

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:

Kmetec, T., 2016. Kataster stavb in vpis stavbe v solastnini do zemljiške knjige. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Ferlan, M.): 34 str.

Datum arhiviranja: 15-09-2016

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:

Kmetec, T., 2016. Kataster stavb in vpis stavbe v solastnini do zemljiške knjige. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Ferlan, M.): 34 pp.

Archiving Date: 15-09-2016

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

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER GEODEZIJA V
INŽENIRSTVU**

Kandidat:

TADEJ KMETEC

**KATASTER STAVB IN VPIS STAVBE V SOLASTNINI
DO ZEMLJIŠKE KNJIGE**

Diplomska naloga št.: 444/GI

**BUILDINGS CADASTRE AND ENLISTMENT OF
BUILDINGS IN JOIN OWNERSHIP TO THE LAND
REGISTER**

Graduation thesis No.: 444/GI

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 09. 09. 2016

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA

Spodaj podpisani študent Tadej Kmetec, vpisna številka 26203127, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: »**Kataster stavb in vpis stavbe v solastnini do zemljiške knjige**«.

IZJAVLJAM1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V/Na: _____

Datum: _____

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	528.44(497.4)(043.2)
Avtor:	Tadej Kmetec
Mentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Naslov:	Kataster stavb in vpis stavbe v solastnini do zemljiške knjige
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	34str., 1pregl., 7sl., 1 pril.
Ključne besede:	solastnina, kataster stavb, ZPPLPS , etažna lastnina

Izvelek

V diplomskem delu smopredstaviliureditev nepremičninskih evidenc v večstanovanjski stavbi. Predstavljenje celoten postopek vpisa; od izmere na terenu, do upoštevanja vpisa posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo na podlagi Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS). Poseben poudarek pri izdelavi elaborata je na izdelavi etažne lastnine z upoštevanjem predhodnih vpisov.

BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 528.44(497.4)(043.2)
Author: Tadej Kmetec
Supervisor: sen. lect. dr. Miran Ferlan
Title: Buildings cadastre and enlistment of buildings in joint ownership to the land register
Document type: Graduation Thesis - Higher professional studies
Notes: 34p.,1 tab., 7 fig., 1ann.
Key words: joint ownership, buildingcadastre, ZPPLPS, condominium

Abstract

In the thesis there is presented the arrangement of property sales register in apartment buildings. The whole process of enlistment is presented from the measuring in the field under consideration the enlistment of individual parts of the building into the land register according to the Act of Determining Special Conditions for Registering the Ownership of Individual Parts of Building with the Land Register. A special focus was put on drawing up the study for the preparation of commonhold considering preliminary enlistings.

ZAHVALA

Zahvaljujem se za vso pomoč, prijaznost in strokovne nasvete pri izdelavi končnega diplomskega delaviš.
pred. dr. Miranu Ferlanu.

Zahvaljujem se staršem in punciza vso potrpežljivost in podpora.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	ZAKONODAJA.....	2
2.1	Zakon o evidentiranju nepremičnin.....	3
2.2	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.....	3
2.3	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo.....	4
2.4	Stvarnopravni zakonik.....	4
2.5	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi	4
2.6	Zakon o zemljiški knjigi.....	5
3	ETAŽNA LASTNINA.....	6
3.1	Zgodovina etažne lastnine	6
3.2	Postopek vzpostavitve etažne lastnine.....	7
4	KATASTER STAVB.....	9
4.1	Osnovni pojmi katastra stavb	9
4.2	Zgodovina katastra stavb.....	9
4.3	Projekt – LREST in projekt razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb ali vzpostavitev katastra stavb	10
4.4	Postopek vpisa stavbe v kataster stavb	10
4.5	Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb	11
4.5.1	Obrazci elaborata katastra stavb	12
4.5.2	Vprašalnik elaborata katastra stavb	13
4.5.3	Zapisnik ali izjava.....	14
4.6	Elaborat spremembe podatkov katastra stavb.....	15
4.7	Postopki KS prikazani v PREG modulih.....	15

5	ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	18
5.1	Postopek vpisa v zemljiško knjigo	18
6	SOLASTNINA.....	20
6.1	Nastanek lastnine in solastnine	20
6.2	Pravice in obveznosti solastnikov in njeno razpolaganje	20
6.3	Delitev solastnine	20
7	POSTOPEK NA PRAKTIČNEM PRIMERU VPISA STAVBE V KATASTER STAVB.....	22
7.1	Pridobitev podatkov	22
7.2	Predizmera stavbe	23
7.3	Evidentiranje zemljišča pod stavbo.....	25
7.4	Elaborat katastra stavb in etažni načrt.....	25
7.4.1	Etažni načrt.....	25
7.4.2	Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb	27
7.4.3	Označitev.....	30
7.4.4	Vprašalnik REN	30
7.4.5	Seznanitev	30
7.5	Predaja na GURS	31
8	ZAKLJUČEK.....	32
	VIRI.....	33

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Tabela postopkov nad posamezno stavbo (GEOBLOG, 2016)..... 16

KAZALO SLIK

Slika 1: Pregled zakonodaje	3
Slika 2: Osnovni obrazci KS	13
Slika 3: Podrobna navodila merjenju prostorov in izračunanje površin (GURS, 2013)	24
Slika 4: Podrobna navodila merjenju prostorov in izračunanje površin(GURS, 2013)	24
Slika 5:Skica 1. etaže	26
Slika 6:Obrazec rezervacije GURS (GURS, 2013).....	28
Slika 7:ZPS in maksimalen obris stavbe (Vugrin M., 2014).....	29

KRATICE

CRP	Centralni register prebivalstva
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
KS	Kataster stavb
REN	Register nepremičnin
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SZ-1	Stanovanjski zakon
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo
ZPS	Zemljišče pod stavbo
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

»Ta stran je namenoma prazna«

1 UVOD

V diplomskem delu smo predstavili vpis večstanovanjske stavbe v kataster stavb (KS) na pobudo upravnika stavbe, da se s tem lahko vzpostavi etažna lastnina. Diplomaska naloga bo temeljila na praktičnem primerus področja KS. Lastniki stavbe so želeli urediti celotni vpis stavbe v KS z upoštevanjem že vpisanih delov stavb po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, Uradni list RS, št. 89/1999) .

Naloga smo razdelili na več delov. V prvem delu jena kratko predstavljena zakonodaja iz katastra stavb in povezava z različnimi temeljnimi državnimi evidencami. Predstavljena je povezava zemljiškega katastra in KS kot osnovni evidenci o nepremičnini ter lastništvu, njenimi dejstvi in pravicami v zemljiški knjigi. Te tri evidence vsebujejo za posameznika, kakor tudi za vse javne institucije, vsa potrebna dejstva o nepremičninah oziroma njene informacije o nepremičnini.

V praktičnem delu naloge je prikazan primer izmere na terenu, preračun in obdelava podatkovstavbe in njenih delov. Opisan je postopek geodetske storitve izdelave elaborata vpisa stavbe v KS ter seznanitev lastnikov z izvedenim elaboratom vpisa stavbe v KS in končna predaja na pristojno Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS). Predstavljen in obrazložen je ZPPLPS za že vpisan katastrski vpis na stavbi in sprememba z novim vpisom stavbe v KS.

2 ZAKONODAJA

Preden smo se lotili vzpostavitve etažne lastnine, je bilo treba poznati določeno zakonodajo z njenimi dopolnitvami:

- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN,Uradni list RS, št. 47/2006);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE,Uradni list RS, št. 52/2000);

drugi povezani predpisi, ki so povezani z geodetsko dejavnostjo:

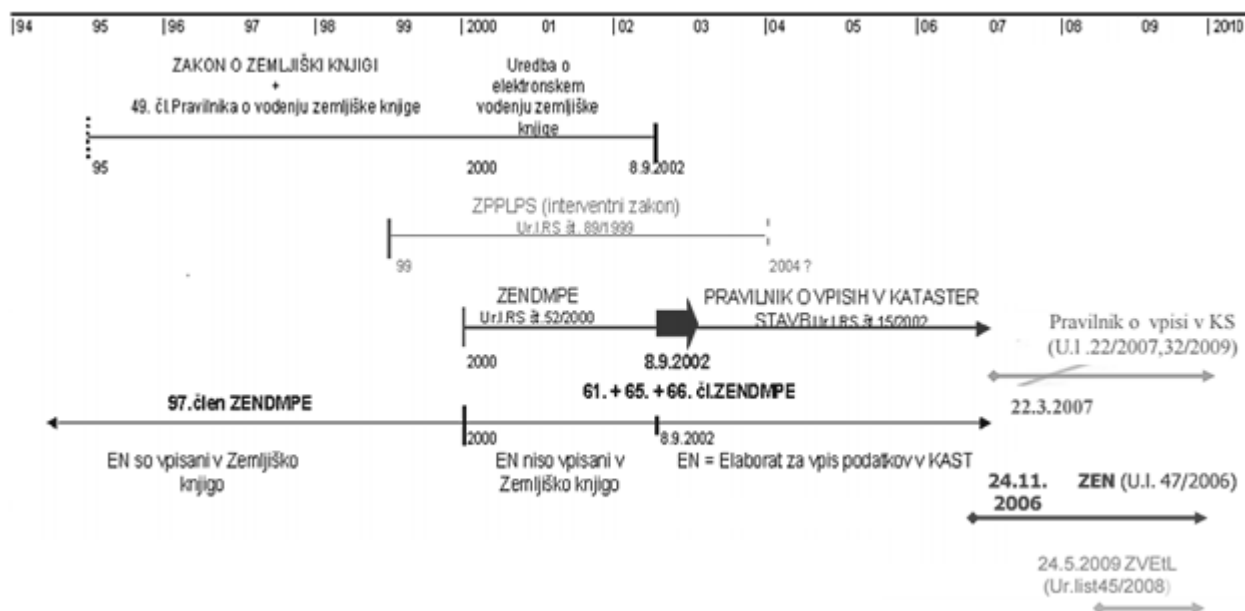
- Stvarnopravni zakonik (SPZ,Uradni list RS, št. 87/2002);
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/2008);
- Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS, Uradni list RS, št. 89/1999);
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/2003);
- Stanovanjski zakon – SZ-1(Uradni list RS, št. 69/2003);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1(Uradni list RS, št. 102/2004);
- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/2007).

Upoštevati je bilo treba tudi pravilnike:

- Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/2012 in 87/2014);
- Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/2007 in 26/2007);
- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/2006).

Ob vpisu stavbe v KS je priporočljivo preveriti tudi določila planskih aktov, ki veljajo na območju, kjer stoji sama stavba. Trenutno Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) in zemljiška knjiga pri vzpostavitvi etažne lastnine ne preverjata obstoja gradbenih in upravnih dovoljenj in s tem tudi ne skladnosti etažnih načrtov, saj jim takih nalog ne nalaga nobena zakonodaja. V zemljiškem katastru in KS se izkazuje izklicno dejansko stanje pridobljeno s samimi meritvami na terenu.

Dobro je tudi poznati zakonodajo, katera trenutno ni več v uporabi, vendar je pomembna, da vemo kako so določeni deli nastali v katastru stavb, kot je bil ZPPLPS.



Slika 1: Pregled zakonodaje

2.1 Zakon o evidentiranju nepremičnin

ZEN je prišel v veljavo 24.5.2006. Uporablja se od 25.11.2006 in ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb, ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZEN, 2006).

Register nepremičnin (REN) je evidenca, ki je z ZEN opredeljen na novo in združuje podatke iz zemljiške knjige, katastra stavb, zemljiškega katastra in drugih evidenc. Za vrednotenje nepremičnin in obdavčitev nepremičnin predstavlja osnovo v Sloveniji.

2.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot

ZENDMPE se je uporabljal od 28.12.2000 naprej in je z začetkom uporabe ZEN prenehal veljati. Zakon ureja evidentiranje nepremičnin, prostorskih enot in državne meje ter spreminjanje in urejanje mej zemljiških parcel, pri čemer je ZENDMPE uzakonil novo evidenco kataster stavb. Vse geodetske

storitve, ki so se začele po določbah ZENDMPE do vključno 24.11.2006 in so ob uveljavitvi ZEN posotopki v teku, se končajo po določbi ZENDMPE.

2.3 Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo

ZPPLPS je bil sprejet 21.10.1999 in je definiral posebne pogoje ter postopek za vpis lastninske pravice večstanovanjske stavbe na posameznih delih in vpis lastninske pravice na posameznih delih tistih stavb, za katere drugi zakon določa, da so etažni lastnini posamezni deli te stavbe. Po uveljavitvi zakona o zemljiški knjigi in izpolnjenih pogojih 74. člena se zakon ne uporablja za vpis lastninske pravice na posameznih delih tistih stavb. Zakon ni več v veljavi od leta 2004.

2.4 Stvarnopravni zakonik

SPZ opredeljuje etažno lastnino kot lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino skupnih delov. Pri tem mora posamezni del zgradbe predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmejeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov, kot so klet, garaža ali drugi prostori. Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov in zemljišče, na katerem stoji zgradba (Stvarnopravni zakonik, 2002).

2.5 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi

Aprila 2008 je državni zbor sprejel ZVEtL, ki omogoča, da se s sodno odločbo izvede na predlog lahko samo enega predlagatelja ali pridlagateljice (lastnika/lastnicedela v stavbi), ne glede na to ali se ostali solastniki/sostanovalci v stavbi s tem strinjajo ali ne, postopka oblikovanja etažne lastnine in nato vpisa v zemljiško knjigo za svoj posamezni del stavbe.

Po ZVEtL se postopek za vzpostavitev etažne lastnine začne na predlog pridobitelja ali pridobiteljice posameznega dela stavbe (stanovanjske enote). Oseba, ki po splošnih pravilih ne izpolnjuje pogojev za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, kar predvsem pomeni, da z zemljiškooknjžnim dovolilom za njegovo stanovanje ne razpolaga in ni notarsko overjen.

2.6 Zakon o zemljiški knjigi

Maja 2003 je državni zbor sprejel ZZK-1. Zemljiško knjigo vodijo sodišča in je bila večkrat dopolnjena še v kasnejših letih. Z ZZK-1 se je vzpostavitev in vodenje zemljiške knjige začelo elektronsko. Z zakonom je zemljiška knjiga javna knjiga, ki je namenjena vpisom in objavam podatkov o njenih pravicah in pravnih dejstvih v povezavi z nepremičnino v sestavi z glavno knjigo in zbirko listin. Pri tem ZZK-1 določi vsebina listin, kar je podlaga za vpis v ZK in zemljiškoknjžna dovolila.

3 ETAŽNA LASTNINA

Etažna lastnina predstavlja lastnino posameznega dela same zgradbe in na skupnih delih zgradbe njeno solastnino. Pri vsem tem posamezni del zgradbe predstavlja samostojno funkcionalno celoto, ki je primernakot samostojna uporaba (lahko je to stanovanje, prostor za poslovno dejavnost, ...) in k njemu lahko pripadajo individualno odmejeni prostori, v kolikor so del tenepremičninev solastnini etažnih lastnikov. V zgradbi so tudi drugi deli, kot so skupni deli, in so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov ter zemljišče, kjer stoji zgradba. K skupnim delom lahko pripadajodruge nepremičnine. Pri tem je solastninavseh na skupnih delih brez možnosti odpovedi in je neločljivo povezava ssamo lastnino na posameznih delih, na skupnih delih pa v solastnini vseh etažnih lastnikov (Stvarnopravni zakonik, 2002).

Zaoblikovanje same etažne lastnine je glavni pogoj vsekakor lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Objekt mora biti zgrajen tako, da je možna vzpostavitev etažne lastninele tam, kjerje fizičnauporaba določenih delov stavbe samostojen eden od drugega. Predmeti etažne lastnineso pri tem stanovanjski in nestanovanjski prostori. Stanovanje je funkcionalna celota skupine prostorov, ki je namenjena za trajno bivanje. Pri tem ni pomembno, če se ti prostori nahajajo v drugi stavbiali vsami stanovanjski stavbi, glavno je, da imajo vsaj en vhod. Na celoto prostorov gre za del večstanovanjske stavbe, kjer ima lastnik etažno lastnino. Napravein skupni prostori v stavbi so kotsolastninadodana k etažni lastnini. Stavba, ki je večstanovanjska, ni samo seštevek ločenofizičnihposameznih delov, temveč lahkozajema dele in naprave, ki služijo stavbi kot celoti.

Skupne prostorev osnovi predstavljajo hodnik, skupnaklet, stopnišče, kolesarnica, podstrešje, prostor za odlaganje smeti, pralnica, delavnica za hišnika, sušilnica, zakloniščein drugi prostori. K skupnim delom in napravam v večstanovanjski stavbipripadajo gradbeni elementi, kot so temelji, stropi, nosilni zidovi, fasada, dimniki, dvigala, streha, svetlobni jaški, elektrika, plin, kanalizacija, vodovod in telefonske napeljavein predstavljajo stavbo kot celoto (Šiško Bevec, T. 2008).

3.1 Zgodovina etažne lastnine

Sami začetki etažne lastninepri nas segajodo Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (UI FLRJ št. 52/58), ki je dovolil etažno lastnino na nacionaliziranih in nenacionaliziranih delih zgradbe. Zasebna lastnina je bila s tem odpravljenal na celotni stavbi. Pri tem je zakon določil, da se na posameznih delih zgradbe pridobi lastninska pravica in da ima lahko en posameznik do največ dve

stanovanjski ali eno poslovnoenoto. Zakon o lastnini na delih stavb (UI FLRJ št. 16/59) je urejal temeljna pravna razmerja za področje etažne lastnine (Kralj, U. 2012).

SR Slovenija je po letu 1974 pridobila zakonodajno pristojnost v stvarnopравnih zadevah, saj takratna država iz avtonomnih pokrajin preide na republike in SR Slovenija je izdala takrat poseben republiški Zakon o pravicah na delih stavb (ZoPDS, Ur.l. SRS 19/76). S tem je uvedla tudi zemljiško knjigo E. Zemljiška knjiga E je bila fizično ločena od glavne zemljiške knjige in za vsako stavbo v etažni lastnini se je ustanovil poseben zemljiškooknjižni vložek. To naj bi prispevalo k ureditvi zemljiško knjižnega stanja za novogradnje in tudi druge objekte. Po osamosvojitvi je bilo odpravljeno sklicevanje na pravna pravila Zakona o zemljiški knjigi. Sprejeli so Zakon o zemljiški knjigi (1995) in tudi Pravilnik o vodenju same zemljiške knjige (1995) (Kralj, U. 2012).

V letu 1999 so sprejeli ZPPLPS, ki je omogočil delne vpise v zemljiško knjigo. Posledica tega je, da je na posameznem delu vpisan status katastrskega vpisa dela stavbe (stanovanje, poslovni prostor). Pri vsem tem se je pojavil problem, saj je predlog za vpis podal lastnik posameznega dela stavbe brez soglasja preostalih lastnikov in brez urejanja na skupni lastnini. Takšno evidentiranje stavbe opredeljujemo kot stavbo z nedokončano lastnino. Zakon je prenehal veljati z letom 2004.

3.2 Postopek vzpostavitve etažne lastnine

Postopek vzpostavitve same etažne lastnine poteka po naslednjih korakih:

- pregled stanja v javnih nepremičninskih evidencah,
- pregled neknjiženih pravnih poslov povezanih z obravnavano stavbo,
- predizmera stavbe, kjer se izmerijo vsi prostori v stavbi,
- priprava osnutka akta o ustanovitvi etažne lastnine,
- izdelava elaborata za vpis v zemljiški kataster,
- izdelava elaborata za vpis v kataster stavb,
- upravni postopek vpisa sprememb na zemljišču v zemljiški kataster in stavbe ter delov stavb v KS,
- izdelava akta o ustanovitvi etažne lastnine,
- priprava postopkovnika za izvedbo vpisa v zemljiško knjigo,
- davčni postopek,
- vložitev predloga oziroma predlogov v zemljiško knjigo,

- sklep ZKNJ in vpis v ZK glavno knjigo.

(Vugrin, M. 2015)

4 KATASTER STAVB

4.1 Osnovni pojmi katastra stavb

Kataster stavb (KS) je uradna državna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb, kise vodi in vzdržuje na GURS-u. Za evidentiranje pravnih razmerij na samih stavbah in njenih delih stavbe predstavljatehnično osnovo, ki deluje v povezavi z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V KS se evidentirajo podatki o stavbi in njenih delih stavb. ZEN definira stavbo kakor objekt, v katerega človek vstopi in je njemu namenjen za stalno ali začasnobivanje, opravljanje poslovne ali druge dejavnosti ter zaščiti. Pri čemer se brez škode za njegovo substanco prestaviti. Del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja (ZEN, 2006).

Podatki KS se vzdržujejo in vodijo v centralni bazi (CB STAVBE) GURS-a. V centralni bazi podatkov o stavbah so povezave z drugimi evidencami (zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot), ki jih prav tako vodi GURS-u. Podatki katastra stavb so osnova za vpis stavbe ali dela stavbe v zemljiško knjigo (GURS, 1999).

4.2 Zgodovina katastra stavb

Glavni razlog za vzpostavitev evidence katastra stavb se je tako kot zemljiški kataster vzpostavil zaradi davka. Pri tem je bila potreba v državi po enotnem vodenju samih podatkov o nepremičninah pravnih in fizičnih osebah v državi. S tem se ureja pravna varnost s kasnejšim prometom z nepremičninami in preprečuje kršitve, nesporazume in zaplete pri samem prenosu lastništva.

Delni popis stavb in samih stanovanjskih površin je bil zbran v okviru samega popisa kmečkih gospodinjstev v 60. letih prejšnjega stoletja. S popisom prebivalstva se od leta 1971 popišejo tudi stanovanja. Leta 1991 je bil sprejet stanovanjski zakon, ki je opredelil vrste stanovanjskih stavb, upravljanje, pogoje za samo vzdrževanje lastninsko pravnega razmerja, prodajo, najemniška razmerja, gradnjo stanovanj in naloge ter pristojnosti posameznih organizacij, občin in države. (Zmrzlikar, Š. 2014)

ZENDMPE in podrobneje s Pravilnikom o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007), ki je dopolnitev kot podzakonski predpis, je bil postavljen kot zakonska osnova za vzpostavitev katastra stavb. Državni zbor Republike Slovenije je v letu 2006 sprejel ZEN, ki je prišel v uporabo z dnem 25.11.2006 in

nadomesti predhodnika ZENDMPE. Sam ZEN je odpravil težave usklajenosti z drugimi zakoni prostorske zakonodaje.

4.3 Projekt – LREST in projekt razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb ali vzpostavitev katastra stavb

Projekt – LREST je GURS pričel v letu 2000. Samo ime predstavlja »Vzpostavitev katastra stavb – registrskih podatkov«. Osnovna ideja tega projekta je bila vzpostavitev registrskih podatkov o stavbah in delih stavb v Republiki Sloveniji na osnovi podatkov iz različnih evidenc. Na podlagi projekta fotogrametričnega zajema stavb (njenegega obrisa) se je pridobila lega in oblika posamezne stavbe. V prvih fazah obdelave so se stavbam določili atributi, kot so vrsta rabe stavbe, leto izgradnje, material konstrukcije, število etaž. V drugi fazi so določevali število delov stavbe, površine delov stavb in njihovo verjetno lastništvo s pomočjo drugih podatkovnih virov (upravnika večstanovanjske stavbe, podatki zemljiškega katastra, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, podatki poslovnega registra Slovenije, podatki centralnega registra prebivalstva, podatki o plačnikih električne energije). Vzpostavilo se je 12 lokalnih pisarn za sam zajem podatkov.

Po zaključenem projektu LREST je GURS konec leta 2006 pričel s popisom nepremičnin. Popis nepremičnin se je v skladu s Programom razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb izvedel. Za vzpostavitev samega registra nepremičnin (REN) so bili zadoščeni pogoji. Sam popis nepremičnin je pridobil kakovostnejše in manjkajoče podatke, ki so jih evidentirali v dve novonastali evidenci REN in kataster stavb. S koncem leta 2007 se je vzpostavil REN, v skladu z ZEN pa večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah.

Na podlagi začetnega projekta LREST in kasnejšega projekta popisa nepremičnin, se je dobil prvi obris nove državne evidence v Sloveniji. Po končanju zadnjega projekta, je v skladu z ZEN, vpis podatkov sedaj možen samo z rednim postopkom v uradne evidence geodetske uprave.

4.4 Postopek vpisa stavbe v kataster stavb

Zahtevo za sam vpis stavbe vloži vlagatelj:

- kadar je stavba v taki gradbeni fazi, ko sama površino omogoča izmerona terenu,
- v primeru, da je stavba v zaključkih gradbenih del (najpozneje v tridesetih (30) dneh),

- če začne kdo stavbo ali dele stavbe uporabljati še preden je končana,
- ob prvi prijavi stalnega prebivališča ali prijavi sedeža podjetja oziroma pravne osebe v sami stavbi.

Kdo so vlagatelji, ki lahko vložijo zahtevo za vpis same stavbe v kataster stavb:

- investitor ali investitorji novogradnje,
- lastnik ali lastniki parcele, kjer stavba stoji ali je z njo povezana,
- imetniki ali imetnik stavbne pravice,
- lastniki stavbe ali lastnik dela stavbe,
- uporabniki stavbe ali uporabniki dela stavbe ali
- upravnik same stavbe.

Geodetsko podjetje ob zahtevi za vpis stavbe v KS priloži izdelan elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.

Po zakonu lahko ta postopek opravi tudi projektant. (ZEN, 2006)

Za stavbo, ki je bila grajena pred samo uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov, vložijo:

- kdorkoli, če izkaže njen pravni interes za stavbo, ki lahko ima več delov,
- lastnik zemljišča, kjer stoji stavba v primeru enega dela,
- ali imetnik stavbne pravice, kjer stoji stavba v primeru enega dela.

(ZEN, 2006).

Če GURS ugotovi, da v katastru stavb sama stavba ali del stavbe še ni evidentiran in so že izpolnjeni pogoji, pozovejo investitorja gradnje za vložitev zahteve za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje treh (3) mesecih po prejemu samega poziva s strani GURS-a. Če tega v predpisanem roku ne stori, GURS prekrškovnemu organu predlaga, da ravna v skladu z zakonom. GURS s svojimi pooblastilil lahko poskrbi, da se vpiše stavbo in izdela elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, nastale stroške paposreduje investitorju. V kolikor stavba nima gradbenega dovoljenja ali drugih dovoljenj, ki so potrebna za gradnjo stavbe, se vpis stavbe lahko izvede, vendar stavba ni legalizirana. (ZEN, 2006)

4.5 Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

Elaborat je na papirju in digitalni obliki sestavljen iz:

- predpisanih obrazcev,

- vprašalnika,
- zapisnika obravnave ali izjava.

Elaborat izdelata geodetsko podjetje, potrdi in pregledata odgovorni geodet, ki ima geodetsko izkaznico. Elaborat lahko izdelata tudi projektantsko podjetje s potrditvijo odgovornega projektanta.

Elaborat mora vsebovati :

- identifikacijsko oznako (šifro in ime katastrske občine, številko stavbe in številke delov stavbe, številko stanovanja oz. poslovnega prostora),
- lastnika (pridobi se iz zemljiške knjige in se osvežuje na podatke sodnega registra, centralnega registra prebivalstva ter drugih evidenc, ki izkazujejo same spremembe podatkov lastnika stavbe ali delov stavbe),
- upravljavca (vlada določi podrobnejši način vpisa v zemljiški kataster),
- lego in obliko (tloris stavbe, število etaž in višino stavbe),
- površino (v skladu z standardom za izračun površin stavbnjeno neto tlorisna površina).

Glede namena uporabe se vodijo površine prostorov in uporabna površina dela stavbe, ki pripada delu stavbe:

- dejanska raba (nestanovanjska raba, stanovanjska raba),
- številka stanovanjskega prostora ali poslovnega prostora (številke se za vse dele stavb evidentirajo, pripadajo stanovanju in poslovnemu prostoru ter se zaporedoma s številko oštevilčijo),
- v povezavi z zemljiškim katastrom (številka parcele, nad ali pod katero je sama stavba zgrajena oziroma z njo funkcionalno povezano),
- v povezavi z registrom prostorskih enot (občina, naselje, ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki),
- v povezavi z zemljiško knjigo,
- v povezavi z registrom nepremičnin (izpolnjen vprašalnik je sestavni del elaborata).

(ZEN, 2006)

4.5.1 Obrazci elaborata katastra stavb

Izdanih je bilo več pravilnikov katastra stavb, ki so se čez obdobja z zakonodajo spreminjali. Prvi v letu 2002, kasneje 2007, z dopolnitvijo v letu 2009 in Pravilnik o vpisih v kataster stavb, ki je v uporabi z letom 2012 in dopolnitvijo Pravilnika v letu 2014.

Obrazci, za izdelavo elaborata katastra stavb so predstavljeni glede na Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, Uradni list 73/2012 in 87/2014).



Slika 2: Osnovni obrazci KS

4.5.2 Vprašalnik elaborata katastra stavb

Sestavni del elaborata za vpis stavbe in elaborata spremembe podatkov katastra stavb je vprašalnik in vsebuje navodila za izpolnjevanje.

Vprašalnik sestavljajo obrazci s podatki:

- o stavbi (Obrazec 1E - Stavba),
- o delu stavbe (Obrazec 2E - Druga raba),
- o delu stavbe (Obrazec 3E - Stanovanjska raba),
- o delu stavbe (Obrazec 4E - Gostinska raba),
- o delu stavbe (Obrazec 5E - Trgovska in druga storitvena raba),
- o delu stavbe (Obrazec 6E - Promet, izvajanje elektronskih komunikacij, industrija in skladišča).

Za stanovanjske stavbe se zbirajo naslednji podatki: upravnik, leto izgradnje, številka nadstropja, številka etaže, vrsta ogrevanja, priključki za elektriko, vodovod, telefon, kanalizacijo, kabelsko omrežje, plinali druga omrežja, številka stanovanja, dvigalo, vrsta najema, število sob, naslov dela stavbe, kuhinja, stranišče, kopalnica, vrsta garaže, počitniška raba stanovanja, vrsta stanovanja, obstoj klimatskih naprav, vrsta stavbe, neto tlorisna površina, površina po namenu, uporabna površina, lega v stavbi, dejanska raba, številka pritlične etaže, material nosilne konstrukcije, število etaž, število sob izključno za opravljanje dejavnosti, upravljavec lokalnega ali državnega premoženja (ZEN, 2006).

Za nestanovanjske stavbe se ob prejšnjih podatkih zbirajo še podatki za: leto obnove fasade, strehe, oken, instalacij, material nosilne konstrukcije stavbe, število sob za opravljanje dejavnosti, številko poslovnega prostora, način temeljenja, razdalja med nosilnimi elementi, vhod iz ulice, industrijski tok, tehnološki plin, višina etaže, izložbeno okno, dodatne izolacije, komprimirani zrak, kanalizacija uporabna površina, neto tlorisno površino, dejansko rabo, lego v stavbi, številko pritlične etaže, število etaž, upravljavec lokalnega ali državnega premoženja (ZEN, 2006).

Podatki pridobljeni z vprašalnikom o nepremičninah se uporabljajo samo za namene vodenja in vzpostavitve registra nepremičnin. Spremembo podatkov o svojih nepremičninah lahko predlaga lastnik, najemnik ali uporabnik nepremičnine ali upravnik stavbe (ZEN, 2006).

4.5.3 Zapisnik ali izjava

Pri izdelavi elaborata se sestavi zapisnik, ki mora vsebovati predpisano vsebino:

- priimek in ime osebe, ki vodi obravnavo in njen podpis,
- osebo, ki piše zapisnik in njen podpis,
- kraj in čas,
- seznam prisotnih in vabljenih udeležencev,
- pripombe strank,
- podpis in datum strank,
- navedba razlogov za odklonitev in dejstva odklonitve podpisa zapisnika.

Zapisnika ne more podpisati upravnik, saj ZEN določa, kdo je udeleženec obravnave. Izjema je v primeru, ko je posameznik lastnik vseh delov stavbi; takrat ni potrebno izpolniti zapisnika, temveč se izpolni samo izjava, ki jo podpiše lastnik, kar je opisano v Pravilniku KS.

4.6 Elaborat spremembe podatkov katastra stavb

Kadar v naravi nastanejo spremembe, ki vplivajo na podatke o stavbi in njenih delih v KS, je potrebno pri geodetskem podjetju ali projektantu naročiti izdelavo elaborata spremembe podatkov katastra stavb. Pri tem se elaborat izdelava v papirni in digitalni obliki z vsemi sestavinami, ki so določene. Za spremembo podatkov katastra stavb se šteje:

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

V primeru, da stavba in deli stavb niso vpisani v KS, se sprememba podatkov v katastru stavb ne more izdelati, ampak se izdelava vpis stavbe v kataster stavb. Pri tem ZEN določa pogoje za vpis sprememb podatkov katastra stavb, in sicer se spreminja samo spremenjene podatke. V obrazcih se s črno barvo prikazuje staro stanje, z rdečo barvo je prikazano novo stanje.

4.7 Postopki KS prikazani v PREG modulih

PREG moduli je aplikacija, s katero je GURS omogočila dostop do vpogleda v geodetske podatke za potrebe opravljanja delregistriranim uporabnikom. Pri uporabi PREG aplikacije je potrebno spletno potrdilo (SIGENC-a) in pogodbo z GURS-om o uporabi storitve. Storitve PREG vpogleda omogoča iskanje po atributih in grafiki po vseh podatkovnih zbirkah, ki so vključene v sistem.

Pri tem lahko pregledamo, kateri postopki so se izvajali na obravnavano navedeni stavbi. Primer postopkov je prikazan v preglednici. Z rumeno so označeni postopki, ki imajo elaborat, neoznačeni pa praviloma nimajo elaborata. Vrsta in podvrsta v tabeli sta šifra postopka (1/1), pri opisu pa je podana vrsta samega postopka.

Preglednica 1: Tabela postopkov nad posamezno stavbo (GEOBLOG, 2016)

VRSTA	POD VRSTA	OPIS	Opomba
1	0	Nastavitev centralne baze	Postopki vzpostavitve centralne baze stavb (1998-2004, uvoz podatkov popisa 2008)
2	0	Vzdrževanje centralne baze stavb pod enakimi pogoji kot nastavitev - množični postopek	
3	1	Sprememba na podlagi prijave stranke - izbris (ukinitev stavbe)	
3	2	Sprememba na podlagi prijave stranke - nova stavba	
3	3	Sprememba na podlagi prijave stranke - sprememba že evidentirane stavbe	
3	4	Sprememba na podlagi prijave stranke - reukinitev	
4	1	Pridobitev podatkov na osnovi podatkov zemljiškega katastra - izbris (ukinitev stavbe)	
4	2	Pridobitev podatkov na osnovi podatkov zemljiškega katastra - nova stavba	
4	3	Pridobitev podatkov na osnovi podatkov zemljiškega katastra - sprememba že evidentirane stavbe	
4	4	Pridobitev podatkov na osnovi podatkov zemljiškega katastra - reukinitev	
5	1	Pridobitev podatkov na osnovi RPE - izbris (ukinitev stavbe)	
5	2	Pridobitev podatkov na osnovi RPE - nova stavba	
5	3	Pridobitev podatkov na osnovi RPE - sprememba že evidentirane stavbe	
5	4	Pridobitev podatkov na osnovi RPE - reukinitev	
6	0	Prevzem podatkov iz drugih evidenc kot množični postopek	
7	0	Reklamacija stranke	
11	1	Prvi vpis po 61. členu	
11	2	Evidentiranje dokončnega vpisa stavbe po ZPPLPS	
11	3	Prvi vpis po 97. čl. ZENDMPE	
11	4	Prvi vpis po 61. členu - ročni vnos	
11	5	Vpis stavbe v KS po 81. členu ZEN	
11	6	Evidentiranje dokončnega vpisa stavbe po ZPPLPS	Vpisi v KS po ZEN (od 2006)
11	7	Vpis stavbe v KS po 81. členu ZEN - ročni vnos	
11	8	Vpis stavbe v KS po 135. členu ZEN	
11	9	Vpis po 157. Členu	
12	1	Združitev stavb	
12	2	Delitev stavbe	
12	3	Izbris stavbe	
12	4	Sprememba lege, oblike in površine stavbe ter delov stavbe	
13	1	Sprememba zaradi spremembe meje katastrske občine	Spremembe številk stavb, delov stavb in stanovanj (od 2002)
13	2	Sprememba identifikacijske številke stavbe	
13	3	Sprememba identifikacijske številke dela stavbe	
13	4	Sprememba številk stanovanj ali poslovnih prostorov	
14	1	Vpis dela stavbe	Spremembe po ZENDMPE in ZEN (od 2002)
14	2	Izbris dela stavbe	
14	3	Sprememba dejanske rabe dela stavbe	
14	4	Delitev dela stavbe	
14	5	Združitev delov stavbe	
14	6	Izključitev in priključitev prostorov - lastništvo enako	
14	7	Izključitev in priključitev prostorov - lastništvo različno	Spremembe po ZENDMPE (2002-2006)

20	1	Vpis registrskih podatkov	Registrski vpisi (2004-2008)
20	2	Sprememba registrskih podatkov	
21	1	Odprava pomote pri izvedbi vpisa	Odprava pomote po ZENDMPE in ZEN (od 2006)
21	2	Odprava pomote v elaboratu vpisa	
21	3	Odprava dejansko izvršene spremembe v naravi	
22	1	Vpis nove stavbe in dela stavbe z minimalnimi podatki	Minimalni vpisi (od 2006)
22	2	Vpis novega dela stavbe z minimalnimi podatki v obstoječi stavbi	
30	1	Potrditev etažnega načrta - Prvi vnos	Vpisi po ZPPLPS (1999-2004)
30	2	Sprememba evidentiranih delov stavbe – Dodajanje	
30	3	Sprememba evidentiranih delov stavbe – Popravljanje	

Podatek o postopku, ki se je izvajal nad posamezno stavbo lahko pridobimo v PREG aplikaciji. V seznam postopkov izberemo modul KS, nato opcijo iskanja stavbe. Razvrščeni so v naslednje sklope:

- Postopki vzpostavitve centralne baze stavb (1998-2004, uvoz podatkov popisa 2008),
- Vpisi v KS po ZENDMPE (2002–2006),
- Vpisi v KS po ZEN (od 2006),
- Spremembe po ZENDMPE in ZEN (od 2002),
- Spremembe številok stavb, delov stavb in stanovanj (od 2002),
- Registrski vpisi (2004–2008) ,
- Odprava pomote po ZENDMPE in ZEN (od 2006),
- Minimalni vpisi (od 2006),
- Vpisi po ZPPLPS (1999–2004).

5 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki je namenjena javni objavi in vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z določeno nepremičnino, pri čemer je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. (ZZK-1, 2003)

Okrajna sodišča so pristojna za vodenje zemljiške knjige in obsegajo:

- odločanje o vpisih,
- opravljanje vpisov v glavno knjigo in
- vodenje zbirke listin.

V zemljiško knjigo vpisujemo vse stvarne pravice na nepremičninah:

- lastninska pravica,
- služnostna pravica,
- hipoteka,
- stavbna pravica,
- pravica stvarnega bremena,

in oblegacijske pravice:

- pravica prepovedi in odtujitve,
- predkupna in odkupna pravica,
- zakupna in najemna pravica,
- posebna pravica uporabe javnega dobra.

Pri tem vse nepremičnine, ki se vodijo kot nosilke pravnih dejstev in pravic v zemljiški knjigi, razen stavbne pravice, nastanejo v geodetskih postopkih. Zaradi same pravne varnosti je bistvenega pomena vpis podatkov o pravicah na nepremičninah v zemljiško knjigo, saj le tako pridobi dejanski lastnik lastninsko pravico.

5.1 Postopek vpisa v zemljiško knjigo

Vpis poteka po naslednjih fazah, vendar ne nujno v tem vrstnem redu:

- preverjanje podatkov o nepremičnini,
- odmera zemljišča (če je to potrebno),
- sklenitev pogodbe (prodajna pogodba v primeru sprememe lasntištva na nepremičnini),

- pridobitev lokacijske informacije,
- plačilo davka,
- overitev podpisa,
- zemljiškoknjižni predlog.

Vpis v zemljiško knjigo se izvede prekonotarja, lahko pa ga sestavi tudi odvetnik ali nepremičninska agencija, izjemoma lahko tudi sami, vendar samo v primeru vpisa lastninske pravice. Ob overjeni pogodbi lahko predlagamo vpis, notar pa sestavi javne listine oziroma po overitvi podpisa na zasebni listini lahko vloži zemljiškoknjižni predlog. Notar je ob sestavi in vložitvi zemljiškoknjižnega predloga dolžan pretvoriti listine v elektronsko obliko, izvornike listin pa hrani vse do pravnomočnosti vpisa.

6 SOLASTNINA

Solastnina je primarni lastninski odnos na isti stvari večih oseb. To pomeni, da ima lahko več oseb na nerazdeljeni stvari solastninsko pravico. Vsak izmed solastnikov ima idealni delež na nerazdeljeni stvari in pomeni, da ni zunanje določen delež na stvari, pri čemer se izraža z ulomkom. V primeru, da solastniški deleži še niso določeni, razumemo, da so enaki (Solastnina, pravna pomoč).

6.1 Nastanek lastnine in solastnine

Pravni temelj nastanka solastnine je:

- pravni posel,
- dedovanje,
- sodna odločba (denacionalizacija, ...).

6.2 Pravice in obveznosti solastnikov in njeno razpolaganje

Solastniki so upravičeni, da s svojimi pravicami v skladu s svojim deležem stvar uporabljajo (izvršujejo posest stvari), pri čemer ne motijo ostalih solastnikov, da ne pride do motenja posesti in jo uporabljajo sorazmerno svojemu idealnemu deležu. Uživajo plodove, ki jih daje stvar in sprejemajo skupne odločitve glede upravljanja skupne stvari. Upravljanje stvari poteka na dva načina, in sicer posli rednega upravljanja (vzdrževanje in obratovanje stvari za doseganje njegovega namena) in posli, ki presegajo redno upravljanje. Stroške upravljanja, uporabe in druga bremena na celotno stvar krijejo v velikosti deležev sorazmerno.

6.3 Delitev solastnine

Vsak solastnik ima pravico, da zahteva delitev solastnine in prenehanje solastninskega razmerja ob vsakem času. Izjema je v neprimernem času, ko bi se delitev izvedla na škodo drugih solastnikov. Postopek delitve poteka po načinu delitve solastnine sporazumno: v primeru, da sporazum ne pride v poštev, odloči sodišče v nepravdnem postopku:

- primarno se opravi naravna (fizična) delitev stvari (kjer vsak od solastnikov pridobi v naravi tisti del stvari, za katerega sam izkaže upravičen interes),
- civilna delitev stvari (v primeru, da delitev fizično ni možna in bi pomenila preveliko škodo),

- odložitev delitve za določen čas (sodišče mora pretehtati v primeru, da nasprotni predlagatelj izrazi interes, da se stvari ne deli),
- lahko stvar preide enemu solastniku (z izplačilom solastnikov za njihov delež, pri čem sodišče določi vrednost kupnine v nepravdnem postopku).

7 POSTOPEK NA PRAKTIČNEM PRIMERU VPISA STAVBE V KATASTER STAVB

V nalogi smo za vpis stavbe izbrali večstanovanjsko stavbo, že vpisanimi deli po ZPPLPS. V pogovornem jeziku opredelimo tako evidentiranje stavbe kot stavbo z nedokončano lastnino, saj pri tem solastnina na skupnih delih ni vpisana v osnovnem vložku. Začeli bomo preverbo nepremičnine v različnih evidencah, kot so:

- zemljiški kataster,
- kataster stavb,
- register nepremičnin,
- zemljiška knjiga.

Vse našteje evidence so temeljne državne evidence o nepremičninah in njenih pravicah, ki se v Slovenijemed seboj povezujejo. V primeru, da se zavede sprememba v zemljiškem katastru, se izvede sprememba tudi v drugih dveh.

7.1 Pridobitev podatkov

Pred samo izmero na terenu smo preverili na katerih parcelah v zemljiškem katastru se nahaja naša stavba, in številko stavbe katere evidentiramo. V zemljiški knjigi preverimo:

- ali so stavba, deli stavbe vpisani,
- zemljiškoknjižnega lastnika stavbe,
- zemljiškoknjižnega lastnika delov stavbe,
- zemljiškoknjižnega lastnika parcele, kjer stoji stavba,
- imetnika lastninske pravice,
- pridobitelja,
- pravno stanje izvedenih pravic na parceli, delih stavbe.

Iz zemljiške knjige pridobimo zemljiškoknjižne izpiske za zemljišče pod stavbo in zemljiškoknjižne izpiske za vsa pripadajoča zemljišča ter vse zgoraj navedene izpiske. S tem je na izpiskih razvidna pomembna informacija, kdo so udeleženci obravnave, seznanitve in vlagatelji zahteve.

Sledi preverba v PREG modulu še za stavbo. Zanima nas ali ima stavba pripisan status katastrskega vpisa, ki ga pridobi na podlagi upravnega postopka:

- vpisa stavbe v kataster stavb na podlagi ZEN,
- vpisa stavbe v kataster stavb na podlagi ZENDMPE,

- prevzem podatkov iz zemljiške knjige za stavbe, kjer je bila vzpostavljena etažna lastnina pred nastankom evidence katastra stavb,
- vpis vezan samo na posamezen del stavbe in ne na celotno stavbo, kar je posledica ZPPLPS.

(Vugrin M. 2016)

Po naših preverjanjih ugotovimo, da so vpisani trije deli katastrskega vpisa po interventnem zakonu in štiri deli brez katastrskega vpisa. Interventni zakon je pomenil prvi korak do povezave zemljiške knjige in GURS-a na področju etažne lastnine (ZPPLPS- UPB1). Predpogoj za vpis v zemljiško knjigo po tem zakonu, so bili izvedeni določeni postopki na strani geodetske stroke. S strani pristojne geodetske uprave pridobimo arhivski podatek o delih stavbe, in sicer stare etažne načrte za posamezni del stavbe, kiso bili predloženi ob vpisu v zemljiško knjigo po ZPPLPS.

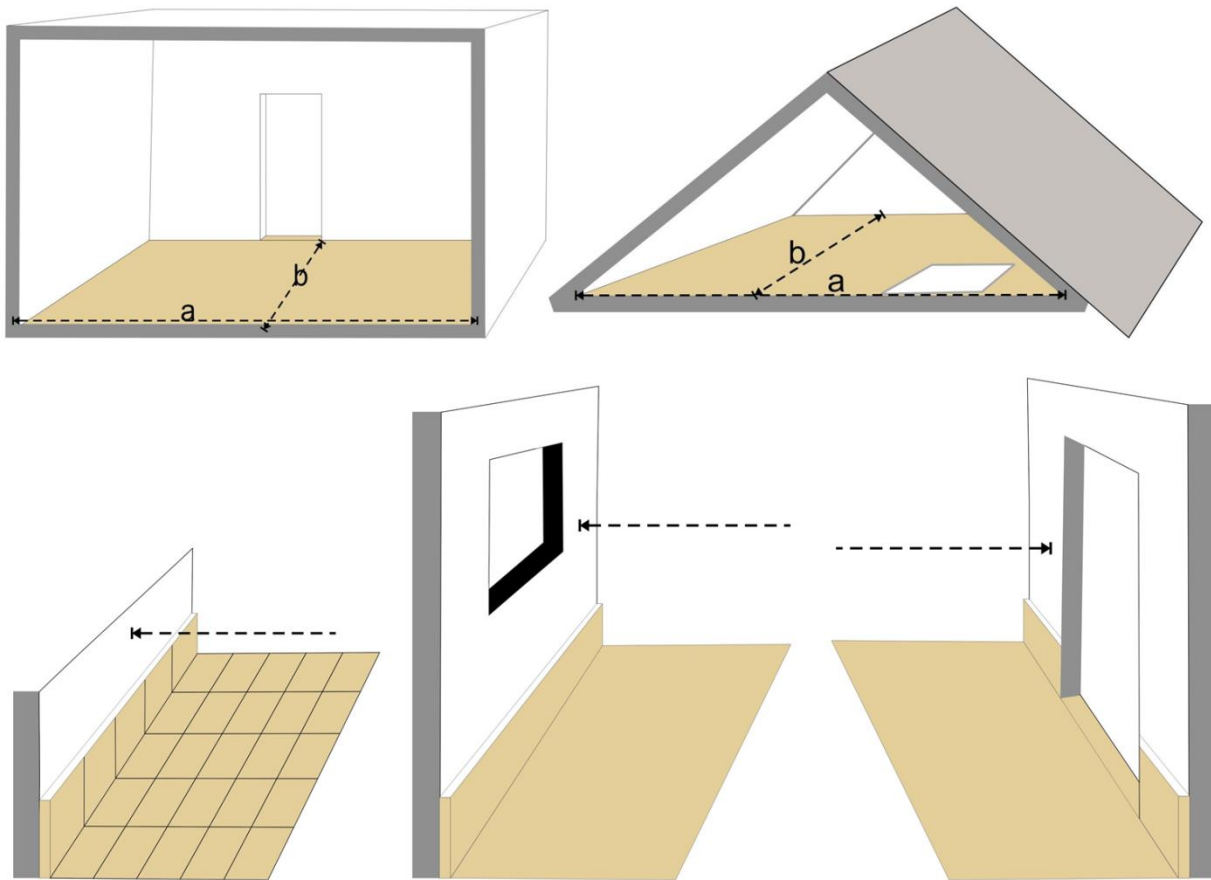
V KS se vodi za vse te dele, tudi naslov, saj je bila stavbi določena hišna številka, ki se vodi v registru prostorskih enot. Za podatke o prijavljenih stalnih in začasnih prebivališčih oseb na naslovu stavbe smo poslali pisno vlogo poizvedbe na Ministrstvo na notranje zadeve na urad za upravne notranje zadeve in naturalizacijo za izpis. Iz centralnega registra prebivalstva smo pridobili izpis za osebe na pravni podlagi 30. člena ZEN. Podatke o najemnikih in lastnikih v stavbi nam je posredoval tudi upravnik stavbe.

Vse zbrane podatke smo preverili in ugotovili, da je stanje v bazah različna kvaliteta podatkov. Določeni podatki solepo usklajeni, pri neusklajenih podatkih pa smo uporabili hierarhijo podatkov, ki predstavljajo njeno zanesljivost in dejansko stanje. Samo pravilno razumevanje podatkov privede do kasnejšega pravilno izdelanega elaborata.

7.2 Predizmera stavbe

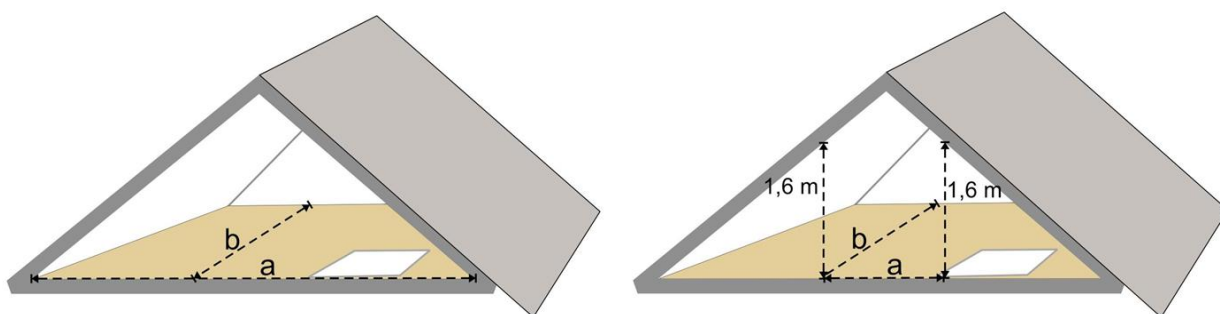
Po dogovoru z upravnikom stavbe smo se dogovorili za termin izmere. Obveščeni lastnikom in najemnikom stanovanj v stavbi smo izvedli ustrezno izmero na terenu, kar bo izkazovalo dejansko stanje stavbe. Pri tem smo upoštevali navodilo GURS-a z naslovom Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, z dne 24.10.2013. Za merjenje dolžine in izračun površine prostora upoštevamo:

- stranice v višini tal med navpičnimi ali poševnimi elementi prostora,
- ne upoštevamo obrob tal, pragov in okenskih polic,
- dolžino stranic terase in balkona, ki se merita do roba.



Slika 3: Podrobna navodila merjenju prostorov in izračunanje površin (GURS, 2013)

Površino smo izrazili v m^2 na eno decimalno mestonatančno iz izračunano dolžino stranic, kije izmerjena na cm natančno. Za površino stopniščer dvigal izračunamo površino prostora, ki ga zavzame v vsaki etaži. Pri višini stropov manjšem oziroma enakem od 1,6m v uporabno površino štejemo samo kar enad 1,6m. Ne upoštevamo in merimo površine prostorov prezračevalnih sten, nepohodnega podstrešja, torej prostorov, ki so samo za vzdrževanje.



Slika 4: Podrobna navodila merjenju prostorov in izračunanje površin (GURS, 2013)

Za določitev neto tlorisne površine seštejemo površino vseh za stanovanjskega in nestanovanjskega dela stavbe. Za neto tlorisno površino dela stavbe štejejo vsoto površino prostorov v vseh etažah, ki ležijo v več etažah.

Pri sami določitvi uporabne površine je to površina, ki ustreza uporabni in namenu dela stavbe. Uporabna površina se določi tako, da se sešteje neto tlorisne površine samo določenih prostorov. Prostor, ki se zajetiza uporabno površino, se razlikujejo za stanovanja v stavbi z večimi deli (npr. večstanovanjski stavbi), stanovanjske stavbe, garaže, lokale, pisarne in industrijske stavbe.

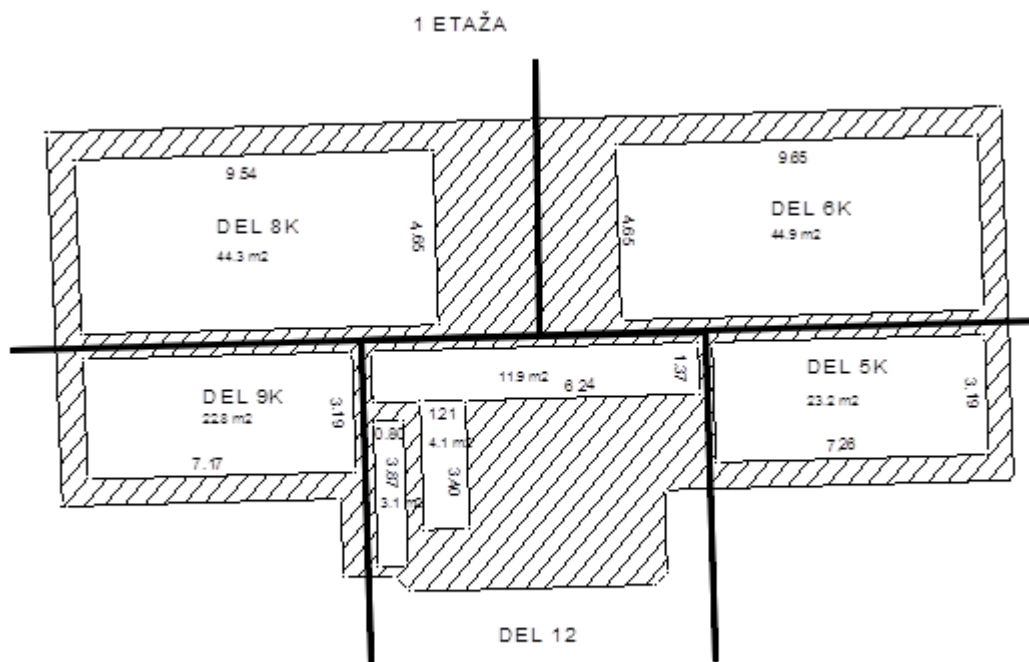
7.3 Evidentiranje zemljišča pod stavbo

Najprej evidentiramo zemljišče pod stavbo, saj ima vsaka stavba definirano svoje zemljišče pod stavbo (ZPS), v redkih izjemah se lahko zgodi, da nima ZPS. Določitev ZPS izvedemo z geodetskim postopkom in je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. Naša stavba tvori parcelo kjer stoji in je povezava med stavbo in parcelo, ki mora biti v zemljiški knjigi opredeljena kot k stavbi pripadajoče zemljišče. Izmerjeno stanje je bilo identično stanju vodene parcele v zemljiškem katastru, ker se sama stavba in oblikovane parcele od zadnje izmere ni spremenila (nova izmera v mestih v 70. letih). Spremenilimo vrsto rabe iz stanovanjske stavbe v ZPS. Zemljiškokatastrskim točkam smo dodali koordinate s predpisano natančnostjo v ETRS89/TM na podlagi geodetske izmere in popravke GK koordinat.

7.4 Elaborat katastra stavb in etažni načrt

7.4.1 Etažni načrt

Po izvedenih meritvah na terenu smo na novo izdelali tloris, saj je bila letnica izgradnje stavbe 1850 in obstoječi načrti stavbe žal niso obstajali. Za vsako etažo smo posebej izdelali tloris (prikazani prostori v stavbi) inprav tako izračunali neto tlorisno površino prostorov v stavbi za vsako etažo posebej. Prostore smo opredelili glede na dejansko uporabo in njen namen v času izvedene izmere. Po tlorisu smo zarisali obstoječe vodene dele in dodali novedele. Novi deli so v večini predstavljali skupne prostore, ki sedaj niso bili evidentirani in se bodo lahko samostojno pravno urejali.



Slika 5:Skica 1. etaže

Zelo pomembno je bilo, kako znotraj stavbe določimo te dele, ki jih opredelimo kot posamezne dele (stanovanje - en lastnik) ter dele, ki so skupni prostori vseh lastnikov posameznih delov v etažni lastnini (splošni skupni deli – stopnišča, hodnik, dvigalo) in dele, ki jih opredelimo kot pripadajoče dele enemu ali več lastnikov in ne vseh lastnikov v stavbi (shramba v 4. etaži, katero uporabljata samo lastnika 4. etaže). Pri tem hodnik in stopnišča po etažah tvorijo en prostor, torej splošni skupni prostori vseh lastnikov posameznih delov v etažni lastnini.

Pri štirih stanovanjih smo v kletnih prostorih tvorili odmaknjene dele z oznako dela stanovanja, ki so predstavljala shrambo pripadajočim stanovanjem. V kletni etaži bi te prostore lahko dodali kot nove dele, vendar bi bilo z vidika vzdrževanja in upravljanja stavbe neprimerno, če jo uporablja oziroma je vezan na del stanovanj. Postavilo se je vprašanje, ali bi se v kasnejših obdobjih shramba lahko prodala drugemu lastniku, saj v stavbi vsa stanovanja niso imele shrambe v kletni etaži. Dogovor z lastniki je bil sklenjen, da se ločeni deli ne bodo pripravljali kot novi deliv tem postopku. Odločitev je bila, da se takšna izvedba uredi kasneje s spremembo katastra stavb. V kolikor bi do delitve dela prišlo in bo takrat že vzpostavljena etažna lastnina na stavbi, je prednost ta, da brez udeležbe ostalih vsakokratnih etažnih lastnikov geodet izvede s postopkom elaborata spremembe podatkov katastra stavb. Najvažneje je, da se izvede etažna

lastnina v zemljiški knjigi in pripada lastniku tisto, kar bo z določenimi pogodbami odkupil s stanovanjem, po pripravljenih predpogodbah.

Pri tem smo se izognili tudi problemu, da bi shrambo kupila oseba zunaj stavbe in ne bi soglašala s potrebnimi sanacijami stavbe (obnova strehe in njene konstrukcije, skupnega stopnišča in hodnika), kar ni v interesu upravnika in večine lastnikov v nujno potrebnih fazah ureditve navedene večstanovanjske stavbe. Ob tem smo kot argument upravnika navedli, da v skladu z določili SZ takšna delitev delov ne bi bila skladna.

7.4.2 Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

Sledila je izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Najprej smo zaradi potrebe po novih delih, ki do sedaj niso bili evidentirani, naročili na GURS-u nove identifikacijske številke novim delom stavbe. Dele smo naročili na podlagi navodil, ki definirajo poslovanje med geodetsko upravo in geodetskimi podjetji s posebnim obrazcem za oddajo naročila za rezervacijo. V potrebnih poljih dopolnimo potrebne manjkajoče podatke, v našem primeru smo izpolnili tabelo za minimalni vpis podatkov o novih delih stavbe, saj je stavba že obstajala in smo potrebovali samo nove dele. Datoteko obrazca shranimo po postopku, kot je navedeno. Na prvih štirih mestih mora biti šifra katastrske občine z vodilnimi ničlami in na petem mestu »_« v format DOC, XLS, RTF ali PDF. Končna datoteka z rezervacijo se posreduje elektronsko na GURS-ov elektronski naslov rezervacije.gu@gov.si. Zadeva elektronskega sporočila se prične s prvimi sedmimi mesti matične številke podjetja. Po pravilni oddaji naročila rezervacije prejmemo povratno sporočilo s strani GURS-a, da je pristojna geodetska pisarna prejela našo vlogo in počakamo na spremembo. GURS v svoji bazi podatkov o stavbi doda s strani podjetja željeno rezervacijo novih delov. Ko so novi identifikatorji tvorjeni, sledi izdelava elaborata za prvi vpis stavbe v kataster stavb.

**REZERVACIJA PARCEL in ZK TOČK, MINIMALNI VPIS STAVBE ter
MINIMALNI VPIS DELOV STAVBE** (poslati na: rezervacije.gu@gov.si)

Ime podjetja:	GEODETSKO PODJETJE	Geodetska uprava RS Naročilo prejeto:
Številka zadeve:		
E-naslov:		
Matična številka:		
Podatke naročil:		
Naslov:		
Številka naročila pri podjetju:		

Katastrska občina (šifra in ime) <i>Eno naročilo se nanaša vedno samo na eno KO</i>	ŠIFRA – K.O.
---	--------------

Rezervacija parcel in ZK točk		
Parcela <i>Navesti parcelo (vedno mora biti navedena vsaj ena parcela)</i>	Rezervacija poddelilk parcele <i>Navesti število</i>	Rezervacija prostih celih številk parcele <i>Navesti število</i>
Rezervacija ZK točk <i>Navesti število</i>		

Podatki za rezervacijo parcel in ZK točk se nanašajo na:	Novo rezervacijo
	Dorezervacijo IDPOS-a: <i>Navesti št. začasnega IDPOS-a > 90000 oz. v primeru poziva k dopolnitvi IDPOS > 6000, pod katerim se postopek vodi</i>

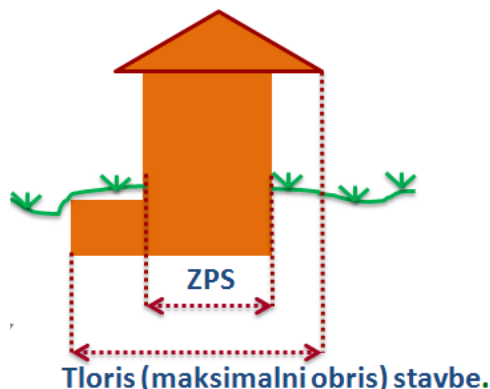
MINIMALNI VPIS – podatki o novi stavbi					
Parcela <i>Navesti parcelo, na kateri stoji nova stavba</i>	Stavba	Koordinate centroida stavbe		Leto izgradnje stavbe	Površina zemljišča pod stavbo
		Y (D48/GK)	X (D48/GK)		

MINIMALNI VPIS – podatki o novih delih stavbe				
Stavba	Novi deli stavbe	Površina	Uporabna površina	Dejanska raba dela stavbe

Podatki o površini, uporabni površini, dejanski rabi delov stavbe in letnici izgradnje stavbe so obvezni, v kolikor ne gre za delitev/združitve ali za več kot 10 novih delov stavbe.
Pri podatkih o številki nove stavbe in številu novih delov stavbe se vpišejo zaporedne številke od 1 naprej.

Slika 6: Obrazec rezervacije GURS (GURS, 2013)

S terensko izmero smo pridobili maksimalen obris stavbe nad in pod terenom v državnem koordinatnem sistemu ter njene karakteristične točke višine stavbe. Pri tem smo izmerili višino najnižje točke stavbe (H1), kar predstavlja višina tlaka v prvi etaži. Karakteristično višino stavbe (H3) smo izmerili pri vhodu višine terena, kar predstavlja površino zemljišča. Za najvišjo točko stavbe smo izmerili sleme strehe stavbe (H2).



Slika 7: ZPS in maksimalen obris stavbe (Vugrin M., 2014)

Najprej smo določili dejansko rabo stavbe v KS glede na njen pretežni namen same uporabe z veljavno klasifikacijo vrste objektov, in sicer po določenih ZEN in kot metodološko navodilo na spletni strani GURS-a. Ker se v stavbi nahajajo samo stanovanja, smo za stavbo izbrali samo eno rabo - stanovanjsko rabo, ki po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI klasifikacija) predstavlja stanovanje v večstanovanjski stavbi s šifro dejanske rabe 1122100. V primeru novogradnje stavbe bi dejansko rabo stavbe pogledali v pridobljenem gradbenem dovoljenju, katera je s strani GURS-a podaljšana iz petmestne v sedemmestno šifro.

V primeru že vpisanih posameznih delov in ne vseh vpisanih delov zemljiško knjigoje postopek v zemljiškem katastru in KS, tako da je potrebno izvesti vnovičen katastrski vpis za celotno stavbo. V našem primeru smo za prve tri dele stavbe že imeli izdelane etažne načrte po ZPPLPS in so ostali oštevilčeni ob upoštevanju predhodnega oštevilčenja samih delov stavbe. Spremenila se jim je neto površina in uporabna površinadela. Vzrok za spremembo površine je v tem, da so včasih uporabljali druge metode izračuna površine kot sedaj, ko imamo neto in uporabno površino dela stavbe ločeno.

S pomočjo skice izdelanega etažnega načrta izdelamo elaborat, ki predstavlja dejansko stanje stavbe in delov stavb v naravi. Iz skice etažnega načrta smo prevzeli površine prostorov, vrste prostorov in dejansko rabo dela. Včasih se je v katastru stavb vodila skupna raba, vendar se ta več ne določa na novo in se ne uporablja, temveč se pripiše dejanska raba dela stavbe. Na podlagi dejanske rabe določimo uporabno površino dela, ki se upošteva v skladu z ZEN in Pravilnikom o vpisih v kataster stavb objavljena na spletni strani GURS-a. Prostore, katerih površina se upošteva pri izračunu uporabne površine se definira glede na

dejansko rabo dela stavbe. Vsota uporabne površine dela stavbe je vsota vseh zaprtih prostorov za bivanje v večih ali eni etaži, brez tehničnih in nedokončanih prostorov.

7.4.3 Označitev

Upravnik je na pristojni geodetski upravi pridobil brezplačne nalepke za označevanje stanovanjskih enot in poslovnih prostorov ter jih namestil na dele v stavbi. Pri tem upravljavec stavbe ali lastnik stavbe pridobi na pisno zahtevo na GURS-u. Lahko jo tudi pošlje po elektronski ali navadni pošti. Pri vsem tem je treba upoštevati uredbo o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov. Odmaknjenem prostoru se zraven oznake pripiše dodatek v obliki same črke. Namesti se jih na vidna mesta nad ali ob glavna vhodna vrata dela in na odmaknjen del v primeru, da ima ta prostor svoj vhod (v našem primeru je bila shramba v kletnih prostorih).

7.4.4 Vprašalnik REN

Za vsak del stavbe smo izpolnili obrazec. Prvi za stavbo, kot celoto in drugi obrazec za vsak del stavbe, saj je izpolnjen vprašalnik sestavni del elaborata za vpis stavbe in elaborata spremembe podatkov katastra stavb po ZEN.

7.4.5 Seznanitev

Sledila je seznanitev, kipo zakonu traja najmanj 15 dni. Zaradi časa dopustov smo seznanitev podaljšali na 30 dni, da so imeli vsi udeleženci možnost pritožbe. Končni elaborat za vpis stavbe v kataster stavb je bil razgrnjen na oglasni deski v stavbi, pri upravniku stavbe v njegovih prostorih in pri nas na sedežu podjetja. Upravnik stavbe je na oglasno desko pripisal nekaj besed o razlogu za sam izveden postopek. Na izdelan elaborat nismo prejeli pripombe, saj smo v fazi izmere na terenu in izdelave skice etažnega načrta obrazložili, obdelali vse zadeve od samega postopka, do lege delov v stavbi, tako da so bili vsi ozaveščeni o vsem. Veliko je prispevalo tudi to, da je večinski lastnik stavbe pravna oseba. Odgovorni geodet je z žigom in s podpisom potrdil zapisnik o obravnavi oziroma izjavo k elaboratu, da je poskrbel za seznanitev imetnikov stavbne pravice in lastnike na delih stavbe.

7.5 Predaja na GURS

Po končani seznanitvi sta pregledana elaborata z identifikacijsko številko, žigom in podpisom odgovornega geodeta (Elaborat za evidentiranje zemljišča pod stavbo in Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb) in z vsemi potrebnimi sestavinami z zakonom bila poslana v pregled in potrditev na pristojno GURS. Elaborat je izdelan v papirni in v digitalni obliki, ki se izdelata v izmenjevalnih formatih na strežniku GURS-a.

Vsebina digitalnega elaborata katastra stavb:

- elaborat KS v pdf (portable document format),
 - o skenogrami obrazcev KS, na katerih se izdelata elaborata,
 - o skenogram zapisnika o obravnavi ali izjave geodetskega podjetja ali projektanta iz 2. točke 1. odstavka 21. člena Pravilnika o vpisih v KS,
 - o ostali dokumenti (fotografije kot dokazilo spremembe dejanske rabe, pooblastila, ...)
- in izmenjevalna datoteka KS v XML obliki:
 - o koordinate točk tlorisa stavbe in centroida stavbe,
 - o podatki o stavbi,
 - o podatki o delu stavbe,
 - o parcelne številke,
 - o podatki o lastnikih delov stavb o podatki grafike stavbe v formatu TIF (tloris stavbe, navpičen prerez, tloris etaže, indeksna datoteka)
 - o skenogrami obrazcev REN v PDF obliki (skenogram vprašalnika za stavbo, skenogrami vprašalnikov za dele stavb)

(IZS. 2015)

8 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo proučili ves postopek vpisa stavbe v kataster stavb in kasnejšo etažno lastnino, ki jepo določilih SPZ nastal šele z vpisom v zemljiško knjigo. Pri tem naj poudarimo, da je bilo pri samem delu z naše strani pojasnjeno, kaj bomo izvršili, na podlagi katerih zakonov izvajamo storitev in kakšen je nadaljnji potek naših storitev. Storitve izven geodetskih storitev v naslednjih fazah nismo obrazložili. Tip postopka nam poznani, vendar je pomembneje, kaj razloži oseba, ki bo izvajala nadaljnji vpis v zemljiško knjigo in je pooblaščen za to. Pri svojem delu smo izrazili profesionalno vedenje, saj smo se pred prihodom v samo stavbo in njene dele ustrezno predpripravili, da nas lastniki ne presenetijo ali zavajajo, saj bi s tem lahko izgubili svojo avtoritativnost. Veliko je bilo tudi odvisno od upravnika, da jih je predhodno pripravil do faze za vzpostavitev etažne lastnine in nas nato najel. Za ves postopek je najvažnejše, da si dolastnikov/najemnikov profesionalen, znaš oceniti situacijo, si pridobiti zaupanje in si nepristranski. Pri vsem tem delu ne nastopamo samo s strokovne strani, ampak tudi v velikem obsegu kot mediatorji, čeprav tega ne pridobiš z učenjem, ampak z delom z ljudmi. Z vsoto razlogo dejstev jim je treba predstaviti, kaj jim ta postopek pomeni, v kolikor si želijo razdeliti solastnino, z naše strani je pomembno, da v končni fazi dokončamo začet postopek vpisa stavbe v kataster stavb, kot je dogovorjeno z vsemi udeleženci. Na našo srečo je bilo s pravim pristopom in poslušnostjo strank doseženo, da smo izpeljali postopek ter da se je solastnina, ki so jo uporabljali oziroma bi jo radi uporabljali, razdelila v približnem deležu lastništva. S tem spoznaš, da je po pogovoru z upravnikom, notarjem in geodetsko upravo veliko nevpisanih večstanovanjskih stavb, ki bi jih bilo treba rešiti. Vzpostavljen kataster stavb in obvestila za davek na nepremičnine, ki ni bil sprejet v veliko meri opozoril na nerešena stanja v državi. Velika večina se s tem problemom srečuje šele pri prodaji ali odkupu nepremičnin v stavbi, ko ugotovijo, da stanje še ni urejeno. Pomemben je konsenz med lastniki, da spoznajo, da je treba določene stvari urediti in pozabiti medsebojne zamere, ki v veliki večini vplivajo na nerešena stanja. Samo urejeno zemljiškooknjižno stanje in posledično katastrsko stanje pomenita, da je njihova nepremičnina urejena.

VIRI

- Abados pravna pomoč. 2016. Solastnina
<http://www.pravna-pomoc.info/stvarno-pravo/solastnina/>(Pridobljeno 14.7. 2016.)
- 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: 193 str.
- 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/ (Pridobljeno 14.7. 2016.)
- IZS. 2015 Navodila za izdelavo elaboratov katastra stavb v digitalni obliki
<http://www.izs.si/novica/n/oddaja-digitalnega-elaborata-za-kataster-stavb-1665> (Pridobljeno 16.7. 2016.)
- GURS. 2016. Portal Prostor – Spletna stran Geodetske uprave. <http://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/sprememba-katastra-stavb.html> (Pridobljeno 26.7. 2016.)
- Kralj, U. 2012, Postopek vpisa stavbe v kataster stavb po ZVetL. Diplomaska naloga. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Navodila za izpolnjevanje obrazcev vprašalnika, ki je sestavni del elaborata za vpis stavbe (81. člen ZEN) in elaborata spremembe podatkov katastra stavb (87. člen ZEN). 2016
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS, št. 73/2012
- Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS, št. 87/2014
- 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 pravicv zemljiško knjigo. Diplomaska naloga. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/2006)
- VKNJIZBA. 2016. Kaj prinaša ZVetL (novi zakon) oz. kako enostavno do vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo?http://www.vknjizba.si/index.php?option=com_content&view=article&id=20:kaj-prinasa-zvetl&catid=34:clanki&Itemid=40(Pridobljeno 18.7. 2016.)
- Vugrin, M. 2015. Vpis stavbe v kataster stavb za potrebe vzpostavitve etažne lastnine. Priloga pravne prakse, št.2 (1174)
- Vugrin, M. 2016. Zbornik. 8. Dnevi stvarnega, zemljiškoknjižnega, nepravdnega in izvršilnega prava. Kranjska Gora, 26 in 27 maj 2016, GV Založba. 53-67 str.
- ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006.

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

Zmrzlikar, Š. 2014. Vpis stavbe v kataster stavb in ureditev etažne lastnine. Diplomaska naloga. Ljubljana, UL Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A: PRIMER ELABORATA VPISA DELA STAVBE PO ZPPLPS

Kmetec, T. 2016. Kataster stavb in vpis stavbe v solastnini v zemljiški kataster.
Dipl. nal. Ljubljana, UL FGG, Visoko strokovni študij geodezije, Geodezija vinženirstvu.

PRILOGA A: PRIMER ELABORATA VPISA DELA STAVBE PO ZPPLPS

Izpolni izdelovalec			Izpolni geodetska uprava		
ime katastrske občine	MARIBOR-GRAD		šifra katastrske občine	657	
parcelna številka	1277		številka stavbe	1109	
naslov stavbe	Maribor Krekova 11		številka dela stavbe	1109/2	
število stanovanj	6	število poslovnih prostorov	0	številka vloge za potrditev	90332-416/2004

ETAŽNI NAČRT

Podatki o vlagatelju	
Ime in priimek Firma	Helena BAUMAN
Naslov	Maribor, Krekova 11 st. št 5/M

Izpolni izdelovalec		Izpolni geodetska uprava		
Vsebina etažnega načrta	Številka sklopa		Datum	Podpis
Vloga za potrditev	1 -	Potrdilo poslano	24-09-2004	<i>kn</i>
Lega dela stavbe v stavbi	2	Evidentirano	23-09-2004	<i>kn</i>
Načrt - skica dela stavbe	3-1, 3-2	Arhivirano	24-09-2004	<i>kn</i>
Listina	4 - pooblastilo			
Potrdilo	5			
	6 -			
	7 -			
	8 -			


Izpolni izdelovalec	
Etažni načrt izdelal:	
	Datum
Meril	7.03.2004
Pisarna	17.03.2004
Pregledal:	<i>kn</i>
	
	

Izpolni geodetska uprava	
Republika Slovenija	
Ministrstvo za okolje in prostor	
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE	
Območna geodetska uprava Maribor	
Izpostava Maribor	
Potrjujem etažni načrt!	
Datum:	24-09-2004
Podpis:	<i>kn</i>
	

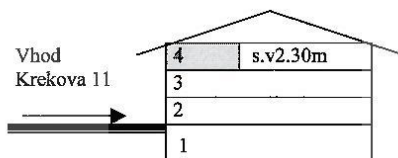
2

Izpolni izdelovalec

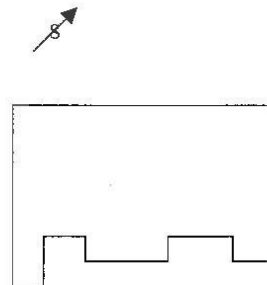
Izpolni geodetska uprava

LEGA DELA STAVBE V STAVBI		Ime katastrske občine	MB-GRAD
Izdelal:	M-BIRO Milan MLINARIČ s.p.	Šifra katastrske občine	657
Datum:	25.05.2004	Številka stavbe	MOS
Podpis:		Številka dela stavbe	MOS/2

Vertikalni prerez

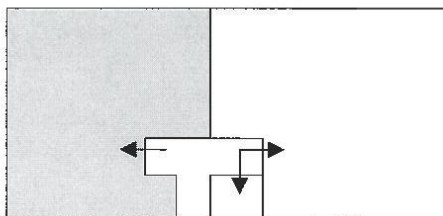


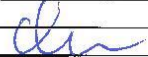
Stavbišče

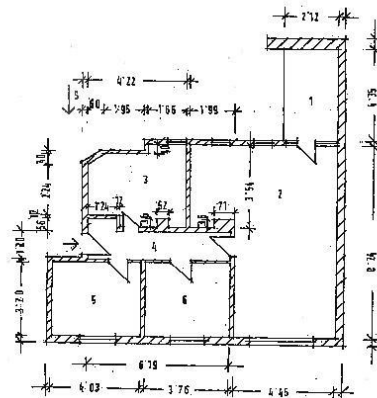


Tloris etaže

Tloris etaže	
Št. etaže	4
Št. dela stavbe	MOS/2



<i>Izpolni izdelovalec</i>		<i>Izpolni geodetska uprava</i>	
NAČRT DELA STAVBE Merilo 1:200		Ime katastrske občine	MB-GRAD
Izdela:	HISTAL d.o.o. Maribor, Gospejna ul 11	Šifra katastrske občine	657
Datum:	25.05.2004	Številka stavbe	1109
Podpis:		Številka dela stavbe	1109/1



Izpolni izdelovalec

Namembnost	Stanovanje	Etažna številka	4
------------	-------------------	-----------------	---

A		B		C			
Prostor	Površina v m ²	Prostor	Površina v m ²	Prostor	Površina v m ²		
2	32.59			1	9.22	A	69.23
3	9.83					C	9.22
4	8.12			Skupaj C	9.22	Skupaj	78.45
5	9.67	Skupaj B					
6	9.02						
Skupaj A	69.23						

Opomba: pri prostorih št. 2,3,5 in 6 (so delno znižani) se kvadratura korigira s faktorjem 0.75

A = prostori, ki so z vseh strani zaprti do polne višine in v celoti pokriti

B = prostori, ki niso zaprti z vseh strani do polne višine, so pa pokriti

C = prostori, ki so obdani z elementi in niso pokriti