



NOTARKA
KSENIJA KOŠAR BRATUŠA

Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor
Tel.: 02/250 20 52, fax.: 02/250 20 53
E-mail: notariat@notarka-kosar-bratusa.si

Opr. št.: SV 803/2026

-----NOTARSKI ZAPIS-----

Dne 19.06.2026 (devetnajstega junija dvatisočšestindvajset) ob 12.00 uri (dvanajsti uri in nič minut) v notarsko pisarno pristopi:-----

Družba LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o., skrajšana firma LJUTOMER INVEST d.o.o., s sedežem Maribor, Nasipna ulica 55 (petinpetdeset), 2000 (dvatisoč) Maribor, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, matična številka 9813896000 (devet-osem-ena-tri-osem-devet-šest-nič-nič-nič), davčna številka SI 24692930 (SI-dve-štiri-šest-devet-dve-devet-tri-nič), ki jo zastopa direktor Riccardo MERDAUSL, rojen 09.12.1971 (devetega decembra tisočdevetstoenainsedemdeset), EMŠO 0912971500483 (nič-devet-ena-dva-devet-sedem-ena-pet-nič-nič-štiri-osem-tri), stanujoč Medvedova ulica 034 (štiriintrideset), 2000 (dvatisoč) Maribor, -----
družbo pa na podlagi pooblastila, zapisanega v notarskem zapisu pod opr. št. SV 670/2026 (šeststosedemdeset / dvatisočšestindvajset) z dne 27.05.2026 (sedemindvajsetega maja dvatisočšestindvajset) zastopa -----

Dušan STOJANOVIČ, rojen 04.01.1978 (četrti januar tisočdevetstoosemisedemdeset), EMŠO 0401978500050 (nič-štiri-nič-ena-devet-sedem-osem-pet-nič-nič-nič-pet-nič), stanujoč Veluščkova ulica 007 (sedem), 2000 (dvatisoč) Maribor, katerega identiteto sem ugotovila na podlagi osebne izkaznice IE0116031 (IE-nič-ena-ena-šest-nič-tri-ena), izdane dne 18.05.2022 (osemnajstega maja dvatisočdvaindvajset) pri Upravni enoti Pesnica, -----
obstoje družbe in upravičenje do zastopanja je ugotovljeno z vpogledom v Poslovni register Slovenije, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve in predloženega pooblastila. -----

Pred sestavo notarskega zapisa stranko na podlagi 2. odstavka 43. člena Zakona o notariatu pozovem, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen, kot Splošni pogoji prodaje posameznih delov večstanovanjske stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«, ki so zapisani v tem notarskem zapisu ali so z njimi v drugačni povezavi (povezani pravni posli). Stranka izjavi, da takšnih listin ni. -----

Navzoča notarka v skladu s členom 42. Zakona o notariatu stranko pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem notarski zapis stranki prebrala, na razumljiv način opišem vsebino, pravne posledice nameravanega pravnega posla ter jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo tega pravnega posla ter na njegove pravne posledice. Notarka stranko izrecno pozovem, naj me seznaní z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. --

Stranka izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notarka ugotovim, da v času sestave notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka sklepa ta pravni posel samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. -----

Pred sestavo notarskega zapisa ugotovim, da ne obstajajo zakonski zadržki iz 23., 24. a ali 42. člena Zakona o notariatu, ker sem notarka ravnala v skladu z navedenimi členi in notarski zapis po vsebini ustreza določbam Zakona o notariatu. -----

Preveritev po četrtem odstavku 107. člena Gradbenega zakona (GZ-1), ki sem jo notarka opravila pred sestavo tega notarskega zapisa, izkazuje, da v zemljiški knjigi ni vpisane zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi v skladu s 108. členom v zvezi s prvim odstavkom 107. člena Gradbenega zakona (GZ-1). -----

Notarka sem pred sklenitvijo notarskega zapisa z vpogledom v vpisnik zadev v postopkih zaradi insolventnosti Vrhovnega sodišča Republike Slovenije preverila, da se zoper stranko v času sklenitve tega pravnega posla ne vodi zoper njo noben postopek v smislu določb Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP). ---

Stranka za potrditev v notarskem zapisu predloži zasebno listino-----

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE

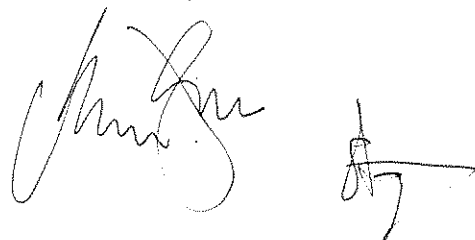
posameznih delov večstanovanjske stavbe

»LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«,

z dne 19.06.2026 (devetnajstega junija dvatisočšestindvajset),

ki jih je sestavila stranka sama. -----

Splošne pogoje prodaje posameznih delov večstanovanjske stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« sem v skladu z določbami 49. in 50. člena Zakona o notariatu preučila in preizkusila in ugotovila, da izpolnjujejo pogoje za potrditev v notarskem zapisu, saj ustrezajo po zunanji obliki predpisom o notarski listini (členi 31.– 35. in 43. Zakona o notariatu). Splošni pogoji prodaje posameznih delov večstanovanjske stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«



se potrdijo ter spojijo s pričujočim notarskim zapisom na predpisan način in postanejo s tem njegov sestavni del.-----

Notarka potrjujem:-----

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

- da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z ZVKSES. --

Notarka opozorim, da se ugotovitve zemljiškoknjižnega stanja iz prvega člena teh splošnih pogojev prodaje nanašajo na stanje, kakršno je bilo v zemljiški knjigi na dan podpisa notarskega zapisa in da na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati. -----

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

Nadalje ugotavljam, da je pri nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, ID znak parcela 259 2354/16, katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/16 (ID 5915383) in ID znak parcela 259 2354/17, katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/17 (ID 5915394), vknjižena lastninska pravica v korist družbe LJUTOMER INVEST d.o.o., do celote. -----

Pri nepremičnini, ID znak parcela 259 2354/17, katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/17 (ID 5915394), je pod ID omejitve 24856352 (dve štiri osem pet šest tri pet dve), na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 478-0016/2025 (štiri sedem osem - nič nič ena šest / dve nič dve pet) z dne 23.10.2025 (triindvajsetega oktobra dvatisočpetindvajset) vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora vodovoda ter služnost dostopa do vodovoda, za čas trajanja vodovoda, v korist OBČINE LJUTOMER. -----

Predmetni nepremičnini sta drugih, razen zgoraj opredeljenega, bremen prosti, razdelka plomb pa izkazujeta, da z njima ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni bilo pravnomočno odločeno. -----

Notarka nadalje ugotavljam, da je za gradnjo objekta »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« izdano **Gradbeno dovoljenje številka 351-353/2025-6225-20 (tri pet ena - tri pet tri / dve nič dve pet - šest dve dve pet - dve nič)** z dne 20.03.2026 (dvajsetega marca dvatisočšestindvajset), Upravne enote Ljutomer, ki je postalo **pravnomočno dne 16.04.2026 (šestnajstega aprila dvatisočšestindvajset)**. -----

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

Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe. Prodajalka mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti vsakemu kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev.-----

Notarka stranko opozorim, da s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti veljavnosti obveznih sestavin splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz prvega odstavka 8. člena ZVKSES.-----

Ne glede na prejšnji odstavek, se prodajalka in kupec s posamezno prodajno pogodbo lahko dogovorita:-----

- za drugačne roke plačil kupnine, kot so določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe, oziroma -----
- za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, kot so ti določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe. -----

Navzoča stranka je tudi posebej seznanjena, da davčno svetovanje ni predmet opravljene notarske storitve.-----

Stranka s podpisom tega notarskega zapisa, namesto posebnega pisnega pooblastila, pooblašča navzočo notarko za sestavo listine in opravo vseh potrebnih ter zahtevanih dejanj za njeno izvedbo. ter izrecno soglaša tudi z obdelavo osebnih podatkov za potrebe sklenitve tega pravnega posla.-----

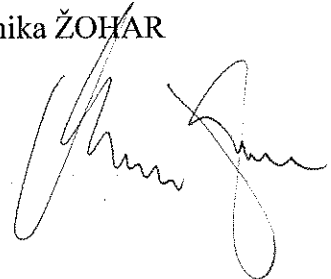
Izvirnik tega notarskega zapisa hrani notarka, stranki se izdajo odpravki v 27 (sedemindvajsetih) izvodih in sicer za vsako stanovanje oz. lastnike teh stanovanj po en odpravek, nadalje je stranka seznanjena, da se lahko na zahtevo stranke izda ponovni odpravek te listine.-----

Ko ta notarski zapis stranki vključno s Splošnimi pogoji prodaje posameznih delov večstanovanjske stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« v celoti preberem, stranka izjavi, da je razumela vsebino in pomen tega notarskega zapisa in da je to njena prava in resnična volja ter notarski zapis odobri in ga pred menoj lastnoročno podpiše.-----

Družba LJUTOMER INVEST d.o.o.,
direktor Riccardo MERDAUSL
po pooblastilu
Dušan STOJANOVIĆ



Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA
namestnica notarke
Monika ŽOHAR



SPLOŠNI POGOJI PRODAJE**posameznih delov večstanovanjske stavbe****»LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«**

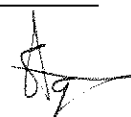
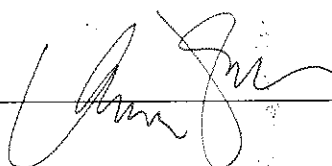
ki jih sprejme investitor:

LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o., Nasipna ulica 55 (petinpetdeset), 2000 (dvatisoč) Maribor, matična številka: 9813896000 (devet-osem-ena-tri-osem-devet-šest-nič-nič-nič), davčna številka: SI 24692930 (SI-dve-štiri-šest-devet-dve-devet-tri-nič), ki ga zastopa direktor Riccardo Merdausl

I. UVODNE DOLOČBE**Uvodne ugotovitve****1. člen**

Prodajalec izjavlja:

- da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine – parc.št. 2354/16 in parc. št. 2354/17 obe k.o. 259 - Ljutomer;
- da bo izgradil večstanovanjski objekt etažnosti P + 3 (tri) na podlagi PGD projektne dokumentacije, ki jo je izdelala družba Reichenberg arhitektura d.o.o., Dupleška cesta 21 (enaindvajset), Maribor;
- da je bilo za gradnjo večstanovanjskega objekta izdano o gradbeno dovoljenje št. 351-353/2025-6225-20 (tri pet ena - tri pet tri / dve nič dve pet - šest dve dve pet - dve nič) z dne 20.03.2026 (dvajsetega marca dvatisočšestindvajset) UE Ljutomer, pravnomočno dne 16.04.2026 (šestnajstega aprila dvatisočšestindvajset);
- da bodo predmet prodajnih pogodb poleg posameznih delov stavbe tudi morebitni pripadajoči atriji k stanovanjem, odmerjeni kot samostojne zemljiške parcele ali kot etažni del stavbe in parkirna mesta, ki bodo odmerjeni kot samostojne zemljiške parcele ali kot etažni del stavbe;
- da je pri nepremičnini parc. št. 2354/17 vknjižena služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora vodovoda ter služnost dostopa do vodovoda, služnostna pravica v korist Občine Ljutomer;
- da nepremičnine, na katerih prodajalec gradi predmetne večstanovanjske objekte, niso obremenjene s hipoteko;
- da bo v primeru obremenitve zemljišč prodajalec po potrebi sklenil dodatek k tem splošnim pogojem prodaje, oziroma k morebitnim že sklenjenim prodajnim pogodbam sklenil



- dodatek k tem pogodbam, v katerih bo na novo opredelil plačilne pogoje glede nakazil posameznih delov kupnine v smislu zahtev hipotekarnega upnika; -----
- da bo v primeru obremenitve zemljišč pridobil izjavo, s katero se hipotekarni upnik zaveže, da bo izdal notarsko overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke na posameznem delu stavbe, ki bo predmet prodajne pogodbe in sicer po plačilu celotne kupnine za posamezni del stavbe ter plačilom stroškov njene izdaje; -----
 - da se bodo na predmetnih nepremičninah ustanovile služnostne pravice za potrebe izgradnje komunalnega in komunikacijskega omrežja za potrebe predmetnega projekta, za kar se prodajalec ali kupec zaveže skleniti ustrezne služnostne pogodbe s posameznimi dobavitelji. -----

-2. člen -----

Poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES). Nobena določba te splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES. -----

Pomen uporabljenih pojmov in kratic -----

-3. člen -----

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

- splošni pogoji prodaje so ti splošni pogoji prodaje; -----
- prodajalec je investitor LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o., Nasipna ulica 55 (petinpetdeset), 2000 (dvatisoč) Maribor; -----
- kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe s komercialnim imenom »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«; -----
- stavba »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« je stavba iz druge alineje 1.člena (ena .čl-ena) teh splošnih pogojev; -----
- ZVKSES je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 18/2004). -----

Priloge splošnih pogojev -----

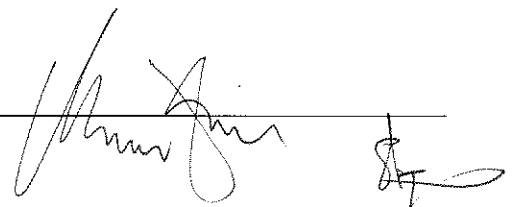
-4. člen -----

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

- popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« (Priloga 1 (ena)); -----
- predhodni načrt etažne lastnine za stavbo »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« (Priloga 2 (dve)); -----
- ureditvena situacija (Priloga 3 (tri)). -----

II. PREDMET PRODAJE -----

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



5. člen

Na stavbi »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli kot iz predhodnega načrta etažne lastnine.

Izračun solastniških deležev je podan v predhodnem načrtu etažne lastnine. Natančna identifikacija splošnih in posebnih skupnih delov bo razvidna iz elaborata za prvi vpis stavbe v kataster stavb, kjer bodo le – ti dobili svoje identifikacijske številke.

Splošni in posebni skupni deli stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«**6. člen**

Splošni skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema:

- Skupni prostori stavbe so: kolesarnica, prostor za čistila, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov ter zemljišče, na katerem stavba stoji;
- Skupni gradbeni elementi so: temelji, nosilni zidovi in druge vrste konstrukcij, stropovi, streha, fasada, dimniki, dvigala, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški in druge podobne konstrukcije;
- Skupne inštalacije, naprave in oprema so: dvigala, notranja električna, vodovodna in plinovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, kanalizacija, strelovodi, naprave za gašenje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

Vse inštalacije, ki so potrebne za redno rabo stavbe in vseh njenih delov morajo biti dostopne za vzdrževanje in upravljanje, ne glede na lastniški status dela stavbe oz. drugih površin (atrijev ...).

Površine**7. člen**

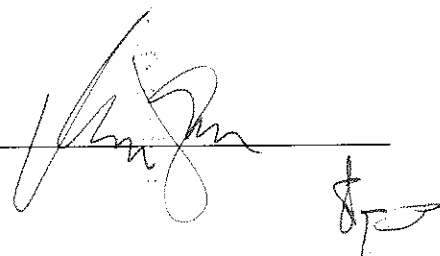
Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oz. solastniških deležev na skupnih delih, so izračunane na podlagi PZI načrtov in v skladu s standardi. Razlika med pogodbeno in dejansko površino do +- 3 % (tri odstotke) ne spremeni pogodbene vrednosti. Morebitna večja odstopanja bosta pogodbeni stranki, na podlagi odločbe GURS o vpisu v kataster stavb, opredelili z dodatkom k posamezni prodajni pogodbi.

Morebitnemu zahtevku glede odstopanja površin mora biti priložena izmera, ki jo je opravil pooblaščen inženir iz področja geodezije.

Solastniški deleži na skupnih delih in napravah se zaradi odstopanja med pogodbeno in dejansko površino ne spremenijo.

Lastnosti stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«**8. člen**

Stavba »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA« in njeni posamezni deli bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz druge alineje 1. člena teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti določene v Prilogi 1 (ena) k tem splošnim pogojem.



Shrambe ter parkirna mesta kot posamezni deli stavbe bodo razporejeni in oštevilčeni tako, kot je to razvidno iz predhodnega etažnega načrta v Prilogi 2 (dve) k tem splošnim pogojem, morebitna zunanja parkirna mesta pa ali kot samostojne zemljišče parcele ali kot posamezni del stavbe.

-----Lastnosti stanovanj in shramb kot posameznih delov -----

-----9. člen-----

Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo končana tako, da bodo primerna za vselitve, z lastnostmi, določenimi v Prilogi 1 (ena) k tem splošnim pogojem, in z razporedom prostorov, določenim z načrtom, ki bo priloga prodajne pogodbe.

-----Izključitev odgovornosti prodajalca glede lastnosti stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«-----

-----10. člen-----

Prodajalec ne odgovarja za naslednje lastnosti nepremičnine oz. vgradnih materialov, ki lahko nastanejo pri sami izvedbi del in sicer:

- manjše praske na steklih oken, ki se ne vidijo z razdalje 3 (tri) m;
- razpoke v akrilnih kitih;
- linijske razpoke na stikih različnih gradbenih materialov;
- manjša odstopanja v oplesku in lakih (pikice zraka...);
- manjše poškodbe plastike na okvirjih oken;
- manjše praske kot posledica montaže cinkanih ograj.

Večje napake, ki so estetske narave, se obračunajo od odstotka vrednosti posameznega poškodovanega elementa in sicer največ do 80 % (osemdeset odstotkov) odstotkov vrednosti poškodovanega elementa.

Pri morebitni izvedbi sanacije obrtniških in zaključnih del (delna menjava parketa, keramičnih ploščic, stekla ...) prodajalec ne jamči za isto blagovno znamko uporabljenega materiala, identičnega tona materialov in podobno.

Zahtevki iz naslova hrupa in vibracij zoper prodajalca niso dovoljeni od dneva pridobitve uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo.

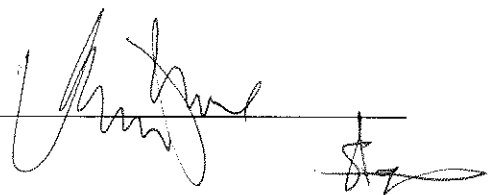
Podatkovni in slikovni material na spletnih straneh prodajalca, družbenih omrežjih ter osebni predstavitvi lahko odstopajo od dejanskega stanja projekta.

V primeru boljših estetskih, funkcionalnih in drugih rešitev po mnenju projektanta so v projektu možna odstopanja od določil pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanj in stanovanjskih stavb je vrednost stanovanja ob sklenitvi prodajne pogodbe znižana, kupec pa za primer takšnih odstopanj ne more zahtevati dodatnega znižanja kupnine.

Reklamacije v zvezi s katerokoli vrsto imisij kot so vonj, svetlost ipd. iz sosednjih prostorov iz/v stanovanje kupec ne more uveljavljati brez ustreznega strokovnega monitoringa, poročila o rezultatih meritev ter sklicevanjem na veljavne standarde.

-----III. PLAČILO KUPNINE-----

----- Ara -----



11. člen

Cena za vsako stanovanje (oz. posamezni del stavbe) bo določena na dan sklenitve prodajne pogodbe. Ker se pogodbe sklepajo v različnih časovnih obdobjih, stanovanja pa so glede njihove lege neprimerljiva, morebitna nesorazmerja med prodajnimi cenami oz. njihova primerjava ne more biti predmet kakršnihkoli zahtevkov kupcev po prilagoditvah prodajnih cen.

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini do 10 % (deset odstotkov) pogodbene cene nepremičnine.

Ara se všteje v kupnino.

V kolikor kupec odstopi od sklenjene prodajne pogodbe, prodajalec pa s takim odstopom soglaša, je prodajalec upravičen do zadržanja plačane are ter do plačila vseh stroškov, ki so prodajalcu nastali iz strani kupca zahtevanih sprememb lastnosti etažnega dela stavbe.

Plačilo kupnine**12. člen**

Kupec mora plačati preostanek kupnine na naslednji način:

- preostalo kupnino ob izročitvi nepremičnine.

Prodajalec bo kupcu hkrati s plačilom morebitnega posameznega obroka kupnine pred izročitvijo nepremičnine po posamezni prodajni pogodbi, za primer, da ne bo izpolnil vseh obveznosti do kupca oziroma ne bo sposoben kupcu vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajne pogodbe, v skladu z 13. členom ZVKSES izročil ustrezno zavarovanje.

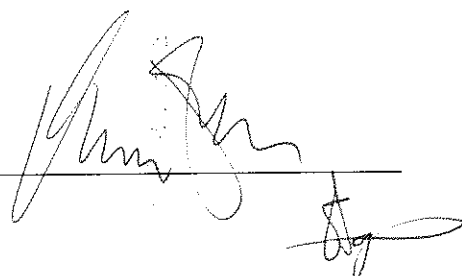
Ta določila ne veljajo za plačilo are po tej pogodbi.

Prodajalec in kupec lahko v prodajni pogodbi dogovorita različne načine plačila ostalega dela kupnine, po vštetju are, kot je določen v teh splošnih pogojih.

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena ima kupec pravico zadržati del kupnine v skladu s 15. členom ZVKSES.

Kupec mora aro in ostale obroke kupnine poravnati na transakcijski račun naveden v prodajni pogodbi oz. dodatku k taki pogodbi. Ob vplačilu mora kupec navesti številko pogodbe, z dnem sklenitve.

Če bi se v času od sprejema teh Splošnih pogojev prodaje pa vse do izročitve posameznega dela stavbe v posest ali prenosa lastninske pravice (kar od navedenega nastopi prej) povečala stopnja davka, ki se plačuje od prodaje novo izgrajenih nepremičnin, se kupnina oz. prodajna cena za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, poveča za znesek povečanega davka. Tako povečan znesek je dolžan plačati kupec.

Zamuda s plačilom kupnine**13. člen**

Če kupec zamudi s plačilom posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonite zamudne obresti za čas od dneva zapadlosti do dneva plačila. -----

Prodajalec lahko odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo kupnine, če kupčeva zamuda s plačilom kupnine traja več kot mesec dni, pri čemer prodajalec plačano aro zadrži kot tudi znesek vseh stroškov, ki so pisno dokazljivi ter se nanašajo na predmetno nepremičnino. Za pisno izjavo se šteje tudi posredovano elektronsko sporočilo o odstopu od pogodbe na naslov, katerega je kupec posredoval prodajalcu tekom samega prodajnega postopka. -----

IV. IZROČITEV NEPREMIČNINE -----

Rok za izročitev nepremičnine -----

14. člen -----

Rok za izročitev nepremičnine bo določen v prodajni pogodbi. -----
Izročitev predmetne nepremičnine opravita prodajalec in kupec s primopredajnim zapisnikom, v katerem ugotovita tudi morebitne pomanjkljivosti in določita rok za njihovo odpravo. -----
Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodajne pogodbe: -----

- ko pridobi uporabno dovoljenje; -----
- ko je stavba in posamezno stanovanje, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih prodaje, v posamezni prodajni pogodbi in v skladu s spremembami, ki sta jih prodajalec in kupec naknadno dogovorila; -----
- ko določi upravnika in z njim sklene pogodbo o upravljanju. -----

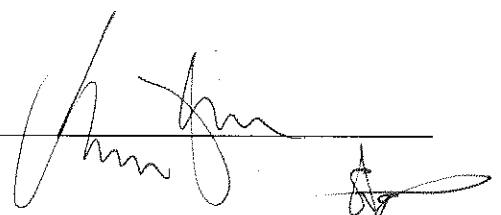
Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da: -----

- mu omogoči posest nepremičnine; -----
- upravniku izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo; -----
- mu izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki se nahajajo v posameznem stanovanju; -----
- upravniku izroči projekte izvedenih del in predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni del stavbe. -----

Prodajalec je ob izročitvi nepremičnine upravičen zahtevati morebitne izdane nepreklicne bančne garancijo za vračilo kupnine, s katero se je banka zavezala, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek na katerega se glasi bančna garancija in je bila izdana za primer, da prodajalec ne bo izpolnil vseh obveznosti do kupca oziroma ne bo sposoben kupcu vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajne pogodbe. -----

Skladno z določilom 16/4 ZVKSES se šteje, da je prodajalec pravočasno izročil nepremičnino kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh, šteto od dne, kot je določen sklenjeni prodajni pogodbi glede izročitve nepremičnine v posest. -----

Prodajalec ima pravico podaljšati rok za izročitev predmetnih nepremičnin zaradi višje sile (poplava, požar, vojno stanje, epidemije ...), tudi zaradi vojnih razmer v globalnem smislu, če



ta neposredno vpliva na dobavo materialov ali energentov, ki so potrebni za gradnjo, kot ob morebitni ponovni razglasitvi zdravstvene epidemije in sicer za ves čas trajanja razglašenega stanja, sploh zaradi okoliščin, ki se tičejo javne narave samega posega v prostor, morebitna arheološka stanja, spremembe predpisov, ki vplivajo samo gradnjo (npr. predpisi o varstvu kulturne dediščine ...), stavb kot infrastrukture (javne ali zasebne) in podobno. -----

Prodajalec je dolžan najkasneje v roku treh delovnih dni pred rokom, določenim za izročitev nepremičnine omogočiti kupcu, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (v nadaljevanju: predhodni pregled nepremičnine). V kolikor se kupec ne bo odzval prodajalčevemu povabilu na predhodni pregled nepremičnine, se bo štelo, da kupec kljub neopravljenem predhodnem pregledu nepremičnine soglaša z dejstvom, da je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino kupcu z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi. -----

Če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ki ne onemogočajo normalne uporabe nepremičnine, lahko kupec zahteva odpravo teh napak, nima pa pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi teh napak. -----

Če kupec ne prevzame kupljene nepremičnine, čeprav mu jo je prodajalec pripravljen pravilno izročiti, se šteje, da je kupec v zamudi in je s tem prodajalec prost obveznosti plačila pogodbene kazni, poleg tega pa z dnem odklonitve prevzema nepremičnine na kupca preide nevarnost naključnega uničenja in poškodovanja nepremičnine, prav tako pa vsi stroški v zvezi z nepremičnino, vključno s plačilom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča oz. vseh davščin, ki bi le tega nadomestil. -----

----- Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo -----

----- 15. člen -----

Če bi prodajalec po svoji krivdi zamudil z izročitvijo nepremičnine v posest, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 % (pol promila) kupnine za vsak dan zamude, vendar ne več kot 50 % (petdeset odstotkov) kupnine. -----

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

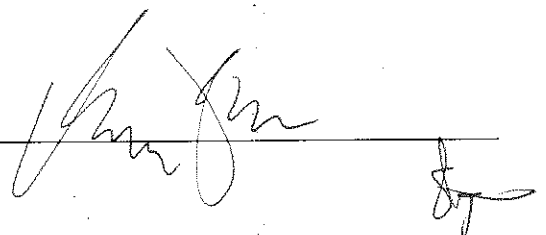
----- 16. člen -----

Prodajalec bo z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stavbo »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«. -----

----- V. GARANCIJE ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK -----

----- 17. člen -----

Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotoviti odpravo skritih napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine v skladu z določili ZVKSES izročil bančno garancijo za odpravo napak oz. jo deponiral pri notarju skladno z določbo 26/4 (šestindvajset / štiri) ZVKSES. -----



VI. ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA**Oblikovanje in vpis etažne lastnine****18. člen**

Prodajalec bo izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb.

Prodajalec bo po vpisu stavbe v kataster stavb izdelal akt o ustanovitvi etažne lastnine in v roku dveh mesecev od izdaje pravnomočnega uporabnega dovoljenja za objekt vložiti predlog za vpis etažne lastnine.

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca**19. člen**

Prodajalec bo kupcu na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine, izročil ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, na katerem bo podpis prodajalca notarsko overjen.

Pogoj za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila je, da kupec predloži dokazilo o plačilu celotne kupnine.

VII. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI**Uporaba določb****20. člen**

Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov.

Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«.

Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij uredili s pogodbo o upravljanju stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«, ki bo urejala zlasti:

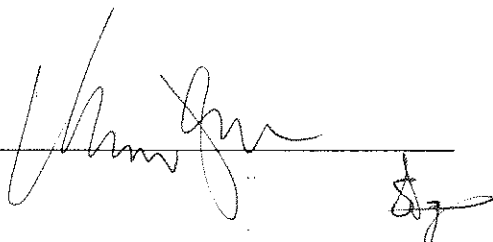
- način upravljanja;
- uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi;
- delitev stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov.

Upravljanje**21. člen**

Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.

Uporaba**22. člen**

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



Pri uporabi skupnih delov in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki. -----
Vpenjanje konstrukcij pergol, markiz, tend, ipd. ni dovoljeno brez dovoljenja projektanta. ----
Ni dovoljeno zagrajevanje oziroma zapiranje balkonov, lož in teras, če izvedba ni skladna z navodili projektanta ter potrjenimi projektantskimi detajli. -----
Enako velja za urbano opremo, v kolikor je predmet zunanje ureditve. Urbana oprema npr. zunanje luči so podvržene zunanjim vplivom (udarci, trki, naslanjanje, obtežba). Investitor ne odgovarja za poškodbe urbane opreme. -----
Lastniki posameznih delov stavbe, ki mejijo na skupne dele, ter so predmet reklamacij/vzdrževanja morajo omogočiti dostop investitorju oz. njegovim pooblaščenim izvajalcem v primeru potrebe po sanaciji v času garancijske dobe in upravniku zaradi vzdrževanja/sanacije.-----

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

-----23. člen -----

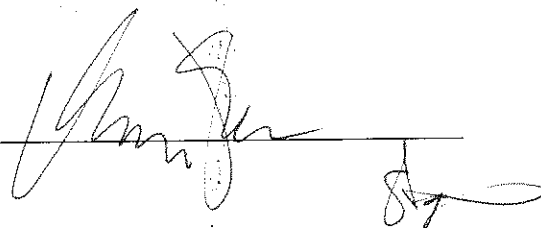
Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.-----

Primerno vzdrževanje stavbe (posameznih delov stavbe) »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«-----

-----24. člen -----

Etažni lastniki morajo posamezne dele, splošne dele ter stavbo kot celoto s pripadajočimi zemljišči vzdrževati primerno na način, da se odvrča vsaka škoda, ki bi nastala zaradi neprimerne uporabe; sploh pa:-----

- je v stanovanju potrebno vzdrževati priporočeno vlažnost 40-50 (štirideset - petdeset) %, da ne prihaja do pretiranega krčenja in sušenja materialov, zaradi česar lahko pride do razpok na stenah, finalnih oblogah, odstopanja letev parketa, ipd.; -----
- je prostore potrebno redno, večkrat dnevno v celoti prezračevati, da ne prihaja do kondenziranja, vlage in plesnenja, še posebej v prvih letih po izgradnji, ko je vlage v masivnih elementih več; -----
- ob vetru in nevihtah je potrebno žaluzije zapirati; -----
- je v zimskih mesecih potrebno brisanje oken v primeru nastanka kondenzata; -----
- fuge in silikone je potrebno ustrezno vzdrževati ter po potrebi tudi večkrat letno zamenjati, saj gre za potrošni material;-----
- vrata in okna je potrebno redno preverjati ter ponastaviti vsaj enkrat letno oz. podmazati; -----
- na skupnih hodnikih, požarnih poteh ipd ni dovoljeno puščati osebnih predmetov oz. stvari; -----
- v primeru zmrzali odstraniti morebitne ledene sveče iz previsov in odkapnih pločevin



- vzdrževati zelenico (atrij) kot tudi vse skupne zelene površine, ki spadajo k večstanovanjski stavbi.-----

VIII. RAZMERJA MED INVESTITORJEM, ARHITEKTOM TER ETAŽNIMI LASTNIKI-----

-----Posegi v fasado-----

-----25. člen-----

Kakršnekoli spremembe na fasadi stavbe »LJUTOMER-CITY-REZIDENCA«, so dovoljene le na podlagi predhodnega sporazuma z investitorjem in arhitektom ter na podlagi njunega pisnega soglasja.-----

Površine vseh elementov pergol, tend in markiz morajo biti v antracit oz. svetlih pastelnih barvah in sicer kovinski deli v antracit, platneni deli pa v svetlih pastelnih barvah.-----

IX. KONČNA DOLOČBA-----

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

-----26. člen-----

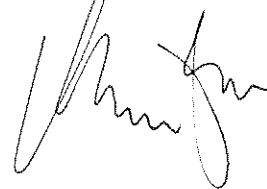
Ti splošni pogoji prodaje začnejo veljati z dnem njihovega sprejema v obliki notarskega zapisa

Maribor, 19.06.2026 (devetnajstega junija dvatisočšestindvajset)-----

Družba LJUTOMER INVEST d.o.o.,
direktor: Riccardo Merdausl
po pooblastilu
Dušan STOJANOVIĆ



Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA
namestnica notarke
Monika ŽOHAR



TEHNIČNI OPIS

1 / SPLOŠNO

Projekt za gradnjo zahtevnega večstanovanjskega objekta »Večstanovanjski objekt LJUTOMER – CITY REZIDENCA«, investitorja LJUTOMER INVEST d.o.o., Nasipna ulica 55, 2000 Maribor.

2 / LOKACIJA OBJEKTA

Stanovanjski objekt »Večstanovanjski objekt LJUTOMER – CITY REZIDENCA« je lociran ob ulici Ludvika Bratuša v Ljutomeru. Nahaja se v bližini centra Ljutomera. Do glavnega trga v Ljutomeru je objekt oddaljen 300m. Objekt je lociran na parcelnih št.: 2354/16 in 2354/17.

3 / ARHITEKTURNA ZASNOVA IN ETAŽNOST

Predviden objekt je pravokotne zasnove, etažnosti P+3N, streha objekta je ravna, krita s prodcem. Objekt bo zajemal 27 stanovanj s pripadajočimi shrambami in ostalimi potrebnimi tehničnimi prostori. Parkiranje bo urejeno na parkirnih mestih ob objektu.

Urbanistična zasnova izhaja iz določil veljavnega prostorskega akta, ki objektu smiselno določa predvidene horizontalne in vertikalne gabarite. Gradnja nadomešča nepozidano zemljišče in smiselno dopolnjuje obstoječo pozidavo. Urbanistična zasnova temelji na vključitvi objekta v obstoječo krajinsko in grajeno strukturo. Teren je raven, z rahlim padcem od SZ – JZ.

Arhitekturna zasnova sledi okoliški morfologiji obstoječih večstanovanjskih objektov. Preprosta pojavnost objekta je posledica kompleksnejšega arhitekturnega premisleka. Karakter objektu daje obloga z opeke na vseh špaletah, ložah in vrtinah, ter okna z različnimi kombinacijami okenskih profilov.

Funkcionalna zasnova objekta je prilagojena sodobnim bivalnim potrebam. Tlorisni gabarit je pravokotne zasnove. V objektu sta predvidena dva vhoda na jugozahodni strani objekta. V pritličju so predvidene tudi shrambe, prostor z smeti, tehnični prostor, prostor za čistilko in kolesarnica. V pritličnih stanovanjih so predvideni zazelenjeni atriji. V nadstropjih imajo stanovanja urejene lože.

V objektu je:

- 2x dvosobno stanovanje
- 16x dvoinsobno stanovanje
- 9x trosobno stanovanje.

Skupno 27 stanovanjskih enot.

Zunanja ureditev zajema utrjene površine za parkiranje, pohodne površine okoli objekta in večji delež zelenic, ki bodo služile kot atriji in bodo pripadale pritličnim stanovanjem.

Objekt je projektiran tako, da je dostopen vsem, brez grajenih in komunikacijskih ovir. Pred vsakim vhodom se predvidi klančina, v objektu sta predvideni dve dvigali. V pritličju sta predvideni tudi dve stanovanji, ki sta prilagojeni gibalno oviranim osebam.

4 / KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA OBJEKTA

Nosilna konstrukcija objekta je zasnovana kot armiranobetonska konstrukcija, ko jo v splošnem sestavljajo monolitne armiranobetonske plošče debeline 22cm in armiranobetonske stene debeline od 20cm. Predvideno je plitvo temeljenje na talni plošči debeline 40cm. Pod talno ploščo je položena Egotherm XPS L HD500, debeline 10cm.

Horizontalno in potresno stabilnost objekta zagotavljajo prečno in vzdolžno postavljene armiranobetonske stene.

Strešna konstrukcija je ravna AB plošča z atičnim zidom po robu. Pokrita je s sika folijo, toplotno izolirana z toplotno izolacijo debeline 30cm, na strehi je predvideno nasutje z prodcem v debelini 5cm. AB strešna plošča je debeline 22cm.

Stropne etažne plošče so monolitne armiranobetonske z debelino 22cm.

Nosilne stene so predvidene kot armiranobetonske debeline 20cm. Nenosilne predelne stene so izvedene iz opeke.

Fasada bo izolirana skladno z veljavnimi predpisi in zaključena z ometom ali fasadno opeko.

5 / FUNKCIONALNA ZASNOVA STANOVANJ

V objektu je 27 stanovanj. V pritličje je umeščenih 5 stanovanj, od tega sta dve stanovanji prilagojeni za gibalno ovirane osebe. Prva in druga etaža sta tlorisno enaki. Vsako od dveh komunikacijskih jeder ima dostop do 4 stanovanj, torej 8 stanovanj v prvi etaži in 8 v drugi etaži. Tretja etaža se tlorisno spremeni in zajema tudi večja stanovanja. Na vsako jedro so v tretji etaži vezana 3 stanovanja. Na obeh koncih stavbe je umeščeno penthouse stanovanje. Obe penthouse stanovanji imata orientacijo v 3 smeri ter 2 prostorni terasi. Stanovanja v pritličju imajo lastne zazelenjene atrije. Vsa ostala stanovanja imajo lože. Shrambe, ki pripadajo stanovanjem so zasnovane v pritličju in so povezane z obema komunikacijskima jedroma. Parkirišča namenjena stanovalcem so urejena ob objektu, na že obstoječih parkirnih mestih. Kolesarnica je urejena v objektu in je dostopna iz objekta in prav tako iz zunanosti.

6 / ZASNOVA SKUPNIH PROSTOROV

V objektu sta z jugozahoda urejena dva vhoda, ki sta jasno nakazana z opečnim zidom, ki izstopi iz objekta. Vhod je zamaknjen v notranjost objekta, tako da je vhodni del nadkrit. V vetrolovih bodo umeščeni nabiralniki. Vsak vhod ima svoje komunikacijsko jedro s stopniščem in osebnim dvigalom. Pod obema stopniščema je niša, v kateri se lahko shranjuje vozičke. Obe jedri se med seboj povezujeta v pritličju s hodnikom med shrambami. Tako je omogočeno prehajanje ljudi v vse skupne prostore objekta.

S severne strani objekta je možno v objekt dostopati čez prostor za smeti in čez kolesarnico. V tem delu je urejen še prostor za opremo hišnika ter prostor za čistilko.

Shrambe se nahajajo v sredinskem severnovzhodnem delu objekta. Vsakemu stanovanju pripada ena shramba.

Vsi skupni prostori bodo dokončno izdelani. V stopnišču oziroma skupnih hodnikih posameznih etaž bodo vgrajeni gasilni aparati.

7 / ZUNANJA UREDITEV IN KOMUNALNI PRIKLJUČKI

Zunanja ureditev zajema utrjene površine za parkiranje 28PM, pohodne površine okoli objekta in večji delež zelenic in naravnih elementov. Ob objektu je predvidena zasaditev z avtohtonimi vrstami in utrjen prostor za dostop do objekta. Meteorne odpadne vode se stekajo preko žlebov v peskolovce in preko revizijskih jaškov v zadrževalnik na jugovzhodnem delu investitorjeve parcele. Iz zadrževalnika se višek vodi v ponikanje na gradbeni parceli. Višek iz ponikovalnice se vodi v javno mešano kanalizacijsko omrežje.

8 / TEHNIČNE LASTNOSTI STANOVANJ

Možna so manjša odstopanja, do katerih lahko pride pri izvajanju del kot posledica izvedbe gradbeno obrtniških del ali na podlagi želj strank o spremembah.

• **STENE IN STROPOVI**

Notranje površine armiranobetonskih plošč in sten bodo glajene in finalno slikane s poldisperzijskimi barvami v belem tonu, opečne stene bodo ometane, glajene in slikane. Stene v kopalnicah in straniščih bodo obložene s keramičnimi ploščicami in slikane z vodoodpornimi barvami. Stene v kuhinji bodo povsod, tudi v območju predvidene bodoče opreme kuhinje, glajene in finalno slikane s poldisperzijskimi barvami.

Svetla višina stanovanj (od gotovih tal do stropa) bo v vseh etažah v bivalnih prostorih znašala 270 cm, v kopalnicah, straniščih in utilityjih pa 271 cm.

• **TLAKI**

Izvedeni bodo klasični betonski plavajoči estrihi s predpisano toplotno oziroma zvočno izolacijo. Finalni tlak v bivalnih prostorih bo parket, v kuhinjah, kopalnicah, straniščih, utilityjih in predprostorih je predvidena keramika ali parket. Na ložah bo položena keramika. Atriji bodo zazelenjeni.

• **STAVBNO POHIŠTVO**

Fasadno stavbno pohištvo bo iz PVC/akril profilov ali PVC/ALU zastekljeno z izolacijskim troslojnim steklom.

Okna bodo imela različne okenske profile, ki dajejo karakter in prepoznavnost objektu in so del arhitekturne pojavnosti. Vsa okna bodo imela senčila – zunanje krpanke.

V prostorih, ki so naravno prezračevani (prostor za smeti in kolesarnica), bodo v okenski in vratni okvirji zamreženi, za možnost prehajanja zraka.

Notranja vrata bodo suhomontažna, višine 225 cm. Vhodna vrata v stanovanja bodo protivlomna, zvočno izolativna, dimenzij 100/225 cm. Prav tako bodo vhodna vrata zagotavljala predpisano požarno zaščito. Vratno krilo vhodnih vrat bo opremljeno tudi s kukulom.

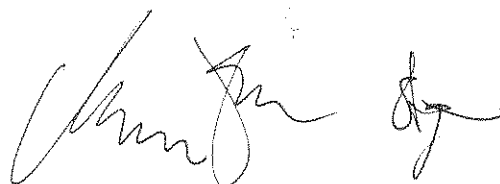
• **SANITARNA KERAMIKA**

V kopalnicah in WC-jih bodo vgrajeni tipski sanitarni elementi srednjega in visokega cenovnega razreda. WC školjke s podometnim kotličkom bodo viseče izvedbe. V vseh stanovanjih bodo v skladu s projektom nameščeni prostorni tuši.

• **ELEKTROINSTALACIJE**

Objekt bo priključen na ponudnika telekomunikacijskih storitev. Operater bo zagotavljal celotne telekomunikacijske storitve (telefon, internet in TV). Dve glavni priključni telekomunikacijski omarici bosta v elektro prostoru v pritličju objekta. Pri vsakem vhodu v objekt je predvidena zunanja video enota. V elektro prostoru se namesti omarica za video domofon v kateri so video delilniki, ki povezujejo napajalnik, zunanjo enoto in notranje enote v stanovanjih.

Instalacija stanovanj se izvede v i.c. položeni v estrihu in AB plošči. Dovod do stanovanjskega razdelilca se izvede iz dveh glavnih omar. Iz stanovanjskega razdelilca se napajajo vsi potrošniki v stanovanju in pripadajoče shrambe v pritličju. Instalacija vlažnih prostorov kopalnic se izvede z vodniki NYM-J, položenimi v i.c. pod ometom. V teh prostorih se uporabi vodotesen material in oprema.



Za razsvetljavo se uporabijo svetilke z LED žarnicami. Nivo osvetljenosti dosega predpisane nivoje. Nad vsemi izhodi in na evakuacijskih poteh se namestijo svetilke zasilne razsvetljave. Uporabijo se svetilke z lastnim polnjenjem avtonomije 1h v pripravnem in stalnem stiku.

V stanovanjih bodo montirane samo svetilke v ložah in na stropu v kopalnici, v ostalih prostorih so pripravljeni le izpusti, na katere lastnik stanovanja sam namesti izbrano svetilko. Razsvetljava skupnih prostorov (vhod, smetarnik, kolesarnica, hodniki,...) se bo vklopljala preko svetlobnih senzorjev.

- **OGREVANJE**

Ogrevanje je predvideno z uporabo split toplotnih črpalk. Notranje enote se namestijo v tehnikah, garderobah, utilityjih in drugih pomožnih prostorih, zunanje enote toplotnih črpalk se namestijo na streho, za klimatske naprave se uporabi iste zunanje enote kot za toplotne črpalke. Zunanje in notranje enote so povezane s plinskimi in elektro povezavami. Ogrevanje prostorov bo s talnim ogrevanjem.

- **PREZRAČEVANJE**

Prezračevanje je predvideno z uporabo lokalnih prezračevalnih naprav z rekuperacijo zraka. Po sanitarnih prostorih je predvidena vgradnja podometnih kopalniških ventilatorjev, ki se zbirajo v vertikale in odpadni zrak odvajajo na streho. Prezračevanje shramb v pritličju je predvideno mehansko s prisilnim dovajanjem svežega zraka ter odvajanjem z ventilatorjema.

- **VODOVOD**

Vodovod je predviden na način, da je omogočeno enostavno odčitavanje porabe vode po stanovanjih, s števci porabe vode na hodnikih, ki se vežejo na centralno enoto. Cevovodi so iz večplastnih cevi in nerjavnega jekla primernih za pitno vodo.

- **KANALIZACIJA**

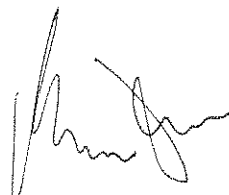
Kanalizacija se od odtočnih mest sanitarnih elementov zbira v vertikale pod temeljno ploščo, od koder se vodi v revizijske jaške ob objektu. V pritličju je tudi prostor za čiščenje. Vertikale so predvidene iz protišumnih kanalizacijskih cevi.

- **HLAJENJE**

Za potrebe hlajenja objekta se predvidijo klimatske naprave. V vsakem stanovanju bo že vgrajena klimatska naprava.

- **SHRAMBE**

Vsakemu stanovanju pripada shramba v pritličju objekta. V vsaki shrambi se izvede ena stropna svetilka s stikalom in ena vtičnica, ki se napajajo iz posameznega stanovanja.



9 / ZASNOVA PARKIRIŠČ

Za parkiranje je predvidenih 20PM na gradbeni parceli, 8PM na parceli s parcelno številko 2354/47, ki je v lasti investitorja, 17 PM je urejenih na občinski parceli s parc. št. 2354/45, k.o. Ljutomer, kjer je zanje urejena služnostna pogodba. Za električno polnjenje vozil bo urejena predpriprava. Instalacija za el. polnilnice ob objektu, se zaključí v dveh prostostoječih elektro omarah R-el. polnilnic, ki se bosta nahajali pred vhodom v objekt. Vsak kupec stanovanja, si kasneje sam, izvede instalacijo do svojega parkirnega mesta. Kabel se bo položil po vnaprej položeni cevni kanalizaciji.

10 / FINALNE OBDELAVE

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

- 10.1 / STROPOVI

Vsi stropovi v stanovanjih in stopniščih bodo glajeni in barvani.

- 10.2 / FINALNI TLAKI

Vsi tlaki ustrezajo veljavnim predpisom in standardom s področja varne uporabe, požarne in akustične varnosti.

- Tlaki vetrolovov, skupnih hodnikov ter stopnišč bodo v brušeni estrihi ali keramika.
- Tlaki shramb, kolesarnice, prostora za smeti in tehničnih prostorov bodo estrihi.
- Tlak prostora za čistilko bo v keramiki.
- Tlaki kuhinj, sanitarij, kopalnic, utilityjev in predprostorov stanovanj bodo v keramiki ali parketu
- Tlaki dnevnih sob, spalnic, otroških sob in kabinetov bodo v parketu z zaključnimi letvicami.
- Tlaki lož bodo v keramiki.

- 10.3 / FINALNE OBDELAVE NOTRANJIH ZIDOV

- Vse armiranobetonske stene bodo kitane in opleskane.
- Vse opečne stene bodo ometane, kitane in opleskane.
- Jaški in zvočnoizolativne obloge bodo izdelane s kartonskimi ploščami 2 x 12,5mm na knauf podkonstrukciji. Med profili je nameščena zvočna izolacija, finalno bodo stene opleskane.
- Zunanji zidovi objekta na ložah bodo izvedeni enako kot finalni zaključni sloj fasade, obdelane z dekorativno opeko.
- Stene vetrolova in stopnišč bodo opleskane z disperzijsko barvo, po izboru projektanta.
- Stene notranjih hodnikov in stopnišč bodo opleskane s poldisperzijsko barvo, po izboru projektanta.

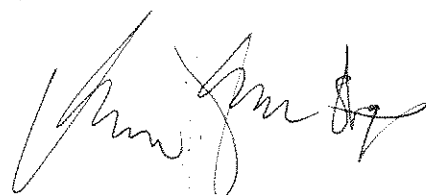
- 10.4 / LOŽE

Vse lože so pokrite. Stene in strop so obdelani z dekorativno opeko.

- 10.5 / OGRAJE OBJEKTA

Ograje lož so steklene, bočno vpete, s kovinskim oprijemalom v bež/nežno rjavem tonu. Višina ograj je minimalno 100 cm.

Vse ograje in oprijemala na stopniščih in klančinah so v skladu s standardom o Gradnji stavb – Dostopnost in uporabnost grajenega okolja.



- 10.6 / STREHA

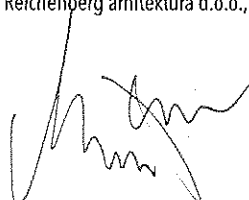
Strešna konstrukcija je predvidena kot nepohodna ravna streha, minimalnega naklona 2%, krita s prodcem.

- 10.7 / FASADA

Zunanji zidovi objekta so izolirani 20 cm in zaglajeni – tankoslojna fasada / kot npr. Demit. Barva v nežnih zemeljskih tonih v kombinaciji z opeko prav tako v zemeljskih tonih.

11 / ZUNANJA UREDITEV

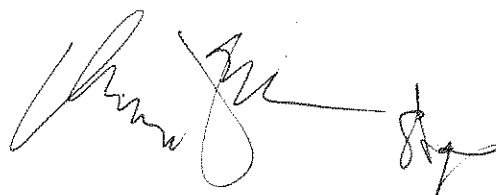
Zunanja ureditve zajema utrjene površine za parkiranje 28PM, pohodne površine okoli objekta in večji delež zelenic in naravnih elementov. Ob objektu je predvidena zasaditev z avtohtonimi vrstami in utrjen prostor dostop do objekta. Meteorne odpadne vode se stekajo preko žlebov v peskolovce in preko revizijskih jaškov v zadrževalnik na jugovzhodnem delu investitorjeve parcele. Iz zadrževalnika se višek vodi v ponikanje na gradbeni parceli. Višek iz ponikovalnice se vodi v javno mešano kanalizacijsko omrežje. Ograjevanje ni predvideno.



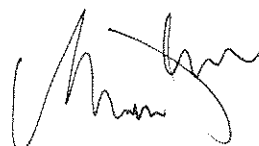
12 / PODATKI O DELIH STAVBE - PROSTORI IN POVRŠINE

12.1 / PRITLIČJE - NETO POVRŠINE STANOVANJ

	Namembnost	Površina [m ²]
A0.01 - trosobno stanovanje		
A0.01.01	Predprostor	5,86
A0.01.02	Hodnik	4,86
A0.01.03	Kopalnica	6,6
A0.01.04	Stranišče	2,5
A0.01.05	Spalnica	12,81
A0.01.06	Otroška soba	11,74
A0.01.07	Dnevno bivalni prostor	28,55
A0.01.07	Kuhinja	6,25
A0.01.08	Atrij	70,98
		150,15 m²
A0.02 - dvosobno stanovanje		
A0.02.01	Predprostor	5,99
A0.02.02	Hodnik	4,98
A0.02.03	Kopalnica	6,17
A0.02.04	Spalnica	14,89
A0.02.05	Dnevno bivalni prostor	17,46
A0.02.05	Kuhinja	6,1
A0.02.06	Atrij	29,62
		85,21 m²
B0.01 - dvosobno stanovanje		
B0.01.01	Predprostor	5,99
B0.01.02	Hodnik	4,98
B0.01.03	Kopalnica	6,17
B0.01.04	Spalnica	14,89
B0.01.05	Dnevno bivalni prostor	16,93
B0.01.05	Kuhinja	5,91
B0.01.06	Atrij	29,62
		84,49 m²
B0.02 - dvoipolsobno stanovanje		
B0.02.01	Predprostor s hodnikom	6,72
B0.02.02	Kopalnica	7,3
B0.02.03	Spalnica	12,73
B0.02.04	Kabinet	8,98
B0.02.05	Dnevno bivalni prostor	19,94
B0.02.05	Kuhinja	6,51
B0.02.06	Utility	2,27
B0.02.07	Atrij	107,58
		172,03 m²



By0.03 - dvoipolsobno stanovanje			
B0.03.01	Predprostor		4,14
B0.03.02	Hodnik		3,56
B0.03.03	Spalnica		14,03
B0.03.04	Kopalnica		5,53
B0.03.05	Stranišče		3,89
B0.03.06	Dnevno bivalni prostor		23,86
B0.03.06	Kuhinja		6,63
B0.03.07	Kabinet		9,52
B0.03.08	Atrij		81,08
			152,24 m²
			644,12 m²

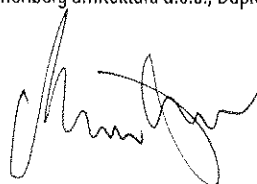


12.2 / PRITLIČJE - NETO POVRŠINE OSTALIH PROSTOROV

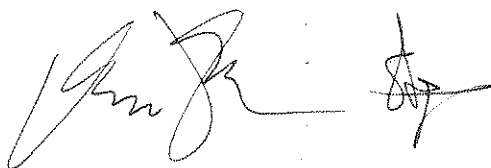
	Namembnost	Površina [m ²]
Komunikacije		
A0.K.01	Nadkrit vhodni prostor	3,99
A0.K.02	Vetrolov	8,5
A0.K.03	Hodnik	24,73
A0.K.04	Jašek dvigala	4,36
A0.K.05	Stopnišče	2,31
AB0.K.01	Hodnik	9,64
AB0.K.02	Horizontalne komunikacije	42,52
B0.K.01	Nadkrit vhodni prostor	3,99
B0.K.02	Vetrolov	8,5
B0.K.03	Hodnik	32,37
B0.K.04	Jašek dvigala	4,36
B0.K.05	Stopnišče	8,48
		153,75 m²
Ostali prostori		
AB0.P.01	Kolesarnica	40,96
AB0.P.02	Prostor za smeti	18,87
AB0.P.03	Prostor za hišnika	4,11
AB0.P.04	Prostor za čistilko	6,84
AB0.P.05	Tehnika - elektro inštalacije	4,38
AB0.P.06	Tehnika - elektro inštalacije	7,76
		82,92 m²
Shrambe		
AB0.S.01	Shramba	3,33
AB0.S.02	Shramba	3,72
AB0.S.03	Shramba	3,36
AB0.S.04	Shramba	3,36
AB0.S.05	Shramba	3,36
AB0.S.06	Shramba	3,52
AB0.S.07	Shramba	3,52
AB0.S.08	Shramba	3,36
AB0.S.09	Shramba	3,36
AB0.S.10	Shramba	3,36
AB0.S.11	Shramba	3,72
AB0.S.12	Shramba	3,33
AB0.S.13	Shramba	3,05
AB0.S.14	Shramba	3,29
AB0.S.15	Shramba	3,45
AB0.S.16	Shramba	3,41
AB0.S.17	Shramba	3,32
AB0.S.18	Shramba	3,55
AB0.S.19	Shramba	3,44
AB0.S.20	Shramba	3,08
AB0.S.21	Shramba	3,29
AB0.S.22	Shramba	3,19
AB0.S.23	Shramba	3,21
AB0.S.24	Shramba	3,3
AB0.S.25	Shramba	3,15
AB0.S.26	Shramba	3,46
AB0.S.27	Shramba	3,04
		90,53 m²

12.3 / 1. NADSTROPJE - NETO POVRŠINE STANOVANJ

	Namembnost	Površina [m2]
A1.01 - trosobno stanovanje		
A1.01.01	Predprostor	3,56
A1.01.02	Hodnik	3,11
A1.01.03	Otroška soba	10,72
A1.01.04	Kuhinja	7,01
A1.01.05	Dnevno bivalni prostor	25,73
A1.01.06	Hodnik	1,8
A1.01.07	Utility	3,1
A1.01.08	Kopalnica	4,67
A1.01.09	Spalnica	14,72
A1.01.10	Kopalnica	3,86
A1.01.11	Loža	6,13
		84,41 m²
A1.02 - dvoinpolsobno stanovanje		
A1.02.01	Predprostor	4
A1.02.02	Hodnik	3,14
A1.02.03	Utility	4,09
A1.02.04	Kopalnica	5,6
A1.02.05	Spalnica	14,27
A1.02.06	Kabinet	9,49
A1.02.07	Dnevno bivalni prostor	22,41
A1.02.08	Kuhinja	7,1
A1.02.09	Loža	5,41
		75,51 m²
A1.03 - dvoinpolsobno stanovanje		
A1.03.01	Predprostor	3,84
A1.03.02	Hodnik	3,46
A1.03.03	Kopalnica	6,63
A1.03.04	Spalnica	11,99
A1.03.05	Kabinet	6,4
A1.03.06	Dnevno bivalni prostor	25,17
A1.03.07	Kuhinja	6,52
A1.03.08	Loža	6,09
		70,10 m²
A1.04 - trosobno stanovanje		
A1.04.01	Predprostor	3,56
A1.04.02	Hodnik	3,71
A1.04.03	Kopalnica	6,61
A1.04.04	Stranišče	2,5
A1.04.05	Spalnica	12,81
A1.04.6	Otroška soba	11,11
A1.04.07	Kuhinja	6,5
A1.04.08	Dnevno bivalni prostor	27,85
A1.04.09	Loža	5,18
		79,83 m²



B1.01 - dvoinpolsobno stanovanje		
B1.01.01	Predprostor s hodnikom	8,57
B1.01.02	Kabinet	8,74
B1.01.03	Kuhinja	6,74
B1.01.04	Dnevno bivalni prostor	22,34
B1.01.05	Hodnik	1,8
B1.01.06	Kopalnica	4,92
B1.01.07	Utility	3,03
B1.01.08	Spalnica	15,99
B1.01.09	Loža	4,45
		76,58 m²
B1.02 - dvoinpolsobno stanovanje		
B1.02.01	Predprostor	4
B1.02.02	Hodnik	3,14
B1.02.03	Utility	4,09
B1.02.04	Kopalnica	5,6
B1.02.05	Spalnica	14,27
B1.02.06	Kabinet	9,49
B1.02.07	Dnevno bivalni prostor	21,72
B1.02.08	Kuhinja	7,11
B1.02.09	Loža	5,41
		74,83 m²
B1.03 - dvoinpolsobno stanovanje		
B1.03.01	Predprostor	3,84
B1.03.02	Hodnik	3,46
B1.03.03	Kopalnica	6,63
B1.03.04	Spalnica	11,99
B1.03.05	Kabinet	6,4
B1.03.06	Dnevno bivalni prostor	24,44
B1.03.07	Kuhinja	6,52
B1.03.08	Loža	6,09
		69,37 m²
B1.04 - dvoinpolsobno stanovanje		
B1.04.01	Predprostor	3,6
B1.04.02	Hodnik	2,7
B1.04.03	Kopalnica	7,11
B1.04.04	Spalnica	12,87
B1.04.05	Kabinet	8,25
B1.04.06	Dnevno bivalni prostor	27,58
B1.04.07	Kuhinja	6,76
B1.04.08	Loža	4,66
		73,53 m²
		604,16 m²



12.4 / 1. NADSTROPJE - NETO POVRŠINE OSTALIH PROSTOROV

	Namembnost	Površina [m ²]
Komunikacije		
A1.K.01	Hodnik	14,33
A1.K.02	Stopnišče	11,45
A1.K.03	Jašek dvigala	4,36
B1.K.01	Hodnik	14,33
B1.K.02	Stopnišče	11,45
B1.K.03	Jašek dvigala	4,36
		60,28 m²



12.5 / 2. NADSTROPJE - NETO POVRŠINE STANOVANJ

	Namembnost	Površina [m2]
A2.01 - trosobno stanovanje		
A2.01.01	Predprostor	3,56
A2.01.02	Hodnik	3,11
A2.01.03	Otroška soba	10,72
A2.01.04	Kuhinja	7,01
A2.01.05	Dnevno bivalni prostor	25,73
A2.01.06	Hodnik	1,8
A2.01.07	Utility	3,1
A2.01.08	Kopalnica	4,67
A2.01.09	Spalnica	14,72
A2.01.10	Kopalnica	3,86
A2.01.11	Loža	6,13
		84,41 m²
A2.02 - dvoinpolsobno stanovanje		
A2.02.01	Predprostor	4
A2.02.02	Hodnik	3,14
A2.02.03	Utility	4,09
A2.02.04	Kopalnica	5,6
A2.02.05	Spalnica	14,27
A2.02.06	Kabinet	9,49
A2.02.07	Dnevno bivalni prostor	22,41
A2.02.08	Kuhinja	7,1
A2.02.09	Loža	5,41
		75,51 m²
A2.03 - dvoinpolsobno stanovanje		
A2.03.01	Predprostor	3,84
A2.03.02	Hodnik	3,46
A2.03.03	Kopalnica	6,63
A2.03.04	Spalnica	11,99
A2.03.05	Kabinet	6,4
A2.03.06	Dnevno bivalni prostor	25,17
A2.03.07	Kuhinja	6,52
A2.03.07	Loža	6,09
		70,10 m²
A2.04 - trosobno stanovanje		
A2.04.01	Predprostor	3,56
A2.04.02	Hodnik	3,71
A2.04.03	Kopalnica	6,4
A2.04.04	Stranišče	2,5
A2.04.05	Spalnica	12,81
A2.04.6	Otroška soba	11,11
A2.04.07	Kuhinja	6,5
A2.04.08	Dnevno bivalni prostor	27,85
A2.04.09	Loža	5,18
		79,62 m²

B2.01 - dvoipol sobno stanovanje		
B2.01.01	Predprostor s hodnikom	8,57
B2.01.02	Kabinet	8,74
B2.01.03	Kuhinja	6,74
B2.01.04	Dnevno bivalni prostor	22,34
B2.01.05	Hodnik	1,8
B2.01.06	Kopalnica	4,92
B2.01.07	Utility	3,03
B2.01.08	Spalnica	15,99
B2.01.09	Loža	4,45
		76,58 m²
B2.02 - dvoipol sobno stanovanje		
B2.02.01	Predprostor	4
B2.02.02	Hodnik	3,14
B2.02.03	Utility	4,09
B2.02.04	Kopalnica	5,6
B2.02.05	Spalnica	14,27
B2.02.06	Kabinet	9,49
B2.02.07	Dnevno bivalni prostor	21,72
B2.02.08	Kuhinja	7,11
B2.02.09	Loža	5,41
		74,83 m²
B2.03 - dvoipol sobno stanovanje		
B2.03.01	Predprostor	3,84
B2.03.02	Hodnik	3,46
B2.03.03	Kopalnica	6,63
B2.03.04	Spalnica	11,99
B2.03.05	Kabinet	6,4
B2.03.06	Dnevno bivalni prostor	24,44
B2.03.07	Kuhinja	6,52
B2.03.08	Loža	6,09
		69,37 m²
B2.04 - dvoipol sobno stanovanje		
B2.04.01	Predprostor	3,56
B2.04.02	Hodnik	2,7
B2.04.03	Kopalnica	6,95
B2.04.04	Spalnica	12,87
B2.04.05	Kabinet	8,25
B2.04.06	Dnevno bivalni prostor	27,58
B2.04.07	Kuhinja	6,76
B2.04.08	Loža	4,66
		73,33 m²
		603,75 m²

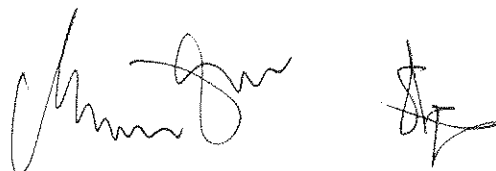
12.6 / 2. NADSTROPJE - NETO POVRŠINE OSTALIH PROSTOROV

	Namembnost	Površina [m ²]
Komunikacije		
A2.K.01	Hodnik	14,33
A2.K.02	Stopnišče	11,45
A2.K.03	Jašek dvigala	4,36
B2.K.01	Hodnik	14,33
B2.K.02	Stopnišče	11,45
B2.K.03	Jašek dvigala	4,36
		60,28 m²



12.7 / 3. NADSTROPJE - NETO POVRŠINE STANOVANJ

	Namembnost	Površina [m ²]
A3.01 - dvoipol sobno stanovanje		
A3.01.01	Predprostor	4
A3.01.02	Hodnik	3,14
A3.01.03	Utility	4,09
A3.01.04	Kopalnica	5,6
A3.01.05	Spalnica	14,27
A3.01.6	Kabinet	9,49
A3.01.07	Dnevno bivalni prostor	22,41
A3.01.08	Kuhinja	7,1
A3.01.09	Loža	5,41
		75,51 m²
A3.02 - trosobno stanovanje		
A3.02.01	Predprostor	5,23
A3.02.02	Hodnik	7,96
A3.02.03	Stranišče	2,67
A3.02.04	Shramba	1,9
A3.02.05	Otroška soba	10,37
A3.02.06	Kopalnica	8,37
A3.02.07	Spalnica	12,82
A3.02.08	Dnevno bivalni prostor	26,04
A3.02.09	Kuhinja	7,33
A3.02.10	Loža	6,09
		88,78 m²
A3.03 - trosobno stanovanje		
A3.03.01	Predprostor	8,62
A3.03.02	Dnevno bivalni prostor	38,75
A3.03.03	Kuhinja	11,62
A3.03.04	Hodnik	7,43
A3.03.05	Kopalnica	5,7
A3.03.06	Utility	3,38
A3.03.07	Shramba	2,08
A3.03.08	Spalnica	16,02
A3.03.09	Kopalnica	8,17
A3.03.10	Otroška soba	15,8
A3.03.11	Terasa	6,07
A3.03.12	Terasa	22,77
		146,41 m²
B3.01 - dvoipol sobno stanovanje		
B3.01.01	Predprostor	4
B3.01.02	Hodnik	3,14
B3.01.03	Utility	4,09
B3.01.04	Kopalnica	5,6
B3.01.05	Spalnica	14,27
B3.01.06	Kabinet	9,49
B3.01.07	Dnevno bivalni prostor	21,72
B3.01.08	Kuhinja	7,11
B3.01.09	Loža	5,41
		74,83 m²



B3.02 - trosobno stanovanje

B3.02.01	Predprostor	5,23
B3.02.02	Hodnik	7,96
B3.02.03	Stranišče	2,67
B3.02.04	Shramba	1,9
B3.02.05	Otroška soba	10,37
B3.02.06	Kopalnica	8,34
B3.02.07	Spalnica	12,91
B3.02.08	Dnevno bivalni prostor	25,32
B3.02.09	Kuhinja	7,33
B3.02.10	Loža	6,09

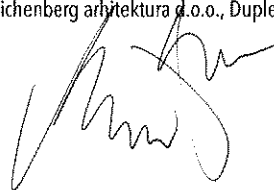
88,12 m²**B3.03 - trosobno stanovanje**

B3.03.01	Predprostor	8,68
B3.03.02	Dnevno bivalni prostor	33,9
B3.03.03	Kuhinja	10,6
B3.03.04	Hodnik	7,66
B3.03.05	Utility	2,68
B3.03.06	Kopalnica	4,93
B3.03.07	Spalnica	17,6
B3.03.08	Kopalnica	5,53
B3.03.09	Otroška soba	13,65
B3.03.10	Terasa	6
B3.03.11	Terasa	21,08

132,31 m²**605,96 m²**

12.8 / 3. NADSTROPJE - NETO POVRŠINE OSTALIH PROSTOROV

	Namembnost	Površina [m ²]
Komunikacije		
A3.K.01	Hodnik	11,57
A3.K.02	Stopnišče	11,45
A3.K.03	Jašek dvigala	4,36
B3.K.01	Hodnik	11,57
B3.K.02	Stopnišče	11,45
B3.K.03	Jašek dvigala	4,36
		54,76 m²

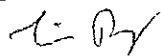


PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE
STANOVANJSKA STAVBA LJUTOMER

Podjetje, ki je načrt izdelalo

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

Načrt potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis	
Tadej Ledinek IZS Geo 0105	02.06.2026	<table border="1"><tr><td>TADEJ LEDINEK inž. geod. IZS Geo0105</td></tr></table> 	TADEJ LEDINEK inž. geod. IZS Geo0105
TADEJ LEDINEK inž. geod. IZS Geo0105			

PODATKI O STAVBI

Podatki o parcelah

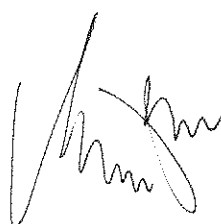
Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
Ljutomer	259	2354/16
Ljutomer	259	2354/17

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Ljutomer	Ljutomer	-	-
Ljutomer	Ljutomer	-	-

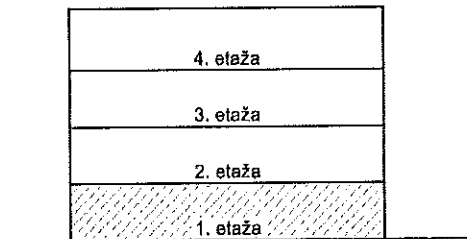
Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	4
Številka pritlične etaže	1



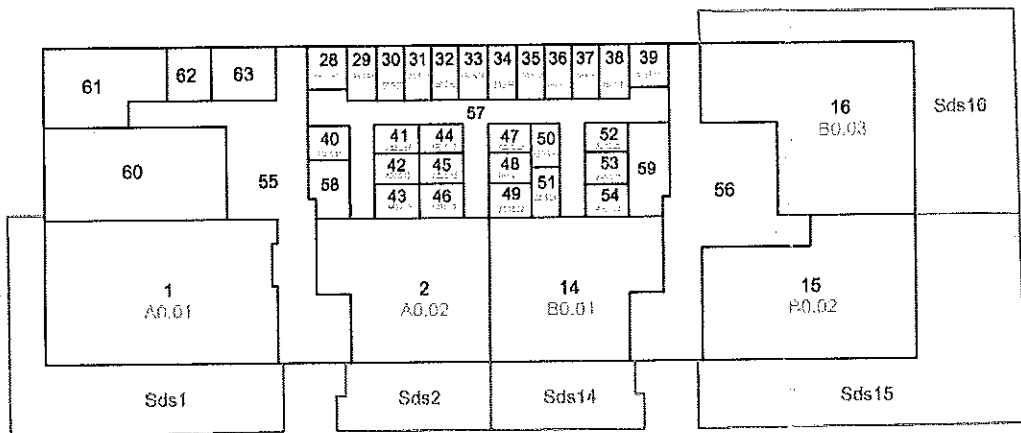
Številka etaže: 1 (prilličje)

Prerez stavbe



Tloris etaže

PM 01 parcela 1
PM 02 parcela 2
PM 03 parcela 3
PM 04 parcela 4
PM 05 parcela 5
PM 06 parcela 6
PM 07 parcela 7
PM 08 parcela 8

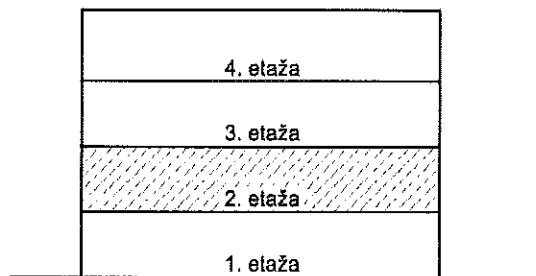


PM 09 parcela 9	PM 10 parcela 10	PM 11 parcela 11	PM 12 parcela 12	PM 13 parcela 13	PM 14 parcela 14	PM 15 parcela 15	PM 16 parcela 16	PM 17 parcela 17	PM 18 parcela 18	PM 19 parcela 19	PM 20 parcela 20	PM 21 parcela 21	PM 22 parcela 22	PM 23 parcela 23	PM 24 parcela 24	PM 25 parcela 25	PM 26 parcela 26	PM 27 parcela 27	PM 28 parcela 28
--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

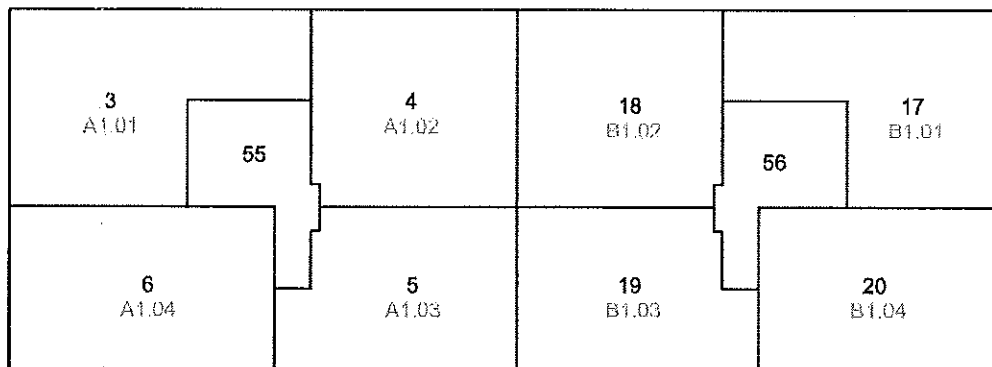
1. etaža (prilličje)

Številka etaže: 2 (1. nadstropje)

Prerez stavbe



Tloris etaže



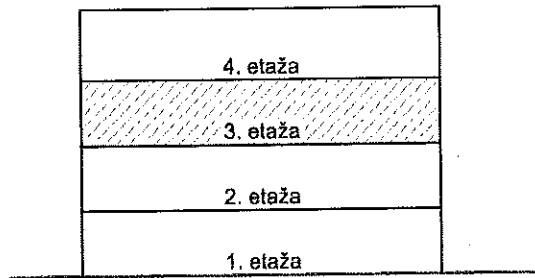
2. etaža (1. nadstropje)

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page.

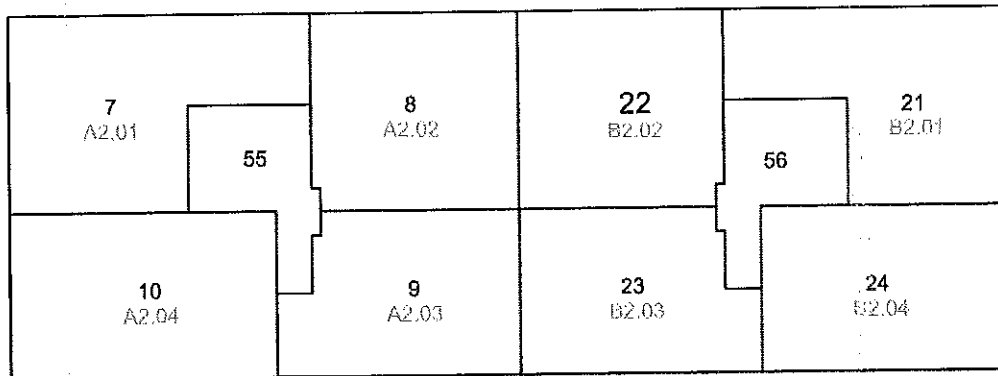
ETAŽNI NACRTI

Številka etaže: 3 (2. nadstropje)

Prerez stavbe



Tloris etaže

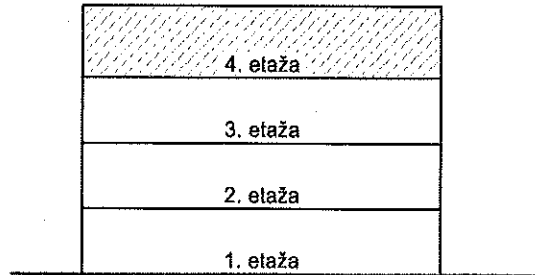


3. etaža (2. nadstropje)

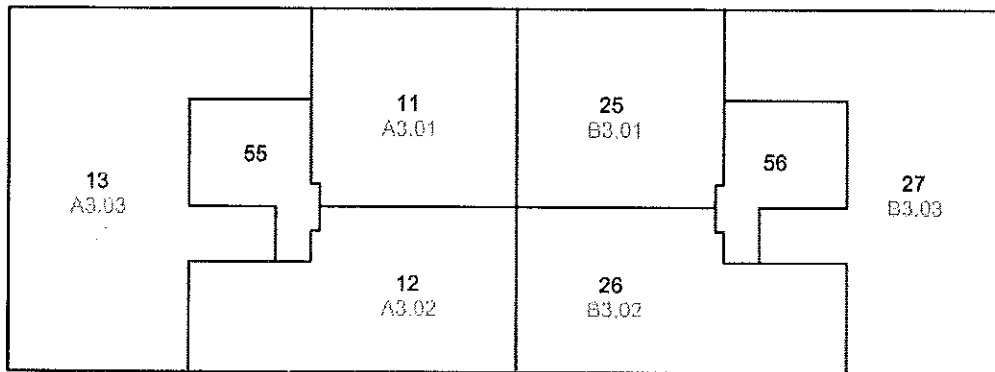
Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. There are two distinct signatures, one larger and one smaller, and some illegible stamps or markings.

Številka etaže: 4 (3. nadstropje)

Prerez stavbe



Tloris etaže



4. etaža (3. nadstropje)

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page. There are two distinct signatures, one larger and one smaller, and a rectangular stamp with some illegible text or a logo.

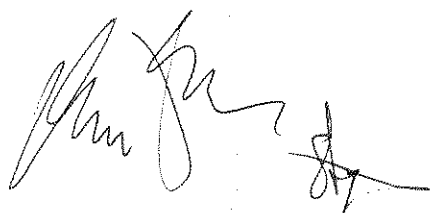
Številka dela stavbe	Projektna oznaka	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)
1	A0.01	1	1	2 stanovanje	79,2	79,2
2	A0.02	2	1	2 stanovanje	55,7	55,7
3	A1.01	3	2	2 stanovanje	84,4	78,3
4	A1.02	4	2	2 stanovanje	75,5	70,1
5	A1.03	5	2	2 stanovanje	70,1	64,0
6	A1.04	6	2	2 stanovanje	79,9	74,7
7	A2.01	7	3	2 stanovanje	84,4	78,3
8	A2.02	8	3	2 stanovanje	75,5	70,1
9	A2.03	9	3	2 stanovanje	70,1	64,0
10	A2.04	10	3	2 stanovanje	79,9	74,7
11	A3.01	11	4	2 stanovanje	75,5	70,1
12	A3.02	12	4	2 stanovanje	88,8	82,7
13	A3.03	13	4	2 stanovanje	146,4	117,5
14	B0.01	14	1	2 stanovanje	54,9	54,9
15	B0.02	15	1	2 stanovanje	64,6	64,4
16	B0.03	16	1	2 stanovanje	70,4	70,4
17	B1.01	17	2	2 stanovanje	76,4	72,0
18	B1.02	18	2	2 stanovanje	74,8	69,4
19	B1.03	19	2	2 stanovanje	69,3	63,2
20	B1.04	20	2	2 stanovanje	73,6	68,9
21	B2.01	21	3	2 stanovanje	76,4	72,0
22	B2.02	22	3	2 stanovanje	74,8	69,4
23	B2.03	23	3	2 stanovanje	69,3	63,2
24	B2.04	24	3	2 stanovanje	73,6	68,9
25	B3.01	25	4	2 stanovanje	74,8	69,4
26	B3.02	26	4	2 stanovanje	88,1	82,0
27	B3.03	27	4	2 stanovanje	132,4	105,3
28	AB0.S.01	-	1	33 klet	3,3	

POREDNIK ODELIH STAVBE

Številka dela stavbe	Projektna oznaka	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)
29	AB0.S.02	-	1	33 klet	3,7	3,7
30	AB0.S.03	-	1	33 klet	3,4	3,4
31	AB0.S.04	-	1	33 klet	3,4	3,4
32	AB0.S.05	-	1	33 klet	3,4	3,4
33	AB0.S.06	-	1	33 klet	3,5	3,5
34	AB0.S.07	-	1	33 klet	3,5	3,5
35	AB0.S.08	-	1	33 klet	3,4	3,4
36	AB0.S.09	-	1	33 klet	3,4	3,4
37	AB0.S.10	-	1	33 klet	3,4	3,4
38	AB0.S.11	-	1	33 klet	3,7	3,7
39	AB0.S.12	-	1	33 klet	3,3	3,3
40	AB0.S.13	-	1	33 klet	3,1	3,1
41	AB0.S.14	-	1	33 klet	3,3	3,3
42	AB0.S.15	-	1	33 klet	3,5	3,5
43	AB0.S.16	-	1	33 klet	3,4	3,4
44	AB0.S.17	-	1	33 klet	3,3	3,3
45	AB0.S.18	-	1	33 klet	3,5	3,5
46	AB0.S.19	-	1	33 klet	3,4	3,4
47	AB0.S.20	-	1	33 klet	3,1	3,1
48	AB0.S.21	-	1	33 klet	3,3	3,3
49	AB0.S.22	-	1	33 klet	3,2	3,2
50	AB0.S.23	-	1	33 klet	3,2	3,2
51	AB0.S.24	-	1	33 klet	3,3	3,3
52	AB0.S.25	-	1	33 klet	3,2	3,2
53	AB0.S.26	-	1	33 klet	3,5	3,5
54	AB0.S.27	-	1	33 klet	3,0	3,0
55	Vhod A	-	1, 1-4	37 skupni komunikacijski prostor	136,0	136,0
56	Vhod B	-	1, 1-4	37 skupni komunikacijski prostor	141,1	141,1

PROJEKCIJA NOVEGA HIŠNARJE

Številka dela stavbe	Projektna oznaka	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)
57	Hodnik-kleti	-	1	37 skupni komunikacijski prostor	42,5	42,5
58	Elektro inštalacije A	-	1	36 tehnični prostor	4,4	4,4
59	Elektro inštalacije B	-	1	36 tehnični prostor	7,8	7,8
60	Kolesarnica	-	1	59 kolesarnica	41,0	41,0
61	Smetarnik	-	1	36 tehnični prostor	18,9	18,9
62	Prostor za hišnika	-	1	36 tehnični prostor	4,1	4,1
63	Prostor za čistilko	-	1	36 tehnični prostor	6,8	6,8

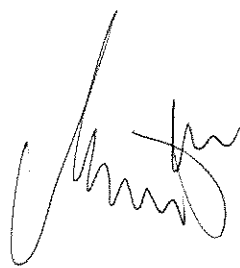


SESTAVINA DELA STAVBE

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds 1	1 (A0.01)	2354/16	71	1-Atrij
Sds 2	2 (A0.02)	2354/16	30	1-Atrij
Sds 14	14 (B0.01)	2354/16	30	1-Atrij
Sds 15	15 (B0.02)	2354/16	108	1-Atrij
Sds 16	16 (B0.03)	2354/16	81	1-Atrij

MUNICIPI PARKIRNEGA MESTA

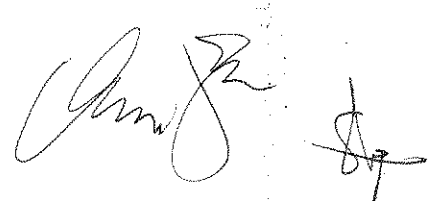
Oznaka parkirnega mesta	Površina parkirnega mesta (m ²)
PM 01 (Parcela 1)	11
PM 02 (Parcela 2)	11
PM 03 (Parcela 3)	11
PM 04 (Parcela 4)	11
PM 05 (Parcela 5)	11
PM 06 (Parcela 6)	11
PM 07 (Parcela 7)	11
PM 08 (Parcela 8)	11
PM 09 (Parcela 9)	12
PM 10 (Parcela 10)	12
PM 11 (Parcela 11)	12
PM 12 (Parcela 12)	12
PM 13 (Parcela 13)	12
PM 14 (Parcela 14)	12
PM 15 (Parcela 15)	12
PM 16 (Parcela 16)	12
PM 17 (Parcela 17)	12
PM 18 (Parcela 18)	12
PM 19 (Parcela 19)	12




PM 20 (Parcela 20)	12
PM 21 (Parcela 21)	12
PM 22 (Parcela 22)	12
PM 23 (Parcela 23)	12
PM 24 (Parcela 24)	12
PM 25 (Parcela 25)	12
PM 26 (Parcela 26)	12
PM 27 (Parcela 27)	12
PM 28 (Parcela 28)	12

POPISNI KATALOG SKUPNIH DELOV STAVBE

Stevilka dela stavbe	Lastniki skupnih delov stavbe
55	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-13 v tej stavbi
56	Vsakokratni lastniki delov stavbe 14-27 v tej stavbi
57	Vsakokratni lastniki delov stavbe 28-54 v tej stavbi
58	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-13 v tej stavbi
59	Vsakokratni lastniki delov stavbe 14-27 v tej stavbi
60	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi
61	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi
62	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi
63	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi



PROSTORILNE PLOŠČINE

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²) načrt	Uporabna površina (m ²)
1 (A0.01)	1-bivalni prostor	79,2	79,2
Površina	-	79,2	79,2
2 (A0.02)	1-bivalni prostor	55,7	55,7
Površina	-	55,7	55,7
3 (A1.01)	1-bivalni prostor	78,3	78,3
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	84,4	78,3
4 (A1.02)	1-bivalni prostor	70,1	70,1
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,4	0,0
Površina	-	75,5	70,1
5 (A1.03)	1-bivalni prostor	64,0	64,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	70,1	64,0
6 (A1.04)	1-bivalni prostor	74,7	74,7
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,2	0,0
Površina	-	79,9	74,7
7 (A2.01)	1-bivalni prostor	78,3	78,3
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	84,4	78,3
8 (A2.02)	1-bivalni prostor	70,1	70,1
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,4	0,0
Površina	-	75,5	70,1
9 (A2.03)	1-bivalni prostor	64,0	64,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	70,1	64,0
10 (A2.04)	1-bivalni prostor	74,7	74,7
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,2	0,0
Površina	-	79,9	74,7
11 (A3.01)	1-bivalni prostor	70,1	70,1
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,4	0,0
Površina	-	75,5	70,1
12 (A3.02)	1-bivalni prostor	82,7	82,7
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	88,8	82,7
13 (A3.03)	1-bivalni prostor	117,5	117,5
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	22,8	0,0
Površina	-	146,4	117,5
14 (B0.01)	1-bivalni prostor	54,9	54,9
Površina	-	54,9	54,9
15 (B0.02)	1-bivalni prostor	64,4	64,4
Površina	-	64,4	64,4
16 (B0.03)	1-bivalni prostor	70,4	70,4
Površina	-	70,4	70,4
17 (B1.01)	1-bivalni prostor	72,0	72,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	4,4	0,0
Površina	-	76,4	72,0

PROSTORNI PLOŠČINE

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²) načrt	Uporabna površina (m ²)
18 (B1.02)	1-bivalni prostor	69,4	69,4
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,4	0,0
Površina	-	74,8	69,4
19 (B1.03)	1-bivalni prostor	63,2	63,2
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	69,3	63,2
20 (B1.04)	1-bivalni prostor	68,9	68,9
-	10-odprta terasa, balkon, loža	4,7	0,0
Površina	-	73,6	68,9
21 (B2.01)	1-bivalni prostor	72,0	72,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	4,4	0,0
Površina	-	76,4	72,0
22 (B2.02)	1-bivalni prostor	69,4	69,4
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,4	0,0
Površina	-	74,8	69,4
23 (B2.03)	1-bivalni prostor	63,2	63,2
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	69,3	63,2
24 (B2.04)	1-bivalni prostor	68,9	68,9
-	10-odprta terasa, balkon, loža	4,7	0,0
Površina	-	73,6	68,9
25 (B3.01)	1-bivalni prostor	69,4	69,4
-	10-odprta terasa, balkon, loža	5,4	0,0
Površina	-	74,8	69,4
26 (B3.02)	1-bivalni prostor	82,0	82,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,1	0,0
Površina	-	88,1	82,0
27 (B3.03)	1-bivalni prostor	105,3	105,3
-	10-odprta terasa, balkon, loža	6,0	0,0
-	10-odprta terasa, balkon, loža	21,1	0,0
Površina	-	132,4	105,3
28 (AB0.S.01)	9-klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
29 (AB0.S.02)	9-klet	3,7	3,7
Površina	-	3,7	3,7
30 (AB0.S.03)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
31 (AB0.S.04)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
32 (AB0.S.05)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
33 (AB0.S.06)	9-klet	3,5	3,5
Površina	-	3,5	3,5
34 (AB0.S.07)	9-klet	3,5	3,5
Površina	-	3,5	3,5
35 (AB0.S.08)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
36 (AB0.S.09)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4

PROSTORNI POVRŠINA

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²) načrt	Uporabna površina (m ²)
37 (AB0.S.10)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
38 (AB0.S.11)	9-klet	3,7	3,7
Površina	-	3,7	3,7
39 (AB0.S.12)	9-klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
40 (AB0.S.13)	9-klet	3,1	3,1
Površina	-	3,1	3,1
41 (AB0.S.14)	9-klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
42 (AB0.S.15)	9-klet	3,5	3,5
Površina	-	3,5	3,5
43 (AB0.S.16)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
44 (AB0.S.17)	9-klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
45 (AB0.S.18)	9-klet	3,5	3,5
Površina	-	3,5	3,5
46 (AB0.S.19)	9-klet	3,4	3,4
Površina	-	3,4	3,4
47 (AB0.S.20)	9-klet	3,1	3,1
Površina	-	3,1	3,1
48 (AB0.S.21)	9-klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
49 (AB0.S.22)	9-klet	3,2	3,2
Površina	-	3,2	3,2
50 (AB0.S.23)	9-klet	3,2	3,2
Površina	-	3,2	3,2
51 (AB0.S.24)	9-klet	3,3	3,3
Površina	-	3,3	3,3
52 (AB0.S.25)	9-klet	3,2	3,2
Površina	-	3,2	3,2
53 (AB0.S.26)	9-klet	3,5	3,5
Površina	-	3,5	3,5
54 (AB0.S.27)	9-klet	3,0	3,0
Površina	-	3,0	3,0
55 (Vhod A)	13-skupni komunikacijski prostor (A0.K.)	55,2	55,2
-	13-skupni komunikacijski prostor (A1.K.)	27,5	27,5
-	13-skupni komunikacijski prostor (A2.K.)	27,5	27,5
-	13-skupni komunikacijski prostor (A3.K.)	25,8	25,8
Površina	-	136,0	136,0
56 (Vhod B)	13-skupni komunikacijski prostor (B0.K.)	59,4	59,4
-	13-skupni komunikacijski prostor (B1.K.)	27,5	27,5
-	13-skupni komunikacijski prostor (B2.K.)	27,5	27,5
-	13-skupni komunikacijski prostor (B3.K.)	26,7	26,7
Površina	-	141,1	141,1
57 (hodnik-kleti)	13-skupni komunikacijski prostor	42,5	42,5
Površina	-	42,5	42,5
58 (elektro inštalacije A)	14-tehnični prostor	4,4	4,4
Površina	-	4,4	4,4

PROSTORNIH PLOŠČIN

Številka dela stavbe (Projektna oznaka)	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²) načrt	Uporabna površina (m ²)
59 (elektro inštalacije B)	14-tehnični prostor	7,8	7,8
Površina	-	7,8	7,8
60 (kolesarnica)	8-shramba	41,0	41,0
Površina	-	41,0	41,0
61 (smetarnik)	14-tehnični prostor	18,9	18,9
Površina	-	18,9	18,9
62 (hišnik)	14-tehnični prostor	4,1	4,1
Površina	-	4,1	4,1
63 (čistila)	14-tehnični prostor	6,8	6,8
Površina	-	6,8	6,8

SESTAVINE DELA STAVBE

Identifikacijska oznaka sestavine dela stavbe	Številka dela stavbe	Številka parcele	Površina območja sestavine dela stavbe (m ²)	Vrsta sestavine dela stavbe
Sds 1	1 (A0.01)	2354/16	71	1-Atrij
Sds 2	2 (A0.02)	2354/16	30	1-Atrij
Sds 14	14 (B0.01)	2354/16	30	1-Atrij
Sds 15	15 (B0.02)	2354/16	108	1-Atrij
Sds 16	16 (B0.03)	2354/16	81	1-Atrij

ZUNANJE PARIKIRNE PARCELE

Oznaka parkirnega mesta	Površina parkirnega mesta (m ²)
PM 01 (Parcela 1)	11
PM 02 (Parcela 2)	11
PM 03 (Parcela 3)	11
PM 04 (Parcela 4)	11
PM 05 (Parcela 5)	11
PM 06 (Parcela 6)	11
PM 07 (Parcela 7)	11
PM 08 (Parcela 8)	11
PM 09 (Parcela 9)	12
PM 10 (Parcela 10)	12
PM 11 (Parcela 11)	12
PM 12 (Parcela 12)	12
PM 13 (Parcela 13)	12
PM 14 (Parcela 14)	12
PM 15 (Parcela 15)	12
PM 16 (Parcela 16)	12
PM 17 (Parcela 17)	12

PM 18 (Parcela 18)	12
PM 19 (Parcela 19)	12
PM 20 (Parcela 20)	12
PM 21 (Parcela 21)	12
PM 22 (Parcela 22)	12
PM 23 (Parcela 23)	12
PM 24 (Parcela 24)	12
PM 25 (Parcela 25)	12
PM 26 (Parcela 26)	12
PM 27 (Parcela 27)	12
PM 28 (Parcela 28)	12

POZVATNIKOVA KNJIGA ES KUENIH DELOV STAVBE

Številka dela stavbe	Lastniki skupnih delov stavbe
55	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-13 v tej stavbi
56	Vsakokratni lastniki delov stavbe 14-27 v tej stavbi
57	Vsakokratni lastniki delov stavbe 28-54 v tej stavbi
58	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-13 v tej stavbi
59	Vsakokratni lastniki delov stavbe 14-27 v tej stavbi
60	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi
61	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi
62	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi
63	Vsakokratni lastniki delov stavbe 1-27 v tej stavbi

PRAZNA STRAN

Upravna enota Ljutomer potrjuje.
(navedba upravnega organa)

da je odločba sklep številka 351-353/2025-6225-20
(vsilazno obkroži)

izdan/a dne 20. 3. 2026 postaja

- dokončen/na dne 16. 4. 2026

- pravnomečen/na dne 16. 4. 2026
(ustrezno označi)

Številka: 021-1/2026-6225-47
(29) podoba inštrne enote

REPUBLICA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUTOMER

Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer



T: 02 584 94 35

F: 02 583 12 45

E: ue.ljutomer@gov.si

www.upravneenote.gov.si/ljutomer/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Majda Mažko
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00D50D80920C000000575
Potek veljavnosti: 27. 09. 2026
Čas podpisar: 20. 03. 2026 08:03
Št. dokumenta: 351-353/2025-6225-20

Številka: 351-353/2025-6225-20

Datum: 20. 3. 2026

Upravna enota Ljutomer izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNSPP, 133/23, 85/24-ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjske stavbe, ki je bil uveden na zahtevo investitorke družbe LJUTOMER INVEST d.o.o., Nasipna ulica 55, 2000 Maribor, katero v postopku po pooblastilu zastopa družba REICHENBERG ARHITEKTURA d.o.o., Dupleška cesta 21, 2000 Maribor (direktor Gregor Reichenberg), naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- Investitoriki družbi LJUTOMER INVEST d.o.o., Nasipna ulica 55, 2000 Maribor, se izdaja gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 2354/16 in 2354/17 k.o. 259 Ljutomer.
- Opis gradnje in vrsta objekta:**
Opis gradnje: Novogradnja večstanovanjskega objekta (objekt dostopen vsem ljudem) s pripadajočo zunanjo, prometno, komunalno in energetske infrastrukturo.
Vrsta objekta: Zahteven objekt.
Razvrstitev objekta glede na namen po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI): 11220 Tri in večstanovanjske stavbe.
Tlorisna velikost na stiku z zemljiščem (skrajne zunanje mere): 47,0 m x 17,0 m.
Etažnost stavbe: P+3.
Višinske kote:
Višinska kota tlaka najnižje etaže ±0,00 (pritličje), bo na 175,8 m n.v., koto terena bo na 175,5 m n.v.. Najvišja točka objekta bo 13,9 m nad koto tlaka najnižje etaže.
Streha in fasada: Streha bo ravna z naklonom 2%. Fasada bo v olesku svetlih zemeljskih tonov v kombinaciji z opeko.
Lokacija:
Odmiki od sosednjih zemljišč (najbolj izpostavljen del objekta):
 - 1,92 m od parc. št. 2354/46, k.o. 259 Ljutomer,
 - 9,88 m od parc. št. 2354/30 iste k.o.,
 - 5,45 m od parc. št. 2354/5 iste k.o.,
 - 1,75 m od parc. št. 2355/4 iste k.o.,
 - 2,01 m od parc. št. 2354/48 iste k.o.,
 - 1,75 m od parc. št. 1750/1 iste k.o.**Zunanja ureditev in dostop:** Območje ob objektu se uredi z utrjenim nasutjem oz. betonskimi ploščami oz. asfaltom. Na gradbeni parceli je predviden prostor za 20 PM z

PRAZNA STRAN

možnostjo čelnega vključevanja na dovozno pot. 17 PM je urejenih na občinski parceli s parc. št. 2354/45 k.o. 259 Ljutomer, zanje je urejena služnostna pogodba parkiranja, 8 PM je predvidenih na parceli s parc. št. 2354/47 k.o. 259 Ljutomer, katera je v lasti investitorja. Površine okoli objekta se zatravijo, del površin, ki je namenjen vhodu in dostopu do kolesarnice ter smeli se uredi z betonskimi ploščami oz. asfaltom. V objektu se predvidi prostor za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov. V pritličju so predvideni atriji, kateri se ozelenijo.

Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) in komunalna oskrba:

- Objekt se priključi na javno elektroenergetsko omrežje.
- Objekt se priključi na javno vodovodno omrežje.
- Objekt se priključi na javno kanalizacijsko omrežje.
- Meteorne vode se vodi v zadrževalnik na investitorčni parceli in nato v ponikalnico na parceli. Višek voda se vodi v javno kanalizacijo mešanega tipa.

Vse priključke je potrebno izvesti, kot je določeno s projektom, ob upoštevanju pogojev upravljavcev komunalnih vodov. Pred pričetkom del je potrebno zagotoviti zakoličbo oz. ugotoviti natančne poteke tras vseh podzemnih komunalnih naprav.

3. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 240601-RA, september 2025, ki jo je izdelal REICHENBERH ARHITEKTURA, d.o.o., Dupleška cesta 21, 2000 Maribor, vodja projekta Gregor Reichenberg (ZAPS1805).

4. Podatki o mnenjih pristojnih mnenjedajalcev in pogoji:

- Mnenje o skladnosti s prostorskim aktom št. 350-0095/2025 z dne 17. 10. 2025 in 350-0095/2025-7 z dne 11. 3. 2025, Občina Ljutomer;
- Mnenje o št. 351-150/2025-2-4109 z dne 27. 10. 2025 za izvedbo priključka na javno kanalizacijsko in vodovodno omrežje v cestnem svetu in dopolnilno mnenje št. 351-150/2025-6-4109 z dne 8. 12. 2026, Občina Ljutomer;
- Mnenje z vidika varovanja elektroenergetskih sistemov, št. PV25-00930 z dne 24. 10. 2025, ADRIAPLİN d.o.o.

Posebni pogoji:

- Lego priključka v prostoru je potrebno sondirati na terenu z ročnim odkopom pod stalnim nadzorom upravjalca. V primeru odstopanj lege plinovodnega sistema mora izvajalec gradnje prilagoditi izkope in dela nad plinovodnim sistemom tako, da bodo zagotovljeni vsaj zahtevani minimalni odmiki in nadkritja nad temenom cevi.
- Zaradi možnosti odstopanja obstoječega plinovodnega sistema od dejanske situacije na terenu se mora izvesti, na mestu križanja ali približevanja komunalnih vodov ali spremembe končne kote terena, sondažni izkop za ugotovitev dejanske lege plinovoda v prostoru. Na podlagi sondažnega izkopa se potrdi projektna rešitev s strani nadzora upravjalca plinovodnega sistema. V primeru odstopanja dejanske lege plinovoda od predvidene se projektna rešitev po potrebi prilagodi stanju na terenu. Spremembe je potrebno vpisati v gradbeni dnevnik.
- Investitor mora zagotoviti, da so vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov izjemno pazljivi z ročnim odkopom v bližini plinovodov po navodilih in ob prisotnosti upravjalca plinovodnega sistema. Prav tako mora biti tehnologija odkopa prilagojena zahtevam ODS glede sondažnih odkopov, ročnega odkopa v bližini plinovoda ter pravičnega obsipa in zasutja plinovodne cevi po končani gradnji. Posegi na globini 0,5 m nad plinovodom niso dovoljeni. Na mestih, kjer je zaradi predvidenih del potreben globlji poseg, je potrebno plinovodni sistem za čas gradnje ali trajno zaščititi skladno s Tehničnimi zahtevami ali izvajati ustrezne organizacijske ukrepe, ki morajo biti odobreni s strani upravjalca plinovodnega sistema z vpisom v gradbeni dnevnik.

PRAZNA STRAN

- Čez dele plinovodnega sistema izven utrjenih površin ni dovoljen transport za težka vozila brez dodatne zaščite in dovoljenja upravljalca plinovodnega sistema.
 - V varovalnem pasu je prepovedano trajno odlaganje ali posnemanje materiala nad njim. V bližini plinovodnega sistema ni dovoljen strojni izkop.
- Mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35508-8084/2025-3 z dne 18. 11. 2025, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Mure,

Posebni pogoji:

- V vode je prepovedano izlivali, odlagati ali odmetavati odkopne ali odpadne materiale, odpadke ter druge snovi ali predmete, ki zaradi svoje oblike, fizikalnih, kemijskih ali bioloških lastnosti, količine ali drugih lastnosti lahko ogrožajo življenje in zdravje ljudi, vodnih ali obvodnih organizmov, ovirajo pretok vode ali ogrožajo vodne objekte in naprave.
 - V času gradnje je investitor dolžen zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepe za to usposobljenih delavcev.
 - Odlaganje odpadkov na vodnih ali priobalnih zemljiščih in v vode je prepovedano. Morebitne začasne deponije viškov zemeljskega materiala v času gradnje treba urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda. Po končani gradnji je treba odstraniti vse ostanke začasnih deponij, Vse z gradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti.
- Mnenje, k projektnim rešitvam (vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija) št. JP-0167/2025 z dne 10. 12. 2025, Prleška komunala d.o.o.;
- Mnenje MKP DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje, št. 1543331 z dne 10. 11. 2025, Elektro Maribor d.d.;

Posebni pogoji:

- Pred pričetkom gradbenih del je treba naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov in naprav ter zagotoviti nadzor predstavnika Elektro Maribor d.d. pri vseh gradbenih delih v bližini zakoličenih elektroenergetskih vodov in naprav.
 - Vse zahtevane zaščite in prestavitve obstoječe elektroenergetske infrastrukture mora investitor pred začetkom gradnje svojega objekta urediti pri lastniku distribucijskega omrežja.
- Mnenje za gradnjo z vidika priključevanja in varovanja elektronskih komunikacij, št. 150607-MB-14259-IV z dne 30. 10. 2025, Telekom Slovenije, d.d.,

Posebni pogoji:

- Za potrebe gradnje in priključevanja objekta na javno komunalno infrastrukturo je pred pričetkom del potrebno opraviti zakoličbo elektronskega komunikacijskega omrežja.
- Za zaščito obstoječega in izvedbo novega elektronskega komunikacijskega omrežja bo izdelana tehnična rešitev na terenu. Za to tehnično rešitev je potrebno skleniti pogodbe o ureditvi služnosti s Telekomom Slovenije. V kolikor se izkaže, da trasa objekta ali komunalnega voda potrebnega za priključitev objekta poteka po trasi obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja, je investitor dolžan zamakniti vod v skladu s tehničnimi predpisi ali pri Telekom Slovenije naročiti prestavitev voda pogoji za izvajanje gradnje elektronskih komunikacij.
- Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite, prestavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije.

PRAZNA STRAN

- Mnenje št. 935/01-DM z dne 22. 10. 2025, United Fiber d.o.o.,

Posebni pogoji:

- Pred pričetkom del je potrebno telekomunikacijsko omrežje KKS na terenu zakoličiti.
5. Pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:
- Investitorica mora poskrbeti za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.
 - Pred zakoličenjem objekta mora investitorica imenovati nadzornika novogradnje.
 - Pred prijavo začetka gradnje je potrebno zagotoviti zakoličenje objekta.
 - Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja je potrebno prijaviti začetek gradnje.
 - Po končani gradnji je potrebno vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja za zahtevni objekt.
 - Lastnica objekta mora dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja hraniti, dokler objekt stoji.
6. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne vloži popolne prijave začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
7. Stroški postopka niso bili zaznamovani.

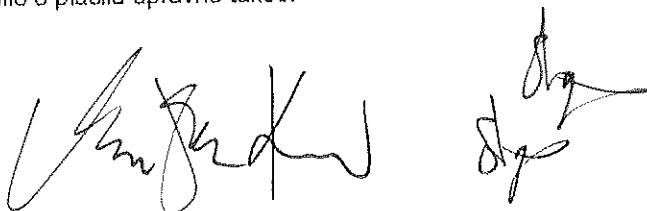
Obrazložitev:

Družba Reichenberg arhitektura d.o.o., Dupleška cesta 2000 Maribor (zastopnik Gregor Reichenberg) je dne 25. 11. 2025 pri tukajšnji Upravni enoti Ljutomer, po pooblastilu investitorke družbe LJUTOMER INVEST d.o.o., Nasipna ulica 55, 2000 Maribor, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču parc. št. 2354/16 in 2354/17, k.o. 259 Ljutomer.

Zahtevi, vloženi na obrazcu 11A Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23, v nadaljevanju pravilnik) so bili priloženi:

- projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 240601_RA, september 2025, ki jo je izdelal REICHENBERG ARHITEKTURA, d.o.o., Dupleška cesta 21, 2000 Maribor,
- mnenje Občine Ljutomer o skladnosti gradnje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, št. 350-0095/2025 z dne 17. 10. 2025; mnenje Občine Ljutomer za poseg v mestno cesto LC št. 225691, nekategorizirane ceste za izvedbo priključka na javno kanalizacijsko in vodovodno omrežje; mnenje United Fiber d.o.o., št. 935/01-DM z dne 22. 10. 2025; mnenje Telekom Slovenije, d.d. za gradnjo z vidika priključevanja in varovanja elektronskih komunikacij, št. 150607-MB-14259-IV z dne 30. 10. 2025, mnenje Elektra Maribor, d.d., št. 1543331 z dne 10. 11. 2025; mnenje Direkcije RS za vode, Sektorja območja Mure o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35508-8084/2025-3 z dne 18. 11. 2025; mnenje Adriaplin d.o.o., št. PV25-00930 z dne 24. 10. 2025,
- pooblastilo investitorke dano pooblaščenцу Reichenberg arhitektura d.o.o.;
- soglasje ELES d.o.o. za skupinsko priključitev, št. 1557156 (3801-3271/2025-2) z dne 28. 10. 2025;
- geološko geomehansko poročilo, št. 2639/2025, avgust 2025, Gprocom d.o.o. in dopolnitev november 2025.

Dne 26. 11. 2025 je pooblaščenec priložil še potrdilo o plačilu upravne takse.



PRAZNA STRAN

Upravni organ je vlogo najprej preizkusil. Na podlagi priložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da se predviden poseg nanaša na gradnjo objekta, ki se po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) razvršča med zahtevne objekte v skladu s klasifikacijo vrst objektov CC-SI: 11220 Tri-in večstanovanjske stavbe. Ker gre za gradnjo zahtevnega objekta, je potrebno v skladu s prvim odstavkom 5. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNSPP, 133/23, 85/24-ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25, v nadaljevanju GZ-1) pridobiti gradbeno dovoljenje.

Upravni organ je preveril formalno popolnost vloge.

GZ-1 v prvem odstavku 46. člena določa priloge k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja, med drugim:

1. projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD), katere sestavni del je tudi izjava, iz katere izhaja, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve,
2. mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če je nameravana gradnja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali vsebinsko ustrezno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno, ali dokazilo o tem, da mnenje ni bilo izdano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona;
3. dokazila o pravici graditi, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja.

V drugem odstavku 46. člena določa, da se, pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture ali priključkov nanjo, ki se izvajajo v cestnem telesu javne ali nekategorizirane ceste, ki so javno dobro oziroma v občinski ali državni lasti, ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prejšnjega odstavka šteje soglasje upravljavca javne ali nekategorizirane ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu. V petem odstavku 46. člena GZ-1 določa še, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so ji priloženi dokumenti iz prvega odstavka tega člena.

Investitorica je k zahtevi priložila DGD v pisni in elektronski obliki s predpisano izjavo, iz katere izhaja, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve.

Uradna oseba, ki je vodila postopek, je dne 26. 11. 2025 opravila vpogled v evidenco prostorskih podalkov PISO (prostorski informacijski sistem občin), E- PROSTOR in DGD ter ugotovila, da se zemljišče za gradnjo nahaja v varovalnem pasu vodovoda, telekomunikacij, plinovoda in ceste. Poseg se ne izvede v območju, ki bi bilo varovano kot naravna ali kulturna dediščina. Po pregledu priloženih prilog je bilo nato ugotovljeno, da pa pooblaščenec investitorke ni priložil mnenja upravjalke javne ceste za poseg v varovalnem pasu ceste in pa mnenja upravjalca vodovodnega omrežja.

Na zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in v DGD so bila navedena zemljišča, na katerih bo izvedena gradnja in priključki na GJI, uradna oseba pa je na podlagi 139. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22-ZDob in 85/25, v nadaljevanju ZUP) lastništvo navedenih zemljišč dne 26. 11. 2026 preverila v elektronski Zemljiški knjigi. Ugotovljeno je bilo, da je investitorica lastnica zemljišč parc. št. 2354/47, 2354/16 in 2354/17, vse k.o. 259 Ljutomer, na zemljišču parc. št. 2354/45 k.o. 259 Ljutomer (dodatna parkirišča) pa ima sklenjeno služnostno pravico.

Ker pooblaščenec stranke, kot že omenjeno, k zahtevi ni priložil mnenje upravjalke javne ceste za gradnjo v varovalnem pasu in pa mnenje Prleške komunale d.o.o. za priključitev in gradnjo v varovalnem pasu, je uradna oseba pooblaščenca, dne 3. 12. 2025, z dopisom



PRAZNA STRAN

št. 351-353/2025-6225-5, pozvala na dopolnitev vloge in mu določila 8-dnevni rok. Pooblaščenec je dne 8. 12. 2025 priložil dopolnilno mnenje upravljalke javne ceste, dne 11. 12. 2025 pa mnenje za priključitev na vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter poseg v varovalnem pasu teh vodov - Prleške komunale d.o.o..

Po ponovnem pregledu zahteve in dopolnitev vloge je bilo ugotovljeno, da je bila k vlogi priložena projektna dokumentacija, vsa zahtevana mnenja, pravica graditi pa je bila izkazana v celoti. Vloga je bila formalno popolna, zato je le-to organ tudi vsebinsko obravnaval in preveril pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je v nadaljevanju postopka v skladu s 54. členom in ob upoštevanju 138. člena GZ-1 preveril pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja ter ugotovil:

- 1. Predložena je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt.**

GZ-1 v 10. odstavku 39. člena določa, da podrobnejšo vsebino in obliko dokumentacije za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte, ki se uporablja za posamezne vrste objektov, predpiše minister. Predložena dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana skladno s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1, t.j. z veljavnim Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov. Podpisala sta jo projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, kar je upravni organ preveril dne 8. 1. 2026 z vpogledom v imenik ZAPS.

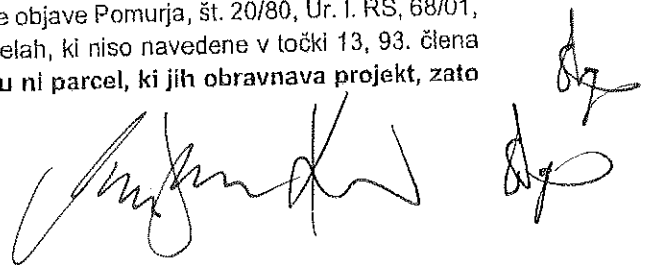
- 2. K nameravani gradnji so pridobljena mnenja v skladu s četrtilim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtilim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.**

K vlogi so bila priložena mnenja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v 4. točki izreka te odločbe. Iz njih je razvidno, da so se mnenjedajalci v njih opredelili glede skladnosti posega in DGD s predpisi iz svoje pristojnosti. Stališča mnenjedajalcev so jasno izražena, mnenja so strokovno utemeljena, obrazložena in zato ustrezna glede na določila četrtega odstavka 43. člena GZ-1.

Mnenje o skladnosti s prostorskimi akti občine je podpisano s strani občinskega urbanista in izkazuje, da je poseg skladen z določili prostorskega akta, Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, 3/13, 1/15, 2/15 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/21, 11/21, v nadaljevanju odlok) ter Odlok o programskem delu zazidalnega načrta stanovanjske soseske S3 v Ljutomeru (Uradne objave Pomurja, št. 20/80, Uradni list RS, št. 68/21, Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 4/2004 – v nadaljevanju odlok o ZN). Obrazložitev skladnosti:

Na podlagi 40. člena odloka, zemljišče s parc. št. 2354/16 in 2354/17, k.o. 259 - Ljutomer, kjer je predvidena novogradnja večstanovanjskega objekta, leži v EUP LJ25 (Ljutomer – blok. območje pri Merkatorju), s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti. **Predvidena gradnja večstanovanjskega objekta se bo izvajala na podrobnejši namenski rabi SS.**

94. člen Odloka v navezavi s 93. členom navaja, da po uveljavitvi tega odloka ostane v veljavi in se še naprej uporablja Odlok o programskem delu zazidalnega načrta stanovanjske soseske S-3 v Ljutomeru (Uradne objave Pomurja, št. 20/80, Ur. l. RS, 68/01, Ur. glasilo Občine Ljutomer, št. 4/04), na parcelah, ki niso navedene v točki 13, 93. člena odloka. Med navedenimi parcelami v Odloku ni parcel, ki jih obravnava projekt, zato



PRAZNA STRAN

se bo skladnost gradnje s PA preverjala na podlagi določil Odloka o programskem delu zazidalnega načrta stanovanjske soseske S-3 v Ljutomeru, kar je skladno z Odlokom.

Odlokom o programskem delu zazidalnega načrta stanovanjske soseske S-3 v Ljutomeru
Drugi člen navaja, da programski del zazidalnega načrta obsega območje, ki ga omejujejo naslednje ulice: Ormoška cesta na jugu, Ulica ob progi na SV, Užiška ulica na JV in ulica dr. Franca Kovačiča na zahodu. Obseg predstavlja območje poslovne gradnje in gradnje stanovanjskega bloka z možnostjo ureditve podzemnih parkirišč ter funkcionalno in komunalno ureditev. **Predviden poseg večstanovanjskega objekta je znotraj območja ZN, na mikrolokaciji objekta D, kar je skladno z Odlokom o ZN.**

Četrty člen določa, da so vrstne hiše namenjene stanovanjski gradnji, blokovna gradnja je namenjena izgradnji stanovanj, poslovno stanovanjski objekt je namenjen za izgradnjo trgovskega centra in izgradnjo stanovanj. **Predviden objekt bo namenjen izgradnji stanovanj, kar je skladno z Odlokom o ZN.**

Peti člen dovoljuje manjša odstopanja od ZN glede horizontalnih in vertikalnih gabaritov objekta, spremembe funkcionalnih zemljišč, zunanje ureditve objekta in objektov komunalnega značaja. Odstopanja se določijo v projektni dokumentaciji, pri tem pa je potrebno upoštevati veljavne predpise za tovrsten objekt. Večstanovanjski objekt predvideva manjša odstopanja horizontalnih gabaritov, kot je obrazloženo v nadaljevanju.

02. PROGRAMSKE ZASNOVE OBMOČJA

2.1 Organizacija dejavnosti (program) - Območje, ki ga obravnava sprememba ZN je koncipirano kot cona namenjena za gradnjo stanovanjskih objektov ter objektov za mirne servisne dejavnosti. **Predviden je večstanovanjski objekt z izključno funkcijo bivanja, kar je skladno z Odlokom o ZN.**

2.2 Območje obdelave - Območje, ki ga obravnava sprememba ZN, je v naravi nezazidana površina, ki jo omejujejo Fulneška ulica z obstoječo blokovno zazidavo na JV, Ulica ob progi na SV, individualna stanovanjska zazidava proti severu, proti zahodu pa območje prehaja v razpršeno blokovno zazidavo ob Ormoški ulici in je bilo že po osnovnem ZN opredeljeno za blokovno stanovanjsko gradnjo. Območje zajema naslednje parcelne št. v k.o. Ljutomer: 1750, 1751/1, 2354/1, 2355, 2356/3, 2358/2. **Gradnja objekta se bo vršila na parc. št. 2354/16 in 2354/17 k.o. Ljutomer, 2354/47 in 2354/45 (parkirišče). Vse prej navedene parcele so pred parcelacijo bile na parc. št. 1750, 1751/1, 2354/1, 2355, 2356/3, 2358/2, vse k.o. Ljutomer, kar je skladno z Odlokom o ZN.**

03. PROSTORSKI POGOJI ZA REALIZACIJO PLANSKIH ODLOČITEV

3.1 Predvidene graditve in ureditve - Znotraj kompleksa obdelave je predvidena gradnja objektov namenjenih stanovanjski in mirni poslovni dejavnosti. **S projektom je predvidena stanovanjska dejavnost, kar je skladno z Odlokom o ZN.**

3.2 Predvideni horizontalni gabariti - Horizontalni gabariti: Objekt D: 42,00 x 12,00 m, možnost odstopanja: +/- 5,00 m. **Obravnavani objekt tipa »D« bo imel pravokotni tloris dimenzij 47,0 m x 17,0 m, kar je znotraj dovoljenih maksimalnih horizontalnih gabaritov z odstopanji (47,0m x 17,0m). S tem so horizontalni gabariti objekta skladni z Odlokom o ZN.**

3.3 Predvideni vertikalni gabariti - Vsi blokovni objekti so lahko etažnosti P+2+M (P+3), vrstne hiše pa P+1(P+M). Predvidena maksimalna višina do kapne lege objektov je: Objekt D: 11,60 m, možnost odstopanja: +/- 3,00 m. **Predvideni večstanovanjski objekt bo etažnosti P+3, z relativno višino objekta 13,9m od zunanje kote urejenega terena. S tem je vertikalni gabarit objekta znotraj dovoljenih maksimalnih odstopanj (14,6m) in skladen z Odlokom o ZN.**

3.5. Funkcionalne in oblikovalske rešitve območja - Predvidene gradnje s svojimi oblikovalskimi rešitvami morajo upoštevati ustvarjeno urbano strukturo, ki bo v funkciji oblikovanja enotnih urbanih celot z bližnjimi območji. Zazidava je koncipirana tako, da upošteva osnovne značilnosti obstoječe blokovne zazidave tako v gabaritu kot v smereh pozidave. Z vzpostavitvijo navezave na mestno središče (Ul. Rajh Nade) skuša nekoliko razbremeniti obstoječe obodne napajalne ceste, ob tem poudarja tudi osrednjo peš navezavo na ožji center mesta. Vsi elementi urbanega in arhitektonskega oblikovanja (horizontalni in vertikalni gabariti, etažnost objektov in fasadne mase) so podani v grafičnih



PRAZNA STRAN

prilogah zazidalnega načrta. Območje obdelave je z zazidalnim načrtom funkcionalno opredeljeno kot območje blokovne stanovanjske gradnje. Omenjena dejavnost je okvir, ki predstavlja determinanto maksimalnih vplivov na okolje glede škodljivih emisij, onesnaženja zemlje, vode in zraka ter obremenitve infrastrukturnega omrežja. **Objekt sledi urbanističnim izhodiščem zazidalnega načrta, upošteva tlorisne gabarite, predvideno gradbeno parcelo, smer pozidave, gradbeno linijo, navezave na mestno središče, volumne, odmike. Navezuje se na obstoječe objekte, komunikacije. Območje dopolnjuje območje s funkcijo stanovanjske gradnje pri čemer ni pričakovati škodljivih emisij, onesnaženja zemlje, vode in zraka. S tem je funkcionalno-oblikovana rešitev območja skladna z Odlokom o ZN.**

3.6. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav - Izbrani sistem pozidave v glavnem determinira funkcionalne in oblikovne značilnosti objektov. Horizontalni gabariti so izbrani tako, da omogočajo različne variacije širin in dolžin objektov. Podani horizontalni gabariti omogočajo ustrezno osončenost objektov, ustrezno temu tudi delovne pogoje in odgovarjajoče požarne odmike. Vsi objekti morajo biti projektirani in izvajani v skladu s pozitivno zakonodajo s področja graditve objektov in varstva pri delu, o čemer izda projektant pisno izjavo. **Projekt predvideva izrabo maksimalnih horizontalnih gabaritov, ki jih Odlok o ZN dopušča. Pri vertikalnem gabaritu ima objekt rezervo 0,7m. Skladno z veljavno zakonodajo (GZ-1), vse potrebne elaborate/študije in izkaze vezane na hrup, požar, higiena..., mora projektant za dotični projekt izdelati v PZI dokumentaciji, s čimer bo dokazal, da objekt izpolnjuje določila bistvenih in drugih zahtev, ki jih narekuje področna gradbena zakonodaja.**

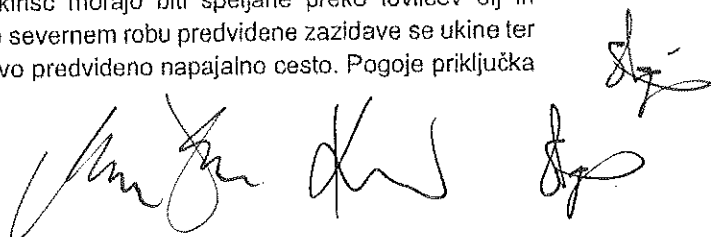
3.7. Idejne rešitve omrežja infrastrukture

3.7.1. Promet - Ulice morajo biti opremljene z ustrezno horizontalno in vertikalno signalizacijo. Signalizacija omogoča nemoteno odvijanje prometa na cestnem območju obdelave z usmeritvami na ločene prometne površine. Prometnice, ki tangirajo na obravnavano območje so napajalne in dovozne ceste, ki se navezujejo na primarne mestne prometnice kot so Ormoška in Ul. Rajh Nade. Z vzpostavitvijo direktne navezave ožjega obravnavanega območja preko nove napajalne ceste na Ulico Rajh Nade (varianta na novo krožišče) bi se sprostil promet na obodnih napajalnih prometnicah. Območje bo opremljeno z ustreznim številom parkirišč, posebej še SV del s hipermarketom, ki bo imel lastna parkirišča. Peš površine so reševane nivojsko ločeno od vozniških ali kot samostojne peš navezave na center mesta. **Novogradnja ne bo posegala v cestno ureditev, površine za parkiranje, hodnike za pešce, dovozne površine saj so le-te površine obstoječe. Na novo bodo vzpostavljeni peš dostopi do objekta. Minimalno potrebno število parkirnih mest za dotični objekt ni predvideno, saj se celotno območje ZN ureja celovito v korelaciji z ostalimi objekti in pripadajočimi prometnimi površinami v območju. S tem je prometna ureditev skladna z Odlokom o ZN.**

3.7.2. Energetika - Vsi objekti znotraj kompleksa obdelave so oskrbovani z električno energijo z navezavo na obstoječe elektro omrežje. Prikluček na omrežje se izvede preko obstoječe TP, ki jo bo potrebno preurediti v skladu s soglasjem Elektro Maribor PE Gornja Radgona. Ob pločnikih je predvidena javna razsvetljava na drogovih. Predvideni objekti v sklopu soseške bodo ogrevani bodisi preko centralnih kotlovnice, bodisi individualno, kot energent je predviden zemeljski plin, na katerega se bodo priključili po pogojih distributerja, v odvisnosti od dinamike pozidave.

Vsako stanovanje v objektu bo imelo individualno toplotno črpalko (zrak-voda), katera služi za ogrevanje. Objekt se bo priključil na javno elektro omrežje skladno z mnenjem pristojnega mnenjedajalca, kar je skladno z Odlokom o ZN. Priključevanje na plinsko omrežje ni predvideno.

3.7.3. Kanalizacija - V kompleksu obstoječe zazidave je izveden mešan kanalizacijski sistem, kar pomeni možnost odvajanja fekalnih in meteornih voda v obstoječe kanalizacijsko omrežje. Meteorne vode se odvajajo preko peskolovcev, meteorne vode iz asfaltirane ulice in pločnikov preko cestnih požiralnikov in revizijskih jaškov v ulično kanalizacijo. Meteorne vode javnih parkirišč morajo biti speljane preko lovilcev olj in maščob. Kanalizacijska veja, ki poteka ob severnem robu predvidene zazidave se ukine ter nadomesti z novo, ki bo potekala pod novo predvideno napajalno cesto. Pogoje priključka



PRAZNA STRAN

določi upravljalec kanalizacije. Fekalne in meteorne odpadne vode se bodo odvajale ločeno. Meteorne vode iz strehe in utrjenih površin ob objektu se bodo odvajale preko peskolovov in revizijskih jaškov v ustrezno dimenzioniran zadrževalnik, viški se bodo ponikali na parceli gradnje. Odvajanje meteornih vod iz povoznih površin je obstoječe, v povozne površine projekt ne posega. Priključevanje na FK in MK je mogoče s pozitivnim mnenjem pristojnega mnenjedajalca.cca

3.7.4. Vodovod - Objekti bodo priključeni in oskrbovani z vodo preko internega omrežja povezanega z glavnim mestnim vodovodnim omrežjem po pogojih upravjalce. Celotni kompleks je potrebno opremiti z zunanjim hidrantnim omrežje v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l SFRJ, št. 30/91). Predviden je nov priključek na javno vodovodno omrežje in nov vodomerni jašek na parceli gradnje. Ob parceli se nahajajo obstoječi hidranti. Študija požarne varnosti objekta bo izdelana v PZI fazi projekta. Priključevanje na vodovodno omrežje je mogoče s pozitivnim mnenjem pristojnega mnenjedajalca.

3.7.5. Omrežje zvez

Telefonski priključki bodo reševani v okvirju obstoječega telefonskega omrežja in povezani z obstoječo telefonsko centralo v skladu z možnostmi in obstoječimi ter predvidenimi kapacitetami. Rešitve v zvezi z gradnjo sistema zvez bo na strokovni ravni podala pooblaščen organizacija za telekomunikacije.

Predvidena je povezava na javno telekomunikacijsko omrežje. Na parceli gradnje se že nahaja obstoječ priključek. Priključevanje na TK omrežje je mogoče s pozitivnim mnenjem pristojnega mnenjedajalca.

04. UREDITVE PO POSAMEZNIH PODROČJIH

4.1. Varovanje naravne in kulturne dediščine ter krajinskih značilnosti - Pri oblikovalskih zasnovah so upoštevane tipične vizure okolja. Vsi na novo predvideni objekti ne smejo s svojimi horizontalnimi in vertikalnimi gabariti izstopati iz osnovne silhuete širšega območja Ljutomer. Pri vseh predvidenih gradnjah je potrebno, pri zemeljskih delih, deponirati humus in ga uporabiti v kmetijske namene oziroma za saditve (zunanje ureditve). Novogradnja bo grajena klasično, z gabariti ne bo presegala okolice. Oblikovanje izhaja iz obstoječe morfologije naselja in sodobne oblikovne interpretacije obstoječih objektov. Uporabljeni materiali in barve ne odstopajo od značilnih materialov v predmetnem območju.

4.2. Izboljšanje in varovanje bivalnega in delovnega okolja - Varovanje bivalnega in delovnega okolja znotraj kompleksa temelji na optimalno planirani pozidavi kompleksa ter upoštevanju vseh higiensko tehničnih normativov za opremljanje s komunalno in energetske infrastrukturo. Pri izdelavi zazidalnega narta je zagotovljeno sanitarno, higiensko in epidemiološko varstvo občanov ter varstvo elementov človekovega fizičnega okolja, na takšen način, da se je v čim večji meri omeji na možnost poslabšanja bivalnih pogojev in zdravstvenega stanja prebivalstva in degradacija okolja. Zahteve iz prejšnjega odstavka, v povezavi z rešitvami iz zazidalnega načrta, morajo biti obenem osnova za izdelavo kompleksne tehnične dokumentacije za graditev posameznih objektov in naprav znotraj kompleksne obdelave. Predvidena novogradnja je skladna z grafičnim in tehničnim delom Odloka o ZN. Lega stavbe ne poslabšuje bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici, ne moti sosednje posestvi in osončenosti sosednjih stavb.

4.2.01 Hrup - Območje, ki ga obravnavamo z ZD je razvrščeno v II. Stopnjo zahtevnosti. Mejne vrednoti nočna 45dB, dnevna 55dB - projektant mora ukrepe zagotoviti znotraj PZI dokumentacije.

Točki 4.2.02 Zrak in 4.2.03 Voda - nista relevantni za dotični projekt, saj ni predvidenih proizvodnih in tehnoloških procesov. Objekt bo imel priključke na vodovod in FK ter MK.

4.2.04. Komunalni odpadki - Vse odpadke, ki jih je zaradi svojih značilnosti potrebno deponirati, je obvezno zbirati, prevažati in odlagati na centralno odlagališče komunalnih odpadkov, v dogovoru s pooblaščen organizacijo za končno dispozicijo komunalnih odpadkov. Obvezno je ločeno zbiranje komunalnih odpadkov (papir, steklo, biološki, ostali odpadki). Predvideno je ločeno zbiranje komunalnih odpadkov v prtiličju večstanovanjskega objekta.

PRAZNA STRAN

Točki 4.2.05 Posebni odpadki in 4.2.06 Sevanje - nista relevantni za dotični projekt.

4.2.07. Osončenje - Vsi predvideni objekti so primarno orientirani proti jugu (JZ, JV), kar omogoča ustrezno osončenje. Sence, ki jih bodo povzročali predvideni objekti so minimalne zaradi predvidene max. etažnosti (P+3) ter medsebojne oddaljenosti med objekti. Sence ne bodo bistveno vplivale na sosednja zemljišča in objekte. **Etažnost novogradnje bo P+3, orientacija objekta ostaja enaka, kot je predvidena v grafičnem delu Odloka o ZN, orientiran proti JZ.**

4.2.08. Zelene in proste površine - Zelene površine so sestavni del urbane opreme soseske. **Zelene površine so sestavni del urbane opreme soseske. Kot zelenice bodo urejene vse proste površine med objekti in cestnimi površinami, razen dovoznih cest s parkirišči.**

Točka 4.2.09 - Promet, ni relevantna za dotični projekt, saj se ohranjajo obstoječe površine.

4.2.10. Socialni vidik - Pri projektiranju posameznih objektov in celotnega kompleksa je potrebno posebno pozornost posvetiti ureditvi površin in prostor in sicer tako, da je omogočena neovirana komunikacija ljudi s telesnimi motnjami in ljudi vezanih na vozičke. Pri projektiranju je treba upoštevati tuje standarde tam, kjer domačih standardov ni. Posebej to velja za prometne površine (pločniki, robniki). **Predvidena novogradnja bo grajena v skladu z univerzalno graditvijo in rabo objektov, tako da bo objekt dostopen vsem ljudem. Pločniki so obstoječi in se po potrebi prilagodijo, da bodo dostopni vsem ljudem.**

4.3 Požarno varstvo - Razdalje med posameznimi objekti omogočajo zagotovitev minimalnih standardov požarne varnosti. Za potrebe požarnega varstva se znotraj kompleksa instalira zunanje nadzemne ter notranje hidrantno omrežje po poslovnih objektih omrežje s skladu s predpisi. Po pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov, je treba zagotoviti v vodovodnem omrežju 10l vode v sekundi. **Zagotovljeno bo hidrantno omrežje z 10l vode v sekundi.**

05. ETAPNOST IZVAJANJA

Celotni kompleks predviden za pozidavo je možno realizirati v štirih etapah, lahko pa je dinamika tudi drugačna. V primeru fazne izgradnje kompleksa je obvezno urediti minimalno komunalno opremo, kar pomeni priključek na prometno infrastrukturo, kanalizacijo, vodovod in elektro omrežje. **Projekt izgradnje večstanovanjskega objekta predstavlja predzadnjo fazo v območju, vendar bo projekt predstavljal zaključeno celoto, ki bo imel vse priključke na GJI.**

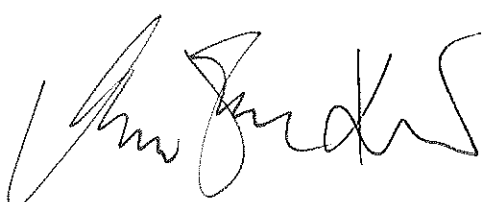
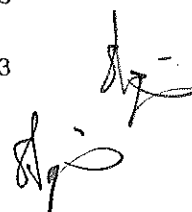
06. ELEMENTI ZA ZAKOLIČENJE OBJEKTOV IN GRADBENIH PARCEL

Osnove za zakoličenje objektov in prometnih površin so podane v grafičnih prilogah zazidalnega načrta in so določeni z gradbenimi linijami. **Novogradnja bo v prostor umeščena skladno z določili Odloka o ZN, upoštevajoč horizontalne in vertikalne gabarite ter edino merodajno gradbeno linijo, ki jo določa objekt na parc. št. 2354/5, k.o. Ljutomer in se jo bo predvideni objekt dotikal z JZ fasado.**

Stališča mnenjedajalke je jasno izraženo, mnenje je strokovno utemeljeno, obrazloženo in zato ustrezno glede na določila četrtega odstavka 43. člena GZ-1.

3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor.

Zagotovljena je minimalna komunalna oskrba. Iz projektne dokumentacije, mnenj in soglasij je razvidno, da bo za večstanovanjski objekt zagotovljena minimalna komunalna oskrba, in sicer oskrba s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrba z električno energijo in dostop do javne ceste.

 10/13 

PRAZNA STRAN

4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

Presoja sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo narave, ni potrebna, saj se gradnja ne nahaja na območju pod varstvenim režimom oz. na varovanem območju varstva narave.

5. Investitor je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona.

Investitorica je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica parc. št. 2354/47, 2354/16 in 2354/17 k.o. 259 Ljutomer, za potek priključkov v cestnem telesu je priložila ustrezno soglasje. Pravica graditi je izkazana v celoti.

6. Plačano je nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in so nadomestila in prispevki, določeni s posebnimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

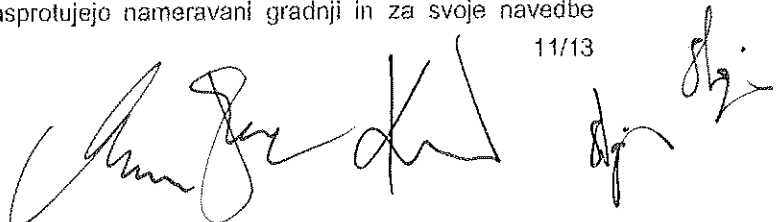
Gradnja bo izvedena na zemljišču, ki je po dejanski rabi pozidano in sorodno zemljišče, kar je upravni organ preveril v PISO in evidenci rabe zemljišč. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča se tako ne odmeri. Ker se izdaja gradbenega dovoljenja ne nanaša na nelegalen ali neskladen objekt, nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, opredeljeno v 106. členu GZ-1, ni bilo odmerjeno.

7. Do vzpostavitve sistema eGraditev je v 138. členu GZ-1 določen dodaten pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja in sicer, da se gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

Upravni organ je dne 22. 1. 2026 po e-pošti prejel odločbo Občine Ljutomer št. 354-8/2026-4109 z dne 22. 1. 2026, s katero je bil investitorici odmerjen komunalni prispevek. Dne 16. 3. 2026 je investitorica upravnemu organu po e-pošti posredovala bančno potrdilo o plačilu komunalnega prispevka. S tem je investitoricina obveznost v zvezi s komunalnim prispevkom v celoti izpolnjena.

V skladu s 44. členom ZUP je upravni organ ves čas postopka skrbel tudi za to, da so se postopka udeleževali vsi, na katerih pravice in pravne koristi bi lahko vplivalo to gradbeno dovoljenje. Pri tem je upošteval določila 48. člena GZ-1, ki v drugi alineji drugega odstavka določa, da je stranski udeleženec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lahko lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva.

Upravni organ je v postopku ugotovil, da bi predvidena gradnja utegnila vplivati na pravice ali pravne koristi lastnikov sosednjih zemljišč, ki se nahajajo na območju predmetne gradnje. Dne 12. 1. 2026 je zato z dopisom 351-353/2026-6225-9, lastnikom posameznih delov sosednjih stavb poslal vabilo na priglasitev udeležbe. V vabilu so bili vabljene opozorjeni, da v kolikor se bodo vabilu odzvali in priglasili udeležbo v postopku, morajo ob priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa tudi razloge, zaradi katerih nasprotujejo nameravani gradnji in za svoje navedbe



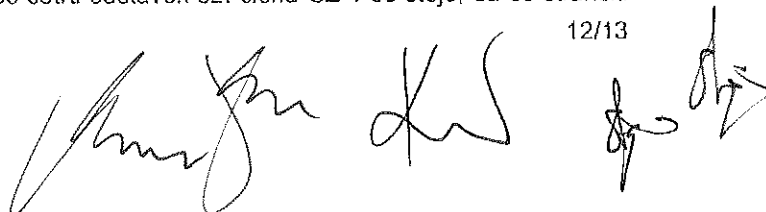
PRAZNA STRAN

predložiti dokaze. Ker upravni organ ni mogel ugotoviti vseh oseb, ki imajo pravni interes za udeležbo v tem postopku, je k udeležbi v tem postopku potencialne stranke še istega dne povabil tudi z javnim naznanilom. Na vabilo sta se odzvala dva stranska udeleženca in sicer: Baler Simona, zastopnica družbe DOMUS PROJEKT d.o.o., ki je pri prijavi udeležbe zapisala, da želi dodatna pojasniti glede osončenosti na večstanovanjski objekt in pa pojasniti glede umestitve parkirišč, Nikolaj Udovč pa je navedel, da se z osnutkom nikakor ne strinja. Po njegovem mnenju projekt ne zadostuje pravnim zahtevam za gradnjo takšne stavbe, ne strinja se z odmiki od drugih mej (odmiki 1,7 m od parc. št. 2355/4 parkirišče 1,9 m od parc. št. st. 2354/46 iste k.o.). Sprašuje se kako je to izvedljivo, če pa je nasad dreves ob parkirnih prostorih z drevesi že določen. Zanimalo ga je kje je prostor za 27 parkirnih prostorov, kje so prostori za odvoz odpadkov kje so otroška igrišča. Navaja, da po njegovih izkušnjah v Ljutomeru s podjetji, kot je bil PGP v stečaju, ima veliko pomislek glede te gradnje. Po njegovem mnenju naj bi bilo prejšnje gradbeno dovoljenje izdano protizakonito. Tudi za to gradnjo meni, da se projektira na lepe oči in na račun stanovalcev brez parkirišč in potrebne infrastrukture. Z gradnjo se ne strinja.

Dne 16. 2. 2026 je bilo nato stranskima udeležencema in pooblaščenca poslano vabilo na ustno obravnavo. V vabilu sta bila stranska udeleženca skladno z 51. in 52. členom GZ-1 opozorjena, da mora stranski udeleženec, ki nameravani gradnji ugovarja, svoje trditve navesti in zanje do konca obravnave predložiti dokaze (npr. študije, izračune, poročila, mnenja,...). Prav tako sta bila seznanjena, da si do ustne obravnave lahko ogledata predloženo dokumentacijo v zadevi na Upravni enoti Ljutomer, Vrazova 1, Ljutomer, soba št. 010 in da, v kolikor se vabljeni zaradi bolezni ali iz kakšnega drugega opravičenega vzroka ne morejo udeležiti ustne obravnave, morajo to takoj po prejemu vabila sporočiti organu, ki je vabilo poslal, če nastane vzrok pozneje, pa takoj, ko se zanj izve. Do 12. 3. 2026 nihče izmed vabljenih ni prišel opraviti vpogleda v dokumentacijo, ni predložil kakšna dokazila s katerimi nasprotuje gradnji ali opravičil svoj izostanek. Ustna obravnava je bila izvedena dne 12. 3. 2026. Na začetku ustne obravnave se je, v skladu s 161. členom ZUP preverilo, kdo je bil vabljen in kdo je navzoč, prav tako pa se je preverilo ali so bila vabila vsem vročena. Ugotovljeno je bilo, da so bila vabila vsem vabljenim vročena. Na ustni obravnavi, katere so se udeležili stranska udeleženka, pooblaščenec investitorja, ki je hkrati odgovorni vodja projektiranja, odvetnik investitorke in projektant požarne varnosti se je odvila razprava o samem posegu, nato pa so udeleženi podali svoje izjave. Stranska udeleženka je izrazila, da ji je žal stanovalcev, ki so jim odvzeta parkirišča, ki so bila sedaj namenjena stanovalcem sosednjega bloka. Dodala je, da je Občina Ljutomer brez predhodnega obvestila dala investitorju služnost in vpis v zemljiško knjigo, izrazila pa je tudi mnenje, da je večja pravica stanovalcev, ki tu živijo že 20 let in da majo predhodno pravico za vpis služnosti. Na navedbe stranske udeleženke oz. njene pomisleke je izjavo podal odvetnik investitorke in izpostavil, da je upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja vezan na predložena dokazila o pravici graditi oz. o izpolnjevanju vseh formalnih pogojev, potrebnih za dovolitev gradnje. Poudaril je, da je investitor obstoj teh stvarnih pravic oz. izpolnjevanja potrebnih pogojev, standardov in normativov že izkazal in sicer s predložitvijo, konkretno glede parkirišč, ustreznih zemljiškoknjižnih izpiskov, ki to pravico izkazujejo. Dodal je, da izraženi pomisleki tako presegajo obseg predmetnega postopka oz. materijo, o kateri bo odločal upravni organ. Nadalje je izjavo podal še pooblaščenec stranke, ki je izpostavil, da je poseg pripravljen v skladu z veljavnim aktom, kateremu 100% sledi in je usklajen s področnimi predpisi in področno zakonodajo. Projektant požarne varnosti je povedal, da so za obravnavan objekt dostopi in dovozi za gasilce urejeni, gasilna voda je zagotovljena, odmiki objekta od relevantnih mej pa so skladni s slovensko požarno zakonodajo. Zapisnik ustne obravnave je bil veljavno sklenjen in nanj ni bilo pripomb. Nobeden izmed prisotnih tudi ni uveljavljal stroškov.

Upravni organ je pri odločanju vezan na odločanje v okviru postavljenega zahtevka, priložene dokumentacije in uradnih podatkov, ki so mu na voljo. Stranska udeleženka je na ustni obravnavi izpostavila pomisleke, vendar zanje ni predložila nobenih dokazov, sicer pa gradnji predmetnega objekta tudi ne nasprotuje. Upoštevajoč četrti odstavek 52. člena GZ-1 se šteje, da se stranski

12/13



PRAZNA STRAN

udeleženec Nikolaj Udovč, ki je sicer prijavil udeležbo in izrazil svoje nestrinjanje z gradnjo, se obravnave ni udeležil. Predložil ni nobenih dokazov, odsotnosti ni opravičil, niti poslal pooblaščenca. V skladu z zgoraj navedenim členom GZ-1 se šteje, da se s predmetno gradnjo strinja, na kar je bil tudi opozorjen v vabilu.

Na podlagi zgoraj navedenega je upravni organ ugotovil, da so pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, opredeljeni v 54. in 138. členu GZ-1, izpolnjeni, zato je odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Na podlagi 113. člena ZUP posebni stroški pri izdaji te odločbe niso nastali.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Republiko Slovenijo, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana v 8 (osmih) dneh po njeni vročitvi. Pritožba se lahko vloži pisno, ustno na zapisnik ali elektronsko z varnim elektronskim podpisom pri Upravni enoti Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer. Za vložitev pritožbe je potrebno plačati takso v višini 3.036,2 EUR (0,1 % investicijske vrednosti objekta – 3.036.200,00 EUR) na podlagi določila sedmega odstavka 141. člena GZ-1.

Mag. Mag. Majda Meško
Vodja oddelka

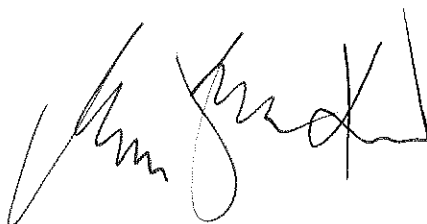
Vročiti:

- REICHENBERG ARHITEKTURA d.o.o, Dupleška cesta 21, 2000 Maribor - osebno
- DOMUS PROJEKT D.O.O., Ulica Štefana Kuzmiča 10, 9000 Murska Sobota - osebno
- Nikolaj Udovč, Fulneška ulica 7, 9240 Ljutomer - osebno
- Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer, obcina.ljutomer@vep.si - ZUP – varni e-

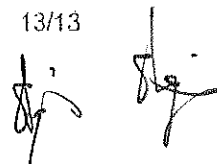
predal

V vednost:

- Elektro Maribor d.d., Vetrinjska 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si - ePošta
- Telekom Slovenije, d.d., Titova cesta 38, 2000 Maribor, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- United Fiber, fiksna infrastruktura d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana Črnuče, info@unitedfiber.si - ePošta
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota, gp.drsv-ms@gov.si - ePošta
- Prleška komunala, javno podjetje, d. o. o., Prešernova 29, 9240 Ljutomer, info@prleska-komunala.si - ePošta
- ADRIAPLIN d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana, info@adriaplin.si - ePošta



13/13



PRAZNA STRAN



NOTARKA
KSENIJA KOŠAR BRATUŠA

Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor
Tel.: 02/250 20 52, fax.: 02/250 20 53
E-mail: notariat@notarka-kosar-bratusa.si

----- POTRDILO O OVERITVI PREPISA -----

Notarka KSENIJA KOŠAR BRATUŠA potrjujem, da je-----

to prepis originala listine: GRADBENO DOVOLJENJE UE Ljutomer, številka 351-353/2025-6225-20 (tristoenainpetdeset - tristotriinpetdeset / dvatisočpetindvajset - šesttisočdvestopetindvajset - dvajset) z dne 20.03.2026 (dvajsetega marca dvatisočšestindvajset), nvestitor družba LJUTOMER INVEST d.o.o. -----

Listina je pisana z računalnikom.-----

Gradbeno dovoljenje ima overjenih 13 (trinajst) strani.-----

Listina je opremljena s podpisi, e-podpisom ter žigom pravnomočnosti z dne 16.04.2026 (šestnajstega aprila dvatisočšestindvajset).-----

Izvirnik listine se nahaja pri stranki.-----

Izvirnik je bil predložen.-----

Maribor, dne 03.06.2026 (tretjega junija dvatisočšestindvajset)-----



Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA

PRAZNA STRAN



NOTARKA
KSENIJA KOŠAR BRATUŠA

Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor
Tel.: 02/250 20 52, fax.: 02/250 20 53
E-mail: notariat@notarka-kosar-bratusa.si

----- POTRDILO O OVERITVI PREPISA -----

Notarka KSENIJA KOŠAR BRATUŠA potrjujem, da je-----

to prepis overjenega originala listine – GRADBENO DOVOLJENJE UE Ljutomer, štev. 351-353/2025-6225-20 (tristoenainpetdeset - tristotriinpetdeset / dvatisočpetindvajset - šest-tisočdvestopetindvajset - dvajset) z dne 20.03.2026 (dvajsetega marca dvatisočšestindvajset).

Listina je pisanaročno – na pisalni stroj- z računalnikom.

Listina ima overjenih 14 (štirinajst) strani.

Listina je opremljena s pečatom – z žigom – s koleki - s podpisi.

Izvirnik listine se nahaja v notarskem zapisu SV 727/2026 (sedemstosedemindvajset / dvatisočšestindvajset).

Izvirnik – odpravek - overjen prepis je stranka predložila.

Maribor, dne 19.06.2026 (devetnajstega junija dvatisočšestindvajset)



Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA

Namestnica notarke
Monika Žohar

PRAZNA STRAN



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.6.2026 - 8:24:47

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 259 2354/17
katastrska občina 259 LJUTOMER **parcela** 2354/17 (ID 5915394)

Plombe:

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

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

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

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2357/5 (ID 3076935)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2358/5 (ID 4756972)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/30 (ID 5915337)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/45 (ID 5915340)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/32 (ID 5915347)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/31 (ID 5915363) |
| ID pravice | 24886860 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/31 (ID 5915363)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2357/4 (ID 1397622)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/30 (ID 5915337)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/45 (ID 5915340)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/32 (ID 5915347) |
| ID pravice | 24893253 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14170926
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. **matična številka:** 9813896000
firma / naziv: LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o.
naslov: Nasipna ulica 055, 2000 Maribor
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
--------------------	--------------------------------	--------------



24856352	30.10.2025 13:36:52	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
----------	---------------------	--

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	24856352
čas začetka učinkovanja	30.10.2025 13:36:52
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/17 (ID 5915394)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 478-0016/2025 z dne 23.10.2025 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora vodovoda ter služnost dostopa do vodovoda, za čas trajanja vodovoda.
imetnik:	
1. matična številka:	5874092000
firma / naziv:	OBČINA LJUTOMER
naslov:	Vrazova ulica 001, 9240 Ljutomer
zveza - ID osnovnega položaja:	14170926
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



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



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 19.6.2026 - 8:22:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 259 2354/16
katastrska občina 259 LJUTOMER **parcela** 2354/16 (ID 5915383)

Plombe:

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

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

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

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2357/5 (ID 3076935)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2358/5 (ID 4756972)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/30 (ID 5915337)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/45 (ID 5915340)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/32 (ID 5915347)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/31 (ID 5915363) |
| ID pravice | 24886860 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/31 (ID 5915363)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2357/4 (ID 1397622)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/30 (ID 5915337)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/45 (ID 5915340)
katastrska občina 259 LJUTOMER parcela 2354/32 (ID 5915347) |
| ID pravice | 24893253 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 14170901
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. **matična številka:** 9813896000
firma / naziv: LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o.
naslov: Nasipna ulica 055, 2000 Maribor
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

PRAZNA STRAN



Podpis je veljaven

Digitally signed by POSLOVNI REGISTER SLOVENIJE
Date: 2026.06.19 11:49:02:00
Reason: Podpis e-izpisa PRS
Location: Ljubljana

Redni izpis iz sodnega/poslovnega registra

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

OSNOVNI PODATKI O SUBJEKTU

Status subjekta	vpisan
Datum vpisa subjekta v sodni register	20.12.2024
Matična številka	9813896000
Ident. št. za DDV in davčna številka	SI 24692930
Firma	LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o.
Skrajšana firma	LJUTOMER INVEST d.o.o.
Sedež	Maribor
Poslovni naslov	Nasipna ulica 55, 2000 Maribor
Pravnoorganizacijska oblika	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
Osnovni kapital	7.500,00 EUR
Število delnic	ni vpisa
Vrsta organa nadzora	nima organa nadzora

DRUŽBENIKI IN POSLOVNI DELEŽI

DRUŽBENIKI

Zap. št. družbenika	1177635
Identifikacijska številka	9266313000 - matična številka(pravna oseba je vpisana v PRS)
Firma	LENT INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve, d.o.o.
Naslov	Nasipna ulica 55, 2000 Maribor
Vrsta odgovornosti za obveznosti družbe	ne odgovarja
Datum vstopa	20.12.2024

POSLOVNI DELEŽI

Zap. št. deleža	312089
Osnovni vložek	7.500,00 EUR
Delež v odstotku ali ulomku	100%
Imetniki	Zap.št. družbenika 1177635, LENT INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve, d.o.o.

OSEBE, POOBLAŠČENE ZA ZASTOPANJE

Zap. št. zastopnika	841103
Vrsta zastopnika	direktor
Identifikacijska številka	EMŠO - podatek ni javen
Osebno ime	Merdausl Riccardo
Naslov	Medvedova ulica 34, 2000 Maribor
Datum podelitve pooblastila	20.12.2024
Način zastopanja	samostojno
Omejitve	<i>ni vpisa</i>

ČLANI ORGANA NADZORA

Ni vpisov

SKUPŠČINSKI SKLEPI

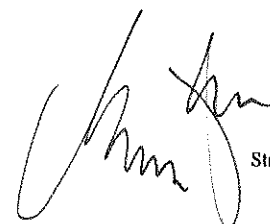
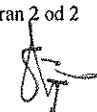
Ni vpisov

RAZNO

Ni vpisov

SPREMEMBA DRUŽBENE POGODBE / STATUTA

Ni vpisov


Stran 2 od 2




NOTARKA
KSENIJA KOŠAR BRATUŠA

Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor
Tel.: 02/250 20 52, fax.: 02/250 20 53
E-mail: notariat@notarka-kosar-bratusa.si

Opr. št.: SV 670/2026

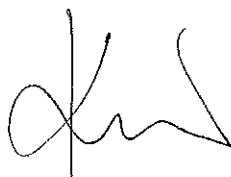
-----NOTARSKI ZAPIS-----

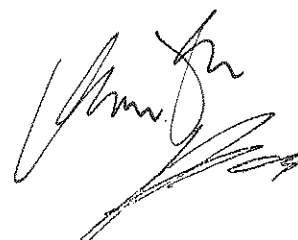
Dne 27.05.2026 (sedemindvajsetega maja dvatisočšestindvajset) ob 11:00 uri (enajsti uri in nič minut) v notarsko pisarno pristopi: -----

Riccardo MERDAUSL, rojen 09.12.1971 (devetega decembra tisočdevetstoenainsedemdeset), EMŠO 0912971500483 (nič-devet-ena-dva-devet-sedem-ena-pet-nič-nič-štiri-osem-tri), stanujoč Medvedova ulica 034 (štiriintrideset), 2000 (dvatisoč) Maribor, **osebno znan**, -----
kot direktor družbe LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o., skrajšana firma LJUTOMER INVEST d.o.o., s sedežem Maribor, Nasipna ulica 55 (petinpetdeset), 2000 (dvatisoč) Maribor, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, matična številka 9813896000 (devet-osem-ena-tri-osem-devet-šest-nič-nič-nič), davčna številka SI 24692930 (SI-dve-štiri-šest-devet-dve-devet-tri-nič), -----
kot pooblastitelj. -----

Pred sestavo notarskega zapisa stranko na podlagi 2. odstavka 43. člena Zakona o notariatu pozovem, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen, kot pooblastilo, ki je zapisano v tem notarskem zapisu ali je z njim v drugačni povezavi (povezani pravni posli). Stranka izjavi, da takšnih listin ni. -----

Navzoča notarka v skladu z 42. členom Zakona o notariatu stranki pred sestavo notarske listine in tudi po tem, ko sem notarski zapis stranki prebrala, na razumljiv način opišem vsebino in pravne posledice podanega pooblastila ter jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi z njeno izjavo volje v smislu določb Obligacijskega zakonika ter na njegove pravne posledice. Notarka stranko izrecno pozovem, naj me seznaní z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. -----


1





Stranka izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bilo podano pooblastilo v notarskem zapisu nedopustno. Poleg tega izrecno izjavi, da tega pooblastila ne daje zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notarka ugotovim, da v času sestave notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka daje pooblastilo samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Poudari pa še, da je zapis pooblastila v vsebini, kot izhaja iz tega notarskega zapisa, odraz njene prostovoljne poslovne odločitve. -----

Pred sestavo notarskega zapisa ugotovim, da ne obstajajo zakonski zadržki iz 23., 24. a ali 42. člena Zakona o notariatu, ker sem notarka ravnala v skladu z navedenimi členi in notarski zapis po vsebini ustreza določbam Zakona o notariatu. -----

Notarka sem pred sklenitvijo notarskega zapisa z vpogledom v vpisnik zadev v postopkih zaradi insolventnosti Vrhovnega sodišča Republike Slovenije preverila, da se zoper stranko v času sklenitve tega pravnega posla ne vodi zoper njo noben postopek v smislu določb Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP). -

Stranka nato predlaga, da se zapiše naslednje -----

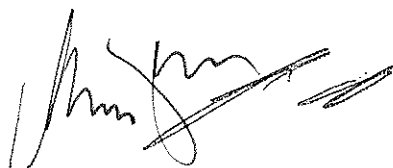
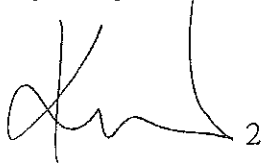
----- POOBLASTILO -----

Pooblastitelj **Riccardo MERDAUSL**, rojen 09.12.1971 (devetega decembra tisočdevetsto-enainsedemdeset), EMŠO 0912971500483 (nič-devet-ena-dva-devet-sedem-ena-pet-nič-nič-štiri-osem-tri), stanujoč Medvedova ulica 034 (štiriintrideset), 2000 (dvatisoč) Maribor, **kot direktor družbe LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o.**, skrajšana firma LJUTOMER INVEST d.o.o., s sedežem Maribor, Nasipna ulica 55 (petinpetdeset), 2000 (dvatisoč) Maribor, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, matična številka 9813896000 (devet-osem-ena-tri-osem-devet-šest-nič-nič-nič), davčna številka SI 24692930 (SI-dve-štiri-šest-devet-dve-devet-tri-nič),

----- p o o b l a š č a -----

Dušana Stojanoviča, rojenega 04.01.1978 (četrti januar tisočdevetstoosemisedemdeset), EMŠO 0401978500050 (nič-štiri-nič-ena-devet-sedem-osem-pet-nič-nič-nič-pet-nič), stanujočega Veluščkova ulica 007 (sedem), 2000 (dvatisoč) Maribor, -----

- da v imenu in za račun mene kot direktorja družbe **LJUTOMER INVEST, družba za gradbeništvo, prodajo, trgovino, posredništvo, najeme, gostinstvo in druge storitve d.o.o.**, skrajšana firma LJUTOMER INVEST d.o.o., s sedežem Maribor, Nasipna ulica 55 (petinpetdeset), 2000 (dvatisoč) Maribor, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, matična številka 9813896000 (devet-osem-ena-tri-osem-devet-šest-nič-nič-nič), davčna številka SI 24692930 (SI-dve-štiri-šest-devet-dve-devet-tri-nič), v notarskem zapisu sprejeme in podpiše splošne pogoje za novogradnjo z nazivom »večstanovanjski objekt Ljutomer – CITY – REZIDENCA«, -----



- **da podpiše vse ostale spremljajoče listine**, potrebne za izvedbo postopka sprejema splošnih pogojev družbe. -----

Pooblastilo velja do preklica. -----

Pooblastitelj izrecno izjavlja, da ne obstoji nasprotje interesov med pooblastiteljem in pooblaščenecem. -----

Pooblaščenec je pooblastitelja dolžan predhodno seznanjati s posli, ki jih bo sklepal v okviru pooblastila. -----

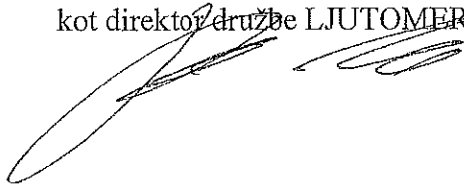
Stranka izjavi, da vztraja pri vseh izjavah volje, ki so vsebovane v tem notarskem zapisu ter da vztraja pri sklenitvi nameravanega pravnega posla. -----

Stranka s podpisom tega notarskega zapisa, namesto posebnega pisnega pooblastila, **pooblašča navzočo notarko** za sestavo listine in opravo vseh potrebnih ter zahtevanih dejanj za njeno izvedbo ter izrecno **soglašča** tudi z obdelavo osebnih podatkov za potrebe sklenitve tega pooblastila. -----

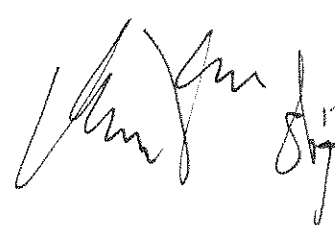
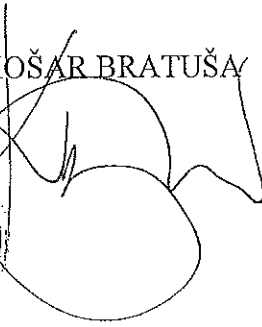
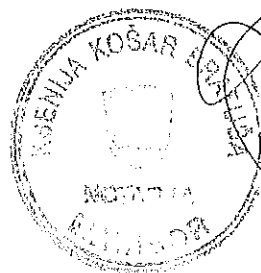
Ko notarski zapis stranki v celoti preberem in jo poučim o pravnih posledicah (tudi predvidljivih) podaje predmetnega pooblastila in na pravne posledice, ki lahko izhajajo iz gornjega pooblastila ter na pravne posledice sklenitve pravnega posla na podlagi gornjega pooblastila, navzoča stranka izjavi, da je predmetno pooblastilo v vsebini in obliki, kot izhaja iz prebranega, izraz njene prave in resnične volje zaradi česar ga odobri in ga pred menoj lastnoročno podpiše. -----

Izvirnik tega notarskega zapisa hrani notarka, stranki se izdeta **odpravka v 2 (dveh) izvodih** in sicer en odpravek za pooblastitelja in en odpravek za pooblaščenca. Stranka določi, da se lahko na zahtevo pooblastiteljice ali pooblaščenke v skladu z določbami Zakona o notariatu izda ponovni odpravek te listine. -----

Stranka
Riccardo MERDAUSL
kot direktor družbe LJUTOMER-INVEST d.o.o.



Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA





NOTARKA
KSENİJA KOŠAR BRATUŠA

Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor
Tel.: 02/250 20 52, fax.: 02/250 20 53
E-mail: notariat@notarka-kosar-bratusa.si

ODPRAVEK

Notarka Ksenija KOŠAR BRATUŠA

potrjujem,

da je ta odpravek notarskega zapisa, ki obsega 3 strani in 0 strani prilog, skladen z izvornikom, ki ga hranim notarka.

Odpravek te listine je izdan v 2 izvodih.

Dne 27.05.2026 sta izdana 2 odpravka tega notarskega zapisa.

Ta odpravek je sestavljen za: STOJANOVIČ Dušan, Veluščkova ulica 007, 2000 Maribor

Ta odpravek je izdan dne 27.05.2026 v Mariboru.



Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA



NOTARKA

KSENIJA KOŠAR BRATUŠA

Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor
Tel.: 02/250 20 52, fax.: 02/250 20 53
E-mail: notariat@notarka-kosar-bratusa.si

----- **POTRDILO O OVERITVI PREPISA** -----

Notarka KSENIJA KOŠAR BRATUŠA potrjujem, da je-----

to prepis originala listine: odpravek notarskega zapisa – pooblastila opr. št. SV 670/2026
(šeststosedemdeset / dvatisočšestindvajset) z dne 27.05.2026 (sedemindvajsetega maja dvati-
sočšestindvajset).-----

Listina je pisana z računalnikom.-----

Listina ima 4 (štiri) strani.-----

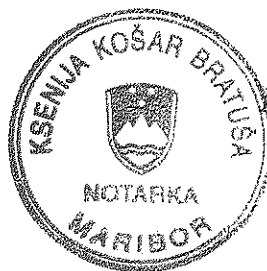
Listina je opremljena z žigi in podpisi.-----

Odpravek notarskega zapisa se po strankinem zatrjevanju nahaja pri pooblaščenцу.-----

Odpravek notarskega zapisa je stranka predložila.-----

Maribor, dne 19.06.2026 (devetnajstega junija dvatisočšestindvajset)-----

Notarka
Ksenija KOŠAR BRATUŠA



Namestnica notarke
Monika Zohar

PRAZNA STRAN