

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 strokovni študij  
geodezije, Prostorska informatika

Kandidat:

**Andrej Kmetič**

## **Vpis stavbe v nepremičninske evidence**

**Diplomska naloga št.: 310**

**Mentor:**

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 2010

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **ANDREJ KMETIČ** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom :«**VPIS STAVBE V NEPREMIČNINSKE EVIDENCE**».

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

Ljubljana, \_\_\_\_\_

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

**UDK:** 347.235(043.2)  
**Avtor:** Andrej Kmetič, inž. geod.  
**Mentor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan, univ. dipl. inž. geod.  
**Naslov:** Vpis stavbe v nepremičninske evidence  
**Obseg in oprema:** 43. str., 14 sl.  
**Ključne besede:** Nepremičninske evidence, kataster stavb,

### **Izvleček**

Cilj naloge je predstaviti, udeležencem procesa del poti skozi nepremičninske evidence, od vrisa stavbe v zemljiški kataster, vpisa stavbe v kataster stavb, do vpisa v zemljiško knjigo. Naloga predstavlja reševanje problemov iz obdobja zadnjih deset let, ki je bilo za kataster stavb polno sprememb, saj se je evidenca šele razvijala. Vzporedno s to evidenco so tudi ostale nepremičninske evidence pridobivale novitete in dopolnitve. S spremembami vedno rešujemo probleme za nazaj, hkrati pa odpiramo vrata novim problemom in novim znanjem. Rezultat naloge je v osveščenosti lastnikov nepremičnin, in njihovih skrbnikov ter nazadnje v zakonodaji, ki v primeru neaktivnosti lastnikov mora poskrbeti za ažurnost geodetskih evidenc.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 347.235(043.2)  
**Author:** Andrej Kmetič, inž. geod.  
**Supervisor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan, univ. dipl. inž. geod.  
**Title:** Registration of buldings in real-estate register  
**Notes:** 43 str., 14 sl.  
**Key words:** real-estate property registration, buldings into property register,

**Abstract**

The goal of the diploma paper was to present the participants the process regarding the real-estate registration, namely from the recording a building in land register, recording a bulding into property register to recording a building into a cadastre. The diploma paper presents the problem- solving during the period of last ten years, which has brought along many changes to the newly developed real-estate register. Simultaneously the real-estate registers have also been change and supplemented. New changes always cause to solve past problems and at the same time open door for new problems and knowledge. The result of the diploma paper is shown in the awareness of real-estate owners and their trustees, and finally in the legislation, which should in case of owners' inactivity tend to the currency of land survey register.

## **ZAHVALA:**

Za vso pomoč pri nastajanju diplomske naloge in njeni izvedbi se zahvaljujem mentorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu.

Zahvalil bi se tudi kolektivu Geodetske pisarne Črnomelj in sodelavcem na OGU Novo mesto za vso podporo in Geodetski upravi RS za materialno podporo začasa študija.

Posebno se bi rad zahvalil svojim najbližjim, ženi Tatjani in obema hčerkicama Urški in Tinkari, za ogromno podarjenih, atijevih, ur za študij.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>TEMELJNI POJMI KATASTRA STAVB.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VPIS STAVBE V KATASTER STAVB.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Splošno .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb.....</b>	<b>8</b>
3.2.1	Pravna podlaga .....	9
3.2.2	Vloga in priloge k vlogi .....	9
3.2.3	Upravna taksa.....	9
<b>4</b>	<b>REGISTER NEPREMIČNIN .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Vzpostavitev registra nepremičnin .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Vzdrževanje podatkov registra nepremičnin.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>ZEMLJIŠČE POD STAVBO .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Splošno .....</b>	<b>15</b>
<b>5.2</b>	<b>Prepis podatkov popisa v kataster stavb za enostavne objekte - Izvajanje 157. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin .....</b>	<b>18</b>
5.2.1	Pogoji za izvedbo 157. člena ZEN: .....	18
5.2.2	Potek izvajanja 157. člena.....	20
<b>6</b>	<b>SPREMEMBA PODATKOV KATASTRA STAVB .....</b>	<b>22</b>
<b>6.1</b>	<b>Splošno .....</b>	<b>22</b>
<b>6.2</b>	<b>Upravni postopek spremembe vpisa stavbe v kataster stavb .....</b>	<b>24</b>
6.2.1	Pravna podlaga .....	24
6.2.2	Vloga in priloge k vlogi .....	24
6.2.3	Upravna taksa.....	25
<b>7</b>	<b>PRIMERI IN PRAKSA .....</b>	<b>26</b>
<b>7.1</b>	<b>Zemljišče pod stavbo in kataster stavb.....</b>	<b>26</b>
<b>7.2</b>	<b>Povezava katastra stavb in zemljiške knjige (primer št. 2) .....</b>	<b>28</b>
<b>7.3</b>	<b>PRILOGA A: PREIZKUS ZAHTEV S PODROČJA KATASTRA STAVB .....</b>	<b>30</b>

<b>8</b>	<b>VPIS STAVBE V ZEMLJIŠKO KNJIGO .....</b>	<b>31</b>
<b>8.1</b>	<b>Splošno.....</b>	<b>31</b>
<b>8.2</b>	<b>Različne oblike lastnine na stavbi (temeljni pojmi).....</b>	<b>31</b>
<b>8.3</b>	<b>Etažna lastnina .....</b>	<b>32</b>
8.3.1	Temeljni pojmi .....	32
8.3.2	Pravna razmerja etažne lastnine, pred uveljavitvijo ZZK-95 (16.7. 1995).....	34
8.3.3	Postopek vpisa stavbe v zemljiško knjigo .....	35
8.3.4	Oblikovanje etažne lastnine.....	36
8.3.6.	Vzpostavitev etažne lastnine glede na Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL).....	38
<b>9</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>40</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>42</b>
	<b>PRILOGA B: PRIKAZ POSTOPKA V PRAKSI .....</b>	

## KAZALO SLIK

Slika 1: Del stavbe v večstanovanjski stavbi.....	7
Slika 2: Enostanovanjska stavba    Slika 3:Večstanovanjska stavba.....	9
Slika 4: Vir podatkov za vzpostavitev registra nepremičnin.....	11
Slika 5: Vzdrževanje podatkov registra nepremičnin.....	12
Slika 6: Evidentiranje zemljišča pod stavbo.....	16
Slika 7: Evidentiranje zemljišča pod stavbo za stavbo z enim delom.....	17
Slika 8: Evidentiranje zemljišča pod stavbo za stavbo z več deli .....	17
Slika 9: Povezava stavba parcela (funkcionalna povezava) .....	19
Slika 10: Prikaz sprememb podatkov v katastru stavb .....	23
Slika 11: Primer vrisa stavbe v zemljiški kataster .....	26
Slika 12: Primer vrisa oboda stavbe v kataster stavb .....	27
Slika 13: Začetno stanje primera št. 2 .....	28
Slika 14: Prikaz rešitve primera št. 2 .....	29



## 1 UVOD

Evidence nepremičnin s časom pridobivajo nove vsebine, merila in vrednote. Glede na predhodni družbeni sistem so se na tem področju v zadnjih devetnajstih letih storile velike spremembe. Pred letom 1991, se z omejenimi lastninskimi odnosi v družbi, tudi v evidencah ni kaj dosti postorilo in posledice tega se odražajo v veliki meri še danes. Spremenjeni lastninski odnosi so izpostavili problem etažne lastnine. Novitete so prinesle številne rešitve. Težave, ki se pojavljajo pa se rešujejo sproti s spremembami in dopolnitvami zakonskih predpisov.

Najstarejši evidenci zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta ob bok dobila številne druge evidence, med katerimi lahko izpostavimo tudi kataster stavb, ki kot ena mlajših evidenc, pridobiva nove okvirje in vrednote. Vpisi stavb in delov stavb v zemljiško knjigo oziroma nastali problemi ob vpisu etažne lastnine, so posledica določitve stavbišča in funkcionalnega prostora v preteklosti ter solastniških deležev na skupnih prostorih, delih stavb in napravah.

Govoriti o varnem pravnem prometu z nepremičninami brez urejenih in usklajenih lastniških evidenc je podobno korakanju nazaj. Evidence nepremičnin pridobivajo z dneva v dan vse več uporabnikov, od upravljavcev z državnim premoženjem, lokalnih skupnosti, javnih podjetij pa ne nazadnje do samih fizičnih oseb.

Če strnemo glavne koristi dobrega sistema evidence nepremičnin jih razdelimo na:

- varovanje posestne pravice in zagotovilo lastnine
- obojestranska varnost pri jemanju posojil in kreditov
- razvoj in spremljanje trga nepremičnin
- zaščita državnih nepremičnin
- zmanjšanje števila sporov v zvezi z zemljišči oziroma stavbišči
- podpora za zaščito okolja
- izdelava statističnih podatkov
- lažja izpeljava zemljiške reforme
- izboljšanje urbanističnega načrtovanja in razvoja infrastrukture

- osnova oz. podpora za obdavčitev nepremičnin

Geodetska služba se je, s sprejemom Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE (Uradni list RS, št. 52/2000), Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo - ZPPLPS (Uradni list RS, št. 89/1999), (veljal do 19.11.2004) in nazadnje s sprejemom Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US), odzvala na novosti in uvedla nove vsebinske in postopkovne spremembe na področju evidentiranja nepremičnin. Vzporedno je sodna veja nepremičninske evidence sprejela nekaj zakonov od katerih je najpomembnejši Zakon o zemljiški knjigi –ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/2003, št. 37/2008, št. 45/2008 in št. 28/2009).

Kako urediti svoje nepremičnine in kako pravno zaščititi svoje nepremičnine? Na ta in podobna vprašanja naletimo ob vsakem pravnem prometu z nepremičninami ali že pri pridobitvi raznih nepremičninskih dovoljenj s strani upravnih organov. Pokazati udeležencu procesa vsaj del poti skozi nepremičninske evidence, od vrisa stavbe v zemljiški kataster, vpisa stavbe v kataster stavb do vpisa v zemljiško knjigo je eden od ciljev te naloge. Drugi sekundarni je vzbuditi v stroki pomembnost povezljivosti med geodetskimi evidencami na eni strani in zemljiškoknjžnimi na drugi, saj nam le končni rezultat daje rešitev.

Naloga je v osnovi zgrajena iz dveh delov: geodetskih evidenc in zemljiškoknjžnih evidenc. Da sta vsaki od evidenc pod svojo streho (ministrstvo za okolje in prostor in ministrstvo za pravosodje) ni potrebno posebej poudarjati. Ločeni inštituciji sta procesno zelo povezani saj industrijsko rečeno obe proizvajajo polizdelek, ki le nazadnje tvori bistvo za lastnika, urejeno nepremičninsko stanje. Obe evidenci sta opisani in predstavljeni, v nadaljevanju naloge, s primeri.

Vsesplošna digitalizacija in evidenca etažne lastnine sta geodetom dodala evidenco katastra stavb, zemljiška knjiga pa je končno rešila problem vpisa etažne lastnine. Dopolnjevanje evidenc zemljiškega katastra, katastra stavb kot tehničnih evidenc in zemljiške knjige kot pravne evidence, skupno registrirajo stanje v naravi. S spremembami vedno rešujemo probleme za nazaj, hkrati pa odpiramo vrata novim problemom. Naša naloga je skrbno

postaviti temelje novi evidenci in hkrati urejati prostor z vidika, ki nam je bil geodetom dodeljen hkrati pa osvestiti lastnike nepremičnin ter njihove uporabnike, k ažuriranju sprememb. Na ta način bo dozorela relativno mlada evidenca, Kataster stavb.

## 2 TEMELJNI POJMI KATASTRA STAVB

### *Kaj je kataster stavb?*

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb, ki povezuje stvarne pravice na stavbah, ki jih vodi zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru – umesti stavbo ali del stavbe v prostor oziroma stavbo ali del stavbe poveže z lastnikom.

### *Kaj se evidentira v katastru stavb?*

V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb.

### *Kaj je stavba in del stavbe?*

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne in druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco.

*Posamezen del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot del stavbe se v katastru stavb evidentirajo tudi skupni deli.*

### *Kdo vodi in vzdržuje evidenco katastra stavb?*

Kataster stavb vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije.

### *Kateri podatki se vodijo v katastru stavb?*

V katastru stavb se vodijo naslednji podatki o stavbah in o delih stavb:

- identifikacijska oznaka,
- lastnik
- upravljavec,
- lega in oblika,
- površina,
- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,

Podatki o stavbah in delih stavb se vodijo v centralni bazi katastra stavb, ki je povezana z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom. Preko intranetne aplikacije imajo do baze dostop vse območne geodetske uprave in pisarne.

***Kateri podatki v katastru stavb se posredujejo iz drugih evidenc?***

- Podatki o parcelni številki na kateri stoji stavbišče (povezava z zemljiškim katastrom)
- Naslov stavbe (povezava z registrom prostorskih enot)
- Lastnik (posredna povezava z zemljiško knjigo na podlagi vnosov izdanih sklepov o lastninski pravici s strani zemljiške knjige)

***Kdo posreduje podatke v kataster stavb?***

Podatke o stavbi in delih stavbe mora posredovati geodetski upravi investitor gradnje najkasneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del oziroma ob začetku uporabe, če je ta pred zaključkom gradbenih del. Podatke o izvedenih spremembah mora posredovati lastnik, imetnik stavbne pravice ali upravnik v 30 dneh po izvedenih spremembah.

***Kako so določene vsebine podatkov za vpis v kataster stavb?***

Pravilnik o vpisih v kataster stavb podrobneje določa vsebino in sestavine elaborata za vpis v kataster stavb, podrobneje določa podatke ter način določanja in evidentiranja površine stavbe in dela stavbe.

***Kdaj stavba izpolnjuje pogoje za vpis v kataster stavb?***

Vpis stavbe v kataster stavb se lahko izvede, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je mogoče izmeriti neto tlorisne površine in pridobiti druge potrebne podatke.

***Katere spremembe podatkov katastra stavb poznamo?***

Pod spremembe podatkov katastra stavb štejemo:

- sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe,
- sprememba lege, oblike ali površine,
- sprememba dejanske rabe,
- sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora,
- združitvev in delitev stavbe ali dela stavbe,

- vpis novega dela stavbe,
- izbris stavbe ali dela stavbe.

### **Kaj priložimo zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb?**

Obvezna priloga zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb:

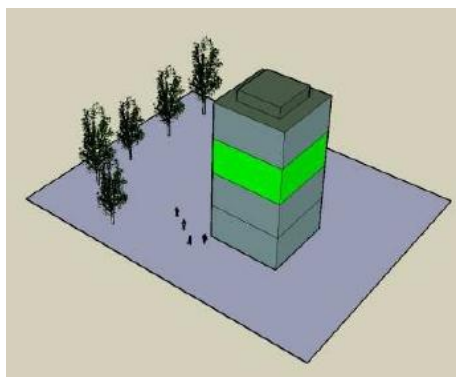
- elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ali
- elaborat za evidentiranje stavbe oziroma
- elaborat spremembe podatkov

(GURS, 2009)

### 3 VPIS STAVBE V KATASTER STAVB

#### 3.1 Splošno

V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in o delih stavb. Strokovna podlaga za uvedbo upravnega postopka vpisa stavbe v kataster stavb je elaborat vpisa stavbe v kataster stavb, ki ga izdela geodetsko podjetje ali projektant. Sestavni del elaborata je vprašalnik, s katerim se pridobijo podatki za stanovanjske in nestanovanjske stavbe, kadar v katastru stavb niso vpisani vsi potrebni podatki ali če ti podatki ne odražajo dejanskega stanja stavb in delov stavb. Geodetsko podjetje ali projektant mora v postopku izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb opraviti obravnavo in lastniku stavbe oziroma vsakega posameznega dela stavbe pokazati potek razdelitve delov stavbe s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi.



Slika 1: Del stavbe v večstanovanjski stavbi

Elaborat za vpis stavbe, ki je bila zgrajena pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov – ZGO-1, mora vsebovati izjavo geodetskega podjetja ali projektanta, da je z vsebino elaborata seznanil vlagatelja zahteve, lastnika zemljišča, na katerem stavba stoji, lastnika stavbe ali lastnike delov stavb ali imetnika stavbne pravice.

Če zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru ni evidentirano v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin – ZEN, mora vlagatelj poleg zahteve za vpis stavbe v kataster stavb vložiti še zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo na podlagi 64. člena ZEN. Če stavbi ni določena hišna številka, pa bi po predpisih o imenovanju in evidentiranju naselij,

ulic in stavb morala biti, mora vlagatelj poleg zahteve za vpis stavbe v kataster stavb vložiti zahtevo za določitev hišne številke.

Če je stavba v lasti enega lastnika in ima stavba po določbah ZEN en del stavbe, je lahko zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb priložen elaborat za evidentiranje stavbe, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.

Geodetska uprava na podlagi zahteve vlagatelja in elaborata za vpis stavbe v kataster stavb odloči o zahtevi. Če zahteva in elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjujeta vse predpisane pogoje, izda geodetska uprava o vpisu poseben sklep in stavbo ter dele stavbe vpiše v kataster stavb.

Če so posamezni deli stavbe po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo – ZPPLPS vpisani v kataster stavb, se stavba vpiše pod pogoji in na način, ki so v nadaljevanju določeni za vpis stavbe v kataster stavb.

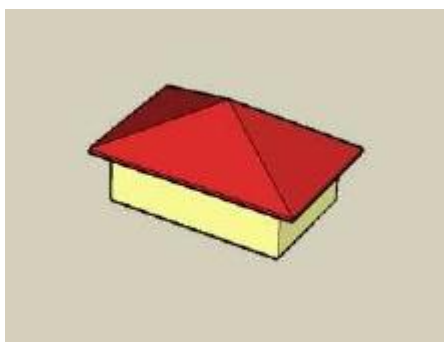
### **3.2 Upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb**

Upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb se uvede na zahtevo investitorja gradnje, lastnika parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnika stavbne pravice, lastnika stavbe ali dela stavbe, uporabnika stavbe ali dela stavbe ali upravnika stavbe.

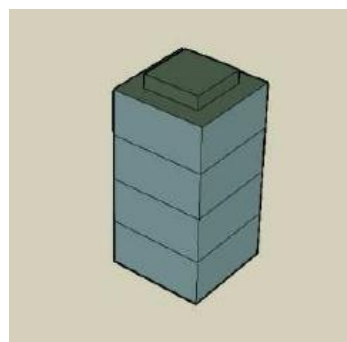
Če je bila stavba zgrajena pred uveljavitvijo ZGO-1, se upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb uvede na zahtevo katere koli osebe, ki izkaže pravni interes, če gre za stavbo, ki ima več delov stavbe. V primeru, da gre za stavbo, ki ima en del stavbe, se upravni postopek lahko uvede na zahtevo lastnika zemljišča, na katerem stavba stoji, ali imetnika stavbne pravice.

Zahtevo za uvedbo postopka se vložijo pri območni geodetski upravi.





**Slika 2: Enostanovanjska stavba**



**Slika 3: Večstanovanjska stavba**

### **3.2.1 Pravna podlaga**

- Zakon o evidentiranju nepremičnin - ZEN ,
- Zakon o graditvi objektov - ZGO-1,
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb .

### **3.2.2 Vloga in priloge k vlogi**

Zahteva za vpis stavbe v kataster stavb mora vsebovati vse podatke, ki jih določa 66. člen Zakona o splošnem upravnem postopku – ZUP.

Zahtevi je potrebno priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ali elaborat za evidentiranje stavbe, ki ju izdelata geodetsko podjetje z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev ali projektant.

### **3.2.3 Upravna taksa**

Kadar je vlagatelj zahteve za vpis stavbe v kataster stavb fizična ali pravna oseba je potrebno po Zakonu o upravnih taksah – ZUT plačati upravno takso:

za vlogo po tarifni št. 1 ZUT v znesku 3,55 EUR,

za sklep po tarifni št. 3 ZUT v znesku 14,18 EUR,

skupaj v znesku 17,73 EUR.

Vloga in sklep sta takse prosta na podlagi 1. točke 23. člena ZUT, kadar je vlagatelj zahteve za vpis stavbe v kataster stavb državni organ, oziroma 2. točke 23. člena ZUT, kadar je vlagatelj zahteve organ samoupravne lokalne skupnosti.

## 4 REGISTER NEPREMIČNIN

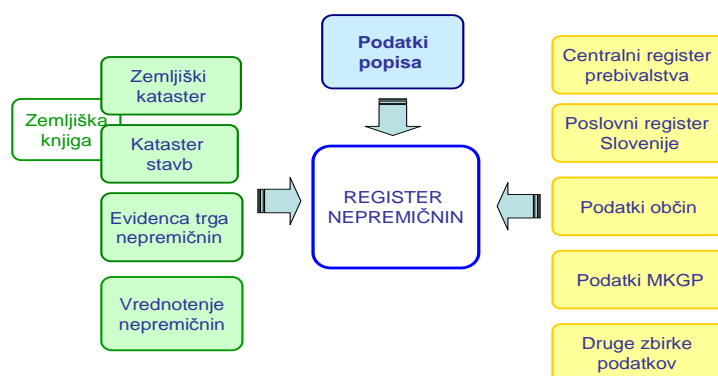
### 4.1 Vzpostavitev registra nepremičnin

Za pridobitev podatkov o vseh stavbah in delih stavb je bil v letih 2006 in 2007 Geodetska uprava Republike Slovenije izvedla popis nepremičnin. S popisom nepremičnin so se preverili obstoječi podatki in zbrali dodatni podatki, ki se v uradnih evidencah ne vodijo, o vseh stavbah in delih stavb v Republiki Sloveniji. Na podlagi tako zbranih podatkov in podatkov javnih evidenc in drugih zbirk podatkov je bil sredi l. 2008 vzpostavljen register nepremičnin – REN.

Register nepremičnin je javna evidenca o vseh nepremičninah, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino ter zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike in izvajanja statističnih opazovanj. Register nepremičnin je v zakonu o evidentiranju nepremičnin določen kot odprt sistem, ki omogoča, da različni uporabniki s svojimi predpisi in v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo večnamenskost tako, da določijo dodatne podatke, ki se o nepremičninah vodijo.

V registru nepremičnin se evidentirajo podatki o dejanskem stanju nepremičnin.

Prve dodatne podatke, ki se bodo vodili o nepremičninah v registru nepremičnin določa zakon o množičnem vrednotenju.



Slika 4: Vir podatkov za vzpostavitev registra nepremičnin

S povezovanjem nepremičninskih evidenc, izboljšavo kakovosti in popolnosti nepremičninskih podatkov želimo zagotoviti skupno osnovo oziroma jedro nepremičninskih evidenc. Jedro predstavljajo tehnično in pravno urejeni podatki o nepremičninah (zemljiščih in stavbah). Ostali podatki posamezne evidence pa so odvisni od namena evidence. S tem bo narejen korak v smeri nepremičninskega sistema, ki bo podlaga za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov.

#### 4.2 Vzdrževanje podatkov registra nepremičnin

Register nepremičnin se vodi in vzdržuje v vseh območnih geodetskih upravah oz. geodetskih pisarnah območnih geodetskih uprav in sektorju za register evidentiranja nepremičnin in spada med naloge, ki jih upravlja Urad za nepremičnine.



Slika 5: Vzdrževanje podatkov registra nepremičnin

Register nepremičnin pridobi informacije o spremembah podatkov nepremičnin pri izvajanju programa del geodetske uprave, s periodičnimi pregledi evidenc geodetske uprave, pregledi evidenc in aktivnosti javne uprave, pri strankah (fizične in pravne osebe) in se vzdržuje skozi:

- prevzem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov,
- zbiranje podatkov z vprašalnikom,
- metode in tehnike inventarizacije prostora.

REN dnevno prevzema spremembe katastrskih podatkov katastra stavb in zemljiškega katastra.

*Iz zemljiškega katastra se prevzemajo podatki:*

- identifikacijska oznaka parcele (parcelna številka),
- lastnik, upravljavec zemljišča,
- koordinate centroida parcele,
- površina parcele,
- površina zemljišča pod stavbo,
- dejanska raba parcele,
- boniteta parcele.

*Iz katastra stavb se prevzemajo naslednji podatki:*

- identifikacijska številka stavbe in dela stavbe,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- lastnik, upravljavec stavbe in dela stavbe,
- koordinate centroida stavbe,
- število etaž stavbe,
- številka pritlične etaže,
- številka etaže dela stavbe,
- neto tlorisna površina dela stavbe,
- uporabna površina dela stavbe,

- površina prostorov, ki pripadajo delom stavbe, glede na namen uporabe,
- dejanska raba stavbe,
- dejanska raba dela stavbe,
- naslov stavbe oziroma dela stavbe,
- povezava stavbe z zemljiščem.

Povezava s spremembami lastništva v zemljiški knjigi je posredna. Na podlagi sklepa zemljiške knjige se izvede sprememba lastništva v zemljiškem katastru in/ali katastru stavb. REN pridobi te spremembe dnevno skozi prevzem sprememb obeh katastrov

Vsaka sprememba podatkov v REN povzroči preverbo oziroma ponoven pripis vrednosti nepremičnini. Vrednost določi Urad za množično vrednotenje nepremičnin.

Iz evidence trga nepremičnin se v določenih intervalih prevzemajo podatki o najemnikih. Interval prevzema podatkov je odvisen od števila sprememb podatkov o najemnikih. V začetnem obdobju se bodo podatki prevzemali vsake tri mesece.

REN je z centralnim registrom prebivalstva - CRP in poslovnim registrom Slovenije PRS povezan preko identifikatorjev (EMŠO ali MŠ). REN prevzema oziroma ima vpogled v podatke o prebivališču fizične osebe oziroma sedežu pravne osebe.

Samoupravne lokalne skupnosti (občine) ob spremembi podatkov posredujejo podatke o vrsti in deležu namenske rabe zemljišč brez pripadajočih sestavin. Prav tako ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano posreduje podatke o pogojih spravila lesa. Podatki in način posredovanja teh podatkov je določen v »Uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin«.

## 5 ZEMLJIŠČE POD STAVBO

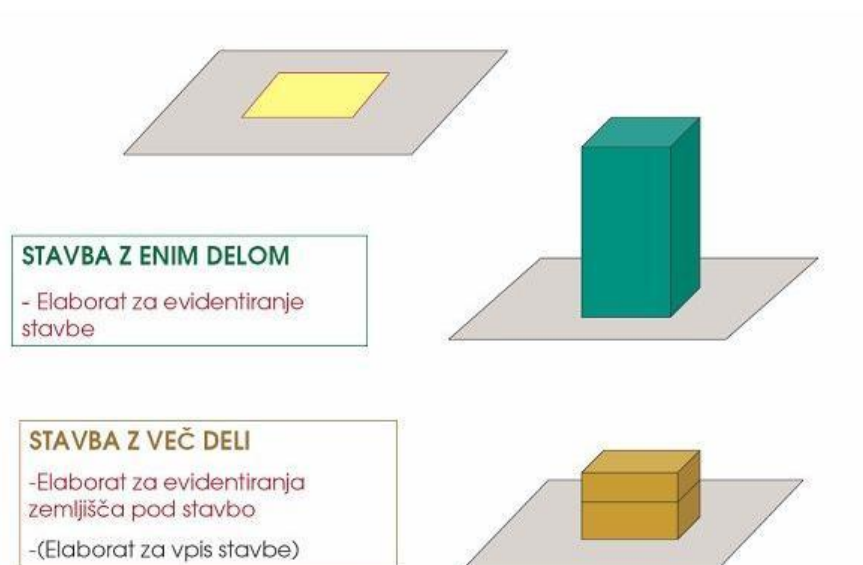
### 5.1 Splošno

Zemljišče pod stavbo se v zemljiškem katastru evidentira v postopku evidentiranja zemljišča pod stavbo. Strokovna podlaga za uvedbo postopka evidentiranja zemljišča pod stavbo je elaborat za vpis zemljišča pod stavbo ali elaborat za evidentiranje stavbe, ki ga izdelata geodetsko podjetje v postopku določitve zemljišča pod stavbo.

Zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja zemljišča pod stavbo poda lastnik zemljišča, imetnik stavbne pravice ali investitor gradnje. Če na zemljišču stoji večstanovanjska stavba, lahko zahtevo vloži tudi lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe, ali upravnik stavbe. Zahtevi za uvedbo postopka za evidentiranje zemljišča pod stavbo je potrebno priložiti elaborat za vpis zemljišča pod stavbo.

Če zahteva in elaborat za vpis zemljišča pod stavbo izpolnjujeta vse predpisane pogoje, geodetska uprava evidentira zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru in o tem izda sklep o evidentiranju podatkov o zemljišču pod stavbo v zemljiškem katastru, ki ga vroči vlagatelju zahtevka, lastniku zemljišča in lastniku stavbe oziroma dela stavbe. O spremembi podatkov v zemljiškem katastru (preštevilčenje identifikacijskih oznak parcel) se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo.

Vlagatelj lahko hkrati vloži zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo in zahtevo, da se to zemljišče evidentira kot nova parcela. V tem primeru je zahtevama potrebno priložiti skupen elaborat, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in elaborata parcelacije.

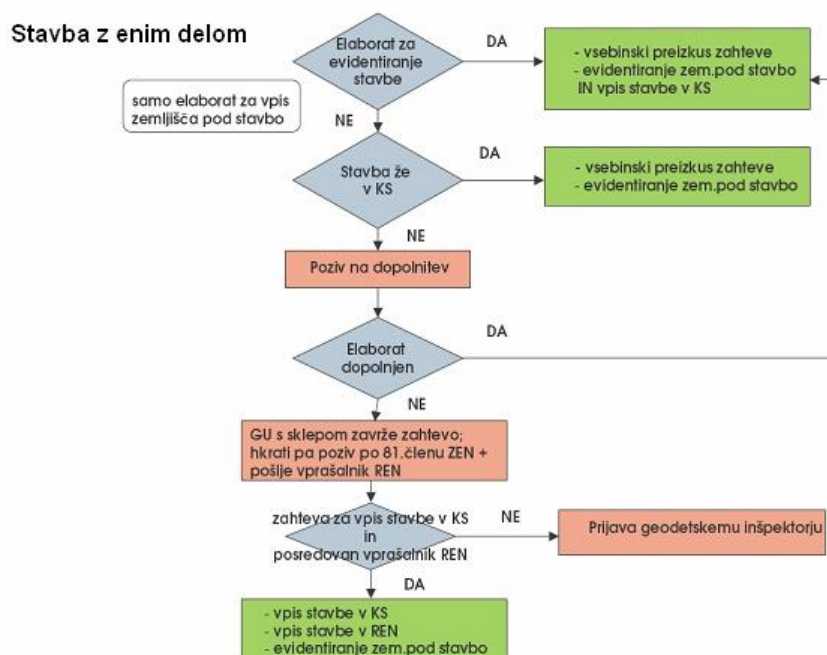


**Slika 6: Evidentiranje zemljišča pod stavbo**

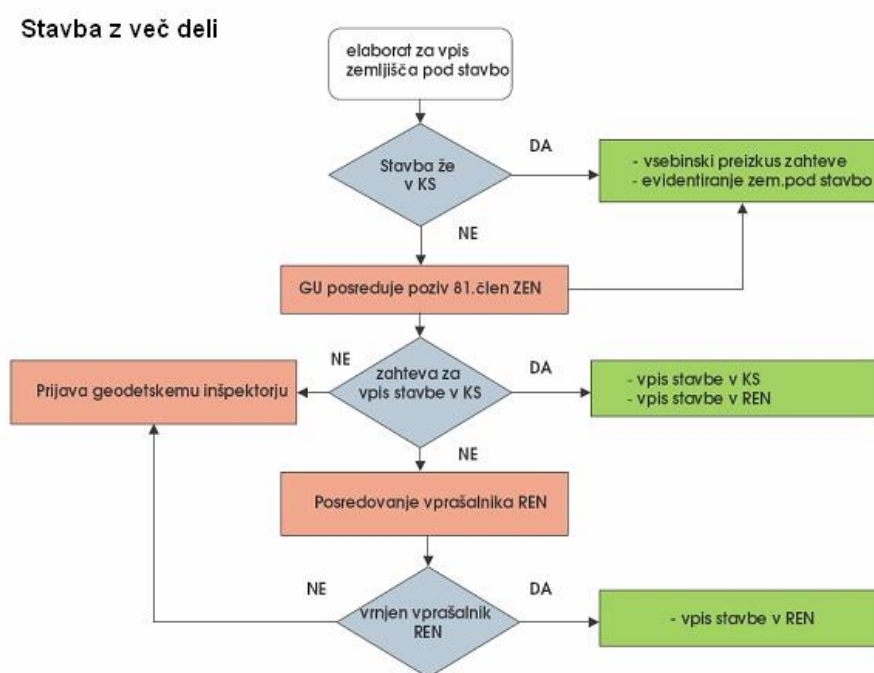
Če vlagatelj zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo, ki je v lasti enega lastnika in ima stavba po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN en del stavbe, je potrebno zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo priložiti elaborat za evidentiranje stavbe, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Geodetska uprava v tem primeru evidentira zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru, hkrati pa evidentira stavbo v katastru stavb ter izda sklepa o evidentiranju zemljišča pod stavbo in sklep o vpisu stavbe v kataster stavb. Sklepa se vročita vlagatelju zahtevka, lastniku zemljišča in lastniku stavbe, o spremembi podatkov v zemljiškem katastru pa se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo.

Postopek evidentiranja zemljišča pod stavbo se smiselno uporablja tudi v primeru, ko se zaradi izbrisa stavbe ali dela stavbe spremenijo podatki o zemljišču pod stavbo.





Slika 7: Evidentiranje zemljišča pod stavbo za stavbo z enim delom



Slika 8: Evidentiranje zemljišča pod stavbo za stavbo z več deli

## **5.2 Prepis podatkov popisa v kataster stavb za enostavne objekte - Izvajanje 157. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin**

Kot vzpodbudo pri popisu nepremičnin je 2. odstavek 157. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN določil, da se podatki o stavbah in delih stavb, ki so bili pridobljeni s popisom nepremičnin, vpišejo v kataster stavb, če je stavba v lasti enega lastnika in je zemljišče pod stavbo evidentirano v zemljiškem katastru. Velja za stavbe, ki imajo enega ali več delov stavbe.

Postopki po 157. členu ZEN se izvajajo po uradni dolžnosti, taks za vloge in akt, ki se izda (obvestilo), ni.

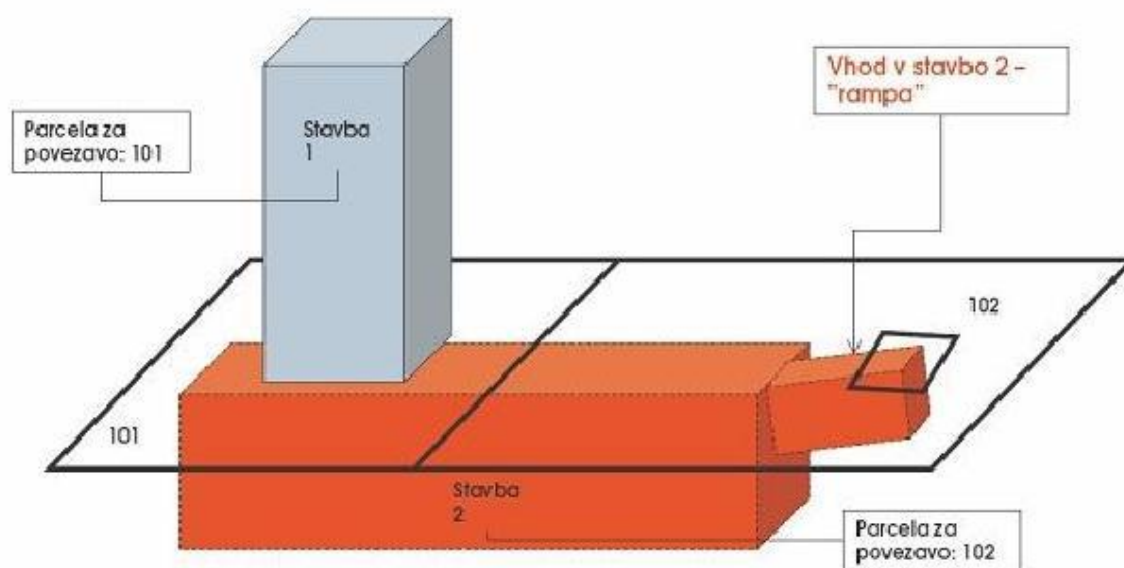
### **5.2.1 Pogoji za izvedbo 157. člena ZEN:**

#### En lastnik

ZEN določa enega lastnika stavbe, torej enakega lastnika na vseh delih stavb ne glede na število delov stavbe. Pomembno je, da je lastnik vseh delov stavbe isti. Kot en lastnik se štejejo tudi solastniki, če imajo na vseh delih stavbe določene solastniške deleže (njihovi deleži so določeni) oziroma skupni lastniki, ki imajo na delih stavb skupno lastnino (njihovi deleži niso določeni).

#### Zemljišče pod stavbo evidentirano v zemljiškem katastru

Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na vodoravno ravnino. Stavba ima lahko eno ali več zemljišč pod stavbo (če stavba leži na več parcelah).



**Slika 9: Povezava stavba parcela (funkcionalna povezava)**

Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru, če je vpisano kot:

- »zemljišče pod stavbo« po 64. členu ZEN (vpis izveden po ZEN po 25.11.2006) ali
- ena izmed vrst rabe »stanovanjska stavba - st. st. (201), poslovna stavba - p.st. (202), gospodarsko posloplje - g. posl. (203), garaža – gar. (204), funkcionalni objekt – f. obj. (205), spomenik – spom. (206), porušen objekt – por. obj.(207), stavbišče (217), stavba (218), stanovanjska stavba-stavbišče (219) ali nerazčiščeno-stavbno zemljišče (299)« in je vpis izveden po postopkih po prejšnji zakonodaji (ZENDMPE, ZPPLPS, ZZkat).

Ob izvedbi postopkov po 157. členu ZEN je potrebno vsa do sedaj evidentirana zemljišča pod gradbenimi objekti navedena v drugi alineji prejšnjega odstavka preimenovat v zemljišče pod stavbo. To je potrebno, ker ZEN v 160. členu določa, da se po letu 2011 v zemljiškem katastru vodi od dosedanjih vrst rab samo še »zemljišče pod stavbo«.

Vsa do sedaj evidentirana zemljišča pod gradbenimi objekti, evidentirana v zemljiškem katastru, morajo ustrezati dejanskemu stanju na terenu.

Ustreznost dejanskega stanja na terenu in vpisa zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster je odvisna od :

- natančnosti lege in oblike zemljišča pod stavbo (če je bila dozidava, mora zemljišče pod stavbo zajemati tudi dozidavo)
- vrste rabe (npr. če je na terenu popisana stanovanjska stavba, v zemljiškem katastru pa je evidentirana raba garaža, stanje zemljišča pod stavbo ustreza dejanskemu stanju na terenu).

Člen 157 ZEN-a lahko izvedemo, če je bilo zemljišče pod stavbo (oz. zemljišče pod gradbenimi objekti) evidentirano v zemljiškem katastru do konca popisa (7.9.2007) ali pa je bila do takrat vložena zahteva za evidentiranje zemljišča pod stavbo ali zahteva za spremembo vrste rabe.

#### Izveden popis nepremičnin

Stavba je bila popisana, če smo prejeli popisne obrazce za vse dele stavbe. To pomeni, da so podatki za dele stavb evidentirani v REN ob njegovi vzpostavitvi.

#### **5.2.2 Potek izvajanja 157. člena**

Referent pred vpisom stavbe v KS po 157. členu preveri:

- ali obstajajo v REN podatki za vse evidentirane dele stavb,
- ali je lastništvo vseh delov enako in
- ali zemljišče pod stavbo ustreza dejanskemu stanju stavbe v naravi.

Vpis po 157. členu ZEN je podlaga za vpis v zemljiško knjigo. Če referent dvomi, da stavba ustreza pogojem za vpis, lahko od lastnika zahteva dodatno informacijo.

V primeru zahteve za dodatno informacijo referent v obrazec vpiše znane podatke iz REN, da jih lastnik samo preveri in po potrebi spremeni ali dopolni.

Posebej previdno je potrebno postopati v primerih stavb z veliko deli. Izvedba 157. člena ZEN je bila namenjena predvsem za enostavne objekte z enim ali dvema deloma stavbe. Če pridemo do primera stavbe z več deli (stanovanjski ali poslovni), poiščemo možnost izvedbe vpisa po 81. členu ZEN z izdelanim elaboratom. Pri vpisu po 157. členu namreč ne bomo imeli elaborata za vpis stavbe v kataster stavb po 81. členu ZEN, ne bomo imeli značilnih prerezov stavbe, tlorisov delov stavbe po etažah, kar lahko pomeni probleme pri nadaljnjih spremembah vpisa. Če stranka vztraja, pa moramo 157. člen izvesti, če so vsi zakonsko predpisani pogoji izpolnjeni.

Izvedba 157. člena ZEN vpliva na:

- Določitev povezave hišna številka - stavba
  - ista hišna številka ne sme biti že določena drugi stavbi,
  - če stavba nima določenega naslova, čeprav bi ga po predpisih morala imeti, se uporabijo določila drugega odstavka 83. člena ZEN in stranko pozovemo, da vloži zahtevo za določitev hišne številke.
  
- Ureditev podatkov v zemljiškem katastru po uradni dolžnosti:
  - evidentiranje številke stavbe v zemljiškem katastru in sprememba vrste rabe v »zemljišče pod stavbo«.

O izvedenem vpisu v kataster stavb na podlagi 157. člena ZEN obvestimo lastnika in pristojno zemljiškoknjižno sodišče.

## 6 SPREMEMBA PODATKOV KATASTRA STAVB

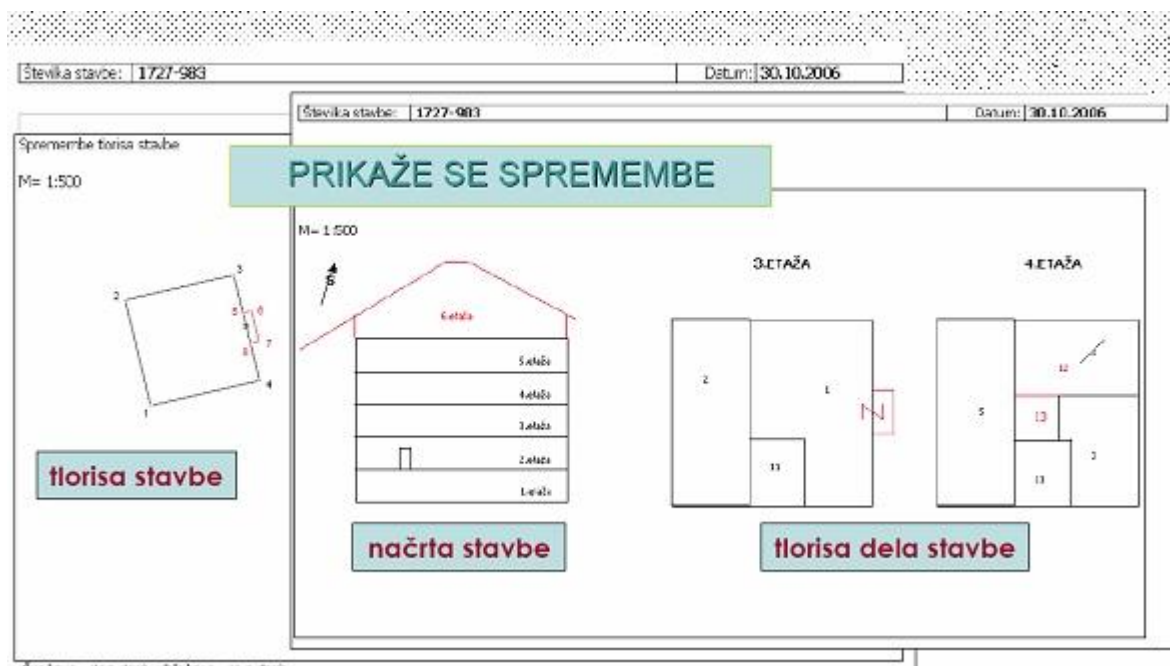
### 6.1 Splošno

Spremembe podatkov v katastru stavb se lahko izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo.

Za spremembo podatkov katastra stavb se šteje:

- sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe,
- sprememba lege, oblike ali površine,
- sprememba dejanske rabe,
- sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora,
- združitvev in delitev stavbe ali dela stavbe,
- vpis novega dela stavbe,
- izbris stavbe ali dela stavbe.

Strokovna podlaga za uvedbo upravnega postopka spremembe podatkov katastra stavb je elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. Sestavni del elaborata je izpolnjen vprašalnik, s katerim se pridobijo podatki za stanovanjske in nestanovanjske stavbe, kadar v katastru stavb niso vpisani vsi potrebni podatki ali če ti podatki ne odražajo dejanskega stanja stavb in delov stavb v naravi. V postopku izdelave elaborata spremembe podatkov katastra stavb mora geodetsko podjetje ali projektant opraviti obravnavo in lastniku dela stavbe, katerega podatek se spreminja, pokazati vsebino sprememb s primerjavo poteka v elaboratu spremembe podatkov katastra stavb in v naravi. Če spremembe podatkov, vpisanih v kataster stavb, vplivajo na evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, mora elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebovati tudi elaborat za vpis zemljišča pod stavbo.



Slika 10: Prikaz sprememb podatkov v katastru stavb

Geodetska uprava na podlagi zahteve vlagatelja in elaborata spremembe podatkov katastra stavb v skrajšanem ugotovitvenem postopku odloči o zahtevi. Obvezna sestavina zahteve za izbris stavbe iz katastra stavb je tudi navedba razloga za izbris stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb. Ob zahtevi za izbris stavbe ali dela stavbe mora vlagatelj vložiti tudi zahtevo za izbris podatkov o zemljišču po stavbo, če ima stavba hišno številko, pa tudi zahtevo za ukinitvev hišne številke v registru prostorskih enot. Zahtevi za spremembo številkk stanovanj in poslovnih prostorov se priloži primerjalni seznam, ki za vsako stanovanje ali poslovni prostor izkazuje podatke o številki dela stavbe ter podatke o stari in novi številki stanovanja ali poslovnega prostora.

Če zahteva in elaborat spremembe podatkov katastra stavb izpolnjujeta vse predpisane pogoje, izda geodetska uprava odločbo o vpisu spremembe podatkov katastra stavb. O spremembi številke stavbe ali številke dela stavbe, geodetska uprava izda potrdilo.

## **6.2 Upravni postopek spremembe vpisa stavbe v kataster stavb**

Upravni postopek spremembe podatkov katastra stavb se uvede na zahtevo lastnika stavbe ali dela stavbe, imetnika stavbne pravice ali upravnika stavbe najpozneje v 30 dneh po izvedenih spremembah. Postopek izbrisa stavbe ali dela stavbe se uvede na zahtevo lastnika parcele, na kateri je stala stavba, lastnika stavbe ali dela stavbe, državnega organa, lokalne skupnosti ali po uradni dolžnosti.

Zahtevo za uvedbo postopka se vloži pri območni geodetski upravi, na območju katere stavba stoji.

### **6.2.1 Pravna podlaga**

- Zakon o evidentiranju nepremičnin - ZEN,
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb in
- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov.

### **6.2.2 Vloga in priloge k vlogi**

Zahteva za spremembo podatkov katastra stavb mora vsebovati vse podatke, ki jih določa 66. člen Zakona o splošnem upravnem postopku – ZUP.

Zahtevi je potrebno priložiti elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev ali projektant, in dovoljenje pristojnega organa, kadar je le-to predpisano z zakonom, ki ureja graditev objektov, ali z drugim zakonom.



### **6.2.3 Upravna taksa**

Kadar je vlagatelj zahteve za spremembo podatkov katastra stavb fizična ali pravna oseba je potrebno po Zakonu o upravnih taksah – ZUT plačati upravno takso:

- za vlogo po tarifni št. 1 ZUT v znesku 3,55 EUR,
- za odločbo po tarifni št. 3 ZUT v znesku 14,18 EUR,
- skupaj v znesku 17,73 EUR.

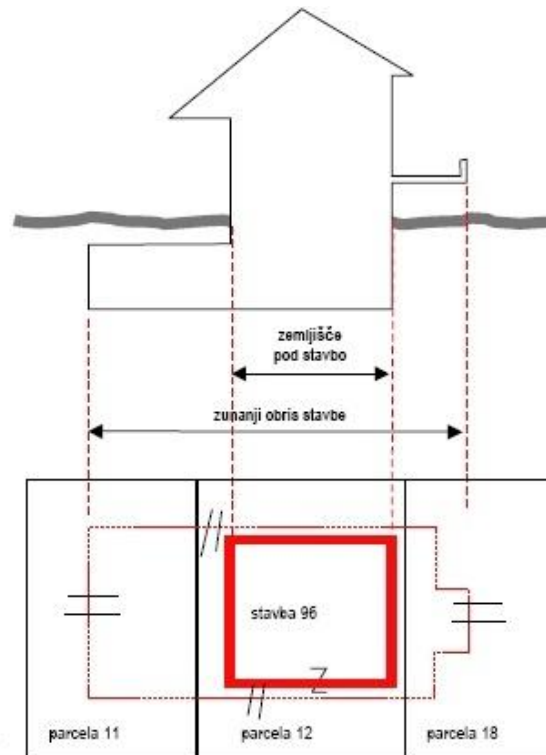
Vloga in odločba sta takse prosti na podlagi 1. točke 23. člena ZUT, kadar je vlagatelj zahteve za spremembo podatkov katastra stavb državni organ, oziroma 2. točke 23. člena ZUT, kadar je vlagatelj zahteve organ samoupravne lokalne skupnosti.

## 7 PRIMERI IN PRAKSA

### 7.1 Zemljišče pod stavbo in kataster stavb

#### Povezava stavba – parcela ( primer št. 1 )

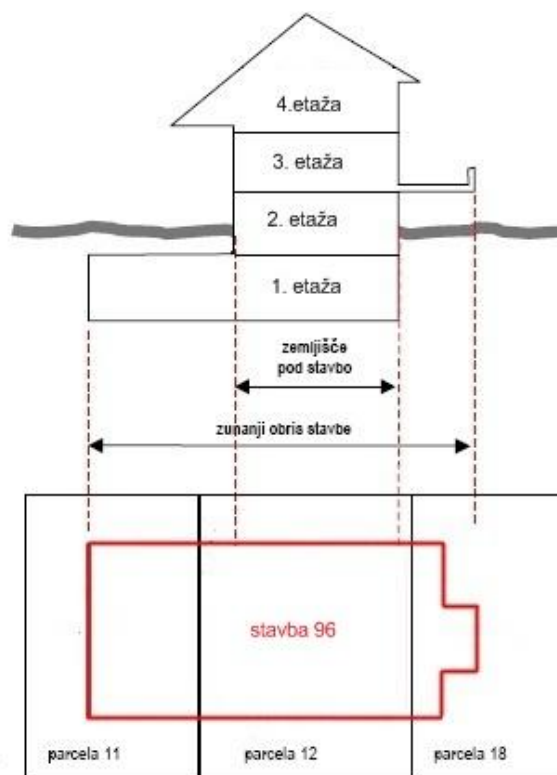
- Podjetje B je kot lastnik vložilo na geodetsko upravo elaborat vpisa zemljišča pod stavbo in vpis stavbe v kataster stavb za stavbo 96 na parceli 12.
- Lastnik parcele 11 je podjetje A, lastnik parcele 12 je podjetje B, lastnik parcele 18 je podjetje C.
- Stavba ima v naravi 4 etaže od katerih je:
  - Etaža 1, klet
  - Etaža 2 pritličje
  - Etaža 3, poslovni prostori z odprto teraso v 1. nadstropju
  - Etaža 4, poslovni prostori v 2. nadstropju z neizkoriščeno mansardo



Slika 11: Primer vrisa stavbe v zemljiški kataster

Na sliki je prikazan vris zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster. Pri tem upoštevamo presek stavbe s terenom.

V elaboratu vpisa stavbe v kataster stavb upoštevamo kot osnovno parcelo stavbe 96 tisto, na kateri je glavni vhod oziroma vhod v stavbo. V našem primeru je nedvoumno parcela 12. Obod, k se vriše v kataster stavb je maksimalni zunanji obris stavbe. Stavba sega na sosednji parceli 11 in 18. V numeričnem delu baze katastra stavb navedemo zraven osnovne parcele 12, tip parcele: « stavba stoji na parceli », še parceli 11 (stavba pod površjem) in 12 (stavba nad površjem).



**Slika 12: Primer vrisa oboda stavbe v kataster stavb**

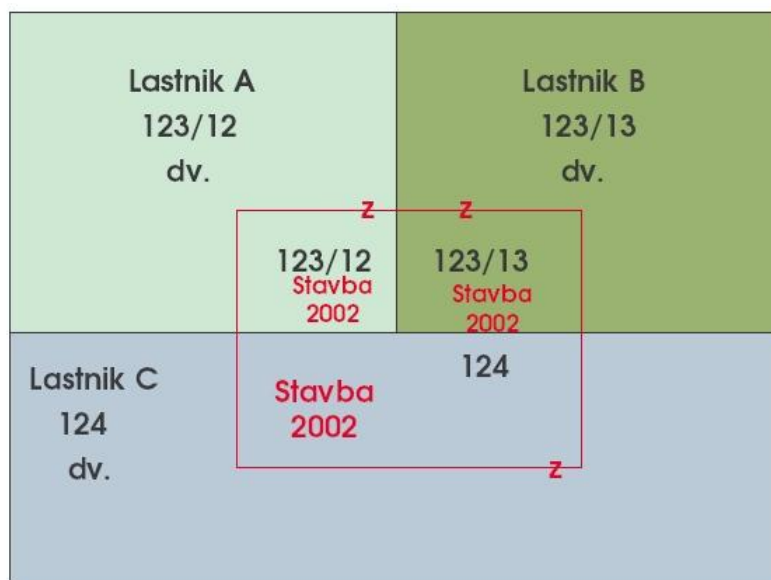
V obeh bazah geodetskih evidenc katastru stavb in zemljiškemu katastru tvorimo povezavo stavba – parcela, ki nedvoumno poveže oba atributa.

Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo je postopkovno enak kot v klasičnih primerih, vezan na osnovno parcelo (nepremičnino).

## 7.2 Povezava katastra stavb in zemljiške knjige (primer št. 2)

### Vpis stavbe v kataster stavb:

- V kataster stavb imamo vpis stavbe 1535-1969, ki je povezana s parcelami 15/1, 15/2 in 15/3, v katastrski občini 1535 Črnomelj
- Stavba 1535-1969 ima 9 delov stavbe, katerim se določijo identifikacijske številke, površina in dejanska raba. Posameznim delom stavbe se določi tudi številka stanovanja ali poslovnega prostora.



Slika 13: Začetno stanje primera št. 2

### Kataster stavb in zemljiška knjiga

- Geodetska uprava pošlje sklep o vpisu stavbe v kataster stavb zemljiški knjigi (v primeru novih parcel, pri spremembi kulture se zemljiško knjigo o spremembi ne obvešča)
- Po prejemu sklepa, s strani geodetske uprave, zemljiškooknjižno sodišče opravi vpis v zemljiško knjigo

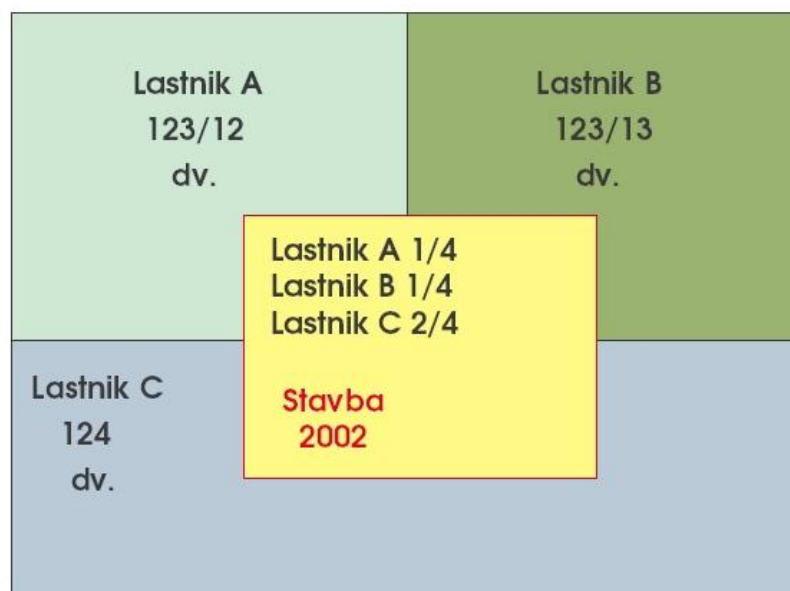
Problem

- Sklep za evidentiranje zemljišča pod stavbo se izvede
- Sklep za vpis stavbe v kataster stavb se zavrne.

#### Predlog rešitve problema

- Zemljišče pod stavbo naj bo ena samostojna parcela
- Identifikacijska številka stavbe se tako lahko vpiše v zemljiško knjigo, deli stavb pa bodo vpisani hkrati z vpisom etažne lastnine oziroma takrat, ko bodo vsi solastniki podpisali akt o oblikovanju etažne lastnine in ga predložili zemljiški knjigi kot prilogo predloga za vpis
- Zemljiška knjiga odpre za dele stavb ustrezno število podvložkov

V tem primeru je potrebno stranko predhodno opozoriti, da je vpis v kataster stavb v primeru stavbe, ki leži na več parcelah različnih lastnikov možen, vendar bo tako stavbo nemogoče vpisati v zemljiško knjigo, kar je cilj začetega postopka.



Slika 14: Prikaz rešitve primera št. 2

### **7.3 PRILOGA A: PREIZKUS ZAHTEV S PODROČJA KATASTRA STAVB**

Kot pomoč pri preizkusu zahtev s področja katastra stavb (pa tudi zaradi poenotenja in poenostavitve le-tega) je pripravljena v nadaljevanju tabela, kjer je za vsak korak preizkusa navedeno:

- v katerih zadevah se opravi,
- kako ukrepamo, če korak preizkusa ni uspešen, ter
- povezave, ki so pri posameznem koraku preizkusa pomembne.

Koraki preizkusa so razvrščeni v naslednje skupine (različne barve):

#### ***A) PRVI PREGLED***

Korak preizkusa zahteve od 1 do 6.

#### ***B) POMANJKLJIVOSTI, KI IMAJO ZA POSLEDICO ZAVRNITEV, ZAVRŽENJE***

Korak preizkusa zahteve od 7 do 8.

#### ***C) POMANJKLJIVOSTI, KI SO PREDMET DOPOLNITVE***

Korak preizkusa zahteve 9.

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
1	Ali se zahteva nanaša na obstoječe stavbe in dele stavbe ?	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NE! Zahtevo zavrremo z odločbo.
Geodetska uprava predhodno določi za nove stavbe in dele stavbe številke stavbe in številke delov stavbe na zahtevo podjetja, ki izdeluje elaborat.												
2	Ali je zahtevo vložila upravičena oseba?	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NE! Zahtevo s sklepom zavržemo.
Lastnika in imetnika stavbne pravice preverimo z vpogledom v zemljiško knjigo. Investitorja, uporabnika in upravnika posebej ne preverjamo, stranka se izjasni o tem pri vložitvi zahteve. Osebo, ki izkaže pravni interes, preverimo z vpogledom v listino, ki izkazuje pravni interes na stavbi ali delu stavbe. Če poda zahtevo za evidentiranje sprememb v katastru stavb katerakoli od strank, ki je sodelovala v sodnem postopku, preverimo upravičenost vložitve z vpogledom v sodno odločbo ali sodno poravnavo. Upravičeni vlagatelj po smrti stranke je njen pravni naslednik.												
3	a) Ali je zahtevi priložen ustrezen elaborat geodetske storitve s popolno izpolnjenim obrazcem K-0 – ovitek elaborata?	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NE! Pozovemo k dopolnitvi zahteve. Če zahteva v roku ni dopolnjena, zahtevo s sklepom zavržemo.
Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe ter pri izbrisu stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati). Na ovitku elaborata preverimo navedbo vrste geodetske storitve in stavbe v postopku.												

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
	b) Ali so zahtevi priložene ostale priloge ?	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	NE! Pozovemo k dopolnitvi zahteve. Če zahteva v roku ni dopolnjena, zahtevo s sklepom zavržemo.
Preverimo, če so priložena vsa potrebna pooblastila, izjava o prijavljenem prebivališču (pri spremembi dejanske rabe dela stavbe), izjava o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže, primerjalni seznam (pri spremembi št. stanovanj in poslovnih prostorov), navedba razloga za izbris stavbe, ipd...												
4	a) Ali <b>SO</b> stavba in deli stavbe vpisani v kataster stavb in <b>NISO</b> vpisani na zemljiški knjigi ?		•									NE! Zahtevo s sklepom zavržemo.
Ponovni vpis stavbe v KS po sedmem odstavku 81. člena ZEN ni mogoč, če je stavba že vpisana na zemljiški knjigi.												
	b) Ali <b>SO</b> stavba in deli stavbe vpisani v kataster stavb in <b>SO</b> lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani na zemljiški knjigi ?			•	•	•	•	•	•	•		NE! Zahtevo s sklepom zavržemo.
Spremembe podatkov v katastru stavb se lahko izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo.												
5	a) Ali je elaborat izdelalo geodetsko podjetje ali projektant?	•	•	•	•	•		•	•	•		NE! Zahtevo zavržemo z odločbo.



Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
	Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe ter pri izbrisu stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati).											
	b) Ali je elaborat izdelal sodni izvedenec geodetske stroke?										●	NE! Pozovemo k dopolnitvi zahteve po ZUP-u. Če zahteva v roku ni dopolnjena, jo s sklepom zavržemo.
	Preverimo, ali je na elaboratu žig in podpis sodnega izvedenca.											
	c) Ali je elaborat potrdil odgovorni geodet oz. odgovorni projektant?	●	●	●	●	●	●	●	●	●		NE! Zahtevo zavrnamo z odločbo.
	Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe ter pri izbrisu stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati). Kadar elaborat izdelata geodetsko podjetje, ga mora potrditi odgovorni geodet. Kadar elaborat izdelata projektivno podjetje, ga mora potrditi odgovorni projektant. Tudi arhitekti so lahko odgovorni projektanti. Če na imeniku pooblaščenih inženirjev in na imeniku arhitektov osebe ne najdemo, mora geodetska uprava na naslov Inženirske zbornice Slovenije in Zbornice za arhitekturo podati uradno poizvedbo, ali je določena oseba vpisana v imenik. Šele na podlagi odgovora lahko nadaljujemo s postopkom.											

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
6	Ali je plačana upravna taksa?	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	<p>NE!</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obvestilo o obveznosti za plačilo neplačane ali premalo plačane upravne takse.</li> <li>2. Opomin za plačilo redne takse in takse za opomin (če v postavljenem roku upravna taksa ni v celoti plačana).</li> <li>3. Plačilni nalog, ki velja kot odločba (če redna taksa in taksa za opomin v postavljenem roku nista v celoti plačani).</li> <li>4. Na plačilnem nalogu (odločbi) potrdimo izvršljivost in ga pošljemo davčnemu organu v izvršitev (če taksa še vedno ni poravnana v celoti).</li> </ol>

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
												<p>Izbris stavbe na zahtevo stranke ali z obvestilom inšpekcijskih služb vedno izvedemo po uradni dolžnosti. Če upravna taksa ni plačana ali je plačana v prenikem znesku (16. člen ZUT) najprej obvestimo taksnega zavezanca o obveznosti za plačilo upravne takse in mu določimo rok za plačilo (ne sme biti daljši od 15 dni). Če po tem roku upravna taksa ni plačana, pošljemo taksnemu zavezancu opomin za plačilo redne takse in takse za opomin (ZUT, tar. št. 98). Če taksni zavezanec redne takse in takse za opomin v postavljenem roku ne poravnava, v skladu z 19. členom ZUT izdamo plačilni nalog, ki velja kot odločba, in s katerim naložimo taksnemu zavezancu, naj v 15 dneh od prejema naloga plača dolžno takso. V kolikor taksa v tem roku ni plačana, na nalogu potrdimo izvršljivost in ga pošljemo davčnemu organu v izvršitev. Medtem postopek vodimo dalje, vendar odločbe oziroma drugega akta ne vročimo stranki, preden taksa ni poravnana (če je bil izdan opomin, vključno s takso za opomin). Izjema so »negativni« akti in odločba o pritožbi, ki jih vročamo tudi, če taksna obveznost še ni poravnana.</p> <p>Taksa se vrne po uradni dolžnosti le, če je znesek vračila večji od 14,18 EUR. V kolikor znesek vračila ne presega 14,18 EUR, se taksa vrne le na zahtevo stranke.</p>
7	Ali je zemljišče pod stavbo, na katero se nanaša vložena zahteva, v zemljiškem katastru evidentirano oz. je ustrezno evidentirano?	●	●	●			●	●	●			NE! Pozovemo k vložitvi zahteve za evidentiranje zemljišča pod stavbo – 83. člen ZEN. Če zahteva za evidentiranje zemljišča pod stavbo ni vložena v roku, zahtevo s sklepom zavržemo.
	<p>Zemljišče pod stavbo je ustrezno evidentirano, če je nespremenjeno ali če je fundus stavbe, ki je v zemljiškem katastru že evidentiran kot ena izmed vrst rabe pod gradbenimi objekti, nespremenjen.</p> <p>V primeru izbrisa stavbe po uradni dolžnosti izbrisemo zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru in uredimo podatke v zemljiškem katastru ter ukinemo hišno številko, če je bila določena.</p>											

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
8	Ali je v teku upravni postopek ali sodni spor glede vpisa stavbe oz. vpisa sprememb podatkov katastra stavb za stavbo ali del stavbe, za katero je vložena zahteva ?	●	●	●	●	●	●	●	●	●		DA! Zahtevo zavržemo s sklepom.
Pri preizkusu zahteve posebej ne preverjamo, če je bilo v isti zadevi že odločeno v sodnem postopku oziroma, če je sodni postopek v teku. Če pa izvemo za tak postopek, na sodišču preverimo in v primeru, da sodni postopek res teče, zahtevo s sklepom zavržemo.												
9	Ali je elaborat popoln (ali vsebuje vse predpisane sestavine s predpisano vsebino)?											
	a) Ali je zapisnik obravnave popoln ter nedvoumen in ali je bila obravnava vodena pravilno?	●	●		●	●		●	●	●		NE! Pozovemo k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, zahtevo s sklepom zavržemo.

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
	<p>Zapisnik obravnave se izdelava v postopku izdelave elaborata za vpis stavbe in ponovni vpis stavbe zgrajene po 1.1.2003. Za stavbe zgrajene pred letom 2003 se uporablja 146. člen ZEN, ki predpisuje seznanitev z elaboratom. V primeru sprememb podatkov KS se izdelava zapisnik obravnave ne glede na leto izgradnje stavbe.</p> <p>Preverimo, ali so na obravnavi sodelovali vsi z zakonom predpisani udeleženci. Preverimo, ali je iz njega nedvoumno razvidno, za katero stavbo oz. dele stavbe (spremembe) gre.</p> <p>V postopku izdelave elaborata za vpis stavbe morajo na obravnavi sodelovati investitor gradnje ali lastnik stavbe oziroma lastniki delov stavbe. Če je znan lastnik stavbe, ni potrebno na obravnavo vabiti investitorja. V postopku izdelave elaborata spremembe podatkov morajo na obravnavi sodelovati lastnik stavbe ali dela stavbe, katerega podatki se spreminjajo.</p> <p>Lastnik stavbe je lastnik zemljišča, razen pri vpisani stavbni pravici, kjer je lastnik stavbe imetnik stavbne pravice. Lastniki delov stavbe so osebe, ki so vpisane na zemljiški knjigi.</p> <p>Zapisnik obravnave v elaboratu za evidentiranje sprememb v KS na podlagi sodnih postopkov nadomesti pravnomočna sodna odločba ali sodna poravnava.</p>											<p>NE! Pozovemo k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, zahtevo s sklepom zavržemo.</p>
	<p>b) Ali je priložena izjava geod. podjetja ali projektanta o seznanitvi z vsebino elaborata za stavbe zgrajene pred 1.1.2003 ?</p>	●	●									

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
Preizkus se izvede, če je vložena zahteva za vpis stavbe ali ponovni vpis stavbe, zgrajene pred 1.1.2003. Leto izgradnje je razvidno iz vprašalnika Podatki o stavbi.												
	c) Ali so v elaboratu vsi ustrezni vprašalniki E in ali so popolno izpolnjeni ?	●	●		●	●		●	●		●	NE! Pozovemo k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, zahtevo s sklepom zavržemo.
<p>Preverimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da so katastrska občina, številke stavb in številke delov stavb zapisani v glavi vprašalnika enaki kot v elaboratu;</li> <li>- obstoj vseh potrebnih vprašalnikov (obrazec Podatki o stavbi in ustrezno število obrazcev Podatki o stanovanju in Podatki o nestanovanjskem delu);</li> <li>- ali so vprašalniki popolno izpolnjeni.</li> </ul> <p>Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati).</p>												
	d) Ali je v elaboratu primerjalni seznam ?	●		●		●					●	NE! Pozovemo k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, zahtevo s sklepom zavržemo.

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	spremenba št. stavbe ali št. dela stavbe	spremenba lege, oblike ali površine	spremenba dejanske rabe	spremenba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
	<p>Primerjalni seznam se izdelava v postopku izdelave elaborata za vpis stavbe in v postopku izdelave elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravno močne sodne odločbe ali sodne poravnave za stavbo, ki ima dele stavbe vpisane po ZPPLPS. Priporočilo je, da se preštevilčbe delov stavb ne izvajajo, saj s tem povzročamo nepotrebne spremembe v naših bazah, kot tudi v zemljiški knjigi in s tem posledično tudi možnost napak. Pri spremembi številke stanovanja in poslovnega prostora se izdelava primerjalni seznam z vsebino definirano v Uredbi o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov.</p>											
	e) Ali so priložene vse datoteke, ali so datoteke pravilne ter skladne z analognim elaboratom ?	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NE! Pozovemo k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, zahtevamo s sklepom zavržemo.
	<p>Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe ter pri izbrisu stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati). Pri vloženem predlogu za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravno močne sodne odločbe ali sodne poravnave pozovemo k dopolnitvi elaborata na podlagi ZUP-a. Preverimo, ali je priložena xml datoteka in datoteke za digitalni arhiv, ali so datoteke pravilne. Preverimo, če je tloris stavbe lokacijsko pravilen in ustrezen glede na zemljišče pod stavbo (le to mora biti manjše ali enako tlorisu stavbe). Preverimo logičnost višin. Preverimo, ali so uporabne površine računane pravilno glede na dejanske rabe delov stavbe. Preverimo, če se podatki v xml datoteki ujemajo s podatki v elaboratu.</p>											

Zaporedna številka	Kaj je predmet preizkusa?	vpis stavbe v KS	ponovni vpis stavbe	sprememba št. stavbe ali št. dela stavbe	sprememba lege, oblike ali površine	sprememba dejanske rabe	sprememba št. stanovanja ali posl. prostora	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe	vpis novega dela stavbe	izbris stavbe ali dela stavbe	sodna	Kako ukrepamo, če preizkus ni uspešen?
	f) Ali so v elaboratu upoštevani deli stavbe, vpisani po ZPPLPS ?	●										NE! Poziv k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, se zahteva s sklepom zavrže.
Preverimo, ali se je ohranila povezava med lokacijo in lastništvom že vpisanih delov stavbe po ZPPLPS.												
	g) Ali je v elaboratu pravilen podatek o povezavi stavbe in dela stavbe z registrom prostorskih enot ?	●	●	●	●	●		●	●	●	●	NE! Poziv k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, se zahteva s sklepom zavrže.
Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe ter pri izbrisu stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati).												
Če stavba ali del stavbe nima naslova in stranka ni vložila zahteve za določitev HŠ, jo ne pozivamo na vložitev zahteve za določitev hišne številke.												
	h) Ali je v elaboratu pravilen podatek o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom?	●	●	●	●	●		●	●	●	●	NE! Poziv k dopolnitvi elaborata. Če elaborat v roku ni dopolnjen, se zahteva s sklepom zavrže.
Preizkus se ne izvede v primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe (če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče), podatka o številu etaž, o pritlični etaži, o številki etaže dela stavbe ter pri izbrisu stavbe (elaborata spremembe podatkov ni treba izdelati).												
Če je hkrati vložena tudi zahteva za evidentiranje zemljišča pod stavbo in parcelacije, kjer se zemljišče pod stavbo evidentira na novi parceli, je potrebno v elaboratu navesti novo parcelno številko.												



## 8 VPIS STAVBE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

### 8.1 Splošno

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (prvi odstavek 1. člena ZZK-1). Da bi lahko pravice delovale absolutno (*erga omnes*), morajo biti javno objavljene, tako da se lahko z njimi seznanijo tretje osebe. Absolutnost ni splošna značilnost pravic, ampak rezervirana le za določene pravice. Osrednje mesto med absolutnimi premoženjskimi pravicami zavzemajo stvarne pravice.

Vpis v javni register prevzema pri nepremičninah podobno vlogo, kot jo ima posest pri premičninah. Tudi pri premičninah je posest modus za pravnoposlovno pridobitev stvarnih pravic. Na posesti je zgrajena tudi domneva lastninske pravice. Domneva se, da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik (drugi odstavek 11. člena SPZ). Drugače povedano, domneva se, da temelji posest na veljavnem pravnem naslovu. Pri nepremičninah velja domneva za tistega, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Domneva se, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (prvi odstavek 11. člena SPZ). Na tej osnovi pa je zgrajeno tudi načelo zaupanja. Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (10. člen SPZ).

(Vrenčur, 2004)

### 8.2 Različne oblike lastnine na stavbi (temeljni pojmi)

#### Lastninska pravica

- Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.
- Je najširša in najmočnejša stvarna pravica.
- Lastninska pravica je enovita pravica in je enaka ne glede na to, kdo je oseba, ki ji pravica pripada.

## **Solastnina**

- Na nerazdeljeni stvari (stavbi) obstaja ena lastninska pravica
- Na stavbi ima lahko več oseb lastninsko pravico, razdeljeno v obliki solastninskih deležev - SOLASTNINA
- Pogoj za obstoj solastnine je, da je delež vsakega izmed solastnikov določen v razmerju s celoto
- Če solastninski deleži niso določeni se domneva, da so enaki
- S svojim deležem na stvari lahko vsak solastnik prosto razpolaga. To pomeni, da lahko svoj delež odsvoji drugemu solastniku ali tretji osebi, ki s tem stopi na njegovo mesto v skupnosti solastnikov
- S pogodbo si lahko solastniki določijo kateri del spada h komu, načeloma pa so vsi solastniki vsega po solastniških deležih.

## **Skupna lastnina**

- Skupna lastnina je lastnina več oseb, pri kateri deleži posameznih skupnih lastnikov niso vnaprej določeni.
- Skupni lastniki ne morejo razpolagati s svojim deležem na skupni lastnini samostojno, dokler se ne opravi delitev stvari sli dokler se skupna lastnina ne spremeni v solastnino. (skupna lastnina zakoncev, skupna lastnina pri dedovanju)

## **8.3 Etažna lastnina**

### **8.3.1 Temeljni pojmi**

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela stavbe in solastnina skupnih delov. Nastane na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in vpisom v zemljiško knjigo. Kot oblika lastninske pojavnosti in njen vpis v zemljiško knjigo sta neločljivo povezana. Z vpisom etažne lastnine v zemljiško knjigo izpolnimo konstitutivni pogoj njenega nastanka oz. nastanka etažne lastnine.

Gledano nazaj je nejasna in nepopolna zakonska ureditev etažne lastnine je omogočala njeno oblikovanje izven pravnega sistema. Sklepali so se pravni posli in prenosi lastništva brez pravne zaščite. Na izdelanih aktih pravnih podlag so se, za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vedno pojavljala tehnična vprašanja. Rešitev je bila v katastrskih podatkih, ki so omogočili nastavitve osnovnega vložka in podvložke. S pravnim aktom omogočimo vpis solastnine v lastninski list osnovnega vložka.

Pomembno je omeniti stabilnost osnovnega vložka in spreminjanje podvložkov. SPZ v poglavju o etažni lastnini jasno postavi pogoj konstitutivnosti vpisa.

Vpis etažne lastnine temelji na:

- Fizični delitvi nepremičnine - postopki povezani v katastru stavb
- Pravni delitvi stavbe – izhajajoče iz pravnega akta, ki je podlaga za nastanek etažne lastnine

Pravne posledice nastanejo šele z vpisom v zemljiško knjigo, ko pride do vpisa nove nepremičnine oziroma posameznega dela stavbe

Izvedba vpisa je povsem odvisna od načina oblikovanje etažne lastnine:

- Pri novogradnjah so obveznosti investitorja (podlaga ZZK in ZVKSES)
- Pri delitvi obstoječega objekta je izvedba vpisa odvisna od oblikovanja sporazuma med solastniki oziroma sodne odločbe

Težave, ki ob tem nastanejo so:

- Posebne oblike pojavnosti, kot so posebni skupni deli
- Vpis zemljišč kot atrijskih parcel (4. odstavek 20. člena SZ-1 - Del zemljišča, ki ima svojo parcelno številko in je s pravnim poslom ali odločbo sodišča določen kot sestavni del stanovanja (atrij, odmerjeno parkirno mesto), se šteje za del stanovanja in ne kot poseben skupni del).
- Možnost seznanjanja z vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih in predvsem sklepih etažnih lastnikov, ki učinkujejo tudi proti pravnim naslednikom

### 8.3.2 Pravna razmerja etažne lastnine, pred uveljavitvijo ZZK-95 (16.7. 1995)

Bistveni problemi:

- Določitev zemljišča, ki je podlaga za nastavitev ZK vložka etažne lastnine
- Določitev pravnega razmerja med etažnimi lastniki kot solastniki skupnih delov
- Obstoj listin, ki omogočajo vpis pravice na posameznem delu stavbe

ZPPLPS je začasno odpravil nekatere formalne ovire za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo

Bistvene značilnosti, ki so se pojavile v tem obdobju:

- Poseben postopek odmere zemljišča
- Posebne določbe glede etažnega načrta
- Omogočanje delnih vpisov v ZK
- Posebna domneva glede primernosti listin
- Taksne spodbude

ZPPLPS kot začasen predpis je prenehal veljati, vendar nekatere njegove pravne posledice ostajajo še naprej v veljavi:

- Drugi odstavek 248. člena ZZK-1 izrecno podaljša veljavnost določbe 6. člena ZPPLPS
  - Ne glede na določbo 17 (150). člena ZZK sodišče dovoli vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe na podlagi pogodbe o prodaji posameznega dela stavbe po določbah SZ in uredbe o izvedbi stanovanjskih hiš in stanovanj prevzetih od organa in organizacij bivše SFRJ in JLA (Uradni list RS, št. 61/92 - v nadaljnjem besedilu: uredba). V primeru prodaje posameznega dela stavbe po določbah SZ in uredbe se šteje, da je oseba iz prvega odstavka 17 (150). člena ZZK prodajalec iz te pogodbe.

- Šteje se, da so imeli z dnem uveljavitve zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 - v nadaljnjem besedilu: ZLN DL) na zemljišču, na katerem stoji stavba (v nadaljnjem besedilu: stavbišče) iz 1. člena tega zakona, pravico uporabe imetniki pravic na posameznih delih stavbe.
- ZPPLPS ni bil sistemski zakon in je dopuščal "invalidne vpise" - posamezne v ZK

### 8.3.3 Postopek vpisa stavbe v zemljiško knjigo

Vpis etažne lastnine ureja 184. člen ZZK-1 in določila uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi. Za vpis etažne lastnine se odpre poseben vložek (v primeru odpisa parcele zaradi različnega lastniškega stanja) ali spremeni sestavo obstoječega vložka, ki je sestavljen iz osnovnega vložka in ustreznega števila podvložkov.

V osnovni vložek se vpišejo vsi skupni deli stavbe. Posebni skupni deli se ne vpisujejo v osnovni vložek, temveč v podvložke. V B list osnovnega vložka se vpišejo solastniški deleži v korist vsakokratnih etažnih lastnikov, izraženi v obliki ulomkov. Namesto imena solastnika se vpiše identifikator vsakemu solastniku pripadajočega posameznega dela. Ta identifikator izhaja iz evidence katastra stavb. Podobno velja tudi za vpise v C list, saj parcel v osnovnem vložku ni možno samostojno bremeniti. Dovoljeno je le v primeru služnosti ali npr. zaznambi statusa kulturnega spomenika.

V primerjavi z osnovnim vložkom so podvložki praktično pomembnejši, saj se tu opravlja večina vpisov. V podvložke se vpisuje posamezne dele stavbe v etažni lastnini in posebne skupne dele, kjer je lastninsko stanje drugačno kot stanje na parceli vpisani v osnovnem vložku. Število podvložkov je odvisno od notranje ureditve stavbe.

Tudi zgradba podvložka je enaka zgradbi osnovnega vložka:

- Evidenčni list A – navedba zveze z osnovnim vložkom

- A1 – predmet vloška (stanovanje, poslovni prostor) vpisan z identifikacijskim znakom.
- Evidenčni list B – navedba podatka o lastninski pravici, kot tudi o spremembi lastništva
- Evidenčni list C – potrebno je razlikovati med podvložki, v katere so vpisani posamezni deli in podvložki, v katere so vpisani posebni skupni deli. Posebni skupni deli so v pravnem prometu, tako da se v evidenčni list vpisujejo samo podatki o vseh stvarnih in obligacijskih pravicah, ki so možne na posameznem delu stavbe

#### 8.3.4 Oblikovanje etažne lastnine

Glede na 188. člen ZZK-1 dovoli zemljiškoknjižno sodišče vpis etažne lastnine na predlog lastnika oz. solastnika zemljiške parcele, na kateri je zgrajena stavba, na kateri se oblikuje etažna lastnina.

Podlaga za oblikovanje etažne lastnine je akt o oblikovanju etažne lastnine, ki je lahko:

- Enostranski pravni posel lastnika nepremičnine o oblikovanju etažne lastnine (108. in 109. člen SPZ),
- Večstranski pravni posel vseh solastnikov nepremičnine o delitvi solastnine v etažno lastnino (108. člen SPZ)
- Pravnomočna sodna odločba, izdana v nepravdnem postopku, ki nadomesti pravni posel vseh solastnikov (110. člen SPZ)

Akt o oblikovanju etažne lastnine mora vsebovati:

- Izjavo volje lastnika oz. solastnikov, da se lastninska pravica preoblikuje v etažno lastnino,
- Identifikacijski znak nepremičnine, ki je predmet oblikovanja etažne lastnine (parcelne številke, katastrsko občino, ID stavbe in dela stavbe),
- Identifikacijski znak in natančen opis posameznih delov,
- Določitev solastniških deležev na skupnih delih, ki so povezani z lastninsko pravico na posameznih delih,
- Določitev morebitnih skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih

Na podlagi 131. člena ZZK-1 mora lastnik zemljiške parcele vložiti predlog za vpis etažne lastnine, katerih obvezne priloge so akt o oblikovanju etažne lastnine, Sklep GURS, in ostali akti, ki izkazujejo spremembe v lastništvu .

Za odnose med etažnimi lastniki je ključnega pomena razmerje med njihovimi deleži na skupnih delih. Ti deleži se določijo v sporazumu o delitvi, enostranskem pravnem poslu ali sodni določbi, ki je pravna podlaga za nastanek etažne lastnine. Podrobneje pa se opredelijo pravice in obveznosti v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

Sporazum o delitvi mora vsebovati:

- imena etažnih lastnikov,
- zemljiškoknjžno označbo nepremičnin,
- natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov,
- opis skupnih delov in
- določitev solastniških deležev na skupnih delih
- ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki v obsegu, določenem s prvim odstavkom 116. člena SPZ

S pogodbo o medsebojnih razmerjih, etažni lastniku urejajo zlasti:

- opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike, če odstopajo od določila 115. člena SPZ,
- način oblikovanja rezervnega sklada, če presega najnižji znesek iz tretjega odstavka 119. člena SPZ;
- morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini;
- način uporabe skupnih delov;
- namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini;
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- način upravljanja skupnih delov;
- uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene;

- zavarovanje zgradbe kot celote;
- pooblastila upravnika, če odstopajo od 118. člena SPZ.

### **8.3.6. Vzpostavitev etažne lastnine glede na Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL)**

Čeprav je država v preteklosti z zakonodajnimi ukrepi, predvsem z Zakonom o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS), skušala olajšati oblikovanje etažne lastnine in vpisovanje večstanovanjskih stavb v zemljiško knjigo, ostaja okrog 300.000 nepremičnin še vedno nevpisanih oziroma je na njih kot lastnik vpisan še investitor (npr. gradbeno podjetje, ki danes morda sploh ne obstaja več) ali še zgodnejši lastnik parcel, na katerih je stavba postavljena. To hkrati pomeni, da tudi medsebojni odnosi med lastniki stanovanj niso ustrezno urejeni oziroma gre za solastnino, s katero je povezana kopica tveganj in slabosti.

Sprejem ZVEtL-a je posledica dejstva, da okrog 300.000 nepremičnin v Sloveniji še ni vpisanih v zemljiško knjigo ali pa je kot lastnik vpisan še nekdo drug (npr. Gradbeno podjetje - investitor, kmet, ki je dal zemljišče za gradnjo, ...), ne pa dejanski lastniki stanovanj. Tako stanje pomeni oviro za promet z nepremičninami in za pridobivanje kreditov, predstavlja pa tudi številna tveganja za ljudi, ki živijo v stanovanjih, formalno pa niso njihovi lastniki.

Državni zbor je aprila 2008 sprejel Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), ki omogoča, da se postopek oblikovanja etažne lastnine in vpisa v zemljiško knjigo izvede na predlog enega samega predlagatelja (ki je lastnik stanovanja v večstanovanjski stavbi), ne glede na to, ali se ostali sostanovalci (solastniki) s tem strinjajo ali ne.

Postopek za vzpostavitev etažne lastnine se po ZVEtL začne na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe (stanovanja). To je oseba, ki po splošnih pravilih ne bi izpolnjevala pogojev za vpis svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, kar predvsem pomeni, da ne



razpolaga z notarsko overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom, ki se nanaša na njegovo stanovanje.

V klasičnem postopku se za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo zahteva notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo. V postopku po ZVEtL zadostuje, da oseba, ki želi vpisati svojo lastninsko pravico na stanovanju, sproži postopek za vpis etažne lastnine in da v njem predloži listino o pravnem poslu, s katerim se prenaša lastninska pravica (največkrat bo to kupoprodajna pogodba med predlagateljem postopka in prodajalcem/investitorjem ali veriga prodajnih pogodb, če se je stanovanje večkrat prodalo).

Če listine o pravnem poslu ni mogoče predložiti (izgubljena, stanovanje se je prodalo ipd.), se predlagatelj postopka lahko sklicuje na priposestevanje, kar pomeni, da za pridobitev lastninske pravice po ZVEtL zadostuje, da je v stanovanju živel (izvrševal posest) vsaj 10 let.

Sodišče v postopku po uradni dolžnosti oblikuje etažno lastnino (izdelava elaborata s strani sodnega izvedenca geodetske stroke) in izvede vse potrebne vpise v zemljiški knjigi.

Čeprav lahko postopek sproži posameznik, lastnik stanovanja, pa se stroški postopka poplačajo iz rezervnega sklada, kar pomeni, da se dejansko delijo med vse stanovalce.

Zvetl tako dejansko ponuja enostavno in poceni možnost, da se po dolгих letih kaosa zemljiškoknjižno stanje večstanovanjskih stavb končno uredi, s tem pa odpravijo tveganja, ki jih tako neurejeno stanje prinaša.

## 9 ZAKLJUČEK

Zagotoviti pravno varstvo lastnikom nepremičnin in vzpostaviti pogoje za delovanje trga nepremičnin je ena temeljnih nalog vsake pravno urejene države. Brez urejenih geodetskih oziroma nepremičninskih evidenc bi se te naloge težko opravljale.

Podatki o zemljiščih, stavbah in njim sorodne vsebine tvorijo osnovo nepremičninskih evidenc. Zaradi različnih zgodovinskih razlogov, večinoma tehnične narave, imajo ti podatki na videz različno težo, pa vendar tvorijo nek končen rezultat ali drugače rečeno podatek, ki je na koncu uporaben v vseh evidencah, kot verodostojen, uradno veljaven podatek. Državne nepremičninske evidence morajo biti točne, vzdrževane, javne in uporabnikom enostavno dostopne in prikazane. Ažurni digitalni podatki in informacijsko podprti procesi njihovega vodenja in vzdrževanja so cilj vsake moderne družbe ter ogledalo urejenosti države.

Pričakovanja in potrebe uporabnikov informacijskega sistema za evidentiranje nepremičnin naraščajo tudi zaradi procesov evropske integracije in odpiranja meja za pretok kapitala. Vlagatelji oziroma banke od državnega informacijskega sistema za evidentiranje nepremičnin želijo dobiti hitro in zanesljivo informacijo o lastnostih nepremičnin, v katere vlagajo kapital. Informatizacija vsem uporabnikom omogoča hitrejšo in enostavnejšo uporabo podatkov. Temu v veliki meri pripomore razvoj sistema distribucije podatkov, ki prek svetovnega spleta omogoča javni vpogled v podatke. Temeljno vprašanje, povezano z informatizacijo oziroma posodobitvijo obstoječega sistema vodenja, vzdrževanja in uporabe podatkov o nepremičninah, ni več informatizacija da ali ne, temveč le še, kdaj in kako.

Cilj naloge je bil predstaviti, t.i. udeležencu procesa, del poti oziroma potek skozi nepremičninske evidence, od vrisa stavbe v zemljiški kataster, vpisa stavbe v kataster stavb do vpisa v zemljiško knjigo, ki z razliko od prvih dveh, ki nudita in hranita tehnične informacije, slednja pa nepremičnino pravno zaščiti. Tavanje med uradi in neprepoznavnost razlike med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo je še vedno značilno za neuke stranke. Marsikdo pade na to pot s kakšne stran poti, kot je primer naročila za določitev hišne številke in naslova. Po ugotovitvi, da stavba ni ne vrisana v zemljiški kataster, ne vpisana v kataster stavb in po možnosti še na sosedovem zemljišču je rešitev problema več ali manj nazorno opisana.

Uporabnost vsebine naloge je v veliki meri odvisna od informacijskega sistema, saj so danes podatki že več ali manj vsakemu dostopni. Povezati podatke in prikazati vsebine evidenc in njihovo uporabnost je za uporabnika velikega pomena. Dejstvo je, da se mlajši uporabniki vse več poslužujejo spletnih strani in iščejo informacije o postopkih, medtem ko starejše generacije še vedno uporabljajo t.i. ustno izročilo.

Rezultati naloge se štejejo v osveščenosti lastnikov nepremičnin, ažurnosti geodetskih evidenc in njihovih skrbnikov ter nazadnje v zakonodaji, ki v primeru neaktivnosti lastnikov in skrbnikov evidenc, poskrbi za osveščenost in ažurnost.

## VIRI

Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS:

<http://www.gu.gov.si/> (21.12.2009)

Juhart, M., Tratnik, M. 2007, Stvarno pravo, Ljubljana, Gv Založba d.o.o., 716.

Juhart, M. 2001, Apartment registration development, Real estate registration modernization project, 1-4.

Obligacijski zakonik UL RS, št. 83/01: 8346-8442.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb UL št. 22/07: 2707-2723.

Stvarnopravni zakonik UL RS, št. 87/02: 9559-9583.

Tratnik, M, Vrenčur, R. 2008. Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo, 104-150.

Vrenčur, R. 2004. Uvod v zemljiškoknjižno pravo s praktičnimi primeri in sodno prakso, Ljubljana, Narodna univerzitetna knjižnica, Ljubljana: 90.

Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN UL RS št. 47/06: 5029-5189.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot - ZENDMPE UL RS, št. 52/00: 6921-6936.

Zakon o geodetski dejavnosti - ZgeoD UL RS št. 08/00: 949-955.

Zakon o graditvi objektov - ZGO-1 UL RS, št. 102/2004:12358-12407.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo – ZPPLPS UL RS, št. 47/03:5469-5472.

Zakon o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt UL RS, št. 33/07: 4585-4602.

Zakon o splošnem upravnem postopku - ZUP UL RS št. 24/06: 2477-2513.

Zakon o upravnih taksah - ZUT UL RS, št. 42/07: 5786-5806.

Zakon o urejanju prostora – ZureP-1 UL RS, št. 67/02: 13057-13083.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL UL RS, št. 45/08: 5000-5004.

Zakon o zemljiški knjigi - ZZK-1 UL RS, št. 58/03: 6717-6756.



## PRILOGA B: PRIKAZ POSTOPKA V PRAKSI

### VLAGATELJ

KERAMONT TRGOVINA IN STORITVE D.O.O  
Na Obrh 35  
8330 Metlika

### OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA ČRNOMELJ

### ZAHTEVA Z VEČ ZAHTEVKI

Podpisani vlagatelj vlagam zahtevo z naslednjimi zahtevki

REPUBLIKA SLOVENIJA MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA NOVO MESTO	
Prejeto:	09 -02- 2009
Šifra zadeve:	02M2-429/2009

#### 1. Evidentiranje zemljišča pod stavbo

na parc. št. 4583, 4584 v katastrski občini METLIKA

Stavba je večstanovanjska

Stavba je evidentirana v katastru stavb.  
Št. stavbe 1124

#### 2. Vpis spremembe vrste rabe, katastrske kulture in katastrskega razreda

a. sprememba vrste rabe

na parc. št. 4583, 4584 v katastrski občini METLIKA

#### 3. Uvedba postopka evidentiranja parcelacije

Parcelacija - združitev in delitev parcel  
parc. št. 4583, 4584 v katastrski občini METLIKA

Zahtevi prilagam

Elaborat, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje Geodetske storitve, Zdravko Jurkaš s.p., Zadružna cesta 8/L, Črnomelj

- pooblastilo z dne 02.02.2009 za vložitev zahteve

V Črnomelj dne 09.02.2009

Žig oz. štampljka

  
podpis vlagatelja

Po Zakonu o upravnih taksah - ZUT-UPB3 (Uradni list RS, št. 42/2007) je treba plačati upravno takso:

- za vlogo po tarifni št. 1 v višini 50 točk oz. v znesku 3,5450 EUR
- za sklep oz. odločbo po tarifni št. 3 v višini 200 točk oz. v znesku 14,1800 EUR

Taksa je plačana:

- z gotovino na blagajni. 9.2.2009



**GEODETSKE STORITVE**  
**ZDRAVKO JURKAŠ s.p.**  
Zadružna 8L, 8340 ČRNOMELJ  
Tel. 07/35 69 900

## POOBLASTILO

Podpisani **KERAMONT trgovina in storitve d.o.o, Na Obrh 35, 8330 Metlika,**  
pooblaščam

Geodetske storitve Zdravko Jurkaš s.p., Zadružna cesta 8/L, 8340 Črnomelj

**DA V MOJEM IMENU, V UPRAVNEM POSTOPKU UREJANJA IN SPREMINJANJA  
MEJ, NA GEODETSKO UPRAVO ČRNOMELJ**

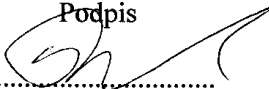
vloži zahtevek:

- za spremembo vrste rabe,
- za evidentiranje zemljišča pod stavbo,
- za parcelacijo

in priloži elaborat geodetske izmere, vse v katastrski občini Metlika (1515)

Pooblastilo velja tudi za sprejem vseh morebitnih listin v zvezi s popravki in  
dopolnitvami geodetskega elaborata izmere.

V Črnomlju, dne 19.12.2008.....

Podpis  
  
.....  
**KERAMONT**  
d.o.o.  
**METLIKA 8**

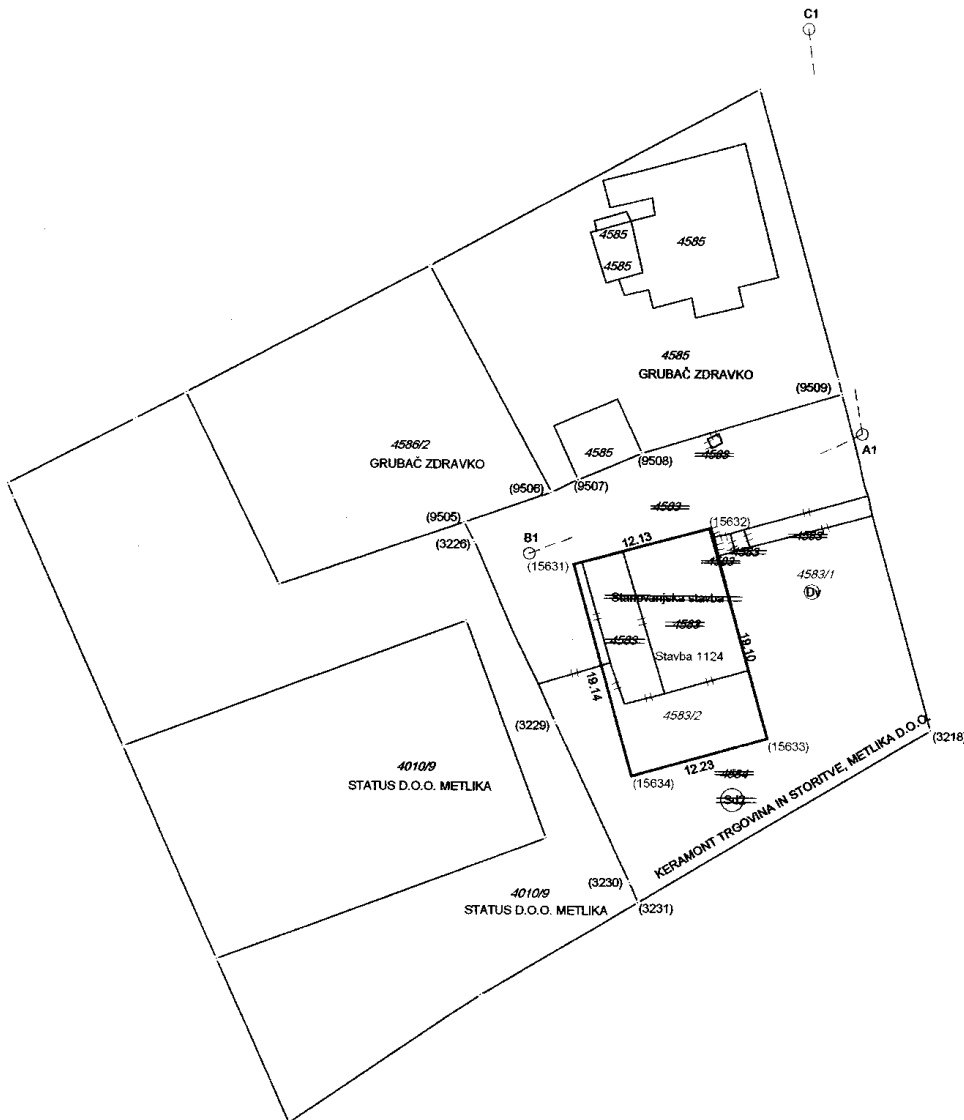
**GEODETSKE STORITVE**  
**ZDRAVKO JURKAŠ s.p.**  
Zadružna 8L, 8340 ČRNOMELJ  
Tel. 07/35 69 900

---



①

SKICA TERENSKE MERITVE					
KATASTRSKA OBČINA		PRIBLIŽNO MERILO	1 : 500	Izdelal dne:	Ime in priimek
ŠT.VLOGE	159/2008	IDPOS	00000000	19.12.2008	Zdravko Jurkaš



**GEODETSKE STORITVE**  
**ZDRAVKO JURKAŠ s.p.**  
Zadružna 8L, 8340 ČRNOMEĚJ  
Tel. 07/35 69 900

**Obrazec K - 0**

## ELABORAT

Vrsta elaborata: **VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**

Katastrska občina:	<b>1515 - METLIKA</b>
Številka stavbe:	<b>1124</b>

### Podjetje, ki je elaborat izdelalo:

Ime in naslov podjetja:	Matična številka podjetja:	žig in podpis odgovorne osebe:
<b>Geodetske storitve Zdravko Jurkaš s.p., Zadružna cesta 8/L, 8340 Črnomelj</b>	<b>1830961000</b>	

### Elaborat je izdelal:

Ime in priimek:	Datum izdelave:	žig in podpis odgovorne osebe:
<b>Zdravko Jurkaš, geod. teh.,</b>	<b>19.12.2008</b>	

### Elaborat potrjuje:

Ime in priimek:	Datum potrditve:	žig in podpis odgovorne osebe:
<b>Miha Ban, uni. dipl. inž. geod.</b>	<b>19.12.2008</b>	

Ta elaborat ima 7 strani

Povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot

Obrazec K - 1

Številka stavbe: **1515 - 1124**

Datum: **19.12.2008**

**Podatki o parcelah:**

Šifra katastrske občine:	Ime katastrske občine:	Parcela:	Opis povezave stavb in parcele:
<b>1515</b>	<b>METLIKA</b>	<b>4583</b>	<b><i>Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.</i></b>
<b>1515</b>	<b>METLIKA</b>	<b>4584</b>	<b><i>Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.</i></b>

**Podatki o naslovu:**

Občina:	Naselje:	Ulica:	Hišna številka:	Dodatek k hišni številki:
<b>Metlika</b>	<b>Metlika</b>	<b><i>Cesta bratstva in enotnosti</i></b>	<b>116</b>	

**Podatki o upravnih aktih:**

--

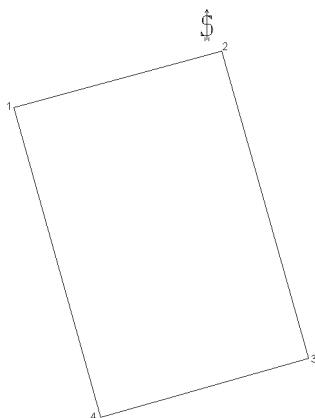
**Legra in oblika stavbe** **Obrazec K - 2**

Številka stavbe: **1515 - 1124**

Datum: **19.12.2008**

**Tloris stavbe:**

**M = 500**



**Koordinate točk tlorisa v metrih:**

Številka	Y	X
1	524988.27	55800.51
2	524974.59	55796.64

Številka	Y	X
3	524968.87	55817.06
4	524982.56	55820.82

**Višine stavbe nadmorska višina v metrih:**

Višina stavbe:		<b>10.61</b>	Navpičen prerez stavbe:  
Višina najnižje točke stavbe:	<b>H1</b>	<b>148.74</b>	
Višina najvišje točke stavbe:	<b>H2</b>	<b>159.35</b>	
Karakteristična višina:	<b>H3</b>	<b>151.71</b>	
Število etaž:		<b>3</b>	

Načrt stavbe

Obrazec K – 3N

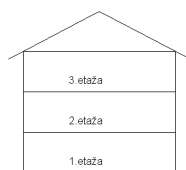
Številka stavbe: 1515 - 1124

Datum: 19.12.2008

Značilni prerezi stavbe:

M=500

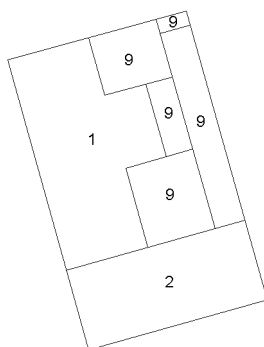
Prerez



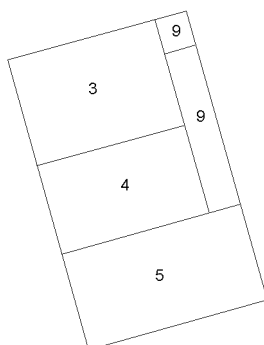
Tlorisi delov stavbe po etažah:

M=500

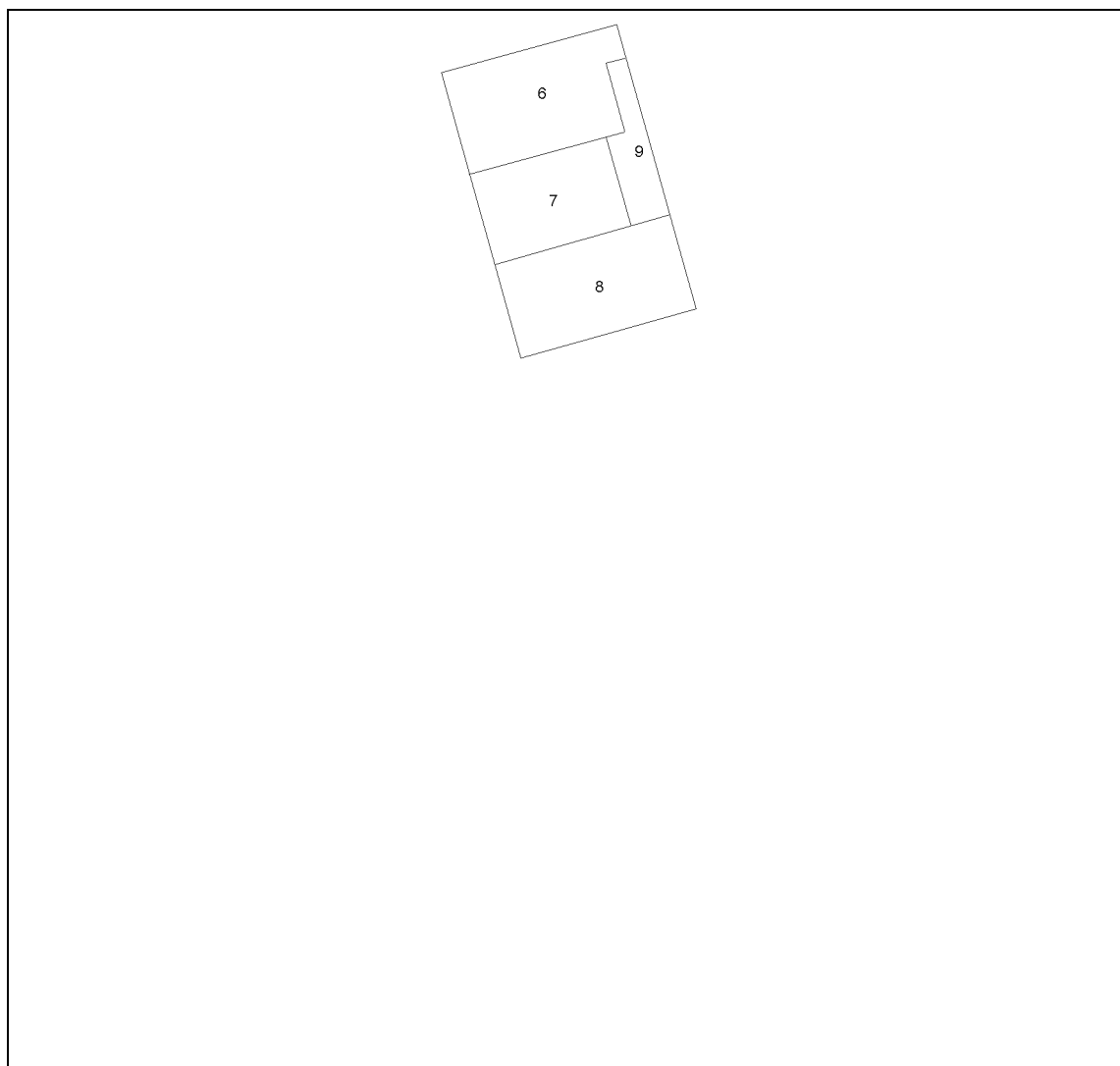
1.etaža



2.etaža



3.etaža



**Podatki o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K - 3P**

Številka stavbe: **1515 - 1124**

Datum: **19.12.2008**

**Površine delov stavbe:**

Površina dela stavbe = uporabna površina dela stavbe + vsota površin prostorov glede na namen uporabe

Številka dela stavbe:	Uporabna površina (m <sup>2</sup> ):	Namen uporabe prostora:	Površina prostora glede na namen uporabe (m <sup>2</sup> ):	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> ):
<b>1</b>	<b>47.51</b>	<b>3-Odprt balkon</b>	<b>3.67</b>	<b>51.18</b>
<b>2</b>	<b>57.23</b>	<b>3-Odprt balkon</b>	<b>3.04</b>	<b>60.27</b>
<b>3</b>	<b>49.40</b>	<b>4-Zaprt balkon</b>	<b>2.93</b>	<b>52.33</b>
<b>4</b>	<b>45.86</b>			<b>45.86</b>
<b>5</b>	<b>55.51</b>	<b>4-Zaprt balkon</b>	<b>2.81</b>	<b>58.32</b>
<b>6</b>	<b>59.50</b>	<b>4-Zaprt balkon</b>	<b>2.83</b>	<b>62.33</b>
<b>7</b>	<b>46.82</b>			<b>46.82</b>
<b>8</b>	<b>55.52</b>	<b>4-Zaprt balkon</b>	<b>2.83</b>	<b>58.35</b>
<b>9</b>	<b>114.90</b>			<b>114.90</b>

**Deli stavbe**

Številka dela stavbe:	Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	Površina (m <sup>2</sup> ):	Dejanska raba dela stavbe:	Št. etaže:	Občina:	Naselje:	Ulica:	Hišna številka, dodatek k HŠ:
1	1	51.18	1122102 stanovanjska	1	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
2	2	60.27	1122102 stanovanjska	1	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
3	3	52.33	1122102 stanovanjska	2	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
4	4	45.86	1122102 stanovanjska	2	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
5	5	58.32	1122102 stanovanjska	2	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
6	6	62.33	1122102 stanovanjska	3	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
7	7	46.82	1122102 stanovanjska	3	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
8	8	58.35	1122102 stanovanjska	3	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116
9		114.90	13 skupna raba	1	Metlika	Metlika	Cesta bratstva in enotnosti	116



**Podatki o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K - 3P**

**Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe:**

Stanovanjska raba:	Nestanovanjska raba:	Skupna raba:
<b>435.46</b>	<b>0.00</b>	<b>114.90</b>

Dejanska raba stavbe:	Skupna površina stavbe (m <sup>2</sup> ):
<b>STANOVANJSKA</b>	<b>550.36</b>

**Lastniki / upravljavci dela stavbe:**

Številka dela stavbe:	Ime in priimek ali ime firma:	Lastnik Uporabnik Upravljavec	Matična številka:	Naslov:
1	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
2	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
3	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
4	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
5	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
6	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
7	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
8	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Lastnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>
9	<b>Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi</b>	<b>Uporabnik</b>	<b>Glej navedbe pri posameznih</b>	<b>Glej navedbe pri posameznih lastnikih</b>
9	<b>KERAMONT trgovina in storitve</b>	<b>Uporabnik</b>	<b>9957122030003</b>	<b>Na Obrh 35, 8330 Metlika</b>



REPUBLIKA SLOVENIJA


MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA NOVO MESTO

Geodetska pisarna Črnomelj

K.o.: 1515 Metlika  
IDPOS: 6354

Številka dokumenta: 02112-129/2009-2  
Datum izdaje: 23.02.2009

..... *OGU Novo mesto* ..... *potrjuje*,  
(navedba upravnega organa)  
da je odločba sklep šifra *02112-129/2009-2*  
(ustrezno obkroži)  
izdana dne *23.2.09* ..... postala  
- dokončena dne *11.3.09*  
- pravno močena dne .....  
(ustrezno označi)  
Šifra: .....  *[Signature]*  
..... podpis uradne osebe

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Novo mesto izdaja na podlagi 21. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZgeoD (Uradni list RS, št. 8/00, 110/02-ZGO-1 in 47/06-ZEN) in 13. člena Uredbe o določitvi območnih geodetskih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev (Uradni list RS, št. 49/00) na zahtevo, ki jo je vložila stranka

**Keramont trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na obrh 35, 8330 Metlika1**

v postopku EVIDENTIRANJA PARCELACIJE, EVIDENTIRANJE ZEMLJIŠČA POD STAVBO in VPISU STAVBE V KATASTER STAVB naslednjo

## ODLOČBO

1. V katastrski občini 1515 Metlika se v postopku evidentiranja parcelacije parceli 4583 in 4584 združita in delita na parceli 4583/1 in 4583/2.
2. Grafični prikaz in stanja parcel po opravljeni parcelaciji z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami in vpisanimi parcelnimi številkami je priloga temu aktu.
3. Stroškov postopka ni.

in

## SKLEP

1. V zemljiškem katastru se na parceli 4583 v katastrski občini 1515 Metlika evidentira zemljišče pod stavbo.
2. Stavba s številko 1515-1124 z naslovom METLIKA, CESTA BRATSTVA IN ENOTNOSTI 116, ki je povezana s parcelo 4583/2 v katastrski občini 1515 METLIKA, se vpiše v kataster stavb.

Kolodvorska cesta 30a, SI-8340 Črnomelj, Slovenija  
telefon: 07 306 23 80, telefaks: 07 306 23 88, www.gu.gov.si, e-pošta: pisarna.gucnom@gov.si

3. Stavbi in delom stavbe se določijo številke, površine in dejanska raba, delom stavbe pa tudi številka stanovanja ali poslovnega prostora, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (v m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe
1515-1124-1	1	51.18	1122102-stanovanjska
1515-1124-2	2	60.27	1122102-stanovanjska
1515-1124-3	3	52.33	1122102-stanovanjska
1515-1124-4	4	45.86	1122102-stanovanjska
1515-1124-5	5	58.32	1122102-stanovanjska
1515-1124-6	6	62.33	1122102-stanovanjska
1515-1124-7	7	46.82	1122102-stanovanjska
1515-1124-8	8	58.35	1122102-stanovanjska
1515-1124-9		114.90	13-skupna raba
SKUPAJ NETO TLOORISNA POVRŠINA STAVBE		550.36 m <sup>2</sup>	
DEJANSKA RABA STAVBE		1122102-stanovanjska	

**Obrazložitev:**

Vse navedbe v obrazložitvi v katastrski občini 1515 Metlika.

Podjetje Keramont trgovina in storitve d.o.o., Na obrh 35, 8330 Metlika je, dne 9.2.2009, na Območni geodetski upravi Novo mesto vložilo zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja parcelacije, evidentiranja zemljišča pod stavbo in vpis stavbe v kataster stavb.

Zahtevi je bil priložen ustrezen elaborat, ki ga je, po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 - Odločba US) in Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/07 in 26/07), izdelalo geodetsko podjetje Jurkaš Zdravko s.p. z dovoljenjem za opravljanje geodetskih storitev. Elaborat je potrdil odgovorni geodet Miha Ban.

Geodetska uprava je preverila, ali podatki o novih delih mej in parcelah omogočajo njeno evidentiranje ter ugotovila, da je ta pogoj izpolnjen.

V skladu s 1. odstavkom 52. člena ZEN je geodetska uprava o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije odločila v skrajšanem ugotovitvenem postopku.

Parcelacija združitvev in delitev parcel se je evidentirala po predlogu stranke.

V upravnem postopku niso nastali stroški postopka v smislu določil 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 24/06-u.p.b., 105/06-ZUS-1, 126/07 in 65/08).

V zemljiškem katastru se evidentira zemljišče pod stavbo po predlogu stranke.

V kataster stavb se vpiše stavba skladno s priloženim elaboratom.

Sklep je izdan na podlagi petega odstavka 65. člena in petega odstavka 84. člena ZEN.

Odločba je izdana na podlagi 52. člena ZEN in 118. člena ZUP.

**Pouk o pravnem sredstvu:**

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v roku 15 dni od vročitve. Pritožba se vloži pisno, poda ustno na zapisnik ali pošlje priporočeno po pošti na naslov: Območna geodetska uprava Novo mesto, Črnomelj, Kolodvorska 30a. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 42/07-u.p.b. in 126/07) v znesku 14,18 €.

Taksa se lahko plača z nakazilom na račun št. 01100-1000315637, sklic št. 11 25127-7111002-00002008 ali v pristojni geodetski pisarni oziroma Območni geodetski upravi (v gotovini ali s plačilno/kreditno kartico Activa, American Express, Diners, Eurocard/Mastercard, Visa). Če bo taksa plačana z nakazilom, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse (plačilni nalog BN02, obdelan s strani banke/pošte ali izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet, Bankanet), iz katerega sta razvidna datum in ID plačila).

Taksa za vlogo po tarifni številki 1 ZUT v znesku 3,55 € in za odločbo po tarifni številki 3 ZUT v znesku 14,18 € je plačana.

Priloga: Grafični prikaz.



Iztok Vraničar  
Višji svetovalec

Vročiti osebno:

1. Keramont trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na obrh 35, 8330 Metlika1

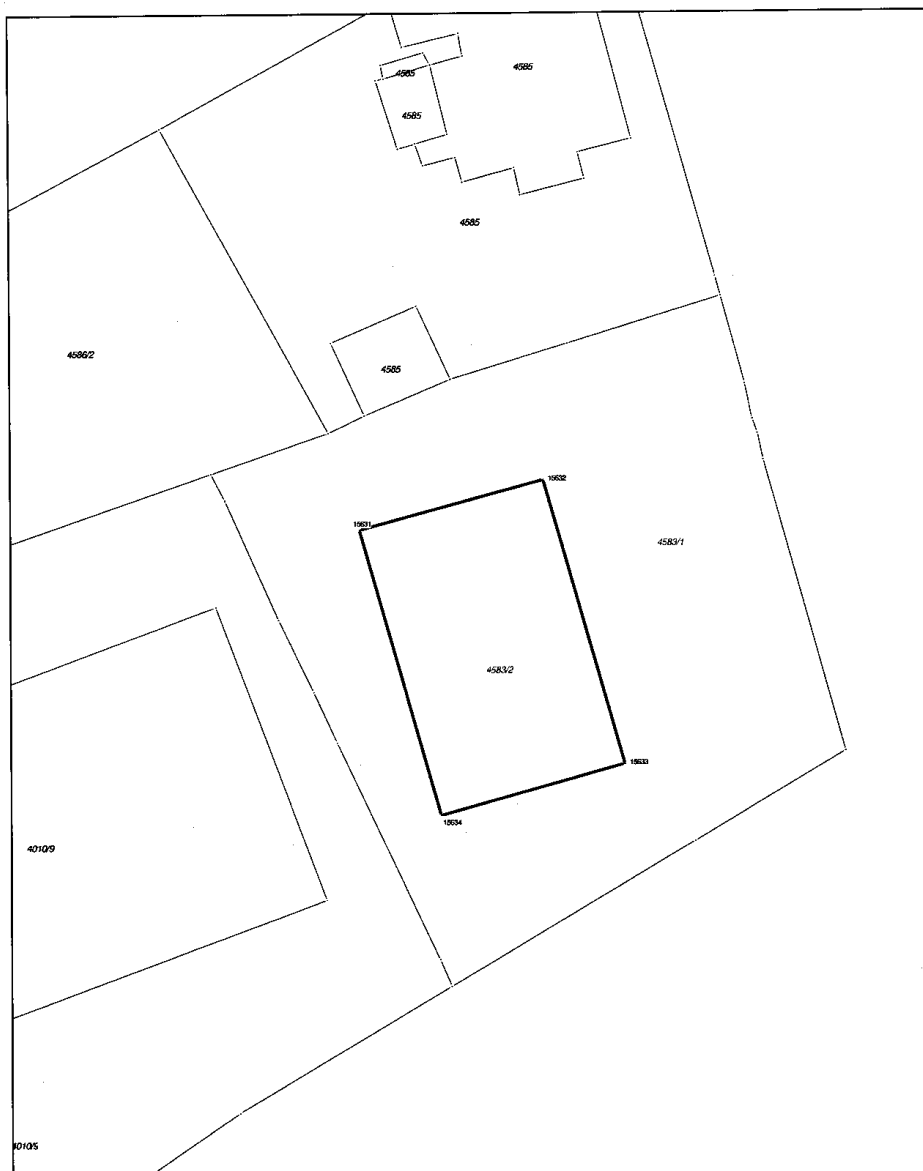
Odložiti v:

2. Dokument, tu

PRILOGA k odločbi št. 02112-129/2009-2

K.o.: 1515 Metlika  
IDPOS: 6354

### GRAFIČNI PRIKAZ



Kolodvorska cesta 30a, SI-8340 Črnomelj, Slovenija  
telefon: 07 306 23 80, telefaks: 07 306 23 88, www.gu.gov.si, e-pošta: pisarna.gucnom@gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
OBMOČNA GEODETSKA UPRAVA NOVO MESTO

Geodetska pisarna Črnomelj

K.o.: 1515 Metlika  
IDPOS: 6354

Številka dokumenta: 02112-129/2009-3  
Datum izdaje: 12.03.2009

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Novo mesto izdaja na podlagi 21. člena Zakona o geodetski dejavnosti - ZgeoD (Uradni list RS, št. 8/00, 110/02-ZGO-1 in 47/06-ZEN) in 13. člena Uredbe o določitvi območnih geodetskih uprav Geodetske uprave Republike Slovenije, njihovih območij in sedežev (Uradni list RS, št. 49/00) po uradni dolžnosti

v postopku VZDRŽEVANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA naslednje

## OBVESTILO

V zemljiškem katastru v katastrski občini 1515 Metlika so bile evidentirane naslednje spremembe:  
Parceli 4583 ib 4584 se združita in delita na parceli 4583/1 in 4583/2.

Stanje pred spremembo:

Štev.PL	Parcela	VR / ZPS	Kat.r.	Bonit.toč.	Površ. m2	Parcela je
3026	4583	stan.stavba		0	150	-
3026	4583	dvorišče		0	355	-
3026	4584	ekst.sadovnjak	2	0	567	-
<b>Skupaj:</b>					<b>1 072</b>	

Stanje po spremembi:

Štev.PL	Parcela	VR / ZPS	Kat.r.	Bonit.toč.	Površ. m2	Parcela je
3026	4583/1	dvorišče		0	838	-
3026	4583/2	zemljišče pod stavbo		0	234	-
<b>Skupaj:</b>					<b>1 072</b>	

(PL - posestni list, VR - vrsta rabe, ZPS - zemljišče pod stavbo, Kat.r. - katastrski razred)

2. Stavba s številko 1515-1124 z naslovom METLIKA, CESTA BRATSTVA IN ENOTNOSTI 116, ki je povezana s parcelo 4583/2 v katastrski občini 1515 METLIKA, se vpiše v kataster stavb.

Kolodvorska cesta 30a, SI-8340 Črnomelj, Slovenija  
telefon: 07 306 23 80, telefaks: 07 306 23 88, www.gu.gov.si, e-pošta: pisarna.gu@gu.gov.si

Na podlagi 108. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS 87/02 – v nadaljevanju SPZ), in 188. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur. L. RS št. 58/03 – v nadaljevanju ZZK-1)

podpisani

**KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, matična številka**

kot zemljiškoknjižni lastnik, sprejeme naslednji

## AKT O OBLIKOVANJU ETAŽNE LASTNINE

za stanovanjsko stavbo z naslovom **Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, 8330 Metlika**, z identifikacijsko številko stavbe **1515-1124**, stoječo na **parc. št. 4583/2**, v katastrski občini Metlika.

### UVODNA DOLOČBA

#### 1.člen

Ugotovi se:

- a) da je v vložku št. 3026, k.o. Metlika (1515) vpisane nepremičnine parc. št. 4583/1, dvorišče, v izmeri 838 m<sup>2</sup>, parc. št. 4583/2, ki obsega zemljišče pod stavbo, v izmeri 234 m<sup>2</sup>, kar v naravi predstavlja stavbo na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, 8330 Metlika, z zemljiščem pod stavbo in zemljišče, ki je namenjeno za normalno rabo objekta.
- b) da je ob podpisu te listine zemljiško knjižni lastnik navedenih nepremičnin na parc št. 4583/2 in parc. št. 4583/1, v k.o. Metlika, Keramont trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED], vpisane pod vl. št. 3026, k.o. Metlika, vpisane v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Črnomlju, do celote,
- c) da je, na podlagi izdelanega elaborata za Vpis stavbe v kataster stavb, izdala Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Novo mesto, Sklep št. 02112-129/2009-2, z dne 23.02.2009, stavba na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, 8330 Metlika, ki je povezana s parcelo 4583/2, vpisana v kataster stavb.
- d) da je organ iz 3. odstavka tega člena določil delom stavbe tudi identifikacijske številke, številke stanovanj, površine in dejansko rabo.

### OBLIKOVANJE ETAŽNE LASTNINE

#### 2.člen

Zemljiško knjižni lastnik Keramont trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED], ki ga zastopa direktor Danijel Špingler, izjavlja, da se lastninska pravica, na nepremičnini iz 1. člena tega akta, preoblikuje v etažno lastnino, v skladu z 188 čl. Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1), 109 čl. Stvarnopravnega zakonika (SPZ), ter ob upoštevanju ureditve Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Ur.l. RS, št. 47/06 in 65/07 - Odločba US), in Zakona o graditvi

objektov (Ur.l. RS št. 102/04 - ZGO-1-UPB1), tako da z oblikovanjem etažne lastnine postanejo samostojni objekti lastninske pravice naslednji posamezni deli stavbe :

Identifikacijska številka dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe	Površina dela stavbe v m <sup>2</sup>
1515-1124-1	Stanovanjski del	51,18
1515-1124-2	Stanovanjski del	60,27
1515-1124-3	Stanovanjski del	52,33
1515-1124-4	Stanovanjski del	45,86
1515-1124-5	Stanovanjski del	58,32
1515-1124-6	Stanovanjski del	62,33
1515-1124-7	Stanovanjski del	46,82
1515-1124-8	Stanovanjski del	58,35

in se vpisujejo vsak v svoj podvložek.

### 3.člen

**Skupni deli stavbe**, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so:

- 1) zemljišče namenjeno skupni rabi vseh etažnih lastnikov stavbe parc. št. 4583/1 dvorišče, v izmeri 838 m<sup>2</sup>, k.o. Metlika, in vknjižba lastninske pravice v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe:
  - z ident. št. 1, do 285/1000,
  - z ident. št. 2, do 265/1000,
  - z ident. št. 3, do 75/1000,
  - z ident. št. 4, do 75/1000,
  - z ident. št. 5, do 75/1000,
  - z ident. št. 6, do 75/1000,
  - z ident. št. 7, do 75/1000,
  - z ident. št. 8, do 75/1000.
- 2) Identifikacijska številka dela stavbe 1515-1124-9, skupni prostori, v skupni izmeri 114,90 m<sup>2</sup>, in vknjižba lastninske pravice v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe:
  - z ident. št. 1, do 1/8,
  - z ident. št. 2, do 1/8,
  - z ident. št. 3, do 1/8,
  - z ident. št. 4, do 1/8,
  - z ident. št. 5, do 1/8,
  - z ident. št. 6, do 1/8,
  - z ident. št. 7, do 1/8,
  - z ident. št. 8, do 1/8.
- 3) zemljišče na katerem stoji stavba parc. št. 4583/2, v izmeri 234 m<sup>2</sup>, k.o. Metlika ter stavba in vknjižba lastninske pravice v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe:
  - z ident. št. 1, do 1/8,
  - z ident. št. 2, do 1/8,
  - z ident. št. 3, do 1/8,
  - z ident. št. 4, do 1/8,
  - z ident. št. 5, do 1/8,
  - z ident. št. 6, do 1/8,



- z ident. št. 7, do 1/8,
- z ident. št. 8, do 1/8.

## RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI

### 4. člen

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

### 5. člen

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

### 6. člen

Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe ter vzdrževanja skupnih delov stavbe na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116,8330 Metlika, v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih stavbe.

Vsa druga razmerja med etažnimi lastniki, zlasti:

- morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažne lastnine
- način uporabe skupnih delov
- namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu
- način upravljanja skupnih delov
- uporabo posameznih delov v etažni lastnini za posebne namene
- zavarovanje zgradbe kot celote

se bodo uredile s pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki jo bodo v pisni obliki sklenili etažni lastniki.

### 7. člen

Akt o oblikovanju etažne lastnine se sklepa izključno zaradi ustanovitve etažne lastnine na objektu z naslovom Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, 8330 Metlika, ter vknjižbe solastnine na skupnih delih in napravah stavbe ter je napisan v dveh izvodih in stopi v veljavo po podpisu akta.

V Črnomlju; 05.05.2009

Keramont trgovina in storitve, Metlika d.o.o.



---

Okrajno sodišče v Črnomlju  
Trg svobode 1  
8340 Črnomelj

## ZEMLJIŠKOKNJŽNI PREDLOG

za vpis etažne lastnine  
pri nepremičnini:            **parc. št. 4583/2, k.o. Metlika**  
vpisani pri vložku:         **vl. št. 3026, k.o. Metlika**

Predlagatelj:

**KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika,**  


Datum: 06.05.2009

Podpis:

Priloge:

- Akt o oblikovanju etažne lastnine z dne 05.05.2009 z izpisom podatkov o podjetju iz sodnega/poslovnega registra
- Kopija Sklepa, GURS, OGU Novo mesto št. 02112-129/2009-2, z dne 23.02.2009

Predlagatelj zahteva, da se sodišče

### **o d l o č i**

na podlagi Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 05.05.2009 in Sklepa GURS, OGU Novo mesto št. 02112-129/2009-2, z dne 23.02.2009,

**da se pri vl. št. 3026, k.o. Metlika**

### **d o v o l i j o :**

#### **I.**

naslednji vpisi

- a) Vpis zemljišča parcele, ki je skupen del stavbe: **parc. št. 4583/2, k.o. Metlika**
  
- b) vpis ident. št. stavbe: 1515-1124.ES, stavba na parceli 4583/2, k.o. Metlika, na naslovu: Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, 8330 Metlika
  
- c) vknjižba lastninske pravice:
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-1.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-2.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-3.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-4.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-5.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-6.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-7.E do 1/8,
  - v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe z ident. št. 1515-1124-8.E do 1/8,

#### **II.**

**a) vpis posameznih delov stavbe**

1. ident. št. dela stavbe **1515-1124-1.E**, stanovanje št. 1, v izmeri 51.18 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/1** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].
2. ident. št. dela stavbe **1515-1124-2.E**, stanovanje št. 2, v izmeri 60.27 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/2** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].
3. ident. št. dela stavbe **1515-1124-3.E**, stanovanje št. 3, v izmeri 52.33 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/3** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].
4. ident. št. dela stavbe **1515-1124-4.E**, stanovanje št. 4, v izmeri 45.86 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/4** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, matična številka 5712203.
5. ident. št. dela stavbe **1515-1124-5.E**, stanovanje št. 5, v izmeri 58.32 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/5** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].
6. ident. št. dela stavbe **1515-1124-6.E**, stanovanje št. 6, v izmeri 62.33 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/6** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].

7. ident. št. dela stavbe **1515-1124-7.E**, stanovanje št. 7, v izmeri 46.82 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/7** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].
8. ident. št. dela stavbe **1515-1124-8.E**, stanovanje št. 8, v izmeri 58.35 m<sup>2</sup>, na naslovu Metlika, Cesta bratstva in enotnosti 116, v **podvložek št. 3026/8** in pri temu posameznemu delu vknjižba lastninske pravice v korist imetnika: KERAMONT trgovina in storitve, Metlika d.o.o., Na Obrh 35, 8330 Metlika, [REDACTED].

**b) vpis drugih skupnih prostorov delov stavbe:**

- 4) Ident. št. dela stavbe **1515-1124-9.E**, skupni prostori, v izmeri 114.90 m<sup>2</sup>, in vknjižba lastninske pravice v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe:
- v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/1,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/2,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/3,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/4,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/5,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/6,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/7,
  - v korist, do 1/8, vsakokratnega lastnika podvložka št.3026/8,