

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Zmrzlikar, Š., 2014. Vpis stavbe v kataster stavb in ureditev etažne lastnine. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A.): 51 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Zmrzlikar, Š., 2014. Vpis stavbe v kataster stavb in ureditev etažne lastnine. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A.): 51 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER GEODEZIJA

Kandidatka:

**ŠPELA ZMRZLIKAR**

**VPIS STAVBE V KATASTER STAVB IN UREDITEV  
ETAŽNE LASTNINE**

Diplomska naloga št.: 942/G

**REGISTRATION OF A BUILDING IN THE BUILDING  
CADASTRE AND LAND REGISTRY**

Graduation thesis No.: 942/G

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Anka Lisec

**Predsednica komisije:**

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

**Član komisije:**

doc. dr. Miran Kuhar

Ljubljana, 27. 01. 2014

## **STRAN ZA POPRAVKE - ERRATA**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana **ŠPELA ZMRZLIKAR** izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom  
»Vpis stavbe v kataster stavb in ureditev etažne lastnine«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

**Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.**

Ljubljana, 8. 1. 2014

Špela Zmrzlikar

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

<b>UDK:</b>	<b>528.4(497.4)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Špela Zmrzlikar</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Anka Lisec</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Vpis stavbe v kataster stavb in ureditev etažne lastnine</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – univerzitetni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>51 str., 3 pregl., 19 sl., 1 graf., 4 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>evidentiranje nepremičnin, kataster stavb, zemljiška knjiga, etažna lastnina</b>

### **Izvleček**

V diplomskem delu smo predstavili postopek vpisa stavbe v kataster stavb in etažne lastnine v zemljiško knjigo. V prvem delu smo orisali začetke vzpostavitve katastra stavb v Sloveniji s poudarkom na predstavitvi projekta Geodetske uprave Republike Slovenije LREST. Nadalje smo opisali razvoj te evidence ter zakonodajo, ki ureja to področje. Predstavili smo zemljiško knjigo, vključno z načeli zemljiške knjige in njeno sestavo, ter postopke za vpis etažne lastnine. V nadaljevanju smo analizirali in opisali postopke za prvi vpis stavbe v kataster stavb in za ureditev etažne lastnine v zemljiški knjigi. Praktični del diplomske naloge vključuje predstavitev postopka vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb in ureditve etažne lastnine v zemljiški knjigi. V zaključku smo podali ugotovitve glede postopkov vpisa stavbe v kataster stavb in ureditve etažne lastnine v zemljiško knjigo, s poudarkom na vpisu večstanovanjske stavbe.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDK:</b>	<b>528.4(497.4)(043.2)</b>
<b>Author:</b>	<b>Špela Zmrzlikar</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>assoc. prof. Anka Lisec, Ph.D.</b>
<b>Title:</b>	<b>Registration of a Building in the Building Cadastre and Land Registry</b>
<b>Document type:</b>	<b>Graduation thesis – University study</b>
<b>Notes:</b>	<b>51 p., 3 tab., 1 graph, 19 fig., 4 ann.</b>
<b>Key words:</b>	<b>real estate registration, building cadastre, land registry, condominium</b>

**Abstract**

The thesis presents the procedure for entering a building and a condominium in the building cadastre and the land registry, respectively. In the first part of the thesis, the beginnings of the building cadastre in Slovenia are presented, with the emphasis on the description of the LREST project conducted by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia. Furthermore, the evolution of these records and the legislation governing this field is described. The Slovenian land registry is presented, including the principles of land registry, its composition and procedures for registration of co-ownership. The procedures for the first entry of a building into the building cadastre and of the condominium in the land registry are analyzed and described. The practical part of the thesis includes the presentation of the procedure for entering of a residential building in the building cadastre and in the land registry. In the conclusion, findings regarding the building cadastre, the land registry and their entry procedures are given, with the emphasis on the registration of a residential building.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici Anki Lisec za usmerjanje in svetovanje pri pisanju diplomske naloge.

Zahvaljujem se Boštjanu Trobišu za zaupanje in podjetju Geonep d.o.o. za podatke v praktičnem delu diplomske naloge.

Hvala družini za podporo. Zahvalila bi se tudi prijateljem in sošolcem, s katerimi smo skupaj vztrajali na poti do diplome.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
1.1	Opredelitev raziskovalnega problema.....	3
1.2	Metode dela.....	4
<b>2</b>	<b>KATASTER STAVB .....</b>	<b>6</b>
2.1	Osnovni pojmi v katastru stavb in zemljiški knjigi .....	6
2.1.1	Registrski in katastrski podatki o stavbah .....	8
2.1.2	Osebnih podatki.....	8
2.2	Zgodovina katastra stavb .....	8
2.2.1	Vzpostavitev katastra stavb – registrski podatki ali LREST .....	10
2.2.2	Projekt razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb .....	18
2.3	Postopek vpisa stavbe v kataster stavb .....	22
2.4	Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb .....	23
2.5	Kakovost katastra stavb .....	28
2.5.1	ISO standardni model kakovosti prostorskih podatkov .....	28
2.5.2	Opis kakovosti katastra stavb .....	29
2.5.3	Usklajenost katastra stavb z zemljiškim katastrom in z zemljiško knjigo .....	31
2.5.4	Postopki vpisa stavb v kataster stavb – število postopkov .....	31
<b>3</b>	<b>ZEMLJIŠKA KNJIGA .....</b>	<b>33</b>
3.1	Načela zemljiške knjige.....	33
3.2	Sestava zemljiške knjige .....	33
3.3	Zemljiškoknjžni postopek .....	34
3.4	Zgodovina zemljiške knjige .....	35
3.4.1	Zemljiška knjiga v Sloveniji v 18. in 19. stoletju .....	35
3.4.2	Zemljiška knjiga v Jugoslaviji.....	36
3.4.3	Zemljiška knjiga v Sloveniji .....	37
3.5	Zgodovina etažne lastnine.....	40
3.6	Vpis etažne lastnine .....	41
<b>4</b>	<b>ŠTUDIJSKI PRIMER – ANALIZA POSTOPKA VPISA STAVBE V KATASTER STAVB IN UREDITEV ETAŽNE LASTNINE.....</b>	<b>42</b>
4.1	Pridobivanje podatkov.....	43
4.2	Etažni načrt.....	44
4.3	Elaborat vpisa stavbe v kataster stavb .....	45
4.4	Vpis v zemljiško knjigo – etažna lastnina .....	46
4.5	Razprava .....	46
<b>5</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>48</b>



## **KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Podatki o deležu katastrsko vpisanih stavb in delov stavb .....	30
Preglednica 2: Podatki o deležu urejenih mej v Sloveniji .....	30
Preglednica 3: Število vpisov v kataster stavb glede na vrsto vpisa.....	31

## **KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1:	Pregled vpisov stavb v kataster stavb glede na vrsto vpisa.....	32
-------------	---	----

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Zamisel LIS (Ferlan, 2005, str. 19) .....	1
Slika 2:	Objekt – pravice – subjekt (Lemmen).....	2
Slika 3:	Prikaz zemljišča in njegovih sestavin (GURS, Zloženska REN).....	6
Slika 4:	Podatki, uporabljeni v projektu LREST (Grilc in sod., 2003).....	11
Slika 5:	Razdelitev Slovenije na območja in terenske pisarne, ki so jih upravljala podjetja Digi data, Geodetski zavod Celje, Igea, LUZ in Monolit (Grilc in sod., 2003).....	12
Slika 6:	Fotogrametrično zajeti obrisi stavb – vhodni grafični podatki (Grilc in sod., 2003) .....	13
Slika 7:	Atributne kartice (Grilc in sod., 2003) .....	14
Slika 8:	Nabor atributov za posamezno stavbo (Grilc in sod., 2003) .....	14
Slika 9:	Uporabniški vmesnik programa LREST (Grilc in sod., 2003).....	16
Slika 10:	Časovni pregled Razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb (Vlada RS, 2006).....	18
Slika 11:	Vir podatkov za register nepremičnin (Rotar, 2008).....	19
Slika 12:	Potek postopka prvega vpisa stavbe v kataster stavb (Ferlan, 2005) .....	24
Slika 13:	Ovitek elaborata .....	25
Slika 14:	Obrazec K-1 .....	26
Slika 15:	Obrazec K-4 .....	27
Slika 16:	Obrazec K-7 .....	27
Slika 17:	Standardni model kakovosti SIST ISO 19113:2003 (Šumrada, 2005).....	29
Slika 18:	Prikaz ene od večstanovanjskih stavb na obravnavanem območju (vir: Portal prostor GU).....	42
Slika 19:	Izsek iz zemljiškega katastra na obravnavanem območju (vir: Portal prostor GU) .....	43

**OKRAJŠAVE IN SIMBOLI**

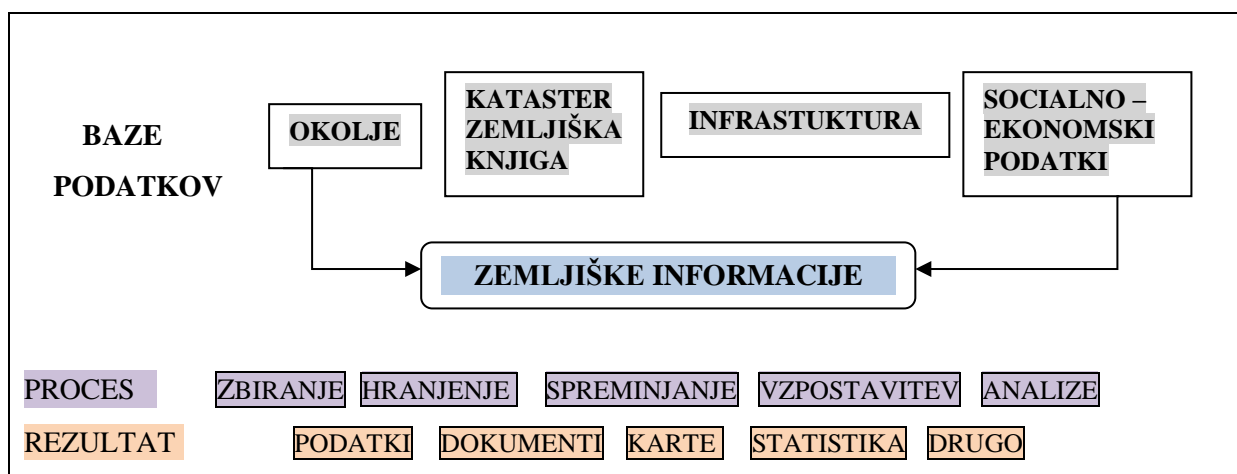
CRP	Centralni register prebivalstva
DOF	Državni ortofoto
EMŠO	Enotna matična številka občana
GIS	Geografski informacijski sistem
GNSS	Globalni navigacijski satelitski sistem (angl. <i>Global Navigation Satellite System</i> )
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
LIS	Zemljiški informacijski sistem (angl. <i>Land Information System</i> )
NUSZ	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
REN	Register nepremičnin
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SZ-1	Stanovanjski zakon
TTN	Temeljni topografski načrt
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi

## 1 UVOD

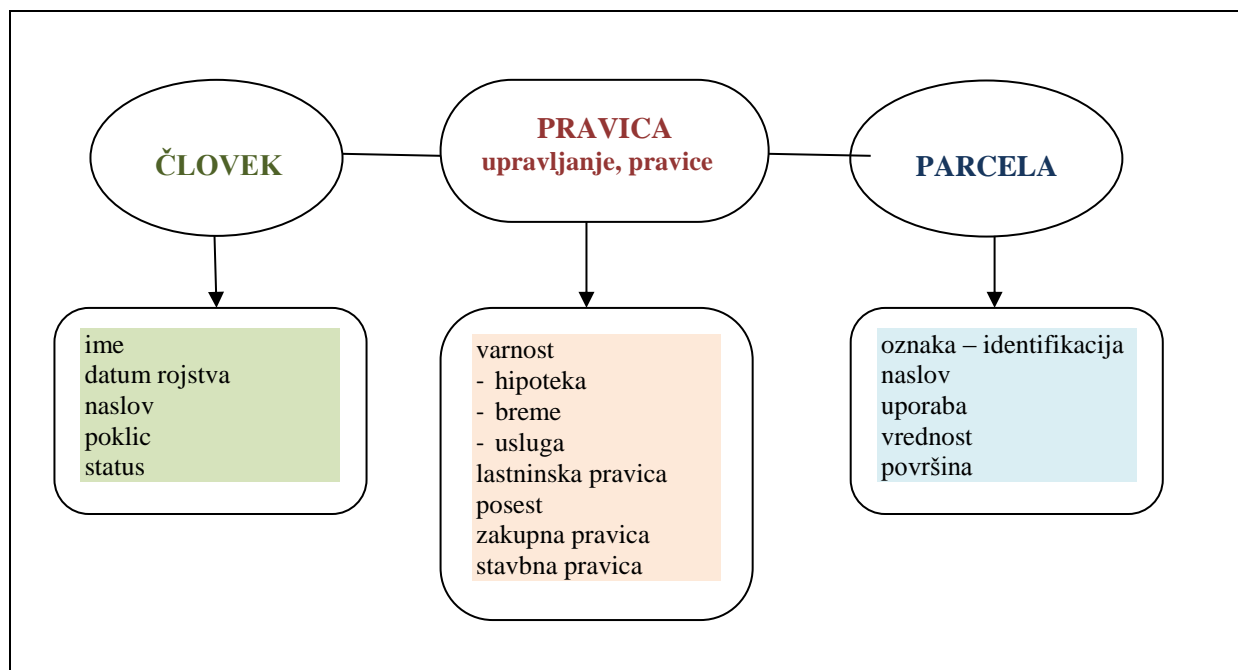
Vsaka država za svoj obstoj in redno delovanje potrebuje podatke o državljanih in informacije, vezane nanje. To so različni podatki o starosti, izobrazbi, zdravju, izvoru in materialnem premoženju. Prav tako danes države praviloma zbirajo podatke o zemljiščih in stavbah, ki predstavljajo pomemben del premoženja družbe. Ti podatki so med drugim pomembni tudi za nadzor prostorskega razvoja, za nadzor gradnje, za različne finančne transakcije (davek) ter za pregled nad nepremičninskimi posli na trgu.

S hitrim razvojem v računalništvu in informatiki v zadnjih desetletjih je vedno lažje priti do teh podatkov in vzpostaviti precej dobre in zanesljive evidence. Potreba po celoviti in zanesljivi evidenci nepremičnin v posamezni državi je velika in je pomembna z različnih vidikov. Na njeni podlagi je državi med drugim omogočen nadzor na nepremičninskem trgu, olajšana je prostorsko načrtovanje in lažje je oceniti potrebe po novogradnjah. Z urejeno in kakovostno nepremičninsko evidenco je povečana varnost pri prodaji ter nakupu nepremičnin za deležnike nepremičninskega trga.

Med prostorskimi načrtovalci, geografi, geodeti, nepremičninskimi posredniki in drugimi, ki se ukvarjajo s prostorskimi podatki, se je uveljavil izraz Zemljiški informacijski sistem (angl. *Land Information System* ali LIS), ki predstavlja orodje za sprejemanje pravnih, administrativnih in ekonomskih odločitev pri načrtovanju in razvoju (slika 1). Pri zemljiških informacijskih sistemih gre za sistematično zbiranje, posodabljanje, obdelovanje in porazdeljevanje zemljiško orientiranih podatkov uporabnikom in za podporo vsem državnim institucijam pri tržnem vrednotenju ali določevanju posledic različnih ukrepov v prostoru (Ferlan, 2005).



Slika 1: Zamisel LIS (Ferlan, 2005: str. 19)



Slika 2: Objekt – pravice – subjekt (Lemmen, 2012)

Eno najpomembnejših vprašanj glede zemljišč je, kdo razpolaga z njimi in kakšne pravice ima na njih. Na sliki 2 je prikazan model, v katerem so opredeljeni v sistemu povezani elementi, in sicer človek, parcela in pravice, vezane na parcelo. Osnovna enota zemljiško informacijskega sistema je navadno parcela. Na parcelo so vezani interesi določenega posameznika ali interesne skupine, kot so pravice, prepovedi ali obveznosti oz. odgovornosti lastnika (Lemmen, 2012).

Nekateri vidijo zemljiško administracijo kot proces, ki ga vodijo službe v javnem ali zasebnem sektorju v povezavi s pravicami na zemljiščih, vrednostjo zemljišč, njihovo rabo in razvojem. Zemljiški administrativni sistem je infrastruktura za kakovostno zemljiško politiko in strategije upravljanja z zemljišči kot podpora pri sonaravnem razvoju. Ta vključuje dogovore med institucijami, pravne okvire, postopke, standarde, zemljiške informacije, menedžment in tehnologijo, ki podpira nepremičninski trg, vrednotenje zemljišč, nadzor rabe zemljišč in razvoj interesov na zemljiščih. Pri tem lahko govorimo o štirih elementih sistema, in sicer o zemljiških pravicah, vrednosti zemljišč, rabi zemljišč in razvoju zemljišč (Lemmen, 2012).

Področje zemljiških pravic predstavlja proces in institucije, ki zagotavljajo dostop do zemljišč, evidentiranje in pravno varnost zemljišč, katastrsko urejanje zemljišč z urejanjem mej med osnovnimi nepremičninskimi enotami, kreiranje novih posesti in spreminjanje obstoječih, transakcije med posamezniki ali skupinami ljudi ter upravljanje z zemljišči in reševanje sporov na mejah parcel, upoštevajoč pravice, ki na danih zemljiščih obstajajo (Lemmen, 2012).

Področje vrednotenja zemljišč se pojavlja v procesih in ukrepih v povezavi z vrednotenjem zemljišč in z izračuni državnih dohodkov, pridobljenih z obdavčitvijo. Pri rabi zemljišč govorimo o procesih, ki se nanašajo na nadzor rabe površin, o prilagajanju zemljiških politik in regulacij na državni, regionalni in lokalni ravni v skladu s sonaravnim razvojem. K razvoju zemljišč spadajo procesi in institucije, povezane s fizično infrastrukturo, z izboljšavami oziroma ukrepi v prostoru, z nacionalizacijo in denacionalizacijo zemljišč, s spremembo planske rabe zemljišč in z ugotavljanjem stroškov v povezavi z naštetimi procesi (Lemmen, 2012).

Kataster stavb, zemljiški kataster in zemljiška knjiga so temeljne državne evidence v Sloveniji o nepremičninah in pravicah, vezanih nanje. Evidence se med seboj povezujejo. V kolikor se pojavijo spremembe v eni izmed njih, se spremembe evidentirajo tudi v drugih dveh. Poleg osnovnih državnih evidenc so bile vzpostavljene tudi mnoge druge evidence oz. prostorski informacijski sistemi na občinski ravni, ki jih izvajajo zasebna podjetja in ki predstavljajo pomoč pri razvoju in odločitvah v delovnih procesih, kjer imajo geografske informacije pomembno vlogo. V diplomski nalogi smo se osredotočili na kataster stavb in zemljiško knjigo, ki sta povezani evidenci in imata obe svojo vlogo pri izvajanju geodetskih storitev (vpis stavb v kataster stavb) in urejanju pravne varnosti nepremičnin (vpis v zemljiško knjigo).

## **1.1 Opredelitev raziskovalnega problema**

Mnogi lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah se upravičeno sprašujejo, zakaj so k njihovi stavbi pripadajoča oz. funkcionalna zemljišča (parkirišča, dovozne poti, prostori za nadstreške za smeti, itd.) v zemljiški knjigi vpisana v korist gradbenih podjetij ali občine. Lastniki stanovanj financirajo vzdrževanje teh zemljišč in jih že vrsto let uporabljajo, uradno pa niso zemljiškoknjižni lastniki.

Večina večstanovanjskih stavb, ki ima danes težave s funkcionalnim zemljiščem, se je gradila v času družbene lastnine. Sistem družbene lastnine je ločil stavbo kot samostojni predmet lastninske pravice od zemljišča, ki je bilo družbena lastnina. Pred nastopom družbene lastnine je bil, podobno kot danes, investitor stavbe lastnik zemljišča, na katerem je gradil. Po končani gradnji so si novi lastniki pridobili pravico do uporabe. Pravica do uporabe je imela vse lastnosti lastninske pravice. Ob denacionalizaciji etažna lastnina praviloma še ni bila vzpostavljena in ni se vedno vedelo, komu pripada pravica uporabe zemljišča. Poleg tega v mnogih primerih funkcionalna zemljišča niso bila določena kot zemljiške parcele. Celo zemljišča pod stavbami se pogosto niso evidentirala v zemljiškem katastru, čeprav bi se morala. Zaradi vsega naštetega v zemljiški knjigi pri večstanovanjskih stavbah pravica uporabe k stavbi pripadajočega zemljišča za lastnike stanovanj ni bila zavedena. Drugače je bilo pri

individualnih stavbah (enodružinskih), kjer je lastnik stavbe ali posameznega dela vpisal pravico uporabe v zemljiško knjigo na funkcionalnem zemljišču.

Postopki prelastnitvenja oziroma denacionalizacije so se začeli ob osamosvojitvi Slovenije. Z Zakonom o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/1997) se je pravica uporabe prenesla na lastninsko pravico v primeru, da je bila pravica uporabe zaznamovana v zemljiški knjigi. Tako so lastniki enostanovanjskih družinskih hiš v večini primerov postali lastniki svojih nepremičnin, lastniki delov stavbe oz. stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa po končani gradnji niso imeli vzpostavljene etažne lastnine in po tem zakonu niso mogli postati zemljiškknjižni lastniki. Prav tako te parcele niso bile odmerjene in zemljišče je ostalo v lasti gradbenih podjetij ali občin. Kasneje so se te težave z zakonodajo reševale, še vedno pa je mnogo primerov, ko so nepremičnine necelovito urejene in lastniki nimajo urejene pravne varnosti pri svojih nepremičninah (Trobiš, 2012).

V diplomski nalogi predstavljamo postopek vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo na primeru večstanovanjske stavbe. Na temelju študije analize dosegljive literature in statističnih podatkov ter na študijskem primeru smo želeli preveriti domneve:

- 1) Katastrsko vpisane stavbe v katastru stavb predstavljajo le majhen delež vseh stavb v Sloveniji.
- 2) Kakovost podatkov o lastništvu stavb in delov stavb registra nepremičnin je omejena.
- 3) Postopek vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb in vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo je dolgotrajen.

## 1.2 Metode dela

Naše raziskovanje področja katastra stavb in zemljiške knjige se je začelo v sklopu projekta vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb. Projekt je bil časovno obsežen. Začel se je v letu 2010 s pripravo ponudbe stanovalcem v stanovanjski skupnosti. Kmalu po podpisu naročilnice smo začeli z meritvami, ki so potekale spomladi 2011. Postopek vpisa v zemljiško knjigo se je začel v letu 2013, zemljiškknjižni predlog je bil oddan na sodišče leta 2013. Postopek na sodišču je še v teku.

Pred pisanjem diplome smo prebrali in preučili mnogo literature in člankov o obravnavani temi. V veliko pomoč nam je bilo poročilo o projektu LREST, objavljeno v Geodetskem vestniku po končanem projektu, in poročilo o programu razgrnitve katastra stavb. Pomagali smo si tudi z zakonodajo na spletnih straneh Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) in z učbenikom Evidentiranje zemljišč. V pomoč pri razumevanju razvoja zakonodaje in časa, v katerem se je razvijala, predvsem pri primerjavi časovnega obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije in po njej, so nam bili članki pravnih strokovnjakov na temo urejanja etažne lastnine v preteklosti in danes. V



samostojni Sloveniji so se na novo vzpostavili zakoni in smernice, ki so bili zastavljeni bolj podrobno in natančno kot v Jugoslaviji. Mnoge definicije in pravila so se podrobneje opredelila. Zaradi tehnološkega razvoja je v zadnjih letih mogoč boljši informacijski sistem. Tudi zemljiška knjiga, ki so jo vrsto let vodili ročno, se je letu 2011 v celoti informatizirala. Poročila Geodetske uprave, Statističnega urada in Računskega sodišča smo pregledali in iz njih povzeli glavne ugotovitve. Po smernicah standarda za prostorske podatke smo ocenili tudi kakovost evidenc.

Na študijskem primeru smo spoznali pomen vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb in ureditve etažne lastnine v zemljiški knjigi. Spoznali smo povezanost posameznih evidenc, ki jih vodita GURS in zemljiškoknjižno sodišče v Ljubljani, ter pomen pravne varnosti za stanovalce v stanovanjski skupnosti.

Del projekta je potekal na terenu, sama obdelava podatkov v pisarni. Podroben potek vsebinskega in strokovnega dela je opisan v 4. poglavju. Na terenu je bil uporabljen geodetski instrumentarij, pri obdelavi podatkov pa računalniška oprema, programsko okolje GEOSS ter Microsoft Word. Komunikacija med udeleženci je potekala prek elektronske pošte, prek portala na strani geodetskega podjetja, prek oglasov na oglasni deski v pritličju stavb stanovalcev in prek telefona. Pri vpisu v zemljiško knjigo je bilo potrebno sodelovanje s pravnim strokovnjakom in notarjem, ki ima pri urejanju etažne lastnine v smislu pravne varnosti veliko in pomembno vlogo.

## 2 KATASTER STAVB

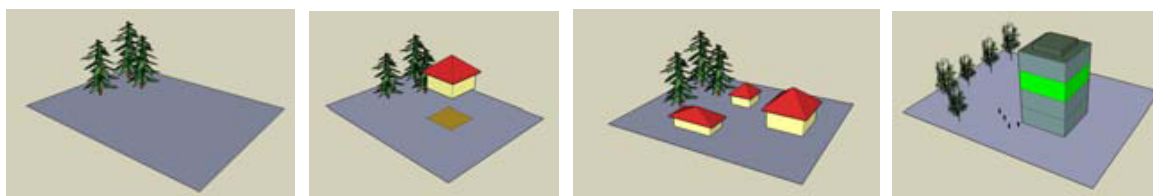
### 2.1 Osnovni pojmi v katastru stavb in zemljiški knjigi

Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb. Predstavlja tehnično osnovo za evidentiranje pravnih razmerij na stavbah in delih stavb. V svoji sestavi se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) iz 2006 definira stavbo kot 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. Del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot del stavbe se v katastru stavb obvezno evidentirajo tudi skupni deli stavbe (ZEN, 2006).

Podatki katastra stavb se vodijo in vzdržujejo v centralni bazi (CB STAVBE) geodetske uprave. Centralna baza podatkov o stavbah se povezuje z drugimi evidencami, ki jih vodi GURS (zemljiški kataster, register prostorskih enot, register nepremičnin). Podatki katastra stavb so osnova za vpis stavbe ali dela stavbe v zemljiško knjigo (GURS, 1999).

Pojem nepremičnine se nanaša na prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. V vsakdanjem življenju je nepremičnina največkrat zemljišče, zemljišče s stavbo, stavba ali del stavbe. Posamezni primeri zemljišč so prikazani na sliki 3. V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) je opredeljen pomen nepremičnine:

- zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.
- pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.



Slika 3: Prikaz zemljišča in njegovih sestavin (GURS, 2006b)

Podatki, ki se vodijo v katastru stavb (Pravilnik o vpisih stavb v kataster stavb, 2007):

- šifra in ime katastrske občine,
- številka stavbe in število delov stavbe,
- številka stanovanja oz. poslovnega prostora,
- površina stavbe in površine delov stavbe,
- dejanska raba stavbe,
- lega in oblika v grafični prilogi,

- število etaž,
- višina stavbe,
- lastnik,
- upravljavec,
- povezava z zemljiškim katastrom (parcelna številka parcele, pod ali nad katero je stavba zgrajena oz. z njo funkcionalno povezana),
- povezava z registrom prostorskih enot (občina, naselje, ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki),
- povezava z zemljiško knjigo,
- podatki o starosti stavbe, njenih obnovitvah (strehe ali fasade), o materialni konstrukciji, načinu ogrevanja in podatki o opremljenosti stavbe (vodovodno, električno, telefonsko, kanalizacijsko, plinsko omrežje).

**Etažna lastnina** je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina na skupnih delih, ki služijo vsem ali nekaterim posameznim delom zgradbe. Glavni pogoj za oblikovanje etažne lastnine je vsekakor lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Etažne lastnine ni mogoče vzpostaviti kjer koli, pač pa le tam, kjer je objekt zgrajen tako, da fizično omogoča uporabo določenih delov stavbe neodvisno eden od drugega. Stanovanje, kakor tudi nestanovanjski prostor, je lahko predmet etažne lastnine.

Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so ti prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi. Bistvena značilnost stanovanja je torej funkcionalna celota prostorov. Na tej celoti prostorov, gre v bistvu za del večstanovanjske hiše, ima lastnik etažno lastnino. K etažni lastnini je potrebno prišteti še solastnino na skupnih prostorih in napravah. Večstanovanjska stavba namreč ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo hiši kot celoti. Skupne prostore predstavljajo stopnišča, hodniki, podstrešje, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, kolesarnice, delavnice za hišnika, prostori za odlaganje smeti in drugi prostori, ki služijo večstanovanjski stavbi. K skupnim delom in napravam večstanovanjske stavbe spadajo gradbeni elementi, ki zagotavljajo obstoj zgradbe kot celote, temelji, nosilni zidovi, stropi, fasada, streha, dimniki, svetlobni jaški, dvigala, električna, plinska, kanalizacijska, vodovodna in telefonska napeljava (Šiško Bevec, 2008).

Posamezen del stavbe štejemo za skupni del večstanovanjske stavbe samo, če je funkcionalno namenjen stavbi kot celoti. Nobena stavba ne more nastati in obstajati brez zemljišča. Funkcionalno zemljišče stavbe je del zemljišča, ki je neposredno namenjeno uporabi večstanovanjske stavbe. Predstavlja zemljišče, brez katerega stavba ne more delovati. Primer so dostopne poti in dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro in počitek (Šiško Bevec, 2008).

### **2.1.1 Registrski in katastrski podatki o stavbah**

Potrebno je ločiti med katastrskimi in registrskimi podatki. Katastrski podatki se v kataster stavb vpišejo na podlagi elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb. Zahtevo za vpis katastrskih podatkov lahko poda lastnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe, ko je stavba zgrajena, ali oseba, ki ima na podlagi pravnega posla pravico pridobiti lastninsko pravico na stavbi ali delu stavbe. Katastrski podatki so edini, ki so lahko osnova za vpis v zemljiško knjigo. Elaborat za vpis katastrskih podatkov lahko na predlog lastnika izdelata pooblaščen geodetsko ali projektivno podjetje.

Registrski podatki se v kataster stavb vpišejo na podlagi prijave za vpis registrskih podatkov ali s prevzemom iz drugih evidenc. Prijavo za vpis registrskih podatkov lahko vloži lastnik stavbe ali dela stavbe, najemnik, upravnik stavbe, investitor gradnje ali občina. Kadar podatke na osnovi opazovanj prijavi geodetska uprava, je to prijava za vpis registrskih podatkov po uradni dolžnosti. V primeru, da so za posamezno stavbo ali del stavbe že vpisani podatki boljše kakovosti (katastrski), se registrski podatki ne vpisujejo. Na osnovi registrskih podatkov ni možen vpis v zemljiško knjigo. (Grilc in sod., 2003).

### **2.1.2 Osebni podatki**

Evidenca katastra stavb vsebuje tudi osebne podatke, kot so ime in priimek fizične osebe, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in enotna matična številka občana (EMŠO). To so osebni podatki, do katerih imajo dostop pooblaščen uporabniki in se uporabljajo skladno z Zakonom o varovanju osebnih podatkov.

Oktobra 2012 je ustavno sodišče RS z odločbo razveljavilo prvi in drugi odstavek 114. člena ZEN (2006), ki govori o javnosti zemljiškega katastra in katastra stavb v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, če gre za fizično osebo. Posledično uporabniki, ki niso subjekti iz tretjega odstavka 114. člena ZEN (2006), nimajo več pravice vpogleda v podatke o lastniku (ime in priimek, naslov, letnica rojstva). Geodetska uprava je svojo aplikacijo PREG (aplikacija, ki omogoča geodetskim podjetjem dostop do prostorskih podatkov za opravljanje del na področju zemljiškega katastra) uskladila s to odločbo (GURS, 2012).

## **2.2 Zgodovina katastra stavb**

Zahteva po katastru stavb se je pojavila kot potreba po enotnem vodenju podatkov o vseh nepremičninah v državi in urejanju prometa z nepremičninami. S kakovostno evidenco je mogoče zagotoviti pravno varnost pri prenosu lastništva nepremičnin in preprečiti nesporazume, zaplete ter kršitve pri prometu z nepremičninami. Prav tako se lahko na osnovi kakovostne evidence izvede

vrednotenje nepremičnin in izvede davek na nepremičnine, ki je bil eden izmed glavnih razlogov za vzpostavitev te evidence.

Kataster stavb je v primerjavi z zemljiškim katastrom nova evidenca. V Sloveniji so njegovi osnutki v projektu Geodetske uprave LREST (Vzpostavitev katastra stavb – registrskih podatkov), ki se je začel leta 2000 in zaključil leta 2003. Zakonska osnova za vzpostavitev katastra stavb je bila postavljena v Zakonu o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000) in natančneje določena s Pravilnikom o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007), ki je bil objavljen kot podzakonski predpis. V Pravilniku o vpisih v kataster stavb so navodila za izdelavo elaborata za vpis katastrskih podatkov, njegova vsebina in obrazci, iz katerih je elaborat sestavljen. V ZENDMPE (2000) je kataster stavb definiran in opredeljen v devetih členih. Leta 2006 je bil sprejet nov Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), ki je nadomestil ZENDMPE. ZEN odpravlja težave, pri katerih ZENDMPE ni bil usklajen z drugimi zakoni prostorske zakonodaje. Kataster stavb je v ZEN podrobneje določen – opredeljuje ga kar 25 členov, opisan je tudi postopek za evidentiranje zemljišča pod stavbo, vpis stavbe v kataster stavb in postopki za vpis sprememb v kataster stavb. V ZEN je na novo opredeljen tudi register nepremičnin (REN), evidenca, ki združuje podatke iz katastra stavb, zemljiškega katastra, zemljiške knjige in drugih evidenc in ki predstavlja osnovo za vrednotenje in obdavčitev nepremičnin v Sloveniji (ZEN, 2006).

Pred uvedbo današnje zakonodaje so se v zemljiškem katastru parcele s stanovanjsko ali drugo rabo prav tako vpisovale, le vsi njihovi atributi niso bili tako natančno definirani. Po Zakonu o zemljiškem katastru iz leta 1974 so se pozidana zemljišča klasificirala glede na vrsto rabe. Poznali so naslednje vrste rabe:

- *stanovanjska stavba (st. st.),*
- *poslovna stavba (p. st.),*
- *gospodarsko poslopje (g. posl.),*
- *garaža (gar.),*
- *funkcionalni objekt (f. obj.),*
- *spomenik (spom.),*
- *porušen objekt (por. obj.),*
- *cesta, pot, železnica,*
- *dvorišče (dv.),*
- *prodajni trg (pr. trg),*
- *parkirišče (par.),*
- *odprto skladišče (odp. skl.),*
- *odlagališče odpadkov (odl. odp.),*
- *odprti kop (odp. kop).*

Zakon o zemljiškem katastru iz leta 1974 je nadomestil ZENDMPE leta 2000 (Ferlan, 2005: str. 101). Danes so vrste rabe po šifrantu REN in katastra stavb razdeljene zelo podrobno. Poznamo pet vrst dejanske rabe zemljišč (kmetijska, gozdna, pozidana, vodna, neplodna zemljišča). Raba stavb je lahko stanovanjska ali nestanovanjska, naprej pa se ta deli v 127 različnih vrst rabe – določene in opisane so v šifrantu REN.

V preteklosti so v zvezi s katastrom stavb potekali pomembni projekti v smislu popisa prebivalstva in kasneje tudi popisa stanovanj. Prvi sodobnejši popis prebivalstva na območju današnje Slovenije je bil izveden leta 1948, kasnejši pa v letih 1953, 1961, 1971, 1981, 1991 in 2002. Za popise je bila uzakonjena tudi zakonska podlaga, in sicer Zakon o popisu prebivalstva. Po smernicah Organizacije združenih narodov naj bi se popisi prebivalstva izvajali vsakih 10 let (SURs, 2001).

Prav tako so se zbirali podatki o stanovanjih, in sicer prvič po drugi svetovni vojni, v obdobju 1949/50. Zbrani so bili za stanovanja v mestnih naseljih. Za nemestna naselja so bili zbrani le osnovni podatki o stanovanjih v okviru rednega letnega statističnega popisa živine leta 1951. V okviru popisa prebivalstva leta 1961 so bila popisana stanovanja v naseljih pretežno mestnega značaja. Če naselje ni bilo v celoti mestnega značaja, se je popisal le tisti del, ki je bil mestnega značaja. Podatki o številu stavb in stanovanjski površini so bili zbrani leto pred tem v okviru popisa kmečkih gospodarstev. Ker so bile v omenjenih popisih uporabljene različne definicije, različno število okolišev (in nenazadnje sta bila popisa izvedena v različnih časovnih obdobjih), so pri izračunu celotnega stanovanjskega sklada na dan 31. marca 1961 prišteli ocenjeno število novozgrajenih stanovanj v nemestnih naseljih v obdobju od maja 1960 do marca 1961. Od leta 1971 je popis stanovanj redno vključen k popisu prebivalstva (SURs, 2001).

Po osamosvojitvi Slovenije so bili sprejeti zakoni, ki so posegli v stanovanjsko politiko in lastninsko pravna razmerja. V stanovanjskem zakonu so bili opredeljeni vrste stanovanjskih stavb, pogoji za vzdrževanje lastninsko pravnega razmerja, upravljanje stanovanj, najemniško razmerje, gradnja in prodaja stanovanj ter pristojnosti in naloge države, občin in posameznih organizacij (Stanovanjski zakon, 1991).

### **2.2.1 Vzpostavitev katastra stavb – registrski podatki ali LREST**

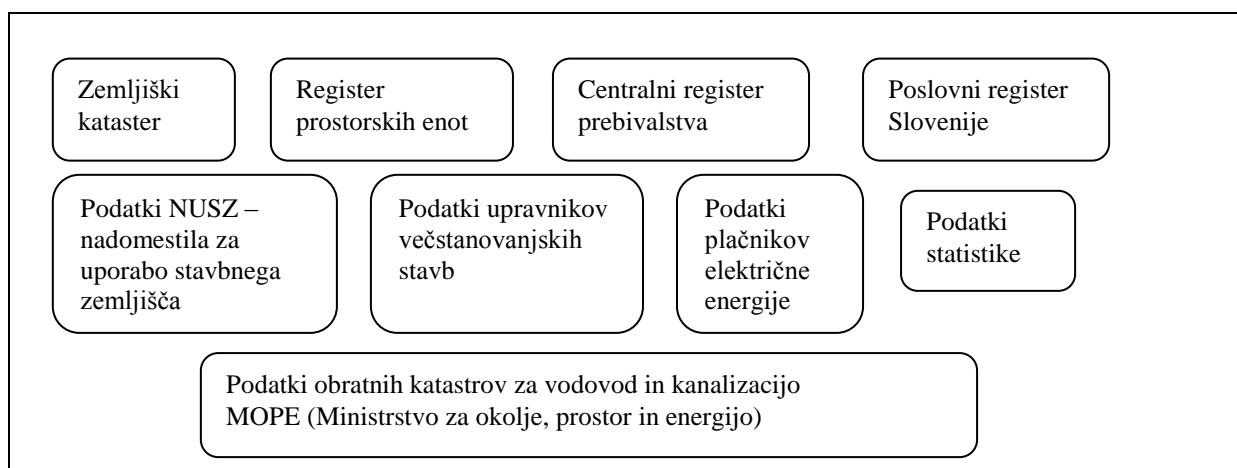
Vzpostavitev katastra stavb – registrskih podatkov ali projekt LREST – predstavlja začetek in smernice nastavitve katastra stavb pri nas. Naročnik projekta je bila GURS, izvajalec projekta pa CRC SOGEMA (Kanada) in LUZ d.d. ter podizvajalci Digi data d.o.o., Geodetski zavod Celje d.o.o, Monolit d.o.o. in Igea d.o.o. Projekt je trajal od novembra 2002 do maja 2004 (Grilc in sod., 2003).

Osnova za kataster stavb je bil fotogrametrični zajem podatkov obrisov stavb, del projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin, ki ga je sestavljalo osem podprojektov:

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

Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah je bil del podprojekta A (Zemljiški kataster in kataster stavb). Cilj tega podprojekta je bil vzpostavitev baz podatkov o stavbah in parcelah za potrebe obdavčenja nepremičnin, nadzora trga nepremičnin in kakovostnega varovanja stvarnih in drugih pravic na nepremičninah ter povezave med vzdrževalcema evidenc sodišču (zemljiška knjiga) in GURS (zemljiški kataster), kar naj bi pripomoglo h kakovostnejši izvedbi podprojektov D (Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč) in E (Razvoj sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin).

Pri zajemu podatkov so bile uporabljene različne evidence za pomoč in orientacijo (slika 4).



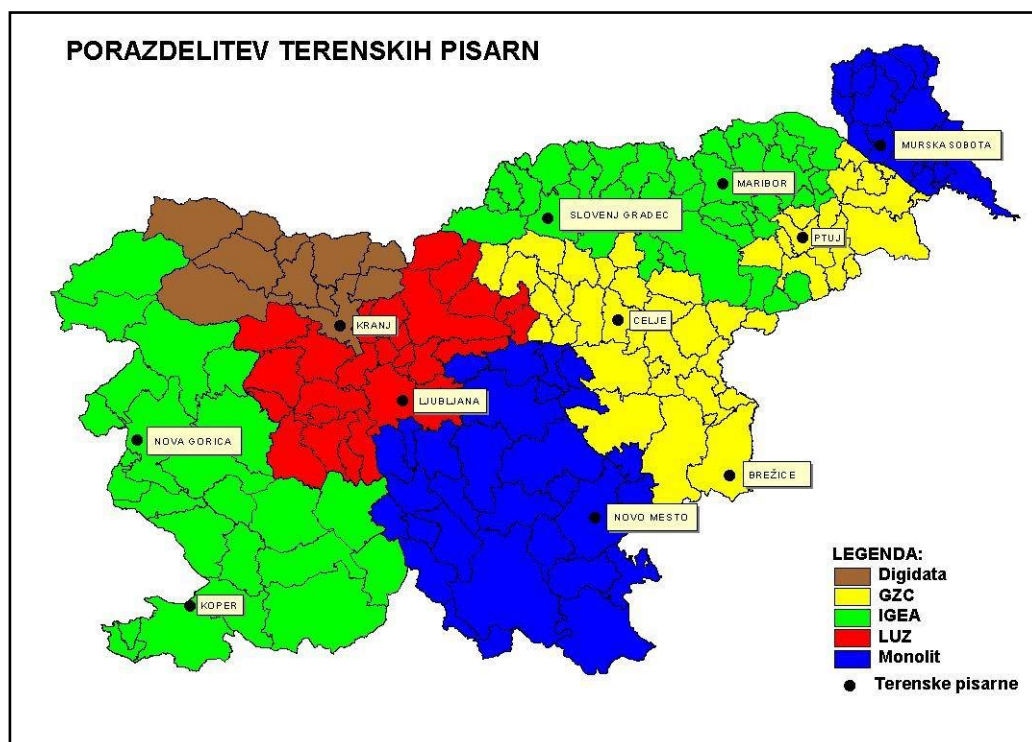
Slika 4: Podatki, uporabljeni v projektu LREST (Grilc in sod., 2003).

Pomemben vir opisnih podatkov za evidenco katastra stavb bi bil popis prebivalstva, ki so ga izvajali leta 2002, vendar teh podatkov geodetska uprava ni mogla pridobiti. Nadomestne podatke so poskušali pridobiti iz evidence za NUSZ in od upravnikov za večstanovanjske stavbe (Grilc in sod., 2003).

Organizacija projekta LREST in komunikacija med izvajalci je bila zelo kompleksna. Delo je potekalo v terenskih pisarnah po Sloveniji, ki so jih upravljala podjetja Digi data, Geodetski zavod Celje, IGEA, LUZ in Monolit. Potrebna je bila neprestana komunikacija med izvajalci projekta in obveščanje

o aktivnostih in težavah, ki so jih sproti reševali. Vzpostavljen je bil spletni portal, preko katerega so zbirali informacije in sproti reševali težave na enak način pri vseh sodelujočih. Naročnik se je strinjal, da se je kontrola kakovosti podatkov izvajala že med samim projektom in ne le na koncu, s čimer so zagotovili višjo kakovost podatkov (Grilc in sod., 2003).

Izvedbo projekta so razdelili na centralni in lokalni del. Izvajanje centralnega dela projekta je potekalo v Ljubljani, kjer so vzpostavili posebni aplikacijski in podatkovni strežnik, lokalni del projekta pa so izvajali v 12 terenskih pisarnah, razporejenih po celotni Sloveniji (na sliki 5). Vsaka od teh pisarn je bila s centralnim računalnikom v Ljubljani povezana preko povezave VPN, ki je omogočala on-line pretok podatkov in s tem delo na »živi« bazi. Znotraj vsake terenske pisarne je bilo vzpostavljeno računalniško omrežje, ki je omogočalo vzpostavitev treh ali več delovnih mest. V času najbolj intenzivne izvedbe projekta je tako delalo na projektu od 40 do 50 izvajalcev hkrati (Grilc in sod., 2003).



Slika 5: Razdelitev Slovenije na območja in terenske pisarne, ki so jih upravljal podjetja Digi data, Geodetski zavod Celje, Igea, LUZ in Monolit (Grilc in sod., 2003).

Za izvajanje obdelav in nadzora podatkov na centru so razvili posebno aplikacijo, ki je delovala nad bazo podatkov, zapisano v okolju ORACLE. Za delo v terenskih pisarnah so razvili posebno spletno aplikacijo, ki je grafične podatke črpala lokalno iz posameznega računalnika v terenski pisarni, opisne podatke pa iz centralnega strežnika v Ljubljani (Grilc in sod., 2003).

Temelj za nastavitev katastra stavb so bili zajeti fotogrametrični obrisi streh stavb, ki so prostorsko geolocirani. Na sliki 6 vidimo primer fotogrametrično zajetih stavb. Obrisi stavb, ki nosijo osnovne



podatke v zvezi s parcelo in naslovom, so iz različnih javno dostopnih evidenc dodali ostale atributne podatke o stavbah. S fotogrametričnim (stereo) zajemom stavb so pridobili podatke o legi in obliki stavbe ter višini fundusa in višini slemena, iz registra prostorskih enot hišne številke, iz zemljiškega katastra pa parcelne številke, na katerih se stavbe nahajajo, in podatke o lastnikih. Za pomoč so uporabili razpoložljive topografske podatke, državne ortofoto načrte, državne katastrske načrte, skenograme TTN 5 in TTN 10 ter grafične podlage registra prostorskih enot (Grilc in sod., 2003).



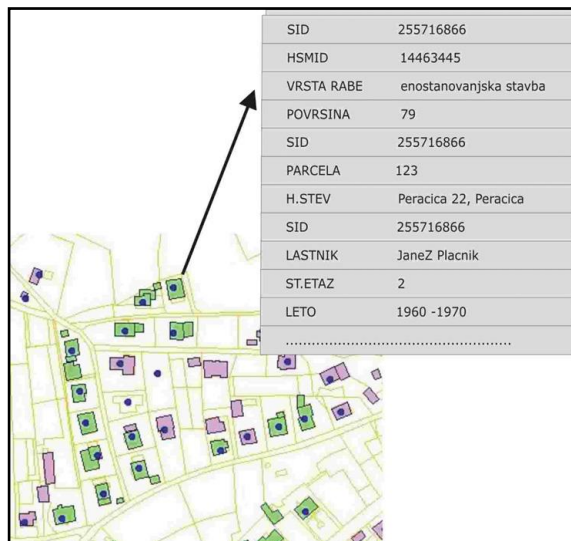
Slika 6: Fotogrametrično zajeti obrisi stavb – vhodni grafični podatki (Grilc in sod., 2003)

### 2.2.1.1 Podatkovni model LREST in metodologija določitve

Podatkovni model predstavlja celoten postopek vzpostavitve registrskih podatkov in način nadzora kakovosti podatkov. Glavni dokumenti projekta LREST so globalna metodologija in atributne kartice. Na sliki 7 vidimo uporabo atributnih kartic, na sliki 8 pa nabor atributov za stavbo. Glavna značilnost metodologije je v tem, da je bilo izvajanje projekta razdeljeno v dve fazi in da je bil nadzor nad kakovostjo na strani naročnika izveden že med samim izvajanjem projekta in ne le po oddaji rezultata, kot je bilo sprva predvideno. V prvi fazi so določevali lastnosti celotnim stavbam, v drugi fazi pa delom stavb v večstanovanjskih stavbah, verjetne lastnike in površine delov teh stavb (Grilc in sod., 2003).

Pripravljalna dela so zajemala analizo obstoječih podatkov. Glavnina težav se je nanašala na razdružene obrise stavbe glede na različne nivoje strehe, povezavo stavbe s centroidom hišnih števil, povezavo stavbe s parcelo, na kateri stavba leži, in različnih ravni kakovosti podatkov NUSZ (Grilc in sod., 2003).

ATRIBUT		ST_ETAZ - število etaž
VRSTA ATRIBUTA	stavba	
POTREBEN PODATEK PO POGODBI	stanovanjska stavba	DA
	nestanovanjska stavba z naslovom	DA
	stavba brez naslova	DA
KOLICINA	~90 000 - CB stavbe, ~1 200 000 - izračun	
OSNOVNI VIR	REST – podatki terenske identifikacije, postopkov ZEN/MP/PE REST – H2 maksimalna višina (ZSLEM), H3 višina terena (ZTEM)	
NADOMESTNI VIR	upravniki stanovanj	
POSTOPEK DOLOČITVE ATRIBUTA	Velja samo za stavbe, ki še niso vpisane v kataster stavb po ZP/PS ali ZEN. Prevzem podatkov od upravnikov stanovanj oziroma izračunano iz višine stavbe. Določiti povprečne višine nadstropij za različne vrste stavb (npr. v industrijskih stavbah je povprečna višina etaže večja kot v stanovanjskih stavbah). Izračun iz različne višin/povprečna višina nadstropja. To je podatek na gručo stavb vezan na matično stavbo, izračun iz opcije: matični poligon/najvišja stavba/povprečnejše/večji poligon. Popravek v primeru, da iz drugih virov upravniki stanovanj dobimo podatke o številu etaž.	
VREDNOST ATRIBUTA	x	
OPIS VREDNOSTI	Skupno število etaž v stavbi	
KVALITETA	Atributna natančnost: ±2 etaže, 60-70 % Medetaž in etaž pod zemljo ne štejemo v to kvaliteto.	
KONČNA KONTROLA KVALITETE	Interna kontrola: kontrola na podlagi podatkov SURS za stanovanjske stavbe (povprečje v popisnem okolju) Končna kontrola: Naključna kontrola določenega števila stavb na terenu	
OPOMBE	Pravilnik o vpisu v kataster stavb: 12. člen (število etaž) Etaže se oštevilčijo z zaporednimi števkami od najnižje ležeče etaže stavbe navzgor. Medetaže se oštevilčujejo kot etaže.	



SID	255716866
HSMID	14463445
VRSTA RABE	enostanovanjska stavba
POVRSINA	79
SID	255716866
PARCELA	123
H.STEV	Peracica 22, Peracica
SID	255716866
LASTNIK	Janež Placnik
ST.ETAZ	2
LETO	1960 -1970

Slika 7: Atributne kartice (Grilc in sod., 2003) Slika 8: Nabor atributov za stavbo (Grilc in sod., 2003)

Pri zajemanju fotogrametričnih obrisov stavb so zajeli vse stavbe, ki so bile razpoznavne na letalskih posnetkih. Kasneje so ugotovili, da so določene stavbe, ki so bile zajete ločeno, med seboj neločljivo povezane (npr. hiša in pripadajoča garaža na isti parceli – zaradi različne višine sta bila po pravilih zajeta dva objekta). Ko je šlo za stavbe, ki imajo istega lastnika in ki ležijo na isti parceli, so te stavbe obravnavali kot enovit obris. Na ta način so poskušali preveriti vse stavbe v Sloveniji, s tem pa tudi centroide hišnih števil. Pri pregledovanju stavb so iz začetnih 1.400.000 prišli na 1.190.000 stavb. Za vsako stavbo je bilo potrebno pregledati tudi pravilno povezavo z zemljiškim katastrom – torej s pravo parcelno številko parcele, na kateri stavba stoji (Grilc in sod., 2003).

### Prva faza obdelave

V prvi fazi obdelave zajema so vsem stavbam določili naslednje atribute:

- vrsta rabe stavbe,
- leto izgradnje (poslovne in industrijske stavbe),
- material konstrukcije (poslovne in industrijske stavbe),
- število etaž.

Ta faza obdelave je potekala v mesecih marec, april in maj 2003 v terenskih pisarnah izvajalca. Vsaka katastrska občina je bila na centru najprej avtomatsko obdelana. Stavbe so bile razvrščene v tri razrede glede na kakovost določitve in tako tudi grafično prikazane z različnimi barvami glede na namembnost in z različnimi obrobami glede na natančnost avtomatske določitve. Operaterji v terenskih pisarnah so

stavbe v razredu 1 in 2 samo pregledovali in potrjevali, stavbam v razredu 3 pa so morali ročno določevati namembnost. Za izvajanje teh povezav in odločanje so imeli na razpolago vse razpoložljive zbirke podatkov, vezane na konkretno lokacijo, in poznavanje okolja, ki ga je posamezna terenska pisarna pokrivala. Posamezne problematične primere, predvsem pri poslovnih in industrijskih stavbah, so pregledali tudi na osnovi terenskega ogleda, ki so ga izvajali lokalni partnerji – izvajalci geodetskih storitev (Grilc in sod., 2003).

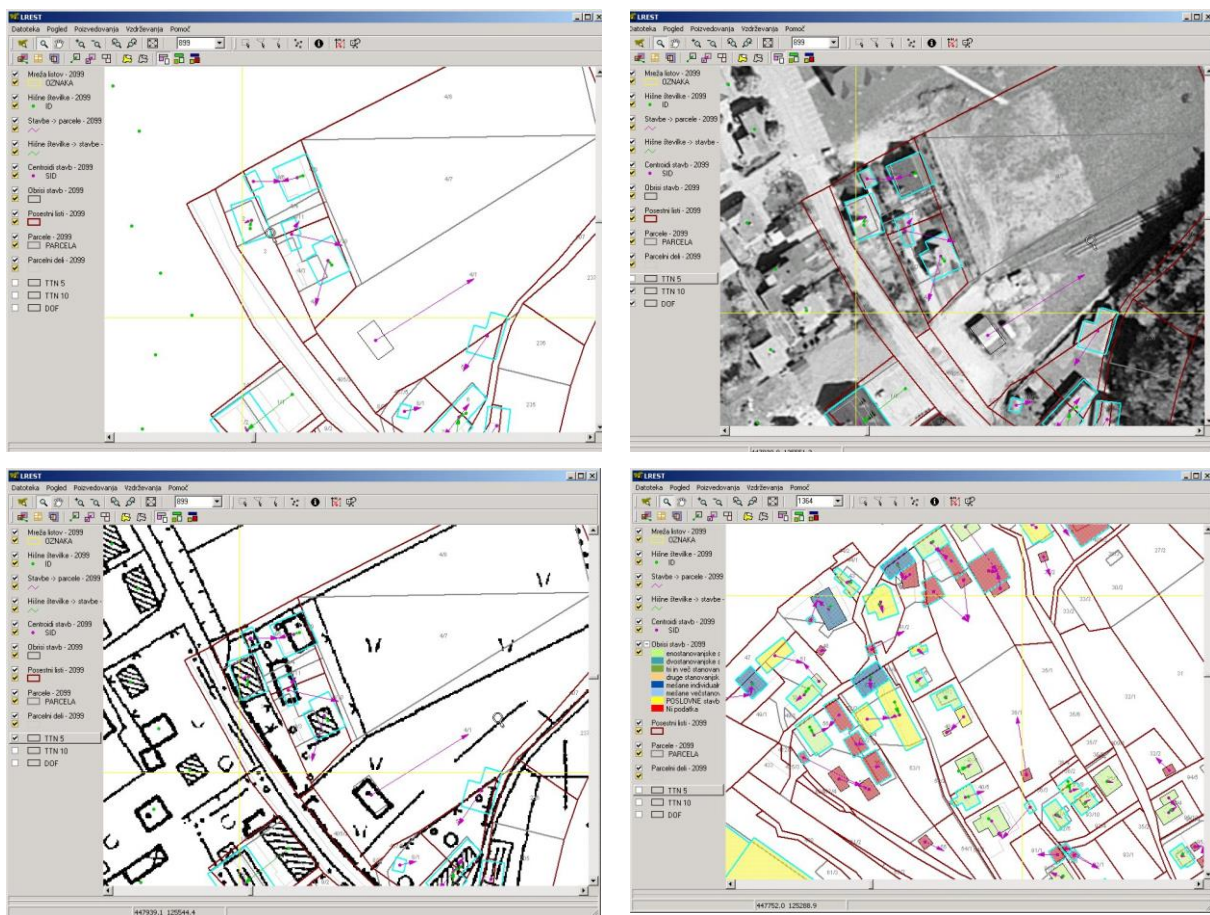
### **Druga faza obdelave**

Glavnino dela v drugi fazi je predstavljalo določevanje delov stavb, površine delov stavb in njihovih verjetnih lastnikov. Lokalno poznavanje terena ima v tej fazi manjšo vlogo, saj je omenjene atributne podatke težko pridobiti na osnovi terenskega ogleda ali pa jih sploh ni možno pridobiti brez vstopa v stavbo. Zato so bili razpoložljivi podatkovni viri edina prava osnova za določitev delov stavb, površine in verjetnih lastnikov (slika 9). Osnovni vodili pri prilagajanju metodologije druge faze sta bili ponovljivost in sledljivost. Razlog za tako odločitev je kvalitativno spreminjanje virov podatkov (npr. evidenca NUSZ se dopolnjuje in izpopolnjuje) in vključevanje manjkajočih virov podatkov (podatki upravnikov večstanovanjskih stavb). S tem je metodologija omogočala, da kadarkoli med projektom ali kasneje določanje ponovimo z novimi posodobljenimi podatki in na temelju jasnih pravil določanja dobimo boljši in kvalitetnejši rezultat (Grilc in sod., 2003).

Za vsak tip stavbe so po vnaprej dogovorjeni klasifikaciji sestavili model obdelave, ki glede na razpoložljivost vhodnih virov natančno določa, na kakšen način in iz katerega vira bodo črpali podatke za posamezen atribut. Da takšna metodologija velja enako za vse primere oz. modele, je potrebna predhodna klasifikacija in vrednotenje virov podatkov. V primeru metodologije druge faze je veljala naslednja hierarhija podatkovnih virov:

- podatki upravnikov večstanovanjskih stavb,
- podatki NUSZ – nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,
- podatki zemljiškega katastra,
- podatki centralnega registra prebivalstva,
- podatki poslovnega registra Slovenije,
- podatki o plačnikih električne energije (le kontrolni vir in ne osnova za polnjenje podatkov).

Glede na široko razpoložljivost vhodnih podatkovnih virov so na osnovi zgornje hierarhije uporabili najboljše podatkovne vire in tako dosegli prvi zastavljeni cilj – sledljivost modela. Model omogoča, da natančno rekonstruiramo, kateri vir podatkov je bil uporabljen za določitev posameznega atributa in na kakšen način. Hkrati pa omogoča tudi ponovljivost določitve z istimi ali novimi podatkovnimi viri (Grilc in sod., 2003).



Slika 9: Uporabniški vmesnik programa LREST (Grilc in sod., 2003)

Takšna centralna obdelava podatkov generira tudi številne problematične primere, kjer so osnovni viri podatkov za isto stavbo v medsebojnem nasprotju ali se celo izključujejo. Vse takšne primere ali samo opozorila oziroma napotila na pregled avtomatske določitve so izvajalci v terenskih pisarnah pregledali in po potrebi popravili določitev namembnosti stavbe oz. njene vrste rabe, s tem pa so jo uvrstili tudi v drugo fazo določevanja atributov (Grilc in sod., 2003).

### 2.2.1.2 Preverjanje kakovosti zajema podatkov

Postopke pri izvajanju notranjega nadzora bi lahko razdelili na neodvisne formalne kontrole in vsebinske kontrole. V ta namen so v proces kontrole podatkov uvedli več kontrolnih točk. Neodvisne formalne kontrole so bile vključene v različne faze projekta. Eno najpomembnejših kontrol so izvedli na začetku projekta s kontrolo vhodnih podatkovnih virov. Rezultati nadzora so dali jasne usmeritve za nekatere spremembe in ukrepe, ki jih je bilo v projektu treba izvesti, da so izboljšali kakovost vhodnih podatkov in s tem tudi kakovost končnega rezultata. Nekatere analize teh virov so izvajali tudi v kasnejših fazah projekta (predvsem na podatkovnem viru hišnih številok), kjer so tudi z uporabo analiz GIS (geografski informacijski sistem) dobili usmeritve za dodaten pregled nekaterih primerov, ki so jih z analizami identificirali kot problematične (Grilc in sod., 2003).



Pri snovanju navodil za izvajanje notranjega vsebinskega nadzora so zasledovali naslednje cilje:

- vse aktivnosti v procesu izvajanja nadzora morajo biti dokumentirane in sledljive,
- vsi popravki morajo biti evidentirani,
- razumevanje in interpretacija vsebinskih problemov morata biti na celotnem območju Slovenije enaka.

Temeljna enota vsebinskega nadzora je bila katastrska občina, znotraj katere je bil naključno izbran vzorec stavb za kontrolo. Na izvajalski strani so notranji nadzor opravljali vodje terenskih pisarn na 10 % vzorcu, na naročnikovi strani pa izvajalci nadzora na območnih geodetskih upravah na naključnem 5 % vzorcu, ki so ga po potrebi dodatno povečevali. Sistem nadzora kakovosti pri naročniku je po končanem vsebinskem pregledu predvidel tudi zaključne systemske kontrole celovitosti baze, ki so jih izvajali z neodvisnim programskim orodjem po končni oddaji pogodbenega dela (Grilc in sod., 2003).

### **2.2.1.3 Sklepne ugotovitve ob zaključku projekta LREST**

Slovenija je s projektom LREST pridobila prve obrise nove državne evidence. Projekt je identificiral in analiziral množico že obstoječih podatkovnih zbirk z različnimi podatki o stavbah, jih sistematično uredil in na osnovi lokalnega poznavanja terena povezal z grafično predstavitevjo stavb v državnem koordinatnem sistemu. Vsi razpoložljivi podatki o stavbah so bili zbrani na enem mestu (Grilc in sod., 2003).

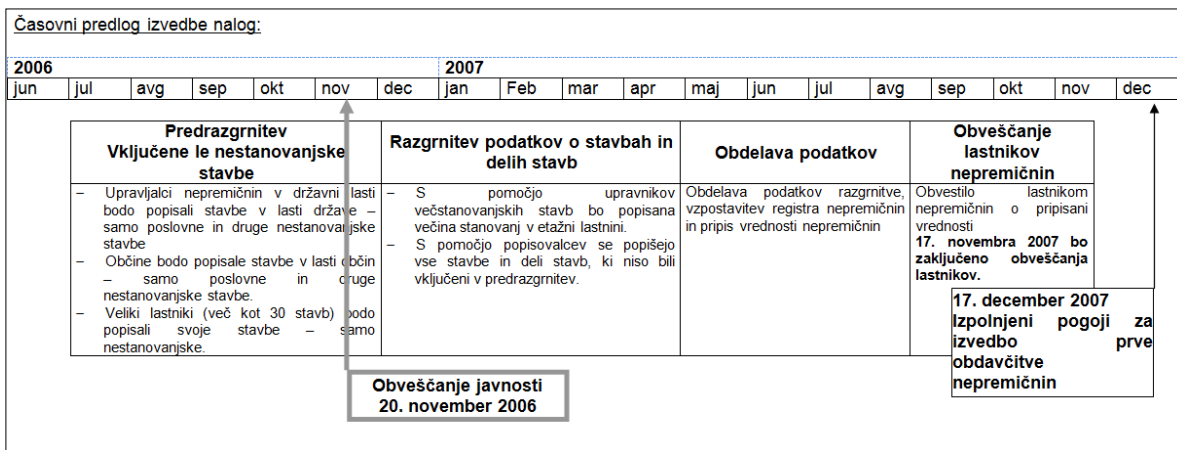
Dve leti po zaključku projekta je bil sprejet nov Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006). Ta je predvidel izvedbo razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb, to je stanovanjih, poslovnih prostorih in vseh drugih delih. Stavbe in deli stavb so evidentirani v katastru stavb, vendar ne vsi v taki obliki in na tak način, ki bi bila primerna kot podlaga za izvedbo množičnega vrednotenja in kasneje obdavčenja nepremičnin. Zato je GURS decembra 2006 začela s popisom nepremičnin v skladu s Programom razgrnitve in obdelave podatkov v stavbah in delih stavb, ki ga je dne 6. 7. 2006 sprejela Vlada Republike Slovenije. Spremenjen in dopolnjen Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb je vlada Republike Slovenije sprejela 22. 2. 2007 (GURS, 2007).

## 2.2.2 Projekt razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb

Z razgrnitvijo podatkov o stavbah in delih stavb so bili izpolnjeni pogoji za vzpostavitev registra nepremičnin (REN), ki služi kot osnovna podatkovna baza za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Ugotovili so, da so bili podatki v katastru stavb nepopolni in v mnogih primerih niso izkazovali dejanskega stanja. S popisom nepremičnin so pridobili manjkajoče in kakovostnejše podatke, ki so jih vpisali v kataster stavb in REN in s tem vzpostavili evidenci. Prav tako so s številkami stanovanj dopolnili Centralni register prebivalstva (CRP). Pripravo, organizacijo in izvedbo razgrnitve je izvedla geodetska uprava s sodelovanjem ministrstva, pristojnega za vodenje registra prebivalstva, in izvajalcev. GURS je pripravil podatke, ki jih je vodil v katastru stavb, zemljiškem katastru, registru prostorskih enot in drugih evidencah, ter natisnil popisne obrazce. Pred začetkom razgrnitve so morali upravniki označiti stanovanjske enote in poslovne prostore. Razgrnitev je potekala na terenu s popisovalci. Ti so morali popisati vse stavbe in dele stavb, ki so bile v lasti enega lastnika. Izpolnjene obrazce so lahko udeleženci dali popisovalcu ali jih sami poslali na GURS. Podatke, pridobljene s popisom, so evidentirali v registru nepremičnin in katastru stavb (Vlada RS, 2006).

Popis nepremičnin je bil razdeljen v več faz (GURS, 2006a):

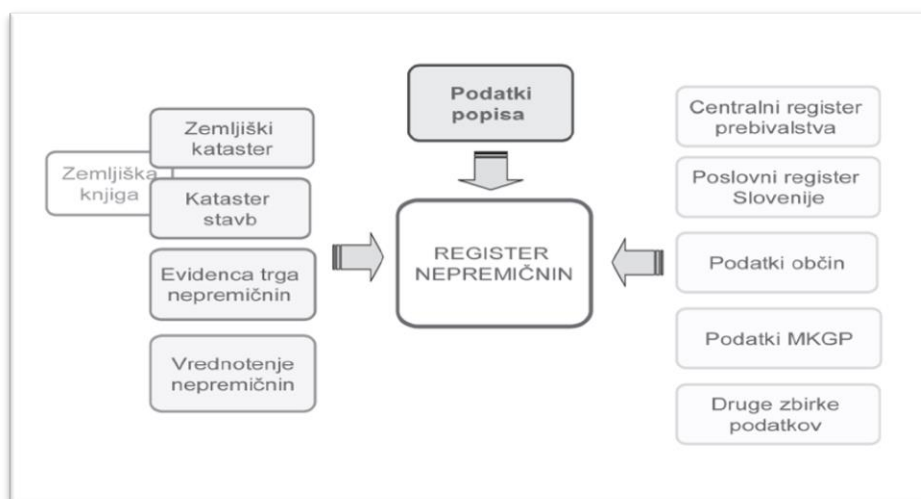
- priprava projekta popisa nepremičnin – priprava podatkov, metodologija,
- informiranje javnosti,
- vodenje projekta – projektna pisarna, služba za pomoč udeležencem popisa nepremičnin,
- služba za kakovost,
- izobraževanje popisovalcev, inštruktorjev, službe za pomoč,
- popis nepremičnin – predpopis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



Slika 10: Časovni pregled razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb (Vlada RS, 2006)

Z 21. 12. 2007 se je zaključilo evidentiranje nepopisanih nepremičnin (slika 10), kjer so zagotavljali pomoč lastnikom pri izvedbi evidentiranja stavb in delov stavb na enak način, kot je bila v popisu nepremičnin. Kasneje je bil vpis podatkov v uradne evidence GURS možen z rednimi postopki v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin – ZEN (GURS, 2007).

V skladu z ZEN (Uradni list RS, št. 47/06 in Odločba ustavnega sodišča 65/2007) se je na območju Republike Slovenije vzpostavil REN kot večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah, ki naj bi odražal dejansko stanje nepremičnin v naravi (slika 11). S povezovanjem nepremičninskih evidenc ter izboljšavo kakovosti in popolnosti nepremičninskih podatkov so želeli zagotoviti skupno osnovo oziroma jedro nepremičninskih evidenc (Rotar, 2008), predvsem v davčne namene in podporo resornim politikam.



Slika 11: Vir podatkov za Register nepremičnin (Rotar, 2008)

Vzpostavitev REN naj bi po predvidevanjih prinesla cenejše resorne in državne statistike. Večnamenska baza podatkov naj bi nadomestila tudi klasično izvajanje popisov stavb in stanovanj, velika finančna sredstva pa bi se lahko namesto za izvajanje dragih in zahtevnih klasičnih popisov uporabila za trajnejšo in večnamensko rešitev. Povezovanje z drugimi evidencami, predvsem s CRP, ki omogoča tudi vpogled v socialno ekonomsko ozadje prebivalstva v povezavi z bivalnimi pogoji, je predpogoj za učinkovito spremljanje in oblikovanje stanovanjskih statistik (Slovenija jutri, 2013).

Drug vidik vzpostavitve registra nepremičnin je bil podan v revizijskem poročilu računskega sodišča, v katerem so revidirali smotrnost izvajanja dejavnosti GURS za REN v obdobju od 1. 1. 2006 do 9. 12. 2010. Računsko sodišče je ocenilo delovanje GURS kot uspešno, vendar neučinkovito. Poslovanje je preseglo predviden časovni okvir za 62,7 % in finančni okvir za 56,3 % od načrtovanega.

Prav tako so ocenili naslednje (Računsko sodišče, 2011):

- da obstaja tveganje, da v popisu nepremičnin niso bile evidentirane vse nepremičnine,
- da so pri vzpostavitvi REN obstajala neustrezno obvladana tveganja glede točnosti in natančnosti podatkov, ki so se prevzemali iz izvornih evidenc (podatki zemljiškega katastra in podatki o namenski rabi prostora), glede točnosti podatkov pri njihovi obdelavi in vnosu v register in točnosti posredovanih podatkov o nepremičninah od lastnikov ali uporabnikov nepremičnin (namerno ali pomotoma),
- da pri vzdrževanju REN obstajajo neustrezno obvladana tveganja, povezana s točnostjo in ažurnostjo podatkov, ki se prenašajo iz javnih in drugih evidenc (zemljiška knjiga, podatki o namenski rabi prostora in spravi lu lesa), glede podatkov o nepremičnini, ki jih sporočajo lastniki ali uporabniki nepremičnin, ker se množično vzdrževanje podatkov, s katerim bi sistematično preverjali ter po potrebi spreminjali podatke v registru, izvaja v zelo omejenem obsegu,
- da v REN ni evidentiranih 17 podatkov, ki jih določajo pravne podlage, obenem pa je evidentiranih pet podatkov, ki jih pravne podlage ne določajo,
- da je v REN 15,4 % zapisov o lastnikih napačnih, saj ne vsebujejo podatkov o lastniku, ki bi omogočili njegovo identifikacijo, oziroma je delež lastništva nepremičnine enak nič,
- da je GURS spreminjala podatke o lastnostih nepremičnin zgolj na podlagi predvidevanj o dejanskem stanju in ne na podlagi izvedenih terenskih ogledov ali uporabe vprašalnika,
- da 77.808 nepremičninam (1,3 % vseh nepremičnin) zaradi pomanjkljivih podatkov ni bilo mogoče pripisati vrednosti.

Ker je zemljiški kataster pomemben vir podatkov REN, je pomembna tudi kakovost njegovih podatkov. V letih 2003 in 2007 sta bili izvedeni dve analizi kakovosti podatkov zemljiškega katastra. V analizah, ki ju je izvedel zunanji izvajalec, so preverjali lokacijsko natančnost ter ujemanje atributnih in grafičnih podatkov, pri čemer metodologiji izvedbe obeh analiz nista bili enaki. Ocena kakovosti podatkov prve analize, ki je vključevala položajno natančnost in posodabljanje (ažurnost) podatkov, je pokazala, da je imelo skoraj 40 % površin v Republiki Sloveniji zadovoljivo kakovost digitalnih katastrskih načrtov, približno 35 % površin je imelo srednjo kakovost, medtem ko je imelo nekaj manj kot 25 % površin digitalne katastrske načrte slabe ali zelo slabe kakovosti. Zanje je bilo ocenjeno, da je edina rešitev v novi izmeri (Računsko sodišče, 2011).

Zaradi navedenih ugotovitev o kakovosti podatkov, ki so jih prenesli iz zemljiškega katastra v Register nepremičnin, obstaja tveganje, da podatki o parcelah v REN ne odražajo dejanskega stanja v naravi. Teh podatkov tudi niso zbirali oziroma preverjali s popisom nepremičnin, saj so bili v popis zajeti le stavbe in deli stavb. Za stavbe, ki niso bile vpisane v kataster stavb, so se prevzeli podatki iz popisa nepremičnin, za ostale stavbe pa so bili v REN vpisani podatki, prevzeti iz katastra stavb, ter dopolnjeni s podatki iz popisa nepremičnin (če so bili pridobljeni). Kataster stavb je nepopoln, saj



je vanj vpisanih 524.844 stavb in delov stavb, kar predstavlja le 17,8 % vseh, ki so vpisane v REN. Lastniki oziroma investitorji so namreč dolžni vpisati novogradnjo v kataster stavb šele od leta 2003 (Računsko sodišče, 2011).

O kakovosti podatkov REN o lastništvu in deležu lastništva so ugotovili, da v registru pri 13,1 % zapisov ni mogoče pridobiti veljavnih podatkov o lastnikih iz zgoraj naštetih evidenc. Največji delež napačnih zapisov predstavljajočasne matične številke pravnih oseb oziromačasne EMŠO, ki jih na izpostavah GURS v register zapišejo, če nimajo veljavne matične številke (1.197.146 zapisov). Ugotovili so tudi, da poleg začasnih matičnih števil, pri katerih je že iz zapisa razvidno, da ne predstavljajo veljavnih matičnih števil, tudi več kot odstotek ali 101.412 ostalih zapisov o matičnih številkah ni veljavnih. Pri preverjanju zapisov, kjer je mogoče identificirati lastnika nepremičnine (86,9 % vseh zapisov), so ugotovili še, da je delež lastništva enak nič pri 235.922 zapisih, kar predstavlja 2,4 % vseh zapisov o lastnikih. Na Geodetski upravi so pojasnili, da za te primere nimajo podatkov o lastništvu; razloga za to sta, da delež lastništva ni določen v zemljiški knjigi ali da stranka v popisu tega podatka ni posredovala (Računsko sodišče, 2011).

O popolnosti in kakovosti REN ocenjujejo, da težave pri vzpostavitvi in vzdrževanju registra vplivajo na popolnost in kakovost podatkov v njem (Računsko sodišče, 2011). Gre za:

- tveganje, da pri zajemu podatkov in popisu nepremičnin niso identificirali in zato tudi ne evidentirali vseh nepremičnin;
- netočnost in nenatančnost zemljiškega katastra, katerega podatkov pri popisu nepremičnin niso preverjali;
- veliko število nepremičnin, ki niso vpisane v kataster stavb (vpisanih je le 17,8 odstotka vseh stavb in delov stavb), pri katerih obstaja tveganje, da so podatki v REN manj kakovostni;
- tveganje zaradi neažurnega podajanja predlogov za vpis v zemljiško knjigo in neažurnosti samega vpisa sprememb podatkov o lastnikih;
- težave glede točnosti in ažurnosti podatkov o namenski rabi;
- težave glede ažurnosti podatkov o spravi lesa;
- tveganje glede točnosti in ažurnosti posredovanih podatkov o nepremičninah od lastnikov ali uporabnikov nepremičnin in tveganje glede možnosti spreminjanja podatkov, ki so vpisani zgolj v register, iz pravih v napačne;
- težave pri obdelavi podatkov popisa nepremičnin in njihovem vnosu v REN; ter
- izvajanje množičnega vzdrževanja podatkov v zelo omejenem obsegu.

Zaradi navedenih dejstev in ob upoštevanju, da množičnega vzdrževanja podatkov (s katerim bi GURS lahko preverjal in moral preverjati, ali podatki v REN odražajo dejansko stanje v naravi) v obdobju do 9. 12. 2010 niso izvajali, obstaja veliko tveganje, da podatki iz registra ne odražajo dejanskega stanja v

naravi. Ocenjeno je bilo, da je bilo na dan 15. 6. 2010 v REN 15,4 % zapisov o lastnikih napačnih, saj niso vsebovali podatkov o lastniku, ki bi omogočili njegovo identifikacijo, oziroma je bil delež lastništva nepremičnine enak nič (Računsko sodišče, 2011).

Septembra 2010 je bilo izvedeno obveščanje lastnikov o vrednosti nepremičnin. Vsi lastniki nepremičnin so prejeli na dom informativni izračun vrednosti nepremičnine. V brošuri, ki jo je izdal GURS, so bili pojasnjeni vsi faktorji, ki vplivajo na izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Lastniki so imeli možnost, da javijo napake ali spremembe pri vpisanih podatkih. Posplošena tržna vrednost nepremičnin je bila izračunana na osnovi modelov množičnega vrednotenja.

Na GURS so vzpostavili so modele vrednotenja, vrednostne cone in vrednostne ravni. Vrednostne cone predstavljajo vpliv lokacije na vrednost nepremičnine, vrednostne ravni s pripadajočimi vrednostnimi tabelami pa odražajo, kako vplivajo drugi podatki na vrednost nepremičnine v določeni vrednostni coni. Modeli vrednotenja so posebej določeni za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin, kot npr. posebej za stanovanja, posebej za stanovanjske hiše, poslovne prostore, itd. Decembra 2013 je bil sprejet nov Zakon o davku na nepremičnine (2013), ki je začel veljati 1. 1. 2014.

### **2.3 Postopek vpisa stavbe v kataster stavb**

Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe. Vlagatelj zahteve 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 (ZEN, 2006).

Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentirana v katastru stavb in so izpolnjeni pogoji za vpis, pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor gradnje tega v določenem roku ne stori, GURS predlaga prekrškovnemu organu, da ravnata po zakonu. GURS lahko v tem primeru poskrbi, da se izdelata 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, 2006).

Podatki o stavbah in delih stavb se vzpostavijo s prvim vpisom v kataster stavb in se vzdržujejo na zahtevo lastnika zemljišča, stavbe ali dela stavbe, po uradni dolžnosti ali s prevzemom registrskih podatkov. V kataster stavb se vpišejo podatki po uradni dolžnosti na podlagi vpisa stavbe v zemljiško knjigo ali elaborata za prvi vpis stavbe v kataster stavb, kadar so posamezni deli že vpisani po ZPPLPS (Ferlan, 2005).

Prevzete podatke je potrebno predhodno obvezno dopolniti z ogledom na terenu, da zadostijo vpisu v kataster stavb glede na ZEN (2006) in Pravilnik o vpisih stavb v kataster stavb (2007). K zahtevi za prvi vpis v kataster stavb se doda gradbeno dovoljenje ali izjava, da je objekt zgrajen pred letom 1967, in elaborat za vpis stavbe v kataster stavb. Za izdajo gradbenih dovoljenj je pristojna upravna enota, za preverjanje, ali je bil objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, pa gradbena inšpekcija. Geodetsko ali projektantsko podjetje mora zagotoviti, da je stavba vpisana v kataster stavb skladno s stanjem na terenu v času, ko se vpis izvede (ZEN, 2006).

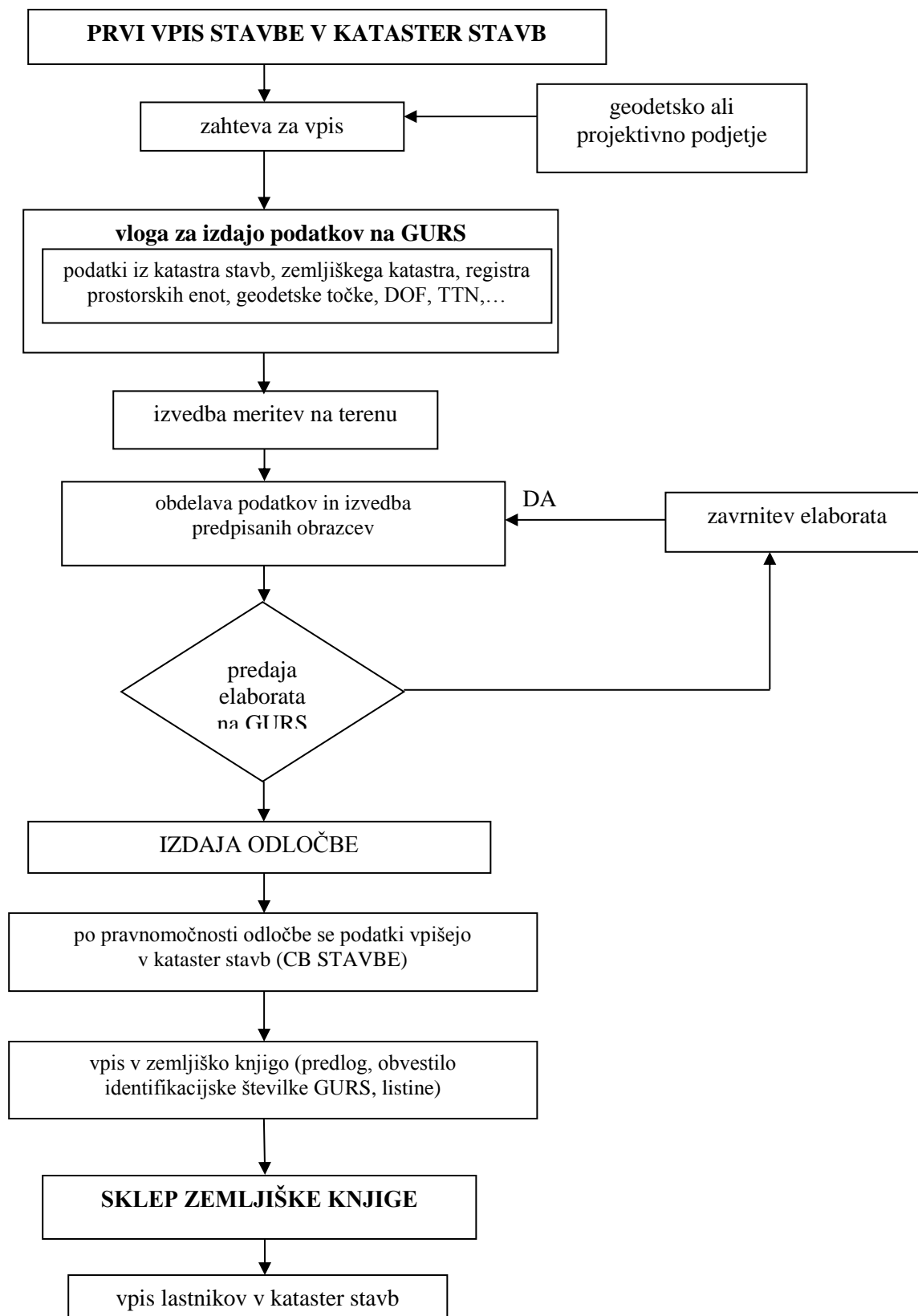
#### **2.4 Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb**

Za vpis ali spremembo podatkov v katastru stavb so predvideni elaborati, ki zajemajo vse vrste vpisov in sprememb, ki se lahko izvedejo na posamezni stavbi ali delu stavbe. Elaborati sprememb se izvedejo za:

- združitvev ali delitev stavb ali dela stavb,
- izločitev in priključitev prostorov iz dela stavbe,
- vpis novega dela stavbe,
- izbris novega dela stavbe ali cele stavbe,
- spremembo dejanske rabe.

Posamezen elaborat je potrebno izdelati na predpisanih obrazcih in ga predati na GURS v papirni in v digitalni obliki. V digitalni obliki je treba predati vse datoteke v predpisanih oblikah zapisa GURS. Sočasno se z elaboratom vloži tudi zahteva za določitev hišne številke in naslova stavbi v registru prostorskih enot. GURS lahko po uradni dolžnosti spremeni številko stavbe ali dela stavbe. V tem primeru se dosedanje številke stavbe ali delov stavbe ne smejo ponovno uporabiti (Ferlan, 2005).

Stavbam in delom stavb se za potrebe vzpostavitve in vodenja katastra stavb določi identifikacijska oznaka. Posamezni deli se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe. Lastnik ali najemnik mora označiti stanovanje ali bivalno enoto in druge prostore s številko enote. Številko stanovanja ali drugega prostora se namesti v obliki tablice nad ali ob vhodna vrata stanovanja ali drugega prostora. Če ima stavba upravnika, oštevilčenje in označevanje opravi upravnik (SZ, 2003: 7. člen).



Slika 12: Potek postopka prvega vpisa stavbe v kataster stavb (Ferlan, 2005)

Za stavbe, ki še nimajo identifikatorja, na geodetski upravi izvedejo rezervacijo številke stavbe, ki je vezana na določeno časovno obdobje. V elaboratu za prvi vpis stavbe morajo biti deli stavb že oštevilčeni ob upoštevanju predhodnega oštevilčenja delov stavb iz etažnih načrtov po ZPPLPS. Podatke o lastnikih pridobijo na zemljiški knjigi, če je bil že izveden vpis po eni izmed prejšnjih zakonodaj, ali pa vpišejo verjetne lastnike. Elaborat izdelata geodetsko ali projektantsko podjetje in mora biti potrjen s strani odgovornega geodeta (ali projektanta) z identifikacijsko številko pri IZS in s podpisom. Po izvedenem vpisu GURS obvesti lastnike stavbe ali delov stavbe o opravljenem vpisu, prav tako obvesti pristojno zemljiškknjižno sodišče glede določitve ali spremembe identifikacijske številke dela stavbe ter površine dela stavbe, ki se izvrši po opravljenem vpisu (Ferlan, 2005). Potek prvega vpisa stavbe v kataster stavb je prikazan na sliki 12.

Elaborat za prvi vpis stavbe v kataster stavb se izdelata po predpisanih obrazcih, in sicer:

- Ovitek elaborata – **obrazec K-0**,
- Podatki o stavbi – **obrazec K-1**,
- Načrt stavbe – **obrazec K-2**,
- Načrt etaže – **obrazec K-3**,
- Podatki o delih stavbe – **obrazec K-4**,
- Prostor in uporabna površina – **obrazec K-5**,
- Sprememba podatkov o stavbi in delu stavbe – **obrazec K-6**,
- Preoštevilčba – **obrazec K-7**.

### Ovitek elaborata – K-0

Na ovitku so navedeni vsi bistveni podatki vsebine elaborata (slika 13).

OBRAZEC K-0		
Elaborat		
Katastrska občina		
Številka stavbe		
<b>Podjetje, ki je elaborat izdelalo</b>		
Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja	
<b>Elaborat potrjuje</b>		
Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Konec obrazca K-0		

Slika 13: Ovitek elaborata

Vpiše se vrsta elaborata, katastrska občina, številka stavbe, ime in identifikacijska številka podjetja, ki je elaborat izdelala, potrditev odgovorne osebe in število strani elaborata.

### Podatki o stavbi – K-1

Povezavo z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot predstavlja obrazec K-1 (slika 14). Vpiše se številka parcele ter ime in šifra katastrske občine. Stavba ima lahko hišno številko in ta se vpiše skupaj z naslovom iz registra prostorskih enot. Vpišejo se vse tri višine stavbe in podatki o številu etaž in številki pritlične etaže.

PODATKI O STAVBI		OBRAZEC K-1	
Številka stavbe: _____		Datum: _____	
Podatki o parcelah			
Katastrska občina		Parcela	
Ime	Šifra		
Naslov stavbe			
Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Višine stavbe			
Najnižja točka (H1)			
Najvišja točka (H2)			
Karakteristična višina (H3)			
Podatki o etažah v stavbi			
Število etaž			
Številka pritlične etaže			
Konec obrazca K-1			

Slika 14: Obrazec K-1

### Načrt stavbe – K-2

Legra in oblika stavbe je opredeljena v obrazcu K-2 s tlorisom zunanjšega obrisa stavbe. Tloris se izdelava v merilu 1:200 ali 1:500 ali 1:1000 skupaj z seznamom koordinat posameznih točk na obodu tlorisa, ki se oštevilčijo od 1 naprej. Izriše se prerez stavbe po posameznih etažah, ki se označijo s številkami. Na skici se označijo vhod v stavbo in vse točke, na katere se nanašajo višine. To je nadmorska višina najnižje točke stavbe v najnižji etaži (H1), najvišja točka stavbe na strehi ali terasi (H2) in karakteristična višina stavbe na površini zemljišča, kjer je vhod v stavbo (H3).

### Načrt etaže – K-3

Za vsako etažo posebej se izriše načrt. V prerezu stavbe se označi etaža, za katero je izdelan načrt. Na tlorisu se prikažejo deli stavb in se označijo s številkami delov stavb. Če je del stavbe sestavljen iz prostorov, ki se nahajajo v več etažah, se ti prostori prikažejo in oštevilčijo v več etažah.

### Podatki o delih stavbe – K-4

Podatki o delih stavbe so: številka dela stavbe, številka stanovanja ali poslovnega prostora, številka etaže, dejanska raba dela stavbe, površina in uporabna površina dela stavbe ter naslov dela stavbe, če ima stavba določeno hišno številko (slika 15).

PODATKI O DELIH STAVBE						OBRAZEC K-4
Številka stavbe:				Datum:		
Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka
Konec obrazca K-4						

Slika 15: Obrazec K-4

### Prostori in uporabna površina – K-5

Vpišejo se prostori, vrste prostorov, njihova površina in uporabna površina. Vpiše se površina in uporabna površina kot vsota vseh prostorov delov stavbe.

### Sprememba podatkov o stavbi in delu stavbe – K-6

V obrazec K-6 se vpiše številka stavbe in dela stavbe, za katero se izvaja sprememba, število etaž, število pritlične etaže in dejanska raba dela stavbe, ki se spreminja.

### Preštevilčba stavb, delov stavb, številke stanovanja ali poslovnih prostorov – K-7

V obrazec K-7 (slika 16) se označi in vpiše šifro katastrske občine in številko stavbe ali dela stavbe starega in novega stanja posebej. Preštevilčba stanovanj ali poslovnih prostorov se prikaže tako, da se navedejo številke stanovanj ali poslovnih prostorov pred in po oštevilčbi.

PREŠTEVILČBA					OBRAZEC K-7
<b>Preštevilčba stavb</b>					
Datum:					
Staro stanje		Novo stanje		Opombe	
Šifra katastrske občine	Številka stavbe	Šifra katastrske občine	Številka stavbe		
<b>Preštevilčba delov stavbe</b>					
Številka stavbe:			Datum:		
Številka dela stavbe		Opombe			
Staro stanje	Novo stanje				
<b>Preštevilčba številke stanovanj in številke poslovnih prostorov</b>					
Številka stavbe:			Datum:		
Številka dela stavbe	Številka stanovanja poslovnega prostora		Opombe		
	Staro stanje	Novo stanje			
Konec obrazca K-7					

Slika 16: Obrazec K-7

## Vprašalniki

Podatke o nepremičninah lahko GURS zbira z vprašalnikom pri lastniku, uporabniku ali najemniku nepremičnine ali upravniku stavbe. Prejemnik vprašalnika mora geodetski upravi najpozneje v 30 dneh od dneva prejema poslati pravilne in popolne podatke o nepremičnini. Podatke lahko zbirajo z vprašalnikom, če v katastru stavb niso vpisani vsi podatki ali če podatki ne odražajo dejanskega stanja stavb in delov stavb v naravi. Z vprašalnikom je možno pridobiti podatke za stanovanjske in nestanovanjske stavbe. Lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe lahko tudi sam predlaga spremembo podatkov o nepremičninah v Registru nepremičnin, ki se zbirajo z vprašalnikom (ZEN, 2006).

### 2.5 Kakovost katastra stavb

Kakovost na splošno uporabljamo za označevanje dosežka ali za potrditev odličnosti nekega izdelka, usluge ali storitve. Opredelimo jo lahko kot stopnjo dovršenosti proizvoda ali usluge. Pri izdelavi in sestavi baze podatkov je kakovost zaželen cilj, ki ga lahko dosežemo le s skrbnim upravljanjem in nadzorom nad proizvodnim potekom. Zanesljivost izvedenega postopka neposredno vpliva na uporabnost baze podatkov in se posredno prenese na vrednost (Šumrada, 2005).

Tržna vrednost oziroma ekonomska vrednost prostorskih podatkov je tesno povezana z njeno kakovostjo. Kakovostnejši podatki so dražji, kar je posledica številnih dejavnikov in postopkov, ki so potrebni za pridobivanje, zajemanje, urejanje, obdelavo, posodabljanje, hranjenje, predstavitve in posredovanje (Šumrada, 2005).

#### 2.5.1 ISO standardni model kakovosti prostorskih podatkov

Standardni kakovostni model za prostorske podatke na mednarodni ravni razvija ISO TC (tehnični odbor) 211 – Geografske informacije/Geomatika. Model za kakovost opredeljujeta naslednja mednarodna standarda, ki sta leta 2003 s prevzemom postala tudi slovenska SIST standarda.

- **ISO 19113:2002 – Geografske informacije – Kakovostna načela** (angl. *Quality Principles*);
- **ISO 19114:2003 – Geografske informacije – Postopki za ocenjevanje kakovosti** (angl. *Quality evaluation procedures*).

Standardni model kakovosti po SIST (slika 17) je mogoče opredeliti z naslednjih vidikov (Šumrada, 2005):

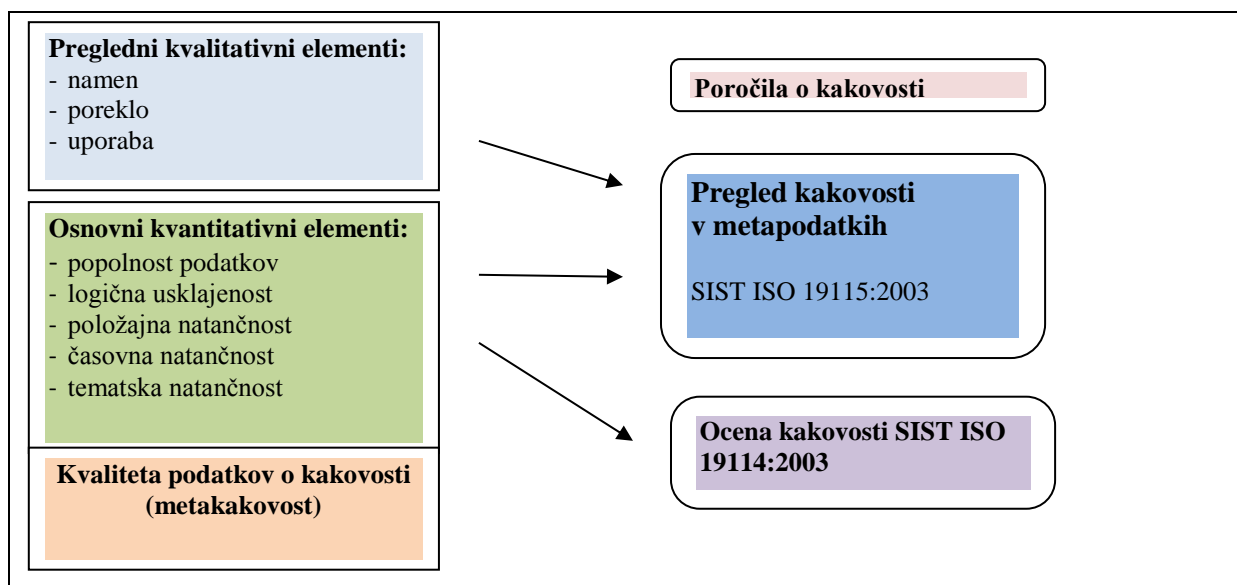
- **Popolnost** – kriterij, ki podaja prisotnost in odsotnost objektov, njihovih atributov in relacij v podatkovnem nizu ali modelu in ima podelementa izostanek podatkovnih vrednosti in nadštevilne vrednosti v atributih objektov.



- **Logična usklajenost** – kriterij, ki podaja stopnjo skladnosti med pojmovnimi in logičnimi pravili podatkovnega modela ter strukturo podatkov v podatkovnem nizu. Podelementi kakovosti so pomenska skladnost, domenska skladnost, formatna skladnost in topološka skladnost.
- **Položajna natančnost** – element kakovosti, ki podaja točnost lege v podatkovnem nizu in ima naslednje podelemente: absolutno ali zunanjo natančnost, relativno ali notranjo natančnost, mrežno točnost.
- **Časovna natančnost** – element, ki podaja točnost časovnih atributov in časovnih odnosov med njimi. Ima naslednje podelemente: točnost časovnih meritev, časovno usklajenost, časovno veljavnost.
- **Tematska natančnost** – element, ki podaja zanesljivost glede klasifikacije objektov ter točnost kvantitativnih in pravilnost kvalitativnih opisnih atributov. Ima naslednje podelemente: ustreznost klasifikacije objektov, kvantitativno točnost, kvalitativno pravilnost.

Kvalitativni elementi kakovosti so:

- namen – podaja namen sestave in izdelave podatkovnega niza,
- uporaba – podaja pregled izkušenj iz predhodne uporabe podatkovnega niza,
- poreklo – podaja vire, izvor in celotno zgodovino podatkovnega niza.



Slika 17: Standardni model kakovosti (Šumrada, 2005)

## 2.5.2 Opis kakovosti katastra stavb

### Položajna natančnost

Vse stavbe, vpisane v kataster stavb, morajo po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) od leta 2006 naprej zadostiti položajni natančnosti, kjer je zahtevana standardna natančnost 4 cm. Odgovorni geodet s svojim podpisom na elaboratu jamči za predpisano natančnost. Da bi dosegali to

natančnost, je potrebno ravnati v skladu z določili geodetske stroke in upoštevati vse smernice, da se izognemo potencialnih napak. V posameznih fazah se izračuni preverjajo in s tem se verjetnost za nastanek pogreškov manjša, verjetnost za doseganje primerne natančnosti in zanesljivosti pa poveča.

Površine prostorov se prevzamejo iz načrtov hiše ali stavbe ali se izmerijo z ročnim razdaljemerom. V elaboratu se označi, kateri način izmere je bil izbran. Izmeri se neto površine prostorov. Prostore, kjer je višina stropa nižja od 1,6 m, se šteje kot neuporabno površino in se v neto uporabno površino ne vključijo. Za nadzor površin se izvede izračun, pri katerem se od površine zunanjšega oboda stavbe, izračunane iz terenske izmere, odšteje zidove in dobi neto površine prostorov.

### Popolnost katastra stavb kot evidence v Sloveniji

Pojavi se vprašanje o številu stavb, ki so v Sloveniji evidentirane na podlagi terenske izmere oz. katastrskega vpisa. Vse stavbe so množično evidentirali v okviru projekta LREST na podlagi fotogrametričnega zajema. Del stavb je bilo v Sloveniji na zahtevo strank vpisanih tudi prek elaboratov, pri katerih so za stavbe izvedle terenske meritve. Po letu 2003 je za nove stavbe katastrski vpis obvezen – je tudi osnova za pridobitev hišne številke.

Preglednica 1: Podatki o deležu katastrsko vpisanih stavb in delov stavb na dan 4. 1. 2013 po podatkih GURS

Število katastrsko vpisanih stavb	Število vseh stavb	Delež katastrsko vpisanih stavb
80.373	1.164.834	6,9 %

Število katastrsko vpisanih delov stavb	Število vseh delov stavb	Delež katastrsko vpisanih delov stavb
573.293	1.825.776	31,4 %

Podatki so z dne 16. 5. 2013, pridobljeni iz Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS, 2013).

Preglednica 2: Podatki o številu in deležu urejenih mej (delov mej) v Sloveniji na dan 4. 1. 2013 po podatkih GURS

Število urejenih mej	Število vseh delov mej	Delež urejenih mej
2.845.460	56.909.200	5 %

Na Geodetski upravi Republike Slovenije smo pridobili podatke o vpisih v kataster stavb (preglednica1) ter o številu urejenih mej v zemljiškem katastru (preglednica 2) na dan 4. 1. 2013. Na

ta dan je bilo v Sloveniji po ZENDMPE in ZEN urejenih 2.845.460 delov parcelnih mej, kar predstavlja 5 % vseh delov mej, kar je nižji delež kot pri katastrskih vpisih stavb oz. delov stavb v kataster stavb.

### **Časovna natančnost evidence – ažurnost**

Kataster stavb je bil vzpostavljen v letu 2003. Od takrat naprej bazo podatkov o stavbah in delih stavb stalno polnijo in dopolnjujejo. Vse stavbe naj bi bile vpisane z registrskimi podatki. V primeru, ko stranke naročijo vpis stavbe v kataster stavb, je vpis izveden katastrsko in se registrski podatki zbrisejo. Tretji možen način vpisa v kataster stavb je vpis po uradni dolžnosti, ko gre za prevzem podatkov iz zemljiške knjige.

### **2.5.3 Usklajenost katastra stavb z zemljiškim katastrom in z zemljiško knjigo**

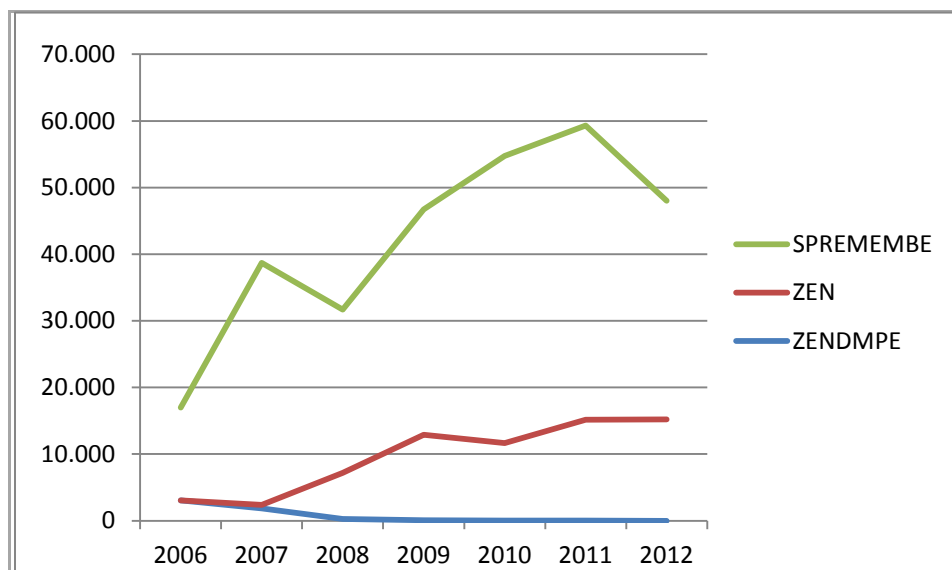
Protokol o izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb opisuje način zapisa podatkov v posamezni evidenci in postopke pri spremembah v eni od evidenc in uskladitev z drugima dvema. S tem so podatki ažurni in enotni v vseh evidencah.

### **2.5.4 Postopki vpisa stavb v kataster stavb – število postopkov**

Na GURS smo v jeseni 2013 pridobili nadalje podatke o številu postopkov in naročil za vpis stavbe v kataster stavb po letih. Postopki so razdeljeni v več sklopov, in sicer prvi vpis stavbe v kataster stavb glede na zakonodajo ter vpis sprememb. Vpis novih stavb oz. prvi vpis v kataster stavb je razdeljen v dve obdobji zaradi spremembe zakonodaje (do 2006 je veljal ZENDMPE, po 2006 ZEN).

Preglednica 3: Število vpisov v kataster stavb glede na vrsto vpisa po podatkih GURS

Leto	Postopek		
	ZENDMPE	ZEN	SPREMEMBE
2006	3037	3	13.953
2007	1834	544	36.301
2008	269	6895	24.509
2009	71	12.837	33.832
2010	5	11.636	43.117
2011	7	15.150	44.170
2012	0	15.209	32.804



**Grafikon 1:** Pregled vpisov stavb v kataster stavb glede na vrsto vpisa

Po vzpostavitvi katastra stavb je število (katastrskih) vpisov stavb ali delov stavb v kataster stavb močno naraslo, kot lahko vidimo na grafikonu 1. Kasneje se je število vpisov na letni ravni umirili, v letu 2012 je pri spremembah vpisov zaznati upad števila postopkov. Število vpisov novih stavb ali delov stavb ter sprememb od začetka obravnavanega časovnega obdobja, predvsem od leta 2008, se je povečevalo, kar je najverjetneje tudi posledica projektov, ki so se izvajali na tem področju – vzpostavitev registra nepremičnin in vrednotenje nepremičnin.

### **3 ZEMLJIŠKA KNJIGA**

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah. Za nepremičninski trg je skupaj z zemljiškim katastrom in katastrom stavb najpomembnejša evidenca, saj mora biti v njej vpisana prav vsaka nepremičnina in vsaka sprememba lastništva, če želimo pravno varstvo teh pravic. Vanjo se vpisujejo stvarne pravice, nekatere obligacijske pravice in pravna dejstva. K stvarnim pravicam štejemo lastninsko pravico, zemljiški dolg, hipoteko, služnostno pravico, pravico stavbnega bremena in stavbno pravico. Med obligacijske pravice spada zakupna pravica, najemna pravica, predkupna pravica, prepoved odtujitve in obremenitve ter posebna pravica javnega dobra. Pod pravna dejstva uvrščamo začetek sodnega postopka, zaznambo osebnih stanj in zaznambo stečaja, zaznambo vrstnega reda (za pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika se zavaruje vrstni red pridobitve lastninske pravice), odpoklic terjatve, hipotekarno tožbo, spor, izvršbo, zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve ter zaznambo izrednega pravnega sredstva. Zemljiška knjiga je pomembna za kupce in prodajalce nepremičnin, lastnike ter kogarkoli, ki se ukvarja z nepremičninami (Slonep, 2007).

#### **3.1 Načela zemljiške knjige**

Na splošno velja, da se na vse podatke, zapisane v zemljiški knjigi, lahko zanesemo, kar v pravu predstavlja načelo zaupanja. Po načelu zakonitosti velja, da sodišče opravi vpis v zemljiško knjigo šele takrat, ko so izpolnjeni vsi zakonsko predpisani pogoji. Načelo javnosti pomeni, da so podatki v zemljiški knjigi javne narave. Po načelu vpisa v zemljiško knjigo velja, da se vse pravice prenašajo, pridobivajo ali omejujejo le z vpisom v zemljiško knjigo, razen v primerih, ko je to drugače določeno. Po načelu predispozicije strank velja, da je vpis v zemljiško knjigo možen le ob predhodnem predlogu stranke. Načelo vrstnega reda določa, da se s prihodom predloga za vpis v zemljiško knjigo na zemljiškoknjižnem sodišču določi vrstni red tega vpisa (Abados pravna pomoč, 2013a).

#### **3.2 Sestava zemljiške knjige**

Zemljiška knjiga je danes sestavljena iz informatizirane glavne knjige, ki se vodi kot informatizirana baza podatkov, in informatizirane zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena objavi in vpisu podatkov glede pravic na nepremičninah in ostalih pravnih dejstvih, ki jih je potrebno po zakonu vpisati v zemljiško knjigo. Nepremičnine v zemljiški knjigi se vodi za vsako katastrsko občino posebej. V glavni informatizirani knjigi lahko poizvedujemo glede na vrsto nepremičnine po zemljiški parceli, stavbi ali delu stavbe. Druga sestavina zemljiške knjige je informatizirana zbirka listin, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v zemljiško knjigo. Zbirka listin predstavlja arhiv vseh zemljiškoknjižnih listin v zemljiški knjigi (ZZK-1, 2011).

### 3.3 Zemljiškoknjižni postopek

Zemljiškoknjižni postopek je nepravdni postopek. Prične se po uradni dolžnosti ali na predlog predlagatelja. Začetek zemljiškoknjižnega postopka se javno objavi s plombo. Zemljiškoknjižno sodišče po vložitvi predlog pregleda in preveri, ali so izpolnjeni vsi zakonski pogoji za vpis. Preveri, ali je predlog vložila upravičena oseba, ali predlog vsebuje vse potrebne sestavine in ali ima ustrezno obliko in vsebino ter vsebuje vse potrebne listine. Če so vsi pogoji izpolnjeni, sodišče izda sklep o vpisu, v nasprotnem primeru predlog zavrže (Ferlan, 2005: str. 230).

Zemljiškoknjižni predlog mora biti danes vložen elektronsko. V imenu predlagatelja ga vложи notar kot pooblaščenec. Kot pooblaščenec ga lahko vложи tudi odvetnik, nepremičninska družba, državno pravobranilstvo RS ali občinsko pravobranilstvo. Zemljiškoknjižni predlog lahko odda tudi fizična ali pravna oseba v svojem imenu, če ima digitalno potrdilo s svojim varnim elektronskim predalom in je vključena v informacijski sistem za varno elektronsko vročanje v skladu z predpisi, ki urejajo elektronsko poslovanje v civilnih sodnih postopkih. Ob predložitvi predloga se plača sodna taksa, če je to potrebno (ZZK-1, 2011).

Predlagatelj mora notarju izročiti zemljiškoknjižne listine. Listine, ki so osnova za vpis, morajo biti priložene v izvorniku, če obstajajo, in morajo biti overjene s strani notarja. Če je listina pravnomočna sodna odločba, mora biti na overjenem prepisu te odločbe tudi potrdilo o pravnomočnosti ali dokončnosti te odločbe. Če je izvornik listine, zahtevane za vpis v zemljiško knjigo, že v zbirki listin, je dovolj, da zemljiškoknjižno sodišče, na katerem je izvorna listina vložena, potrdi, da je listina vložena v zbirki listin, in navede oznako, pod katero je vložena. Med zemljiškoknjižne listine spadajo kupoprodajne pogodbe, darilne pogodbe, pravnomočne sodne odločbe, sklepi o dedovanju (ZZK-1, 2011).

Poznamo več vrst vpisov v zemljiško knjigo. Med glavne vpise sodijo vknjižbe, zaznambe in predznambe, med pomožne vpise pa plombe in poočitve. Vknjižbe so brezpogojne pridobitve pravic ali izbrisi pravic. Predznambe so pogojno pridobljene pravice ali pogojni izbrisi, označujejo namreč prenotacije, s katerimi so dosežene pridobitve, prenosi, omejitve ali prenehanja pravic ob znanem pogoju. Iz zaznamb so vidne osebne razmere, zlasti omejitve pri upravljanju imovine. Pravna posledica zaznambe je, da se ne more nihče izgovarjati, da mu dane razmere niso bile znane. Tako se zaznamuje mladoletnost, skrbništvo, podaljšanje očetovske ali varstvene oblasti, razglasitev polnoletnosti ali uvedba stečaja. Vpiše se tudi zaznamba vrstnega reda, odpis zemljišč, odpis skupne hipoteke, odpoved hipotekarnih dajatev, tekoče pravde, prisilne uprave, prisilne dražbe (Ferlan, 2005: str. 227).

Z novo zakonodajo 2011 je bila uvedena splošna krajevna pristojnost. Odprava krajevne pristojnosti je neločljivo povezana z elektronskim vlaganjem zemljiškoknjižnih predlogov. Vzpostavljen je bil enoten vpisnik Dn. Sistem e-zemljiške knjige dodeljuje zadeve v odločanje sodniškimi pomočnikom pri vseh zemljiškoknjižnih sodiščih po vrstnem redu prejema zadev, ne glede na to, na območju katerega zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina, na katero se vpis nanaša, in ob upoštevanju števila nerešenih zadev posameznega sodniškega pomočnika. S tem je tudi poudarjeno načelo hitrosti postopka (Prajs, 2011).

### **3.4 Zgodovina zemljiške knjige**

Prve zemljiške evidence je najti že v starem Egiptu okoli leta 1950 pr. n. št. Take evidence so obstajale na primer ob reki Nil. Po poplavih Nila so morali vzpostaviti staro stanje in pomagali so si z enostavnimi merskimi instrumenti, lastništva zemljišč pa so bila zapisana v knjigi. Evidence zemljiške knjige so našli tudi v starodavnem Orientu. V času grške in rimske zgodovine ne moremo govoriti o obliki zemljiške knjige, kakršno poznamo danes, lahko pa omenimo poskuse prednikov, da bi zavarovali svojo lastnino z listino, s katero bi ob vsakem času dokazali svoje lastništvo. Grki so imeli javni arhiv listin, v katerem so bile shranjene prodajne in zastavne pogodbe, oporoke – listine, ki so se nanašale na zemljišča. V rimskem pravu so lastništvo nepremičnin obravnavali enako kot lastništvo premičnin. Dovolj sta jim bila sporazum strank in prosta predaja nepremičnine pridobitelju (Bukovšek, 2005: str. 184).

V srednjem veku so, kot zanimivost, na Češkem stvarne pravice na nepremičnini pridobili z vpisom v za to namenjene knjige. Te knjige danes z vso pravico štejemo kot prve zemljiške knjige, kot jih poznamo na našem območju, poznane tudi pod imenom deželne deske. Izkušnje so pokazale izredno pomembnost in vrednost zemljiške knjige, kakršno so uvedli na Češkem. Ta institucija se je tako prenesla v avstrijske dežele, kjer je bila plemiška in meščanska lastnina v prostem prometu (Bukovšek, 2005: str. 185).

#### **3.4.1 Zemljiška knjiga v Sloveniji v 18. in 19. stoletju**

Varnost nepremičninskega prometa so do sredine 18. stoletja poskušali doseči z javnostjo prodaj in zastav, z vpisom v zapisnike, z izstavljanjem listin, z jamčenjem prodajalca in podobnimi več ali manj srednjeveškimi sredstvi. Ti instrumenti so do neke mere varovali kupca, nikakor pa mu niso mogli nuditi potrebne varnosti za kreditni promet, zlasti ne za najemanje in dajanje posojil. Upnikom vpis na nepremičnini ni mogel zajamčiti vračanja denarja, saj ni bilo razvidno, koliko so bile nepremičnine že obremenjene z terjatvami. V takih razmerah je vlada v deželi Štajerski prva uvedla deželno desko v letu 1730. Patent deželne deske je določal, da je takoj potrebno pričeti z izdelavo deželne deske za vsa

stanovska zemljišča (za posesti plemstva in cerkve) skupaj z bremenami in zbirko listin. Zbirko listin so po češkem vzoru poimenovali deželno desko. Vodili so kronološke zbirke listin – v več serijah, ki so se med seboj razlikovale po pravnem značaju, ta pa je bil označen z različno barvo vezave, npr. kupoprodajne pogodbe so bile vezane modro, zadolžnice rdeče, črni vez je pomenil stare dolgove, siv vez oporoče, itd. Patent je določal, da se vpisani lastnik šteje za edinega pravega lastnika in to je veljalo, dokler se ni vpisal novi. Patent je bil pomemben tudi zato, ker se je z njim prvič uredila hipoteka. Vsak interesent je točno vedel, koliko so nepremičnine obremenjene. Iz evidence je bilo mogoče ugotoviti obremenitev nepremičnine in do katere višine dajejo jamstvo. Upniki so točno vedeli, kdaj in kako bodo poplačani, medtem ko je vsak lastnik vedel, koliko je njegova nepremičnina obremenjena (Ferlan, 2005: str. 221).

Zemljiška knjiga se je s časom razvijala. Vodili so jo mestni trgi, vsak zase na svojih mestnih organih. Nudila je podatke o lastnikih nepremičnin, njihovih bremenih in starih dolgovih. Mesta so skušala lego nepremičnine čim bolj opisati, prav tako njene sestavne dele. Uvedene so bile tudi posebne rudniške zemljiške knjige in kasneje železniške zemljiške knjige. Ustanovitev zemljiške knjige se je po različnih deželah avstrijskega cesarstva postopno razvijala. Splošni zakon o zemljiški knjigi iz leta 1871 je dal današnjo podobo in način vodenja zemljiške knjige na sodiščih. S tem zakonom se je začela preureditev in naslonitev zemljiške knjige na zemljiški kataster, saj so predmet evidentiranja zemljišča v zemljiški knjigi prevzeli iz zemljiškega katastra. Osnovni podatki so bili parcela s svojo številko, vrsta rabe in pozneje tudi površina. Uvedli so zemljiško knjigo na teritorialni ravni, ne na stanovski kot prej. Knjigo so navadno vodili na sedežu deželnega sodišča, torej za Kranjsko v Ljubljani, za Štajersko v Gradcu, za Koroško v Celovcu. Zemljiška knjiga je bila sestavljena iz glavne knjige z vložki po posameznih katastrskih občinah in zbirke listin, ki so jih vodili kronološko, ter kopijami katastrskih map. Katastrske mape so postale del zemljiške knjige po letu 1871 (Ferlan, 2005: str. 223).

### **3.4.2 Zemljiška knjiga v Jugoslaviji**

Zakon o zemljiški knjigi iz leta 1871 je postal temelj Zakona o zemljiški knjigi iz leta 1931. Po njem je bilo potrebno vpisovati v zemljiško knjigo vsa zemljišča, razen tistih, ki so jih vpisovali v posebne zemljiške knjige železnic, javnih kanalov in rudniške knjige. Zemljiška knjiga je imela že značilnosti današnje zemljiške knjige; imela je glavno knjigo, ki so jo sestavljali zemljiškknjižni vložki po katastrskih občinah (Bukovšek, 2005: str. 187).

Zgodovinsko pomembna ukrepa v Jugoslaviji sta bili agrarna reforma in nacionalizacija zemljišč leta 1946. Z zakonom so zemljo odvzeli veleposestnikom, cerkvi in večjim kmetom. Zemljo so podeljevali kmetom z geslom »zemljo tistemu, ki jo obdeluje«, vendar se je zemljiška posest kmetov zmanjševala.



Veliko zemljišč je ostalo v državni lasti. Pri nacionalizaciji so lastništvo nad rudniki, premogovniki, tovarnami, bankami, veletrgovinami in vsemi podjetji prenesli na državo (Svarog, 2013).

Okoli leta 1955 se je začela širokopotezna gradnja večstanovanjskih stavb v mestih. Pravni položaj lastnikov stanovanj je to dodatno zapletlo, saj jih je bilo v isti zgradbi navadno več. Čeprav je bilo povsem običajno, da je le nekaj od stanovanj pripadalo enemu samemu pravnemu subjektu – podjetju, ki je gradilo – in so stanovanja lahko bila v zasebni lasti, se ta pravna razmerja večinoma niso vpisovala v zemljiško knjigo. Sprva je bila ovira za vpis stanovanj in poslovnih prostorov pomanjkljiva pravna podlaga. To so dopolnili leta 1959 z Zakonom o pravicah na delih stavb. Z zakonom so ustvarili pravni temelj za nastanek etažne lastnine. Sledili so mu predpisi, ki so dejansko omogočali vpis posameznih delov stavbe v etažni lastnini v zemljiško knjigo. Kljub temu ni prišlo do obširnejšega vpisovanja nepremičnin in pravic na njih v zemljiško knjigo. V mestih je vladala splošna negotovost pri vpisovanju stvarnih pravic. Z večanjem nedoslednosti podatkov zemljiške knjige, ki ni odgovarjala dejanskemu stanju, se je med pravnimi subjekti izgubljala zavest, da je za pridobitev stvarnih pravic potreben vpis v zemljiško knjigo. V mestih je vladal vsesplošen nered, če je šlo za stanovanja, zgrajena po letu 1945 (Pomen zemljiške knjige, pravna pomoč).

Zakon o nacionalizaciji zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRS št. 52/1958) je uvedel etažno lastnino tako, da je odpravil zasebno lastnino na zgradbah. Uveljavil je načelo, da ima lahko vsak posameznik v lasti največ dve stanovanji in poslovno zgradbo za opravljanje dejavnosti (največ 70 m<sup>2</sup>). Družinske stanovanjske hiše so izvzeli iz nacionalizacije. Zakon je dovoljeval etažno lastnino na nacionaliziranih in nenacionaliziranih delih zgradbe ter izrecno določal, da se lahko na kaki drugi zakonski podlagi pridobi lastninska pravica na posameznih delih stavbe. Dovoljeval je vpise v zemljiško knjigo na podlagi pogodb o odtujitvi posameznega dela zgradbe (Ferlan, 2005: str. 177).

### **3.4.3 Zemljiška knjiga v Sloveniji**

#### **Zakon o odkupu in privatizaciji družbenih stanovanj – Jazbinškov zakon (1991–1993)**

V času tranzicije, torej prehoda iz socialističnega v kapitalistični sistem v novi državi, je bilo potrebno državna stanovanja prenesti v zasebni sektor. 230.000 stanovanj je bilo v družbeni lasti in v tistem času je bil možen odkup stanovanj po zelo ugodnih cenah (1/10 tržne cene). Jazbinškov zakon, ki se imenuje po takratnem ministru za okolje in prostor Mihju Jazbinšku, je imetnike stanovanjske pravice razdelil na dve skupini, in sicer na tiste, ki so družbena stanovanja lahko odkupili, in tiste, ki te pravice niso imeli. Tisti iz prve skupine so stanovanja odkupili po ugodnih cenah – šlo je za najemnike družbenih stanovanj, ostali (bilo naj bi jih nekaj tisoč) pa so bili prisiljeni v najemniška stanovanja, ki so jim jih oddajali lastniki, ki so bili prav tako v to prisiljeni (Lorenčič, 2013).

Privatizacija stanovanj po Jazbinškovem zakonu je trajala dve leti, in sicer od oktobra 1991 do oktobra 1993. Po pisanju Financ so v tem času prodali 139.087 od tedaj skupno 220 tisoč stanovanj v družbeni lasti. Večino preostalih stanovanj so denacionalizirali (Dnevnik, 2010).

Po osamosvojitvi Slovenije je bil leta 1991 sprejet Stanovanjski zakon, ki je urejal lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje, stanovanjska najemna razmerja ter lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Z zakonom so določili pogoje za pomoč pri pridobitvi stanovanja, način določanja najemnin, spodbude za investiranje ter pristojnosti in naloge države in občin (SZ, 1991: 1. člen).

Stanovanjski zakon SZ-1, sprejet leta 2003, ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države, občine in drugih pristojnih organov in organizacij na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb SZ-1 (SZ-1, 2003).

Leta 1995 so sprejeli Zakon o zemljiški knjigi (ZZK), leta 2003 pa izdali dopolnjen Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Tega so še naprej dopolnjevali z novelami v letih 2008, 2009 in 2011. Z zadnjo novelo zakona so ukinili zemljiškooknjižne vloške in preuredili samo strukturo zemljiške knjige. Po novem je predloge mogoče vlagati le v elektronski obliki, kar lahko izvajajo odvetniki in notarji, nepremičninska podjetja, občinska pravobranilstva in državna pravobranilstva. Posamezniki bodo še vedno lahko sami vlagali predloge, vendar le na okrajnem sodišču, pristojnem za območje, kjer leži nepremičnina, ali v elektronski obliki, če bodo izpolnjevali določene pogoje.

Po Zakonu o zemljiški knjigi iz leta 1995 se v zemljiško knjigo vpisujejo nepremičnine, kamor sodijo zemljišča, stavbe in posamezni deli stavb ter drugi objekti, označeni s parcelno številko ali drugim identifikacijskim znakom. Vpisujejo se lastninska pravica, zastavna pravica, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in zakupna pravica. Po tej zakonodaji zemljiško knjigo sestavljajo glavna knjiga, kamor se vpisujejo pravice glede nepremičnin, in zbirka listin, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo. Osnova v zemljiški knjigi je takrat še vedno zemljiškooknjižni vložek, ki je bil leta 2011 odpravljen. Za zemljišče in stavbo v etažni lastnini se je oblikoval poseben vložek, ki se je lahko spremenil z odpisom ali pripisom nepremičnin. Po uradni dolžnosti začne sodišče postopek na podlagi pravnomočne odločbe o pravicah glede nepremičnin ali pravnega dejstva, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, ali geodetskih in drugih podatkov glede nepremičnin, prevzetih iz drugih evidenc (Bukovšek, 2005).

### **ZPPLPS (1999–2004) – Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe**

V preteklosti so se vpisi v zemljiško knjigo opravljali predvsem ob novogradnjah, medtem ko starejše hiše niso bile vpisane. Ko so lastniki želeli urediti lastništvo, so se pojavljale težave v smislu, da so bila zemljišča vpisana na pretekle lastnike, verigo pogodb pa je bilo lastnikom težko pridobiti. Stanovanjske hiše niso imele izmerjenega stavbišča, funkcionalno zemljišče pa sploh ni bilo izmerjeno. ZPPLPS je bil rešitev težav, ki so oteževale vpis etažne lastnine lastnikom stanovanj. Zakon je poenostavil vpis etažne lastnine in je veljal pet let. Po ZZPLPS je bil možen vpis v zemljiško knjigo tudi v primerih, ko ni bilo mogoče dobiti soglasja vseh stanovalcev v večstanovanjski stavbi za vpis v zemljiško knjigo. Zakon je prenehal veljati leta 2004, leta 2008 ga je nadomestil Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o odločanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Čeprav je država v preteklosti z zakonodajnimi ukrepi, predvsem z ZPPLPS, skušala olajšati oblikovanje etažne lastnine in vpisovanje večstanovanjskih stavb v zemljiško knjigo, ostaja okrog 300.000 nepremičnin še vedno nevpisanih oziroma je na njih kot lastnik vpisan še investitor (npr. gradbeno podjetje, ki danes morda sploh ne obstaja več) ali zgodnejši lastnik parcel, na katerih je stavba postavljena. To hkrati pomeni, da tudi medsebojni odnosi med lastniki stanovanj niso ustrezno urejeni oziroma gre za solastnino, s katero je povezana kopica tveganj in slabosti (Vknjižba, 2013).

### **ZVEtL – Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o odločanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/2008)**

Državni zbor je aprila 2008 sprejel Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), ki omogoča, da se postopek oblikovanja etažne lastnine in vpisa v zemljiško knjigo izvede na predlog enega samega predlagatelja (ki je lastnik stanovanja v večstanovanjski stavbi), ne glede na to, ali se ostali sostanovalci (solastniki) s tem strinjajo ali ne. Predlagatelj je lahko tudi nekdo, ki po splošnih pravilih ne izpolnjuje pogojev za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, kar predvsem pomeni, da ne razpolaga z notarsko overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom, ki se nanaša na njegovo stanovanje. Po ZVEtL zadostuje, da predlagatelj (lastnik posameznega stanovanja) s pravnim naslovom izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe (stanovanju). Kot pravni naslov se šteje listina o pravnem poslu ali pravnomočna odločba sodišča ali drugega pristojnega državnega organa, s katero se v korist pridobitelja in v breme zemljiškoknjižnega lastnika vzpostavlja, ugotavlja ali prenaša lastninska pravica na posameznem delu stavbe. Navadno gre za prodajno pogodbo ali verigo pogodb ali za sklep o dedovanju. Če verige pogodb ni mogoče pridobiti, se lahko pridobitelj stanovanja sklicuje na priposestvanje. Pomembno je, da zakon ne določa nobenih pogojev glede popolnosti pogodb, kar pomeni, da se za te pogodbe ne zahteva notarska ali sodna overitev podpisov prodajalcev in da ni potrebno, da te pogodbe vsebujejo zemljiškoknjižno dovolilo.

Poleg predlagatelja so udeleženci postopka zemljiškoknjižni lastniki nepremičnine, ostali pridobitelji stanovanj (solastniki stavbe), če to želijo, ter druge osebe, ki izkažejo pravni interes, zlasti imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic na posameznih delih ali na stavbi kot celoti, če to želijo. Sam postopek naj bi se odvijal hitro. Narok (obravnavo) se opravi le, če sodišče to šteje za potrebno. Številne podatke pridobi sodišče po uradni dolžnosti, ni možnosti prekinjanja postopka in napotitve na pravdo, ni revizije in obnove postopka. Zelo pomembno je pravilo o stroških postopka: ti gredo v breme rezervnega sklada, torej jih ne nosi predlagatelj (Vknjižba, 2013).

Zakon uzakonja tudi določene domneve, ki naj pripomorejo k hitrejši rešitvi zadeve. Tako se npr. za t.i. pripadajoče zemljišče, ki je skupni del stavbe, šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji, oziroma zemljišče, na katerem stavba stoji, to je zemljišče pod stavbo (slednje v primeru, ko na zemljiški parceli stoji več stavb ali ko je med udeleženci postopka spor o obsegu pripadajočega zemljišča). V praksi je namreč pogosta situacija, ko ni jasno, katero zemljišče pripada določeni stavbi (večkratna prodaja istega zemljišča, prodaja stavbe brez funkcionalnega zemljišča ipd.). Sodišče v postopku samo ali s pomočjo izvedenca (ki ga postavi tudi brez predloga strank, če je to potrebno) ugotovi pripadajoče zemljišče k stavbi ter pri Geodetski upravi zahteva vpis stavbe in posameznih delov v kataster stavb, če stavba in njeni posamezni deli v katastru stavb še niso vpisani. Sklep o vzpostavitvi etažne lastnine se po uradni dolžnosti izvede v zemljiški knjigi. Po vzpostavitvi etažne lastnine lahko udeleženci in druge osebe svoje zahtevke na skupnih in posameznih delih uveljavljajo v pravdi, pri čemer odločitev sodišča v postopku po ZVetL ni ovira za ponovno odločanje o spornem vprašanju (Vknjižba, 2013).

### **3.5 Zgodovina etažne lastnine**

Etažna lastnina je pojem za lastnino na posameznih delih stavb in je pod tem nazivom poznana tudi v svetu. S tem ni mišljena le lastnina na stanovanju kot posameznemu delu stavbe, ampak velja tudi za poslovne in skupne prostore. Za etažno lastnino ni bilo potrebe, dokler prebivalstvo v mestih ni pričelo naglo naraščati in dokler se ni pričela gradnja v višino. Pojavile so se velike investicije v večstanovanjske in večnadstropne objekte in etažno lastnino je bilo potrebno sprejeti in izdati nove predpise (Ferlan, 2005).

Po rimsko-pravnem pojmovanju hiša ni bila samostojna stvar, ampak je po pravilu pripadala zemljišču. Po rimskem pravu tudi ni bila mogoča lastnina po nadstropjih. Tudi v Avstriji od 1812, na temelju Občega državljskega zakonika in drugih predpisov, ni bila mogoča lastnina po nadstropjih. Šele v povojni Jugoslaviji se je z Zakonom o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč uvedla etažna lastnina tako, da se je odpravila zasebna lastnina na zgradbah. Družinske stanovanjske hiše so bile izvzete iz nacionalizacije. Zakon je dovoljeval etažno lastnino in vpis v zemljiško knjigo

na podlagi veljavnih pogodb o odtujitvi posameznega dela stavbe. Vsa pravna razmerja s področja etažne lastnine je urejal Zakon o lastnini na delih stavb (Uradni list FLRJ, št. 16/59). Leta 1974 je SR Slovenija izdala republiški Zakon o pravicah na delih stavb (Uradni list RS, št. 19/76) in uvedla zemljiško knjigo E. Z uvedbo zemljiške knjige E se je za vsako zemljišče s stavbo v etažni lastnini ustanovil poseben zemljiškoknjižni vložek. Ta vložek je imel popisni list in toliko lastninskih listov, kot je posameznih delov stavbe. Vpis posameznih delov stavbe se je opravil, če je bil predlogu priložen načrt posameznih delov stavbe (Ferlan, 2005: str. 176).

Stanovanjski zakon, sprejet leta 1991, je prinesel vrsto novosti in na novo definiral lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah, stanovanjska najemna razmerja ter lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini (Ferlan, 2005: str. 178).

### **3.6 Vpis etažne lastnine**

Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo je možen z voljo vseh zemljiškoknjižnih (so)lastnikov (pridobiteljev) s sodno odločbo. V primeru volje vseh zemljiškoknjižno vpisanih solastnikov ali pridobiteljev lastninske pravice na podlagi veljavnega pravnega posla (kupoprodajna pogodba, darilna pogodba, sklep o dedovanju) se vpis udejanji s podpisanim in overjenim aktom o oblikovanju etažne lastnine. Ta akt morajo podpisati vsi solastniki oziroma imetniki lastninske pravice in svoj podpis overiti pri notarju. Predhodno je potrebno pridobiti odločbo geodetske uprave o vpisu stavbe v kataster stavb ter o vpisu posameznih delov stavbe. Odločba se izda na podlagi izdelanega elaborata pooblaščenega geodeta.

Če take volje vseh solastnikov oziroma imetnikov lastninske pravice ni mogoče pridobiti, je edina možnost nepravdni postopek na podlagi ZVEtL. Tak predlog se vloži na pristojno okrajno sodišče po legi nepremičnine. Na podlagi predloga sodišče samo s sklepom dovoli oblikovanje etažne lastnine ter določi solastniške deleže na skupnih delih, napravah, prostorih, stavbi ter pripadajočemu zemljišču, pri čemer navadno pri tem sledi predlogu. Deleži se navadno določijo na podlagi proporcionalnosti skupne površine samostojnega dela glede na celoto. Sklep se pošlje vsem udeležencem, na katerega imajo le-ti možnost pritožbe v roku 15 dni od vročitve. Če se tega pravnega sredstva ne poslužijo, gre tak sklep v izvedbo vpisa pri pristojni zemljiški knjigi. Dobra lastnost tega zakona je zagotovo, da je lahko predlagatelj vsak pridobitelj samostojnega posameznega dela stavbe in da navadno ni naroka. Slabe lastnosti so, da se lahko postopek zavleče zaradi slabe odzivnosti sodišč, in stroške postopka (sodna taksa, stroški geodeta) mora v tem primeru pridobitelj nositi sam (Abados pravna pomoč, 2013b).

#### 4 ŠTUDIJSKI PRIMER – ANALIZA POSTOPKA VPISA STAVBE V KATASTER STAVB IN UREDITEV ETAŽNE LASTNINE

V podjetju Geonep d.o.o., kjer sem delala, sem bila vključena v postopek vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb. V prvi fazi smo izvedli vpis stavbe v kataster stavb. Ko je geodetska uprava izdala sklep o vpisu v kataster stavb, so bili izpolnjeni tehnični pogoji za vpis v zemljiško knjigo. Izdelali smo predlog za vpis etažne lastnine in pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL (2008).

Stanje pred projektom lahko strnemo kot (slika 18 in slika 19):

- 4 večstanovanjske stavbe v Ljubljani, vsaka ima okoli 60 delov,
- v katastru stavb je označena stanovanjska raba, stavba ni katastrsko vpisana,
- posamezna stanovanja so vpisana v zemljiško knjigo po ZPPLPS,
- skupni deli niso evidentirani in niso vpisani v zemljiško knjigo, deleži na njih niso znani,
- pripadajoče zemljišče k stavbi je še vedno vpisano na Mestno občino Ljubljana.

Za ureditev etažne lastnine je predpogoj urejeno stanje nepremičnine v katastru stavb na GURS. Najprej smo izdelali etažni načrt, ki je tehnična podpora za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo in za elaborat o vpisu stavbe v kataster stavb.



Slika 18: Prikaz ene od večstanovanjskih stavb na obravnavanem območju (Vir: Portal prostor GURS)



Urejanje podatkov o lastništvu stanovanj je predstavljalo najbolj kompleksen del projekta. Podatke smo pridobili iz več različnih virov, in sicer iz obstoječega katastra stavb z geodetske uprave, iz zemljiške knjige, iz Centralnega registra prebivalstva z Ministrstva za notranje zadeve in iz podatkov upravnika stavbe. Podatki niso bili usklajeni, zato je bilo potrebno določiti hierarhijo zanesljivosti podatkov iz vseh virov. V večini primerov so podatki med seboj sovpadali, ne pa v vseh primerih. Postavili smo si logično vprašanje, zakaj je prihajalo do razlik in kateri podatki predstavljajo dejansko stanje? Tako smo morali najti odgovor na vprašanje, zakaj podatek o lastniku določenega stanovanja v zemljiški knjigi, v katastru stavb in v podatkih upravnika ni enak. Možnosti je več, npr.: pravi lastnik sploh še ni vpisan v zemljiško knjigo, na CRP je prijavljen najemnik, v katastru stavb je evidentiran prejšnji lastnik. Potrebno se je bilo odločiti le za eno izmed možnosti in jo temu primerno upravičiti. Kot najbolj verjetnega lastnika smo smatrali osebo, zapisano kot lastnik v zemljiški knjigi. Določene problematične primere smo obravnavali individualno in jih preverili na terenu. Pri lastnikih smo podatke preverili in po potrebi dopolnili. Po drugi strani smo se zanašali na dejstvo, da se v kataster stavb vpisujejo verjetni lastniki. V postopku vpisa v zemljiško knjigo in sestavi zemljiškoknjžnega predloga bomo lastnike ponovno preverili, v tej fazi pa so bili najpomembnejši pravilen etažni načrt, mere in površine ter raba posameznih prostorov.

## 4.2 Etažni načrt

Etažni načrt je načrt stavbe za vsako etažo posebej. Za vsako etažo je v tlorisu razvidna razporeditev stanovanj, hodnikov in skupnih prostorov. Površine prostorov v posameznih stanovanjih smo prevzeli iz obstoječih načrtov. Predpostavili smo, da se od izgradnje niso spreminjale. Hodnike in skupne prostore, kot so kolesarnica, pralnica, kurilnica, smo izmerili na novo z ročnim razdaljemerom. Izvedli smo notranjo kontrolo površin tako, da smo od površine, dobljene iz terenskih koordinat, odšteli površine sten in zidov, in dobili vsoto površin notranjih prostorov. Problematične so bile oznake – oštevilčbe kletnih prostorov, ki so pripadali posameznim stanovanjem, saj v obstoječem etažnem načrtu niso bili označeni, nekateri tudi niso bili vrisani. Številke kleti je bilo potrebno preveriti na terenu. Nekatere niso bile označene niti na terenu ali pa številke kleti na terenu in na načrtu niso sovpadale. Pri problematičnih primerih smo povprašali lastnike kleti. To je obseg dela povečalo in nekoliko podaljšalo, saj vseh lastnikov ni bilo mogoče takoj priklicati. Po preverjanju in razjasnitvah smo kleti na novo označili.



### **4.3 Elaborat vpisa stavbe v kataster stavb**

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

Parcela, na kateri stoji stavba, je v zemljiškem katastru označena kot stanovanjska. Po novi zakonodaji v ZEN (2006) se stanovanjska raba preimenuje v zemljišče pod stavbo. V našem primeru je bila površina celotne stavbe evidentirana kot samostojna parcela. Izdelali smo dva elaborata, in sicer elaborat za evidentiranje zemljišča pod stavbo, ki je definiral spremembe v zemljiškem katastru, in vpis večstanovanjske stavbe v kataster stavb, ki je podal spremembe v katastru stavb (elaborat za vpis stavbe v kataster stavb za študijski primer je priložen nalogi – Priloga A).

#### ***Vpis večstanovanjske stavbe v kataster stavb***

Podatke o stanju večstanovanjske stavbe smo pridobili na geodetski upravi. Zaradi povečanja števila delov stavb (hodniki, skupni prostori, ki še niso bili evidentirani) smo naročili nove identifikacijske številke za nove dele stavbe. S tem se je sama struktura stavbe v bazi podatkov na GURS spremenila, kar je vidno v posameznih datotekah, ki smo jih oddali skupaj z elaboratom.

Številko gradbenega in uporabnega dovoljenja smo pridobili na Arhivu Občine Ljubljana Šiška. Vsem novim delom stavbe smo na novo določili attribute, in sicer smo izmerili površino in dodali vrsta rabe. Vrsta rabe za posamezne prostore smo definirali in izbrali iz šifranta za Register nepremičnin.

Po zakonu ZEN je potrebno za vsak del stavbe izpolniti vprašalnik (Priloga B) o opremljenosti dela stavbe. Vprašalnikov za vse dele vseh štirih stavb je bilo prek 300. Podatke o tehnični opremljenosti stanovanj in o drugih atributih smo prevzeli na strani GURS, saj so bili s popisom nepremičnin pred leti ti že izpolnjeni.

#### **Izjava o seznanitvi**

Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb mora vsebovati izjavo geodetskega podjetja ali projektanta (Priloga C), da je poskrbel za seznanitev lastnikov delov stavbe in imetnikov stavbne pravice. Ti imajo čas, da se v primeru nestrinjanja z elaboratom pritožijo.

V 146. členu ZEN (2006) določa, da za stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (2000), lahko zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb vloži katerakoli oseba, ki izkaže pravni interes. Pred vložitvijo zahteve mora geodetsko podjetje z vsebino elaborata seznaniti vlagatelja zahteve oz. lastnika zemljišča, stavbe ali delov stavbe. To stori tako, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb objavi na oglasni deski v stavbi ali razgrne v prostorih upravnika. Seznanitev mora trajati najmanj 15 dni in mora biti opravljena z upoštevanjem predpisov o varovanju osebnih podatkov. Ob seznanitvi se lahko razgrnejo podatki o imenu in priimku lastnika, naslovu stalnega prebivališča in letu rojstva.

Na oglasni deski v pritličju bloka smo izobesili obvestilo o izdelanem elaboratu in pripisali razlago za sam postopek. Lastniki so si elaborat lahko ogledali na tri načine: na oglasni deski, na sedežu podjetja in na spletu, kjer je bil na strani našega geodetskega podjetja s pomočjo kode možen vpogled registriranim uporabnikom, t. j. lastnikom delov stavbe in imetnikom stavbne pravice. Obvestilo je viselo na deski 30 dni. V tem času smo prejeli dve pripombi, ki smo ju hitro rešili.

Mnogo stanovanj ni pripadalo samo fizičnim osebam, ampak pravnim osebam, kot so Mestna občina Ljubljana, Javni stanovanjski sklad RS ali Ministrstvo za obrambo. Preverjanje podatkov in obveščanje o izdelanem elaboratu je bilo za pravne osebe nekoliko bolj zamudno, saj je bila njihova odzivnost slabša. Po pretečenem roku smo elaborat oddali na GURS, kjer so ga pregledali. Po dobrem letu dni je bil izdan sklep, da je stavba vpisana v kataster stavb.

#### **4.4 Vpis v zemljiško knjigo – etažna lastnina**

Nekatera stanovanja so bila v začetku postopka že vpisana v zemljiško knjigo po ZPPLPS, nekatera še ne. Podjetje je ponudilo možnost, da stanovanja vpišejo v zemljiško knjigo vsi tisti, ki tega še niso storili. Izdelali smo predlog za vzpostavitev etažne lastnine in predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL (2008). To pomeni, da se v zemljiški knjigi nastavi etažna lastnina in se lahko vpišejo vsa stanovanja, vsi posamezni deli in na novo izmerjeni skupni deli stavbe.

V predlogu za vpis v zemljiško knjigo smo podali predlog za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi in delih stavbe, pri čemer smo morali določiti deleže lastništva na skupnih delih, in predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi. V predlogu smo navedli identifikacijsko številko stavbe in delov stavbe, parcele, na katerih stoji stavba, površine posameznih delov etaž in predlagane deleže lastništva. Predlog smo poslali na sodišče in da bi bil rezultat uspešen, smo v prilogi podali vsa dokazila v prid lastnikom, ki dokazujejo lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču k stavbi (pogodbe, odločba o uporabnem dovoljenju, modifikacije zazidalnega načrta, dopis sklada za komunalno urejanje zemljišč). Na koncu predloga smo priložili notarsko overjene podpise predlagateljev. Predlog smo poslali na sodišče aprila 2013 in je še v postopku.

#### **4.5 Razprava**

Z analizo stanja katastrskih vpisov stavb in delov stavb v kataster stavb v Sloveniji smo potrdili prvo domnevo, in sicer da *katastrsko vpisane stavbe v katastru stavb predstavljajo le majhen delež vseh stavb v Sloveniji (le 6,9 %).*

Na študijskem primeru smo nadalje analizirali postopek vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb in ureditve etažne lastnine v zemljiško knjigo, in sicer za stavbo, ki je imela le registrski vpis v katastru stavb. V primeru je opisan vpis večstanovanjske stavbe s 56 deli, pri čemer 20 delov predstavlja stanovanja, 28 delov nestanovanjsko rabo in 8 delov skupno rabo. Stanovanjska raba je tako zastopana v 76 %, nestanovanjska v 5 % in skupna v 19 %. Celotna površina stavbe znaša 1691,24 m<sup>2</sup>.

V časovnem smislu smo pri projektu potrebovali pol leta, da je geodetsko podjetje izdelalo elaborat (terenske meritve, predogled na oglasni deski, spremembe in ponovno izobešanje elaborata) ter pol leta, da je GURS izdal sklep o vpisu (Priloga D). Slabo leto je minilo za sestavo zemljiškoknjžnega predloga in zbiranje vse potrebne dokumentacije, ki dokazuje lastninsko pravico v prid lastnikom. Postopek na sodišču je še vedno v teku. S tem lahko sprejmemo tudi domnevo, ki se glasi, da ***je postopek vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb in vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo dolgotrajen.***

Postopek je bil rutinski, vpisov večstanovanjskih stavb v kataster stavb je veliko. V določenih fazah projekta so bile težave, predvsem pri odločanju prioritete zanesljivosti podatkov in pri identificiranju lastnikov stanovanj, ki so se glede na različne podatkovne vire razlikovali. Potrebno je bilo dodatno preverjanje lastništva in obravnavanje vsakega težavnega primera individualno. Nekaj težav je bilo tudi pri identificiranju oznak kletnih prostorov, ki pripadajo posameznim stanovanjem. Po določbah stanovanjskega zakona je za označevanje stanovanj in stavb odgovoren upravnik, če ta v stanovanjski skupnosti obstaja. Na študijskem primeru smo pri preverjanju podatkov o lastnikih ugotovili napake pri 10 % primerih in s tem ***potrdili domnevo o slabi kakovosti podatkov o lastništvu delov stavb v registru nepremičnin.***

## 5 ZAKLJUČEK

Kataster stavb je evidenca, ki se je v Sloveniji začela vzpostavljati v letu 2000. Zemljiška knjiga je na območju Slovenije veliko starejša evidenca, ki je že od druge polovice 19. stoletja povezana z zemljiškim katastrom, predvsem za potrebe zagotavljanja pravnega varstva lastništva in drugih pravic na nepremičninah. V zemljiškem katastru se je kot dejanska raba zemljišč do nedavnega vodila raba stanovanjska raba oz. stavbišče. Odkar je bila v samostojni Sloveniji vzpostavljena samostojna evidenca o stavbah, je ta neločljivo povezana z zemljiško knjigo, saj je tehnični pogoj za vpis lastninske pravice oz. etažne lastnine v zemljiško knjigo, urejeno stanje v katastru stavb.

Po vzpostavitvi katastra stavb v projektu LREST (2003) so se ugotovile pomanjkljivosti evidence in tveganja za napake. V Programu razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb oziroma kasneje v okviru popisa nepremičnin se je izvedel pregled stavb na terenu. Poleg popisovalcev so bili v projekt vključeni upravniki in občine, ki so prispevali podatke. Računsko sodišče v poročilu, katerega izvlečki so vključeni v poglavju o katastru stavb, kritično odgovarja in opozarja na možna tveganja v zvezi s temi podatki, podatki popisa nepremičnin in podatki samega registra nepremičnin. Predvsem opozarjajo na tveganja o točnosti in natančnosti podatkov ter o popolnosti podatkov. Kriterij za popolnost podatkov po statistiki omenjeni v poglavju o kakovosti katastra stavb kaže na pomanjkljivosti baze podatkov katastra stavb, saj je le 6,9 % stavb katastrsko vpisanih, za vse ostale stavbe se razpolaga le z registrskimi podatki. Morda ta ugotovitev vendarle daje optimistične zaključke za geodetske izvajalce, ki jih čaka veliko dela. Poročilo računskega sodišča navaja tudi da se pojavljajo tveganja zaradi neažurnega podajanja predlogov za vpis v zemljiško knjigo in neažurnosti vpisa sprememb o lastništvu. Tako ocenjujejo, da je bilo v registru nepremičnin leta 2011 kar 15,4 % zapisov o lastnikih napačnih. Na študijskem primeru in opisanih težavah o identifikaciji lastnikov se je nedoslednost v podatkih o lastnikih potrdila za 10 % primerov. V diplomski nalogi sicer predstavljamo postopek vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo na praktičnem primeru večstanovanjske stavbe. Poleg te ugotovitve smo v nalogi potrdili tudi pravilnost ostalih dveh domnev, ki smo jih oblikovali na začetku naloge, in sicer da predstavljajo katastrsko vpisane stavbe v katastru stavb le majhen delež vseh stavb v Sloveniji (le 6,9 %) ter da je postopek vpisa večstanovanjske stavbe v kataster stavb in vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo dolgotrajen.

Na tej točki je potrebo paziti da so podatki, ki se vnašajo v register nepremičnin, pravilni in natančni. Pri tem pa bo potrebno veliko pozornost posvetiti predvsem kakovosti temeljnim nepremičninskim evidencam, katastru in zemljiški knjigi. Danes med drugim še vedno obstaja zelo veliko večstanovanjskih stavb, ki imajo stanje v zemljiški knjigi popolnoma neurejeno. Lastniki bodo morali urediti te podatke, če želijo pravno varstvo pravic na nepremičninah, seveda pa so ti podatki pomembni tudi za druga področja delovanja.

## VIRI

Abados pravna pomoč. 2013a. Kdaj se v praksi poslužimo oblikovanja etažne lastnine na podlagi ZVEtL?

<http://www.pravna-pomoc.info/zvetl-kdaj/> (Pridobljeno 21. 10. 2013.)

Abados pravna pomoč. 2013b. Načela zemljiškopravnega prava.

[http://www.etazna.si/zemljiska\\_knjiga/nacela-zemljiskopravnega-prava/](http://www.etazna.si/zemljiska_knjiga/nacela-zemljiskopravnega-prava/) (Pridobljeno 15. 10. 2013.)

Bukovšek, M. 2005. Zemljiška knjiga od začetka do danes. Članki in razprave. Arhivi 28, 2: 183–200.

Cedilnik, R. 2012. 3D-modeliranje v katastru stavb. Diplomski naloga. Ljubljana, UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo

Dnevnik. 2010. Jazbinškov zakon: Za sto kvadratnih metrov veliko stanovanje na Miklošičevi le 1500 evrov.

<http://www.dnevnik.si/clanek/1042402047> (Pridobljeno 20. 10. 2013.)

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Grilc, M., Pogorelčnik, E., Triglav, M., Pegan Žvokelj, B. 2003. Vzpostavitev katastra stavb – registrski podatki. Geodetski vestnik 47, 3.

GURS. 1999. Portal Prostor – Spletna stran Geodetske uprave.

[http://prostor.gov.si/cepp/GURS\\_izpisvse.jsp?ID={F3237AC1-7199-11D3-B402-00609752FF3F}](http://prostor.gov.si/cepp/GURS_izpisvse.jsp?ID={F3237AC1-7199-11D3-B402-00609752FF3F})  
(Pridobljeno 15. 12. 2013.)

GURS.2006a. Program razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb.

[www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.../81svProgramstavbe\\_za\\_internet.doc](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.../81svProgramstavbe_za_internet.doc)  
(Pridobljeno 1. 11. 2013.)

GURS.2006b. Zloženka REN – spletna stran Geodetske uprave

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/PUBLIKACIJE/zlozenke/REN\\_zlozenka.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/PUBLIKACIJE/zlozenke/REN_zlozenka.pdf) (Pridobljeno 20. 9. 2013.)

GURS. 2007. Projekt popis nepremičnin – spletna stran Geodetske uprave.

[http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja\\_gu/projekti\\_gu/arhiv\\_projektov\\_gu/projekti\\_popis\\_nepremicnin/](http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/projekti_gu/arhiv_projektov_gu/projekti_popis_nepremicnin/) (Pridobljeno 20. 9. 2013.)

GURS. 2012. Portal Prostor – Spletna stran Geodetske uprave.

<http://prostor.gov.si/preg/> (Pridobljeno 15. 9. 2013.)

Lemmen, C. 2012. A Domain Model for Land Administration. Doktorska disertacija. Delft, Tehnična Univerza Delft.

Lorenčič., A. 2013. Gospodarska tranzicija v Sloveniji. Osrednji privatizacijski zakoni in njihove glavne značilnosti.

<http://www.sistory.si/hta/tranzicija/index-vpni.php?d=osrednji-privatizacijski-zakon-%20in-njihove-glavne-znacilnosti.html> (Pridobljeno 21. 10. 2013.)

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

Prajs, E. 2011. Nova elektronska zemljiška knjiga, Prajs Ester – zemljiškoknjižna sodnica, vodja zemljiškoknjižnega oddelka v Ljubljani.

[http://www.planetgv.si/upload/htmlarea/images/prezentacije/2011/nepremicninska\\_2011/E\\_ZK\\_Ester\\_Prajs\\_W.pdf](http://www.planetgv.si/upload/htmlarea/images/prezentacije/2011/nepremicninska_2011/E_ZK_Ester_Prajs_W.pdf) (Pridobljeno 27. 12. 2013.)

Protokol o izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb. 2009. Spletna stran Geodetske uprave.

[www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/PROJEKTI/ZK/protokol\\_januar2009.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/PROJEKTI/ZK/protokol_januar2009.pdf)  
(Pridobljeno 27. 12. 2013.)

Računsko sodišče RS. 2011. Revizijsko poročilo: Evidentiranje nepremičnin v Republiki Sloveniji. Ljubljana, Računsko sodišče RS.

Rotar, M. 2008. Vzpostavitev registra nepremičnin. Geodetski vestnik 52, 2: str. 372

Slonep. 2007. Osnovne informacije o zemljiški knjigi.

[www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/pravna-dejstva](http://www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/pravna-dejstva) (Pridobljeno 14. 10. 2013.)

Slovenija jutri. 2013. Ukrep 40: Vzpostavitev registra nepremičnin.

[http://www.slovenijajutri.gov.si/indexef57.html?id=53&no\\_cache=1&tx\\_uvireforme\\_pi1%5Bukrep%5D=43&tx\\_uvireforme\\_pi1%5Bfrom%5D=by\\_ciljna](http://www.slovenijajutri.gov.si/indexef57.html?id=53&no_cache=1&tx_uvireforme_pi1%5Bukrep%5D=43&tx_uvireforme_pi1%5Bfrom%5D=by_ciljna) (Pridobljeno 2. 1. 2014.)

GURS. 2003. Stanovanjski zakon. Spletna stran Geodetske uprave.

[http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja\\_in\\_dokumenti/drugi\\_predpisi/stanovanjski\\_zakon](http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/drugi_predpisi/stanovanjski_zakon) (Pridobljeno 15. 10. 2013.)

SURS. 2001. Popisi na Slovenskem 1948 do 1991 ter Popis 2002. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

Svarog. 2013. Slovenci po drugi svetovni vojni.

[http://mss.svarog.si/zgodovina/4/index.php?page\\_id=8421](http://mss.svarog.si/zgodovina/4/index.php?page_id=8421) (Pridobljeno 20. 11. 2013.)

SZ. 1991. Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 18/1991.

SZ-1. 2003. Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 69/2003.

Šiško Bevec, T. 2008. Vpis in evidentiranje stavbe v kataster stavb ter vpisi različnih pravic v zemljiško knjigo. Diplomski naloga. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Šumrada, R. 2005. Strukture podatkov in prostorske analize. Ljubljana, UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Trobiš, B. 2012. Pripadajoče zemljišče in dokončanje etažne lastnine.

<http://www.geonep.si/pripadajoce-zemljisce-in-dokoncanje-etazne-lastnine.html>  
(Pridobljeno 5.10. 2013.)

Vknjižba. 2013. Vknjižba nepremičninski postopki d.o.o. Kaj prinaša ZVetL (novi zakon) oz. kako enostavno do vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo?

[http://www.vknjizba.si/index.php?Itemid=40&catid=34:clanki&id=20:kaj-prinasa-zvetl&option=com\\_content&view=article](http://www.vknjizba.si/index.php?Itemid=40&catid=34:clanki&id=20:kaj-prinasa-zvetl&option=com_content&view=article) (Pridobljeno 20. 10. 2013.)

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006.

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS št. 52/2000.

ZZK-1. 2011. Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS št. 58/2003, spremembe št.25/2011.





## **SEZNAM PRILOG**

PRILOGA A: Elaborat vpisa stavbe v kataster stavb

PRILOGA B: Vprašalnik REN

PRILOGA C: Izjava o seznanitvi

PRILOGA D: Sklep o vpisu stavbe v kataster stavb

Opomba: Številke stavbe, parcele in imena lastnikov (osebni podatki) so izmišljeni zaradi varstva osebnih podatkov (študijski primer je vzet iz prakse in je bil dejansko izveden).



**PRILOGA A**

**ELABORAT št.: 350/2010**

**Obrazec K-0**

<b>Vrsta geodetske storitve</b>	<b>VPIS STAVBE V KATASTER STAVB</b>
<b>Vrsta spremembe</b>	
<b>Katastrska občina</b>	1738 – DRAVLJE
<b>Številka stavbe</b>	Stavba1234

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

<b>Ime in naslov podjetja</b>	<b>Matična številka podjetja</b>
<b>GEODETSKO PODJETJE 11</b>	<b>111111</b>

Elaborat potrjuje

<b>Ime in priimek</b>	<b>Datum</b>	
<b>Odgovorni geodet univ. dipl. inž.geod.</b>		

<b>Podatki posredovani po elektronski pošti</b>	<b>DA</b>	<b>NE</b>
---	-----------	-----------

**Ta elaborat ima 16 strani.**

Priloge:

- a) vprašalnik
- b) zapisnik
- c) digitalni podatki na disketi

**Povezava z zemljiškim katastrom in  
registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih****Obrazec K-1**

<b>Številka stavbe:</b>	<b>KO12- 1234</b>	<b>Datum:</b>	<b>7.7.2011</b>
-------------------------	-------------------	---------------	-----------------

**Podatki o parcelah**

<b>Šifra katastrske občine</b>	<b>Ime katastrske občine</b>	<b>Parcela</b>	<b>Opis povezave stavb in parcele</b>
KO12	DRAVLJE	1200	Navedena parcela JE zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru

**Podatki o naslovu**

<b>Občina</b>	<b>Naselje</b>	<b>Ulica</b>	<b>Hišna številka</b>	<b>Dodatek k hišni številki</b>
Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica		
Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica		

**Podatki o upravnih aktih**

<p>GRADBENO DOVOLJENJE št. 1/5 – 111 – 111/11 Datum: 20.8.1979 OBČINA LJUBLJANA ŠIŠKA</p> <p>Stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji.</p>
---

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

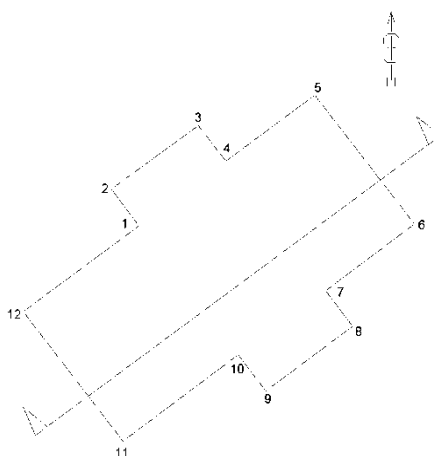
**Lega in oblika stavbe**

**Obrazec K-2**

<b>Številka stavbe:</b>	1738 – 3000	<b>Datum:</b>	7.7.2011
-------------------------	-------------	---------------	----------

**Tloris stavbe**

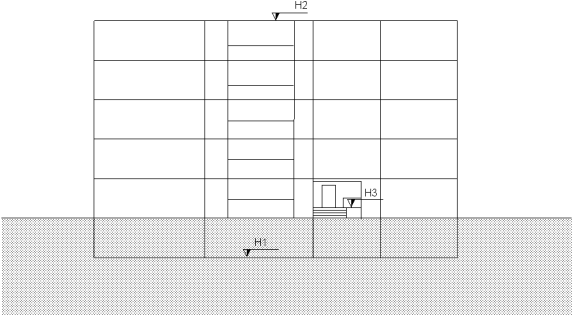
**M = 500**



**Koordinate točk tlorisa v metrih**

Številka a	E (vzhod)	N (sever)	Številka a	E (vzhod)	N (sever)
1	458539,11	104241,80	15	458530,74	104221,97
2	458545,64	104233,21	16	458531,60	104220,83
3	458543,98	104231,95	17	458528,09	104218,20
4	458544,82	104230,81	18	458527,25	104219,32
5	458541,30	104228,19	19	458526,49	104218,74
6	458540,48	104229,29	20	458519,92	104227,39
7	458539,82	104228,79	21	458523,91	104230,41
8	458541,60	104226,42	22	458522,12	104232,87
9	458540,42	104225,52	23	458526,77	104236,30
10	458541,26	104224,40	24	458525,92	104237,44
11	458537,78	104221,78	25	458529,40	104240,05
12	458536,94	104222,89	26	458530,25	104238,91
13	458535,90	104222,10	27	458531,44	104239,80
14	458534,08	104224,51	28	458533,24	104237,40

**Višine stavbe nadmorska višina v metrih**

Višina stavbe		16,81	<b>Navpičen prerez stavbe:</b> 
višina najnižje točke stavbe	<b>H1</b>	308,91	
višina najvišje točke stavbe	<b>H2</b>	325,72	
karakteristična višina	<b>H3</b>	311,64	
<b>Število etaž</b>		6	

## Načrt stavbe

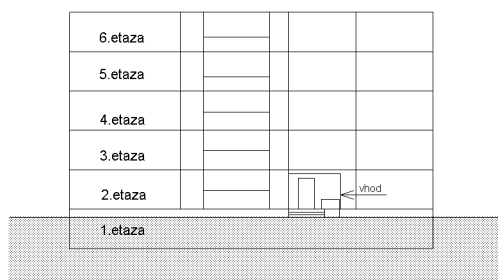
## Obrazec K-3N

<b>Številka stavbe:</b>	1738 – 3000	<b>Datum:</b>	7.7.2011
-------------------------	-------------	---------------	----------

## Značilni prerezi stavbe

M=500

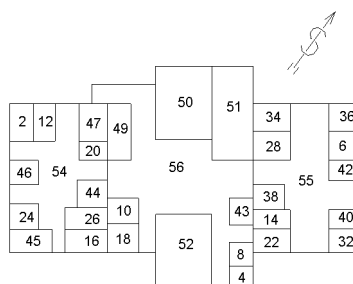
### Prerez



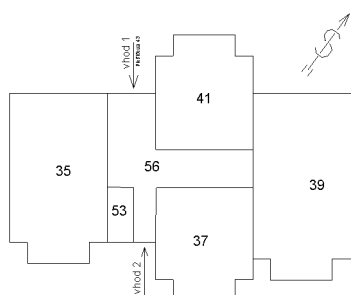
## Tlorisi delov stavbe po etažah

M=500

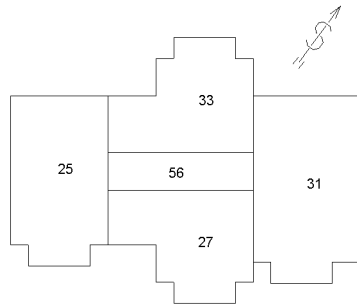
### 1. etaža



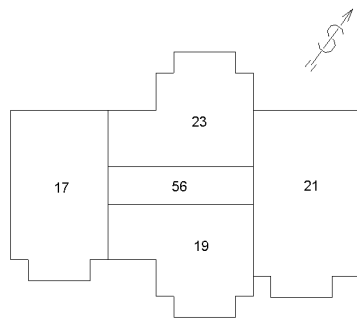
### 2. etaža



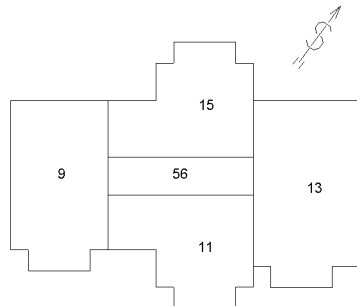
## 3. etaža



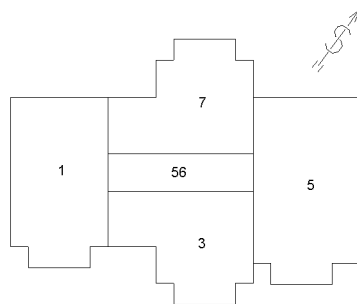
## 4. etaž



## 5. etaža



## 6. etaža





## Podatki o stavbi in delih stavbe

## Obrazec K-4

Številka stavbe:	1738 – 3000	Datum:	7.7.2011
------------------	-------------	--------	----------

### 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> )
1	63,25	4-Zaprta balkon	5,68	68,93
2	0,00	10-Klet, shramba	3,65	3,65
3	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
4	0,00	10-Klet, shramba	2,75	2,75
5	70,20	4-Zaprta balkon	5,68	75,88
6	0,00	10-Klet, shramba	4,20	4,20
7	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
8	0,00	10-Klet, shramba	2,75	2,75
9	63,25	4-Zaprta balkon	5,68	68,93
10	0,00	10-Klet, shramba	4,00	4,00
11	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
12	0,00	10-Klet, shramba	3,65	3,65
13	70,20	4-Zaprta balkon	5,68	75,88
14	0,00	10-Klet, shramba	4,20	4,20
15	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
16	0,00	10-Klet, shramba	4,20	4,20
17	63,25	4-Zaprta balkon	5,68	68,93
18	0,00	10-Klet, shramba	4,00	4,00
19	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
20	0,00	10-Klet, shramba	2,10	2,10
21	70,20	4-Zaprta balkon	5,68	75,88
22	0,00	10-Klet, shramba	4,20	4,20
23	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
24	0,00	10-Klet, shramba	2,95	2,95

25	63,25	4-Zaprta balkon	5,68	68,93
26	0,00	10-Klet, shramba	4,20	4,20
27	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
28	0,00	10-Klet, shramba	3,60	3,60
31	70,20	4-Zaprta balkon	5,68	75,88
32	0,00	10-Klet, shramba	3,80	3,80
33	52,55	4-Zaprta balkon	5,68	58,23
34	0,00	10-Klet, shramba	3,60	3,60
35	63,25	4-Zaprta balkon	5,68	68,93
36	0,00	10-Klet, shramba	4,20	4,20
37	40,95	4-Zaprta balkon	5,68	46,63
38	0,00	10-Klet, shramba	2,73	2,73
39	70,20	4-Zaprta balkon	5,68	75,88
40	0,00	10-Klet, shramba	3,80	3,80
41	40,95	4-Zaprta balkon	5,68	46,63
42	0,00	10-Klet, shramba	3,00	3,00
43	0,00	10-Klet, shramba	2,52	2,52
44	0,00	10-Klet, shramba	2,75	2,75
45	0,00	10-Klet, shramba	3,78	3,78
46	0,00	10-Klet, shramba	2,52	2,52
47	0,00	10-Klet, shramba	5,67	5,67
49	0,00	10-Klet, shramba	5,50	5,50
50				16,75
51				17,83
52				15,51
53	2,67			2,67
54				26,28
55				34,00
56				200,73

## Deli stavbe

Številka dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Površina (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HŠ
1	20	68,93	1122103 stanovanjska	6	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
2	0	3,65	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
3	19	58,23	1122103 stanovanjska	6	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
4	0	2,75	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
5	18	75,88	1122103 stanovanjska	6	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
6	0	4,20	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
7	17	58,23	1122103 stanovanjska	6	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
8	0	2,75	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
9	16	68,93	1122103 stanovanjska	5	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
10	0	4,00	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
11	15	58,23	1122103 stanovanjska	5	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
12	0	3,65	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
13	14	75,88	1122103 stanovanjska	5	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
14	0	4,20	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	

15	13	58,23	1122103 stanovanjska	5	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
16	0	4,20	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
17	12	68,93	1122103 stanovanjska	4	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
18	0	4,00	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
19	11	58,23	1122103 stanovanjska	4	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
20	0	2,10	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
21	10	75,88	1122103 stanovanjska	4	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
22	0	4,20	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
23	9	58,23	1122103 stanovanjska	4	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
24	0	2,95	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
25	8	68,93	1122103 stanovanjska	3	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
26	0	4,20	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
27	7	58,23	1122103 stanovanjska	3	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
28	0	3,60	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
31	6	75,88	1122103 stanovanjska	3	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
32	0	3,80	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
33	5	58,23	1122103 stanovanjska	3	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
34	0	3,60	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	

35	4	68,93	1122103 stanovanjska	2	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
36	0	4,20	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
37	3	46,63	1122103 stanovanjska	2	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
38	0	2,73	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
39	2	75,88	1122103 stanovanjska	2	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
40	0	3,80	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
41	1	46,63	1122103 stanovanjska	2	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
42	0	3,00	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
43	0	2,52	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
44	0	2,75	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
45	0	3,78	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
46	0	2,52	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
47		5,67	1274003 nestanovanjska	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
49		5,50	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
50		16,75	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
51		17,83	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
52		15,51	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
53		2,67	1274003 nestanovanjska	2	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
54		26,28	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
55		34,00	13 skupna raba	1	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	
56		200,73	13 skupna raba	1,2,3 4,5,6	Ljubljana	Ljubljana	Plešičeva ulica	

**Podatki o stavbi in delih stavbe****Obrazec K-5**

Številka stavbe: 1738 – 3000	Datum: 7.7.2011
------------------------------	-----------------

**Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe**

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba
1283,15	91,49	316,60

Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m <sup>2</sup> )
STANOVANJSKA	1691,24

**Lastniki / upravljavci dela stavbe**

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljavec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
1	Uporabnik 1	Uporabnik	12345678		1000 LJUBLJANA
2	Uporabnik 2	Uporabnik	12345678		1000 LJUBLJANA
3	Uporabnik 3	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
4	Uporabnik 4	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
5	Uporabnik 5	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
6	Uporabnik 6	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
7	Uporabnik 7	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
8	Uporabnik 8	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
9	Uporabnik 9	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
10	Uporabnik 10	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
11	Uporabnik 11	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
12	Uporabnik 12	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
13	Uporabnik 13	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
14	Uporabnik 14	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
15	Uporabnik 15	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA

16	Uporabnik 16	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
17	Uporabnik 17	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
17	Uporabnik 17	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
18	Uporabnik 18	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
18	Uporabnik 28	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
19	Uporabnik 19	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
20	Uporabnik 20	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
21	Uporabnik 21	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
22	Uporabnik 22	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
23	Uporabnik 23	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
24	Uporabnik 24	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
25	Uporabnik 25	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
26	Uporabnik 26	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
27	Uporabnik 27	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
28	Uporabnik 28	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
31	Uporabnik 30	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
32	Uporabnik 32	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
33	Uporabnik 33	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
33	Uporabnik 33	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
34	Uporabnik 34	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
34	Uporabnik 34	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
35	Uporabnik 35	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
35	Uporabnik 35	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
36	Uporabnik 36	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
36	Uporabnik 36	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
37	Uporabnik 37	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
38	Uporabnik 38	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
39	Uporabnik 39	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
39	Uporabnik 39	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
40	Uporabnik 40	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
40	Uporabnik 40	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
41	Uporabnik 41	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
41	Uporabnik 41	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
42	Uporabnik 42	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
42	Uporabnik 42	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA

43	Uporabnik 43	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
44	Uporabnik 44	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
45	Uporabnik 45	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
46	Uporabnik 46	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
47	Uporabnik 47	Uporabnik	12345678	Slovensko	1000 LJUBLJANA
49	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
50	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
51	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
52	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
53	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
54	imetniki lastninske pravice delov stavb 2,12,16,20,24,26,44 do 47 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
55	imetniki lastninske pravice delov stavb 6,14,22,28,32,34,36,38,40,42 v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
56	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih



PRILOGA B



Republika Slovenija  
Ministrstvo za infrastrukturo in prostor  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Stavba

Podatki o stavbi

10 - Šifra k.o.: 1738	11 - Številka stavbe: 3000
16 - Stavba nima naslova <input type="checkbox"/>	
Naslov stavbe (občina, naselje, ulica, HŠ/dod.HŠ)	
Ulica v Ljubljani 11, Ljubljana	
81 - Nova stavba <input type="checkbox"/>	
82 - Brisana stavba <input type="checkbox"/>	

OBVEZNO IZPOLNITI

VPIŠITE SAMO PODATKE, KI JIH SPREMINJATE ALI DODAJATE!

46 - Tip stavbe [Obkrožite samo en odgovor!]  
a) samostoječa stavba b) stavba dvojček c) krajna vrstna stavba d) vmesna vrstna stavba

47 - Število etaž [ ] [ ] [ ] [ ] 6 48 - Številka pritlične etaže [ ] [ ] [ ] [ ] 2 49 - Leto izgradnje [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] 1979

50 - Leto obnove strehe [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] 51 - Leto obnove fasade [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]

52 - Material nosilne konstrukcije [Obkrožite samo en odgovor!]  
a) opeka b) beton, železobeton c) kamen d) les e) kombinacija različnih materialov  
f) kovinska konstrukcija g) montažna gradnja h) drug material

53 - Vrsta ogrevanja [Obkrožite samo en odgovor!]  
a) daljinsko ogrevanje b) centralno ogrevanje (tudi etažno) c) drugo ogrevanje d) ni ogrevanja

58 - Kanalizacija? da ne 55 - Vodovod? da ne 56 - Električna? da ne

68 - Parcele, na katerih stoji stavba

Parcelna številka	Površina zemljišča pod stavbo
1200	410 m <sup>2</sup>
/	/ m <sup>2</sup>
/	/ m <sup>2</sup>

[V polje »Parcelna številka« vpišite številko parcele, na kateri stoji stavba.  
V polje »Površina zemljišča pod stavbo« vpišite površino zemljišča pod stavbo v m<sup>2</sup> brez decimal!]

[Točki 54 in 60 se izpolni za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v stanovanjski, gostinski, poslovni ali pisarniški rabi ali del stavbe, ki je prevzgojni dom, zapor, vojašnica ali prostor za nastanitev policistov ali gasilcev.]

54 - Dvigalo? da ne 60 - Kabelska TV? da ne

83 - Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Primek / naziv: Geodetsko podjetje

Ime: odgovorni geodet

Datum izpolnjevanja: 01 10 2011 Dan Mesec Leto

Podpis:



## **PRILOGA C**

**Štev:** 350/2010  
**Datum:** 5. 09. 2011  
**K.O.:** 1738 - Občina

***I Z J A V A geodetskega podjetja***  
***v smislu tretjega odstavka 146. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN***  
***(Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 – Odločba US)***

Zaradi seznanitve z vsebino elaborata v skladu z drugim odstavkom 146. člena ZEN je bil elaborat za vpis stavbe v kataster stavb za stavbo št. 1738-3000, ki stoji na parcelni št. 1212 k.o. 1738 – Dravlje, v fotokopirani obliki posredovan vlagateljem zahteve, lastnikom in imetnikom stavbne pravice.

Elaborat je bil obešen na oglasni deski pri glavnem vhodu v blok na Plešičevi ulici 400 v Ljubljani in objavljen na internetni strani podjetja Geonep d.o.o. Elaborat je bil izobešen od 29. 7. 2011 do 31. 8. 2011. V tem času so imeli lastniki možnost podati pripombe na elaborat. Lastniki na elaborat vpisa stavbe v kataster stavb nimajo pripomb.

***Vodja postopka:***  
***Direktor, univ. dipl. inž. geod.***



## PRILOGA D



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Območna geodetska uprava Ljubljana

CANKARJEVA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA

T : (01) 241 78 00

F : (01) 241 78 20

E : Ogu.Gulj@gov.si

www.gu.gov.si

Številka dokumenta : 02132-03148/2011-2

Ime katastrske občine : DRAVLJE

Datum izdaje : 13.06.2012

Šifra katastrske občine : 1738

Številka stavbe : 1738-3000

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti – ZgeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/2010) in petega odstavka 84. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US in 106/2010-ZDoh-2H) na zahtevo, jo je vložila stranka

ŽELVA D.O.O., ULICA 1, 1000 LJUBLJANA,

**v postopku za VPIS STAVBE V KATASTER STAVB naslednji**

### SKLEP

1. Stavba s številko 1738-3000 z naslovom LJUBLJANA, PLEŠIČEVA ULICA, ki je povezana s parcelo 1735-1200 v katastrski občini 1738 DRAVLJE, se vpiše v kataster stavb.

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

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto florisna površina dela stavbe (v m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe
1738-3000-1	20	68,93	1122103-stanovanjska
1738-3000-2		3,65	1274003-nestanovanjska
1738-3000-3	19	58,23	1122103-stanovanjska
1738-3000-4		2,75	1274003-nestanovanjska
1738-3000-47		5,67	1274003-nestanovanjska
1738-3000-51		17,83	13-skupna raba
1738-3000-52		15,51	13-skupna raba
SKUPAJ NETO FLORISNA POVRŠINA STAVBE		1691,24 m <sup>2</sup>	
DEJANSKA RABA STAVBE		1122103-STANOVANJSKA	

3. Stroškov postopka ni.

### Obrazložitev:

V uvodu navedena stranka je (po pooblaščenju, geodetskem podjetju GEONEP d.o.o., Zbiljska cesta 4, 1215 Medvode) dne 14.12.2011 na Geodetski upravi Republike Slovenije, Območni geodetski upravi LJUBLJANA (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) vložila zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb z naslovom LJUBLJANA, PLEŠIČEVA ULICA, ki je povezana s parcelo 1738-1200 v katastrski občini 1738 DRAVLJE.

Zahtevi je bil priložen elaborat, ki ga je po določbah ZEN in Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007 in 32/2009) izdelalo geodetsko podjetje GEONEP d.o.o. Elaborat je dne 23.11.2011 potrdil odgovorni geodet Boštjan Trobiš, univ.dipl.inž.geod.

Geodetska uprava je v skladu z 81. in 84. členom ZEN preizkusila zahtevo in ugotovila:

- da je zahtevo podal ŽELVA D.O.O., ULICA 1, 1000 LJUBLJANA, ki je upravnik stavbe;
- da je zahtevi priložen elaborat, ki vsebuje vse predpisane sestavine, kot jih predpisuje Pravilnik o vpisih v kataster stavb v 20. členu;
- da podatki o stavbi in delih stavbe omogočajo vpis stavbe v kataster stavb.

Geodetska uprava je ugotovila, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje iz 84. člena ZEN, zato se zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb ugodi (1. točka izreka tega sklepa).

Stavbi, ki je povezana s parcelo 1738-1200 v katastrski občini 1738 DRAVLJE, in ima naslov LJUBLJANA, PLEŠIČEVA ULICA, je bila določena številka stavbe 1738-3000 v katastrski občini 1738 DRAVLJE. Iz elaborata za vpis stavbe v kataster stavb so bile prevzete številke, površine in dejanska raba delov stavb, številke stanovanj ali poslovnih prostorov ter površina in dejanska raba stavbe, kot je razvidno iz 2. točke izreka tega sklepa.

Na podlagi zahteve in zahtevi priloženega elaborata je geodetska uprava lahko v celoti ugotovila dejansko stanje. Zato je geodetska uprava odločila v skrajšanem ugotovitvenem postopku, kot to določa 1. in 2. točka 1. odstavka 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 24/2006 - u.p.b. in nasl.).

V postopku niso nastali stroški, zato je geodetska uprava odločila, kot je navedeno v 3. točki izreka tega sklepa.

Taksa za vlogo po tar.št. 1 v znesku 3,55 EUR in za sklep po tar.št. 3 v znesku 14,18 EUR Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/2007- u.p.b., 126/2007 in 88/2010) v zvezi s 13. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o upravnih taksah - ZUT-H (Uradni list RS, št. 88/2010) je plačana.

### **Pouk o pravnem sredstvu:**

Zoper ta sklep je dovoljena pritožba v roku 15 dni od njegovega prejema. O pritožbi odloča Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana. Pritožbo se izroči neposredno ali pošlje po pošti Geodetski upravi Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana, CANKARJEVA CESTA 1, 1000 LJUBLJANA.

Na naslovu te območne geodetske uprave se lahko poda pritožba tudi ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana priporočeno po pošti, se šteje, da je prispela pravočasno, če je oddana po pošti zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je treba plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS.št. 106/2010-u.p.b. in nasl.) v znesku 18,12 EUR.

Do vpisa stavbe v zemljiško knjigo lahko vlagatelj zahteve za vpis stavbe, skladno z 7. odstavkom 81. člena ZEN, vloži novo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ki ji mora priložiti nov elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.

Upravno takso za pritožbo v znesku 18,12 EUR se lahko plača:

- z nakazilom na račun št. SI56 0000 0000 000, sklic št. 11
- v gotovini, s plačilno kartico ali kreditno kartico (Activa, American Express, Diners, Eurocard/Mastercard, Visa) v sprejemnih pisarnah območnih geodetskih uprav.

Če bo upravna taksa za pritožbo plačana na račun št. SI56 0000 0000 000, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse, in sicer:

- obrazec UPN, obdelan s strani banke oz. pošte ali
- izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali
- spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet,...), iz katerega sta razvidna datum in ID plačila.

Postopek je vodil: Vodja oddelka

Višja svetovalka I