

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Visokošolski program Geodezija,  
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

**Anita Požegar**

# **Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru**

**Diplomska naloga št.: 297**

**Mentor:**

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 28. 5. 2009

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **ANITA POŽEGAR** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:  
**»Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru.«**

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL,  
Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Ptuj, 2009

Anita Požegar

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

<b>UDK:</b>	<b>347.235:528.44(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Anita Požegar</b>
<b>Mentor:</b>	<b>viš. pred. dr. Miran Ferlan</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>75 str., 23 sl., 4 pril., 2 diagr.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>kataster stavb, prvi vpis, sprememba vpisa, izdelava elaborata</b>

### **Izveček:**

V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in o delih stavb. Postopek vpisa stavbe in delov stavb v kataster stavb sestavljata tehnični in upravni del. Tehnični del postopka na podlagi naročila izvaja geodetsko podjetje, ki ima dovoljenje za opravljanje geodetskih storitev ali podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo. Rezultat tehničnega dela postopka je elaborat katastra stavb in delov stavbe, ki vsebuje etažni načrt za celotno stavbo in je strokovna podlaga za uvedbo upravnega dela postopka pri Geodetski upravi. Geodetska uprava na podlagi zahteve vlagatelja in podatkov elaborata katastra stavb in delov stavb vpiše stavbo in dele stavbe v kataster stavb in o vpisu izda odločbo.

Diplomska naloga podrobneje predstavlja potek izdelave elaborata spremembe prvega vpisa v kataster stavb, pri tem so upoštevana vsa zakonska določila.

Podrobneje je predstavljen zakon o evidentiranju nepremičnin, pravilnik o vpisih v kataster stavb. Predstavljena je razlika med prvim vpisom v kataster stavb in spremembo prvega vpisa v kataster stavb. Predstavljeni so potrebni obrazci za oddajo elaborata in vprašalniki, ki so sestavni del elaborata. Dodan je tudi praktičen primer izdelave elaborata spremembe vpisa v kataster stavb za poslovno trgovski center "Super mesto".

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 347.235:528.44(043.2)  
**Author:** Anita Požegar  
**Supervisor:** sen. lect. dr. Miran Ferlan  
**Title:** Change entry in the cadastre of buildings on a practical case  
**Notes:** 75 p., 23 fig., 4 ann., 2 diagr.  
**Key words:** cadastre of buildings, first entry, change entry

### **Abstract:**

In the cadastre of buildings the data on buildings and parts of buildings are recorded. The procedure of a building and building parts entries into the cadastre of buildings consists of a technical and an administrative part. The technical part of the procedure is executed by the land surveying and mapping firm, which possesses a permit to perform geodetic services, on the basis of the contract, or by the company which draws up the project documentation. The result of the technical part of the procedure is the expert's detailed report on the cadastre of buildings and parts of buildings which includes the floor plan for the entire building and is the expert's groundwork for the introduction for the administrative part of the procedure at the Surveying and Mapping Authority. On the basis of the request of the requerrant and the data from the expert's detailed report on the cadastre of buildings and parts of buildings, the Surveying and Mapping Authority enters the buildings and parts of buildings in the cadastre and delivers the decision on the entry.

This final thesis deals in detail with the procedure of the drawing up of the expert's detailed report on the change of the first entry in the cadastre of buildings by taking into account all the statutory provisions.

The Act on Amending Real Estate Registration and the Rules on Building Cadastre Registration are presented in detail. The thesis also deals with the difference between the first entry in the cadastre of buildings and the amendment to the first entry in the cadastre of buildings. Moreover, the author presents the necessary forms for the delivery of the expert's detailed report as well as the questionnaires, which are an integral part of the expert's detailed report. The thesis also contains an example of the drawing up of the expert's detailed report on the amendment to the entry in the cadastre of buildings.

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **ZAHVALA**

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

Zahvaljujem se vsem zaposlenim v podjetju Samobor&Ilec d.n.o., ki so mi omogočili prijetno delovno vzdušje in veliko pripomogli pri pripravi diplomske naloge.

Posebna zahvala gre moji družini, ki mi je vztrajno stala ob strani in me spodbujala skozi leta študija. Diplomsko nalogo poklanjam moji mami v spomin.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VSEBINA ZAKONA O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN.....</b>	<b>2</b>
2.1	Splošne določbe.....	2
2.2	Zemljiški kataster.....	3
2.3	Urejanje in evidentiranje meje.....	5
2.4	Spreminjanje meje parcele.....	7
2.4.1	Parcelacija.....	7
2.4.2	Izravnava meje.....	8
2.5	Evidentiranje zemljišča pod stavbo.....	8
2.6	Kataster stavb.....	9
2.7	Spremembe podatkov katastra stavb.....	10
2.8	Register nepremičnin.....	11
2.9	Dolžnosti lastnikov.....	13
2.10	Predhodne določbe.....	14
2.10.1	Meje urejene po dosedanjih predpisih.....	15
2.10.2	Razgrnitev podatkov za vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in v kataster stavb ter za vpis številk stanovanj v register prebivalstva.....	16
<b>3</b>	<b>SPLOŠNO O KATASTRU STAVB.....</b>	<b>17</b>
3.1	Oprelitev pojma stavbe in dela stavbe.....	17
3.2	Sestava katastra stavb.....	17
3.3	Podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb.....	18
3.4	Identifikacijska oznaka stavbe ali dela stavbe.....	18
3.5	Lastnik stavbe ali dela stavbe.....	19
3.6	Upravljaec.....	19
3.7	Legla in oblika stavbe ali dela stavbe.....	20



3.8	Površina stavbe ali dela stavbe .....	20
3.9	Dejanska raba stavbe ali dela stavbe.....	22
3.10	Številka stanovanja ali poslovnega prostora .....	24
3.11	Vpis stavbe .....	25
3.12	Obravnava .....	26
3.13	Povezava postopkov .....	26
3.14	Preizkus zahteve in odločanje .....	27
4	<b>PRVI VPIS STAVBE V KATASTER STAVB.....</b>	<b>28</b>
4.1	Podatki katastra stavb .....	28
4.2	Podatki katastra stavbo povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo.....	28
4.3	Podatki o upravnih aktih in o izrečenih inšpekcijskih ukrepih.....	29
4.4	Elaborat in obrazci.....	29
4.5	Vprašalniki .....	44
4.6	Vpis stavbe .....	46
5	<b>SPREMEMBA VPISA V KATASTER STAVB.....</b>	<b>48</b>
5.1	Vrste sprememb .....	48
5.2	Zahteva za vpis sprememb .....	48
5.3	Sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe .....	49
5.4	Sprememba lege, oblike in površine stavbe .....	50
5.5	Sprememba dejanske rabe .....	50
5.6	Sprememba številke stanovanj ali poslovnih prostorov .....	50
5.7	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe .....	51
5.8	Vpis novega dela stavbe.....	51
5.9	Izbris stavbe ali dela stavbe.....	51
5.10	Elaborat spremembe podatkov katastra stavb .....	52
5.11	Preizkus in odločanje o vpisu sprememb podatkov katastra stavb.....	52

<b>6</b>	<b>POSTOPEK IZDELAVE SPREMEMBE ELABORATA KATASTRA STAVB..</b>	<b>54</b>
6.1	Naročilo za spremembo prvega pri geodetskem podjetju .....	54
6.2	Določitev odgovornega geodeta za izdelavo elaborata katastra stavb.....	54
6.3	Naročilo podatkov na geodetski upravi in pridobitev podatkov iz drugih evidenc	54
6.4	Priprava podatkov za meritve na terenu.....	55
6.5	Meritve na terenu .....	55
6.6	Obdelava podatkov.....	57
6.7	Izdelava elaborata katastra stavb .....	65
6.8	Oddaja elaborata v pregled odgovornemu geodetu .....	66
6.9	Seznanitev lastnikov in uporabnikov z vsebino elaborata .....	66
6.10	Predaja elaborata na Geodetsko upravo .....	67
6.11	Vpis sprememb v Zemljiško knjigo .....	69
<b>7</b>	<b>VPIS ETAŽNE LASTNINE.....</b>	<b>70</b>
<b>8</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>73</b>

**VIRI**

**PRILOGE**

## KAZALO SLIK

<b>Slika 1: K-0 ovitek elaborata.....</b>	<b>31</b>
<b>Slika 2 : K-1 povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot .....</b>	<b>32</b>
<b>Slika 3: K-2 lega in oblika stavbe .....</b>	<b>34</b>
<b>Slika 4: K-3N načrt stavbe .....</b>	<b>35</b>
<b>Slika 5: K-3P podatki o stavbi in delih stavbe.....</b>	<b>36</b>
<b>Slika 6: K-3P podatki o stavbi in delih stavbe.....</b>	<b>37</b>
<b>Slika 7: K-4 načrt dela stavbe .....</b>	<b>38</b>
<b>Slika 8: K-5G spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe .....</b>	<b>39</b>
<b>Slika 9: K-5P spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe.....</b>	<b>40</b>
<b>Slika 10: K-5P spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe.....</b>	<b>41</b>
<b>Slika 11: K-5P spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe.....</b>	<b>42</b>
<b>Slika 12: Primerjalni seznam preštevilčbe.....</b>	<b>43</b>
<b>Slika 13: Razdaljo merimo do stene, stropi so ravni in višina stropov je povsod višja od 1,6 m .....</b>	<b>55</b>
<b>Slika 14: Razdaljo merimo do stene, ne upoštevamo okenskih polic in pragov .....</b>	<b>56</b>
<b>Slika 15: Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja od 1,6 m .....</b>	<b>56</b>
<b>Slika 16: Prikaz okna za kreiranje in urejanje stavbe .....</b>	<b>57</b>
<b>Slika 17: Tloris stavbe.....</b>	<b>58</b>
<b>Slika 18: Prikaz okna za vnos podatkov o stavbi .....</b>	<b>59</b>
<b>Slika 19: Prikaz okna za vnos podatkov o delu stavbe .....</b>	<b>60</b>
<b>Slika 20: Klasifikacija CC-SI.....</b>	<b>61</b>
<b>Slika 21: Prikaz okna za vnos podatkov o lastništvu dela stavbe .....</b>	<b>62</b>
<b>Slika 22: Prikaz okna za vnos namenske rabe prostora.....</b>	<b>62</b>
<b>Slika 23: Prikaz okna za izrisovanje načrtov po etažah .....</b>	<b>63</b>

## **KAZALO DIAGRAMOV**

<b>Diagram 1: Vpis spremembe v kataster stavb .....</b>	<b>68</b>
<b>Diagram 2: Sporočanje sprememb Zemljiški knjigi .....</b>	<b>69</b>

## **KAZALO PRILOG**

**PRILOGA A: ELABORAT PRVEGA VPISA V KATASTER STAVB**

**PRILOGA B: ELABORAT SPREMEMBE VPISA V KATASTER STAVB**

**PRILOGA C: ZAPISNIK**

**PRILOGA D: VPRAŠALNIKI**

## 1 UVOD

Kataster stavb je evidenca o stavbah in o delih stavb. Podatki o stavbah in delih stavb se vodijo v centralni bazi katastra stavb, ki je povezana z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom.

Kataster stavb sestavljajo zadnji vpisani podatki, ki omogočajo historični pregled izvršenih sprememb. V sklopu katastra stavb se vodijo zbirke listin na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, načrti in podatki, navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirko listin se hrani v fizični ali elektronski obliki. Grafični del katastra stavb je nastal na osnovi fotogrametričnega zajema stavb. Opisni podatki o stavbah so se zadnjih nekaj let zbirali v različnih projektih. Med drugim tudi s popisom nepremičnin.

Kataster stavb se je vzpostavil zaradi potrebe po enotnem vodenju vseh stavb v prostoru, urejenem prometu z nepremičninami, vrednotenju in obdavčitvi nepremičnin. Tudi zaradi zagotavljanja pravne varnosti pri prenosu nepremičnin in varovanju lastništva.

Namen diplomske naloge je predstaviti kaj je potrebno postoriti, da lahko vpišemo spremembe v kataster stavb. Tako je opisana vsebina zakona o evidentiranju nepremičnin in splošni podatki o katastru stavb. Predstavljena sta postopka prvega vpisa stavbe in postopek spremembe vpisa v kataster stavb. Podrobno je predstavljen postopek izdelave elaborata za vpis sprememb. Predstavljen je postopek za vpis etažne lastnine v Zemljiško knjigo.

## **2 VSEBINA ZAKONA O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN**

V letu 2006 je Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, Ur. l. RS št. 52/2000) nadomestil Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), ki je bil sprejet v Državnem zboru Republike Slovenije 21.4.2006, objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 47/2006 9.5.2006. Uporabljeni pa se je začel 24.11.2006.

Ta zakon ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.

### **2.1 Splošne določbe**

Opredeľujejo pojem nepremičnina in zemljišče. Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru (ZEN, 2. člen).

Geodetska uprava Republike Slovenije vzpostavi, vodi in vzdržuje zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, evidenco državne meje in register prostorskih enot.

Geodetske storitve izvajajo samostojni podjetniki posamezniki in gospodarske družbe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev določene z zakonom.

Geodetske storitve so izvedba postopkov za izdelavo elaboratov in izdelava elaboratov ureditve meje, nove izmere, parcelacije, komasacije, izravnave meje, določitev zemljišča pod stavbo, izdelava elaborata za evidentiranje stavbe, spremembe dejanske rabe zemljišč, spremembe bonitete zemljišč, spremembe vrste rabe, kultur in razreda zemljišč, ureditve meje med samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, izdelava elaborata za vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb, izdelava elaborata za spremembo podatkov katastra stavb in izdelava tehničnega poročila označitve meje v naravi ter druge posamezne naloge v zvezi z evidentiranjem nepremičnin.

Splošne določbe podrobneje opisujejo varovanje interesov strank, evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb na podlagi sodnih postopkov, uskladitev podatkov zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, izvedba postopkov po uradni dolžnosti, stranke v postopkih, pridobitelja, stroške upravnega postopka in odpoved pravici do pritožbe.

## **2.2 Zemljiški kataster**

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb.

Osnovna enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela. Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako.

V zemljiškem katastru se vodijo naslednji podatki (ZEN, 17. člen):

- identifikacijska oznaka parcele, meja,
- površina, lastnik,
- upravljavec,
- dejanska raba,
- zemljišče pod stavbo,
- boniteta zemljišča.
- podatki, potrebni za povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo.

Identifikacijska oznaka parcele je oznaka parcele v povezavi s šifro katastrske občine. Parcelne številke se določajo v okviru vsake katastrske občine posebej.

Meja parcele je več daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiško katastrske točke. Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel.

Površina parcele je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiško katastrskih točk, ki določajo mejo.



Podatki o lastniku se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter drugih evidenc, ki izkazujejo spremembe podatkov lastnika. O lastniku se v zemljiški kataster vpisujejo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in enotna matična številka občana
- za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe

Vpisuje se tudi podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.

(ZEN, 21. člen)

Pri zemljiščih, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ali so javno dobro, se v zemljiški kataster vpiše, kateri organ oziroma drug subjekt jih v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja.

V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč, pri čemer ločimo:

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča,
- neplodna zemljišča in
- pozidana zemljišča. (ZEN, 23. člen)

Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. Zemljišče pod stavbo se v zemljiškem katastru evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in z identifikacijsko oznako stavbe.

Proizvodna sposobnost zemljišč v obliki bonitetnih točk se vodi na parcelo. Za parcele, ki po dejanski rabi niso uvrščene med kmetijska ali gozdna zemljišča, se vodi boniteta zemljišča v vrednosti nič.

### **2.3 Urejanje in evidentiranje meje**

Meja se ureja po postopku ureditve meje, ki ga izvaja geodetsko podjetje kot geodetsko storitev, in na podlagi upravnega postopka evidentira v zemljiškem katastru. Strokovna podlaga za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje je elaborat ureditve meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje. Po podatkih elaborata ureditve meje se v zemljiškem katastru evidentira urejena meja.

Postopek evidentiranja urejene meje se uvede na zahtevo lastnika parcele. V postopku urejanja meje in v postopku evidentiranja urejene meje se ureja oziroma evidentira meja ali del meje parcele. Zahtevi za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje je treba priložiti elaborat ureditve meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje na podlagi mejne obravnave.

Elaborat ureditve meje vsebuje predlog meje, ki naj se kot urejena evidentira v zemljiškem katastru in zapisnik mejne obravnave. Predlagana meja se ne sme razlikovati od meje po podatkih zemljiškega katastra, upoštevajoč natančnost njegovih podatkov.

Pred izvedbo mejne obravnave pridobi geodetsko podjetje zemljiško katastrske podatke, potrebne za ureditev meje, pri geodetski upravi, podatke o lastnikih parcel in drugih osebah, ki sodelujejo v postopku ureditve meje, ter o njihovem stalnem prebivališču pa pri sodišču oziroma drugih organih, pristojnih za vodenje teh podatkov. Lastniki parcel morajo biti povabljeni na mejno obravnavo vsaj osem dni pred njeno izvedbo.

Na mejni obravnavi lastniki sosednjih parcel za svoja zemljišča geodetu pokažejo oziroma natančno opišejo potek meje v naravi. Tudi geodet pokaže potek meje po podatkih zemljiškega katastra in jih opozoriti na stopnjo natančnosti katastrskih podatkov.

Zapisnik mejne obravnave je sestavni del elaborata ureditve meje. V zapisniku mejne obravnave se navedejo kraj in čas njene izvedbe, vabljeni in prisotni udeleženci ter opiše njen potek. Poleg podpisa udeleženca mora biti naveden datum tega podpisa. Zapisnik mejne obravnave podpišejo geodet, ki je vodil mejno obravnavo in lastniki.

Ob vložitvi zahteve za evidentiranje urejene meje mora biti stanje, prikazano v elaboratu ureditve meje pred ureditvijo meje, enako stanju, evidentiranemu v zemljiškem katastru na dan vložitve zahteve.

Lastnika v postopku ureditve meje ne more zastopati geodetsko podjetje. Lastnik pooblasti geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, da vloži zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje in prevzame, dopolni in predloži geodetski upravi dopolnjen elaborat, če je potrebno elaborat dopolniti.

Geodetsko podjetje ali geodet ne sme izdelati elaborata ureditve meje, če v postopku urejanja meje sodeluje kot stranka ali če je stranka v postopku z njim v krvnem sorodstvu ali zakonski zvezi. Prav tako, če kot stranka nastopa pravna oseba, katere družbenik, zakoniti zastopnik ali pooblaščenec je oseba, ki je z njim v krvnem sorodstvu, v zakonski zvezi ali zunaj zakonski zvezi ali registrirani istospolni partnerski skupnosti.

Če je v elaboratu ureditve meje, poleg predlagane, prikazana ena ali več pokazanih mej ali, če je lastnik izjavil, da se ne strinja z mejo, kakršna je predlagana v elaboratu ureditve meje, geodetska uprava opravi ustno obravnavo v uradnih prostorih.

Na ustno obravnavo se vabijo lastniki parcel. Vabilo na ustno obravnavo se vroči z osebnim vročanjem. Če se ustne obravnave ne udeleži lastnik, ki se ne strinja s potekom predlagane meje, se šteje, da se strinja s potekom predlagane meje.

Če po opravljeni ustni obravnavi meja ostane sporna, geodetska uprava pozove lastnika oziroma lastnike, ki se ne strinjajo s predlagano mejo, da v 30 dneh od vročitve oziroma prejema poziva začnejo sodni postopek ureditve meje pred pristojnim sodiščem.

Geodetska uprava z odločbo odloči o zahtevi za evidentiranje urejene meje. V izreku odločbe o evidentiranju urejene meje se navedejo parcela, katere meja se evidentira kot urejena, in sosednje parcele. Obvezna priloga odločbe o evidentiranju urejene meje je grafični prikaz evidentirane meje z označenimi zemljiško katastrskimi točkami ter vpisanimi parcelnimi številkami

Na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave o evidentiranju urejene meje se meja v zemljiškem katastru vpiše kot urejena. (ZEN, 26-41. člen)

## **2.4 Spreminjanje meje parcele**

Meja parcele se lahko spremeni: s parcelacijo, v postopku parcelacije; s komasacijo, v postopku komasacije; z izravnavo meje, v postopku izravnave meje.

Spremenjena meja parcele se v zemljiškem katastru evidentira v upravnem postopku evidentiranja parcelacije, komasacije ali izravnave meje parcele.

Strokovna podlaga za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremenjene meje parcele je elaborat parcelacije, elaborat komasacije ali elaborat izravnave meje (ZEN, 45. člen).

### **2.4.1 Parcelacija**

Parcelacija je združitev parcel in delitev parcele. Združitev parcel je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice. Delitev parcele je oblikovanje dveh ali več parcel iz ene parcele.

Elaborat parcelacije mora vsebovati prikaz novih parcel in njihovih mej.

Pred evidentiranjem delitve parcele mora biti urejen del meje, ki se je dotika novi del meje, ki nastane z delitvijo. Postopek evidentiranja urejene meje in upravni postopek evidentiranja parcelacije se lahko izvedeta skupaj na podlagi enotnega elaborata, ki mora vsebovati sestavine elaborata ureditve meje in elaborata parcelacije. (ZEN, 47., 48. in 49. člen)

Geodetska uprava na podlagi skrajšanega ugotovitvenega postopka odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije z odločbo. V izreku odločbe o evidentiranju parcelacije se navedejo parcelne številke ukinjene oziroma ukinjenih parcel in parcelne številke nove oziroma novih parcel. Obvezna priloga odločbe o evidentiranju parcelacije je grafični prikaz parcel, ki prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji in nove zemljiško katastrske točke. (ZEN, 52. člen)

#### **2.4.2 Izravnava meje**

Za izravnavo meje gre, kadar se potek urejenega dela meje, evidentiranega v zemljiškem katastru, spremeni, če se lastnika sosednjih parcel sporazumeta o izravnavi dela meje in se pri tem površina manjše parcele, ki se dotika dela meje, ki se izravnava, ne spremeni za več kakor pet odstotkov površine manjše izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, vendar ne več kakor za petsto kvadratnih metrov. (ZEN, 60. člen)

Izravnan del meje se evidentira v zemljiškem katastru na zahtevo lastnika. Zahtevi se priloži elaborat izravnave dela meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje. Sestavni del elaborata izravnave dela meje so izjave lastnikov o soglasju k izravnanemu delu meje. Geodetska uprava po skrajšanem ugotovitvenem postopku odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja izravnanega dela meje z odločbo. V izreku odločbe o evidentiranju izravnanega dela meje se navede parcela, katere del meje je izravnan, in sosednje parcele.

Obvezna priloga odločbe o evidentiranju izravnanega dela meje je grafični prikaz izravnanega dela meje z označenimi zemljiško katastrskimi točkami in vpisanimi parcelnimi številkami. Ob vsaki izravnavi dela meje se izračuna površina parcel, med katerimi je bil del meje izravnan. (ZEN, 61. člen)

#### **2.5 Evidentiranje zemljišča pod stavbo**

Zemljišče pod stavbo se določi v postopku določitve zemljišča pod stavbo, ki ga izvaja geodetsko podjetje v okviru geodetske storitve. 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. (ZEN, 62. člen)

Zemljišče pod stavbo se v zemljiški kataster evidentira na zahtevo lastnika zemljišča, imetnika oziroma imetnice stavbne pravice ali investitorja oziroma investitorke gradnje.

Če na zemljišču stoji večstanovanjska stavba, lahko zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo vloži tudi lastnik oziroma lastnica stavbe ali dela stavbe, uporabnik oziroma uporabnica stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe. Zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo je treba priložiti elaborat za vpis zemljišča pod stavbo, ki ga izdelata geodetsko podjetje. (ZEN, 64. člen)

## **2.6 Kataster stavb**

Kataster stavb je evidenca o stavbah in o delih stavb. Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi, in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti. Stavba ima en del ali več delov.

V kataster stavb se za stavbo ali del stavbe vpisujejo naslednji podatki: identifikacijska oznaka, lastnik, upravljavec, lega in oblika, površina, dejanska raba, številka stanovanja ali poslovnega prostora.

Identifikacijska oznaka stavbe je oznaka stavbe v povezavi s šifro katastrske občine.

Identifikacijska oznaka dela stavbe je oznaka dela stavbe v povezavi s številko stavbe. Številko stavbe in številko dela stavbe določa geodetska uprava.

Podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe se pridobijo iz zemljiške knjige.

Lega in oblika stavbe se določita s tlorisom stavbe, višino stavbe in številom etaž.

Površina stavbe in površina dela stavbe se določita kot neto tlorisna površina.

Dejanska raba dela stavbe je:

- stanovanjska raba,
- nestanovanjska raba in
- skupna raba.

Številke stanovanj in poslovnih prostorov se evidentirajo za vse dele stavb, ki pripadajo stanovanjski enoti in poslovnemu prostoru.

Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži

- investitor gradnje,
- lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana,
- imetnik stavbne pravice,
- lastnik stavbe ali dela stavbe,
- uporabnik stavbe ali dela stavbe ali
- upravnik stavbe.

Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje. Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe. (ZEN, 81. člen)

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 stavb s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi. (ZEN, 82. člen)

Geodetska uprava po prejemu zahteve za vpis stavbe v kataster stavb preizkusi, ali elaborat za vpis stavbe v kataster stavb vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o stavbi in delih stavb omogočajo vpis v kataster stavb. (ZEN, 84. člen)

## **2.7 Spremembe podatkov katastra stavb**

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.

Zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb vloži lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe najpozneje v 30 dneh po izvedenih spremembah.

Številka stavbe se lahko spremeni ob: preoštevilčenju stavb ter združitvi ali delitvi stavb.

Številke dela stavbe se spremenijo, kadar se:

- spremeni številka stavbe;
- preoštevilčijo deli stavb v stavbi ali
- združijo ali delijo deli stavb.

Lega in oblika stavbe ali dela stavbe se spremenita, če se je spremenil tloris stavbe, višina stavbe ali število etaž v stavbi ali če se je spremenil tloris dela stavbe ali število etaž dela stavbe. Dejanska raba stavbe se spremeni, če se zaradi spremembe dejanske rabe delov stavbe spremeni pretežna raba stavbe.

Številke stanovanj ali poslovnih prostorov se na zahtevo vseh lastnikov stavbe ali upravnika stavbe lahko spremenijo, če je to potrebno zaradi boljše preglednosti in urejenosti označitve stanovanj ali poslovnih prostorov v stavbi.

Dve ali več stavb istega lastnika se lahko združi v novo stavbo. Stavba, del stavbe ali več delov stavbe istega lastnika se lahko razdeli, tako da iz njih nastanejo nove stavbe ali novi deli stavbe.

Če se na stavbi, ki je vpisana v katastru stavb, zgradi en ali več novih delov stavb, se ti deli vpišejo v kataster stavb. Če se stavba poruši oziroma odstrani, se izbriše iz katastra stavb.

Geodetska uprava po prejemu zahteve za spremembo podatkov katastra stavb preizkusi, ali elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebuje vse predpisane sestavine, in ali podatki omogočajo vpis sprememb podatkov v kataster stavb. (ZEN, 86-95. člen)

## **2.8 Register nepremičnin**

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. (ZEN, 96. člen)

Če na parceli ni stavbe, se kot nepremičnina določi parcela. Če je na parceli, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, ena ali več stavb z enim delom ali stavba z dvema deloma ali več deli stavb in stavba ni v etažni lastnini, se kot nepremičnina določi parcela s stavbo.



Če je na parceli, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, stavba z dvema deloma ali več deli stavb in je stavba v etažni lastnini, se kot nepremičnine določijo deli stavb s pripadajočimi skupnimi deli. Če je parcela, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, obremenjena s stavbno pravico, se med obstojem stavbe kot samostojni nepremičnini določita parcela, na kateri je zgrajena stavba, ki je obremenjena s stavbno pravico, in stavba, ki jo ima v lasti imetnik stavbne pravice. Če stoji stavba na več parcelah različnih lastnikov, se kot samostojne nepremičnine določijo parcele, na katerih je zgrajena stavba, in stavba brez zemljišča. Ob določitvi nepremičnine geodetska uprava določi identifikacijsko številko nepremičnine.

Identifikacijska številka nepremičnine je določena s parcelno številko, s parcelno številko in številko stavbe ali s številko dela stavbe. (ZEN, 97. člen)

Podatki o nepremičninah, ki se evidentirajo v registru nepremičnin, so:

- identifikacijska številka nepremičnine,
- lastnik nepremičnine,
- uporabnik nepremičnine,
- najemnik nepremičnine,
- upravljavec nepremičnine,
- lega in oblika nepremičnine,
- površina nepremičnine,
- dejanska raba nepremičnine,
- boniteta zemljišča,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora. (ZEN, 98. člen)

V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

Podatke o nepremičninah lahko geodetska uprava zbira z vprašalnikom pri lastniku, uporabniku ali najemniku nepremičnine ali upravniku stavbe.

V primeru solastnine ali skupne lastnine lahko z vprašalniki pridobiva podatke o nepremičnini od katerega koli skupnega lastnika ali solastnika nepremičnine.

Z vprašalnikom se za stanovanjske stavbe zberejo naslednji podatki: lastnik, najemnik, upravnik, številka etaže, številka nadstropja, leto zgraditve, vrsta ogrevanja, priključki za vodovod, kanalizacijo, elektriko, plin, telefon, kabelsko omrežje, ali druga omrežja, dvigalo, številka stanovanja, vrsta najema, naslov dela stavbe, število sob, kuhinja, kopalnica, stranišče, vrsta garaže, vrsta stanovanja, počitniška raba stanovanja, obstoj klima naprav, vrsta stavbe, neto tlorisna površina, uporabna površina, površina po namenu, dejanska raba, lega v stavbi, številka pritlične etaže, število etaž, material nosilne konstrukcije, število sob izključno za opravljanje dejavnosti, upravljavec državnega ali lokalnega premoženja.

Za nestanovanjske stavbe pa se z vprašalnikom poleg podatkov iz prejšnjega stavka zberejo še naslednji podatki: leto obnove strehe, leto obnove fasade, leto obnove oken, leto obnove instalacij, material nosilne konstrukcije stavbe, številka poslovnega prostora, število sob za opravljanje dejavnosti, način temeljenja, raster med nosilnimi elementi, svetla višina, industrijski tok za moč, računalniška mreža, atrij, izložbeno okno, vhod iz ulice, tehnološki plin, komprimirani zrak, dodatne izolacije, specialna kanalizacija, neto tlorisna površina, uporabna površina, dejanska raba, lega v stavbi, število etaž, številka pritlične etaže, upravljavec državnega ali lokalnega premoženja.

Podatki o nepremičninah, pridobljeni z vprašalnikom, se uporabijo samo za namene vzpostavitve in vodenja registra nepremičnin. (ZEN, 103. člen)

## **2.9 Dolžnosti lastnikov**

Lastniki oziroma uporabniki zemljišč in lastniki oziroma uporabniki stavb in delov stavb so dolžni geodetu, ki se izkaže z geodetsko izkaznico, kmetijskemu ali gozdarskemu strokovnjaku, ki se izkaže s pooblastilom za bonitiranje, ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč, projektantu, uslužbencu geodetske uprave ali osebi, ki ima pooblastilo geodetske uprave, geodetskega podjetja ali projektanta, dopustiti dostop na zemljišče in vstop v skupne dele stavbe,

če je to potrebno zaradi izvajanja geodetskih storitev oziroma nalog geodetske službe skladno s tem zakonom, oziroma drugih nalog, ki jih določajo predpisi, ter mu dopustiti izvajanje meritev in opazovanj. (ZEN, 121. člen)

Pri izvajanju meritev lahko geodet odstrani veje, drevesa in druge ovire, če je to neizogibno potrebno za izvedbo meritev, če škoda, ki nastane lastniku, ni nesorazmerna s pomembnostjo meritev in če odstranitve ne prepovedujejo posebni predpisi. V tem primeru lahko prizadeti lastnik od države zahteva povrnitev dejanske škode. (ZEN, 122. člen)

Postavitev, prestavitev ali odstranitev mejnikov lahko izvede geodetsko podjetje, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev. (ZEN, 123. člen)

## **2.10 Predhodne določbe**

Predhodne določbe nam podrobneje opisujejo postopke kot so obveščanje sodišča, ki vodi zemljiško knjigo, vpisovanje zemljiškoknjižnega vložka in podvložka, vpisovanje lastnikov, prevzem vpisa stavbe, kako so bile meje urejene po dosedanjih predpisih, evidentiranje nepremičnin in prostorskih enot ob državni meji, ki še ni urejena, posredujejo nam podatke o sodnih postopkih ureditve meje.

Predpisujejo uvajanje novega koordinatnega sistema, vzpostavitev bonitete zemljišč, postopek nastavitve zemljiške katastra, postopek nastavitve zemljiškega katastra za zemljišča, ki niso evidentirana v zemljiškem katastru, postopek nastavitve zemljiškega katastra za zemljišča, ki so po obliki in legi evidentirana drugače, kakor jih dejansko uživajo lastniki v naravi, uskladitev podatkov o parcelnih številkah, vpis stavbe, ki ima dele stavb vpisane po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, vpis stavbe zgrajene pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov, začetek vodenje registra nepremičnin, razgrnitev podatkov za vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in v kataster stavb ter za vpis številk stanovanj v register prebivalstva. Prav tako o pripravi, organizaciji in izvedbi razgrnitve in obdelavi podatkov, o finančnih sredstvih za razgrnitev in obdelavo podatkov.

Predhodne določbe predpisujejo podatke o lastniku, ki se zajemajo z razgrnitvijo, priprava podatkov za razgrnitev, označitev stanovanjskih enot in poslovnih prostorov pred razgrnitvijo, zagotovitev podatkov o stavbi ali delu stavbe in o lastniku stavbe ali dela stavbe, o popisovalcih. Predpisujejo potek izvedbe razgrnitve, obdelava podatkov in vpis podatkov, podatke o številki stanovanja, vzpostavitev katastra stavb in registra nepremičnin, vrsto rabe, katastrske kulture in katastrskih razredov, tarife, postopke v teku, podzakonske predpise. (ZEN, 132-163. člen)

### ***2.10.1 Meje urejene po dosedanjih predpisih***

Meje, ki so bile urejene v mejnem ugotovitvenem postopku, postopku izdelave zemljiškega katastra (nove izmere), ali v postopku prenosa mej v naravo po podatkih zemljiškega katastra na podlagi Zakona o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 16/74, 42/86 in 52/00 – ZENDMPE) ali določene v postopku komasacije na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03 – uradno prečiščeno besedilo), se štejejo za urejene, če so določene s koordinatami zemljiškokatastrskih točk, določenih s predpisano natančnostjo, in če je iz zapisnikov jasno razvidno, da so se lastniki strinjali s potekom mej, kakršne so bile v postopku označene z mejniki. Če so bile meje urejene s predpisano natančnostjo, iz zapisnika pa ni jasno razvidno, da so se lastniki strinjali s potekom mej, se lahko evidentira ureditev meje po tem zakonu, pri čemer vlagatelju zahteve ni treba predložiti elaborata ureditve meje, ampak se lahko v zahtevi sklicuje na zadnje vpisane podatke v zemljiškem katastru. Velja tudi za meje, ki so bile urejene v postopkih pred uveljavitvijo Zakona o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 16/74, 42/86 in 52/00 – ZENDMPE), ne glede na to, ali je bil med lastniki dosežen sporazum o poteku meje ali ne. Meje, določene v postopkih komasacije in parcelacije stavbnih zemljišč na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) se štejejo za urejene, če je bila o komasaciji oziroma parcelaciji izdana odločba, ki je postala pravnomočna, če so zemljiškokatastrske točke evidentirane s predpisano natančnostjo in, če so pri komasaciji urejene obodne meje, pri parcelaciji pa meja, ki se je nova meja, nastala s parcelacijo, dotika, oziroma predpisan del te meje. Geodetska uprava na zahtevo lastnika parcele ali po uradni dolžnosti ugotovi, ali se meje štejejo za urejene meje.

Če so po njenih ugotovitvah izpolnjeni pogoji, da se meje štejejo za urejene meje, jih geodetska uprava v zemljiškem katastru evidentira kot urejene meje in o tem, na zahtevo stranke, izda potrdilo. Če ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji, da se meje iz prvega in četrtega odstavka tega člena štejejo za urejene meje, z odločbo zavrne zahtevo lastnika parcele kot neutemeljeno.

Meje, ki so bile urejene v postopku ureditve meje na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. l. RS, št. 52/00) in Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS št. 87/02) kot dokončne meje, se štejejo za urejene meje. (ZEN, 136. člen)

#### ***2.10.2 Razgrnitev podatkov za vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in v kataster stavb ter za vpis številka stanovanj v register prebivalstva***

Podatke o stavbah in delih stavb za vzpostavitev registra nepremičnin, podatke o stavbah v lasti enega lastnika za vpis v kataster stavb in podatke o številkah stanovanj za vpis številka stanovanj v centralni register prebivalstva in register stalnega prebivalstva pridobi geodetska uprava z razgrnitvijo podatkov o stavbah in delih stavb, z zajemom podatkov o stavbah in delih stavb z vprašalnikom iz 103. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN) in z razgrnitvijo podatkov o posameznikih, ki imajo v stavbi s hišno številko prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Z razgrnitvijo se zajamejo podatki o vseh stavbah v Republiki Sloveniji in podatki o posameznikih, ki imajo v stavbi s hišno številko prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Geodetska uprava opravi razgrnitev podatkov. Razgrnitev in obdelava podatkov lahko trajata največ 12 mesecev. V tem času mora geodetska uprava vpisati podatke o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in v kataster stavb ter ministrstvu, pristojnemu za vodenje registra prebivalstva, poslati podatke o številkah stanovanj za vpis številka stanovanj v register prebivalstva. (ZEN, 148. člen)

### **3 SPLOŠNO O KATASTRU STAVB**

Kataster stavb je temeljna evidenca o stavbah in o delih stavb. Tukaj se vodijo podatki o identifikacijski številki stavbe in delov stavb in podatki o fizičnih lastnostih stavb in delov stavb.

#### **3.1 Opredelitev pojma stavbe in dela stavbe**

Kataster stavb je evidenca o stavbah in o delih stavb.

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi, in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavba ima en del ali več delov. Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe v katastru stavb se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni. (ZEN, 71. člen)

#### **3.2 Sestava katastra stavb**

Kataster stavb je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb.

V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, načrti in podatki, navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki. (ZEN, 72. člen)

### **3.3 Podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb**

V kataster stavb se za stavbo ali del stavbe vpisujejo naslednji podatki:

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

V katastru stavb se vodijo tudi podatki o povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. (ZEN, 73. člen)

### **3.4 Identifikacijska oznaka stavbe ali dela stavbe**

Identifikacijska oznaka stavbe je oznaka stavbe v povezavi s šifro katastrske občine. Številka stavbe se določi v okviru katastrske občine.

Identifikacijska oznaka dela stavbe je oznaka dela stavbe v povezavi s številko stavbe. Številka dela stavbe se določi v okviru posamezne stavbe. Številko stavbe in številko dela stavbe določa geodetska uprava.

Pri združitvi in delitvi stavbe ali dela stavbe se obstoječe številke stavbe in številke delov stavbe ukinejo, novim stavbam oziroma novim delom stavbe pa se določijo nove številke stavbe in nove številke delov stavbe. Ukinjene številke stavb ali delov stavb se ne smejo znova uporabiti. Pri dozidavi ali nadzidavi stavbe se številka stavbe ne spremeni. (ZEN, 74. člen)

### **3.5 Lastnik stavbe ali dela stavbe**

Podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter drugih evidenc, ki izkazujejo spremembe podatkov lastnika stavbe ali dela stavbe. O lastniku stavbe ali dela stavbe se vpisujejo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO;
- za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.

V kataster stavb se vpisuje tudi podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.

Do vpisa lastnikov stavbe ali dela stavbe v zemljiško knjigo, se v kataster stavb kot podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe vpišejo pravne ali fizične osebe, za katere se v postopku izdelave elaborata za vpis v kataster stavb ugotovi, da imajo stavbo ali del stavbe v uporabi. (ZEN, 75. člen)

### **3.6 Upravljavec**

Upravljavec je določen, ko je lastnik nepremičnine Republika Slovenija, samoupravna lokalna skupnost ali je pisano lastništvo kot javno dobro, se v zemljiški kataster vpiše, kateri organ oziroma drug subjekt jo v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja. Za zemljišča v lasti Republike Slovenije in za javno dobro v upravljanju Republike Slovenije je upravljavec vpisan v zemljiški kataster po prijavi upravljavca, pristojnega ministrstva ali vlade. Za zemljišča v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in za javno dobro v upravljanju samoupravnih skupnosti pa po prijavi samoupravne lokalne skupnosti.

Kot upravljavci se lahko vpišejo le subjekti, ki jih za zemljišča v lasti Republike Slovenije in za javno dobro v upravljanju Republike Slovenije določi zakon, drug predpis ali sklep vlade.



Za zemljišča v lasti samoupravne lokalne skupnosti in za javno dobro v upravljanju samoupravne lokalne skupnosti pa organ samoupravne lokalne skupnosti.

Dokler organ samoupravne lokalne skupnosti ne objavi seznama upravljavcev zemljišč v njegovi lasti, je kot upravljavec zemljišč in javnega dobrega vpisana samoupravna lokalna skupnost. (ZEN, 22. člen)

### **3.7 Lega in oblika stavbe ali dela stavbe**

Lega in oblika stavbe se določita s tlorisom stavbe, višino stavbe in številom etaž. Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino, opredeljeno s točkami v državnem koordinatnem sistemu. Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe in nadmorsko višino najnižje točke stavbe. Število etaž se določi kot zaporedna številka od najnižje etaže v stavbi navzgor. Lego in obliko dela stavbe določata številka etaže in tloris dela stavbe. Tloris dela stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov dela stavbe na vodoravno ravnino etaže. (ZEN, 77. člen)

### **3.8 Površina stavbe ali dela stavbe**

Površina stavbe in površina dela stavbe se določita kot neto tlorisna površina, v skladu z veljavnim standardom za izračunavanje površin stavb. Površina stavbe je vsota površin delov stavbe. Površina se izrazi v m<sup>2</sup>, zaokrožena na dve decimalni mesti. V katastru stavb se vodi tudi uporabna površina dela stavbe in površine prostorov, ki pripadajo delom stavbe, glede na namen uporabe. V uporabno površino niso všteti prostori kot so terase, balkoni, shrambe, pralnice, sušilnice, garaže, kurilnica in drugi skupni prostori. (ZEN, 78. člen)

Poleg uporabne površine deli standard SIST ISO 9836 neto tlorisno površino še v :

- tehnično površino in
- komunikacijsko površino.

**Tehnična površina** je neto tlorisna površina prostorov v katerih so tehnične inštalacije:

- inštalacijske in cevi za odvod odpadne vode,
- inštalacije za oskrbo z vodo,
- sistemi za ogrevanje in toplovod,
- plinske inštalacije in inštalacije za tekočine,
- inštalacije za oskrbo z električnim tokom, generatorji
- sistemi za prezračevanje, klimatizacijo in hlajenje,
- telefonska centrala,
- dvigala, tekoče stopnice in transporteji,
- druge centralne inštalacije.

**Komunikacijska površina** je neto tlorisna površina prostorov za komunikacijo znotraj stavbe:

- stopniščni jaški,
- hodniki,
- notranje klančine,
- čakalnice,
- požarne stopnice....

V to kategorijo površin so v vsaki etaži vključene tudi neto tlorisne površine jaškov za dvigala in tlorisne površine vgrajenih premičnih naprav za komunikacijo, kot so tekoče stopnice.

**Uporabna površina** dela stavbe je vsota površin prostorov, ki ustreza namenu in uporabi dela stavbe. Prostori, ki se upoštevajo pri določitvi uporabne površine se razlikujejo za stanovanjske hiše, stanovanja v stavbah z več deli stavb, garaže, pisarne, lokale in industrijske stavbe.

### 3.9 Dejanska raba stavbe ali dela stavbe

V katastru stavb se vodijo podatki o dejanski rabi stavbe v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov in ta raba se določi glede na pretežni namen uporabe stavbe. (ZEN, 79. člen)

Dejanska raba dela stavbe je:

- stanovanjska raba,
- nestanovanjska raba in
- skupna raba.

**Stanovanjski del stavbe** ali stanovanje je del stavbe, ki se uporablja izključno samo za bivanje in opravljanje dejavnosti, za počitek in rekreacijo ali za bivanje v času sezonskih del.

Po CC-SI klasifikaciji se stanovanjski del stavbe opredeli tudi glede na vrsto rabe prostorov:

- Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111) so samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe. Tudi vrstne hiše, kot so atrijske vrstne hiše ali vrstne hiše z enim stanovanjem, ki ima svojo streho in lasten vhod iz pritličja, v katerih se nahaja eno stanovanje.
- Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112) so dvo ali večstanovanjske samostojne hiše, vrstne hiše v katerih se nahajajo dve ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpnice in podobno ter oskrbovana stanovanja.
- Stanovanjske stavbe za posebne namene (CC-SI 113) so stavbe namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, domovi za bivanje starejših, dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, prehodni domovi za tujce, samostani, domovi za skupnosti ter druge stavbe namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

**Nestanovanjski del stavbe** je namenjen opravljanju dejavnosti ali hranjenju materialnih dobrin in se ne uporablja za bivanje.

Po klasifikaciji CC-SI se nestanovanjski del stavbe opredeli tudi glede na vrsto rabe prostorov:

- Gostinska stavbe (CC-SI 121),
- Upravne in pisarniške stavbe (CC-SI 122),
- Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti (CC-SI 123),
- Stavbe za promet in stavbe izvajanje elektronskih komunikacij (CC-SI 124),
- Industrijske stavbe in skladišča (CC-SI 125),
- Stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI 126),
- Druga nestanovanjske stavbe (CC-SI 127). To so kmetijske stavbe, stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe, kulturni spomeniki, druga nestanovanjska raba, ki ni uvrščena drugje.

**Skupna raba** v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so:

- stopnišče,
- vetrolov,
- skupni hodniki,
- kolesarnice,
- pralnice,
- sušilnice,
- skupne kleti,
- zaklonišča,
- delavnice za hišnike,
- hišniška stanovanja,
- prostori za odlaganje odpadkov,
- drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov.

Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo.

Prostore se opredeli po namenu in dejanski uporabi v trenutku določevanja površine in ne glede na prvotno stanje ali bodočo namembnost prostorov. Razen v primeru evidentiranja nedokončane stavbe.

**Nedokončani prostori** nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino. To so tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev: se ne ogrevajo, nimajo gotovih podov, ometi so samo grobi ali jih ni, nedokončane inštalacije ter stropi proti strehi niso dokončani.

### **3.10 Številka stanovanja ali poslovnega prostora**

Stanovanjske enote po stanovanjskem zakonu in poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe in fizično označijo pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb.

Številke stanovanj in poslovnih prostorov se evidentirajo za vse dele stavb, ki pripadajo stanovanjski enoti in poslovnemu prostoru.

Za določitev številke stanovanja ali poslovnega prostora je v veljavi Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Ur.l. RS, št. 63/2006).

Številka stanovanja in poslovnega prostora se vpiše na oznaki za stanovanje in poslovni prostor tako, da se vpiše številka stavbe brez številke katastrske občine in številka stanovanja in poslovnega prostora. Za druge, gradbeno ločene prostore, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru se na oznako poleg številke stanovanja in poslovnega prostora pripiše dodatek v obliki črke.

Oznaka stanovanja in poslovnega prostora mora biti trajno nameščena na vidnem mestu nad ali ob glavnih vhodnih vratih. Kadar je stavba že vpisana v kataster stavb in so stanovanjem in poslovnim prostorom že določene številke, vendar niso fizično označene se uporabijo številke stanovanj in poslovnih prostorov kot so vpisane v katastru stavb.

Stanovanja in poslovni prostori, ki nastanejo z združitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se oštevilčijo s številko stanovanja in poslovnega prostora z največjo neto tlorisno površino.

Za stanovanja in poslovne prostore, ki nastanejo z delitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se za stanovanje ali poslovni prostor, ki ima največjo neto tlorisno površino, uporabi obstoječa številka stanovanja in poslovnega prostora. Ostala novo nastala stanovanja ali poslovni prostori pa se oštevilčijo z naslednjimi prostimi številkami stanovanj in poslovnih prostorov v okviru stavbe.

### **3.11 Vpis stavbe**

Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži:

- investitor gradnje,
- lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana,
- imetnik stavbne pravice,
- lastnik stavbe ali dela stavbe,
- uporabnik stavbe ali dela stavbe ali
- upravnik stavbe.

Vlagatelj zahteve za vpis stavbe lahko vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je površino mogoče izmeriti.

Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. Če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del, mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb ob začetku uporabe stavbe ali dela stavbe. Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi. Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant in mora vsebovati vse potrebne podatke. Sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je izpolnjen vprašalnik in zapisnik.

Če je stavba v lasti enega lastnika in gre po določbah tega zakona za en del stavbe, je lahko zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb priložen elaborat za evidentiranje stavbe.

Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe. Do vpisa stavbe v zemljiško knjigo lahko vlagatelj zahteve za vpis stavbe vložijo novo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Zahtevi mora priložiti nov elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki mora izkazovati veljavne podatke o stavbi ali delu stavbe na dan vložitve nove zahteve za vpis.

Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva vložijo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor gradnje tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu. Geodetska uprava lahko v tem primeru poskrbi, da se izdela elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in vpiše stavbo v kataster stavb na stroške investitorja gradnje. Vpis stavbe zgrajene brez predpisanih dovoljenj v kataster stavb ne pomeni njene legalizacije. (ZEN, 81. člen)

### **3.12 Obravnava**

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 stavb s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi. (ZEN, 82. člen)

### **3.13 Povezava postopkov**

Če zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru ni evidentirano v skladu s tem zakonom, mora vlagatelj poleg zahteve za vpis stavbe v kataster stavb vložiti zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo.

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 (ZEN, 83. člen).

### 3.14 Preizkus zahteve in odločanje

Geodetska uprava po prejemu zahteve za vpis stavbe v kataster stavb preizkusi, ali elaborat za vpis stavbe v kataster stavb vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o stavbi in delih stavb omogočajo vpis v kataster stavb.

Če elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, geodetska uprava pozove vlagatelja zahteve za vpis stavbe, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Če vlagatelj elaborata v določenem roku ne dopolni, geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb.

Geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb tudi, če:

- je ni vložila upravičena oseba;
- je stavba že vpisana v kataster stavb;
- je v teku upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb ali sodni spor glede vpisa stavbe v kataster stavb.

Geodetska uprava z odločbo zavrne zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, če:

- podatki ne omogočajo vpisa stavbe in delov stavb v kataster stavb;
- elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant;
- je elaborat za vpis stavbe v kataster stavb kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjujejo pogojev za odgovornega geodeta geodetske storitve oziroma odgovornega projektanta;
- niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji za izdajo sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb.

Če geodetska uprava ugotovi, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje o vpisu stavbe v kataster stavb izda sklep. V njem se navedejo številka stavbe za novo vpisano stavbo, površina stavbe, njena dejanska raba, podatki o povezavi z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom, številke delov stavbe, površine delov stavbe, dejanska raba delov stavbe in številke stanovanj ali poslovnih prostorov. Sklep o vpisu stavbe v kataster stavb se vroči vlagatelju zahteve za vpis stavbe in lastniku stavbe ali dela stavbe. O vpisu podatkov v kataster stavb se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. (ZEN, 84. člen)



## **4 PRVI VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**

Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Ur.l. RS, št. 22/2007) določa vsebino in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata spremembe podatkov katastra stavb, elaborata za evidentiranje stavbe in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave, podatke iz zbirke podatkov o upravnih aktih, ter način njihovega vodenja v katastru stavb. Ureja podrobnejši način določanja in evidentiranja površine stavbe in površine dela stavbe.

### **4.1 Podatki katastra stavb**

Številka stavbe se izpisuje s šifro katastrske občine in številko stavbe, določeno v okviru katastrske občine. Številka dela stavbe pa se izpisuje s šifro katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe, določeno v okviru stavbe, tako da so šifra katastrske občine in številka stavbe oziroma številka dela stavbe med seboj ločene z vezajem. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 2. in 3. člen)

### **4.2 Podatki katastra stavbo povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo**

Podatki o povezavi z zemljiškim katastrom so: parcelna številka parcele na, pod ali nad katero je stavba oziroma je z njo funkcionalno povezana in opis povezave stavbe in parcele.

Podatki o povezavi stavbe in dela stavbe z registrom prostorskih enot so: občina, naselje, ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki.

Podatka o povezavi stavbe in dela stavbe z zemljiško knjigo sta zemljiškoknjžni vložek in podvložek. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 4., 5. in 6. člen)

### **4.3 Podatki o upravnih aktih in o izrečenih inšpekcijskih ukrepih**

Podatki o upravnih aktih in o izrečenih inšpekcijskih ukrepih so podatki, ki se v kataster stavb prevzemajo iz zbirke podatkov o upravnih aktih in se vodijo kot gostujoči podatki katastra stavb, pri čemer se navede tudi način pridobitve podatka o upravnem aktu. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 7. člen)

### **4.4 Elaborat in obrazci**

Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, elaborat spremembe podatkov katastra stavb in elaborat za evidentiranje stavbe so sestavljeni iz ovitka elaborata in iz vsebine, določene s tem pravilnikom za posamezno vrsto elaborata.

Elaborat se izdelava na papirju in v digitalni obliki.

Dokumenti v elaboratu morajo obvezno vsebovati: podatek o številki stavbe in datum izdelave obrazca, ki izkazuje čas, na katerega se podatki nanašajo.

Elaborat potrdi odgovorni geodet ali odgovorni projektant s svojo identifikacijsko številko ter žigom in podpisom na prvi strani elaborata. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 8. člen)

Obrazci na katerih se izdelava elaborat so:

- obrazec K-0: ovitek elaborata;
- obrazec K-1: povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih;
- obrazec K-2: lega in oblika stavbe;
- obrazec K-3N: načrt stavbe;
- obrazec K-3P: podatki o stavbi in delih stavbe;
- obrazec K-4: načrt dela stavbe;
- obrazec K-5G: spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe;
- obrazec K-5P: spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe;
- primerjalni seznam preoštevilčbe delov stavbe.

Na eni strani je lahko več obrazcev. Če je obrazec izdelan na več straneh, mora biti na vsaki strani ponovljen naslov obrazca. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 10. člen)

V obrazec **K-0** ovitek elaborata se vpišejo podatki o vrsti elaborata, katastrski občini, številki stavbe, podjetju, ki je elaborat izdelalo, o potrditvi elaborata in skupnem številu strani.

Ovitek elaborata mora biti izdelan na formatu A3. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 11. člen)

**Obrazec K-0**

**ELABORAT**

<b>Vrsta elaborata</b>
------------------------

Katastrska občina	
Številka stavbe	

**Podjetje, ki je elaborat izdelalo**

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja	Žig in podpis odgovorne osebe

**Elaborat potrjuje**

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis odgovorne osebe

<b>Ta elaborat ima strani</b>
-------------------------------

**Slika 1: K-0 ovitek elaborata**

V obrazec **K-1** povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot se vpišejo podatki o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom in podatki o povezavi stavbe in dela stavbe z registrom prostorskih enot. Prav tako se vpišejo podatki o upravnih aktih. Ti podatki so številka in datum uporabnega dovoljenja ter ime organa, ki ga je izdal, številka in datum gradbenega dovoljenja ter ime organa, ki ga je izdal, številka in datum dokazila, da ima stavba uporabno dovoljenje ter ime organa, ki ga je izdal. Iz zbirke podatkov o upravnih aktih se prevzamejo tudi podatki o vrsti objekta v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 12. člen)

**Povezava z zemljiškim katastrom in  
registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih**

**Obrazec K-1**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Podatki o parcelah**

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavbe in parcele

**Podatki o naslovu**

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka	Dodatek k hišni številki

**Podatki o upravnih aktih**

--

(vrsta upravnega akta; številka in datum izdaje; ime organa, ki ga je izdal; podatek o vrsti objekta)

Slika 2 : K-1 povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot

V obrazec **K-2** lega in oblika stavbe se vpišejo podatki o tlorisu stavbe, koordinatah točk tlorisa, višinah stavbe in številu etaž.

Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe nad in pod zemljiščem na vodoravno ravnino. Tloris se izdelava v merilu 1:200, 1:500 ali 1:1000, glede na preglednost vsebine. Merilo, v katerem je tloris izdelan, mora biti v obrazcu K-2 navedeno. Označi se smer proti severu. Točke na obodu tlorisa se oštevilčijo za vsako stavbo posebej.

Koordinate točk tlorisa morajo biti določene v državnem koordinatnem sistemu in izražene v metrih ter zaokrožene na dve decimalni mesti.

Za stavbo se vpišejo višina stavbe, nadmorska višina najnižje točke stavbe (H1) in nadmorska višina najvišje točke stavbe (H2) ter karakteristična višina stavbe (H3).

Nadmorska višina najnižje točke stavbe (H1) je višina tlaka v prvi etaži. Nadmorska višina najvišje točke stavbe (H2) je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe.

Karakteristična višina stavbe (H3) je višina terena praviloma ob vhodu v stavbo in označuje lego stavbe glede na površino zemljišča.

Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe (H2) in nadmorsko višino najnižje točke stavbe (H1).

Podatki o višinah se prikažejo na navpičnem prerezu stavbe. Višine morajo biti izražene v metrih ter zaokrožene na dve decimalni mesti.

Število etaž je skupno število vseh etaž v stavbi. Medetaže se štejejo kot etaže. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 13. člen)

**Legra in oblika stavbe**

**Obrazec K-2**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Tloris stavbe**  
**M =**

Koordinate točk tlorisa v metrih					
Številka	Y	x	Številka	y	x

Višine stavbe nadmorska višina v metrih			Navpičen prerez stavbe:
Višina stavbe			
višina najnižje točke stavbe	<b>H1</b>		
višina najvišje točke stavbe	<b>H2</b>		
karakteristična višina	<b>H3</b>		
<b>Število etaž</b>			

Slika 3: K-2 lega in oblika stavbe

Na obrazcu **K-3N** načrt stavbe se prikažejo značilni prerezi stavbe ali tridimenzionalni načrt stavbe, prikaz vhodov v stavbo in tlorisi delov stavbe po etažah.

Načrt stavbe se izdelava kot značilen prerez stavbe ali tridimenzionalen prikaz stavbe.

V načrtu stavbe se etaže oštevilčijo z zaporednimi številkami od najnižje ležeče etaže stavbe navzgor. Medetaže se oštevilčujejo kot etaže.

V načrtu stavbe mora biti označena smer proti severu, in navedeno merilo, v katerem je načrt izdelan.

Za vsako etažo se izdelajo tlorisi delov stavbe. Na tlorisu se označijo deli stavb. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 14. člen)

**Načrt stavbe**

**Obrazec K-3N**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Značilni prerezi stavbe**

**M=**

**Tlorisi delov stavbe po etažah**

**M=**

**Slika 4: K-3N načrt stavbe**



V obrazec **K-3P** podatki o stavbi in delih stavbe se vpišejo podatki o površinah delov stavbe, ostalih podatkih o delih stavbe, o površini stavbe po dejanski rabi delov stavbe, o dejanski rabi stavbe in o skupni površini stavbe ter podatki o lastnikih, uporabnikih ali upravljavcih dela stavbe.

O lastnikih, uporabnikih ali upravljavcih dela stavbe se vpišejo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime, priimek, državljanstvo, datum rojstva, naslov stalnega prebivališča;
- za pravne osebe: ime oziroma firma, matična številka, naslov sedeža firme. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 15. člen)

**Podatki o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-3P**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Površine delov stavbe**

Številka dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )

**Deli stavbe**

Številka dela stavbe	Št. stanovanja, poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HS

Slika 5: K-3P podatki o stavbi in delih stavbe

**Podatki o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-3P**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe**

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba

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

**Lastniki / upravljavci dela stavbe**

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljavec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov

**Slika 6: K-3P podatki o stavbi in delih stavbe**

Na obrazcu **K-4** načrt dela stavbe se izdelata načrt dela stavbe za vsak del stavbe posebej ali po etažah.

V načrtu dela stavbe morajo biti prikazani vsi prostori, ki pripadajo posameznemu delu stavbe. Če je del stavbe sestavljen iz prostorov v več etažah, se ti prostori prikažejo v načrtu dela stavbe v vsaki etaži posebej.

Mere prostorov se kotirajo in izrazijo v metrih, zaokroženo na dve decimalni mesti. Debeline zidov se ne kotirajo.

V načrtu dela stavbe se zidovi med prostori prikažejo z dvojno ali enojno črto. Če se prikažejo z dvojno črto, se senčijo. Zidovi med posameznimi deli stavb se označijo tako, da se senčijo najmanj 30% temneje kot ostali zidovi ali se prikažejo z dvakrat debelejšo črto kot zidovi med ostalimi prostori. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 16. člen)

**Načrt dela stavbe**

**Obrazec K-4**

Številka stavbe:		Datum:	
Številka dela stavbe:			
Številka etaže:			

Slika 7: K-4 načrt dela stavbe

V obrazcu **K-5G** spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe se prikažejo spremembe načrta stavbe in dela stavbe ter spremenjen tloris stavbe ali dela stavbe.

Obstoječe stanje se prikaže v črni barvi, novo stanje v rdeči barvi. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 17. člen)

**Spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-5G**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

Spremembe značilnega prereza stavbe in tlorisov delov stavbe po etažah M=
--

Črna barva – staro stanje, rdeča barva – novo stanje

**Spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-5G**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

Spremembe tlorisa stavbe M=
--------------------------------

Črna barva – staro stanje, rdeča barva – novo stanje

**Slika 8: K-5G spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

V obrazec **K-5P** spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe se vpiše staro in novo stanje podatkov o stavbi in delih stavbe z opisom sprememb. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 18. člen)

**Spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K5-P**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Podatki o stavbi**

Koordinate tlorisa

Staro stanje			Novo stanje			Opis spremembe
Številka	Y	x	Številka	y	x	

**Višine**

Staro stanje			Novo stanje				Opis spremembe
Višina stavbe	višina najnižje točke stavbe <b>H1</b>	višina najvišje točke stavbe <b>H2</b>	Višina stavbe	višina najnižje točke stavbe <b>H1</b>	višina najvišje točke stavbe <b>H2</b>	karakteristična višina na površini zemljišča <b>H3</b>	
			Številno etaž				
			karakteristična višina na površini zemljišča <b>H3</b>				

Slika 9: K-5P spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe

**Spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K5-P**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Površine stavbe** po dejanski rabi delov stavbe

Staro stanje			Novo stanje			Opis spremembe
Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba	Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba	
Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m2)		Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m2)		

**Deli stavbe**

Staro stanje					Novo stanje					Opis spremembe
Številka dela stavbe	Št. stanovanja, poslovnega prostora	Št. stanovanja, dela stavbe (m2)	Neto tlorisna površina dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Številka dela stavbe	Št. stanovanja, poslovnega prostora	Št. stanovanja, dela stavbe (m2)	Neto tlorisna površina dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	

Slika 10: K-5P spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe

**Spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K-5P**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

**Površine delov stavbe**

Staro stanje				Novo stanje				Opis spremembe
Številka dela stavbe	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Številka dela stavbe	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	

**Lastniki / upravljalci novih delov stavbe**

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljaec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov

Slika 11: K-5P spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe

V primerjalnem seznamu preštevilčbe delov stavbe se prikažejo številke delov stavbe tako, da je iz njega mogoče nedvoumno ugotoviti številke delov stavbe pred in po preštevilčbi. Primerjalni seznam preštevilčenih delov stavbe se izdelava v primerih, ko se že vpisane številke delov stavb v katastru stavb, z novim elaboratom spremenijo. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 19. člen)

**Primerjalni seznam preštevilčbe delov stavbe**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

Na stavbi z naslovom \_\_\_\_\_, ki stoji na parceli številka \_\_\_\_ v katastrski občini \_\_\_\_\_, je bila izvedena preštevilčba delov stavb, kot sledi:

Staro stanje		Novo stanje		Opombe
Številka dela stavbe	Površina (m2)	Številka dela stavbe	Površina (m2)	

**Slika 12: Primerjalni seznam preštevilčbe**



## 4.5 Vprašalniki

Vprašalniki so sestavni del elaborata za vpis stavbe. Za vsako stavbo je potrebno izpolniti obrazec za stavbo (1E). Izpolnjujejo se tudi obrazci za del stavbe. Del stavbe je lahko stanovanjski del (2E) ali nestanovanjski del (3E).

Prav tako se izpolnjujejo vprašalniki za spremembo podatkov katastra stavb. Za skupne prostore se vprašalniki ne izpolnjujejo. Obrazci so sestavljeni iz več A4-listov in imajo svojo številko in ime.

Če je vprašalnik sestavni del elaborata za vpis stavbe je treba za vsako stavbo izpolniti obrazec za:

- stavbo – Stavba (1E) in
- vsaj en obrazec za del stavbe – Stanovanje (2E) ali
- Nestanovanjski del (3E).

Število izpolnjenih obrazcev za dele stavbe – Stanovanje (2E) ali Nestanovanjski del (3E) je enako številu delov stavbe v stavbi.

Če je vprašalnik sestavni del elaborata za spremembo podatkov katastra stavb in se spremembe nanašajo samo na del stavbe, izpolnite samo obrazec za ustrezen del – Stanovanje (2E) ali Nestanovanjski del (3E). Če se spremembe nanašajo tudi na stavbo, potem je treba izpolniti tudi obrazec za stavbo – Stavba (1E).

Obrazce vprašalnika lahko izpolni lastnik stavbe ali dela stavbe, investitor gradnje, imetnik stavbne pravice, uporabnik stavbe ali dela stavbe, upravnik, upravljavec, najemnik in geodetsko podjetje ali projektant. Pri izpolnjevanju vprašalnikov je potrebno paziti, da so pravilni podatki o katastrski občini, številki stavbe in številki dela stavbe. Pri vpisovanju podatkov v obrazce vprašalnikov se uporabljajo velike tiskane črke, številke brez vodilnih ničel in desno poravnane (izjemi sta EMŠO in matična številka), ter znak križec(X) v polja, kjer so ponujeni odgovori.

Z vprašalnikom za stavbe (1E) se zberejo naslednji podatki:

- številka etaže
- leto zgraditve objekta
- obnova strehe in fasade
- material nosilne konstrukcije
- podatek o dvigalu
- vrsta ogrevanja
- priključki za vodovod, elektriko, telefon, kanalizacijo, plin, kabelsko omrežje, računalniška mreža
- tip stavbe

Za stanovanjske dele se izpolnijo še podatki o:

- skupna lastnina stanovanja
- matična številka upravnika
- lega v stavbi
- število etaž
- kuhinja, kopalnica, stranišče
- število sob
- drugi pripadajoči prostori
- obnova oken, inštalacij
- klima
- počitniška raba stanovanja
- število sob in površina za izključno opravljanje dejavnosti
- vrsta najema
- atrij
- število parkirnih mest

Za nestanovanjske dele stavbe pa zberemo podatke o:

- skupna last
- matična številka upravnika
- lega v stavbi
- obnovljena okna in inštalacije
- atrij
- število parkirnih mest
- obloge sten in tal
- obdelava stropa
- dodatna izolacija
- izložbeno okno
- vhod z ulice
- klima
- svetla višina etaže,
- razdalja med nosilnimi elementi
- prostornina

## **4.6 Vpis stavbe**

Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb obvezno vsebuje naslednje:

- obrazce: obrazec K-0: ovitek elaborata, obrazec K-1: povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih, obrazec K-2: lega in oblika stavbe, obrazec K-3N: načrt stavbe in obrazec K-3P: podatki o stavbi in delih stavbe,
- zapisnik obravnave,
- vprašalnik,
- primerjalni seznam preoštevilčbe delov stavbe.

Obrazec K-4 načrt dela stavbe ni obvezna sestavina elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Izdela se v primeru, ko je to nujno zaradi nedvoumne določitve delov stavbe v stavbi. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 20. člen)

Geodetsko podjetje ali projektant mora vabiti na seznanitev z vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb investitorja gradnje ali lastnika stavbe oziroma lastnike delov stavbe. Geodetsko podjetje ali projektant mora na obravnavi pokazati predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma potek razdelitve delov stavb s primerjavo poteka v elaboratu in stanja v naravi ter jim omogočiti, da dajo na predlog svoje pripombe. Če se na obravnavi ugotovi, da se predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ne sklada z dejanskim stanjem v naravi, mora geodetsko podjetje ali projektant predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb popraviti in ga ponovno predstaviti strankam.

O obravnavi se vodi zapisnik, ki mora vsebovati:

- naziv geodetskega podjetja ali projektanta,
- navedba storitve,
- podatki o naročniku geodetske storitve,
- ime in priimek osebe, ki vodi obravnavo in osebe, ki piše zapisnik,
- kraj in čas obravnave,
- seznam vabljenih in prisotnih udeležencev obravnave,
- opis poteka obravnave,
- navedba pripomb strank,
- datum in podpis strank,
- navedba dejstev in razlogov za odklonitev podpisa zapisnika,
- podpis osebe, ki je pisala zapisnik in
- podpis osebe, ki je vodila obravnavo.

Elaborat za evidentiranje stavbe vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 21. člen)

## **5 SPREMEMBA VPISA V KATASTER STAVB**

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. (ZEN, 85. člen)

### **5.1 Vrste sprememb**

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;
- združitev in delitev stavbe ali dela stavbe;
- vpis novega dela stavbe;
- izbris stavbe ali dela stavbe. (ZEN, 86. člen)

### **5.2 Zahteva za vpis sprememb**

Zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb vložijo lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe najpozneje v 30 dneh po izvedenih spremembah. Zahtevi za spremembo podatkov katastra stavb mora biti priložen elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. Sestavni del elaborata spremembe podatkov katastra stavb je tudi izpolnjen vprašalnik.

Geodetsko podjetje ali projektant mora v postopku izdelave elaborata spremembe podatkov katastra stavb 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. (ZEN, 87. člen)

### **5.3 Sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe**

Številka stavbe se lahko spremeni ob:

- preoštevilenju stavb;
- združitvi ali delitvi stavb.

Številke dela stavbe se spremenijo, kadar se:

- spremeni številka stavbe;
- preoštevličijo deli stavb v stavbi;
- združijo ali delijo deli stavb.

Geodetska uprava po uradni dolžnosti lahko spremeni številko stavbe ali številko dela stavbe, če je to potrebno zaradi smotrnosti, urejenosti in lažje preglednosti katastra stavb. O spremembi številke stavbe ali številke dela stavbe geodetska uprava izda potrdilo in ga vroči lastniku stavbe ali dela stavbe. Če številka stavbe ali številka dela stavbe ni bila spremenjena po uradni dolžnosti, geodetska uprava pošlje potrdilo tudi vlagatelju zahteve za vpis spremembe podatkov katastra stavb, ki vplivajo na spremembo številke stavbe ali številke dela stavbe. O spremembi podatkov katastra stavb obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. (ZEN, 88. člen)

## **5.4 Sprememba lege, oblike in površine stavbe**

Legi in obliki stavbe ali dela stavbe se spremenita, če se je spremenil tloris stavbe, višina stavbe ali število etaž v stavbi ali če se je spremenil tloris dela stavbe ali število etaž dela stavbe. Lega in oblika stavbe ali dela stavbe se lahko spremenita tudi, če se vpisani podatki katastra stavb, ki določajo lego in obliko stavbe ali dela stavbe, določijo z večjo natančnostjo. Površina stavbe ali dela stavbe se spremeni, če se je spremenila oblika stavbe ali dela stavbe ali, če se je površina, vpisana v kataster stavb, določila z večjo natančnostjo. (ZEN, 89. člen)

## **5.5 Sprememba dejanske rabe**

Dejanska raba dela stavbe se spremeni, če se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov in stanovanjsko področje, spremeni dejanska raba dela stavbe. Dejanska raba stavbe se spremeni, če se zaradi spremembe dejanske rabe delov stavbe spremeni pretežna raba stavbe. (ZEN, 90. člen)

## **5.6 Sprememba številke stanovanj ali poslovnih prostorov**

Številke stanovanj ali poslovnih prostorov se na zahtevo vseh lastnikov stavbe ali upravnika stavbe lahko spremenijo, če je to potrebno zaradi boljše preglednosti in urejenosti označitve stanovanj ali poslovnih prostorov v stavbi.

Številka stanovanja ali poslovnega prostora se lahko spremeni tudi zaradi spremembe lastništva dela stavbe, ki pripada posameznemu stanovanju ali poslovnemu prostoru. Zahtevo za spremembo številke stanovanja ali poslovnega prostora lahko v tem primeru vloži lastnik posameznega dela stavbe. (ZEN, 91. člen)

## **5.7 Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe**

Dve ali več stavb istega lastnika se lahko združi v novo stavbo. Dva dela stavbe ali več delov stavb istega lastnika se lahko združi v nov del stavbe.

Stavba, del stavbe ali več delov stavbe istega lastnika se lahko razdeli, tako da iz njih nastanejo nove stavbe ali novi deli stavbe. (ZEN, 92. člen)

## **5.8 Vpis novega dela stavbe**

Če se na stavbi, ki je vpisana v katastru stavb, zgradi en ali več novih delov stavb, se ti deli vpišejo v kataster stavb po postopku, ki je določen za vpis delov stavbe v kataster stavb ob vpisu stavbe v kataster stavb. (ZEN, 93. člen)

## **5.9 Izbris stavbe ali dela stavbe**

Če se stavba poruši oziroma odstrani, se izbriše iz katastra stavb. Če je njen del fizično odstranjen, se ta del izbriše iz katastra stavb.

Izbris stavbe ali dela stavbe se opravi na zahtevo lastnika parcele, na kateri je stala stavba, lastnika stavbe ali dela stavbe, državnega organa, lokalne skupnosti ali po uradni dolžnosti.

Obvezna sestavina zahteve za izbris stavbe iz katastra stavb je navedba razloga za izbris stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb. Geodetska uprava lahko z ugotovitvijo dejanskega stanja preveri navedbe vlagatelja zahteve.

Ob zahtevi za izbris stavbe iz katastra stavb mora vlagatelj vložiti tudi zahtevo za izbris podatkov o zemljišču pod stavbo, če ima stavba hišno številko, pa tudi zahtevo za ukinitve hišne številke v registru prostorskih enot.

Če zahteva za izbris stavbe iz katastra stavb ni utemeljena, jo geodetska uprava z odločbo zavrne. (ZEN, 94. člen)



## 5.10 Elaborat spremembe podatkov katastra stavb

Elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebuje naslednje obrazce:

- obrazec K-0: ovitek elaborata
- obrazec K-1: povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih;
- obrazec K-5G: spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe;
- obrazec K-5P: spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe;
- zapisnik obravnave
- vprašalnik
- obrazec K-4: načrt dela stavbe (ni obvezna sestavina elaborata, priloži se v primeru nedvoumne določitve delov stavbe v stavbi)

Poleg navedenih obrazcev je sestavina elaborata spremembe podatkov katastra stavb še Primerjalni seznam preoštevilčbe delov stavbe. Na seznamu se prikaže staro in novo stanje oštevilčenja delov stavb. Tako je lažje ugotoviti, kateri deli stavbe so se preoštevilčili. (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, 23. člen)

## 5.11 Preizkus in odločanje o vpisu sprememb podatkov katastra stavb

Geodetska uprava po prejemu zahteve za spremembo podatkov katastra stavb preizkusi, ali elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebuje vse predpisane sestavine, in ali podatki omogočajo vpis sprememb podatkov v kataster stavb.

Če elaborat spremembe podatkov katastra stavb ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, geodetska uprava pozove vlagatelja zahteve za spremembo podatkov katastra stavb, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Če vlagatelj elaborata v določenem roku ne dopolni, geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb.

Geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb tudi, če:

- je ni vložila upravičena oseba;
- stavba ni evidentirana v katastru stavb;
- je v teku postopek vpisa sprememb podatkov katastra stavb ali sodni spor glede sprememb podatkov katastra stavb.

Geodetska uprava z odločbo zavrne zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, če:

- elaborata spremembe podatkov katastra stavb ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant;
- podatki ne omogočajo vpisa sprememb podatkov v kataster stavb;
- je elaborat spremembe podatkov katastra stavb kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega geodeta geodetske storitve oziroma odgovornega projektanta;
- niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji za izdajo odločbe o vpisu spremembe podatkov katastra stavb.

Če geodetska uprava ugotovi, da elaborat spremembe podatkov katastra stavb izpolnjuje vse pogoje, po skrajšanem ugotovitvenem postopku izda odločbo o vpisu spremembe podatkov katastra stavb. V izreku odločbe o vpisu spremembe podatkov katastra stavb se navedejo podatki katastra stavb, tako da je prikazana povezava med njihovim starim in novim stanjem oziroma tako, da je mogoče nedvoumno razbrati spremembo podatkov katastra stavb. Odločba se vroči vlagatelju zahtevka in lastniku stavbe ali dela stavbe. O spremembi podatkov katastra stavb se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. (ZEN, 95. člen)

## **6 POSTOPEK IZDELAVE SPREMEMBE ELABORATA KATASTRA STAVB**

### **6.1 Naročilo za spremembo pri geodetskem podjetju**

Za začetek izdelave elaborata spremembe vpisa je naročnik podal vlogo za izdelavo elaborata geodetskemu podjetju, ki izpolnjuje pogoje določene s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost. Navesti mora spremembe in opredeliti tudi novo nastalo stanje. Naročnik se skupaj z izdelovalcem dogovori tudi o podrobni vsebini. Ob naročilu izdelave elaborata spremembe prvega vpisa je bilo potrebno naročniku povedati okvirno ceno izdelave elaborata.

### **6.2 Določitev odgovornega geodeta za izdelavo elaborata katastra stavb**

Pri izdelavi elaborata katastra stavb geodetsko podjetje najprej določi odgovornega geodeta. Odgovorni geodet nato določil izdelovalca elaborata.

### **6.3 Naročilo podatkov na geodetski upravi in pridobitev podatkov iz drugih evidenc**

Geodetsko podjetje je izvede rezervacijo podatkov o stavbi, ki se bo evidentirala v kataster stavb na geodetsko upravo. Rezervacija mora vsebovati podatek o katastrski občini, kjer stavba stoji, podatek o centroidu stavbe, parceli številki zemljišča, na kateri stavba stoji in število delov, ki jih bo imela obravnavana stavba. Za stavbo, ki nima določene hišne številke mora vlagatelj poleg zahteve za vpis stavbe v kataster stavb vložiti še zahtevo za določitev hišne številke.

Za stavbe, ki so že vpisane v kataster stavb in se izdeluje elaborat spremembe prvega vpisa je potrebno na geodetsko upravo še dodatno naročiti koliko bo novih delov stavbe.

## 6.4 Priprava podatkov za meritve na terenu

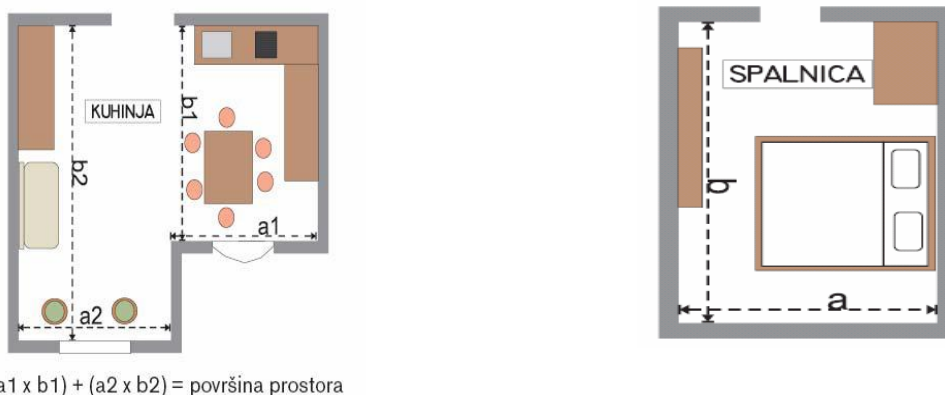
Pred odhodom na teren se je potrebno podrobno pozanimati o stavbi. V portalu prostor lahko vnesemo podatke o katastrski občini in parcelni številki. Ogledamo si lahko kakšen obris ima stavba, centroid stavbe in podatek o hišni številki. Na Zemljiški knjigi lahko preverimo lastništvo. Z Geodetske uprave si nato lahko pridobimo elaborat prvega vpisa v kataster stavb in si naredimo kopije tlorisa stavbe po etažah.

## 6.5 Meritve na terenu

Najprej je potrebno preveriti zunanji obris stavbe in ugotoviti spremembe, ki so nastale v stavbi. Nato se lotiti same izmere stavbe. V veliko pomoč so nam lahko kopije, ki jih predhodno pripravimo. Vsak prostor se izmeri s pomočjo laserja. Pri merjenju prostorov je potrebno upoštevati določena pravila.

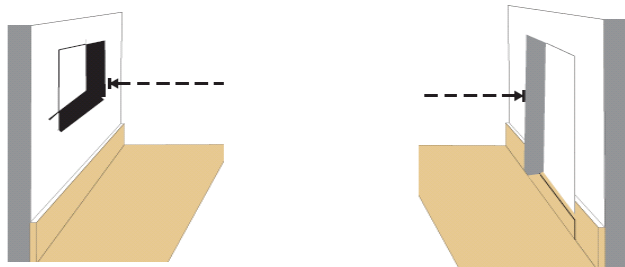
Površina stavbe in dela stavbe se določi kot neto površina v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836. To je standard za izračunavanje površin stavbe.

Površina prostora se določi na podlagi merjeni stranic prostora v višini tal med navpičnimi elementi. (Tehnična navodila, Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe)



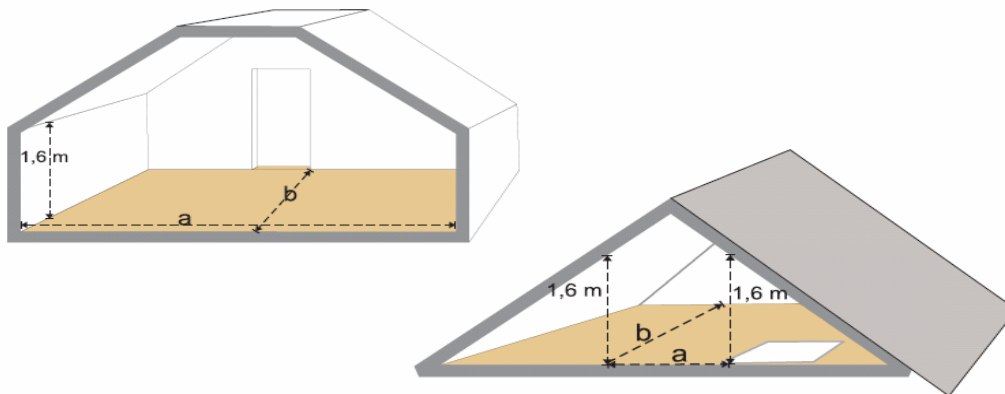
Slika 13: Razdaljo merimo do stene, stropi so ravni in višina stropov je povsod višja od 1,6 m

Ne upoštevajo se obrobi tal in pragovi. Upoštevajo se površine elementov, ki se dajo demontirati. To so predelne stene, cevi, kanali napeljave...



Slika 14: Razdaljo merimo do stene, ne upoštevamo okenskih polic in pragov

V površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtin, ter niš v elementih, ki omejujejo prostor. Pri merjenju dolžin stranic balkonov in teras, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor se merijo do zunanjega roba.



Slika 15: Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja od 1,6 m

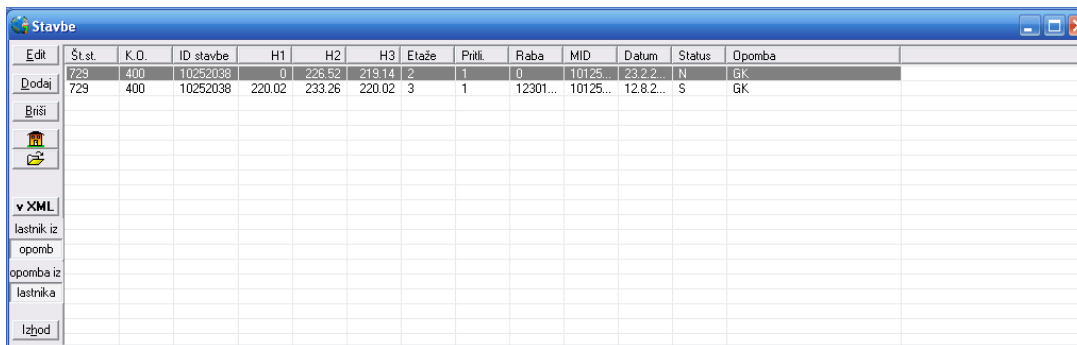
Celotna površina se izmeri, če so stropi ravni ter enaki ali višji od 1,6 m oziroma so stropi v prostoru poševni, vendar je višina prostora povsod višja od 1,6 m. Kadar se prostor nahaja v mansardi in stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 m se celotno tlorisno površino prostora v mansardi prišteje k neto tlorisni površini dela stavbe oziroma površino dela mansardnega prostora, kjer so stropi enaki ali višji od 1,6 m prišteje k uporabni površini dela stavbe.

**Neto tlorisna površina** stavbe se izračuna na podlagi opravljenih meritev v vsaki etaži posebej za stanovanjske prostore, za nestanovanjski del in skupne prostore. Neto tlorisna površina dela stavbe, ki leži v več etažah je vsota površin prostorov v vseh etažah.

## 6.6 Obdelava podatkov

Obdelavo podatkov smo izvajali v programu GEOS7. GEOS7 je nadgradnja programa GEOS6. Zakon o evidentiranju nepremičnin in Pravilnik o vpisu v kataster stavb predpisujeta novosti v shranjevanju podatkov v XML formatu. Tukaj so zajeti predpisani XML formati in obrazci za izdelavo elaborata za kataster stavb. V programu GEOS7 se slike etažnih načrtov shranijo v TIFF formatu.

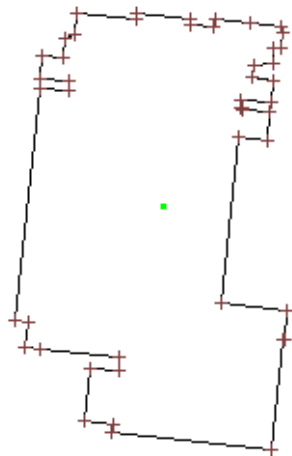
Po predhodnem naročilu smo iz Geodetske uprave pridobili podatke o stavbi v XML datoteki. Najprej si vnesemo podatke o stavbi z ukazom "Naloži". Tako v programu Geos7 odpremo XML datoteko, ki vsebuje podatke o stavbi. To naredimo tako, da v meniju odpremo "Stavbe" in nato ukaz Obdelava. Odpre se nam prikazano okno.



Edit	Št.st	K.O.	ID stavbe	H1	H2	H3	Etaže	Pritilj	Raba	MID	Datum	Status	Opomba
	729	400	10252038	220.02	233.26	220.02	3	1	12301...	10125...	12.8.2...	S	6K

Slika 16: Prikaz okna za kreiranje in urejanje stavbe

Kliknemo na vrstico, ki zajema podatke o stavbi. Prikaže se nam obris stavbe in prikazano okno za vnos podatkov o stavbi.



**Slika 17: Tloris stavbe**

Preverimo, če je dani obris stavbe res enak dejanskemu stanju v naravi. Če je dejanski obris enak lahko prevzamemo obris stavbe. Če tloris stavbe ni enak kot je evidentiran v zemljiškem katastru lahko obris popravimo tako, da bo enak dejanskemu stanju. Tloris stavbe mora zajemati obris zunanjih obrisov stavbe. Torej pazimo na zunanje obrise balkonov, teras, kleti.

Ko imamo urejen tloris stavbe se lotimo obdelave stavbe.

Najprej kliknemo v obris stavbe in nato v prikazanem oknu shрани. Takrat se pojavi vprašanje, če shranimo podatke od prvega vpisa. Pri shranjevanju moramo biti pozorni, da izberemo pravo območje transformacije.

Po 1.1.2008 morajo biti vse koordinate tlorisa stavbe določene v D96/TM koordinatnem sistemu. Zaradi shranjevanja podatkov v xml format je potrebno izvesti transformacijo. V programu Geos7 so nastavljeni parametri transformacije, ki so bili objavljeni s strani geodetske uprave. Gumb "Prikaz GK" nam omogoča tekstualni prikaz koordinat tlorisa stavbe v D96/TM in D48/GK koordinatnem sistemu. V obrazec K2 elaborata se izpišejo samo TM koordinate stavbe, koordinate GK pa lahko vidimo v xml formatu.

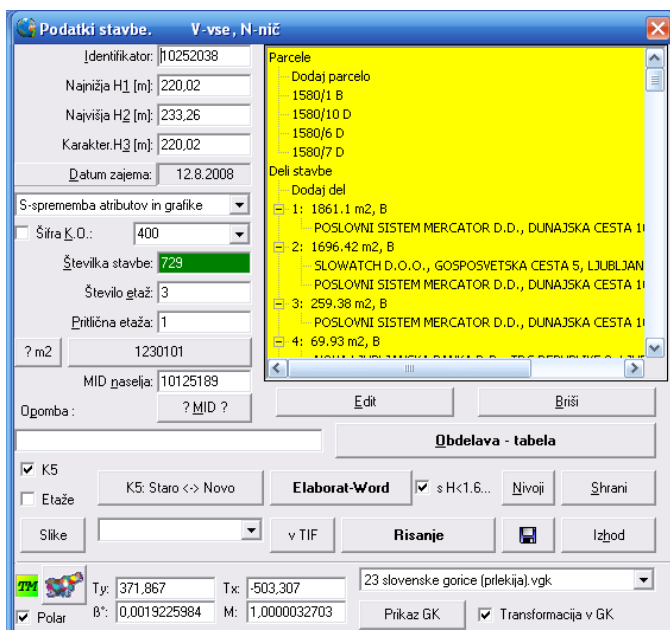
Sedaj lahko začnemo urejati podatke o stavbi.

Vnesemo podatke o višini, datumu zajema podatkov, status stavbe, število etaž, številka pritlične etaže, dejanska raba stavbe, MID naselja.

Identifikator stavbe se prevzame iz podatkov, ki jih pridobimo iz geodetske uprave.

Za določitev dejanske rabe stavbe kliknemo na listo za CC-SI klasifikacijo, kjer izberemo dejansko rabo stavbe.

Podatek o naselju in občini dobimo s pritiskom na gumb "?MID?", kjer moramo vnesti v polje napisati iskano naselje.



Slika 18: Prikaz okna za vnos podatkov o stavbi

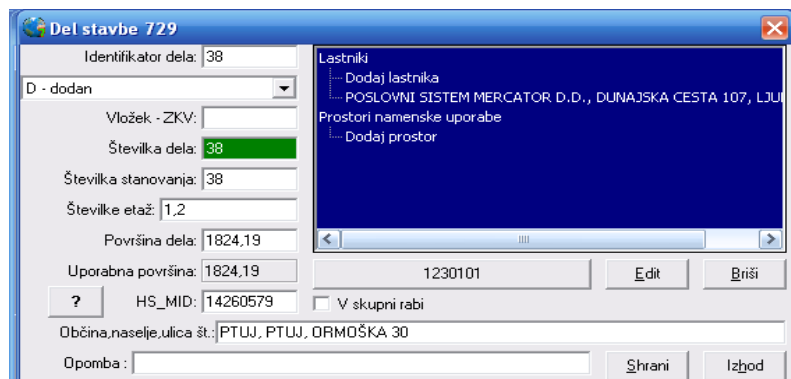
V prikazanem okno desno zgoraj so podatki o parcelah in podatki o delih stavbe skupaj z lastniki in prostori. Preverimo podatke o parcelah. Če se je parcelno stanje spremenilo potem dodamo takšni parceli status B-brisan. Nato dodamo novo parcelno stanje, ki ima status D-dodan.

Nato se lotimo vnosa podatkov o delih stavbe. Kadar delamo spremembo prvega vpisa določimo starim delom stavbe status B-brisan. Te številke stavbe se nato več ne morejo uporabiti.



Ko smo naročali podatke na Geodetsko upravo smo morali rezervirati število novo nastalih delov. Tako smo dobili v xml datoteki že rezervirane nove dele.

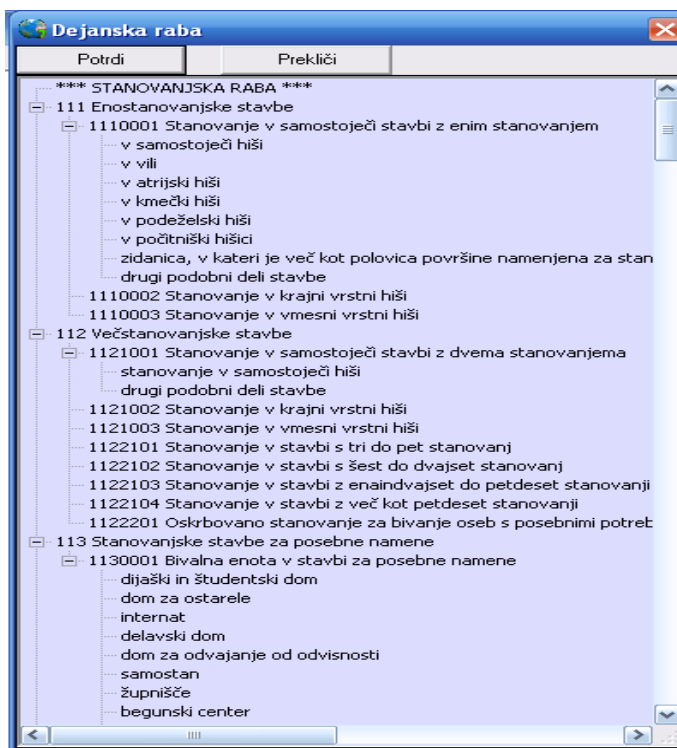
Vsak nov del ima sedaj tudi svojo Sid številko – identifikator dela stavbe. Zato tem novim delom stavbe dodamo status S-sprememba atributov in grafike.



**Slika 19: Prikaz okna za vnos podatkov o delu stavbe**

Vnesemo podatke o številki stanovanja oziroma poslovnega prostora, številke etaž, površina dela stavbe in podatek o naslovu dela stavbe HS\_MID.

Pri številkah etaž vnesemo vse številke etaž v katerih se nahaja ta del stavbe. Podatek o površini se vpiše kot neto tlorisna površina, uporabna površina pa se samodejno preračuna iz razlike med celotno površino in vsoto površin pripadajočih prostorov v delu stavbe. Delu stavbe je potrebno določiti dejansko rabo. Dejanska raba je lahko stanovanjska, nestanovanjska ali skupna raba. Takoj ko vnesemo površino in pritisnemo tipko enter se nam ponudi CC-SI klasifikacija.

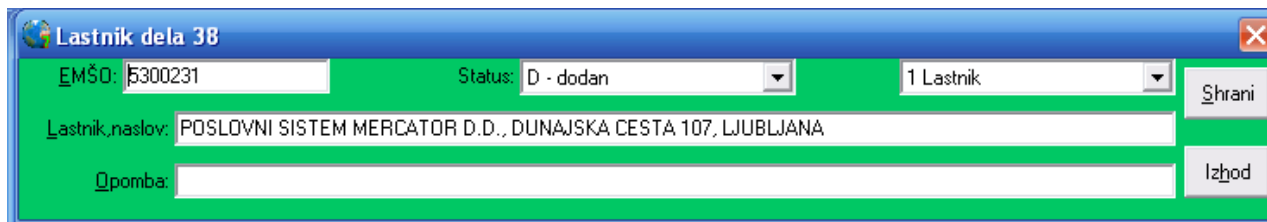


Slika 20: Klasifikacija CC-SI

Za dele stavbe, ki so v skupni rabi, določimo lastništvo oziroma uporabo posameznih delov stavb, ki niso v skupni rabi vseh lastnikov. Stavba ima lahko več skupnih delov, vendar lastniki oziroma uporabniki teh skupnih delov niso vsi lastniki v stavbi. Vsakemu posameznemu skupnemu delu stavbe se določi lastnik oziroma uporabnik.

Podatek o naslovu dela stavbe se poišče tako, da vnesemo ime naselja ali ulice in hišno številko. Če HS\_MID obstaja, se naslov samodejno izpiše. V nasprotnem primeru je potrebno prevzeti podatke pridobljene iz geodetske uprave. Vse stavbe, ki imajo kot dejansko rabo določeno stanovanjsko ali poslovno rabo, morajo imeti podatek o naslovu stavbe in hišno številko.

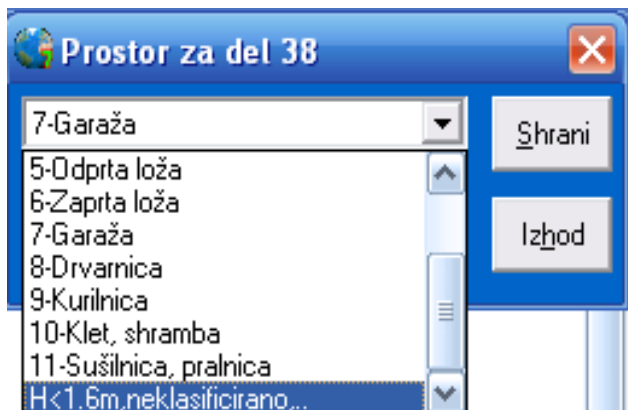
Sedaj podatke shranimo in nadaljujemo z vnosom lastništva za vsak posamezen dela stavbe posebej.



Slika 21: Prikaz okna za vnos podatkov o lastništvu dela stavbe

Najprej vnesemo EMŠO za fizične osebe, za pravne osebe se vnese matična številka. Dodamo status. Ker imamo nov dele stavbe je status dodan. Navedemo tudi lastnika, če je že vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik. Kadar še fizična ali pravna oseba ni vpisana v zemljiško knjigo navede uporabnik. Vpišemo podatke o fizični oziroma pravni osebe skupaj z naslovom.

Za vsak del stavbe, ki ima prostor namenske rabe je potrebno vpisati podatek o njegovi površini in prostor opredeliti.



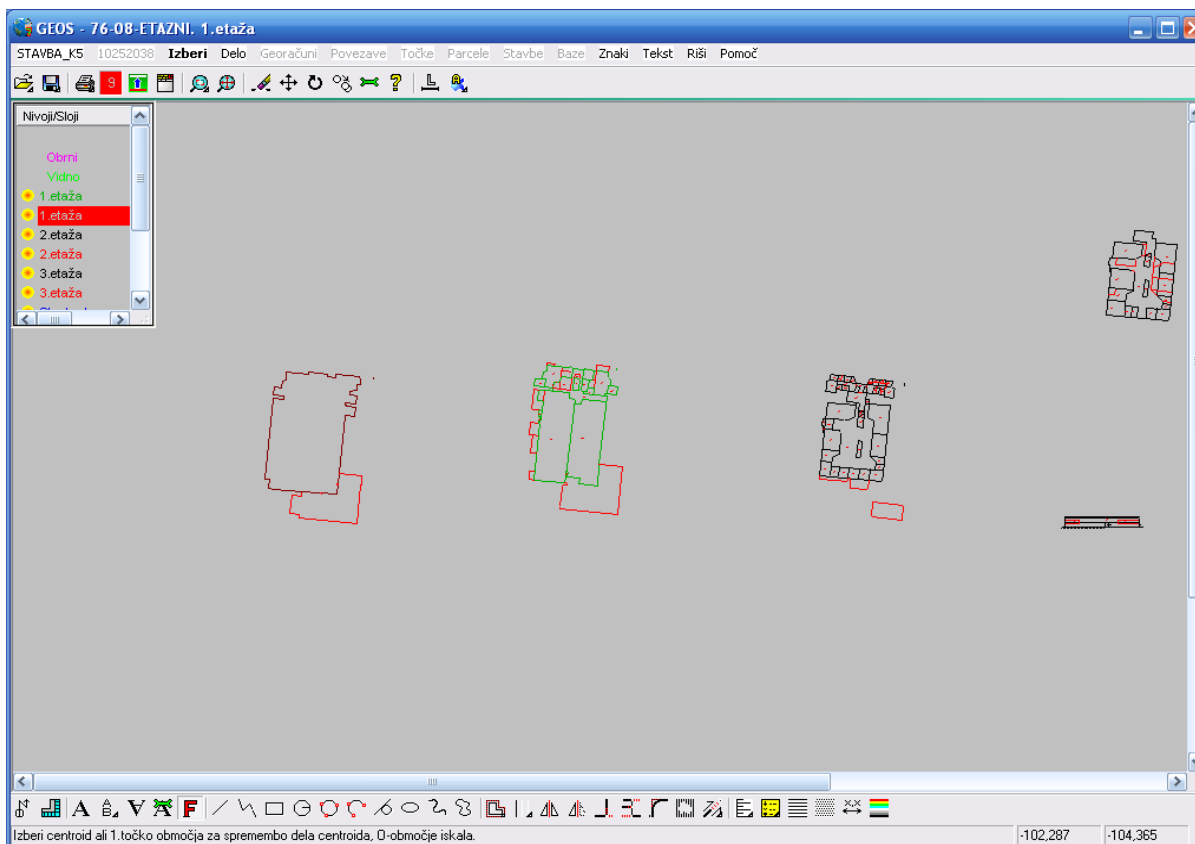
Slika 22: Prikaz okna za vnos namenske rabe prostora

Za shranjevanje vnesenih podatkov se uporablja ukaz "Shrani". Z ukazom "Edit" pa lahko popravljamo obstoječe podatke o stavbi.

Ko imamo vnesene vse podatke o stavbi in delih stavbe se lotimo izrisovanja etažnih načrtov po etažah. Z ukazom "Risanje" preidemo v novi meni, kjer bomo izrisovali načrte.

Zaradi kreiranja elaborata v programu Microsoft Word moramo upoštevati vrstni red nivojev.

Prvi nivoje namenjen za sliko tlorisa stavbe in se imenuje tloris. Drugi nivo je namenjen za prerez stavbe. Tretji nivo je namenjen za prerez stavbe s prikazom višin(teren). Naslednji nivoji so namenjeni za posamezne etaže. Pri spremembi prvega vpisa je potrebno nastaviti še nivoje za posamezne etaže starega in novega stanja. Pomembno je, da si nastavimo novo nastalo stanje z rdečo barvo. Spremembe, ki so nastale se izrišejo z rdečo barvo.



Slika 23: Prikaz okna za izrisovanje načrtov po etažah

Vrstni red nivojev ne vpliva na prikaz načrtov v elaboratu. Načrti naj bi bili vedno razporejeni po vrstnem redu etaž. Vsak nivo predstavlja določen tip načrta, ki se posebej izriše skupaj z naslovom nivoja. Imena nivojev za etaže načrtov so sestavljena iz številke etaže in besede etaža. Številka mora biti pred besedo. Vsak načrt etaže mora vsebovati tudi tekst s številkami delov stavb. Pri spremembi prvega vpisa je pomembno, da so stare številke delov stavb prečrtane z rdečo črto. Z rdečo barvo je zraven napisan novi del stavbe. Tudi novo nastali deli se izrišejo z rdečo barvo. Po končanem izrisu etaž, prereza in tlorisa stavbe načrte shranimo.

Ko so vneseni vsi podatki o stavbi in delih stavbe in izrisani načrti takrat lahko kreiramo word dokument. Z ukazom "Elaborat Word" se kreira elaborat. Pri tem pazimo, da smo izbrali pravi obrazec za izdelavo elaborata. To so obrazci, ki jih je geodetska uprava objavila na svojih spletnih straneh. Ko program kreira Word dokument, ga pregledamo, uredimo in natisnemo.

Pri tem je potrebno paziti, da se podatki v elaboratu ujemajo z podatki v digitalni obliki.

Vse podatke o stavbi je potrebno shraniti v digitalni obliki na disketo. Disketa je sestavni del elaborata. Digitalni elaborat je sestavljen iz XML izmenjevalnih datotek in rastrskih slik.

Struktura formata XML za izmenjavo podatkov katastra stavb je:

```
<KS_XML>
+ <TLORISI_ETRS_GML>
+ <TLORISI_GML>
+ <CENTROIDI_ETRS_GML>
+ <CENTROIDI_GML>
+ <KST_XML>
+ <KDS_XML>
+ <KZK_XML>
+ <KPR_XML>
+ <KLS_XML>
</KS_XML>
```

Razlaga vsebine posameznih oznak:

- <KS\_XML> koren datoteke za ostale podatke in ne vsebuje lastnih podatkov
- <TLORISI\_ETRS\_GML> koordinate tlorisa stavbe v D96/TM koordinatnem sistemu
- <TLORISI\_GML> koordinate tlorisa stavbe v D48/GK koordinatnem sistemu
- <CENTROIDI\_ETRS\_GML> koordinate centroida stavbe v D96/TM koord. sistemu
- <CENTROIDI\_GML> koordinate centroida stavbe v D48/GK koordinatnem sistemu
- <KST\_XML> podatki o stavbi
- <KDS\_XML> podatki o delu stavbe
- <KZK\_XML> podatki o parcelah pod stavbo
- <KPR\_XML> podatki o prostorih, ki pripadajo delu stavbe
- <KLS\_XML> podatki o lastnikih delov stavb

Vsi podatki vneseni za stavbo v obdelavi se zapišejo v zgoraj navedene datoteke. Ime XML datoteke je sestavljeno iz šifre katastrske občine in številke stavbe ter končnice.

Vse grafične prikaze se odda na geodetsko upravo kot rastrske slike v TIFF formatu. Vsak grafični prikaz mora biti pravilno poimenovan zaradi vsebine risbe in branja v programu Geos7. grafični prikazi se zapišejo v vrstico indeksne datoteke z imenom indeks.txt. ime indeksne datoteke sestavlja šifra katastrske občine in številka stavbe.

## **6.7 Izdelava elaborata katastra stavb**

Geodetsko podjetje ali projektant izdelava elaborat za vpis spremembe v kataster stavb na podlagi predpisov, ki jih določa Pravilnik KS. Elaborat je sestavljen iz ovitka elaborat in obrazcev, ki se izdelajo na A4 formatu. Vse strani elaborata morajo biti oštevilčene. Elaborat se izdelava v analogni in digitalni obliki. Priloženi so vprašalniki o stavbi in o stanovanjskem ali nestanovanjskem delu stavbe, ter zapisnik izvedbe seznanitve na terenu.

## **6.8 Oddaja elaborata v pregled odgovornemu geodetu**

Preden z elaboratom katastra stavb seznanimo lastnike, najemnike, investitorja gradnje predamo elaborat v pregled odgovornemu geodetu.

## **6.9 Seznanitev lastnikov in uporabnikov z vsebino elaborata**

Na obravnavi geodetsko podjetje ali projektant predstavi predlog elaborat za vpis stavbe v kataster stavb lastnikom stavbe ali dela stavbe. Na obravnavi se vodi zapisnik. V zapisniku je navedeno ime geodetskega podjetja ali projektanta, podatki o naročniku, naročilo storitve, kraj in čas obravnave, opis poteka obravnave, seznam vabljenih in pripombe strank. Potrebno je navesti tudi ime in priimek osebe, ki vodi obravnavo in zapisnik. Obravnava je končana, ko je podpisan zapisnik vabljenih strank v postopku in podpisan zapisnik s strani osebe, ki je vodila obravnavo in zapisnik.

Za vse stavbe, ki so bile zgrajene po uveljavitvi v celoti ZGO-1, se izvede ustna obravnava. Geodet ali projektant je dolžan pokazati predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma primerjat razdelitve delov stavbe v elaboratu za vpis stavbe in stanja v naravi. Investitor gradnje ali lastnik ima možnost, da poda pripombe glede pokazanega predloga. Če se na obravnavi ugotovi, da se predlog elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ne ujema z dejanskim stanjem v naravi, se mora elaborat popraviti in ga ponovno predstaviti strankam.

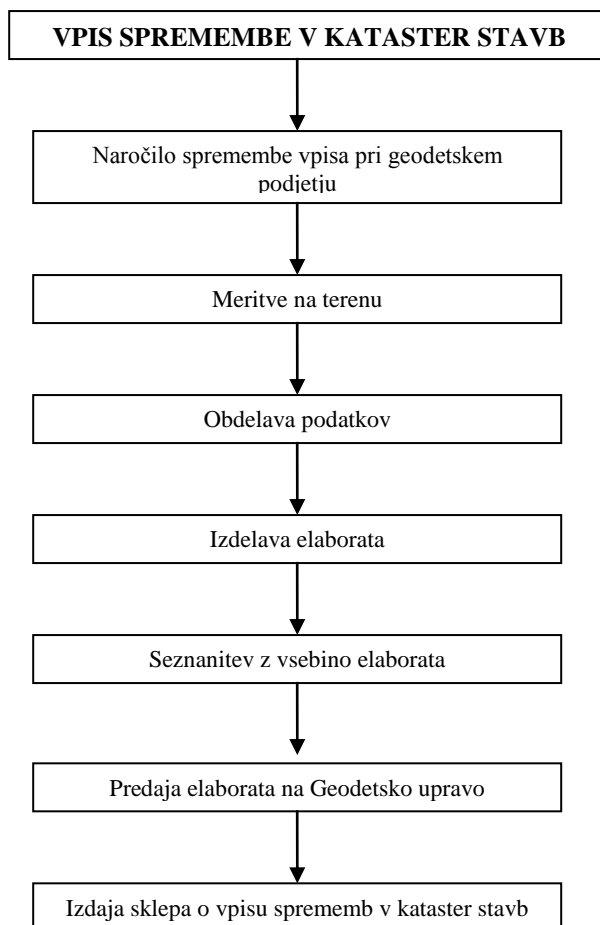
Geodetsko podjetje ali projektant izvede seznanitev za stavbe, ki so bile zgrajene pred uveljavitvijo ZGO-1. Pri seznanitvi se vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb objavi na oglasni deski v stavbi ali razgrne v prostorih upravnika stavbe. Seznanitev traja v določenem roku, to je najmanj 15 dni. (ZEN, 146. člen)

## **6.10 Predaja elaborata na Geodetsko upravo**

Geodetska uprava po prejemu zahteve za spremembo podatkov katastra stavb preizkusi ali elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebuje vse predpisane sestavine in ali podatki omogočajo vpis sprememb podatkov v kataster stavb.

Če elaborat spremembe podatkov katastra stavb izpolnjuje vse pogoje, po skrajšanem ugotovitvenem postopku izda odločbo o vpisu spremembe podatkov katastra stavb. V izreku odločbe o vpisu spremembe podatkov katastra stavb se navedejo podatki katastra stavb, tako da je prikazana povezava med njihovim starim in novim stanjem oziroma tako, da je mogoče nedvoumno razbrati spremembo podatkov katastra stavb. Odločba se vroči vlagatelju zahtevka in lastniku stavbe ali dela stavbe. O spremembi podatkov katastra stavb se obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. (ZEN, 95. člen)





**Diagram 1: Vpis spremembe v kataster stavb**

## 6.11 Vpis sprememb v Zemljiško knjigo

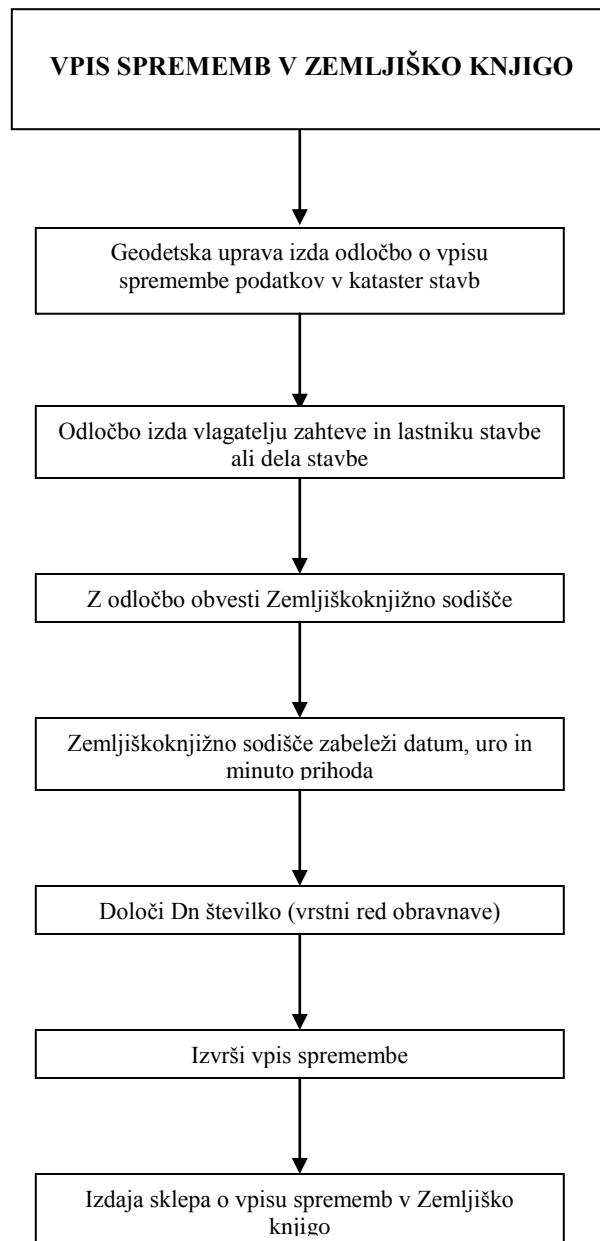


Diagram 2: Sporočanje sprememb Zemljiški knjigi

## 7 VPIS ETAŽNE LASTNINE

Etažna lastnina je posebna oblika lastnine. Glavni pogoj za oblikovanje etažne lastnine je lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Etažna lastnina je možna le tam, kjer je objekt grajen tako, da fizično omogoča uporabo določenih delov neodvisno eden od drugega.

Predmet etažne lastnine je lahko tako stanovanje kot nestanovanjski prostor. Bistvena značilnost stanovanja ali poslovnega prostora je funkcionalna celota prostorov. Na tej celoti prostorov ima lastnik etažno lastnino. K etažni lastnini prištevamo še solastnino na skupnih prostorih in napravah. Večstanovanjska hiša ali poslovna zgradba ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo stavbi kot celoti.

Predmet solastnine so tako skupni prostori:

- stopnišča in hodniki,
- podstrešja,
- pralnice in sušilnice,
- skupne kleti,
- zaklonišča,
- kolesarnice,
- delavnice za hišnika,
- prostori za odlaganje smeti in
- drugi prostori, ki služijo večstanovanjski hiši.

Pod solastnino spadajo tudi skupni deli in naprave večstanovanjske hiše ali poslovne zgradbe:

- gradbeni elementi, ki zagotavljajo obstoj zgradbe kot celote,
- temelji in nosilni zidovi,
- stropi,
- fasada,
- streha in dimniki,

- svetlobni jaški,
- dvigala,
- električna, plinska, kanalizacijska, vodovodna in telefonska napeljava.

Skupno zemljišče ali funkcionalno zemljišče je tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno redni rabi večstanovanjske hiše ali poslovne zgradbe in predstavlja zemljišče brez katerega stavba ne more funkcionirati, kot so: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake in podobno.

Vsakem prostoru in napravi upoštevamo skupni značaj. Posamezen del se šteje za skupni del večstanovanjske hiše ali poslovne zgradbe samo, če je funkcionalno namenjen zgradbi kot celoti. Ker nobena stavba ne more nastati in obstajati brez zemljišča, spada v solastnino tudi zemljišče, na katerem stavba stoji, isto pa velja še za funkcionalno zemljišče stavbe.

Etažna lastnina navadno nastane s pravnim poslom, pogodbo. Največkrat gre za pogodbo med solastniki zemljišča z večstanovanjsko hišo ali poslovno stavbo. Solastniki sklenejo pogodbo o oblikovanju etažne lastnine, ki mora obsegati izjavo vseh solastnikov, da želijo preoblikovati solastnino v etažno lastnino. Ta pogodba bo seveda podlaga za zemljiškoknjižni vpis, zato mora vsebovati zemljiškoknjižne podatke o nepremičnini, sklenjena mora biti v pisni obliki, podpisi vseh strank pa morajo biti notarsko overjeni. Treba je tudi določiti posamezne dele stavbe v etažni lastnini, ter določiti skupne prostore in dele. Treba je tudi določiti solastniške deleže na skupnih prostorih. Tako bodo porazdeljeni stroški vzdrževanja. Etažno lastnino pa lahko oblikuje tudi posameznik, navadno investitor nove zgradbe. Etažna lastnina mu omogoča lažjo prodajo posameznih delov stavbe.

Etažna lastnina predstavlja razmerje, ko je neka oseba lastnik dela večstanovanjske hiše ali poslovne zgradbe. Gre za lastništvo na neki zaključeni funkcionalni celoti. Tako je do uporabe določenega dela stavbe upravičen samo njegov lastnik. Še vedno pa ostanejo deli stavbe, ki so namenjeni vsem lastnikom in te lahko uporabljajo vsi.

Seveda je uporaba določena v sorazmerju s solastniškim deležem. Solastniški delež pa se navadno določi sorazmerno z velikostjo stanovanja ali poslovnega prostora v primerjavi s celotno večstanovanjsko hišo ali poslovno stavbo.

Večje pravice pri uporabi pa hkrati pomenijo tudi večje obveznosti, predvsem kar se tiče vzdrževanja in stroškov.

Učinek etažne lastnine je torej v tem, da posamezni del stavbe pridobi lastnost samostojne stvari. Lastninska pravica na takem delu se tako lahko prosto prenaša, lahko na njem nastane solastnina, lahko se zastavi kot hipoteko, ... Lastnik stanovanja ali poslovnega prostora, ki je hkrati solastnik skupnih prostorov, lahko s svojim imetjem prosto razpolaga, ne da bi potreboval soglasje drugih lastnikov. Nujno je, da ob prenosu lastninske pravice na stanovanju ali poslovnem prostoru, lastnik prenese tudi solastninsko pravico na skupnih prostorih. Z vidika prodaje je torej potrebno oba dela obravnavati kot celoto. Brez uporabe skupnih delov in prostorov ni mogoče uporabljati stanovanja ali poslovnega prostora. Tako tudi zakon o zemljiški knjigi določa, da se solastnina na skupnih delih v večstanovanjskih hišah ali poslovnih stavbah in na funkcionalnem zemljišču vpiše v korist vsakokratnih etažnih lastnikov. Skupne prostore mora imeti možnost uporabljati vsak etažni lastnik.

## 8 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi so podrobneje podani vpisi podatkov v kataster stavb. Opisana je vsebina posameznega elaborata, in sicer prvi vpis stavbe v kataster stavb in spremembe vpisa v kataster stavb.

Podrobneje je opisan tudi postopek izdelave elaborata za vpis spremembe v kataster stavb. Ta postopek se začne s sprejetjem vloge za izdelavo elaborata za vpis spremembe v kataster stavb ter konča z predajo elaborat na Geodetsko upravo.

V postopku izdelave elaborata so opisane tudi vse potrebne sestavine, ki jih je potrebno upoštevati. To je uporaba koordinatnega sistema D96/TM in modeli transformacij. Opisana je tudi sama izdelava elaborata. Zajema obdelavo stavbe, kreiranje in urejanje stavbe, vnos atributov stavbe, parcelna številka, vnos atributov o delu stavbe, obdelava slik v programu Geos7 in izdelava elaborata v programu Word. Opisani so tudi izmenjevalni formati xml.

Na koncu je izdelan še praktičen primer izdelave elaborata spremembe vpisa.

S sprejetjem Zakona o evidentiranju nepremičnin in Pravilnika katastra stavb so nastale spremembe pri sami izdelavi elaborata katastra stavb. Pomembna je določitev koordinat tlorisa stavbe v državnem koordinatnem sistemu D96/TM, določitev neto tlorisne površine in uporabne površine stavbe. Prav tako je pomembna določitev površine prostorov za namensko rabo. Sestavni del elaborata so tudi vprašalniki o stavbi in zapisnik obravnave.

Pri prvem vpisu stavbe v kataster stavb mora biti stavba evidentirana v zemljiškem katastru, kjer dobi identifikacijsko številko, s katero je stavba vodena tudi v katastru stavb. Pri prvem vpisu se izmerijo vsi prostori v stavbi, katerim se določi uporabna in neto tlorisna površina.

V mojem praktičnem primeru pa je prikazana sprememba od tlorisa objekta do spremembe notranjosti ter sočasna ureditev lastninskih razmerij na objektu. Pri prenovi objekta so dogradili nadstreške in zgradili zunanje skladišče. Tako se tloris objekta spremeni.

Zaradi spremembe tlorisa objekta ter sprememb notranjih razporeditev se je spremenila površina. Vsakemu novo nastalemu delu stavbe določimo novo identifikacijsko številko.

Upoštevati moramo predhodni vpis stavbe in v obrazec spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe (K5-P) opisati spremembe, kako in iz katerega dela stavbe predhodnega vpisa so nastali novi deli, tako da je razvidno STARO-NOVO stanje. Vsem spremenjenim delom stavbe se ukinejo identifikacijske številke. Ukinjena ID številka se ne more več uporabiti, zato se jim določijo nove ID številke od prve proste naprej.

Zakon o evidentiranju nepremičnin ima veliko prednosti pri izdelavi elaboratov v katastru stavb glede na njegovega predhodnika. Vsaka novo zgrajena stavba je bolj pravilno in podrobno opisana z uporabno površino, neto tlorisno površino ter namenom uporabe.

V 81. členu ZEN je napisano, kdaj naj bi investitor gradnje stavbe vložil zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb in jo evidentiral. To se sedaj izvaja predvsem za stanovanjske stavbe, kjer lastniki želijo prijaviti novo stalno prebivališče, ter za poslovne objekte, ki rabijo uporabno dovoljenje za stavbo. Stavbi se določi hišna številka šele, ko je stavba evidentirana v zemljiškem katastru in vpisana v kataster stavb. Vloge dajejo običajno lastniki stavb sami. Stavbe, ki jih želijo vpisati morajo zadostovati predpisanim pogojem. Nove enostanovanjske stavbe se vpisujejo z namenom pridobitve hišne številke, starejše pa da je stavba vpisana v evidence zaradi pravnih poslov, ki se nanašajo na nepremičnino. Predvsem za namen prodaje, najem kredita, adaptacije... Za ostale objekte predvsem za kmetijsko rabo, pa lastniki ne dajejo vlog za vpis in evidentiranje stavbe. Večstanovanjske stavbe se vpisujejo v kataster stavb zaradi določitve etažne lastnine. Vpis večstanovanjskih objektov v kataster stavb nastane na podlagi izdelanega elaborata katastra stavb in vložene vloge na geodetsko upravo, ki izda sklep o vpisu stavbe v kataster stavb. Na podlagi sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb in overjenega akta o oblikovanju etažne lastnine ali pogodbe o medsebojnih razmerjih ali sporazuma o oblikovanju etažne lastnine se izdela zemljiško knjižni predlog za vpis etažne lastnine na večstanovanjskem objektu.

Med opravljanjem praktičnega dela na področju katastra stavb sem spoznala, da zakon zagotavlja poenostavitev postopkov za lastnike nepremičnin, ter za vodenje in vzdrževanje teh podatkov. Ob tem pa ne zmanjšuje pravne varnosti lastnine, ki jo zagotavlja zemljiška knjiga.

## **VIRI**

### **Zakoni in predpisi**

Zakon o evidentiranju nepremičnin-ZEN. Uradni list RS št. 47/2006 in 65/2007–Odločba US:47.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS, št. 22/2007 : 22.

Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov. Uradni list RS, št. 63/2006 : 63.

Zakon o graditvi objektov ZGO-1. Uradni list RS, št. 110/2002 : 110.

Zakon o Zemljiški knjigi ZZK-1. Uradni list RS, št. 58/2003 : 58.

### **Spletne strani:**

GURS:

<http://www.gu.gov.si/si/splosno/iskalnik/iskalnik/> (15.3.2009)

[http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja\\_in\\_dokumenti/](http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/) (15.3.2009)

[http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja\\_in\\_dokumenti/zen0/](http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/zen0/) (15.3.2009)

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/AR-M316\\_20090306\\_144918.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/AR-M316_20090306_144918.pdf) (15.3.2009)

<http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/CCsi2.doc> (15.3.2009)

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/vprasalnik\\_obr\\_E\\_navod\\_ila\\_\\_jun08.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/vprasalnik_obr_E_navod_ila__jun08.pdf) (15.3.2009)

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/Visio-vprasalnik\\_obr\\_E\\_jun08.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/Visio-vprasalnik_obr_E_jun08.pdf) (8.4.2009)

<http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/PVKSobrazci.doc> (8.4.2009)

[http://prostor.gov.si/vstop/sistem\\_zbirk\\_prostorskih\\_podatkov/drzavni\\_koordinatni\\_sistem/](http://prostor.gov.si/vstop/sistem_zbirk_prostorskih_podatkov/drzavni_koordinatni_sistem/) (8.4.2009)

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/seminar\\_o\\_uredbi/INFORMA\\_TIVNO\\_PREDPOPIS\\_upravniki.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/seminar_o_uredbi/INFORMA_TIVNO_PREDPOPIS_upravniki.pdf) (2.4.2009)



Požegar A. 2009. Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru.  
Dipl. nal. – VŠŠ. Ljubljana, UL, FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

## **PRILOGE**

## PRILOGA A: ELABORAT PRVEGA VPISA V KATASTER STAVB

Prva stran elaborata

Obrazec K-0

### Elaborat za vpis podatkov v kataster stavb

Ime katastrske občine	Ptuj
Šifra katastrske občine	0400
Identifikacijska številka stavbe	729

Vrsta elaborata	Prvi vpis stavbe Prevzem etažnega načrta od Zemljiške knjige
-----------------	---

### Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime podjetja	GURS
Identifikacijska številka podjetja	111

Ta elaborat ima 7 strani!
---------------------------

### Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Irena JETŠOVEC
Datum:	26.09.2005
Žig	
Podpis	

**Povezava z zemljiškim katastrom  
in registrom prostorskih enot**

Datum: 26.09.2005

Obrazec K-1

Ime katastrske občine	PTUJ
Šifra katastrske občine	0400
Identifikacijska številka stavbe	729

**Podatki o parcelah**

Šifra K.O.	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavbe in parcele
0400	PTUJ	1580/1	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.

**Podatki o hišnih številkah**

Naselje	PTUJ	/	/
ulica	ORMOŠKA CESTA	/	/
hišna številka, dodatek k hišni številki	30	/	/

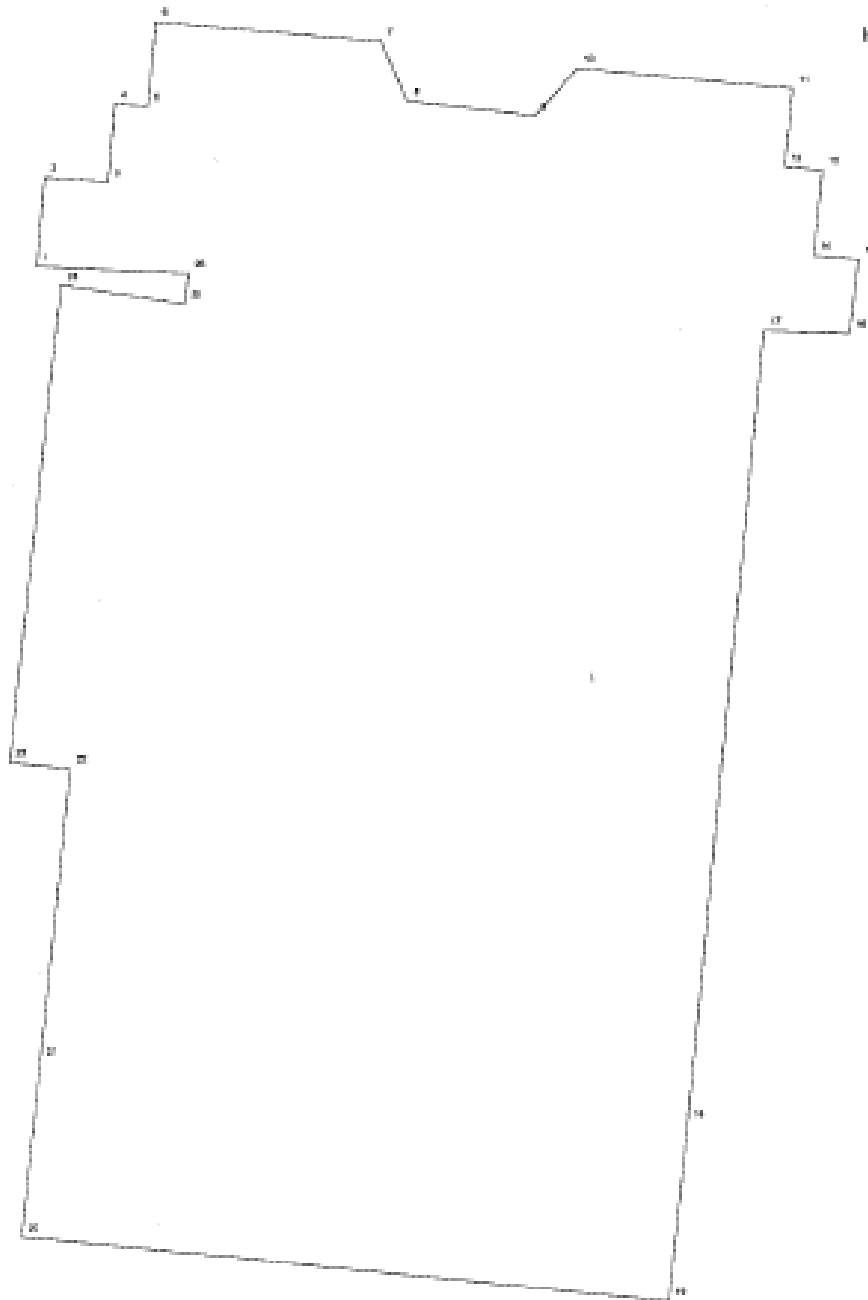
Legra in oblika stavbe

Datum: 26.09.2005

Obrnec K-2

Ime katastrske občine	Ptuj
Šifra katastrske občine	0400
Identifikacijska številka stavbe	729

Tipis stavbe  
M = 1 : 300



Koordinate točk tlorisa v metrih					
Številka	y	x	Številka	y	x
1	568295.32	141738.59	2	568295.89	141745.76
3	568300.82	141745.37	4	568301.33	141751.58
5	568303.83	141751.36	6	568304.45	141758.06
7	568321.88	141756.45	8	568333.93	141751.73
9	568333.87	141750.53	10	568337.27	141754.30
11	568354.01	141752.72	12	568353.43	141746.51
13	568356.30	141746.24	14	568355.65	141739.40
15	568359.15	141739.05	16	568358.52	141733.15
17	568351.84	141733.39	18	568345.68	141670.24
19	568344.22	141656.15	20	568293.92	141661.38
21	568295.39	141675.47	22	568297.80	141698.68
23	568293.18	141699.17	24	568297.15	141737.07
25	568306.68	141735.57	26	568306.96	141738.00

Višine stavbe: nadmorska višina v metrih			Navpičen prerez: 
višina najnižje točke stavbe	H1	/	
višina najvišje točke stavbe	H2	226.52	
karakteristična višina na površini zemljišča	H3	219.14	
Število etaž	2		

Leto zgraditve stavbe:	1960	Leto zadnje prenovitve stavbe	/
------------------------	------	-------------------------------	---

Komunalna opremljenost stavbe	vodovod	D	elektrika	D	telefon	D
	kanalizacija	D	plin	/	kabelska televizija	/
	mala čistilna naprava	N	daljinsko ogrevanje	/	centralno ogrevanje	/
	dvigalo	D	ni ogrevano	/		

Material in nosilna konstrukcija stavbe	opeka	N	les	N	mešani materiali	N
	beton, železobetonski	D	kamen	N	drug material	N

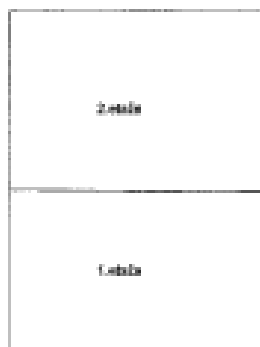
Načrt stavbe in delov stavbe

Datum: 26.09.2005

Obrazec K-3

Ime katastrske občine	PTUJ
Šifra katastrske občine	0400
Identifikacijska številka stavbe	729

Stavba - prerez



Deli stavbe

Številka dela stavbe	Površina m <sup>2</sup>	Dijelna raba dela stavbe	Številka etabe	Število sob	Kuhinja	Kopalnica	Štarišče	Naselje	Ulica	Višina številka
1	1861.10	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
2	1496.42	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
3	259.38	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
4	49.93	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
5	262.99	12112 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
6	29.94	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
7	36.10	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
8	29.90	12301 nestanovanjska	1	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
9	413.16	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
10	202.44	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
11	63.44	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
12	56.95	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
13	113.63	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
14	36.08	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
15	44.37	12112 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
16	28.95	12304 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
17	160.37	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30

18	196.08	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
19	291.73	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
20	361.74	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
21	19.83	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
22	50.97	12301 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
23	17.54	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
24	17.54	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
25	47.80	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
26	29.10	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
27	29.34	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
28	29.31	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
29	17.23	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
30	17.54	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
31	17.46	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
32	47.80	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
33	29.83	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
34	29.10	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
35	29.55	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
36	19.02	12303 nestanovanjska	2	0	N	N	N	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30
37	2040.89	13 skupna raba	1	/	/	/	/	PTUJ	ORMOŠKA CESTA	30

**Površina stavbe v kvadratnih metrih**

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba	Skupna površina stavbe
0.00	6657.18	2040.89	8698.07

**Lastniki / upravljalci dela stavbe**

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Večinski Upravljalac	Matična Številka	Naslov
1	MERCATOR-SVS D.D.	L	9951818390000	PTUJ, ROGOZNIŠKA CESTA 8
2	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9950035630008	NAKLO, CESTA NA OKROGLU 7
3	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9950035630008	NAKLO, CESTA NA OKROGLU 7
4	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9950995010004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
5	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9950995010004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
6	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9950995010004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
7	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9950995010004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
8	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9950995010004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
9	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9950035630008	NAKLO, CESTA NA OKROGLU 7
10	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9950035630008	NAKLO, CESTA NA OKROGLU 7
11	STAR D.O.O.	L	9953350200000	PTUJ, FRASOVA ULICA 8

12	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
13	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
14	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9954995910004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
15	ŠTRUKLEC MATJAŽ	L	0032966300063	OSLUŠEVCI 15
16	EUROSPORT TRADE D.O.O.	L	9954732300000	LJUBLJANA, MAŠERE-SPASIČEVA 8
17	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
18	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9954995910004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
19	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
20	KODERMAN D.O.O.	L	9954183500006	PTUJ, TRUBARJEVA ULICA 6
21	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
22	KOVINOTEHNA D.O.O.	L	9954995910004	CELJE, MARIBORSKA CESTA 7
23	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
24	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
25	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
26	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
27	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
28	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
29	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
30	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
31	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
32	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
33	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
34	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
35	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
36	MERKUR TRGOVINA IN STORITVE D.D.	L	9954035630008	NAKLJ, CESTA NA OKROGLJ 7
37	Vsi imetniki lastniške pravice delov stavb v tej stavbi	V	Glej navodbe pri posameznih lastnikih	Glej navodbe pri posameznih lastnikih



## **PRILOGA B: ELABORAT SPREMEMBE VPISA V KATASTER STAVB**

### **PRILOGA**

**Obrazec K-0**

<b>Vrsta elaborata    SPREMEMBA VPISA V KATASTER STAVB</b>
--

Katastrska občina	<b>0400 - Ptuj</b>
Številka stavbe	<b>729</b>

*Podjetje, ki je elaborat izdelalo*

Ime in naslov podjetja	matična številka podjetja	žig in podpis odgovorne osebe
Samobor & Ilec d.n.o.	<b>5831300</b>	

### **Elaborat potrjuje**

Ime in priimek	Datum	žig in podpis odgovorne osebe
Vili SAMOBOR inž. geod.	12.8.2008	

<b>Ta elaborat ima 27 strani</b>
----------------------------------

**Povezava z zemljiškim katastrom in  
registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih**

**Obrazec K-1**

Številka stavbe: 0400 – 729	Datum: 12.8.2008
-----------------------------	------------------

*Podatki o parcelah*

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavb in parcele
0400	PTUJ	1580/10	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.
0400	PTUJ	1580/6	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.
0400	PTUJ	1580/7	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.

*Podatki o naslovu*

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka	Dodatek k hišni številki
PTUJ	PTUJ	ORMOŠKA	30	

*Podatki o upravnih aktih*

<p>Številka gradbenega dovoljenja: 351-674/2007/14(04067), z dne 7.11.2007, UE Ptuj</p> <p>Številka projektne dokumentacije: 1690/06, z dne 9/2007</p> <p>Vrsta objekta: Poslovno – trgovski center</p>
---

(vrsta upravnega akta; številka in datum izdaje; ime organa, ki ga je izdal; podatek o vrsti objekta)

## Spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe

Številka stavbe:	0400 - 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

Spremembe značilnega prereza stavbe in tlorisov delov stavb po etažah  
(Crna barva – staro stanje, rdeča barva – novo stanje)

M=500



## 1.ETAŽA



## 2.ETAŽA



### 3.ETAŽA



## Spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe

Obrazec K5-G

Številka stavbe:	0400 – 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

### Spremembe tlorisa stavbe

M=500



Črna barva – staro stanje, rdeča barva – novo stanje

**Spremembe opisnih podatkov o  
stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K5-P**

Številka stavbe:	0400 - 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

*Podatki o stavbi*

**Koordinate tlorisa**

<i>Staro stanje</i>			<i>Novo stanje</i>			<i>Opis spremembe</i>
Številka	y	X	Številka	y	x	
1	567924.60	142220.63	1	567977.67	142157.96	
2	567933.02	142219.78	2	567996.69	142156.04	
3	567933.38	142222.40	3	567995.82	142147.66	
4	567924.64	142223.34	4	567995.58	142147.69	
5	567925.39	142229.91	5	567992.14	142115.58	
6	567931.69	142229.29	6	567945.54	142120.43	
7	567932.27	142234.98	7	567945.90	142122.97	
8	567934.78	142236.05	8	567937.88	142123.76	
9	567935.49	142242.48	9	567939.49	142139.16	
10	567952.78	142240.75	10	567947.48	142138.37	
11	567952.94	142242.32	11	567947.83	142142.44	
12	567968.30	142240.79	12	567924.77	142144.53	
13	567968.52	142238.97	13	567924.79	142144.70	
14	567975.28	142238.24	14	567920.50	142145.14	
15	567975.56	142240.57	15	567921.26	142152.57	
16	567985.66	142239.64	16	567917.66	142152.96	
17	567994.77	142238.51	17	567924.60	142220.63	
18	567995.30	142236.45	18	567933.02	142219.78	
19	567994.93	142232.05	19	567933.38	142222.40	
20	567992.48	142232.24	20	567924.64	142223.34	
21	567992.36	142227.51	21	567925.39	142229.91	
22	567986.75	142226.89	22	567931.69	142229.29	
23	567986.43	142223.59	23	567932.27	142234.98	
24	567992.40	142222.90	24	567934.78	142236.05	
25	567991.81	142216.33	25	567935.49	142242.48	
26	567983.25	142217.15	26	567952.78	142240.75	
27	567983.03	142214.97	27	567952.94	142242.32	
28	567983.56	142214.92	28	567968.30	142240.79	
29	567983.49	142214.30	29	567968.52	142238.97	
30	567991.52	142213.48	30	567991.81	142216.33	
31	567990.75	142205.52	31	567975.56	142240.57	
32	567982.67	142206.35	32	567985.66	142239.64	
33	567977.67	142157.96	33	567994.77	142238.51	
34	567996.69	142156.04	34	567995.30	142236.45	
35	567995.82	142147.66	35	567994.93	142232.05	
36	567995.58	142147.69	36	567992.48	142232.24	
37	567992.14	142115.58	37	567992.36	142227.51	
38	567945.54	142120.43	38	567986.75	142226.89	
39	567945.90	142122.97	39	567986.43	142223.59	
40	567937.88	142123.76	40	567992.40	142222.90	
41	567939.49	142139.16	41	567991.81	142216.33	
42	567947.48	142138.37	42	567983.25	142217.15	



43	567947.83	142142.44	43	567983.03	142214.97	
44	567924.77	142144.53	44	567983.56	142214.92	
45	567924.79	142144.70	45	567983.49	142214.30	
46	567920.50	142145.14	46	567991.52	142213.48	
47	567921.26	142152.57	47	567990.75	142205.52	
48	567917.66	142152.96	48	567982.67	142206.35	

**Spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K5-P**

Številka stavbe:	0400 - 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

**Višine**

<i>Staro stanje</i>					<i>Novo stanje</i>				<i>Opis spremembe</i>
Višina stavbe	višina najnižje točke stavbe <b>H1</b>	višina najvišje točke stavbe <b>H2</b>	karakteristična višina na površini zemljišča H3	Število etaž	Višina stavbe	višina najnižje točke stavbe <b>H1</b>	višina najvišje točke stavbe <b>H2</b>	karakteristična višina na površini zemljišča H3	
226.52	0.00	226.52	219.14	2	13.24	220.02	233.26	220.02	3

## Spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe

## Obrazec K5-P

Številka stavbe:	0400 - 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

### Površine

Staro stanje			Novo stanje			Opis spremembe
Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba	Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba	
0.00	6657.18	2040.89	0.00	7787.70	1866.32	Zaradi dograditve objekta se spremeni površina.
Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m <sup>2</sup> )		Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m <sup>2</sup> )		
NESTANOVANJSKA	8698.07		NESTANOVANJSKA	9654.02		

### Deli stavbe

Staro stanje				Novo stanje				Ulica	Hišna številka	Opis spremembe		
Številka dela stavbe	Številka poslovnega stanovanja	Neto površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Številka dela stavbe	Neto površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže					
1	0	1861.10	12301 nestanovanjska	1	38	38	1824.19	1230101 nestanovanjska	1, 2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 1 briše in preštevilči v novi del 38
2	0	1696.42	12301 nestanovanjska	1	39	39	2737.04	1230101 nestanovanjska	1, 2	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve se del 2 briše in preštevilči v novi del 39
3	0	259.38	12301 nestanovanjska	1	40	40	164.83	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Del 3 se briše in preštevilči v nove dele 40, 41 in 42.
					41	41	58.01	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	
					42	42	33.66	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	
4	0	69.93	12301 nestanovanjska	1								Nespremenjeno
5	0	262.99	12112 nestanovanjska	1	43	43	19.15	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve se del 5 briše in preštevilči v novi del 43 in 44
					44	44	237.66	1211201 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	
6	0	29.94	12301 nestanovanjska	1	45	45	55.45	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve se del 6 briše in preštevilči v novi del 45.
7	0	36.10	12301 nestanovanjska	1	46	46	34.77	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 7 briše in preštevilči v novi del 46.
8	0	29.90	12301 nestanovanjska	1	47	47	29.86	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 8 briše in preštevilči v novi del 47.

Požegar A. 2009. Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru.  
 Dipl. nal. – VSS. Ljubljana, UL, FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

9	0	413.16	12301 nestanovanjska	2	48	48	264.35	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 9 briše in preštevilči v novi del 48.
					49	49	185.45	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Iz dela stavbe 9 in 10 je nastal novi del 49.
10	0	202.64	12301 nestanovanjska	2	50	50	186.99	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 10 briše in preštevilči v novi del 50.
11	0	63.44	12301 nestanovanjska	2	51	51	101.48	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 11 briše in preštevilči v novi del 51.
12	0	50.95	12301 nestanovanjska	2	52	52	57.12	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 12 briše in preštevilči v novi del 52.
13	0	113.63	12301 nestanovanjska	2	53	53	107.38	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine in etaže se del 13 briše in preštevilči v novi del 53.
14	0	36.08	12301 nestanovanjska	2	54	54	33.93	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine in etaže se del 14 briše in preštevilči v novi del 54.
15	0	44.37	12112 nestanovanjska	2	55	55	43.04	1211201 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine in etaže se del 15 briše in preštevilči v novi del 55.
16	0	28.95	12304 nestanovanjska	2	56	56	28.50	1230401 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine in etaže se del 16 briše in preštevilči v novi del 56.
17	0	160.37	12301 nestanovanjska	2	57	57	273.88	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Del 17 in 18 se združita v novi del 57.
18	0	196.18	12301 nestanovanjska	2								
19	0	291.73	12301 nestanovanjska	2	58	58	358.06	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 19 briše in preštevilči v novi del 58.
20	0	361.74	12301 nestanovanjska	2	59	59	373.50	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 20 briše in preštevilči v novi del 59.
21	0	19.85	12301 nestanovanjska	2	60	60	19.90	1230101 nestanovanjska	3	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine in etaže se del 21 briše in preštevilči v novi del 60.
22	0	50.97	12301 nestanovanjska	2								Del stavbe 22 se briše, ker v naravi več ne obstaja.
23	0	17.54	12203 nestanovanjska	2	61	61	18.89	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 23 briše in preštevilči v novi del 61.
24	0	17.54	12203 nestanovanjska	2	62	62	18.66	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 24 briše in preštevilči v novi del 62.
25	0	47.80	12203 nestanovanjska	2	63	63	47.20	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 25 briše in preštevilči v novi del 63.
26	0	29.10	12203 nestanovanjska	2	64	64	29.59	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 26 briše in preštevilči v novi del 64.
27	0	29.34	12203 nestanovanjska	2	65	65	22.15	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 27 briše in preštevilči v novi del 65.
28	0	29.31	12203 nestanovanjska	2	66	66	33.29	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 28 briše in preštevilči v novi del 66.
29	0	17.23	12203 nestanovanjska	2	67	67	19.37	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 29 briše in preštevilči v novi del 67.

30	0	17.54	12203 nestanovanjska	2	68	68	14.02	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 30 briše in preštevilči v novi del 68.
31	0	17.46	12203 nestanovanjska	2	69	69	13.86	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 31 briše in preštevilči v novi del 69.
32	0	47.80	12203 nestanovanjska	2	70	70	44.69	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 32 briše in preštevilči v novi del 70.
33	0	29.03	12203 nestanovanjska	2	71	71	21.80	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 33 briše in preštevilči v novi del 71.
34	0	29.10	12203 nestanovanjska	2	72	72	11.76	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 34 briše in preštevilči v novi del 72.
35	0	29.55	12203 nestanovanjska	2	73	73	24.84	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi spremembe površine se del 35 briše in preštevilči v novi del 73.
36	0	19.02	12203 nestanovanjska	2	74	74	10.40	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Zaradi pregraditve se del 36 briše in preštevilči v nova dela 74 in 75 .
					75	75	10.12	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	
					76	76	17.33	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Novo nastali del iz starih delov 33 in 34.
					77	77	9.48	1220301 nestanovanjska	2	ORMOŠKA	30	Novo nastali del iz starih delov 30 in 31.
37		2040.89	13 skupna raba	1	78		42.51	13 skupna raba	1, 2	ORMOŠKA	30	Del stavbe 37 se razdeli na nove dele od 78 do 86.
					79		29.57	13 skupna raba	2	ORMOŠKA	30	
					80		54.92	13 skupna raba	2	ORMOŠKA	30	
					81		42.78	13 skupna raba	1, 2, 3	ORMOŠKA	30	
					82		1463.48	13 skupna raba	1, 3	ORMOŠKA	30	
					83		67.19	13 skupna raba	1	ORMOŠKA	30	
					84		40.86	13 skupna raba	1	ORMOŠKA	30	
					85		77.45	13 skupna raba	1	ORMOŠKA	30	
					86		67.00	13 skupna raba	1	ORMOŠKA	30	
					87	87	8.98	1230101 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve nastane novi del 87.
					88	88	121.25	1252002 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve nastane novi del 88.
					89	89	32.91	1252002 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve nastane novi del 89.
					90	90	41.98	1211201 nestanovanjska	1	ORMOŠKA	30	Zaradi dograditve nastane novi del 90.

## Spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe

**Obrazec K5-P**

Številka stavbe:	0400 - 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

### Površine delov stavbe

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

Številka dela stavbe	Staro stanje				Novo stanje				Opis spremembe
	Uporabna površina dela (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	Površina prostora za namen uporabe (m <sup>2</sup> )	Horizna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Številka dela stavbe	Uporabna površina dela (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	Neto površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	
1	1861.10		1861.10	38	1824.19			1824.19	Zaradi spremembe površine se del 1 briše in preštevilči v novi del 38
2	1696.42		1696.42	39	2737.04			2737.04	Zaradi dograditve se del 2 briše in preštevilči v novi del 39
3	259.38		259.38	40	164.83			164.83	Del 3 se briše in preštevilči v nove dele 40, 41 in 42.
				41	58.01			58.01	
				42	33.66			33.66	
4	69.93		69.93	4	69.93			69.93	Nespremenjeno
5	262.99		262.99	43	19.15			19.15	Zaradi dograditve se del 5 briše in preštevilči v novi del 43 in 44
				44	237.66			237.66	
6	29.94		29.94	45	55.45			55.45	Zaradi dograditve se del 6 briše in preštevilči v novi del 45.
7	36.10		36.10	46	34.77			34.77	Zaradi spremembe površine se del 7 briše in preštevilči v novi del 46.
8	29.90		29.90	47	29.86			29.86	Zaradi spremembe površine se del 8 briše in preštevilči v novi del 47.
9	413.16		413.16	48	264.35			264.35	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 9 briše in preštevilči v novi del 48.
				49	185.45			185.45	Iz dela stavbe 9 in 10 je nastal novi del 49.
10	202.64		202.64	50	186.99			186.99	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 10 briše in preštevilči v novi del 50.
11	63.44		63.44	51	101.48			101.48	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 11 briše in preštevilči v novi del 51.
12	50.95		50.95	52	57.12			57.12	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 12 briše in preštevilči v novi del 52.
13	113.63		113.63	53	107.38			107.38	Zaradi spremembe površine in etaže se del 13 briše in preštevilči v novi del 53.

14	36.08			36.08	54	33.93			33.93	Zaradi spremembe površine in etaže se del 14 briše in preštevilči v novi del 54.
15	44.37			44.37	55	43.04			43.04	Zaradi spremembe površine in etaže se del 15 briše in preštevilči v novi del 55.
16	28.95			28.95	56	28.50			28.50	Zaradi spremembe površine in etaže se del 16 briše in preštevilči v novi del 56.
17	160.37			160.37	57	273.88			273.88	Del 17 in 18 se združita v novi del 57.
18	196.18			196.18						
19	291.73			291.73	58	358.06			358.06	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 19 briše in preštevilči v novi del 58.
20	361.74			361.74	59	373.50			373.50	Zaradi dograditve in spremembe etaže se del 20 briše in preštevilči v novi del 59.
21	19.85			19.85	60	19.90			19.90	Zaradi spremembe površine in etaže se del 21 briše in preštevilči v novi del 60.
22	50.97			50.97						Del stavbe 22 se briše, ker v naravi več ne obstaja.
23	17.54			17.54	61	18.89			18.89	Zaradi spremembe površine se del 23 briše in preštevilči v novi del 61.
24	17.54			17.54	62	18.66			18.66	Zaradi spremembe površine se del 24 briše in preštevilči v novi del 62.
25	47.80			47.80	63	47.20			47.20	Zaradi spremembe površine se del 25 briše in preštevilči v novi del 63.
26	29.10			29.10	64	29.59			29.59	Zaradi spremembe površine se del 26 briše in preštevilči v novi del 64.
27	29.34			29.34	65	22.15			22.15	Zaradi spremembe površine se del 27 briše in preštevilči v novi del 65.
28	29.31			29.31	66	33.29			33.29	Zaradi spremembe površine se del 28 briše in preštevilči v novi del 66.
29	17.23			17.23	67	19.37			19.37	Zaradi spremembe površine se del 29 briše in preštevilči v novi del 67.
30	17.54			17.54	68	14.02			14.02	Zaradi spremembe površine se del 30 briše in preštevilči v novi del 68.
31	17.46			17.46	69	13.86			13.86	Zaradi spremembe površine se del 31 briše in preštevilči v novi del 69.
32	47.80			47.80	70	44.69			44.69	Zaradi spremembe površine se del 32 briše in preštevilči v novi del 70.
33	29.03			29.03	71	21.80			21.80	Zaradi spremembe površine se del 33 briše in preštevilči v novi del 71.
34	29.10			29.10	72	11.76			11.76	Zaradi spremembe površine se del 34 briše in preštevilči v novi del 72.
35	29.55			29.55	73	24.84			24.84	Zaradi spremembe površine se del 35 briše in preštevilči v novi del 73.

Požegar A. 2009. Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru.  
 Dipl. nal. – VSS. Ljubljana, UL, FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

36	19.02			19.02	74	10.40			10.40	Zaradi pregraditve se del 36 briše in preštevilči v nova dela 74 in 75 .
					75	10.12			10.12	
					76	17.33			17.33	Novo nastali del iz starih delov 33 in 34.
					77	9.48			9.48	Novo nastali del iz starih delov 30 in 31.
37				2040.89	78				42.51	Del stavbe 37 se razdeli na nove dele od 78 do 86.
					79				29.57	
					80				54.92	
					81				42.78	
					82				1463.48	
					83				67.19	
					84				40.86	
					85				77.45	
					86				67.00	
					87	8.98			8.98	Zaradi dograditve nastane novi del 87.
					88	121.25			121.25	Zaradi dograditve nastane novi del 88.
					89	32.91			32.91	Zaradi dograditve nastane novi del 89.
					90	41.98			41.98	Zaradi dograditve nastane novi del 90.

**Spremembe opisnih podatkov o  
stavbi in delih stavbe**

**Obrazec K5-P**

Številka stavbe:	0400 - 729	Datum:	12.8.2008
------------------	------------	--------	-----------

***Lastniki / upravljavci dela stavbe***

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Upora bnik Upravlja avec	Datum rojstva Matična številka	Državlj anstvo	Naslov
38	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
39	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
40	DELE D.O.O. MOTOTRADE TRGOVINA	Lastnik	5863139		ORMOŠKA 30, PTUJ
41	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
42	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
43	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
44	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
45	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
46	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
47	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
48	SALON POHIŠTVA KUKI DOM KUKOVEC FRANC S.P.	Lastnik	5661401		ORMOŠKA CESTA 30
49	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
50	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
51	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
52	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
53	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
54	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
55	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
56	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
57	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
58	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
59	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA



60	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
61	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
62	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
63	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
64	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
65	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
66	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
67	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
68	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
69	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
70	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
71	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
72	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
73	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
74	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
75	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
76	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
77	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
78	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
79	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
80	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
81	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
82	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
83	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
84	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
85	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih

Požegar A. 2009. Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru.  
Dipl. nal. – VSS. Ljubljana, UL, FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

86	imetniki lastninske pravice delov stavb 38 do 77,87 do 90 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
87	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
88	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
89	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA
90	POSLOVNI SISTEM MERCATOR D.D.	Lastnik	5300231		DUNAJSKA CESTA 107, LJUBLJANA

## Primerjalni seznam preštevilčbe delov stavbe

Številka stavbe: <b>0400 - 729</b>	Datum: <b>12.8.2008</b>
------------------------------------	-------------------------

Na stavbi z naslovom **PTUJ, ORMOŠKA 30**, ki stoji na parceli številka **1580/101580/6,1580/7** v katastrski občini **Ptuj**, je bila izvedena preštevilčba delov stavb, kot sledi:

Staro stanje		Novo stanje		Opombe
Številka dela stavbe	Površina (m <sup>2</sup> )	Številka dela stavbe	Površina (m <sup>2</sup> )	
0400-729-1	1861.10	0400-729-4	69.93	
0400-729-2	1696.42	0400-729-38	1824.19	
0400-729-3	259.38	0400-729-39	2737.04	
0400-729-4	69.93	0400-729-40	164.83	
0400-729-5	262.99	0400-729-41	58.01	
0400-729-6	29.94	0400-729-42	33.66	
0400-729-7	36.10	0400-729-43	19.15	
0400-729-8	29.90	0400-729-44	237.66	
0400-729-9	413.16	0400-729-45	55.45	
0400-729-10	202.64	0400-729-46	34.77	
0400-729-11	63.44	0400-729-47	29.86	
0400-729-12	50.95	0400-729-48	264.35	
0400-729-13	113.63	0400-729-49	185.45	
0400-729-14	36.08	0400-729-50	186.99	
0400-729-15	44.37	0400-729-51	101.48	
0400-729-16	28.95	0400-729-52	57.12	
0400-729-17	160.37	0400-729-53	107.38	

0400-729-18	196.18	0400-729-54	33.93	
0400-729-19	291.73	0400-729-55	43.04	
0400-729-20	361.74	0400-729-56	28.50	
0400-729-21	19.85	0400-729-57	273.88	
0400-729-22	50.97	0400-729-58	358.06	
0400-729-23	17.54	0400-729-59	373.50	
0400-729-24	17.54	0400-729-60	19.90	
0400-729-25	47.80	0400-729-61	18.89	
0400-729-26	29.10	0400-729-62	18.66	
0400-729-27	29.34	0400-729-63	47.20	
0400-729-28	29.31	0400-729-64	29.59	
0400-729-29	17.23	0400-729-65	22.15	
0400-729-30	17.54	0400-729-66	33.29	
0400-729-31	17.46	0400-729-67	19.37	
0400-729-32	47.80	0400-729-68	14.02	
0400-729-33	29.03	0400-729-69	13.86	
0400-729-34	29.10	0400-729-70	44.69	
0400-729-35	29.55	0400-729-71	21.80	
0400-729-36	19.02	0400-729-72	11.76	
0400-729-37	2040.89	0400-729-73	24.84	
		0400-729-74	10.40	
		0400-729-75	10.12	
		0400-729-76	17.33	
		0400-729-77	9.48	

Požegar A. 2009. Sprememba vpisa v kataster stavb na praktičnem primeru.  
Dipl. nal. – VSS. Ljubljana, UL, FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

		0400-729-78	42.51	
		0400-729-79	29.57	
		0400-729-80	54.92	
		0400-729-81	42.78	
		0400-729-82	1463.48	
		0400-729-83	67.19	
		0400-729-84	40.86	
		0400-729-85	77.45	
		0400-729-86	67.00	
		0400-729-87	8.98	
		0400-729-88	121.25	
		0400-729-89	32.91	
		0400-729-90	41.98	

## PRILOGA C: ZAPISNIK



2250 PTUJ, Ul.H.Lacka 10, Slovenija / Telefon +386 (02) 787 62 10, fax +386 (02) 787 62 11 / TRK 04202 - 0000347876 / Davčna št. SI58041915 / E-mail igor.ilec@sa-il.si

Številka: **76-10/2008**

Katastrska občina: **PTUJ**

### ZAPISNIK OBRAVNAVE SPREMEMBE VPISA STAVBE V KATASTER STAVB

V skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin – ZEN ( Uradni list RS, št. 47/06 ) ter Pravilnikom o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/07) in po naročilu **MERCATOR D.D., Dunajska cesta 107, Ljubljana** je geodet Vili SAMOBOR registrska št. geodetske izkaznice 16512 dne 20.8.2008 ob 9.00 uri začel postopek seznanitve z vsebino elaborata spremembe vpisa stavbe v kataster stavb.

Na seznanitev so bili vabljeni lastniki stavbe oz. dela stavbe, investitorji gradnje :

ZAP. ŠT.	ZA STAVBO ŠT.	ZA DEL STAVBE ŠT.	IME IN PRIIMEK	NASLOV	STATUS (LASTNIK, INVESTITOR GRADNJE)	NAČIN VABLJENJA (OSEBNO, PRIPOROČENO)	UDELEŽBA (DA ALI NE)
1	729	38, 39, 41-47, 49-77, 87-90	Mercator d.d.	Dunajska cesta 107, Ljubljana	L	O	DA
2	729	40	Dele d.o.o. Mototrade	Ormoška cesta 30, Ptuj	L	O	DA
3	729	4	Nova Ljubljanska banka.	Trg republike 2, Ljubljana	L	O	DA
4	729	48	Salon pohištva Kuki dom, Kukovec Franc s.p.	Ormoška cesta 30, Ptuj	L	O	DA

### **OPIS POSTOPKA OBRAVNAVE:**

Obravnavana se opravi v skladu z 82. členom Zakonom o evidentiranju nepremičnin – ZEN ( Uradni list RS, št. 47/06 ). Strankam je bil predstavljen predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma potek razdelitve delov stavbe s primerjavo poteka v elaboratu in stanja v naravi. Omogočeno jim je bilo, da dajo na predlog svoje pripombe. Stranke na predlog elaborata nimajo pripomb. Ugotovi se, da se predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb sklada z dejanskim stanjem v naravi.

Stranke se strinjajo, da bo stavba po novem razdeljena na 53 delov stavbe.

ZAP. ŠT.	ZA STAVBO ŠT.	ZA DEL STAVBE ŠT.	IME IN PRIIMEK	DATUM	PODPIS	OPOMBA
1	729	38, 39, 41-47, 49-77, 87-90	Mercator d.d.	20.8.2008		
2	729	40	Dele d.o.o. Mototrade	20.8.2008		
3	729	4	Nova Ljubljanska banka.	20.8.2008		
4	729	48	Salon pohištva Kuki dom, Kukovec Franc s.p.	20.8.2008		

### **OPOMBE :**

V skladu z Uredbo o označevanju stanovanj in poslovnih prostorih Uradni list RS, št. 63/2006 so stanovanja in poslovni prostori oštevilčeni z zaporedno številko v okviru stavbe in fizično označeni pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb. Številka stanovanja in številka poslovnega prostora se po izvedeni označitvi vpišeta v kataster stavb.

Zapisnik je bil sklenjen dne 20.8.2008 ob 14.00 uri.

Zapisal : Vili SAMOBOR

## PRILOGA D: VPRAŠALNIKI

REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK »PODATKI O STAVBI«

Obr. 1E

Stran: 1 / 2

Šifra k.o.:     Številka stavbe:

### Podatki o stavbi

1 Številka pritlične etaže:

2 Leto izgradnje stavbe:

3 Ali je bila streha obnovljena?

Da. Vpisite leto obnove:

Ne.

4 Ali je bila fasada obnovljena?

Da. Vpisite leto obnove:

Ne.

5 Material nosilne konstrukcije:

opeka

beton, železobetón

kamen

les

kombinacija različnih materialov

kovinska konstrukcija

montažna gradnja

drug material

6 Ali je v stavbi dvigalo?

Da.

Ne.

7 Vrsta ogrevanja

daljinsko ogrevanje

centralno ogrevanje (tudi etažno c. ogrevanje)

drugo ogrevanje

ni ogrevanja

8 Priključek na vodovodno omrežje?

Da.

Ne.

9 Priključek na električno omrežje?

Da.

Ne.

10 Priključek na telefonsko omrežje?

Da.

Ne.

11 Priključek na kanalizacijsko omrežje?

Da.

Ne.

12 Priključek na omrežje plinovoda?

Da.

Ne.

13 Priključek na omrežje za kabelsko TV?

Da.

Ne.

14 Računalniška mreža:

Da.

Ne.

15 Tip stavbe:

samostoječa stavba

stavba dvojček

krajna vrstna stavba

vmesna vrstna stavba

Vprašanje 16-20 se izpolnjuje za vse stavbe, ki imajo vsaj en nadarovanjski del.

16 Način temeljenja:

pasovni, točkovni temelji

temeljna plošča

temeljenje na pilotih, vodnjakih

ni temeljeno

17 Priključek na tehnološki plin?

Da.

Ne.

18 Priključek na industrijski tok?

Da.

Ne.

19 Priključek na komprimiran zrak?

Da.

Ne.



REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK »PODATKI O STAVBI«

Obr. 1E

Stran: 2 / 2

Šifra k.o.:     Številka stavbe:

20 Posebna kanalizacija, čistilna naprava?

- Da.  
 Ne.

21 MŠ upravnika:

22 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Prilimek:

Ime:

EMŠOrMŠ:

Status osebe:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> investitor              | <input type="checkbox"/> upravnik                        |
| <input type="checkbox"/> lastnik                 | <input type="checkbox"/> upravljavec                     |
| <input type="checkbox"/> imetnik stavbne pravice | <input type="checkbox"/> najemnik                        |
| <input type="checkbox"/> uporabnik               | <input type="checkbox"/> geodetsko podjetje / projektant |

Datum

izpolnjevanja:

Dan

Mesec

Leto

Podpis:

REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK »PODATKI O STANOVANJU« Obr. 2E Stran: 1 / 2

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

1 Stanovanje je v skupni lasti:

*Npr. hišniško stanovanje.*

da  ne

2 MŠ upravnika:

3 Lega v stavbi:

- klet  
 pritličje  
 nadstropje (vpišite številko nadstropja):   
 mansarda  
 drugo

4 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah?

- Da.  
 Ne.

5 Ali je kuhinja v stanovanju?

- Da.  
 Ne.

6 Ali je kopalnica v stanovanju?

- Da.  
 Ne.

7 Ali je stranišče v stanovanju?

- Da.  
 Ne.

8 Število sob v stanovanju:

9 Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju:

- delavnica  
 garderoba  
 stopnišče  
 podstrešje  
 nedokončani prostori  
 drugo

10 Ali so bila okna v stanovanju obnovljena?

- Da. Vpišite leto obnove:   
 Ne.

11 Ali so bile inštalacije v stanovanju obnovljene?

- Da. Vpišite leto obnove:   
 Ne.

12 Ali je klima v stanovanju?

- Da.  
 Ne.

13 Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?

- Da.  
 Ne.

14 Ali je na tem naslovu prijavljena dejavnost?

- Da.  
 Ne. → Vpr. 17

15 Število sob izključno za opravljanje dejavnosti:

16 Površina namenjena izključno za opravljanje dejavnosti:

17 Vrsta najema:

- stanovanje ni v najemu  
 neprofitno najemno stanovanje  
 tržno najemno stanovanje  
 službeno najemno stanovanje  
 namensko najemno stanovanje

18 Ali ima stanovanje strinj?

- Da.  
 Ne.

19 Število parkirnih mest in kje se nahajajo:

*Možnih je več odgovorov.*

*Št. parkirnih mest:*

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

REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK »PODATKI O STANOVANJU« Obr. 2E Stran: 2 / 2

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

20 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Prilimek:

Ime:

EMŠO/MŠ:

Status osebe:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> investitor              | <input type="checkbox"/> upravnik                        |
| <input type="checkbox"/> lastnik                 | <input type="checkbox"/> upravljavec                     |
| <input type="checkbox"/> imetnik stavbne pravice | <input type="checkbox"/> najemnik                        |
| <input type="checkbox"/> uporabnik               | <input type="checkbox"/> geodetsko podjetje / projektant |

Datum izpolnjevanja:        
Dan Mesec Leto

Podpis:



**REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK**  
**»PODATKI O NESTANOVANJSKEM DELU«**

Obr. 3E Stran: 2 / 2

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

18 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Prilimek:

Ime:

EMŠO/MŠ:

- Status osebe:
- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> investitor              | <input type="checkbox"/> upravnik                        |
| <input type="checkbox"/> lastnik                 | <input type="checkbox"/> upravljavec                     |
| <input type="checkbox"/> imetnik stavbne pravice | <input type="checkbox"/> najemnik                        |
| <input type="checkbox"/> uporabnik               | <input type="checkbox"/> geodetsko podjetje / projektant |

Datum izpolnjevanja:

                    Dan      Meseč      Leto

Podpis: