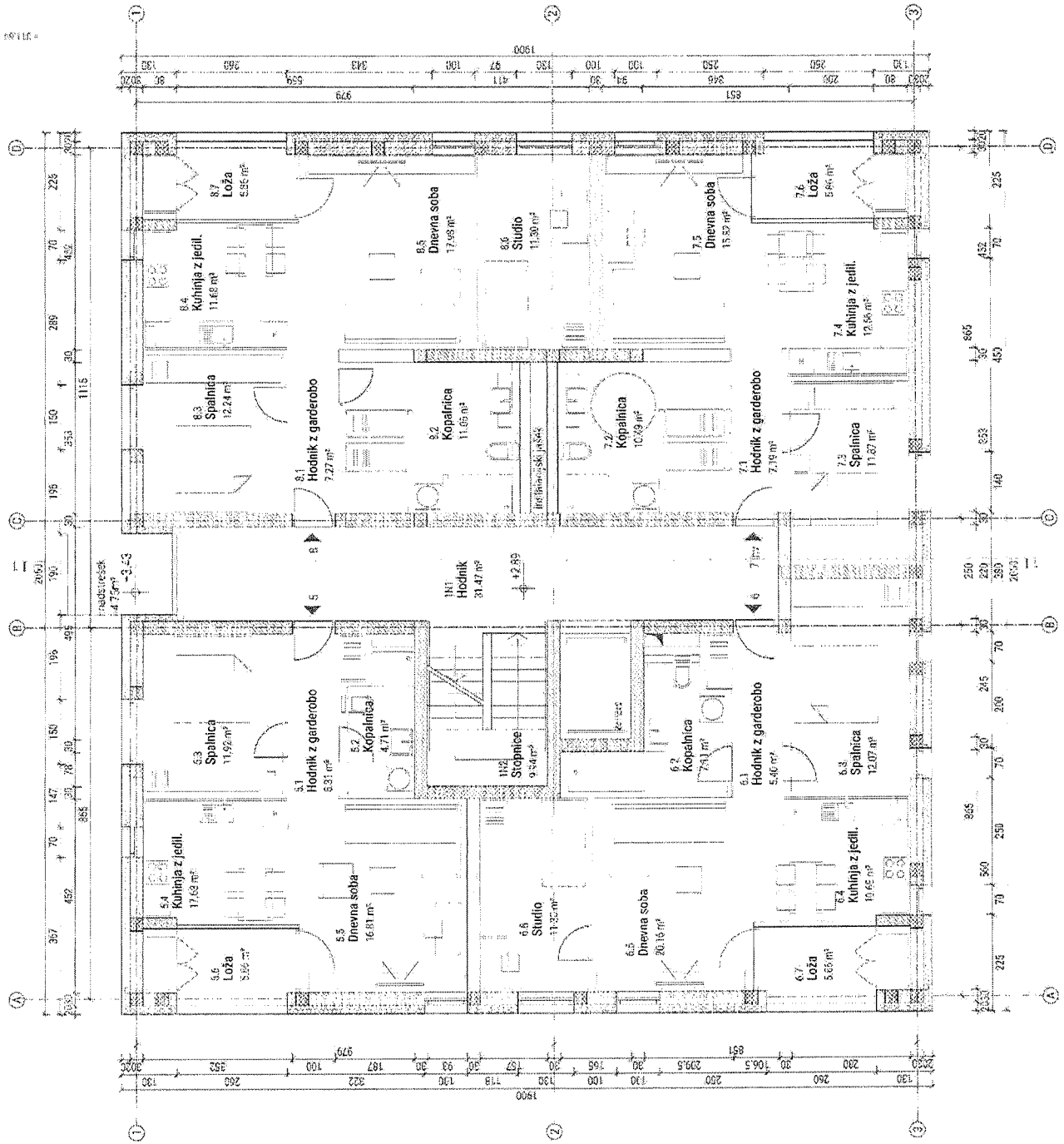
ŠT. PROJEKTA: 2021/018  
 DATUM: 01/10/2021

PROJEKTANT: Splošna inženjerska družba S.Č. d.o.o.  
 Brestanica 12, Slovenija Kranj  
 VODJA PROJEKTA: Boštjan KRAMAR, d.l.a., ZAPS A-2009  
 DOBROSLAVEN ARHITEKT: Boštjan KRAMAR, d.l.a., ZAPS A-2009  
 IZDELAVALCI: Boštjan KRAMAR, d.l.a., ZAPS A-2009  
 SARAJA: SARAJA, d.o.o.

MEMO: 1:100  
 ST. LISTA: 1.2

**AB objekt d.o.o.**

PROJEKT ZA PREDKVALIFIKACIJSKO  
 INŽENJERSKO IN STROJNICO



LEGENDA:

- armiran beton
- zidni opekarji zid
- keramični hodniki
- pesekane stene

RAZNA: S'ARHITECTURNA SOGLESNA TEPANJE  
 VRSNA DOKUMENTACIJA: 100 - TEPANJE PRISIL  
 RISSA: TLOVIS 1. NADSTROPJA BLOK 1 IN BLOK 2

ST. PROJEKTA: 2024/182  
 DATUM: OKTOBER 2021

MAŠROČNIK: Slovenska podjetja - Center Nova  
 Krasje 12, Slovenska Konjica

VODJA PROJEKTA: Evžen Mabil, o.d.l., ZAPS A-2005

POBUDILASČEN ARHITEKT: Evžen Mabil, o.d.l., ZAPS A-2005

IZDELAVALEC: Evžen Mabil, o.d.l.,  
 Samostojna delovna dejavnost

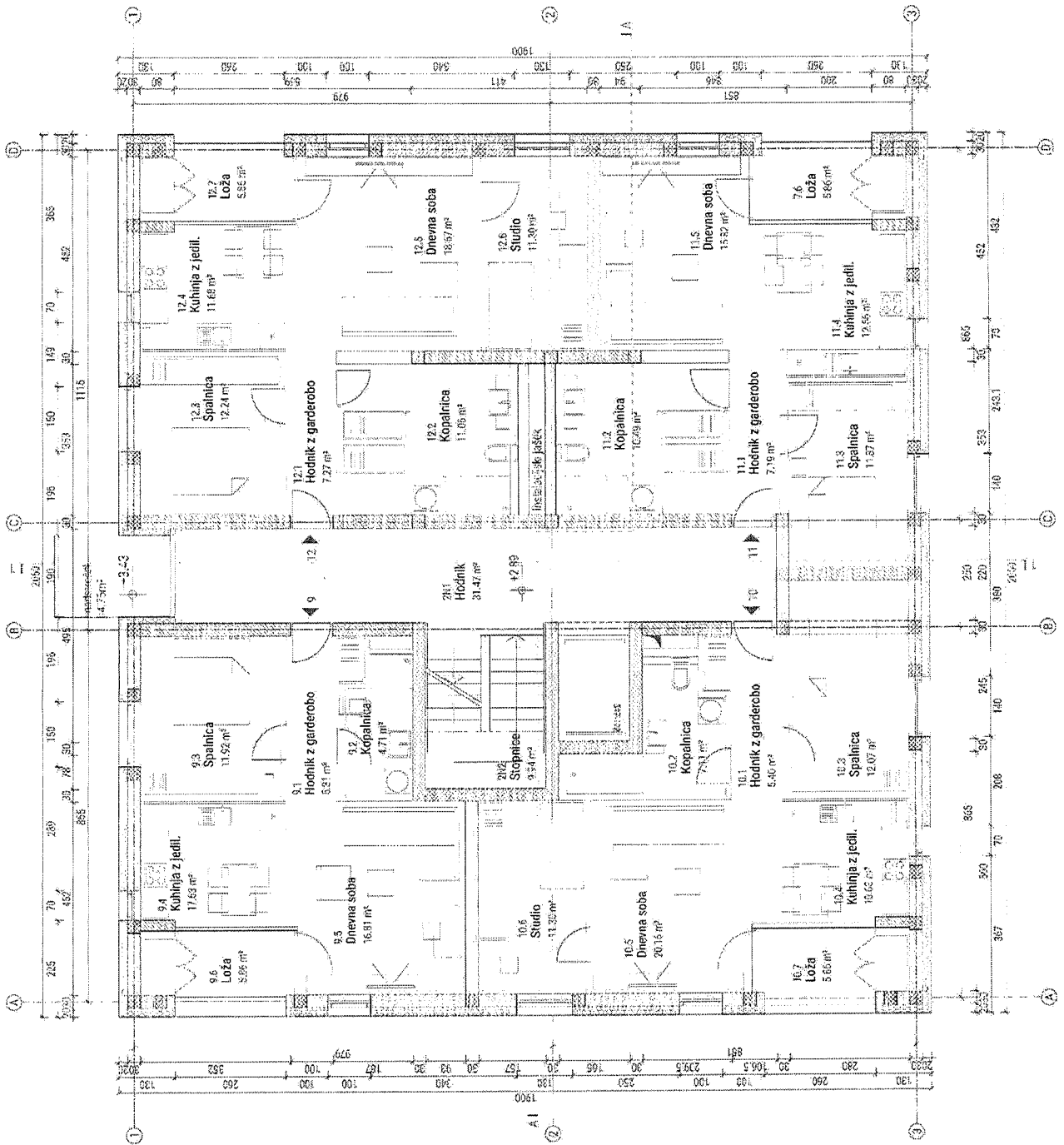
MAŠROČNIK: 1:100

ST. LISTA: 1.3

**AB objekt d.o.o.**

PODJETJE ZA PROJEKTIŠANJE  
 INženiring in storitve





LEGENDA:

- armiran beton
- zbirni odpadni žeb
- nobilna hidroizolacija
- pesčena stena

RAZVA: STANOVANJSKA SORESKA TEPANJE  
 VRSNA ORIENTACIJE: SMO - TERNIČNE PRISOLJE  
 RISA: TLORES 2 NADSTROPJA BLOK 1 IN BLOK 2

ST. PROJEKTA: 2024/1818  
 DATUM: OKTوبر 2023

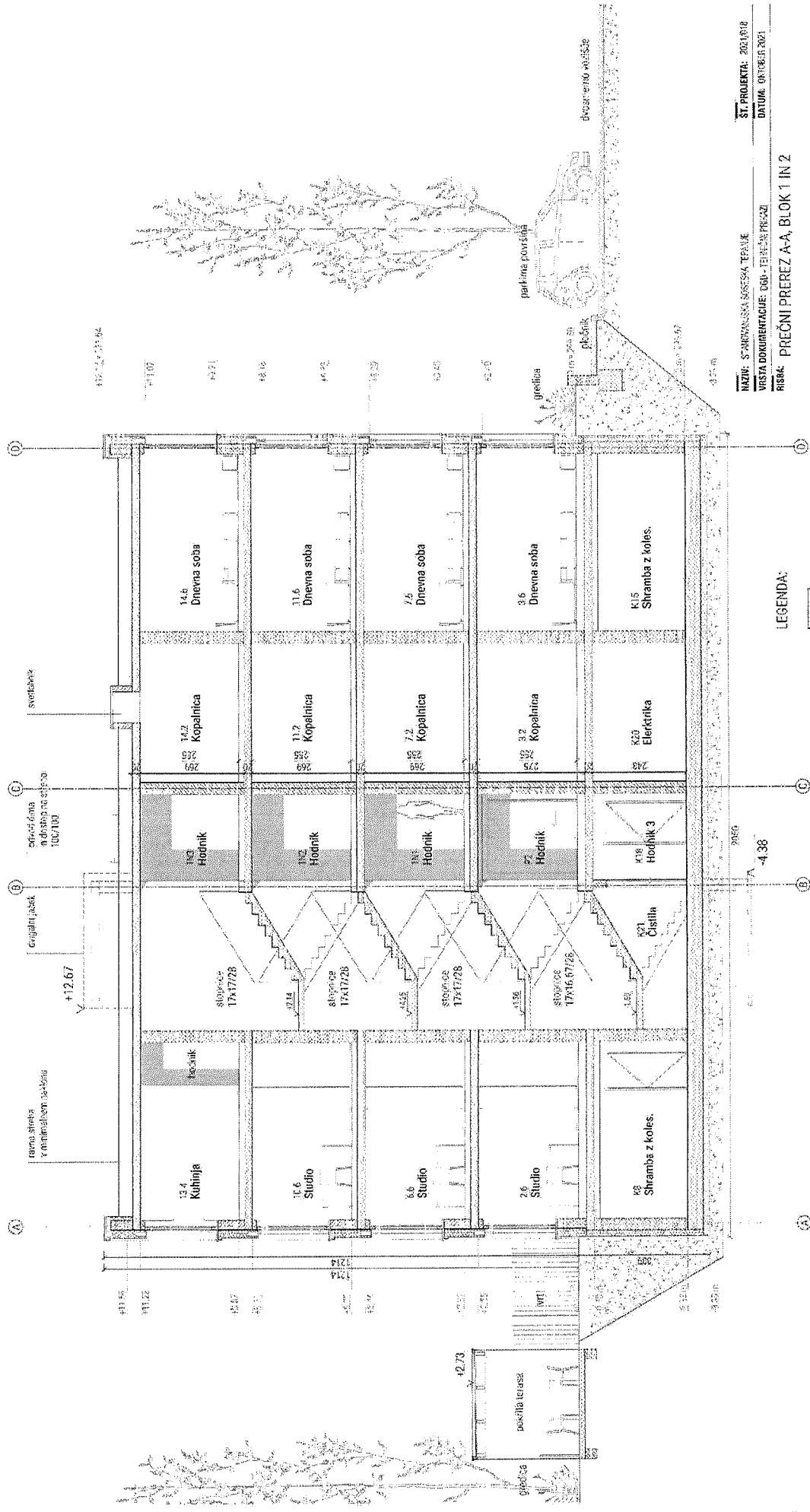
MARČUČNIK: Slovenska podjetja, kopije d.o.o.  
 Masovna ul. 12, Slovenija, Koparje  
 VODNA PROJEKTA: BUDIMAR PROJEKTI, ZABOJA A-2009  
 PROJEKCIJSKI ARHITEKT: BUDIMAR PROJEKTI, ZABOJA A-2009  
 TIRELOVALCI: BUDIMAR PROJEKTI, ZABOJA A-2009  
 Smerina 2/A, m. l. j.

MERILO: 1:100  
 ST. LISTA: 1.4

**AB objekt d.o.o.**  
 PODALJŠKA POKRANJAVSKA  
 UL. 11, 1000 LJUBLJANA  
 INŽENIRING IN STROJNITVE







**ST. PROJEKTA:** 2021/018  
**VRSTA DOKUMENTACIJE:** EGD - TEHNIŠKI PRISPEV  
**RISNA:** PREČNI PREREZ A-A, BLOK 1 IN 2

**AVTORI:** Strokovna podjetja: Svojpot d.o.o.,  
 d.o.o. in T2, Slovenske konjice  
**VODJA PROJEKTA:** Bogdan Malin, d.o.o., ZAPS A-2009  
**POBODLASENI ARHITEKT:** Bogdan Malin, d.o.o., ZAPS A-2009  
**IZDELOVALCI:** Bogdan Malin, d.o.o.,  
 Sanarhna y.d.m.b.l.

**AB objekt d.o.o.**  
 PODJETJE ZA PROJEKTIŠANJE,  
 INŽENIRING IN STROJNITVE  
 Šte. ul. 217  
 1000 Ljubljana, Slovenija  
 Tel: +386 (0)1 422 11 11  
 E-mail: info@abobjekt.si

**SKALA:** 1:100  
**ST. LISTA:** 1.7

**LEGENDA:**

- armiran beton
- zidani opečnat zid
- toplotna izolacija
- predfalna stena



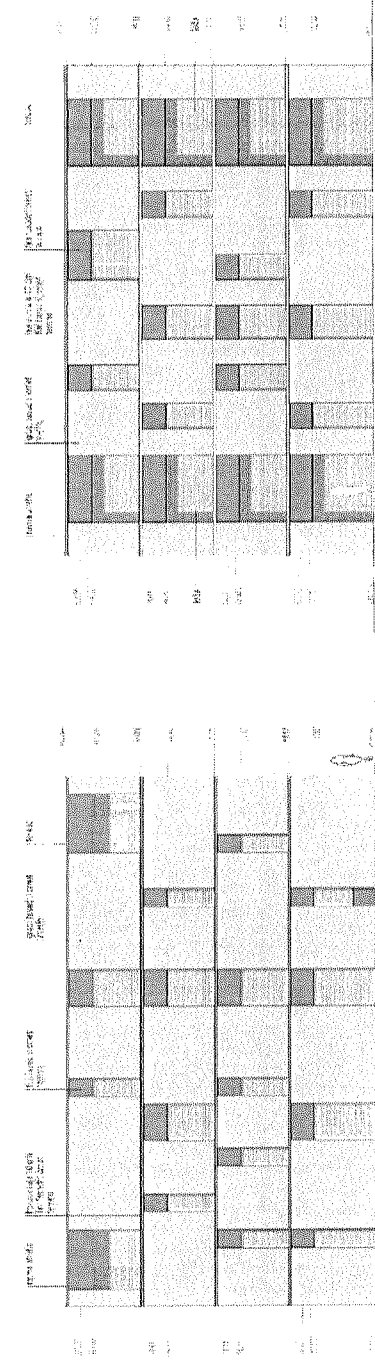
SEVEROVZHODNA (VHODNA) FASADA

JUGOVZHODNA FASADA  
proti regionalni cesti



JUGOVZHODNA FASADA  
proti javni občinski poti

SEVEROVZHODNA FASADA



**IMENOVANJE:** STARIŠKA ŠOLSKA TERASE  
**ŠT. PROJEKTA:** 2021/018  
**VRSTA DOKUMENTACIJE:** 160 - TEHNIŠKI PROJEKT  
**DATAJA:** 01.06.2021  
**RISBA:** FASADE, BLOK 1 IN 2

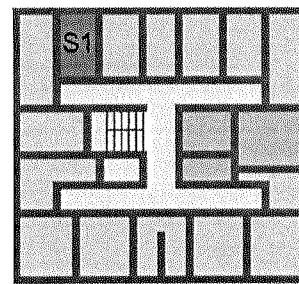
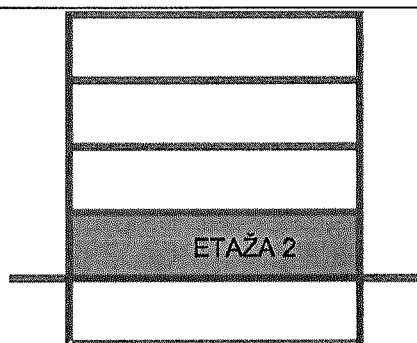
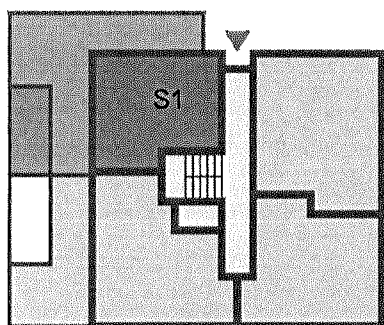
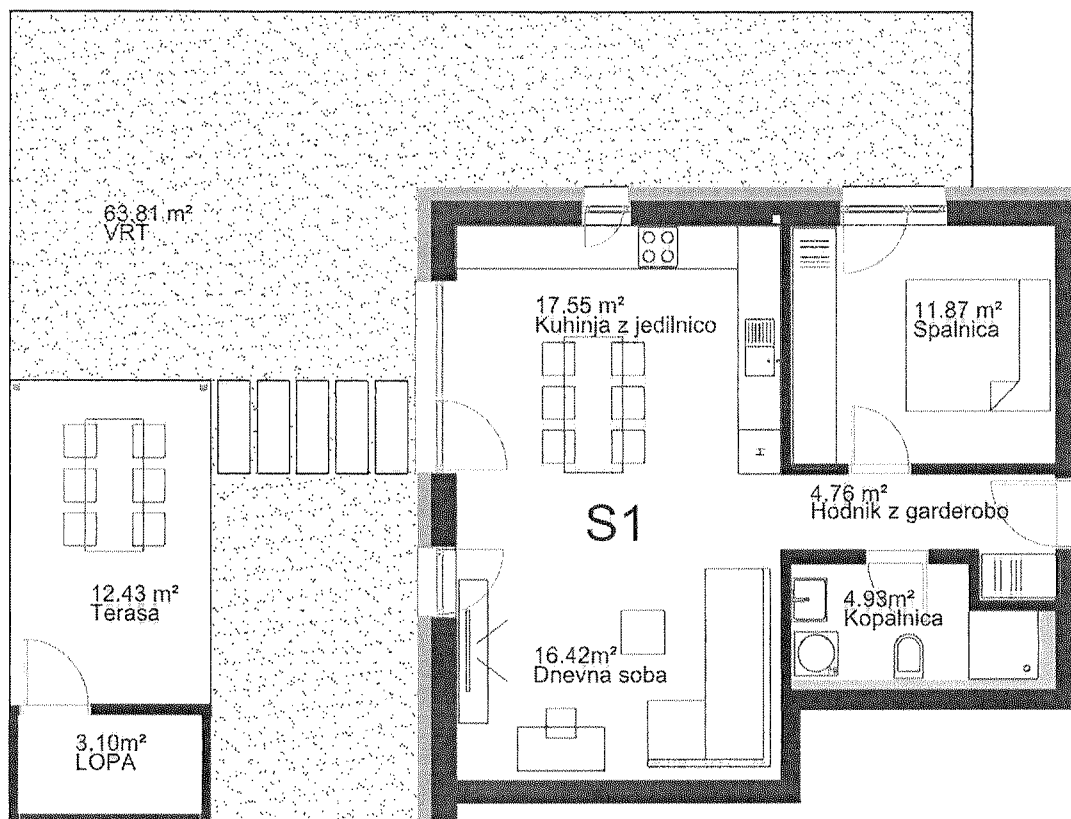
**PROJEKTANT:** SPOLEK ARHITEKTOV  
 K. Šušteršič, M. Šušteršič  
**VODJA PROJEKTA:** Roklan Matičič, ZAPS A-2009  
**POBUDILSKI ARHITEKT:** B. Šušteršič, ZAPS A-2009  
**IZDELAVALEC:** Roklan Matičič, ZAPS A-2009

**AB objekt d.o.o.**  
 POUČILO ZA PRAKTIČNO  
 IZVEDENJE IN STORITVE

**ST. LISTA:** 1.9  
**MEŠILO:** 1:200


Blok A

stanovanje	sobe	m2					površina	% lastništva
		bivalna	shramba	loža	lopa	vrt		
A.S1	2	55,53	12,86	0,00	15,53	63,81	147,73	10,43%
A.S2	3	70,53	15,03	0,00	15,53	41,13	142,22	10,04%
A.S3	2	57,32	17,33	4,98			79,63	5,62%
A.S4	3	70,50	16,77	4,98			92,25	6,51%
A.S5	2	50,04	12,86	4,98			67,88	4,79%
A.S6	3	64,24	16,86	4,98			86,08	6,08%
A.S7	2	57,40	8,75	4,98			71,13	5,02%
A.S8	3	70,74	12,86	4,98			88,58	6,25%
A.S9	2	50,13	13,77	4,98			68,88	4,86%
A.S10	3	64,41	15,18	4,98			84,57	5,97%
A.S11	2	57,97	12,86	4,98			75,81	5,35%
A.S12	3	70,77	10,05	4,98			85,80	6,06%
A.S13	4	112,62	17,33	10,55			140,50	9,92%
A.S14	2	61,65	16,86	10,43			88,94	6,28%
A.S15	2	69,31	16,77	10,70			96,78	6,83%

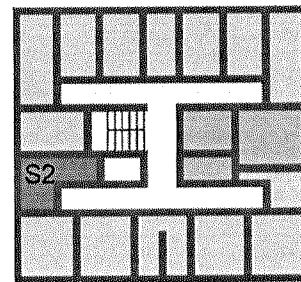
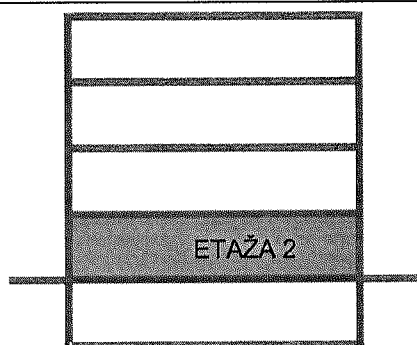
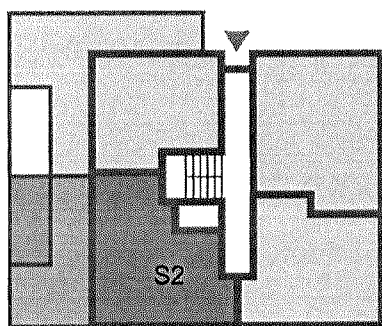
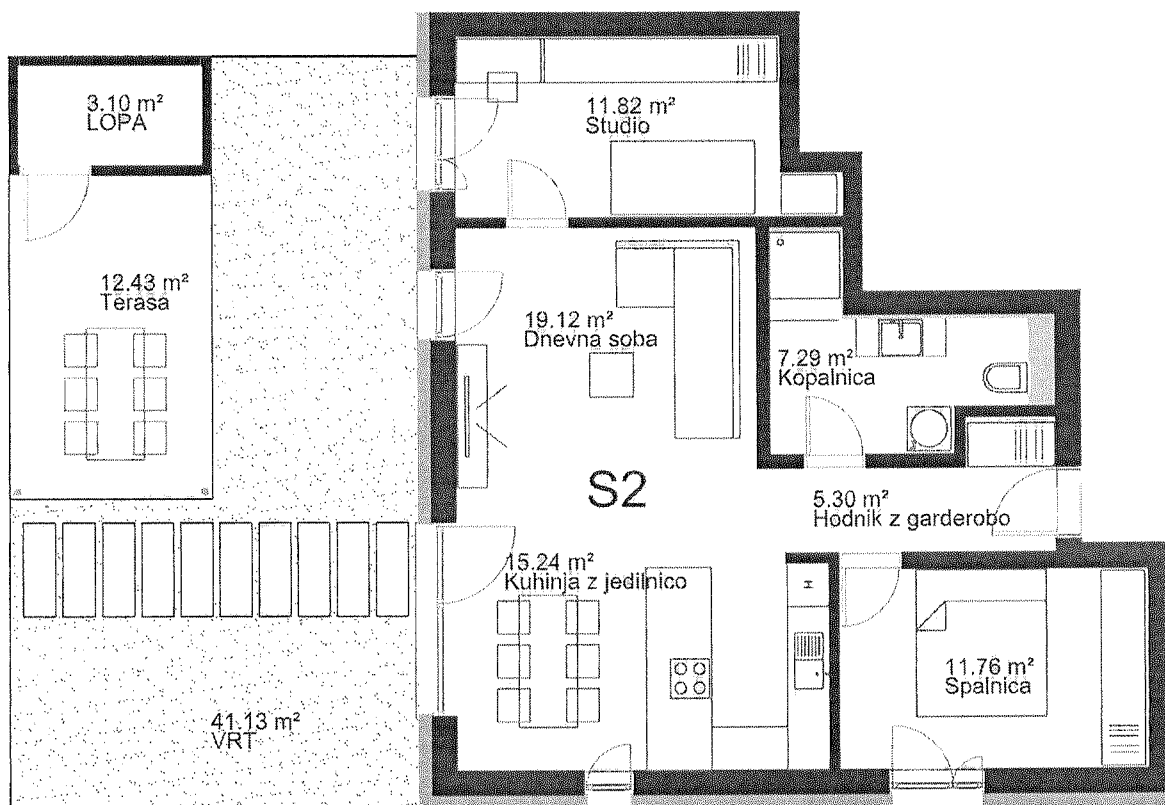


## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

### ETAŽA 2 - PRITLIČJE - STANOVANJE S1


merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022

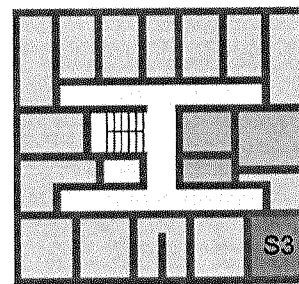
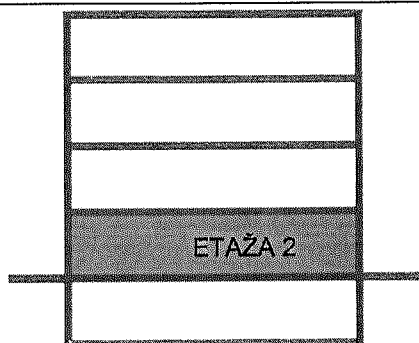
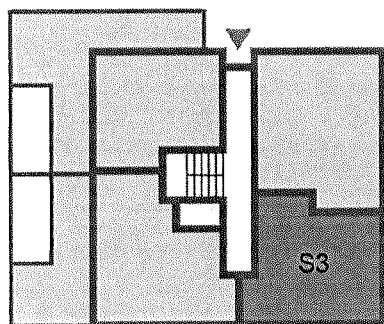
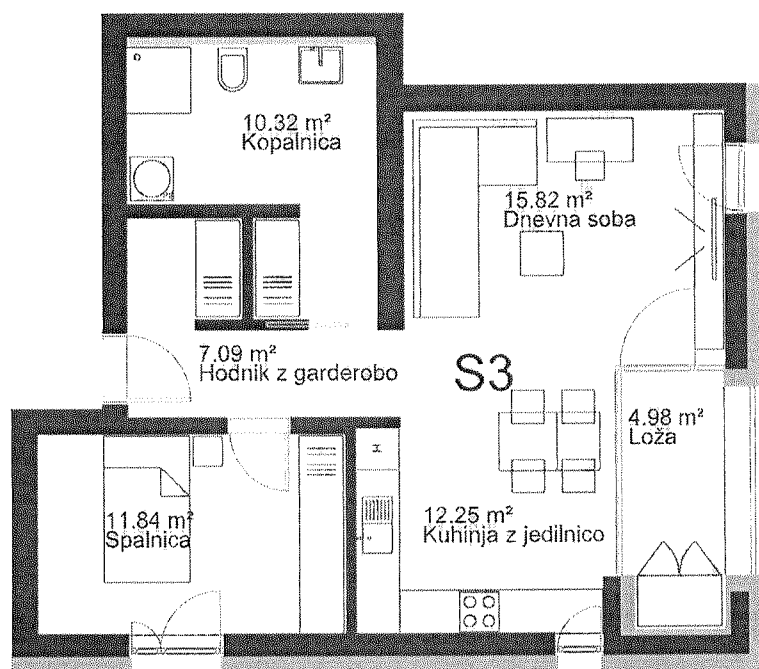




## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 2 - PRITLIČJE - STANOVANJE S2

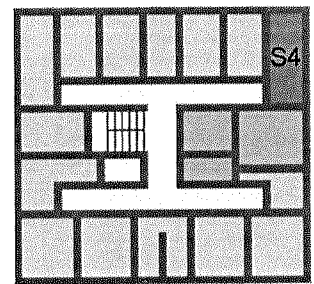
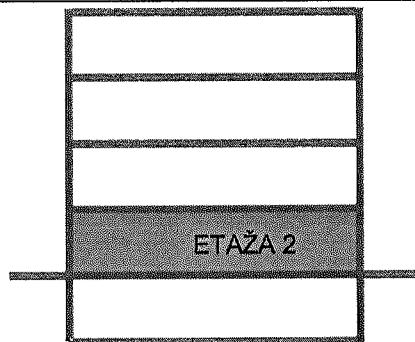
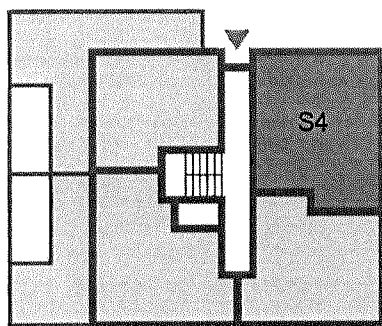
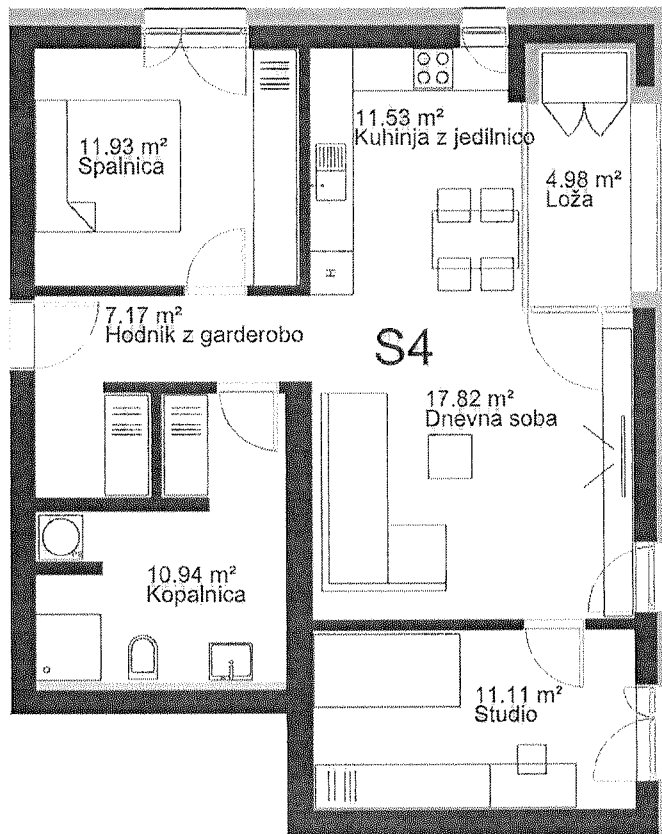
merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 2 - PRITLIČJE - STANOVANJE S3

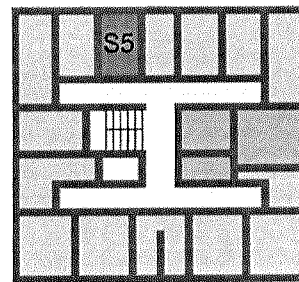
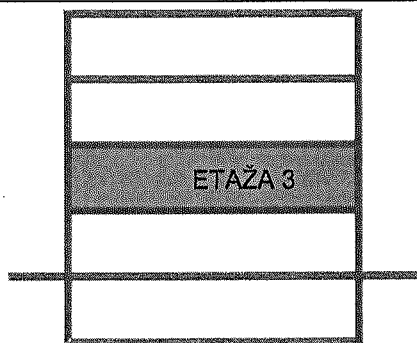
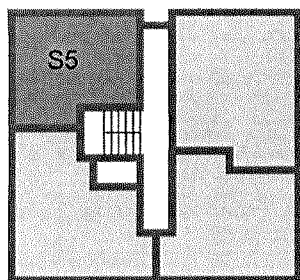
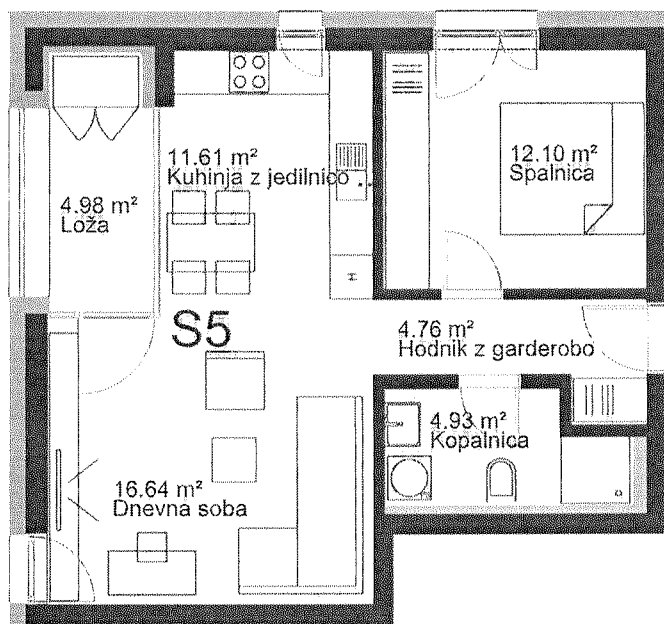
merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 2 - PRITLIČJE - STANOVANJE S4

merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022

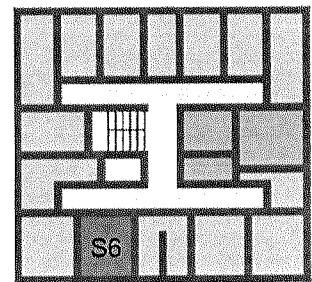
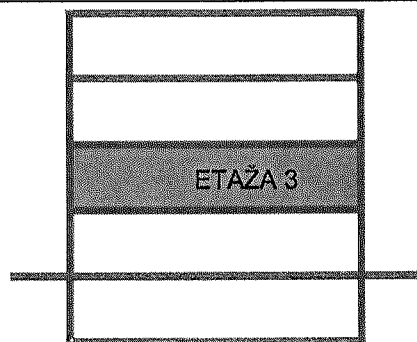
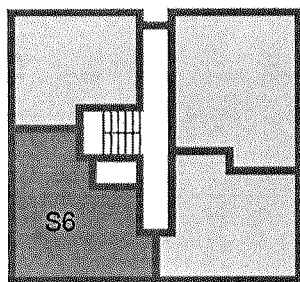
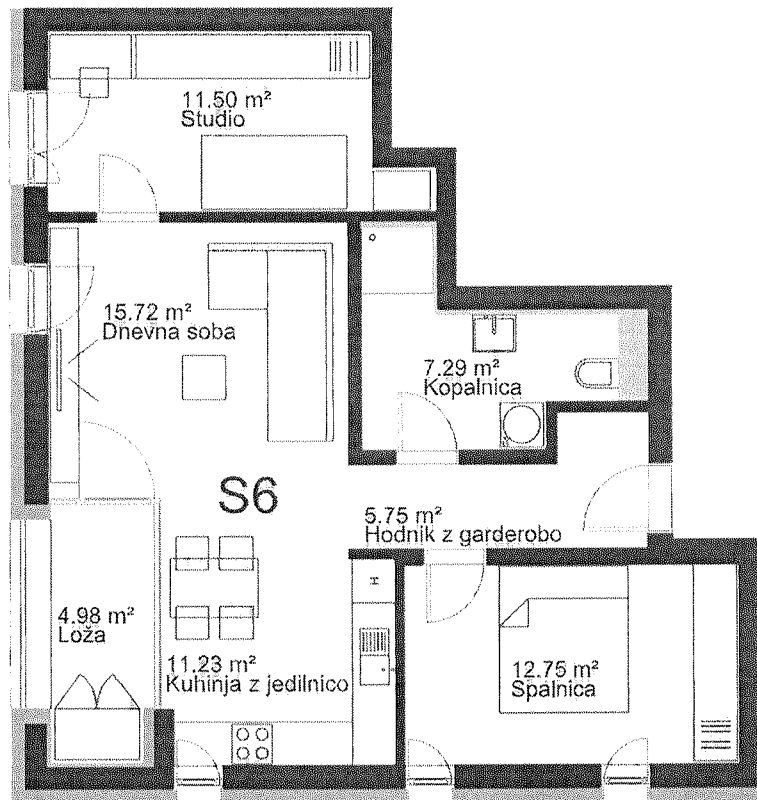


## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

### ETAŽA 3 - 1. NADSTROPJE - STANOVANJE S5


merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400

datum Julij 2022

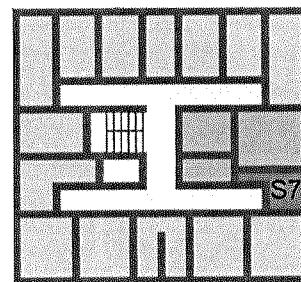
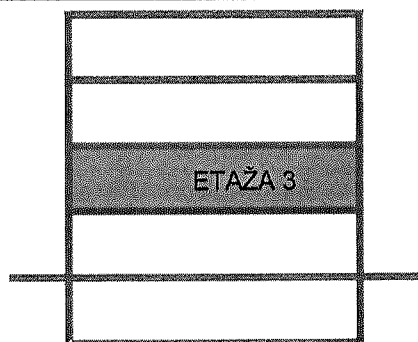
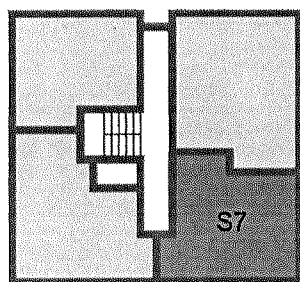
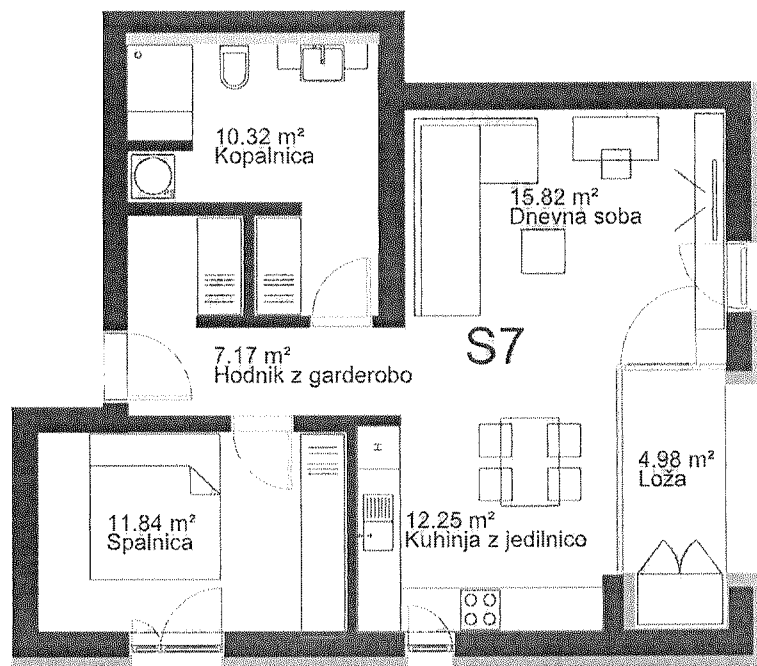


## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

### ETAŽA 3 - 1. NADSTROPJE - STANOVANJE S6


merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400

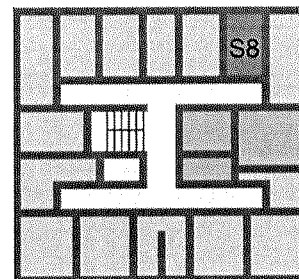
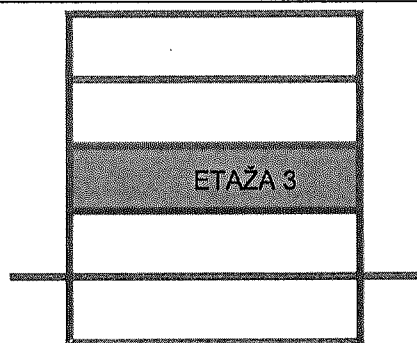
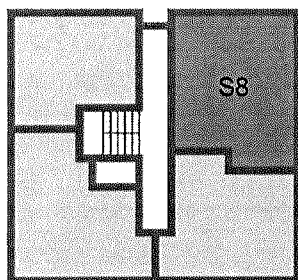
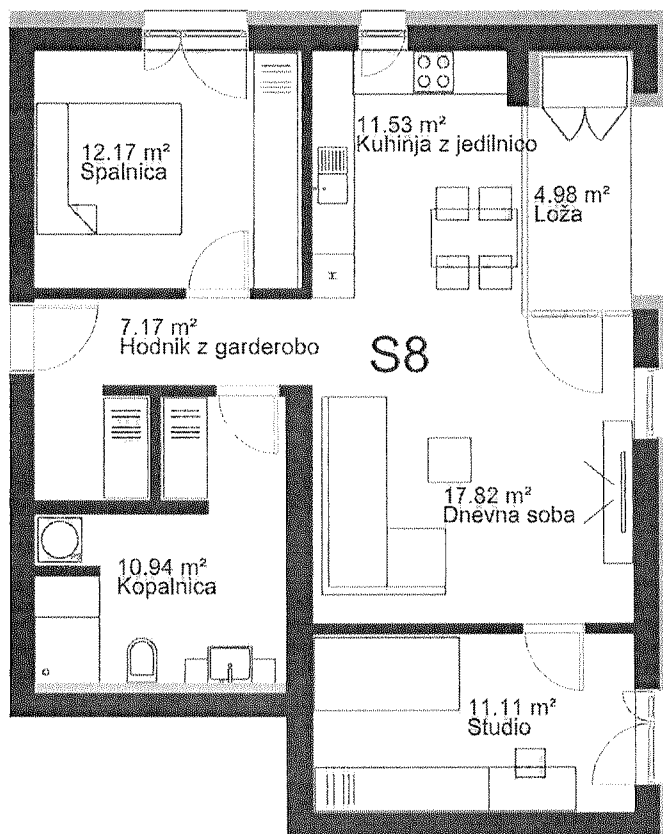
datum Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 3 - 1. NADSTROPJE - STANOVANJE S7

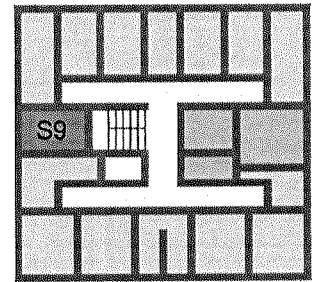
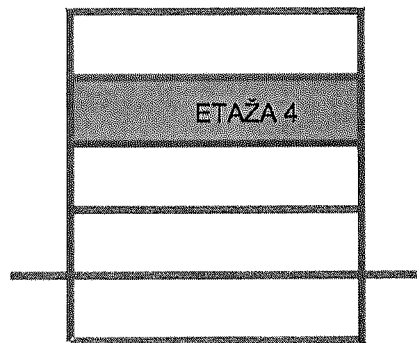
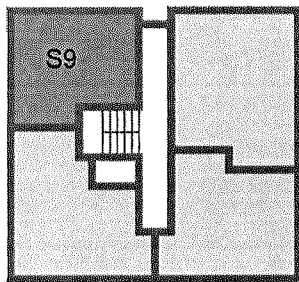
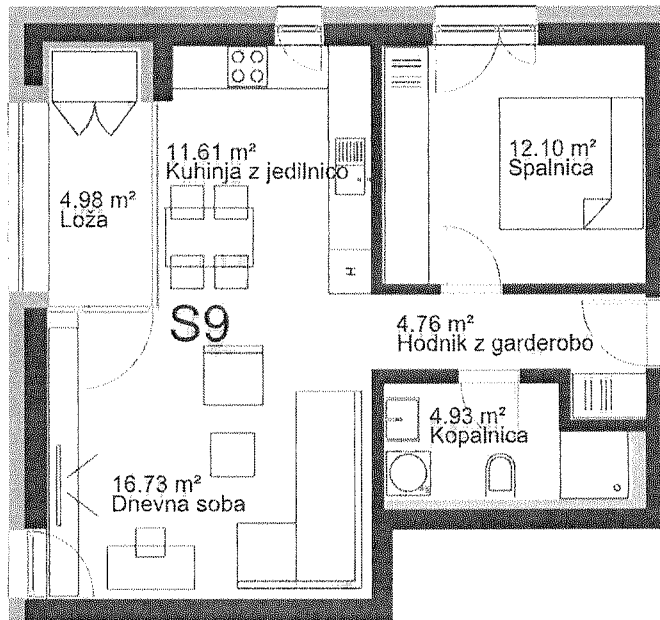
merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 3 - 1. NADSTROPJE - STANOVANJE S8

merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022

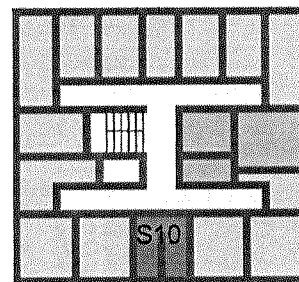
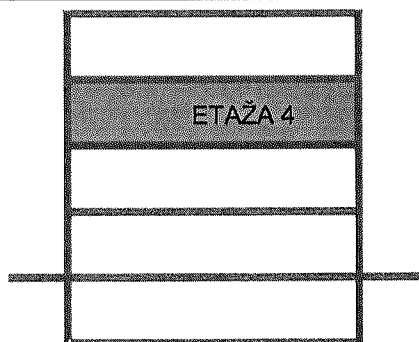
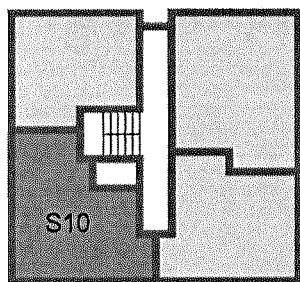
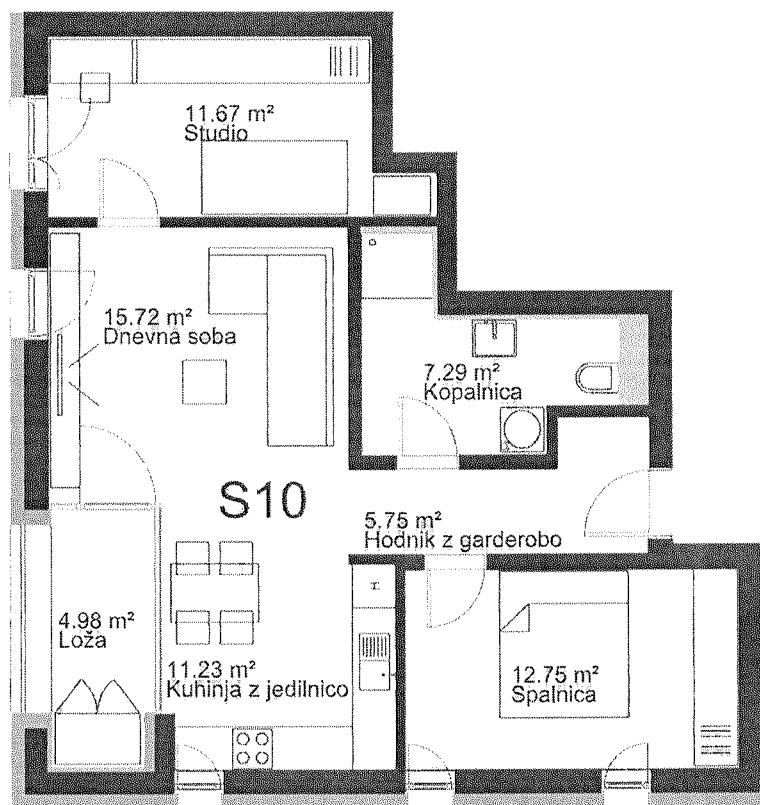


## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

### ETAŽA 4 - 2. NADSTROPJE - STANOVANJE S9


merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



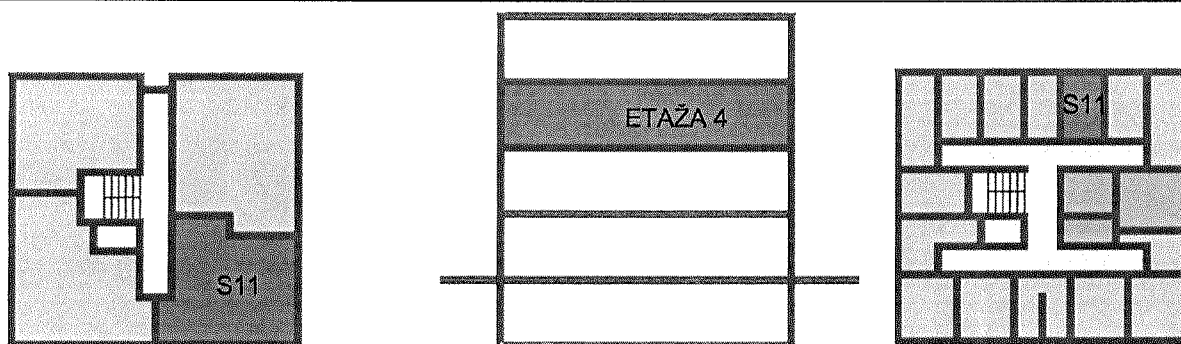
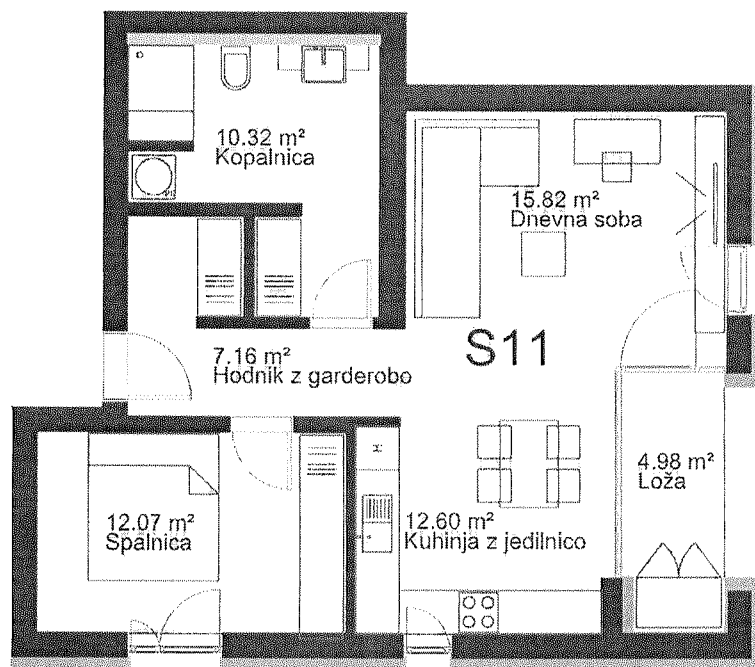


## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

### ETAŽA 4 - 2. NADSTROPJE - STANOVANJE S10


merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400

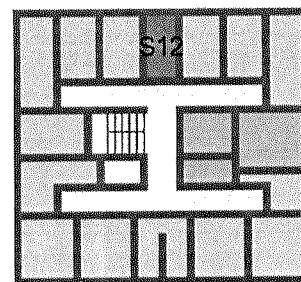
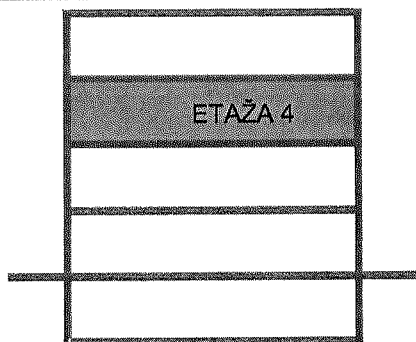
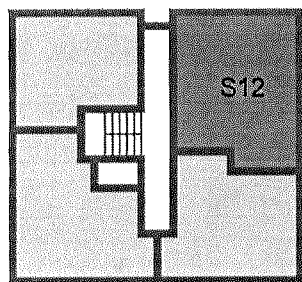
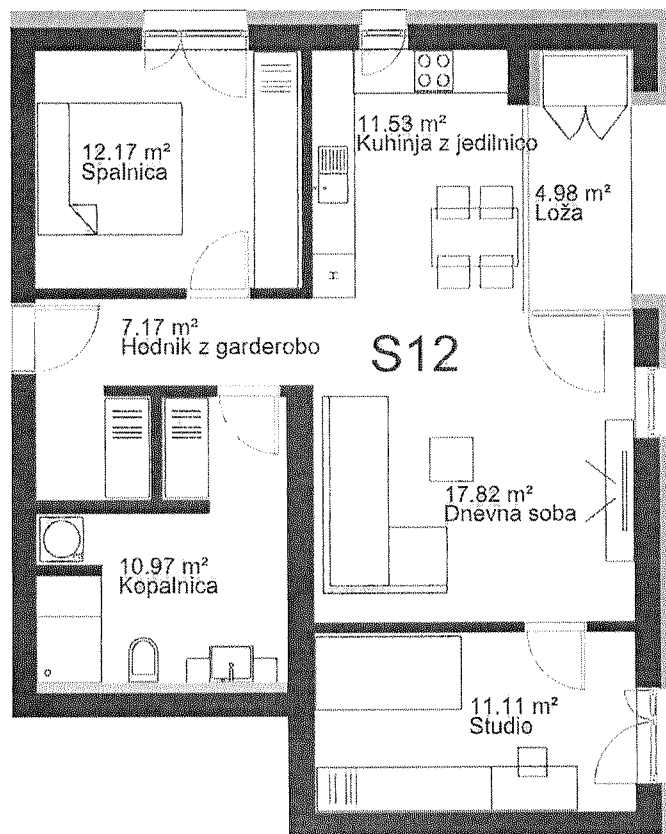
datum Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 4 - 2. NADSTROPJE - STANOVANJE S11

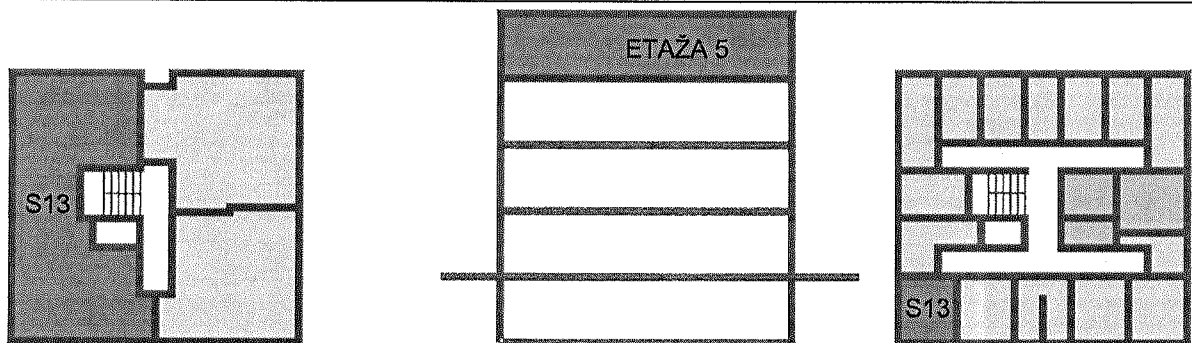
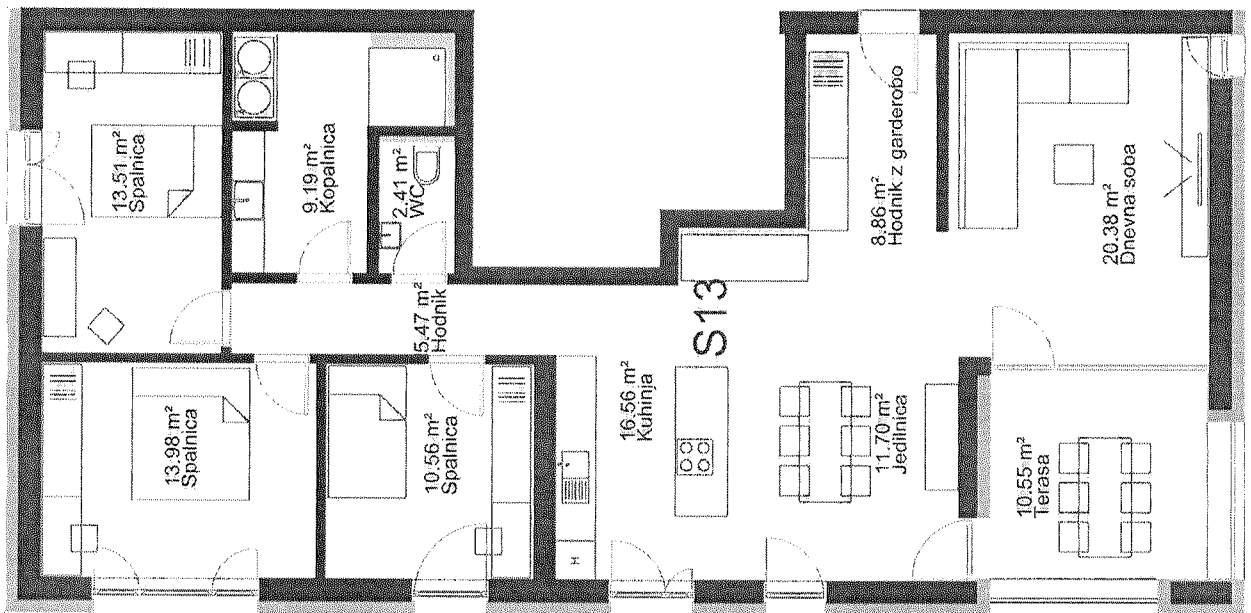
merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 4 - 2. NADSTROPJE - STANOVANJE S12

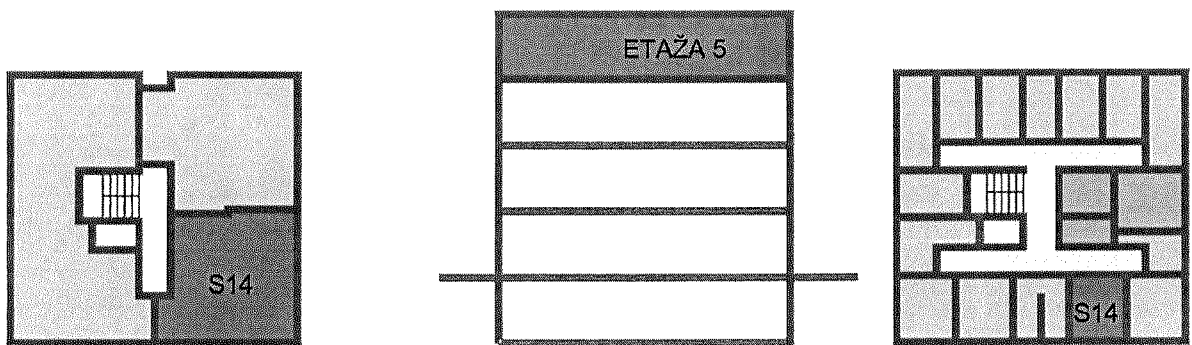
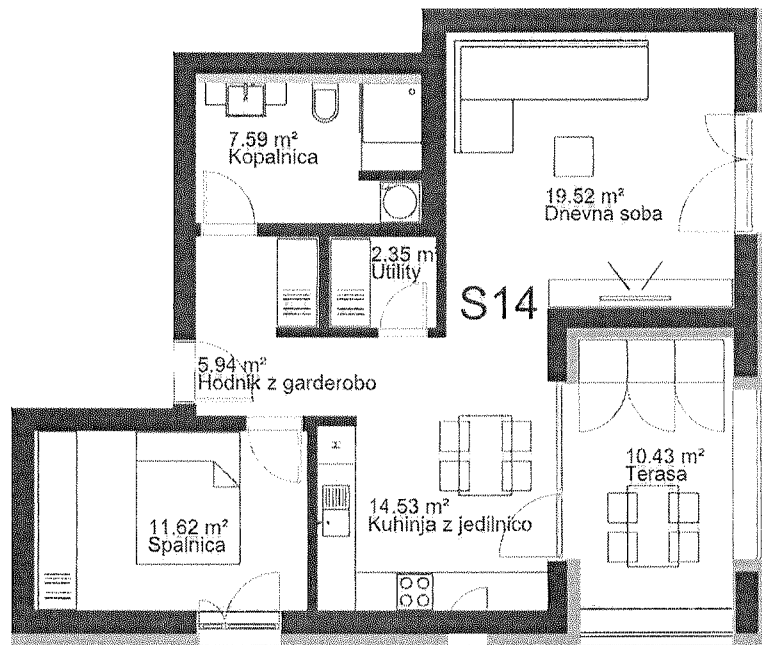
merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 5 - 3. NADSTROPJE - STANOVANJE S13

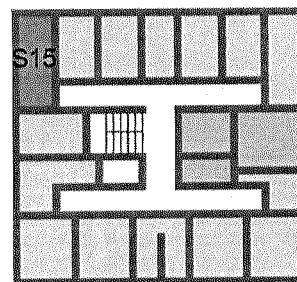
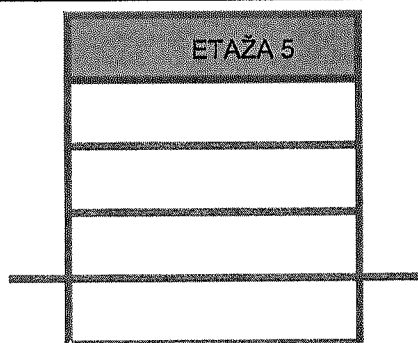
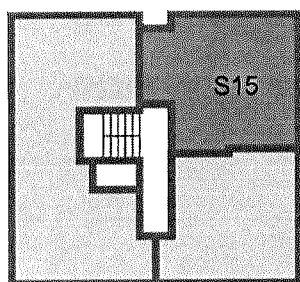
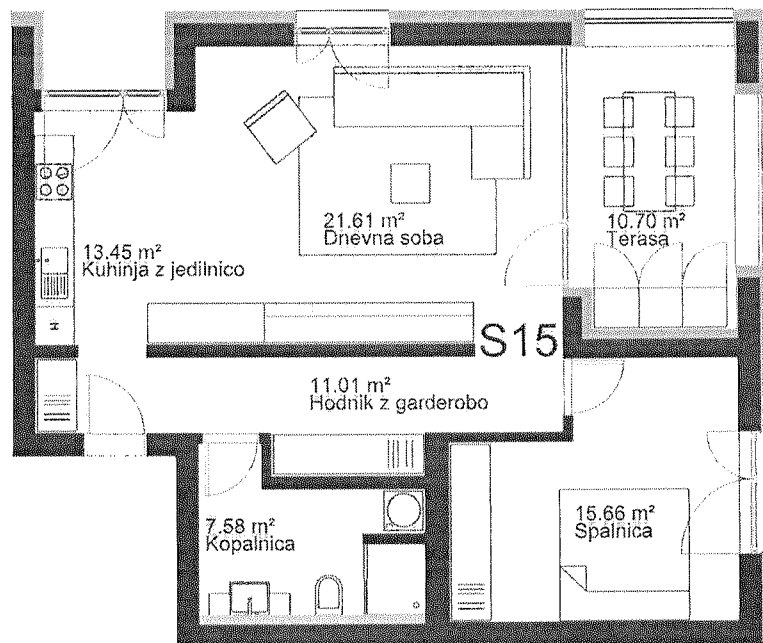
merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEODES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT


### ETAŽA 5 - 3. NADSTROPJE - STANOVANJE S14

merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400
datum	Julij 2022



## PREDHODNI ETAŽNI NAČRT

### ETAŽA 5 - 3. NADSTROPJE - STANOVANJE S15

merilo	1:100
vrsta projekta	PREDHODNI ETAŽNI NAČRT
objekt	STANOVANJSKA SOSESKA TEPANJE - BLOK 1
geodetsko podjetje	 GEOCES d.o.o., Rogaška cesta 23, 3240 Šmarje pri Jelšah
investitor	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
naročnik	Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Slovenske Konjice
odg. geodet	Bogdan Jančič, univ.dip.inž.geod., IZS - GEO 0400

datum Julij 2022

## **VEČSTANOVANJSKA SOSESKA »TEPANJSKA VRATA« OPIS OBJEKTA A IN NJEGOVE TEHNIČNE ZNAČILNOSTI**

### **I. UVOD**

Na prelepi lokaciji, tik ob vstopu na avtocesto, pa vendar na robu gozda, bo nastala stanovanjska soseška »Tepanjska vrata« del katere bo objekt A, ki zajema klet, pritličje in 3 etaže z ravno streho in opečnimi zidovi. Zelo dobra izolacija, priprava ogrevalne in sanitarne vode centralno na biomaso (peleti), talno gretje, lokalna rekuperacija, zelo dobro izolativno zunanje stavbno pohoštvo in enostavna in učinkovita pravokotna zasnova, pogojujejo predviden energetski razred objekta A2 z izračunano porabo pod 15kW/m<sup>2</sup>a. Ob tem bodo zunanja senčila na motorni pogon omejevala tudi lože. Skozi drsna električna vrata je predviden dostop v objekt do velikega dvigala, ki je namenjen prevozu v stanovanja, kot tudi prevozu do individualnih kletnih boksov večjih velikosti in ustrezne zaščite za shranjevanje opreme, ki jo potrebujemo občasno. Vhodna vrata v stanovanja pa bodo ob vseh ostalih funkcijah zagotavljala tudi protivlomno zaščito. K vsakemu stanovanju je predvideno parkirišče, nekaj pa je tudi skupnih. Parkirišče je lahko ob doplačilu tudi pokrito z nadstreškom.

### **II. JEDRO**

#### **1. SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN UREDITVE**

Novogradnja se bo nahajala v stanovanjskem območju v naselju Tepanje. Območje obdelave je nepozidana zatravljena površina. Zasnova predvideva gradnjo petih stanovanjskih blokov (zahtevni objekti) in v pritličju pripadajočih nadstrešnic, pripadajočih komunalnih priključkov in zunanje ureditve. Predmetni načrt obravnava prvo fazo gradnje – gradnjo večstanovanjskega Bloka A. Predviden stanovanjski objekt Blok A je zasnovan kot pravokotni volumen čistih oblik, brez izrastkov, v etažnosti K+P+3.

#### **2. OPIS NAMEMBNOSTI OBJEKTA**

Namembnost objekta bo bivanje dvočlanskih, tričlanskih in štiričlanskih družin. Funkcionalno bodo stanovanja deljena na bivalne, spalne in tehnične prostore. V objektu bo 15 bivalnih enot-stanovanj, razporejenih od pritlične do tretje etaže. V pritličju, prvem in drugem nadstropju so po 4 stanovanja na etažo. V tretjem nadstropju so tri večja stanovanja. Stanovanji 1 in 2 v pritličju imata tudi zunanji ograjeni vrt z lopo in nadstrešnico (teraso). Tehnični prostori objekta (kurilnica, elektro prostor in prostor za čistilko) ter shrambe stanovanj se nahajajo v kleti objekta.

#### **3. OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN ZUNANJE UREDITVE**

Arhitekturna zasnova predvideva novogradnjo stanovanjskega naselja s petimi večstanovanjskimi objekti, krajinsko in prometno ureditvijo. Območje se bo na prometno infrastrukturo povežalo z izgradnjo dveh novih cestnih priključkov, ki se bosta na zahodni strani povežala na asfaltirano javno pot JP, odsek 884191. Uvoz 1 bo na južnem robu ob navezavi javne poti na regionalno cesto R2-0277 Ložnica-Tepanje, uvoz 2 pa bo na severozahodnem robu območja. Nova ureditev predvideva izgradnjo prometnih, vozniških in parkirnih površin, ki bodo omogočale krožni promet med uvozom 1 in uvozom 2. Višinske razlike se premoščajo z izgradnjo podpornih obodnih zidcev iz armiranega betona, debeline 20 cm. Ob glavnem objektu bodo pripadajoče lope za shranjevanje vrtnih pripomočkov in vrtno nadstrešnice. Za potrebe ločevanja odpadkov se ob interni prometni povezavi zgradi nadstrešnica.

#### **4. GRADBENE KONSTRUKCIJE**

Konstrukcija objekta se sestoji iz armirano betonskih temeljev, armirano betonskih medetažnih plošč, jaška za dvigalo, nosilcev in armirano betonske atike. Objekt temelji na temeljni plošči po celotni tlorisni površini. Plošča se izvede iz armiranega betona, debeline 40 cm. Obodni kletni zidovi proti terenu se izvedejo iz armiranega betona debeline 20 cm, zidovi dvigalnega jaška stopnic se od kleti do tretje etaže izvede iz armiranega betona debeline 20 do 30 cm. Na vogalnih stikih opečnatih sten se

izvedejo vertikalne AB vezi C25/30, kot je razvidno iz načrtov arhitekture in načrtov gradbenih konstrukcij. Nosilne stene v kletih bodo iz betonskih zidakov debeline 30 cm. Nosilne stene v pritličju in etažah bodo iz opečnatega zidaka debeline 30 cm. Etažne plošče bodo armiranobetonske, debeline 20 cm.

## **5. ELEKTRIČNE INSTALACIJE**

V bloku se bo predvidoma izvedla ena omara PMO z 15 merilnimi mesti za stanovanja (15 x 8 kW) in 1x merilno mesto za skupno rabo (1 x 24kW). Predvideva se priklop na optično omrežja ponudnika T2. Na vrhu stopnišča je predvidena odprtina za oddimljanje stopnišča, ki se odpira z elektro motorjem in služi kot dostop na streho, lahko pa se uporabi za naravno zračenje ob lepem vremenu. Za kontrolo pristopa je v vetrolovu predvidena video domofonska pozivna enota naprava. Vsako stanovanje ima nameščeno sprejemno domofonsko enoto s tipko za daljinsko odpiranje vhodnih vrat.

## **6. STROJNE INSTALACIJE**

Objekt bo opremljen z vodovodom, kanalizacijo, s centralnim ogrevanjem in elektriko. Vsi priključki bodo izvedeni skladno s soglasji in po določilih v lokacijski dokumentaciji. Za pokrivanje potreb za ogrevanje objekta in pripravo tople sanitarne vode se vgradi kotlovnica na biomaso (peleti). V kotlovnici v kleti objekta bo vgrajen grelnik vode prostornine  $V=1000\text{ l}$ . V sklopu kotlovnice je tudi požarno ločen zalogovnik za pelete. Polnjenje peletov bo iz zunanje strani objekta, po sistemski rešitvi proizvajalca. Prostori se bodo ogrevali preko sistema talnega ogrevanja. Za hlajenje stanovanj je izvedena predpriprava za vgradnjo predvidenega hladilnega sistema z lokalnimi »split« klimatskimi napravami, za vsako stanovanje posebej.

Stanovanjske enote se bodo individualno prezračevale s prezračevalno in rekuperacijsko napravo proizvajalca Meltem, tip M-WRG-II E-FC, oziroma enakovredno. Montaža kuhinjskih nap ni predvidena zaradi rekuperacije. Predvidena je posamezna meritev porabe hladne in tople sanitarne vode za vsako stanovanje posebej. Odštevalni vodomeri so opremljeni za daljinsko odčitavanje in so dostopni iz skupnih hodnikov.

## **7. OPIS FEKALNE KANALIZACIJE**

Za predvidene objekte se izdelava nova interna, vodotesna kanalizacija v ločenem sistemu. Odpadne komunalne vode objektov se na javno kanalizacijo, ki jo upravlja Javno Komunalno Podjetje Slovenske Konjice, odvajajo gravitacijsko, ter priključujejo preko novega priključka, speljanega pod regionalno cesto.

## **8. OPIS METEORNE KANALIZACIJE**

Meteorna kanalizacija s strehe objekta je odvedena gravitacijsko preko peskolovov v revizijske jaške in preko interne meteorne kanalizacije v zadrževalnik, od koder se vodi pod regionalno cesto v odprt jarek. V zadrževalnik se preko oljnih lovilcev stekajo tudi meteorne vode iz asfaltiranih površin.

## **9. STREHA**

Streha objekta in vhodnega nadstreška je izvedena kot ravna streha hidroizolirana z FPO strešno folijo (enakovredno kot Sarnafil TS 77-18), ki ni pohodna. Ravno streho objekta se toplotno izolira s toplotno izolacijo iz ekspandiranega polistirena EPS ali mineralne volne debeline 20cm, pod AB ploščo pa bo dodatnih 5 cm EPS-a.

## **10. FASADA**

Fasada objekta je predvidena kot ometana tankoslojna kontaktna fasada v dveh granulacijah in dveh barvnih tonih. Barvo, strukturo in zaključne detajle določi projektant na osnovi izdelanega vzorca večje dimenzije. Podlaga za izvedbo fasade je 20 cm plast ekspandiranega polistirena EPS oz. mineralne volne kjer je zahtevana požarna odpornost.



### **11. TOPLOTNA IZOLACIJA STREHE**

Ravno streho objekta v sestavi S-1 se toplotno izolira s toplotno izolacijo iz ekspandiranega polistirena EPS debeline 20 cm.

### **12. OPIS NOTRANJIH PREDELNIH STEN**

Predelne stene objekta se izvedejo v opečnati in suhomontažni izvedbi v različnih debelinah.

### **13. OKNA**

Na objektu so predvidena PVC okna iz 6 komornih profilov v barvnem odtenku RAL 7016 (antracit), notranjost pa RAL 9016 (bela). Podboj in krilo bosta jekleno ojačana.

Lastnosti PVC okna:

- toplotna izolativnost:  $U_w = 0,90\text{W/m}^2\text{K}$ ;  $U_g$  (steklo) =  $0,7\text{W/m}^2\text{K}$ ;  $U_f = 1,00\text{W/m}^2\text{K}$
- zvočna izolativnost:  $R_w = 35$  (-2,-5)dB,
- troslojno steklo 6-12-4-12-4 (steklo/argon/steklo/argon/steklo)

Zunanje police bodo v aluminijasti izvedbi, notranje pa iz umetnega ali naravnega kamna. Kot senčila bodo nameščene zunanje aluminijaste žaluzije z elektromotornim pogonom na tipko. Na oknih z nizkim parapetom, kot tudi na ložah vseh stanovanj, bodo vgrajene jeklene prašnobarvane ograje. Odprtine lož bo možno zapreti z aluminijastimi žaluzijami.

### **14. VHODNA VRATA V OBJEKT**

Na vhodu v objekt je predviden predprostor s poštnimi nabiralniki in drsnimi elektrificiranimi vrati, ki se bodo odpirala preko kartičnega odklepanja.

### **15. NOTRANJA VRATA**

Vrata v shrambe stanovanj z oznako se izvedejo v kovinski izvedbi iz jeklene pločevine. Opremljena so z nastavljivimi nasadili, zatiči proti dvigu vrat, aluminijasto kljuko in cilindrično ključavnico. Vhodna vrata v stanovanja z oznako se izvedejo protivlomno s kovinskim ojačanim podbojem in ojačanim lesenim ter furniranim krilom. Opremljena so z nastavljivimi nasadili visoke kvalitete, zatiči proti dvigu vrat, ali kljuko in cilindrično varnostno ključavnico z tritočkovnim zaklepanjem. Zvočna izolativnost vrat bo znašala 37db, požarna zaščita pa EI30. Nameščeno bo samozapiralo. Notranja vrata v stanovanjih bodo v klasični leseni furnirani izvedbi v beli barvi. Opremljena bodo s skritimi tečaji, aluminijsko kljuko in klasično ključavnico.

### **16. TLAKI**

Tlak v kleti bo obdelan z brušenjem armirano betonske temeljne plošče s kvarc posipom. Zunanji tlaki na balkonih in ložah bodo keramične ploščice velikega formata (60 x 60 cm), položene na distančnike, razen v pritličju, kjer bodo ploščice lepljene. Končna obdelave na stopnišču in skupnih hodnikih bo protizdrsna keramika velikega formata - 60x60 cm. Talna keramika v kopalnicah in straniščih bo kalibrirana, predvidene dimenzije so 60x60 cm, srednji cenovni razred.

V bivalnih notranjih prostorih stanovanj se vgradi dekorativna talna obloga vinil kot npr. Elemental Dryback, heterogena PVC talna obloga v imitaciji lesa. Oblogo debeline 2,5 mm se lepi, na predhodno nanešeno izravnalno podlago maksimalne debeline 3 mm. Na stiku s steno se tlak zaključí z nizkstensko obrobo.

### **17. ZIDOVI**

V predelu betonskih sten je površina brušena in po potrebi kitana ter 2x opleskane z disperzijsko oz. pol disperzijsko barvo. Opečne stene so ometane grobo in fino, kitane in 2x opleskane z disperzijsko oz. pol disperzijsko barvo. Stene v sanitarnih prostorih so v celoti obložene s keramiko srednjega cenovnega razreda od tal do stropa, dimenzije keramike so predvidene 60x60 cm ali 60x30 cm. Stene v skupnih prostorih, hodnikih in ob stopnišču so do višine 150 cm barvane s pralno belo barvo (lateks).

Kjer je zahteva za dodatno zvočno izolacijo so notranje stene dodatno obložene z akustično oblogo, ki je izdelana z zvočno izolacijo debeline 5 cm in mavčno kartonsko oblogo 2x1,25 cm. Predelne in instalacijske stene iz mavčno-kartonskih plošč se kita, bandažira in dvakrat opleska z belo barvo.

#### **18. NOTRANJI STROPI**

Stropi v objektu so betonski, kitani, brušeni in dvoslojno opleskani z disperzijsko belo barvo. Strop v kleti je dodatno toplotno izoliran z 5 cm toplotno izolacijo Tektalan® A2, plošče se polagajo direktno na predhodno izveden opaž.

#### **19. NOTRANJE STOPNIŠČE**

V objektu je eno glavno stopnišče za dostop do stanovanj in evakuacijo. Stopnišče je dvoramno, neto širine 120 cm za posamezno ramo, globina podesta je 120 cm. Višina stopnice je 17 cm, globina pa 28 cm.

#### **20. OPIS DVIGALA**

V objektu je predvideno eno dvigalo dim. 110x230 cm. Dvigalo je izvedeno ob glavnem stopnišču. Dvigalo je namenjeno prevozu stanovalcev, obiskovalcev in osebja za vzdrževanje objekta ter potrebam za dostavo opreme v nadstropje in klet. Dvigalo se v vseh etažah odpira na skupni komunikacijski hodnik.

### **III. ZAKLJUČEK**

Objekt A bo eden izmed petih večstanovanjski stavb, v objemu zelene narave, na robu naselja Tepanje, a vendar le nekaj minut vožnje do centra Slovenskih Konjic in neposredni bližini avtocestnega priključka Tepanje. V soseski »Tepanjska vrata« bo kompleks petih tri- in štiri- etažnih večstanovanjskih blokov, zasnovanih po najnovejših arhitekturnih smernicah in kvalitetno zgrajena soseska svojim stanovalcem nudi 68 stanovanj ter dve enoti vrtca. Bloki, umeščeni med velike zelene površine, imajo prostorna, svetla in zračna stanovanja, z odprtimi pogledi na zeleno Dravinjsko dolino.

**IZKAZ ENERGIJSKIH LASTNOSTI STAVBE**

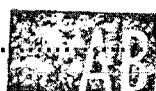
za PGD

Investitor	Stanovanjski podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice
Stavba	Stanovanjska soseska Tepanje - blok 1
Lokacija stavbe	TEPANJE, , Tepanje
Katastrska občina	TEPANJE
Parcelna(e) številka(e)	553/35
Koordinate lokacije stavbe (X,Y)	X (N) = 101000 km Y (E) = 462000 km
Vrsta stavbe	Šifra: 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
Etažnost	do pet etaž

Projektant	AB objekt d.o.o.
Odgovorni vodja projekta	Boštjan Matul
Izdelovalec izkaza	Boštjan Matul
Izdelano na podlagi elaborata	2021/018, 23.06.2022
Datum izdelave izkaza	24.06.2022

**Izjavljam, da iz izkaza energijskih lastnosti stavbe izhaja, da stavba dosega predpisano raven učinkovite rabe energije.**

Podpis izdelovalca izkaza: .....



**AB objekt d.o.o.**

projektiranje inženjring storitve

*Boštjan Matul*

Neto uporabna površina stavbe	$A_U = 1.155,30 \text{ m}^2$
Kondicionirana prostornina stavbe	$V_e = 4.348,75 \text{ m}^3$
Površina toplotnega ovoja stavbe	$A = 2.053,45 \text{ m}^2$
Oblikovni faktor	$f_o = A/V_e = 0,47 \text{ m}^{-1}$

Temperaturni primanjkljaj (za ogrevanje)	$DD = 3.300,00 \text{ K dni}$
Temperaturni presežek (za hlajenje)	$DH = 0,00 \text{ K ur}$
Povprečna letna temperatura zunanega zraka $T_L$	$T_L = 9,9 \text{ °C}$

Toplotne prehodnosti elementov ovoja stavbe					
Neprozorni elementi					
Oznaka elementa	Orientac., naklon	Površina ( $\text{m}^2$ )	$U(\text{W}/\text{m}^2\text{K})$	$U_{\text{max}}(\text{W}/\text{m}^2\text{K})$	
Fasada SV	SV, 90	131,70	0,15	0,28	
Fasada SZ	SZ, 90	178,80	0,15	0,28	
Fasada JZ	JZ, 90	131,70	0,15	0,28	
Fasada JV	JV, 90	194,20	0,15	0,28	
Streha	, 0	362,00	0,18	0,20	
Lože - terase	, 0	14,10	0,19	0,20	
Fasada SZ	SZ, 90	28,10	0,18	0,28	
Fasada JV	JV, 90	20,40	0,18	0,28	
Fasada SV	SV, 90	35,50	0,18	0,28	
Fasada JZ	JZ, 90	32,80	0,18	0,28	
Tla nad kletjo	, 0	324,00	0,21	0,35	
strop nad neogrevano kletjo - NEOGREVANA KLET		389,50	0,15	0,35	
Prozorni elementi					
Oznaka elementa	Orientac., naklon	Površina ( $\text{m}^2$ )	$U$ ( $\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ )	$U_{\text{max}}$ ( $\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ )	Faktor prehoda celotnega sončnega sevanja; g
Okna SV	SV, 90	63,20	0,88	1,30	0,45
Okna SZ	SZ, 90	45,90	0,88	1,30	0,45
Okna JZ	JZ, 90	65,15	0,88	1,30	0,45
Okna JV	JV, 90	33,10	0,88	1,30	0,45
Svetlobnik	, 0	3,30	1,16	2,40	0,52

<b>Način upoštevanja vpliva toplotnih mostov</b>	- EN ISO 13789, SIST EN ISO 14683 - SIST EN ISO 10211 - s katalogi, računalniškimi simulacijami - <b>na poenostavljeni način</b>
--	---

Koefficient specifičnih transmisijskih toplotnih izgub stavbe	Izračunani	Največji dovoljeni
		$H'_{T} = 0,300 \text{ W/m}^2\text{K}$
<b>Letna raba primarne energije</b>	$Q_p = 16.651,551 \text{ kWh}$	$Q_{p_{\max}} = 211.707,279 \text{ kWh}$
<b>Letna potrebna toplota za ogrevanje</b>	$Q_{NH} = 14.614,060 \text{ kWh}$	$Q_{NH_{\max}} = 34.395,117 \text{ kWh}$
<b>Letni potrebni hlad za hlajenje</b>	$Q_{NC} = 16.573,584 \text{ kWh}$	$Q_{NC_{\max}} = 57.765,000 \text{ kWh}$
<b>Letna potrebna toplota za ogrevanje na enoto neto uporabne površine in kondicionirane prostornine</b>	Izračunana	Največja dovoljena
1 - stanovanjska stavba	$Q_{NH}/A_u = 12,650 \text{ kWh/m}^2\text{a}$	$(Q_{NH}/A_u)_{\max} = 29,772 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
	$Q_{NH}/V_e = 3,361 \text{ kWh/m}^3\text{a}$	
2 - nestanovanjska stavba		
3 - javna stavba		

<b>Zagotavljanje obnovljivih virov energije</b>		
	Doseženo (%)	Izpolnjeno (DA/NE)
<b>Osnovni pogoj</b>		
najmanj 25% celotne končne energije je zagotovljeno z uporabo obnovljivih virov	Vir: Trda bio. 93 Vir: Vir: Skupaj: 93	DA
<b>Izjeme, ki nadomeščajo osnovni pogoj</b>		
najmanj 25% potrebne energije je iz sončnega obsevanja		
najmanj 30% potrebne energije je iz plinaste biomase		
najmanj 50% potrebne energije je iz trdne biomase	74	DA
najmanj 70% potrebne energije je iz geotermalne energije		
najmanj 50% potrebne energije je iz toplote okolja		

najmanj 50% potrebne energije je iz naprav SPTE z visokim izkoristkom		
stavba je najmanj 50 % oskrbovana iz energetske učinkovitega sistema daljinskega ogrevanja/hlajenja		
letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe, preračunana na enoto uporabne površine, je najmanj za 30 % manjša od mejne vrednosti	58	DA
vgrajenih je najmanj 6 m <sup>2</sup> (svetle površine) sprejemnikov sončne energije z letnim donosom najmanj 500 kWh/(m <sup>2</sup> a)		

### Kazalniki letne rabe primarne energije za delovanje sistemov

Letna raba primarne energije na enoto uporabne površine stavbe 1- stanovanjska stavba):	$Q_p/A_u = 14,413 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Letna raba primarne energije na enoto kondicionirane prostornine stavbe (2 – nestanovanjska stavba; 3 – javna stavba):	

### Kazalniki letnih izpustov CO<sub>2</sub> zaradi delovanja sistemov

Letni izpusti CO <sub>2</sub> :	2.315,18 kg
Letni izpusti CO <sub>2</sub> na enoto uporabne površine stavbe (1- stanovanjska stavba)	2,004 kg/m <sup>2</sup> a
Letni izpusti CO <sub>2</sub> na enoto kondicionirane prostornine stavbe (2 – nestanovanjska stavba; 3 – javna stavba):	0,532 kg/m <sup>3</sup> a



STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O.  
MESTNI TRG 12  
3210 SLOVENSKE KONJICE

### IZJAVA O IZBRISNI NAMERI št.: 202304010

Za zavarovanje kratkoročnega kredita po kreditni pogodbi št.: 20-52-52000677 z dne 22. 03. 2023, je v zemljiški knjigi pri nepremičninah z ID znaki:

- parcela 1107 553/36,
- parcela 1107 553/35,
- parcela 1107 553/222,
- parcela 1107 553/262,

vknjižena hipoteka (ID pravice 23117916) z zaznambo neposredne izvršljivosti, v korist upnika Delavska hranilnica d.d. Ljubljana.

Glede na navedeno Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, Miklošičeva 5, 1000 Ljubljana

**izjavlja,**

da bo po izvedenem etažiranju in vknjižbi posameznih delov stavb v Zemljiški knjigi, zgrajenih na zgoraj navedenih parcelah, posameznim kupcem le-teh, izstavila izbrisno pobotnico za izbris hipoteke ID pravice 23117916 z zaznambo neposredne izvršljivosti, po delnem poplačilu obveznosti po kreditni pogodbi št. 20-52-52000677, iz naslova prejetih kupnin od prodaje posameznih delov stavb, in sicer po nakazilu 100% zneska kupnine za vsak prodan posamezni del, ki morajo biti poravnane na poravnalni račun Delavske hranilnice d.d. Ljubljana št. SI56 61000-6100000062, sklic 00 20-52-52000677.

Dokument je izdelan na željo stranke,

V Ljubljani, dne 03. 05. 2023

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana

Helena Štinc  
Direktorica sektorja podpore in spremljave

Poslovna enota: Slovenske Konjice

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana  
Miklošičeva c. 5, SI - 1000 Ljubljana  
T: 01 / 30 00 200  
E: info@delavska-hranilnica.si  
www.delavska-hranilnica.si

Družba je vpisana pri Okrožnem sodišču  
v Ljubljani, št. reg. vl. 1/10529/00.  
Osnovni kapital: 24.035.261,25 EUR  
Matična številka družbe: 5448557  
ID za DDV: SI47523638

Predsednik nadzornega sveta:  
dr. Franjo Štiblar,