

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program Geodezija,  
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

**Vesna Setnikar**

## **Razgrnitev podatkov katastra stavb**

**Diplomska naloga št.: 224**

**Mentor:**

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 25. 4. 2007

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **VESNA SETNIKAR** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**RAZGRNITEV PODATKOV KATASTRA STAVB**«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke FGG.

Ljubljana, 12.04.2007

---

(podpis)

## **BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK:** 528.4(043.2)

**Avtor:** Vesna Setnikar

**Mentor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan

**Naslov:** Razgrnitev podatkov katastra stavb

**Obseg in oprema:** 49 str., 7 sl.

**Ključne besede:** kataster stavb, register nepremičnin, množično vrednotenje nepremičnin

### **Izveček:**

V diplomski nalogi je opisan projekt Razgrnitev podatkov katastra stavb. Namen projekta je pridobiti in izboljšati kakovost podatkov katastra stavb. Podatki, ki se vodijo v katastru stavb, se bodo uporabili za izvajanje nalog, povezanih z množičnim vrednotenjem nepremičnin.

V nalogi so opisane naloge za izboljšanje podatkov in registrski vpis podatkov v kataster stavb. Opisan je tudi potek zajema in razgrnitev podatkov katastra stavb. Na koncu je prikazana in analizirana testna razgrnitev podatkov, ki jo je izvedel Geodetski inštitut v letu 2003 na območju geodetskih uprav Domžale, Cerknica, Litija in Velenje.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 528.4(043.2)  
**Author:** Vesna Setnikar  
**Supervisor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan  
**Title:** The verification of data in Building Cadastre  
**Notes:** 49 p., 7 fig.  
**Key words:** Building Cadastre, Real estate register, mass-evaluation system

### **Abstract:**

Thesis refers to the project Renewal of building cadastre. The purpose of it is to gain and improve the quality of data in Building Cadastre. Data, which is managed in Building Cadastre will be used in tasks of mass-evaluation system in real estate.

This thesis describes tasks to improve quality of data and register ton entry of data in Building Cadastre. It is also described the course of acquisition and real estate register. At the end is described and analyzed the experimental real estate register, which was carried out by Geodetic institute in 2003 in the region of geodetic administration Domžale, Cerknica, Litija and Velenje.

### **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu.

Posebno zahvalo si zaslužita moja starša ter sestra Urša, ki so mi skozi vsa leta študija nudili pomoč in mi pomagali narediti vsak dan lepši. Hvala vam!

## KAZALO

<b>1. UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2. KATASTER STAVB</b> .....	<b>2</b>
2.1. OSNOVE .....	2
2.2. VZPOSTAVITEV KATASTRA STAVB .....	4
2.2.1. ZAKONODAJA .....	4
2.2.2. ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN .....	6
2.2.3. REGISTER NEPREMIČNIN .....	7
2.3. VPIS V KATASTER STAVB .....	9
2.3.1. KATASTRSKI PODATKI .....	9
2.3.2. VPIS V KATASTER STAVB GLEDE NA ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN .....	10
2.3.3. REGISTRSKI PODATKI PO ZENDMPE .....	11
<b>3. PROJEKT VZPOSTAVITEV KATASTRA STAVB – REGISTRSKI PODATKI</b> .....	<b>15</b>
3.1. FOTOGRAMETRIČNI ZAJEM .....	16
3.2. PREVZEM PODATKOV IZ DRUGIH EVIDENC .....	18
3.3. POTEK PROJEKTA VZPOSTAVITEV KATASTRA STAVB – REGISTRSKI PODATKI .....	19
3.4. KAKOVOST PODATKOV IN POPOLNOST BAZE PODATKOV .....	21
3.4.1. KAKOVOST PODATKOV .....	21
3.4.2. POPOLNOST BAZE PODATKOV .....	23
<b>4. IZBOLJŠAVA PODATKOV KATASTRA STAVB</b> .....	<b>24</b>
4.1. STANOVANJSKI ZAKON .....	24
4.2. OBVEZNOSTI UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB .....	25
4.3. OBVEZNOSTI OBČIN .....	27
4.4. OBVEZNOSTI UPRAVNIH ENOT .....	27
4.5. OBVEZNOSTI UPRAVLJAVCEV DRŽAVNEGA PREMOŽENJA .....	27
<b>5. ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN</b> .....	<b>28</b>
5.1. PREDSTAVITEV ZAKONA .....	28
5.1.1. NAMEN .....	29
5.1.2. PREDMET VREDNOTENJA .....	29
5.2. POTEK VREDNOTENJA .....	30
5.3. PRISTOJNOSTI PRI IZVEDBI VREDNOTENJA .....	32
<b>6. RAZGRNITEV PODATKOV KATASTRA STAVB</b> .....	<b>33</b>
6.1. PREDSTAVITEV RAZGRNITVE .....	33
6.1.1. STATISTIKA .....	35
6.1.2. POPISOVALEC .....	35
6.2. TESTNA RAZGRNITEV .....	45
6.2.1. PREDPRIPRAVLJALNA FAZA .....	46
6.2.2. FAZA INFORMIRANJA JAVNOSTI .....	46
6.2.3. FAZA OBVEŠČANJA VERJETNIH LASTNIKOV .....	46
6.2.4. EVIDENTIRANJE SPREMEMB .....	47
6.2.5. REZULTATI .....	47
<b>7. ZAKLJUČEK</b> .....	<b>48</b>
<b>VIRI</b> .....	<b>49</b>

## **KAZALO SLIK IN DIAGRAMOV**

Slika 1:	Stavba in deli stavb.....	3
Slika 2:	Časovni pregled zakonodaje .....	6
Slika 3:	Razdelitev Slovenije na območja in terenske pisarne, ki so jih upravljala podjetja Digi data, Geodetski zavod Celje, Igea, LUZ in Monolit .....	15
Slika 4:	Fotogrametrično zajeti obrisi stavb .....	18
Slika 5:	Primer združevanja obrisov hiše in garaže .....	21
Slika 6:	Potek dela popisovalca.....	36
Slika 7:	Razdelitev Območne geodetske uprave Ljubljana na pisarne ...	44

## **1. UVOD**

Temeljna evidenca o stavbah in delih stavb je kataster stavb. Zakonsko osnovo za vzpostavitev predstavljajo Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS; Ur. l. RS, št. 47/2003), Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, Ur. l. RS, št. 52/2000) ter Pravilnik o vpisih v kataster stavb (PoVKS, Ur. l. RS, št. 15/2002 z dne 21. 2. 2002). Register nepremičnin je javna večnamenska evidenca v nastajanju, ki je vzpostavljena na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Ur. l. RS, št. 47/2006).

Za razumevanje in upravljanje s prostorom potrebujemo podatke o nepremičninah. Obstaja več nepremičninskih evidenc, katerih podatki so nepopolni, neažurni, različnih kakovosti in niso primerni za nadaljnjo uporabo, kot na primer za množično vrednotenje nepremičnin. Obstoječe podatke je bilo treba dopolniti. Z razgrnitvijo podatkov katastra stavb bodo pridobljeni kakovostnejši in popolnejši podatki, s tem bosta dokončno vzpostavljeni evidenci katastra stavb in registra nepremičnin. Zbrani podatki bodo z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, Ur. l. RS, št. 50/2006) konkretno uporabljeni v novem sistemu vrednotenja in obdavčenja nepremičnin.

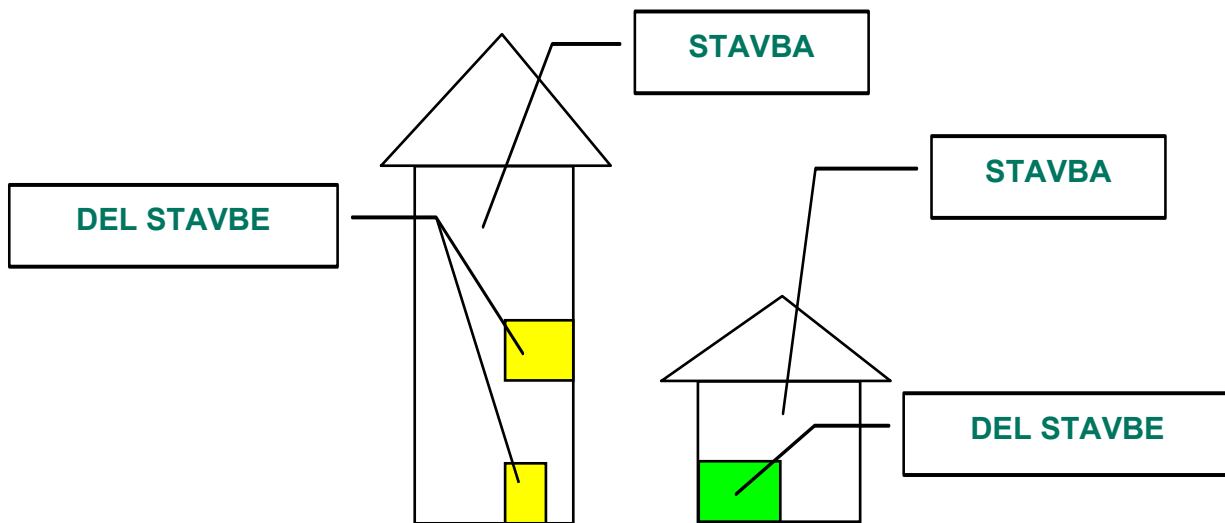


## **2. KATASTER STAVB**

Osnovo projekta Kataster stavb predstavljajo fotogrametrični zajemi obodov stavb, ki so se začeli zajemati leta 1998 in predstavljajo osnovo registrskim podatkom o stavbah. V okviru projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin so bili zajeti lokacijski podatki o vseh stavbah v Sloveniji. Vsem zajetim stavbam je bil določen identifikator. V okviru istega projekta so se vzpostavili tudi registrski podatki stavb in delov stavb.

### **2.1. OSNOVE**

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb. V njem se vodijo identifikacijske oznake in podatki o fizičnih podatke o stavb in delov stavb. Sestavljajo ga zadnji vpisani podatki o stavbah in delih stavb ter zbirke listin, na podlagi katerih je bil opravljen vpis. Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco (1. tč. 72. čl. ZEN). Stavba ima enega ali več delov (2. tč. 72. čl. ZEN). Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko pravno samostojno ureja (3. tč. 72. čl. ZEN).



Slika 1: Stavba in deli stavb – vsaka stavba ima vsaj en del (Pogorelčnik, Gorkič, Kržič in sod., Kataster stavb – vpis v kataster stavb, predstavitev v Powerpointu).

Zakonsko osnovo za vzpostavitev katastra stavb predstavljajo Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot ter Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Zakona vzpostavitava kataster stavb kot novo evidenco podatkov o stavbah s podobnimi funkcijami, kot jih ima zemljiški kataster.

Osnovni namen katastra stavb je vodenje podatkov o stavbah in delih stavb. Predstavlja sistem, ki omogoča urejanje in ažuriranje teh podatkov in s tem zagotavlja večjo urejenost na področju evidentiranja nepremičnin, varnost lastnine in pravnega prometa z nepremičninami, zagotavljal pa naj bi tudi bolj pošteno obdavčitev. Povezuje se tudi z drugimi evidencami, kot na primer z zemljiškim katastrom prek parcel, prek naslova z registrom prostorskih enot in z zemljiško knjigo prek zemljiškoknjžnega vložka.

Podatki v katastru stavb:

- identifikacijske oznake
- lastnik
- upravljavec – državnega in lokalnega premoženja
- lega in oblika
- površina
- dejanska raba
- številka stanovanja ali poslovnega prostora
- povezava z registrom prostorskih enot
- povezava z zemljiškim katastrom
- povezava z zemljiško knjigo.<sup>1</sup>

## **2.2. VZPOSTAVITEV KATASTRA STAVB**

### **2.2.1. ZAKONODAJA**

V začetku 90-ih let prejšnjega stoletja je bil izoblikovan model vzpostavitve katastra zgradb. Predstavljal je urejeno zbirko podatkov o zgradbah in delih zgradb, iz katere so se zajemali podatki za register stanovanj in druge evidence. Vodila ga je geodetska upravna služba. Njegova osnovna funkcija je bila tehnično podpreti vpise etažne lastnine v zemljiško knjigo. Pravno osnovo je imel v Zakonu o geodetski službi ((Ur. l. RS, št. 23/76) in v Stanovanjskem zakonu (SZ, Ur. l. RS, št. 18/91), prenehal veljati 14. 10. 2003).

Potreba po vzpostavitvi katastra stavb je nastala s sprejemom Stanovanjskega zakona (SZ) ter Zakona o zemljiški knjigi ((ZZK, Ur. l. RS, št. 33/1995, 50/2002 – odločba US, 58/2003); ne velja od 16. 9. 2003), saj navajata, da so lastniki stanovanj dolžni vpisati stanovanja v zemljiško knjigo. Tehnično podporo tem vpisom predstavlja kataster stavb.

Zakon o zemljiški knjigi in Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (Ur. l. RS 77/1995) navajata, da je predmet vpisa vedno celotna stavba. Za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo je bilo treba določiti funkcionalno zemljišče in priložiti celotno verigo pogodb, kar je zaradi neurejenih pravnih razmer v preteklosti predstavljalo veliko težav.

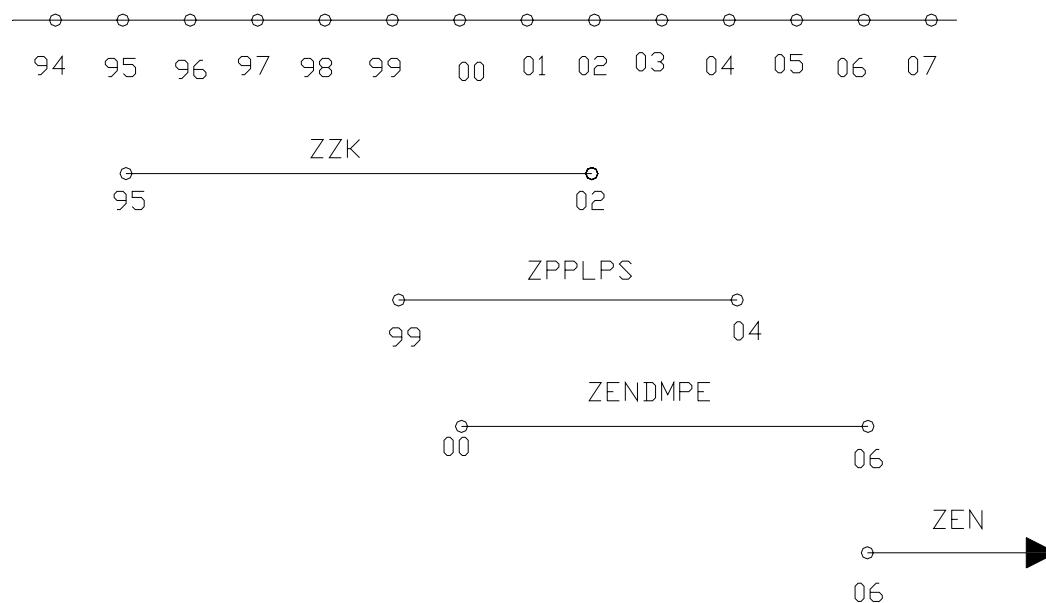
Z letom 1999 pride v veljavo Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS; Ur. l. RS, št. 47/2003), ki prinaša določene odpustke glede na Zakon o zemljiški knjigi (1995). Predmet vpisa je lahko del stavbe, odmeriti pa je bilo treba stavbišče stavbe. Z 19. 11. 2004 je veljavnost ZPPLPS prenehala, zato na ta način vpis v kataster stavb ni več mogoč.

Z novo prostorsko zakonodajo pridejo v veljavo Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur. l. RS, št. 110/2002 in 8/2003 – popravek, 55/2003, 58/2003), Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. l. RS, št. 110/2002, 55/2003), novi Zakon o zemljiški knjigi ((ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003); uveljavitev 16. 9. 2003) in novi Stanovanjski zakon ((SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/2003); uveljavitev 14. 10. 2003). Kataster stavb je sestavni del sistema zbirk prostorskih podatkov; predpiše se izdelava projekta za vpis v uradne evidence. ZZK-1 in SZ-1 obravnavata kataster stavb kot izgrajeno evidenco.

Kataster stavb je leta 2000 kot novo geodetsko evidenco uzakonil ZENDMPE, precizneje pa ga določa Pravilnik o vpisih v kataster stavb. ZENDMPE enot ureja zemljiški kataster in kataster stavb, evidenco državne meje, register prostorskih enot, gostujočih podatkov in povezav ter javnost evidenc. Na področju zemljiškega katastra in katastra stavb sledi načelu temeljitosti zemljiškega katastra in katastra stavb, načelu upoštevanja zemljiškoknjižnih podatkov in načelu zaupanja v podatke. Pravilnik določa vsebino in sestavine elaborata za vpis in spremembe podatkov katastra stavb, podatke katastra stavb in podatke v povezavi z zemljiškim katastrom, registrom prostorskih enot in zemljiško knjigo.

---

<sup>1</sup> 73. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin (Podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb)



Slika 2 : Časovni pregled zakonodaje

### 2.2.2. ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN

Maja leta 2006 je prišel v veljavo nov Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Ur. l. RS, št. 47/2006). Uporabljati se je začel 24. novembra 2006.

»To je sistemski zakon, ki na področju nepremičnin prvenstveno ureja evidentiranje vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji in nadomešča ZENDMPE iz leta 2000. Zakon prinaša nove rešitve za obstoječe postopke in istočasno tudi uvaja oziroma ureja nova vsebinska področja.« (Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006, str. 300)

Glavni razlog za sprejem novega zakona je v neskladnosti ZENDMPE z ostalo prenovljeno nepremičninsko zakonodajo, ki je s Stvarnopravnim zakonikom, Zakonom o urejanju prostora in Zakonom o graditvi objektov v veljavo prišla v letu 2003. Osnovni cilj zakona je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin, ki bo zagotavljal popolne nepremičninske evidence in kakovostne podatke za uporabo na ravni države, lokalnih skupnosti, investitorjev in posameznih

lastnikov. To bi dosegali s poenostavitvijo postopkov vpisa nepremičnin v nepremičninske evidence, z razgrnitvijo evidentiranih podatkov in vzpostavitvijo nove evidence, registra nepremičnin. (Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006)

### **2.2.3. REGISTER NEPREMIČNIN**

Register nepremičnin je zbirka podatkov o dejanskem stanju nepremičnin – zemljišče in stavba ali del stavbe. Danes se podatke o nepremičninah vodi ločeno. Podatke o zemljiščih se vodi v zemljiškem katastru, podatke o stavbah in delih stavb pa v katastru stavb. Namen vzpostavitve registra nepremičnin je povezava zemljiškega katastra in katastra stavb ter določitev nepremičnin v skladu s Stvarnopravnim zakonikom (SPZ, Ur. l. RS 87/2002). Ta navaja, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami.

Register nepremičnin je javna evidenca. Podatki bodo pridobljeni iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra Slovenije ter bodo dopolnjeni s podatki iz popisa nepremičnin. Uporabljali se bodo za namene davčne politike, prostorskega razvoja in izvajanje statističnih analiz. (Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006)

Zaradi dvonivojskega vodenja podatkov v katastru stavb in zemljiškem katastru prihaja v praksi do težav. Za njihovo odpravo ZEN določa, da se v zemljiškem katastru in katastru stavb vodijo samo podatki o zemljiščih in stavbah, ki so bili natančno izmerjeni na terenu in evidentirani na podlagi pravil upravnega postopka. Vsi ostali podatki, ki so bili pridobljeni s fotogrametričnim zajemom obrisov stavb in interpretacijo digitalnih ortofoto načrtov ali podobno, se vodijo v registru nepremičnin. Geodetska uprava v primeru ugotovitve spremembe dejanskega stanja, katastrski podatki torej ne ustrezajo več, spremembo evidentira v registru nepremični. ZEN dovoljuje, da so v registru nepremičnin evidentirani drugačni podatki kot v evidencah katastra stavb. Podatke o spremembi pridobi z vprašalnikom. Ta za stanovanjske stavbe zahteva podatke o lastniku, najemniku, upravniku stavbe, podatke o stavbi (leto izgradnje, število etaž in nadstropij, priključki na kanalizacijsko, vodovodno, električno omrežje, omrežje plinovoda ...)

in podatke o stanovanju (številka stanovanja, lega v stavbi, število sob, vrsta najema, uporabna in netotlorisna površina ...), za nestanovanjske stavbe pa leto obnove strehe, inštalacije, fasade, število oken, površina poslovnega prostora, število sob, namenjenih za opravljanje dejavnosti ...

V registru nepremičnin se vodijo podatki:

- O lastniku, ki se pridobijo iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb. Če je podatek o lastniku neznan oziroma se podatek, zapisan v katastru stavb, razlikuje od podatka v zemljiškem katastru, lahko geodetska uprava pridobi podatek iz drugih zbirk podatkov ali na podlagi terenskega ogleda.
- O uporabniku, najemniku in upravljavcu nepremičnine.
- O legi, obliki, površini in dejanski rabi nepremičnine.
- Številka stanovanja oziroma poslovnega prostora.<sup>2</sup>

Geodetska uprava nepremičnini določi identifikacijsko številko. To številko določa parcelna številka, če je nepremičnina parcela, na kateri ne stoji stavba, oziroma parcelna številka in številka stavbe, če na parceli stoji stavba, v kateri ni vzpostavljena etažna lastnina. V primeru etažne lastnine v stavbi, pa identifikacijsko številko nepremičnine določata parcelna številka in številka dela stavbe.

---

<sup>2</sup> 98. člen ZEN (Ur. l. RS št. 47/2006)

### **2.3. VPIS V KATASTER STAVB**

Vpisi podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb predstavljajo prvi vpis stavbe in delov stavbe, lahko pa se izvajajo vpisi registrskih podatkov ter spremembe katastrskih in registrskih podatkov.

Za prvi vpis stavbe in dela stavbe v kataster stavb so bili po ZENDMPE predvideni naslednji načini:

- na osnovi zahteve in izdelanega elaborata
- na osnovi prevzema podatkov iz zemljiške knjige
- na osnovi vpisa registrskih podatkov o stavbah.

#### **2.3.1. KATASTRSKI PODATKI**

Katastrski podatki se v kataster stavb vpišejo na podlagi elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb (81. člen ZEN). Katastrski podatki so tisti podatki, ki se vzpostavijo in vzdržujejo v katastru stavb na zahtevo lastnika zemljišča, stavbe ali dela stavbe oziroma po uradni dolžnosti. Vzpostavljeni so na podlagi vpisanih podatkov iz etažnih načrtov, prevzetih od zemljiške knjige, podatkov vpisanih po ZPPLPS, prvega vpisa podatkov o stavbah v kataster stavb in sprememb katastrskih podatkov.

Prvi vpis v kataster stavb je bil do sedaj možen na podlagi 61. člena (prvi vpis) in 97. člena (uradna dolžnost) ZENDMPE.

Zahtevo za prvi vpis stavbe v kataster stavb na podlagi 61. člena ZENDMPE je vložil lastnik zemljišča, stavbe oziroma dela stavbe, ko je bila stavba zgrajena. Zahtevo je lahko vložila tudi oseba, ki ima na podlagi pravnega posla pravico pridobiti lastninsko pravico na stavbi ali delu stavbe. Elaborat za vpis je stranka naročila pri geodetskem podjetju, ki ima dovoljenje za opravljanje geodetskih storitev. Za izdelavo elaborata so morali uporabiti že obstoječe podatke,



ki jih dobijo na geodetski upravi in v zemljiški knjigi. Vpis po 61. členu se je zaključil z odločbo, ki se jo vroči vlagatelju zahteve in lastniku ter s tem obvesti o podatkih v katastru stavb. Prejemnik vročilnice s podpisom potrdi datum prejema. Odločba je vsebovala tudi pouk o pravnem sredstvu, ki stranke seznanja s pravico pritožbe zoper odločbo v roku 15 dni od njenega prejema. O pritožbi odloči Ministrstvo za okolje, prostor in energijo. Po pretečenem roku, namenjenem za pritožbo, odločba postane pravnomočna, kar pomeni, da podatki o stavbi, ki je bila predmet odločanja, postanejo dokončni.

97. člen ZENDMPE je geodetski upravi narekoval, da po uradni dolžnosti stavbe in dele stavb, ki so že vpisani v zemljiško knjigo, vpiše v kataster stavb. Obstoječe etažne načrte so prevzeli iz zemljiške knjige. Po opravljenem vpisu je geodetska uprava obvestila zemljiško knjigo o določitvi identifikacijske številke stavbe, delov stavbe, dejanski rabi delov stavbe in površinah delov stavbe.

### **2.3.2. VPIS V KATASTER STAVB GLEDE NA ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN**

Po sprejetju novega Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Ur. l. RS št.47 /07) je vpis v kataster stavb možen po Zakonu o evidentiranju nepremičnin.

Ta v 81. členu navaja vpis stavbe, kjer je kot v 61. členu ZENDMPE vlagatelj lahko lastnik stavbe ali parcele, na kateri stoji stavba, upravnik stavbe ali investitor gradnje. Zahtevo za vpis v primeru novogradnje se lahko vloži, ko je površino prostorov možno izmeriti oziroma najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. Geodetsko podjetje po naročilu stranke izdela elaborat, katerega sestavni del je tudi vprašalnik. V kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe, v nasprotnem primeru je investitor gradnje pozvan, da vloži zahtevo za vpis stavbe.<sup>3</sup>

Prevzem vpisa stavb oziroma 135. člen ZEN nalaga geodetski upravi, da stavbe in dele stavb, ki so že vpisani v zemljiško knjigo, vpiše v kataster stavb. Vpis po 135. členu ZEN se ne razlikuje od 97. člena ZENDMPE.

---

<sup>3</sup> 81. člen ZEN (Ur. l. RS št. 47/2006)

V primeru vpisa stavbe, ki ima dele stavb vpisane po ZPPLPS, se v kataster stavb vpiše stavba z vsemi deli stavb, tako kot narekuje 81. člen ZEN.

S pravilnikom o vpisih v kataster stavb so prišli v veljavo tudi novi obrazci za vpis v kataster stavb, ki pa se od predhodnih razlikujejo. Obrazec K-3 sedaj sestavlja K-3N, ki se navezuje na načrt stavbe, in K-3P, ki vsebuje podatke o stavbi in delih stavb. Obrazec za spremembe podatkov o delih stavb K-5 pa je razdeljen na K-5G in K-5P. V prvem so spremembe grafičnih podatkov, v drugem pa spremembe opisnih podatkov o stavbah in delih stavb. Nov obrazec predstavlja primerjalni seznam preštevilčbe delov stavb, ki se izdelava samo v primeru spremembe številke delov stavb.

### **2.3.3. REGISTRSKI PODATKI PO ZENDMPE**

Registrski podatki so se v kataster stavb vpisali na podlagi prijave za vpis registrskih podatkov ali s prevzemom iz drugih evidenc (1. tč. 5. čl. PoVKS). Prijavo za vpis teh podatkov je vložil prijavitelj, ki je lahko lastnik, najemnik ali upravnik stavbe ali dela stavbe, investitor gradnje stavbe ali občina, katere prijava se je štela kot prevzem podatkov iz drugih evidenc. Podatki o legi in identifikatorju se lahko prevzamejo iz fotogrametričnega obrisa stavb, iz zemljiškega katastra, registra prostorskih enot, registra upravnikov in plačnikov električne energije, centralnega registra prebivalstva, podatkov iz evidenc občin za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, iz poslovnega registra in podatkov centralne baze katastra stavb.

ZENDMPE je v 99. členu opredeljeval začasen zajem podatkov o stavbah, ki je omogočal, da geodetska uprava do vzpostavitve katastra stavb vodi podatke o stavbi in njenih delih:

- identifikacijska številka
- povezava z zemljiškim katastrom
- povezava z registrom prostorskih enot
- lega in ocenjena površina

- podatki o verjetnem lastniku in upravniku.

Geodetska uprava registrskega podatka ni vpisala, če je ugotovila, da je za stavbo ali del stavbe že vpisan katastrski podatek.

Temeljno razlikovanje med katastrskimi in registrskimi podatki je v različnem načinu vzpostavitve in vzdrževanja. Katastrski podatki so osnova za vpis v zemljiško knjigo.

#### PRIMER

Sledi primer registrske prijave za stavbo s tremi poslovnimi prostori in osmimi stanovanji.

Prijava za vpis registrskih podatkov

Obrazec R-1

<b>Ime priimek</b>	Janez Upravnik
<b>Firma</b>	
<b>Naslov</b>	Upravniška ulica 3

Kot lastnik stavbe – lastnik dela stavbe – najemnik stavbe ali dela stavbe - upravnik stavbe – investitor gradnje stavbe prijavljam(o) vpis podatkov o stavbi in njenih delih.

<b>Naslov stavbe</b>	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
<b>Katastrska občina, parcela</b>	Bežigrad 573/2

<b>Leto zgraditve stavbe:</b>	1983	<b>Leto zadnje prenovne stavbe:</b>	/	<b>Število etaž:</b>	4
-------------------------------	------	-------------------------------------	---	----------------------	---

<b>Komunalna opremljenost stavbe</b>	vodovod	DA	elektrika	DA	telefon	DA
	kanalizacija	DA	plin	DA	kabelska televizija	DA
	mala čistilna naprava	NE	daljinsko ogrevanje	DA	centralno ogrevanje	NE
	dvigalo	NE	ni ogrevano	NE		

<b>Material in nosilna konstrukcija stavbe</b>	opeka		les		mešani materiali	x
	beton, železobetonski		kamen		drug material	

Deli stavbe

Številka dela stavbe v okviru stavbe	Oznaka stanovanja, bivalne enote ali poslovnega prostora	Površina m <sup>2</sup>	Dejanska raba dela stavbe po CC-SI klasifikaciji	Številka etaže	Tip stanovanja / dela stavbe	Število sob	Kuhinja	Kopalnica	Stranišče	Atrij
1	1	75,0	1211202	2	P	3	DA	DA	DA	NE
2	2	50,5	1230104	2	P	1	DA	DA	DA	NE
3	3	90,5	1230104	2	P	3	DA	DA	DA	NE
4	4	60,0	1122102	3	O	2	DA	DA	DA	NE
5	5	55,0	1122102	3	O	1	DA	DA	DA	NE
6	6	60,0	1122102	3	O	2	DA	DA	DA	NE
7	7	55,0	1122102	3	O	1	DA	DA	DA	NE
8	8	60,0	1122102	4	O	2	DA	DA	DA	NE
9	9	55,0	1122102	4	O	1	DA	DA	DA	NE
10	10	60,0	1122102	4	O	2	DA	DA	DA	NE

11	11	55,0	1122102	4	O	1	DA	DA	DA	NE
----	----	------	---------	---	---	---	----	----	----	----

Naslov dela stavbe

Številka dela stavbe v okviru stavbe	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k hišni številki
1	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
2	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
3	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
4	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
5	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
6	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
7	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
8	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
9	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
10	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111
11	Ljubljana	Ljubljana	Vzorčna ulica	111

Lastniki/upravljalci dela stavbe

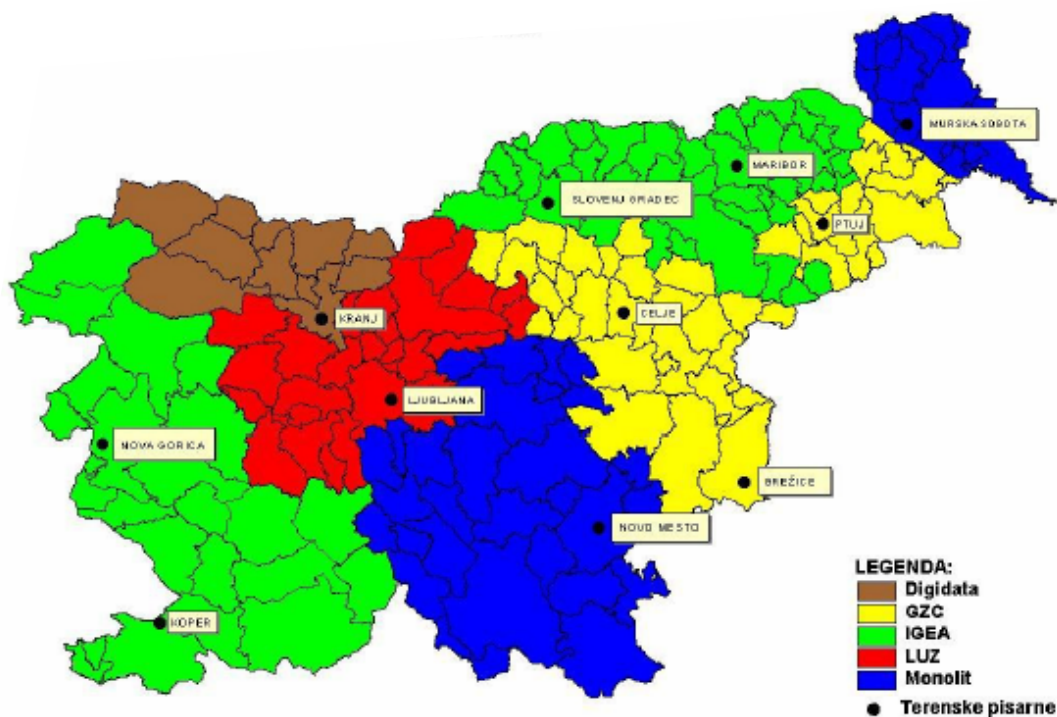
Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Verjetni lastnik Upravljavec	Matična številka (rojstni datum)	Naslov lastnika (občina, naselje, ulica, hišna številka)
1	Vzorčno podjetje s. p.	L	54565500003	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
2	Podjetje d. o. o.	L	53287500001	Trg Primera 5, Škofja Loka
3	Primer s. p.	L	52196700003	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
4	Vzorec Jože	L	12.07.1950	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
5	Oseba 2	L	03.01.1941	Primer 22, Koper
6	Oseba 3	L	28.11.1957	Vzorec 237, Ljubljana
7	Oseba 4	L	17.09.1955	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
8	Oseba 5	L	11.11.1981	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
9	Oseba 6	L	09.03.1949	Vzorčna ulica 111, Ljubljana
10	Oseba 7	L	15.08.1936	Cesta Vzorca 55, Maribor
11	Oseba 8	L	25.06.1964	Vzorčna ulica 111, Ljubljana

Datum:

Podpis

### 3. PROJEKT VZPOSTAVITEV KATASTRA STAVB – REGISTRSKI PODATKI

LREST je tehnično ime projekta »Vzpostavitev katastra stavb – registrskih podatkov«. Projekt Vzpostavitve katastra stavb – začasnega zajema podatkov – je potekal v sklopu projekta Posodobitve evidentiranja nepremičnin, od novembra 2002 do aprila 2004. Vodilna partnerja projekta sta bila CRC Sogema iz Kanade in družba LUZ, d. d., iz Ljubljane, sodelovala pa so še podjetja Digi data, d. o. o., Igea, d. o. o., Monolit, d. o. o., Geodetski zavod Celje, d. o. o., in geodetska podjetja, ki so pomagala s poznavanjem terena.



Slika 3 : Razdelitev Slovenije na območja in terenske pisarne, ki so jih upravljala podjetja Digi data, Geodetski zavod Celje, Igea, LUZ in Monolit (Grilc, Pogorelčnik, Triglav in sod., 2003)

Osnovna ideja projekta je bila vzpostavitev podatkov o stavbah in delih stavb na podlagi podatkov iz različnih evidenc in fotogrametričnega zajema.

Začasen zajem podatkov o stavbah je potekal v dveh fazah. Prva faza je bil fotogrametrični zajem podatkov o stavbah, kjer so bili pridobljeni lokacijski podatki stavbe (centroid stavbe, številka stavbe znotraj katastrske občine, obris stavbe) in podatki o stavbi (3 višine, povezava s parcelo, povezava z naslovom). Druga faza je bil prevzem podatkov iz drugih evidenc, s katerim so bili dopolnjeni podatki o povezavi s parcelo, o povezavi z naslovom in zajeti podatki o stavbi (število etaž, metoda zajema, datum zajema, komunalna opremljenost, leto izgradnje, materialna nosilnost konstrukcije) in o delu stavbe (površina, dejanska raba, število sob, naslov, stanovanjska oprema, podatki o verjetnih lastnikih).

### **3.1. FOTOGRAMETRIČNI ZAJEM**

Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah je bil sklop enega izmed podprojektov projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin, ki ga sestavlja osem podprojektov:

- A. Zemljiški kataster in kataster stavb
- B. Zemljiška knjiga
- C. Razvoj sistema registracije stanovanj
- D. Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč
- E. Razvoj sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin
- F. Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva
- G. Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin
- H. Podpora koordinaciji projekta in strateške študije.

Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah je bil del podprojekta A – Zemljiški kataster in kataster stavb. Cilj tega podprojekta je vzpostavitev baz podatkov o stavbah in parcelah za potrebe obdavčenja nepremičnin, nadzora trga nepremičnin in kakovostnega varovanja stvarnih in drugih pravic na nepremičninah. Pomemben del predstavlja vzpostavitev informacijske

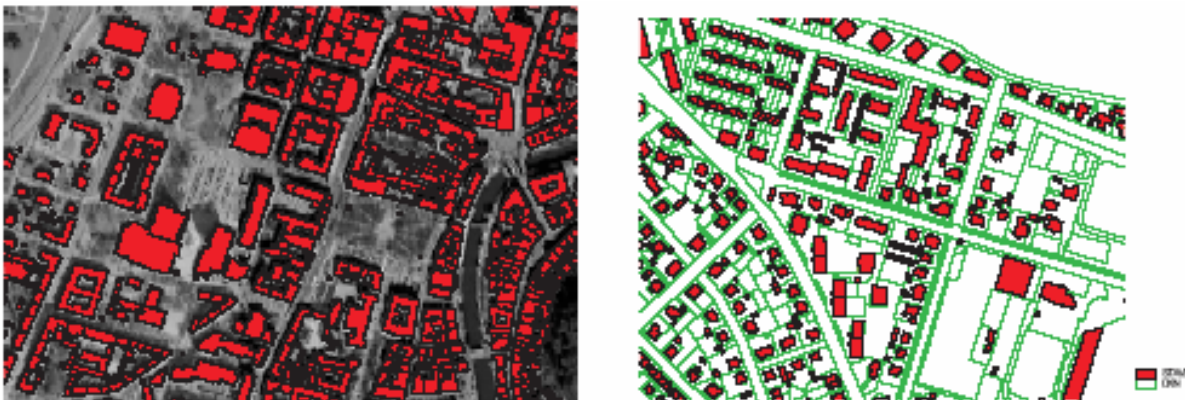
povezave med vzdrževalcema evidenc – Vrhovnim sodiščem (zemljiška knjiga) in Geodetsko upravo (zemljiški kataster), kar bo pripomoglo h kakovostnejši izvedbi podprojekta D (Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč) in podprojekta E (Razvoj sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin).

Podatki o stavbah, pridobljeni s fotogrametričnim zajemom, so bili povezani s podatki zemljiškega katastra in registra prostorskih enot z namenom vzpostavitve sistema Fotogrametričnega zajema grafičnih in atributnih podatkov o stavbah. Vsem stavbam je bil določen enotni identifikator in celoten zajem podatkov bo služil kot osnova za vpis v zemljiško knjigo, podatki pa bodo uporabljeni tudi v topografskih bazah. Cilj je vzdrževanje podatkov samo na enem mestu, povezljivost med zemljiškim katastrom, registrom prostorskih enot in katastrom stavb, zagotovitev lokacijskih podatkov v enotnem koordinatnem sistemu, večja varnost osebnih podatkov ter hitrejše in kakovostnejše storitve. (Osvald, Novšak, Kvas, 2006)

Geodetska uprava je pripravila vhodne podatke, kot so digitalni katastrski načrt (digitalni podatki), kopije katastrskih načrtov, če ni digitalnega katastrskega načrta (analogni podatki) in podatki registra prostorskih enot.

Zajem je potekal po območjih, ki so opredeljena s celotnimi listi temeljnega topografskega načrta v merilu 1 : 5000, kjer leži razpisana katastrska občina ali razpisano območje. Zajemale so se relativno trajne stavbe, običajno s stenami, pokrite s streho in zasnovane za določene namene uporabe. Vsaka stavba predstavlja zaprti poligon z identifikacijsko oznako. V času od začetka projekta leta 2000 do konca projekta leta 2003 je bilo zajetih približno 1.400.000 obrisov stavb v Sloveniji.





Slika 4: Fotogrametrično zajeti obrisi stavb (Grilc, Pogorelčnik, Triglav in sod., 2003)

### 3.2. PREVZEM PODATKOV IZ DRUGIH EVIDENC

Opisne podatke stavb so pridobili iz javno dostopnih evidenc. Na začetku projekta so bili pridobljeni podatki iz naslednjih virov:

- Centralni register prebivalstva (Ministrstvo za notranje zadeve)
- Poslovni register Slovenije (Statistični urad Republike Slovenije)
- Register prostorskih enot - hišne številke, območja (Geodetska uprava)
- Elektro (5 območnih enot Elektro Slovenija)
- Centralna baza stavb, kataster stavb (Geodetska uprava)
- Zemljiški kataster - digitalni katastrski načrt (Geodetska uprava)
- Rastrske podlage - digitalni ortofoto, temeljni topografski načrti (Geodetska uprava)
- Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč – geografski informacijski sistem (Davčna uprava Republike Slovenije, občine).

Dodatno so obravnavali še:

- Ipis – Poslovni register Slovenije, ki vsebuje podatke o vseh podjetjih, samostojnih podjetnikih, poslovnih enotah, državnih organih in organih lokalne samouprave, o javnih službah, negospodarskih organizacijah, društvih, sindikatih ter tistih, ki opravljajo samostojne poklice, kot so odvetniki, notarji, zdravniki in drugi.
- podatki upravnikov, ki se nanašajo na stavbe, dele stavb in verjetne lastnike oziroma najemnike delov stavb.

### **3.3. POTEK PROJEKTA VZPOSTAVITEV KATASTRA STAVB – REGISTRSKI PODATKI**

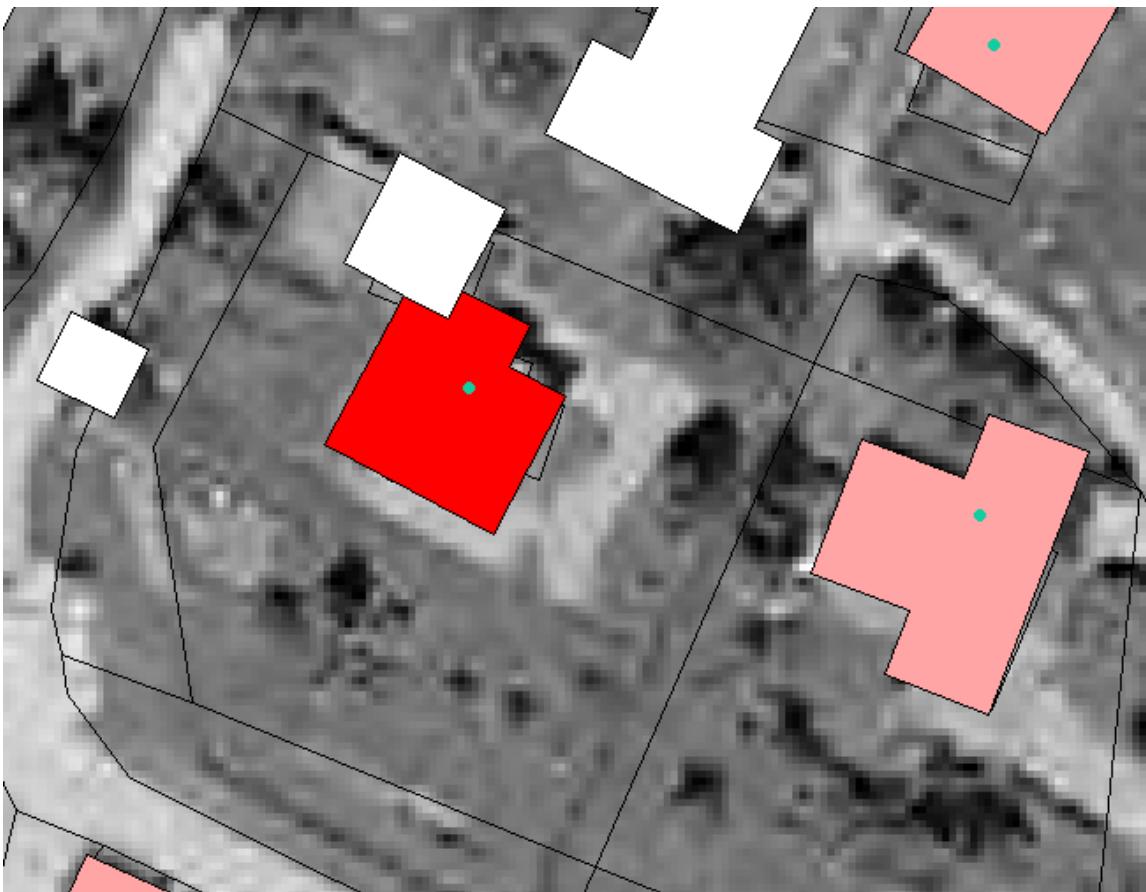
Izvedba projekta je bila razdeljena na centralni in lokalni del. Centralni del je potekal v Ljubljani, lokalni del projekta pa v 12 terenskih pisarnah, razporejenih po celotni Sloveniji.

Potek:

- Vzpostavitev centralne baze LREST – uvoz podatkov v centralno bazo, vzpostavitev relacij, analiza in korelacija virov. Pripravljalna dela so se začela z analizo vhodnih podatkov, ki je pokazala pomanjkljivosti. Glavni problem sta predstavljali povezavi stavbe s centroidom hišne številke in s parcelo, na kateri stoji stavba.
- Priprava podatkov za prvo operativno fazo na centralnem nivoju – določitev dejanske rabe stavb, združevanje obrisov, relacije med stavbami in naslovi. Do združevanja obrisov stavb je prišlo zaradi pravila za zajem obrisov. Ta so narekovala, da se zajame kot samostojni obris del stavbe, ki ima različno višino strehe kot ostala stavba, čeprav se ta del z eno stranico drži stavbe. Primer je garaža, ki se drži osnovne stavbe.
- Izvedba prve operativne faze na centralnem nivoju – združevanje obrisov, urejanje relacij med stavbami in naslovi ter odprava grobih napak. Povezava hišne številke s stavbo je bila narejena na osnovi avtomatske prireditve z naknadnim ročnim preverjanjem.
- Priprava podatkov za prvo fazo terenske obdelave v terenskih pisarnah – urejanje relacij med stavbami in parcelami. Podatek o povezavi stavbe s parcelo se je dobival ob zajemu

fotogrametričnih obrisov. Stanje digitalnih katastrskih načrtov je bilo zelo različno, zato tudi različna kakovost podatka. Sledila je poprava relacij parcela : stavba.

- Izvedba prve faze terenske obdelave – kontrola centralne določitve vrste rabe stavb iz obstoječih virov, določitev in kontrola določitve atributov (leto izgradnje, material nosilne konstrukcije, število etaž). V tej fazi so stavbe razdelili v skupine glede na kvaliteto določitve, namembnost in natančnost določitve. Stavbe, ki so imele pravilno določene attribute, so avtomatsko potrjevali. Ostalim stavbam so ročno popravljali podatke. Pri nekaterih problematičnih primerih je bil potreben terenski ogled.
- Izvedba druge faze terenske obdelave za stavbe in dele stavb – odprava napak predfaze, pregled in poprava podatkov upravnikov in povezave stavba : hišna številka. Druga faza obdelave podatkov je predstavljala določitev delov stavb, površine delov stavb in njihove lastnike. Pri določitvi podatkov si niso mogli pomagati s terenskim ogledom. Edini viri informacij so bili upravniki večstanovanjskih stavb, podatki Nadomestila za uporabo zemljišča, podatki zemljiškega katastra, centralni register prebivalstva, poslovni register Slovenije in podatki o plačnikih električne energije. Viri so bili hierarhično urejeni. Velikokrat so naleteli na problem, ko so viri podatkov za isto stavbo kazali različne podatke.
- Končna skupna obdelava podatkov – določitev podatkov komunalne opremljenosti.
- Kontrola kakovosti (LUZ, d. d., CRC Sogema Inc., 2004)



Slika 5: Primer združevanja obrisov hiše in garaže (Grilc, Pogorelčnik, Triglav in sod., 2003)

### **3.4. KAKOVOST PODATKOV IN POPOLNOST BAZE PODATKOV**

#### **3.4.1. KAKOVOST PODATKOV**

»Kakovost podatkov je skupek značilnosti in lastnosti zbirke podatkov, ki podpirajo njeno sposobnost, da zadovolji izraženi niz zahtev. Kakovost prostorskih podatkov opredeljujejo naslednji elementi: poreklo, uporaba in parametri kakovosti (pozicijska natančnost, tematska natančnost, popolnost, logična usklajenost in ažurnost podatkov).« (Šumrada, 1998, str.: 4)

Kontrola kakovosti se je izvajala v vseh fazah projekta.



Kontrola kakovosti se je delila na:

- Vsebinske kontrole, kjer je bila kakovost izvedena s primerjavo podatkov iz obstoječih podatkov terenske identifikacije, kjer se je kontroliralo števila etaž, dejanske rabe in površine ter primerjavo podatkov neodvisnega zajema podatkov na terenu, kjer se je preverjal material nosilne konstrukcije, leto izgradnje, povezave stavbe s hišnimi številkami in dejanska raba stavbe. Osnovna enota je bila katastrska občina in znotraj te je bil naključno izbran vzorec za kontrolo.
- Neodvisne formalne kontrole, s katerimi so ugotovili, kje v projektu so bile potrebne spremembe in dopolnitve (Grilc, Pogorelčnik, Triglav in sod., 2003)

V okviru fotogrametričnega zajema so bile zajete stavbe, ki odgovarjajo minimalnemu kriteriju za stavbo - površina nad 4 m<sup>2</sup>, višina nad 2 m, stranica objekta nad 2 m. Stavbe in deli stavb imajo attribute, ki jih določa Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Vsak atribut je določen z atributom za opis kakovosti podatkov – točen ali ocenjen. Povezava parcele s stavbo je bila ocenjena z 80% za podatke zajema in za podatke posamičnih ročnih vpisov s 100% pravilnostjo določitve. Z enako natančnostjo je bila ocenjena relacija hišna števila : stavba. Lastniki so bili določeni na osnovi lastnika parcele, na kateri stoji stavba. V primeru večstanovanjskih stavb je podatek posredoval upravnik.

Kakovost pridobljenih podatkov je odvisna od natančnosti virov, torej od ažurnosti virov in tehnologije združevanja podatkov.

#### **3.4.2. POPOLNOST BAZE PODATKOV**

»Popolnost podaja, ali je v podatkovnem modelu prisoten vsak stvarni objekt in ali so v modelu zajeti vsi njegovi atributi.« (Šumrada, 1998, poglavje: Kvaliteta geografskih podatkov, str.: 12)

S fotogrametričnim zajemom podatkov o stavbah so bile zajete vse stavbe, ki so bile vidne na aeroposnetkih; zanje so bili zajeti podatki začasnega zajema. Verjetnost, da stavba ni bila zajeta, je 0,1 %. Podatki o letu izgradnje in materialu nosilne konstrukcije so bili določeni samo za

poslovne in industrijske stavbe. Rezultati so bili slabši od pričakovanj. Vzroki so bili v terenskem zajemanju, saj se je leto izgradnje določevalo glede na izgled stavbe, material nosilne konstrukcije pa se je določeval po območjih. Na podlagi povezave z zemljiškim katastrom se je vsaki stavbi pripisalo parcelno številko, vrsto parcele in šifro katastrske občine. Vzpostavljena je bila tudi povezava med stavbami in hišnimi številkami. Pravilnost določitve hišnih številke je bila ocenjena kot dobra. Do nepravilnosti je prišlo zaradi namestitve tablice s hišno številko na nevidnih mestih ali napačni stavbi in zaradi napak v bazi NUSZ. Vsaki stavbi je bilo določeno število delov stavb in raba. Napake lahko pripisujemo predvsem napačni interpretaciji dela stavb na terenu. (LUZ, d. d., CRC Sogema Inc., 2004)

## **4. IZBOLJŠAVA PODATKOV KATASTRA STAVB**

### **4.1. STANOVANJSKI ZAKON**

Stanovanjski zakon (SZ-1; Ur. l. RS št. 69/2003) ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona (1. tč. 1. čl. SZ-1).

V katastru stavb se po Stanovanjskem zakonu za stavbe vodijo podatki o številu etaž, letu zgraditve in letu prenove stavbe ali dela stavb, komunalni opremljenosti, materialu in nosilni konstrukciji stavbe. Ta zakon prinaša tudi številke stanovanj<sup>4</sup>, prijavo sprememb lastništva<sup>5</sup> in vpis registrskih podatkov v kataster stavb<sup>6</sup>. S tem se dopolnijo podatki, vodeni v katastru stavb.

---

<sup>4</sup> SZ-1: 7. člen (identifikacijske oznake stavb in stanovanj)

<sup>5</sup> SZ-1: 17. člen (obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela)

<sup>6</sup> SZ-1: 189. člen (registracija stavb in stanovanj)

## **4.2. OBVEZNOSTI UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

Izboljšavo podatkov katastra stavb predstavlja več aktivnosti. Ena izmed teh so obveznosti upravnikov večstanovanjskih stavb. Pri pristojni geodetski upravi morajo oddati prijavo za vpis registrskih podatkov. Poslati morajo obrazec R1 in izmenjalne datoteke v predpisanih formatih. Na obrazcu R1 so podatki o prijavitelju, stavbi, delih stavbe ter podatki o lastnikih in upravljavcih delov stavb.

Stanovanjski zakon v 7. členu upravnikom nalaga oštevilčenje in označitev stavb. Označevanje je podrobneje določeno z Uredbo o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot (Ur. l. RS, št. 63/06). Označujejo se stanovanja in poslovni prostori, in sicer z oznako, na kateri je navedena številka stavbe iz katastra stavb in številka stanovanja oziroma poslovnega prostora. Gradbeno ločenim prostorom se poleg oznake stanovanja ali poslovnega prostora, ki mu pripadajo, pripiše še dodatek (npr. klet, ki pripada stanovanju številka 5 v stavbi številka 887, se označi z oznako 887-5K). Če stavba še ni bila vpisana v kataster stavb, se stanovanja in poslovne prostore oštevilči z zaporedno številko v okviru stavbe oziroma, če je stavba že vpisana v kataster stavb, se oštevilči v skladu s podatki v katastru stavb. Nalepke z vsemi potrebnimi podatki pridobi upravnik na geodetski upravi.

### **PRIMER**

Primer naročila nalepk za stavbo s tremi poslovnimi prostori in osmimi stanovanji. Vsakemu stanovanju pripada tudi ena klet.



### Naročilo nalepk za označitev stavbe

z naslovom \_\_\_\_\_ VZORČNA ULICA 111 \_\_\_\_\_,  
(če ima stavba več naslovov, se vpiše vse naslove)

ki stoji na parceli št. \_\_\_\_\_ 573/2 \_\_\_\_\_,

v katastrski občini \_\_\_\_\_ 2636 \_\_\_\_\_,  
(vpiše se šifra katastrske občine)

številka stavbe \_\_\_\_\_ 887 \_\_\_\_\_  
(vpiše se številka stavbe znotraj katastrske občine)

Upravnik, lastnik, najemnik \_\_\_\_\_ Janez Upravnik \_\_\_\_\_  
(ustrezno obkroži)

naslov \_\_\_\_\_ UPRAVNIŠKA ULICA 3 \_\_\_\_\_, telefon \_01/555-5555\_

naročam brezplačne nalepke za označitev v skladu s 6. členom Uredbe o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Ur. l. RS, št. 63/06), in sicer<sup>7</sup>:

Enota označitve	Oznake (Podrobno opredeliti, podrobno naštetih)
Stanovanje	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Bivalna enota	
Poslovni prostor	1, 2, 3
Gradbeno ločeni prostori	4K, 5K, 6K, 7K, 8K, 9K, 10K, 11K

Ob prevzemu nalepk se upravnik, lastnik oziroma najemnik zavezujem, da bom poskrbel za označitev stanovanj, poslovnih prostorov, bivalnih enot in pripadajočih gradbeno ločenih prostorov celotne stavbe, za katero sem nalepke naročil.

Nalepke prevzel:

Nalepke predal:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

<sup>7</sup> Primer izpolnjene tabele:

Enota označitve	Oznake Podrobno opredeliti, podrobno naštetih
Stanovanje	Od 1 do 25
Bivalna enota	Od 26 do 30
Poslovni prostor	Od 31 do 40
Gradbeno ločeni prostori	Od 1A do 25A ; 24B ; 24C

### **4.3. OBVEZNOSTI OBČIN**

Občina vodi register stanovanj. V registru stanovanj se vodijo podatki, prevzeti iz katastra stavb ter drugi podatki o stavbah in stanovanjih. Te posredujejo etažni lastniki oziroma najemniki. Občine so dolžne v fazi predpopisa kot popisovalec izvesti razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb in pridobiti manjkajoče podatke.

### **4.4. OBVEZNOSTI UPRAVNIH ENOT**

Register upravnikov stavb vodi upravna enota. Predlog za vpis v register upravnikov poda upravnik. Pristojni organ preveri popolnost vloge in upravičenost upravnika do vpisa. V primeru nepravilnosti je predlagatelj pozvan, da pomanjkljivosti odpravi v določenem roku. V register upravnikov stanovanj se vpiše identifikacijska oznaka, ulica in hišna številka stavbe, ime in bivališče upravnika ter datum sklenitve pogodbe o upravljanju upravniških storitev. Upravnik mora večstanovanjsko stavbo, ki je že vpisana v kataster stavb, vpisati še v register upravnikov.

### **4.5. OBVEZNOSTI UPRAVLJAVCEV DRŽAVNEGA PREMOŽENJA**

Prvi odstavek 13. člena ZENDMPE je navajal, da se v zemljiški kataster in kataster stavb evidentirajo tudi upravljavci nepremičnin, če je lastnik nepremičnine država. Podrobneje organizacijsko, postopkovno in tehnično pa to področje ureja Uredba o vpisu upravljavcev nepremičnin v državni lasti (Ur. l. RS, št. 20/2002). Ta uredba določa pogoje in način vpisa upravljavcev nepremičnin v državni lasti v zemljiški kataster in kataster stavb ter ureja Seznam upravljavcev nepremičnin v državni lasti (1. čl. Uredbe o vpisu upravljavcev nepremičnin v državni lasti v zemljiški kataster in kataster stavb). Vpis upravljavca je možen pod pogojem, da je nepremičnina že vpisana v zemljiški kataster ali kataster stavb in da je upravljavec vpisan v Seznam upravljavcev nepremičnin v državni lasti. Seznam upravljavcev nepremičnin v državni lasti vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in vsebuje podatke, kot so naziv, naslov in matična številka upravljavca.

Prijavo za vpis upravljavca vloži prijavitelj pri geodetski upravi pisno ali v digitalni obliki. Ta mora vsebovati podatke o upravljavcu in nepremičnini – katastrska občina, identifikacijska številka stavbe in dela stavbe, hišna številka, naselje in ulica. Geodetska uprava prijavo preveri in v primeru nepopolnosti prijavitelja pozove, da jo v primernem roku dopolni. Vpis upravljavca je dokončen, če je bil upravljavec za konkretno nepremičnino določen s sklepom Vlade Republike Slovenije, v nasprotnem primeru je vpis začasen.

Namen vpisa upravljavcev je povečati število registrskih vpisov in izboljšati kakovost podatkov katastra stavb.

## **5. ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN**

### **5.1. PREDSTAVITEV ZAKONA**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, Ur. l. RS, št. 50/2006) vzpostavlja nov sistem ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin v Sloveniji.

V Sloveniji je uveljavljen sistem individualnega vrednotenja nepremičnin. Namenjen je ocenjevanju tržne vrednosti posamične nepremičnine, kar predstavlja zelo dolgotrajen postopek vrednotenja, podroben in usmerjen samo na eno nepremičnino. S sprejemom zakona je bil zagotovljen sistem, ki daje kot rezultat posplošeno tržno vrednost posameznih nepremičnin. (Bajuk, 2005)

Množično vrednotenje nepremičnin pomeni ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen dan z uporabo standardnih postopkov in modelov, določenih s pomočjo statističnih ocen vpliva trga, medtem ko je individualno vrednotenje ocenjevanje točno določene nepremičnine na določen dan. Vendar tudi metoda množičnega vrednotenja nepremičnin upošteva principe tržnega ocenjevanja vrednosti, zato je rezultat množičnega vrednotenja bolj ali manj natančna

ocena tržne vrednosti nepremičnine, odvisno od kakovosti modelov. (Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006, str. 300)

#### **5.1.1. NAMEN**

Zakon je uvedel enoten sistem množičnega vrednotenja nepremičnin na ravni cele države. S tem je omogočeno zagotavljanje primerljivosti in enakopravnega vrednotenja vseh nepremičnin v državi. Ugotavlja se posplošena tržna vrednost nepremičnin za potrebe obdavčenja in druge javne namene, kot na primer za različne upravne naloge, statistične analize ali za potrebe zavarovanja. Temeljni cilj je nadgradnja registra nepremičnin z dodatnimi podatki o nepremičninah, saj je podlaga za množično vrednotenje nepremičnin. Opredelitev nepremičnine po tem zakonu se v celoti opira na definicijo nepremičnine po Zakonu o evidentiranju nepremičnin v registru nepremičnin. Prav tako velja za podatek o lastniku, saj register nepremičnin predstavlja evidenco podatkov o dejanskem stanju nepremičnin in njihovem lastniku.

#### **5.1.2. PREDMET VREDNOTENJA**

Predmet vrednotenja so vse nepremičnine, kot so prazna zemljišča, zemljišča s stavbami in deli stavb v etažni lastnini, ki so evidentirane v registru nepremičnin.

Nepremičnine se delijo na skupine istovrstnih nepremičnin:

- stanovanjske nepremičnine
- poslovne nepremičnine
- industrijske nepremičnine
- zemljišča brez sestavin
- posebne nepremičnine.

Skupinam stanovanjskih, poslovnih in industrijskih nepremičnin, kamor spadajo stanovanja, enostanovanjske stavbe, garaže, lokali, pisarne in skladišča podskupine določa »Podrobnejša klasifikacija vrst objektov (CC-SI)«. <sup>8</sup>

Skupino »zemljišča brez sestavin« določajo podskupine »zemljišča za poselitev«, »kmetijska zemljišča«, »gozdna zemljišča« in »druga zemljišča«. Ta zemljišča so v zemljiškem katastru po dejanski rabi evidentirana kot kmetijska oziroma gozdna oziroma po namenski rabi za poselitev. <sup>9</sup>

Skupina »posebne nepremičnine« se deli v podskupino »nepremičnine za proizvodnjo električne energije«, kamor spadajo nuklearne elektrarne, hidroelektrarne, termoelektrarne in podobno, podskupino »nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin«, torej zemljišča in objekti za pridobivanje nafte, plina, premoga, peskokopi in glinokopi, in podskupino »druge posebne nepremičnine«. <sup>10</sup>

Za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin se vodijo podatki o nepremičninah, kot so podatki o lokaciji, površina, leto izgradnje, vzdrževanje in inštalacije. Za posebne nepremičnine in zemljišča brez sestavin pa se vodijo še podatki o dejanski oziroma namenski rabi in proizvodnji oziroma proizvodni sposobnosti.

## **5.2. POTEK VREDNOTENJA**

Za potrebe vrednotenja je zakon opredelil dva glavna postopka : generalno vrednotenje in pripis vrednosti nepremičninam.

---

<sup>8</sup> 2., 3. in 4. člen Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, Ur. l. RS, št. 33/2003

<sup>9</sup> 5. člen Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, Ur. l. RS, št. 33/2003

<sup>10</sup> 6. člen Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, Ur. l. RS, št. 33/2003

Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin določa pravila vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin. Glavna elementa za določitev vrednosti nepremičninam sta model vrednotenja nepremičnin in določitev vrednostnih con. Model vrednotenja se določi z metodami.

Sestavljajo ga vrednostne ravni, tabele in cone. Vsaki vrednostni ravni pripada določena vrednostna tabela, ki jo sestavljajo faktorji in koeficienti, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičnin. Vrednostne cone predstavljajo območja, kjer imajo skupine istovrstnih nepremičnin podobne značilnosti. Cone so določene za vsako skupino posebej. Pri pripravljanju modelov vrednotenja sodelujejo tudi občine, ki imajo možnost prek strokovnjakov (cenilci) preveriti ustreznost modelov za njihovo okolje.<sup>11</sup>

Pripis vrednosti nepremičnin določa pravila vrednotenja za vsako posamezno nepremičnino. Na osnovi konkretnih podatkov o nepremičnini se določi njeno tržno vrednost. Izvajal se bo sproti, ob določitvi nove nepremičnine ali spremembi podatkov že evidentirane nepremičnine.

Podatki za množično vrednotenje nepremičnin se zbirajo ločeno za generalno vrednotenje in pripis vrednosti. Katere podatke bo treba voditi, bodo določali modeli vrednotenja. Podatke za generalno vrednotenje se pridobiva iz registra nepremičnin, evidence trga nepremičnin, drugih javnih evidenc ter od lastnikov in upravnikov z vprašalnikom. To so podatki o nepremičninah (o vrednosti nepremičnine, za pripis vrednosti in podatki evidence trga nepremičnin) in različni ekonomski in socialni podatki, ki so potrebni za analizo trga. Podatki za pripis vrednosti se vodijo in vzdržujejo v registru nepremičnin. Za pridobivanje podatkov o trgu nepremičnin pa je predvideno sistematično zbiranje podatkov od notarjev, občin, upravnih enot in nepremičninskih posrednikov.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> 6., 7., 8. in 9. člen ZMVN (Ur. l. RS, št. 50/2006)

<sup>12</sup> 17., 18. in 19. člen ZMVN (Ur. l. RS, št. 50/2006)

### **5.3. PRISTOJNOSTI PRI IZVEDBI VREDNOTENJA**

Naloge množičnega vrednotenja opravlja ministrstvo za okolje in prostor, ki s soglasjem ministrstva za finance določi kriterije in merila za množično vrednotenje.

Naloge generalnega vrednotenja lahko opravljajo izvajalci, ki imajo najmanj visoko strokovno izobrazbo in znanje na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin. To so strokovnjaki s področij gradbeništva, ekonomije, prava, kmetijstva, gozdarstva, informatike in geodezije. Poleg svoje stroke morajo poznati tudi metode posamičnega ocenjevanja in množičnega vrednotenja nepremičnin. Ministrstvo za okolje in prostor je pristojno tudi za reševanje pritožb v primeru ugovora na podatke, ki so bili uporabljeni za pripis vrednosti. Ugovor na modele vrednotenja ni možen.

Naloge generalnega vrednotenja:

- pripravlja standarde in kriterije za množično vrednotenje
- oblikovanje modelov vrednotenja
- ugotavlja indekse cen in vrednosti nepremičnin
- vodenje zbirke vrednosti, kjer se hrani podatke o modelih vrednotenja.

Naloge pripisa vrednosti:

- vzpostavljanje, vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin
- zbiranje dodatnih podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin za potrebe pripisa vrednosti
- izvajanje nadzora nad kakovostjo podatkov, potrebnih za vrednotenje
- obveščanje lastnikov nepremičnin s podatki o njihovi nepremičnini in o vrednosti njihove nepremičnine.

## **6. RAZGRNITEV PODATKOV KATASTRA STAVB**

### **6.1. PREDSTAVITEV RAZGRNITVE**

Zakon o evidentiranju nepremičnin opredeljuje vzpostavitev nove evidence – registra nepremičnin. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin podrobneje opredeljuje podatke registra nepremičnin za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin. Z razgrnitvijo podatkov o stavbah in delih stavb bodo vzpostavljeni pogoji za vzpostavitev registra nepremičnin, ki bo služil kot osnovna podatkovna baza za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. (Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb, str. 4)

Kataster stavb ni dokončno vzpostavljen. Podatki so nepopolni in v mnogih primerih ne izkazujejo dejanskega stanja. S popisom nepremičnin bodo pridobljeni manjkajoči in kakovostnejši podatki, ki se bodo vpisali v kataster stavb in register nepremičnin, s tem pa bosta evidenci vzpostavljeni. Prav tako bo s številkami stanovanj dopolnjen centralni register prebivalstva.

Pripravo, organizacijo in izvedbo razgrnitve izvede geodetska uprava s sodelovanjem ministrstva, pristojnega za vodenje registra prebivalstva, in izvajalcev. Geodetska uprava pripravi podatke, ki jih vodi v katastru stavb, zemljiškem katastru, registru prostorskih enot in drugih evidencah ter natisne popisne obrazce. Pred začetkom razgrnitve mora upravnik označiti stanovanjske enote in poslovne prostore. Razgrnitev poteka na terenu s popisovalci. Ti morajo popisati vse stavbe in dele stavb, ki so v lasti enega lastnika. Izpolnjene obrazce lahko udeleženec da popisovalcu ali jih sam pošlje na geodetsko upravo. Podatki, pridobljeni s popisom, se evidentirajo v registru nepremičnin in katastru stavb.



Popis nepremičnin je razdeljen v več faz:

- priprava projekta popisa nepremičnin – priprava podatkov, metodologija
- informiranje javnosti
- vodenje projekta - projektna pisarna, služba za pomoč udeležencem popisa nepremičnin, služba za kakovost
- izobraževanje popisovalcev, inštruktorjev, službe za pomoč
- popis nepremičnin – predpopis s strani večjih lastnikov, upravnikov, upravljavcev, popis s popisovalci na terenu

Problemi, ki se pojavljajo v povezavi z/s:

- udeleženci – neinformirana javnost, nepripravljenost, posredovanje nepopolnih podatkov, nedosegljivost udeležencev, nepoznavanje podatkov lastnih nepremičnin. Informiranje javnosti se je pričelo mesec dni pred začetkom popisa, kar je mnogo prepozno. Obveščanje je potekalo preko oglasov, prav tako je bila vsakemu gospodinjstvu namenjena brošura z navodili kako pripraviti potrebne podatke. Izkazalo se je, da mnogo gospodinjstev te brošure ni prejelo zaradi nalepke na poštnem nabiralniku, ki navaja, da ne želijo prejemati reklamnih sporočil. Menim, da je to problem na katerega niso pričakovali. Kdor ni prejel brošure in jo želi, jo lahko pridobi na najbližji geodetski pisarni ali na internetni strani popisa nepremičnin.
- izvajalci popisa nepremičnin – nezadostno število popisovalcev na določenih mestih, ne zadostno izobraženi popisovalci o popisu nepremičnin, prezasedenost vodstva popisa nepremičnin. Vsak, ki se je prijavil na natečaj za popisovalca nepremičnin in se je udeležil dvodnevnega izobraževanja in uspešno opravil preizkus znanja, je popisovalec. Menim, da je bilo izobraževanja premalo. Po končanem prvem izobraževanju bi moralo slediti še drugo, kjer bi bili samo tisti, ki so postali popisovalci.
- časom izvedbe – sprva je bil predviden zaključek popisa nepremičnin konec aprila, sedaj je popis podaljšan do meseca julija

### 6.1.1. STATISTIKA

Splošna statistika:

- število stavb, evidentiranih v katastru stavb: 1.230.808
- število stavb, v katerih je najmanj eno stanovanje: 512.770
- število enodružinskih stavb: 461.552
- število večstanovanjskih stavb: 28.934
- število poslovno-stanovanjskih stavb: 22.284
- število vseh stanovanj: 771.284.

Število nepremičnin, ki jih bo treba evidentirati:

- število parcel v Sloveniji: 5,2 milijona
- število stavb: 1,2 milijona
- število delov stavb: 1,6 milijona.

Število popisovalcev: 1500.

Predmet popisovanja:

- podatki, ki so vezani na stavbo
- podatki, ki so vezani na del stavbe
- prebivalci, prijavljeni na hišno številko, se bodo razvrstili po številkah stanovanj.

### 6.1.2. POPISOVALEC

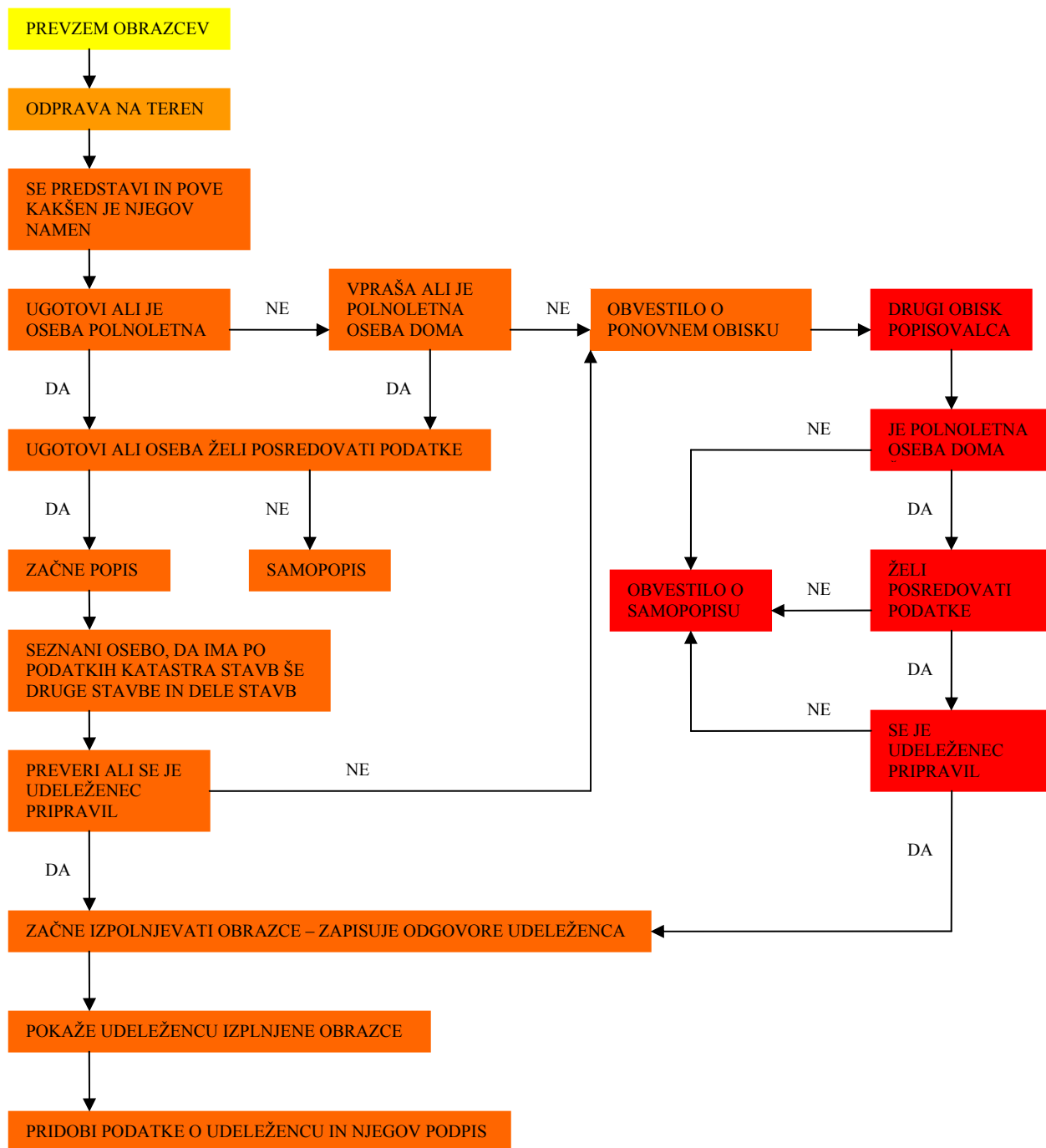
Popisovalec je oseba, ki dostopa do udeleženca popisa. Predstavlja vez med udeleženci in izvajalci popisa. Pogoj za pridobitev dobrih rezultatov je dober popisovalec, zato je moral vsak popisovalec na izobraževanje in uspešno opraviti preizkus znanja. Od popisovalca se pričakuje vestnost in natančnost, poznavanje in upoštevanje navodil za izvedbo popisa, orientacija na terenu in komunikativnost. Naloga popisovalca je pridobiti podatke o stavbi in delih stavb.

Udeležencu popisa mora znati interpretirati podatke katastra stavb in vprašanja v popisnih obrazcih. Popisovalec popiše tudi stavbe in dele stavb, za katere nima obrazcev s prednatisnjenimi podatki.

K njegovemu delu spada tudi identifikacija stavbe na terenu:

- nova stavba
- stavba ne obstaja
- stavba obstaja – del stavbe obstaja, del stavbe ne obstaja, nov del stavbe
- objekt obstaja, vendar ni stavba


V primeru nove stavbe na skici označi položaj te stavbe, ji določi svoj identifikator in jo popiše. Pravi identifikator stavbe določi inštruktor. Če stavba na terenu ne obstaja več, so jo porušili ali pa je prišlo do napačne interpretacije objekta, popisovalec na skici in v obrazcu ustrezno označi tak objekt in ga ne popiše.




Slika 6 : Potek dela popisovalca

## PRIMER

Sledi primer popisnih obrazcev za popis stavbe, poslovnega prostora in stanovanja.

	Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji <b>OBRAZEC "STAVBA"</b>	125A4XR6610K5	05.12.06.1620	<b>Obr. 1B</b>			
		Jezikovna varianta: <input type="text" value="1"/> (1-slo., 2-ital., 3-madž.)					
Šifra k.o.: <input type="text" value="2636"/>		Številka stavbe: <input type="text" value="1887"/>					
Stran: <input type="text" value="1"/> / <input type="text" value="2"/>		Popisni center: <input type="text" value="23"/> Šifra popisovalca: <input type="text" value="6336"/> Šifra paketa: <input type="text" value="33855"/>					
Število obrazcev "STANOVANJE": <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="8"/>		Število obrazcev "NESTANOVANJSKI DEL": <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="3"/>					
<b>Naslov stavbe</b>							
1 Občina:	<input type="text" value="LJUBLJANA"/>	33 Šifra občine:	<input type="text" value="161"/>				
2 Naselje:	<input type="text" value="LJUBLJANA"/>	34 Šifra naselja:	<input type="text" value="111"/>				
3 Ulica:	<input type="text" value="VZORELA ULICA"/>	35 Šifra ulice:	<input type="text" value="155"/>				
5 Stavba nima naslova	<input type="checkbox"/>	4 HŠ / dod. HŠ:	<input type="text" value="111"/> / <input type="text" value=""/>				
6 Stavba ima več naslovov	<input type="checkbox"/>						
<b>Podatki o parcelah</b>							
7 Šifra k.o.	8 Stavbna parcela (*)	9 Parcelna številka	10 Stavba ni na tej parceli	7 Šifra k.o.	8 Stavbna parcela (*)	9 Parcelna številka	10 Stavba ni na tej parceli
<input type="text" value="2636"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="513"/> / <input type="text" value="2"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>
<b>Podatki o stavbi</b>							
11 Število etaž:	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="4"/>						
12 Številka pritlične etaže:	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/>						
13 Leto izgradnje stavbe:	<input type="text" value="1983"/>						
14 Ali je bila streha obnovljena?	<input type="checkbox"/> Da. Vpišite leto obnove: <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>						
	<input checked="" type="checkbox"/> Ne.						
15 Ali je bila fasada obnovljena?	<input type="checkbox"/> Da. Vpišite leto obnove: <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>						
	<input checked="" type="checkbox"/> Ne.						
16 Material nosilne konstrukcije:	<input type="checkbox"/> opeka						
	<input type="checkbox"/> beton, železobetón						
	<input type="checkbox"/> kamen						
	<input type="checkbox"/> les						
	<input checked="" type="checkbox"/> kombinacija različnih materialov						
	<input type="checkbox"/> kovinska konstrukcija						
	<input type="checkbox"/> montažna gradnja						
	<input type="checkbox"/> drug material						
17 Ali je v stavbi dvigalo?	<input type="checkbox"/> Da.						
	<input checked="" type="checkbox"/> Ne.						
18 Vrsta ogrevanja:	<input checked="" type="checkbox"/> daljinsko ogrevanje						
	<input type="checkbox"/> centralno ogrevanje (tudi etažno c. ogrevanje)						
	<input type="checkbox"/> drugo ogrevanje						
	<input type="checkbox"/> ni ogrevanja						
19 Priključek na vodovodno omrežje?	<input checked="" type="checkbox"/> Da.						
	<input type="checkbox"/> Ne.						
20 Priključek na električno omrežje?	<input checked="" type="checkbox"/> Da.						
	<input type="checkbox"/> Ne.						
21 Priključek na telefonsko omrežje?	<input checked="" type="checkbox"/> Da.						
	<input type="checkbox"/> Ne.						

 Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji 12700ZS2150C 05.12.06.1620 Obr. 1B  
**OBRAZEC "STAVBA"** Jezikovna varianta:  (1-slo., 2-ital., 3-madž.)

Šifra k.o.: 2036 Številka stavbe: 887

Stran: 2 / 2 Popisni center: 23 Šifra popisovalca: 6336 Šifra paketa: 33855

**22 Priključek na kanalizacijsko omrežje?**  
 Da.  
 Ne.

**23 Priključek na omrežje plinovoda?**  
 Da.  
 Ne.

**24 Priključek na omrežje za kabelsko TV?**  
 Da.  
 Ne.

**25 Računalniška mreža:**  
 da  
 ne

**26 MŠ upravnika:** 5476419000

**27 Tip stavbe:**  
 samostoječa stavba  
 stavba dvojček  
 krajna vrstna stavba  
 vmesna vrstna stavba

*Vprašanja 28-32 se izpolnjuje za vse stavbe, ki imajo vsaj en nestanovanjski del.*

**28 Način temeljenja:**  
 pasovni, točkovni temelji  
 temeljna plošča  
 temeljenje na pilotih, vodnjakih  
 ni temeljeno

**29 Priključek na tehnološki plin?**  
 Da.  
 Ne.

**30 Priključek na industrijski tok?**  
 Da.  
 Ne.

**31 Priključek na komprimiran zrak?**  
 Da.  
 Ne.

**32 Posebna kanalizacija, čistilna naprava?**  
 Da.  
 Ne.



Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji  
OBRAZEC "STANOVANJE"

12584M79K10K5 05.12.06.1620 Obr. 2B

Jezikovna varianta: 1 (1-slo., 2-ital., 3-madž.)

Šifra k.o.: 2636 Številka stavbe: 837 Št. dela stavbe: 4

Stran: 1 / 2 Popisni center: 23 Šifra popisovalca: 6336 Šifra paketa: 33855

### Naslov dela stavbe

1 Občina: LJUBLJANA  
2 Naselje: LJUBLJANA  
3 Ulica: VZORNA ULICA  
5 Stavba nima naslova   
6 Stavba ima več naslovov   
7 Številka stanovanja: 4

33 Šifra občine: 61

34 Šifra naselja: 11

35 Šifra ulice: 55

4 HŠ / dod. HŠ: 111 /

### Podatki o stanovanju

8 Vrsta stanovanja:  
 stanovanje v stavbi, v kateri se nahaja eno stanovanje  
 stanovanje v stavbi, v kateri se nahajata dve stanovanji  
 stanovanje v stavbi, v kateri se nahajajo vsaj tri stanovanja  
 oskrbovano stanovanje  
 bivalna enota za posebne namene

9 Stanovanje je v skupni lasti:  da  ne *Npr. hišniško stanovanje.*

10 MŠ upravnika: 5436479000

17 Število sob v stanovanju: 2

11 Številka etaže: 3

18 Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju:

### 12 Lega v stavbi:

klet  
 pritličje  
 nadstropje (vpišite št. nadstropja) 11  
 mansarda  
 drugo

Površina (neto v m<sup>2</sup>):

odprta terasa  
 zaprta terasa  
 odprt balkon 3,0  
 zaprt balkon  
 odprta loža  
 zaprta loža  
 garaža  
 drvarnica  
 kurilnica  
 klet, shramba 3,6  
 sušilnica, pralnica  
 delavnica  
 garderoba  
 stopnišče  
 podstrešje  
 nedokončani prostori  
 drugo

13 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah?

Da.  
 Ne.

14 Ali je kuhinja v stanovanju?

Da.  
 Ne.

15 Ali je kopalnica v stanovanju?

Da.  
 Ne.

16 Ali je stranišče v stanovanju?

Da.  
 Ne.



Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji

12584M9V410K5

05.12.06.1620

Obr. 2B

OBRAZEC "STANOVANJE"

Jezikovna varianta: 1 (1-slo., 2-ital., 3-mad2.)

Šifra k.o.: 2036 Številka stavbe: 187 St. dela stavbe: 4

Stran: 2 / 2 Popisni center: 23 Šifra popisovalca: 6336 Šifra paketa: 33855

19 Uporabna površina stanovanja (v m<sup>2</sup>):

52,3

20 Neto tlorisna površina stanovanja (v m<sup>2</sup>):

58,9

21 Ali so bila okna v stanovanju obnovljena?

Da. Vpišite leto obnove: \_\_\_\_\_

Ne.

22 Ali so bile inštalacije v stanovanju obnovljene?

Da. Vpišite leto obnove: \_\_\_\_\_

Ne.

23 Ali je klima v stanovanju?

Da.

Ne.

24 Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?

Da.

Ne.

25 Ali je na tem stanovanju prijavljena dejavnost?

Da.

Ne. >>> Vpr. 28

26 Število sob izključno za opravljanje

dejavnosti: \_\_\_\_\_

27 Površina namenjena izključno za opravljanje

dejavnosti (v m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_

28 Vrsta najema:

stanovanje ni v najemu

neprofitno najemno stanovanje

tržno najemno stanovanje

službeno najemno stanovanje

namensko najemno stanovanje

29 Ali ima stanovanje atrij?

Da.

Ne.

30 Število parkirnih mest in kje se nahajajo:

*Možnih je več odgovorov.*

Št. parkirnih mest:

samostojna zaklenjena garaža \_\_\_\_\_

parkirno mesto v stavbi \_\_\_\_\_

parkirno mesto na prostem zagotovljeno \_\_\_\_\_

parkirno mesto ni zagotovljeno

31 Podatki o osebi, ki je podatke posredovala:

Priimek: VZOREC

Ime: PETER

EMŠO: 1709981500235

Datum izpolnjevanja: 23 07 2007  
Dan Mesec Leto

Podpis:





Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji  
**OBRAZEC "NESTANOVANJSKI DEL"**

1270P1RLL150C 05.12.06.1620 **Obr. 3B**

Jezikovna varianta:  (1-slo., 2-ital., 3-madž.)

Šifra k.o.:  Številka stavbe:  Št. dela stavbe:

Stran:  /  Popisni center:  Šifra popisovalca:  Šifra paketa:

**Naslov dela stavbe**

- 1 Občina:  33 Šifra občine:
- 2 Naselje:  34 Šifra naselja:
- 3 Ulica:  35 Šifra ulice:
- 5 Stavba nima naslova
- 6 Stavba ima več naslovov
- 4 HŠ / dod. HŠ:  /
- 7 Številka poslovnega prostora / stanovanja:

**Podatki o nestanovanjskem delu**

8 Vrsta nestanovanjske rabe dela stavbe:	(začetne številke)	Raba (šifrant CC_SI)
<input checked="" type="checkbox"/> gostinska raba	1 2 1	<input type="text" value="1211202"/>
<input type="checkbox"/> upravna in pisarniška raba	1 2 2	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> trgovska dejavnost in druge storitvene dejavnosti	1 2 3	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij	1 2 4	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> industrijska raba in skladišča	1 2 5	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> raba splošnega družbenega pomena	1 2 6	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> kmetijska raba	1 2 7	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> raba za verske obrede in pokopališke stavbe	1 2 7	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> kulturni spomeniki	1 2 7	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> druga nestanovanjska raba	1 2 7	<input type="text"/>

9 Nestanovanjski del je v skupni lasti:  da  ne *Npr. zaklonišče.*

10 MŠ upravnika:

11 Številka etaže:

**12 Lega v stavbi:**

- klet
- pritličje
- nadstropje (vpišite št. nadstropja)
- mansarda
- drugo

**13 Ali so bila okna v delu stavbe obnovljena?**

- Da. *Vpišite leto obnove:*
- Ne.

**14 Ali so bile inštalacije v delu stavbe obnovljene?**

- Da. *Vpišite leto obnove:*
- Ne.

**15 Uporabna površina (v m<sup>2</sup>):**

**16 Neto tlorisna površina dela stavbe (v m<sup>2</sup>):**



Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji  
**OBRAZEC "NESTANOVANJSKI DEL"**

12584MF9W10K5 05.12.06.1620 **Obr. 3B**

Jezikovna varianta:  (1-slo., 2-ital., 3-madž.)

Šifra k.o.:  Številka stavbe:      Št. dela stavbe:

Stran:  /  Popisni center:  Šifra popisovalca:  Šifra paketa:

**17 Ali ima del stavbe atrij?**

- Da.  
 Ne.

**18 Število parkirnih mest in kje se nahajajo:**

*Izpolnjuje se samo za gostinsko rabo, upravno in pisarniško rabo, trgovsko dejavnost in druge storitvene dejavnosti.  
Možnih je več odgovorov.*

Št. parkirnih mest:

- samostojna zaklenjena garaža   
 parkirno mesto v stavbi   
 parkirno mesto na prostem zagotovljeno   
 parkirno mesto ni zagotovljeno

**19 Talne obloge:**

- tekstilne obloge  
 navaden leseni pod  
 parket  
 naravni kamen  
 betonski tlak  
 asfalt  
 industrijski tlak  
 laminat  
 PVC podi  
 ploščice  
 drugo

*Vpr. 19 do 25 se izpolnjuje za industrijsko rabo in skladišča, za gostinsko rabo, upravno in pisarniško rabo, trgovsko dejavnost in druge storitvene dejavnosti.*

**20 Stenske obloge:**

- brez ometa  
 ometane stene in opleskane stene  
 lesena obloga  
 ploščice  
 drugo

**21 Obdelava stropa:**

- brez stropne konstrukcije  
 neobdelan strop  
 ometan in opleskan strop  
 spuščen strop  
 drugo

**22 Dodatne izolacije:** *Npr. hladilnica, studio.*

- posebna toplotna izolacija  
 posebna zvočna izolacija  
 brez posebnih izolacij

**23 Ali ima del stavbe izložbeno okno?**

- Da.  
 Ne.

**24 Ali ima del stavbe vhod iz ulice?**

- Da.  
 Ne.

**25 Ali ima del stavbe klimo?**

- Da.  
 Ne.

*Vpr. 26 do 28 se izpolnjuje samo za industrijsko rabo in skladišča.*

**26 Svetla višina etaže (v m):**

**27 Razdalja med nosilnimi elementi (v m):**

**28 Prostornina (v m³):**

**29 Podatki o osebi, ki je podatke posredovala:**

Priimek:

Ime:

EMŠO:

Datum izpolnjevanja:     
Dan Mesec Leto

**Podpis:**

12584MHK310K5 05.12.06.1620 Obr. 4B  
 Jezikovna variancia: 1 (1-alo, 2-tal., 3-madž.)

**Popis nepremičnin v Republiki Sloveniji**  
**OBRAZEC "LASTNIŠTVO V STAVBI"**

Šifra k.o.: 2056 Številka stavbe: 887 Šifra paketa: 3335  
 Popisni center: 23 Šifra popisovalca: 6336 Stran: 1/1

**Podatki o lastništvu:**

Če prednatpisni podatki o lastništvu niso pravilni, popisovalec označi na obrazcu 4A (Ni lastnik oz. upravljavec), popisovalec vpiše lastnika oz. upravljavca na obrazec 4B.

Naslov lastnika: popisovalec vpiše naselje/ulico, HŠ in  
 dodatek k HŠ ter pošto št. številko.

Št. dela stavbe: 11 Solastniški delež: 11/11  
 EMŠO/IMŠ: 9954565500003  
 Priimek, ime / naziv: VZORELO PODJETJE D.O.O.  
 Naslov: (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): VZOREC 71, LJUBLJANA Poštna št.: 1000

Št. dela stavbe: 41 Solastniški delež: 11/11  
 EMŠO/IMŠ: 12079505008211  
 Priimek, ime / naziv: VZOREC TOZE  
 Naslov: (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): VZORENA ULICA 11A, LJUBLJANA Poštna št.: 1000

Št. dela stavbe: / Solastniški delež: /  
 EMŠO/IMŠ: /  
 Priimek, ime / naziv: /  
 Naslov: (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): / Poštna št.: /

Št. dela stavbe: / Solastniški delež: /  
 EMŠO/IMŠ: /  
 Priimek, ime / naziv: /  
 Naslov: (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): / Poštna št.: /

Št. dela stavbe: / Solastniški delež: /  
 EMŠO/IMŠ: /  
 Priimek, ime / naziv: /  
 Naslov: (naselje, ulica, HŠ, dod. HŠ): / Poštna št.: /

Status osebe:  
 lastnik  
 upravljavec državnega /  
 lokalnega premoženja  
 Poštna št.: 1000

Status osebe:  
 lastnik  
 upravljavec državnega /  
 lokalnega premoženja  
 Poštna št.: 1000

Status osebe:  
 lastnik  
 upravljavec državnega /  
 lokalnega premoženja  
 Poštna št.: /

Status osebe:  
 lastnik  
 upravljavec državnega /  
 lokalnega premoženja  
 Poštna št.: /

Status osebe:  
 lastnik  
 upravljavec državnega /  
 lokalnega premoženja  
 Poštna št.: /

## 6.2. TESTNA RAZGRNITEV

Geodetski inštitut je leta 2003 opravil testno razgrnitev podatkov LREST. Potekala je na Območnih geodetskih upravah Domžale, Cerknica, Litija in Velenje. S testno razgrnitvijo so želeli ugotoviti, koliko verjetnih lastnikov ne bi dobilo pisma.

Velikost vzorca:

- število stavb: 42.500
- število delov stavb: 50.000
- število evidentiranih verjetnih lastnikov na delih stavb: 87.000
- število katastrskih občin: 79
- število občin: 9.



Slika 7: Razdelitev Območne geodetske uprave Ljubljana na pisarne

### **6.2.1. PREDPRIPRAVLJALNA FAZA**

V fazo predpriprave spada imenovanje skupine, katere naloge so podrobnejša opredelitev faz in nalog ter izvedba posameznih nalog, priprava dokumentacije za izvedbo obveščanja verjetnih lastnikov, informiranja in evidentiranja sprememb in priprava podatkov, prostorov, programske in strojne opreme ter priprava gradiva za usposabljanje sodelavcev projekta.

### **6.2.2. FAZA INFORMIRANJA JAVNOSTI**

Informiranje je namenjeno obveščanju javnosti o projektu razgrnitve. Izvajalo se je prek informativnih oddaj, oglasov, tiskovnih konferenc, telefonskega obveščanja – modri telefon in spletne strani.

Vsak način informiranja ima svoje prednosti in slabosti. Prednost informativnih oddaj, tiskovnih konferenc in modrega telefona je v takojšnjem podajanju odgovorov na aktualna vprašanja. V vseh treh primerih mora na vprašanja odgovarjati izkušena in usposobljena oseba. Z oglasi in internetno stranjo ne dosežemo zelenega učinka. Vsebino oglasa ali internetne strani lahko spreminjamo, vendar s statičnostjo ne moremo podati odgovorov na aktualna vprašanja. Pri spletni strani nastopi problem omejenega dostopa do informacij.

### **6.2.3. FAZA OBVEŠČANJA VERJETNIH LASTNIKOV**

Vsem verjetnim lastnikom se je po klasični pošti poslalo obvestilo. Vključevalo je:

- obrazec s podatki LREST o stavbah in delih stavb, na katere je izkazano lastništvo
- osnovne informacije o katastru stavb, kot je namen obvestila in opozorilo, da so predmet obveščanja tehnični podatki
- pravni poduk o možnosti računalniškega vpogleda v podatke, načinu spremembe podatkov in posledicah ob navedbi napačnih podatkov
- navodilo za izpolnjevanje Obrazca.

Popisovanje ni potekalo na terenu, zaradi česar je prišlo do več napak, saj udeleženci razgrnitve niso imeli svetovanja pri izpolnjevanju obrazcev, izpuščen pa je bil popis novih stavb.

#### **6.2.4. EVIDENTIRANJE SPREMEMB**

Postopek evidentiranja sprememb je bil odvisen od načina prevzema sprememb.

Načini prevzema spremembe:

- prijava sprememb po telefonu
- neposredna prijava verjetnega lastnika v pisarni
- prijava sprememb z elektronskim obrazcem
- prevzem sprememb, vrnjenih po pošti.

Pri prijavi sprememb po telefonu ali neposredni prijavi verjetnega lastnika v pisarni ima udeleženec v primeru nejasnosti možnost dopolnitve obrazcev. Tega prijava sprememb po pošti ali elektronski pošti ne dopušča.

Spremembe so evidentirali uslužbenci geodetske uprave ali zunanji izvajalci. Pri prijavi spremembe z elektronskim obrazcem je vnašalec samo preverjal pravilnost, pri ostalih načinih pa je moral ročno vnašati spremembe.

Pri popisu nepremičnin bo evidentiranje sprememb potekalo s skeniranjem obrazcev, kar bo potekalo veliko hitreje kot pri testni razgrnitvi.

#### **6.2.5. REZULTATI**

Rezultati so pokazali, da skoraj 4% verjetnih lastnikov ni bilo obveščenih, zelo majhen delež delov stavb pa ni imel navedenega verjetnega lastnika.

Namen testne razgrnitve je bil ugotoviti kakovost obstoječih podatkov. Pridobljeni rezultati so pokazali, da so podatki testnega območja razmeroma kakovostni. Vmesni rezultati popisa

nepremičnin kažejo ravno nasprotno. Menim, da je do takih razlik prišlo zaradi velikosti območja ali pa zaradi izbora testnega območja s kakovostnimi podatki.

## **7. ZAKLJUČEK**

Zakon o evidentiranju nepremičnin je vzpostavil novo evidenco, register nepremičnin, v kateri se vodijo podatki, pridobljeni iz katastra stavb, zemljiškega katastra, s popisom nepremičnin in iz drugih evidenc. Podatki o številu sob, kuhinji, kopalnici in nadstropju se vodijo v registru nepremičnin in ne več v katastru stavb. V katastru stavb se bo vodilo sedem podatkov o delu stavb – identifikacijska oznaka, površina, lega in oblika, podatki o lastniku, podatki o upravljavcu, dejanska raba in številka stanovanja.

Podatki o stavbah in delih stavb so pridobljeni z množičnim zajemom podatkov, registrsko prijavo, vpisom po ZPPLPS ali s katastrskim vpisom. Večina eno-, dvo- in trostanovanjskih stavb je evidentiranih samo z množičnim zajemom. Ti podatki so se izkazali za zelo nezanesljive. Prišlo je do napačne interpretacije posameznih objektov. Nekatere manjše stavbe, kot so garaže ali nadstreški, so bile evidentirane kot samostojna stavba, čeprav to niso. Prav tako so bile nekatere počitniške prikolice ali skladovnice drv evidentirane kot stavbe. Poleg napačne interpretacije objekta se pojavlja tudi problem napačnega lastništva. Za potrebe popisa se je v primeru navedenega lastništva stavbe to prevzelo po lastništvu parcele, kar v posameznih primerih ne drži popolnoma.

Podatki o večstanovanjskih stavbah so pridobljeni z vpisom po ZPPLPS, registrsko prijavo ali s katastrskim vpisom in so bolj zanesljivi kot podatki pridobljeni z množičnim zajemom. Vendar pa prav tako prihaja do napak. Zelo pogost primer je, da je upravnik nalepko s številko stavbe in stanovanja pritrldil na vrata napačnega stanovanja.

Popis nepremičnin je pokazal, da so podatki, ki se jih vodi o stavbah, delih stavb, parcelah in lastništvu le-teh, nezanesljivi in netočni. Izkazalo se je, da je ureditev podatkov o nepremičninah nujno potrebna.

## **VIRI**

Bajuk, A. 2005. Predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

Berden, B., Mitrovič, D., Pogorelčnik, E. 2006. Zakon O evidentiranju nepremičnin in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, Geodetski vestnik, št. 50/2006-2.

Geodetska uprava <http://www.gu.gov.si/gu>.

Grilc, M., Pogorelčnik, E., Triglav, M. in sod. 2003. Vzpostavitev katastra stavb – registrski podatki, Geodetski vestnik, 47/2003-2.

LUZ, d.d., CRC Sogema Inc. 2004. Vzpostavitev katastra stavb – registrskih podatkov, Opis kakovosti podatkov.

Metodologija popisa nepremičnin, Izobraževanje popisovalcev, 2006.

Osvald, L., Novšak, R., Kvas, D. 2003. Kataster stavb, ISG – izobraževanje.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb (PoVKS; Ur. l. RS, št. 47/2007).

Pravilnik o vpisih v kataster stavb (PoVKS; Ur. l. RS, št. 15/2002 z dne 21. 2.200 2).

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Ur. l. RS, št. 33/2003).

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS; Ur. l. RS, št. 47/2003).



Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE; Ur. l. RS, št. 52/2000).

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN; Ur. l. RS, št. 47/2006).

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN; Ur. l. RS, št. 50/2006).

LUZ, d. d., Igea, g. o. o., Digi data, d. o. o., Geodetski zavod Celje, d. o. o., Monolit, d. o. o.  
2003. Zaključno poročilo projekta LREST