

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

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



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidatka:

Urša Gruden

Nastavitev evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti za potrebe prostorskega načrtovanja

Diplomska naloga št.: 814

Mentor:

izr. prof. dr. Anton Prosen

Somentor:

Marijana Vugrin

Ljubljana, 27. 11. 2009

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **URŠA GRUDEN** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
**»NASTAVITEV EVIDENCE NEPREMIČNIN V LASTI LOKALNE SKUPNOSTI ZA
POTREBE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA«.**

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

Ljubljana, 16.11.2009

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 004.6:347.235:659.2:711(043.2)
- Avtor:** Urša Gruden
- Mentor:** izr.prof.dr. Anton Prosen
- Somentor:** Marijana Vugrin, univ. dipl. inž.
- Naslov:** Nastavitev evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti za potrebe prostorskega načrtovanja
- Obseg in oprema:** 94 str., 1 pregl., 67 sl.
- Ključne besede:** evidenca nepremičnin, prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost, občinski podrobni prostorski načrt

Izvleček:

V diplomski nalogi je predstavljena evidenca nepremičnin v lasti lokalne skupnosti in njena uporabnost pri prostorskem načrtovanju na lokalni ravni. Predstavljen je pojem prostorskega načrtovanja in oblike prostorskih aktov na lokalni ravni. Obdelana je vsebina evidence nepremičnin lokalne skupnosti in predstavljene pravne podlage za vodenje evidence. Ker gre za evidenco nepremičnin, so opredeljene vrste nepremičnin, njihove definicije, kakor tudi njihova prisotnost v javnih evidencah. Elementi evidence nepremičnin so zemljišča, stavbe in deli stavb, ter objekti gospodarske javne infrastrukture. Podan je model nastavitve in vzdrževanja po posameznem elementu evidence. V okviru naloge je predstavljen tudi testni primer nastavitve evidence na delu občine Piran in prikazana uporabnost teh podatkov pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta, za umestitev objektov, za potrebe šolstva, v prostor.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 004.6:347.235:659.2:711(043.2)
Author: Urša Gruden
Supervisor: Dr Anton Prosen, Assoc. Prof.
Co-supervisor: Marijana Vugrin, BSc
Title: Setting a community-owned real estate register for the purpose of spatial planning
Notes: 94 pg., 1 tbl., 67 pct.
Key words: real estate register, spatial planning, local community, detailed municipal spatial plan

Abstract:

The present BSc thesis presents a register of those real estates that belong to the local community, and the applicability of such a register in local level spatial planning. First, the phenomenon of spatial planning and the forms of spatial planning acts on local level are set forth. Following this, the contents of a local community's real estate register are dealt with and the needed legal basis to manage it is described. Since a real estate register is the subject matter, real estate types are listed and defined, and their presence in public registers is discussed. A real estate register is comprised of the following elements: land, buildings and parts of buildings, and public economic infrastructure buildings. Then, a model for setting and maintaining each register element is suggested. Finally, the paper offers a test example of setting a real estate register for a part of the Municipality of Piran and shows its applicability to making a detailed municipal spatial plan, namely to school building placement.

ZAHVALA

Pri izdelavi diplomskega dela, se za mentorstvo zahvaljujem prof. dr. Antonu Proseni. Somentorici ga. Marijani Vugrin se iskreno zahvaljujem za strokovno pomoč, številne nasvete in vodstvo pri izdelavi diplomske naloge. Hvala tudi celotnemu kolektivu Digi data.

Posebna zahvala gre moji družini, fantu Luku in vsem prijateljem, ki so mi na različne načine pomagali in nudili podporo v času študija.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 PROSTORSKO NAČRTOVANJE	3
3 OBČINSKI PROSTORSKI AKTI	6
3.1 Občinski prostorski načrt	6
3.1.1 Oblika občinskega prostorskega načrta	8
3.2 Urbanistični načrt	10
3.3 Občinski podrobni prostorski načrt	11
3.2.1 Oblika občinskega podrobnega prostorskega načrta	12
3.2.3 Strokovne podlage	13
4 EVIDENCA NEPREMIČNIN V LASTI LOKALNE SKUPNOSTI	15
4.1 Vsebina evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti	15
4.1.1 Zemljišča	18
4.1.1.1 Podatki, ki jih vodi Zemljiški kataster	19
4.1.1.2 Podatki, ki jih vodi Zemljiška knjiga	29
4.1.2 Stavbe in deli stavb	34
4.1.2.1 Kataster stavb	34
4.1.2.2 Register nepremičnin	41
4.1.3 Objekti in omrežja GJI	43
4.1.4 Nepremičnina kot osnova za vrednotenje	47
4.2 Predlog postopka nastavitve evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti	48
4.2.1 Zemljišča	50
4.2.2 Stavbe in deli stavb	67
4.2.3 Objekti in omrežja GJI	75

4.3 Predlog postopka vzdrževanja evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti	77
4.3.1 Zemljišča	78
4.3.2 Stavbe in deli stavb	78
4.3.3 Objekti in omrežja GJI	79
5 PRIMER NASTAVITVE EVIDENCE NEPREMIČNIN ZA OBČINO PIRAN	80
6 UPORABA PODATKOV EVIDENCE NEPREMIČNIN LOKALNE SKUPNOSTI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	85
7 ZAKLJUČEK	90
VIRI	92

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Prikaz vrst omrežij ali objektov GJI	43
--	-----------

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz zemljiške parcele brez poddelilke	20
Slika 2: Prikaz zemljiške parcele s poddelilko.....	20
Slika 3: Prikaz stavbne parcele brez poddelilke	21
Slika 4: Prikaz stavbne parcele s poddelilko.....	21
Slika 5: Prikaz postopka pridobitve vseh treh vrst koordinat	22
Slika 6: Prikaz Gaus–Kruegerjevih, grafičnih in ETRS89 koordinat.....	23
Slika 7: Prikaz zemljiškokatstrskih točk (modre – točke z GK koordinatami, rdeče – točke z grafičnimi koordinatami)	23
Slika 8: Prikaz zemljiško katastrskega načrta.....	24
Slika 9: Prikaz zemljiško katastrskega načrta z zemljiškokatstrskimi točkami	25
Slika 10: Prikaz zemljiško katstrskega prikaza.....	26
Slika 11: Prikaz zemljiško katstrskega prikaza z zemljiškokatstrskimi točkami	26
Slika 12: Prikaz razmerja zemljiško katastrski načrt in zemljiško katastrski prikaz.....	27
Slika 13: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR.....	28
Slika 14: Prikaz opisnih podatkov o parceli.....	28
Slika 15: Grafični prikaz.....	29
Slika 16: Prikaz evidenčnega lista A	32
Slika 17: Prikaz evidenčnega lista B	32
Slika 18: Prikaz evidenčnega lista C	33
Slika 19: Izsek iz grafičnega dela katastra stavb.....	37
Slika 20: Zemljiški kataster – tloris stavbe	37
Slika 21: Kataster stavb – maksimalen obseg stavbe	38
Slika 22: Opisni podatki iz katastra stavb, ki imajo status katastrskega vpisa.....	38
Slika 23: Opisni podatki iz katastra stavb, kjer so samo nekateri deli katastrsko vpisani.....	39
Slika 24: Opisni podatki iz katastra stavb, ki imajo status registrskega vpisa.....	40
Slika 25: Opisni podatki iz katastra stavb, ki imajo status začasnega zajema	40
Slika 26: Prikaz gospodarske javne infrastrukture vpisane v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.....	46

Slika 27: Prikaz opisnih podatkov o objektu GJI	47
Slika 28: Maska za iskanje podatkov zemljiškega katastra po lastniku v spletnem pregledovalniku PROSTOR – poizvedba po lastnini	51
Slika 29: Izpis lastnikov z nazivom Javno dobro po poizvedbi v spletnem pregledovalniku PROSTOR za primer Občine Piran	53
Slika 30: Izpis lastnikov z nazivom, ki je izpeljanka Družbena lastnina v splošni rabi po poizvedbi v spletnem pregledovalniku PROSTOR za primer Občine Piran	54
Slika 31: Prikaz podatka o številki zemljiškoknjižnega vložka, ki pripada posamezni parceli.....	56
Slika 32: Izpisek iz e - ZK – List A	56
Slika 33: Izpisek iz e - ZK – List B	56
Slika 34: Izpisek iz e - ZK – List C1, C2 in C3.....	57
Slika 35: Izpisek iz ročne ZK – List A.....	57
Slika 36: Izpisek iz ročne ZK– List B.....	57
Slika 37: Izpisek iz ročne ZK– List C.....	58
Slika 38: Izsek iz zemljiškoknjižnega vložka – del plombe	59
Slika 39: Vpis podatkov o plombi.....	60
Slika 40: Izsek iz zemljiškoknjižnega vložka – vpis poočitev.....	61
Slika 41: Primer stvarne služnosti.....	62
Slika 42: Primer osebne služnosti	62
Slika 43: Zapis v oddelku A1 za parcele, ki imajo stavbno pravico.....	63
Slika 44: Primer stavbne pravice.....	63
Slika 45: Primer vknjižbe prepovedi odtujitve	64
Slika 46: Primer zaznambe zaščitene kmetije	65
Slika 47: Primer vknjižbe hipoteke	65
Slika 48: Imena kompleksov na primeru Občine Piran	67
Slika 49: Prikaz pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o parceli. Obkrožena ikona omogoča pridobitev podatka o stavbi na parceli po podatkih katastra stavb.....	68
Slika 50: Podatki o stavbi na parceli iz spletnega pregledovalnika PROSTOR	68
Slika 51: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o stavbi. Obkrožena ikona omogoča pridobitev podatka o stavbi in njenih delih.	69

Slika 52: Podatki o delih stavbe iz spletnega pregledovalnika PROSTOR – podatki nimajo statusa katastrskih podatkov (obkroženo polje), zato je njihova verodostojnost vprašljiva	69
Slika 53: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o parceli. Obkrožena ikona omogoča grafični prikaz parcele.....	70
Slika 54: Prikaz lokacije stavbe v spletnem pregledovalniku PROSTOR	71
Slika 55: Prikaz lokacije stavbe s podatkom zemljiškega katastra v spletnem pregledovalniku PROSTOR	72
Slika 56: Prikaz lokacije stavbe s podatkom zemljiškega katastra v spletnem pregledovalniku PROSTOR in odstopanje ZK točk	73
Slika 57: Povečava predhodnega prikaza.....	73
Slika 58: Prikaz objekta na DOF	74
Slika 59: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o parceli. Obkrožena ikona omogoča grafični prikaz parcele.....	76
Slika 60: Prikaz vnesene parcele, ki se nahaja v kompleksu »Parcele v lasti nosilca evidence« v spletno aplikacijo Kaj je moje	81
Slika 61: Prikaz lastništva parcel na vzorčnem območju Občine Piran	82
Slika 62: Prikaz vnesene stavbe v spletno aplikacijo Kaj je moje.....	83
Slika 63: Prikaz vnesenega objekta GJI v spletni aplikacijo Kaj je moje.....	84
Slika 64: Prikaz prvega primerne območja za izgradnjo šole.....	85
Slika 65: Prikaz drugega primerne območja za izgradnjo šole	86
Slika 66: Prikaz lastniškega stanja prvega primerne območja za izgradnjo šole	87
Slika 67: Prikaz lastniškega stanja drugega primerne območja za izgradnjo šole	88

1 UVOD

Pri prostorskem načrtovanju so za učinkovito izdelavo prostorskih analiz in prognoz potrebne dobre strokovne podlage. Za dobre strokovne podlage pa so potrebni dobri in popolni podatki. Področje, kjer je najteže doseči ta cilj, je prav gotovo področje nepremičnin. Pri podatkih o nepremičninah je poglobitni problem v tem, da obstajajo, vendar so razpršeni po različnih javnih evidencah, ki prevzemajo določene podatke druga od druge, niso pa vedno usklajene med seboj. Prevzeti podatki se namreč ne vzdržujejo v enakih časovnih intervalih kot izvorni podatki.

Evidenca nepremičnin posameznega subjekta, naloga je usmerjena v evidenco lokalne skupnosti, predstavlja rešitev te pomanjkljivosti, saj so na enem mestu zbrani vsi podatki o nepremičninah. Če je ta evidenca podprta še z ustreznimi informacijskimi orodji, je njena uporabnost še toliko večja.

Diplomska naloga poskuša predstaviti povezavo med nepremičninami lokalne skupnosti, ki predstavljajo njeno lastnino in lastnino, ki je v javno korist ter med prostorskim načrtovanjem, ki obravnava prostor kot celoto, tako v lokacijskem kot v vsebinskem smislu.

V okviru diplomske naloge naj bi bile potrjene ali ovržene naslednje hipoteze:

1. Evidenca nepremičnin lokalne skupnosti je strokovna podlaga za izdelavo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta.
2. Vsak poseg v prostor, katerega nosilec je lokalna skupnost, je možno izvesti hitreje in racionalnejše, če se izvaja na zemljiščih, ki so že v lasti lokalne skupnosti.
3. Lastnik lahko v popolnosti uživa, uporablja in razpolaga s svojo lastnino, če ima vzpostavljeno evidenco te lastnine, saj tako ve, kaj je njegovo in v kakšnem stanju je njegova lastnina.

Cilji diplomske naloge so:

1. Definirati model evidence lokalne skupnosti.
2. Prikazati odvisnost med planskimi akti in med nepremičninami v lasti lokalne skupnosti.
3. Podati uporabno vrednost urejene nepremičnine in njene umestitve v evidenco nepremičnin.
4. Definirati evidenco nepremičnin kot nosilko informacije »kaj imam« in »kaj moram še urediti«.

Uporabljena je deskriptivna metoda dela, saj so bili proučevani pojavi opazovani in opisani.

V posameznih primerih je uporabljena tudi induktivna metoda, saj iz stanja na posameznih primerih sklepamo o stanju nepremičninske evidence kot celote.

V okviru diplomske naloge je predstavljena vsebina evidence nepremičnin, predlog postopka nastavitve evidence nepremičnin in predlog postopka vzdrževanja evidence nepremičnin. Za lažje razumevanje navedenih treh sklopov vsebuje naloga primer nastavitve evidence nepremičnin za del občine Piran.

2 PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Prostorsko načrtovanje je po zakonski definiciji (Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt, 2007) interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi razvojnih usmeritev ob upoštevanju javnih koristi varstva okolja, varstva živali in naravnih dobrin, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in varstva premoženja, načrtuje posege v prostor in prostorske ureditve. Poglavitni cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj. Skladen prostorski razvoj se zagotavlja tako, da se v postopku priprave prostorskih aktov, ki predstavljajo mesto usklajevanja različnih interesov v prostoru, potrebe in interese razvoja uskladi z javnimi koristmi na področju varstva okolja, varstva naravnih virov, ohranjanja narave in kulturne dediščine, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu iz česar sledi, da je vse posege v prostor in prostorske ureditve potrebno načrtovati tako, da se omogoča:

- trajnostni razvoj v prostoru ter učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
- kakovostne bivalne razmere,
- prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostor,
- prenavo obstoječega (prednost prenave pred novogradnjami),
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
- sanacijo degradiranega prostora,
- varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
- zagotavljanje zdravja prebivalstva,
- funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba, skladno z zakonom,
- obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Pristojnosti na področju prostorskega načrtovanja so razdeljene med državo in občino. Država na tem področju določa cilje prostorskega razvoja države, določa izhodišča in usmeritve za načrtovanje prostorskih ureditev na vseh ravneh, načrtuje prostorske ureditve državnega

pomena in izvaja nadzor nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin. Občina pa je pristojna za določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja na svojem območju, določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor ter za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. Več občin lahko skupaj načrtuje prostorske ureditve regionalnega pomena, inštrument za načrtovanje teh pa je regionalni prostorski načrt.

ZPNačrt je začel veljati 28.4.2007 in je na področju prostorskega načrtovanja nadomestil Zakon o urejanju prostora (ZureP-1), ki je bil prvi zakon s področja urejanja prostora, sprejet po osamosvojitvi Slovenije. Novi zakon naj bi odpravil pomanjkljivosti ZUreP-1 na področju prostorskega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč ter omogočal hitrejšo pripravo in sprejem prostorskih aktov. ZPNačrt ureja področje prostorskega načrtovanja, opremljanje stavbnih zemljišč in vzpostavitev, vodenje in uporabo prostorskega informacijskega sistema.

ZPNačrt določa na državni ravni pripravo in sprejem dveh vrst prostorskih načrtov:

- državnega strateškega prostorskega načrta (DSPN), ki je nadomestil dosedanjo strategijo prostorskega razvoja Slovenije,
- državne prostorske načrte (DPN), ki so nadomestili dosedanje državne lokacijske načrte in so podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Na področju lokalnih skupnosti ZPNačrt določa pripravo enega samega obveznega prostorskega načrta za celotno območje občine. To je občinski prostorski načrt (OPN), ki je hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt. Občina lahko poleg občinskega prostorskega načrta pripravi in sprejme tudi samostojni strateški prostorski akt, občinski strateški prostorski načrt (OSPN) in občinske podrobne prostorske načrte (OPPN), kateri so nadomestili dosedanje občinske lokacijske načrte.

Prikaz sistema prostorskih aktov po ZUreP-1 in ZPNačrt (Kumer in sod., 2008, str. 22):

Po ZUreP-1	Po ZPNačrt
Državni prostorski akti	
Strategija prostorskega razvoja (SPRS)	Državni strateški prostorski načrt (DSPN)
Prostorski red Slovenije (PRS)	-----
Državni lokacijski načrt (DLN)	Državni prostorski načrt (DPN)
Občinski prostorski akti	
Strategija prostorskega razvoja občine (SPRO)	Občinski strateški prostorski načrt (OSPN) ali Občinski prostorski načrt (OPN) (strateški in izvedbeni prostorski akt)
Prostorski red občine (PRO)	Občinski prostorski načrt (OPN)
Občinski lokacijski načrt (OLN)	Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)
Skupni prostorski akti (država + občina)	
Regionalna zasnova prostorskega razvoja	-----
Medobčinski prostorski akti	
-----	Regionalni prostorski načrt (RPN)

Zakon ureja razmerja med državnimi, občinskimi in medobčinskimi prostorskimi akti. Medobčinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi, občinski pa ne z medobčinskimi in državnimi. Podrejenost občinskih prostorskih aktov državnim je določena kljub temeljnemu izhodišču zakona, katero pravi, da država in občina, vsaka v okviru svoje pristojnosti, samostojno načrtujeta svoje prostorske ureditve. Občinski prostorski akti pa so medobčinskim prostorskim aktom podrejeni zaradi njihovega načina sprejemanja in njihove posebne operativne narave, zaradi česar medobčinski prostorski akti lahko sprejemajo tudi odločitve v občinskih prostorskih načrtih.

3 OBČINSKI PROSTORSKI AKTI

3.1 Občinski prostorski načrt

Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena in določijo pogoji umeščanja posegov v prostor. Le-te v zakonu s skupnim pojmom imenujemo prostorski izvedbeni pogoji (PIP). To so pogoji, pod katerimi je mogoče graditi oziroma drugače posegati v prostor. Prostorski izvedbeni pogoji določajo zlasti (Kumer in sod., 2008):

- pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- merila in pogoje za parcelacijo,
- pogoje celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- pogoje varovanja zdravja ljudi.

Občinski prostorski načrt, ki se pripravlja in sprejema kot enovit dokument, je hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt in je edini obvezni prostorski načrt občine. Občina pa lahko namesto enovitega občinskega prostorskega načrta sprejme dva prostorska akta, občinski strateški prostorski načrt kot strateški in občinski prostorski načrt kot izvedbeni prostorski akt. Občinski prostorski načrt po novem zakonu (ZPNačrt) nadomešča prostorski red občine po ZUreP-1, v kolikor vsebuje tudi strateške vsebine, pa nadomešča prostorski red in strategijo prostorskega razvoja občine.

Občinski prostorski načrt vsebuje dva glavna dela, strateški in izvedbeni del. Strateški del občinskega prostorskega načrta določa izhodišča, cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine, določa usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo, razvoj v krajini, določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev. Poleg tega se v strateškem delu

občinskega prostorskega načrta določi tudi zasnova gospodarske javne infrastrukture, grajenega javnega dobra lokalnega pomena in okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana. Posebej se določijo tudi območja razpršene avtohtone poselitve. Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta za posamezne enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno območje občine in se določajo glede na enotne lastnosti ter morfološke in funkcionalne značilnosti prostora, določa območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt. Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov (Kumer in sod., 2008).

V prostorskem načrtu občine se na osnovi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev, oblikujejo enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno območje občine. V naseljih se enote urejanja prostora določajo na podlagi urbanističnega načrta in morajo biti določene tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Meja enote urejanja prostora pa se določi glede na enotne oblikovne značilnosti, ob upoštevanju ureditev, ukrepov in omejitev v prostoru, ki jih določajo predpisi, s katerimi so določeni posebni pravni režimi. V enoti urejanja prostora se določijo oziroma prikažejo območja namenske rabe prostora, ki se določijo tako natančno, da je za vsako parcelo v občini namensko rabo mogoče nedvoumno razbrati. Namenska raba prostora se deli v pet osnovnih kategorij:

- stavbna,
- kmetijska,
- gozdna,
- vodna,
- druga zemljišča,

te pa se lahko delijo tudi na območja podrobnejše namenske rabe prostora.

Zunaj območja naselja se lahko načrtujejo prostorske ureditve in posamezni posegi v prostor (ZPNačrt, 2007):

- ki neposredno služijo kmetijski, gozdarski ali turistični dejavnosti,

- ki so namenjeni opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb (gospodarska javna infrastruktura),
- ki so namenjeni splošni rabi (lokalno grajeno javno dobro),
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine,
- za namen športa in rekreacije,
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja,
- za namene obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, kadar so te prostorske ureditve v pristojnosti občine.

Načrtovanje prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor je na najboljših kmetijskih zemljiščih dopustno le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo. Območje razpršene poselitve se v čim večji meri ohranja in varuje tako, da se načrtuje obnova ali prenova zakonito zgrajenih objektov. Načrtovanje novih posegov v prostor (navedeni zgoraj), vključno s stanovanjskimi objekti, je možno le, če se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora (ZPNačrt, 2007).

3.1.1 Oblika občinskega prostorskega načrta

Občinski prostorski načrt vsebuje grafični in tekstualni del. Tekstualni del je sestavljen iz naslednjih poglavij:

- uvodne določbe,
- strateški del,
- izvedbeni del,
- končne določbe.

Tekstualni del strateškega dela občinskega prostorskega načrta vsebuje naslednja poglavja:

- splošne določbe,
- izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine,
- zasnova prostorskega razvoja občine,
- zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo,

- usmeritve za razvoj v krajini,
- usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč,
- usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

Tekstualni del strateškega dela občinskega prostorskega načrta, ki obravnava urbana središča, za katera je izdelan urbanistični načrt, vsebuje koncepte prostorskega razvoja posameznih naselij. Tekstualni del izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta pa vsebuje prostorske izvedbene pogoje po posameznih enotah urejanja prostora in dopustno izrabo, v kolikor je ta potrebna.

Grafični del občinskega prostorskega načrta vsebuje grafične prikaze, ki so glede na vsebino ločeni na:

- grafične prikaze strateškega dela,
- grafične prikaze izvedbenega dela.

Grafični prikazi zasnove prostorskega razvoja občine in zasnove gospodarske javne infrastrukture iz strateškega dela občinskega prostorskega načrta se prikažejo na geodetskih podlagah v merilu 1:50000. Grafični prikazi usmeritev za razvoj poselitve, celovito prenovo, določitev namenske rabe zemljišč in razvoj v krajini se prikažejo na publikacijskih kartah, katere imajo osnovo v geodetskih podlagah v merilu 1:50000. Grafični prikazi okvirnih območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki se sanirajo in so z njimi prostorsko povezana ter grafični prikazi okvirnih območij razpršene poselitve se prikažejo na geodetskih podlagah v merilu 1:50000. Grafični prikazi izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta vsebujejo:

- prikaze območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev,
- prikaze območij enot urejanja prostora in prikaze javne gospodarske infrastrukture.

Zgoraj naštetih grafičnih prikazov se prikažejo na geodetskih načrtih najmanj natančnosti merila 1:5000. Kadar imajo grafični prikazi podlago v urbanističnem načrtu, se glede na raznolikost vsebin oziroma podrobnosti rešitev, ki jih je potrebno prikazati po posameznih enotah

urejanja prostora, lahko prikažejo na geodetskih načrtih z natančnostjo merila do 1:1000. Grafični prikazi izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta morajo vsebovati tudi:

- pregledno karto občine z razdelitvijo na liste,
- pregledno karto občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture.

Občinski prostorski načrt se izdelava v digitalni obliki. Arhiviranje in vpogled se zagotavljata tako v digitalni kot v analogni obliki, ki pa morata biti med seboj skladni. V primeru njenega neskladja se uporablja analogna oblika. Digitalni prostorski podatki, kateri se prikažejo na grafičnih načrtih, se izdelajo kot vektorski podatki s pripadajočimi opisnimi podatki. Vodijo se s topološko pravilnimi poligoni, s topološko pravilnimi in usmerjenimi linijami ali s točkami. Za digitalni grafični izris morajo biti formati podatkov povezljivi s formati digitalnih geodetskih podatkov. Pri zajemu digitalnih prostorskih podatkov je potrebno upoštevati natančnost predpisanih geodetskih podatkov (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ..., 2007).

3.2 Urbanistični načrt

Urbanistični načrt je podlaga za celovito načrtovanje razvoja urbanih središč. Izdelava se lahko tudi za tista naselja, kjer je zaradi posebnosti razvoja ali drugih razlogov izdelava urbanističnega načrta utemeljena (npr. celovita prenova, večje širitve, turistična naselja). Pri določanju urbanih središč se morajo upoštevati usmeritve, ki so določene v državnem strateškem prostorskem načrtu. Z namenom doseganja racionalnega in usklajenega prostorskega razvoja se lahko urbanistični načrt izdelava tudi za več funkcionalno med seboj povezanih urbanih središč. Urbanistični načrt se izdelava skladno s strokovnimi metodami prostorskega, arhitekturnega, urbanističnega in krajinskega načrtovanja ter z metodami vključevanja prebivalstva in drugih zainteresiranih udeležencev v proces njegove priprave (Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ..., 2007).

Urbanistični načrt se notranje strukturira v enote urejanja prostora v skladu z značilnostmi grajene strukture in nameravanimi prostorskimi ureditvami. V občinskem prostorskem načrtu

se lahko na njegovi podlagi določijo tudi območja, za katera se bodo rešitve za pripravo podrobnejših prostorskih načrtov pridobile z javnim urbanistično-arhitekturnim natečajem.

3.3 Občinski podrobni prostorski načrt

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena na območjih, ki jih določa občinski prostorski načrt, lahko pa tudi na drugih območjih, če se pokaže potreba po njihovi izdelavi po tem, ko je bil občinski prostorski načrt že sprejet (ZPNačrt, 2007). V občinskem prostorskem načrtu so že določene usmeritve za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (Kumer in sod., 2008).

Občinski podrobni prostorski načrt se izdelava za načrtovanje prostorske ureditve na območjih (Pravilnik o vsebini ... občinskega podrobnega prostorskega načrta, 2007):

- sanacije razpršene gradnje,
- celovite ali delne prenove naselja,
- širitve naselja na nove površine,
- pomembnejše gospodarske javne infrastrukture,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije,
- kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit, pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

Občinski podrobni prostorski načrt je po ZPNačrt-u prostorski akt, ki je nadomestil dosedanji občinski lokacijski načrt. Je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj, njegova vsebina pa je v zakonu v glavnem povzeta po vsebini, kot jo je ZUreP-1 določal za občinski lokacijski načrt. Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, iz občinskega prostorskega načrta, podrobneje določi (Pravilnik o vsebini ... občinskega podrobnega prostorskega načrta, 2007):

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

3.2.1 Oblika občinskega podrobnega prostorskega načrta

Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del. Tekstualni del vsebuje:

- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji, rešitve načrtovanih objektov in površin ter pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave,
- način, vrsta in namen prenove naselja ali njegovega dela,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Grafični del vsebuje naslednje grafične načrte:

- izsek iz načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- zazidalna oziroma ureditvena situacija,
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
- prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave,
- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije.

Zgoraj naštetih grafičnih načrtov se prikažejo na geodetskih načrtih. Njihovo merilo je odvisno od obsežnosti načrtovane prostorske ureditve, pri čemer natančnost merila ne sme biti manjša od 1:5000 in ne večja od 1:500. Po potrebi se izdelata tudi ustrezne publikacijske karte. Vplivi načrtovane prostorske ureditve na urbane in krajinske strukture na širšem območju ter povezave s sosednjimi območji, se prikažejo na topografskem ali ortofoto načrtu najmanj z natančnostjo, katera ustreza merilu 1:10000. Izris grafičnega načrta mora biti opremljen s številko lista, nazivom občinskega podrobnega prostorskega načrta, oznako merila, legendo sestavin, prikazanih na izrisu, orientacijo grafičnega izrisa (praviloma sever-jug) in datumom izdelave geodetskega načrta (Pravilnik o vsebini ... občinskega podrobnega prostorskega načrta, 2007).

3.2.3 Strokovne podlage

Načrtovanje prostora naj bi urejalo rabo prostora v prihodnosti. Za prostorsko planiranje je pomembno poznavanje sedanjega stanja in razmer v prostoru, na osnovi katerih lahko planiramo v prihodnosti. Strokovne podlage nam dajejo osnovo za spoznavanje, vrednotenje in odločanje o neki zadevi. To so materiali, gradiva, ki prikazujejo stanje današnjega prostora

ali na podlagi numeričnih metod predvidevajo, kakšno bo stanje v prihodnosti (Kreševič, 2008).

Kot strokovno podlago lahko uporabimo različne materiale in vire. Z njimi lahko naredimo dobre strokovne analize, ki nam pripomorejo pri planiranju prostora. Strokovne analize so namenjene razumevanju sedanjih razmer in pogojev, znotraj katerih sprejemamo odločitve, opredeljevanju prioritetnih vprašanj in njihovemu reševanju ter oblikovanju splošnih načel za nadaljnja razvojna prizadevanja.

V prostorskem načrtovanju se kot strokovne podlage uporabljajo že obstoječi kartni materiali geodetske službe (državne topografske karte in načrti: DTK 25, DTK 50, TTN 5/10, pregledne karte, DOF), tematske karte, katere prikazujejo najrazličnejša stanja, predmete in pojave iz naravnega področja in s področja človekove dejavnosti, ki se navezujejo na prostor (tematske karte dejanske rabe, gozdarstva, kmetijstva itd.), grafično prikazani podatki iz javnih evidenc (npr: prikaz podatkov iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, prikaz katastrskega stanja, prikaz stanja katastra stavb), statistični podatki, pri katerih lahko podatke prikažemo s pomočjo tabel in grafov (ti so uporabni pri demografskih podatkih, prometni strukturi itd.), ekspertize – mnenja ali predvidevanja strokovnjakov (npr. kje je zaradi sestave tal možnost poplav, kje je nevarnost viharjih vetrov, neugodne klime, onesnaženja, izjemnih padavin itd.) ter drugi materiali in podatki (npr. fotografije, javnomnenjske raziskave itd.).

V okviru diplomskega dela bo pojasnjeno, zakaj naj bi bila urejena evidenca nepremičnin lokalne skupnosti dobra in potrebna strokovna podlaga pri izdelavi občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta.

4 EVIDENCA NEPREMIČNIN V LASTI LOKALNE SKUPNOSTI

4.1 Vsebina evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti

Pri definiranju vsebine evidence lokalne skupnosti je najprej potrebno opredeliti pojme:

- nepremičnina,
- lastnina,
- lokalna skupnost.

Osnovna pravna podlaga, ki obravnava stvarnopravna razmerja je Stvarnopravni zakonik (SPZ). SPZ obravnava stvari, to pa so prečičnine in nepremičnine ter odnos med osebo in stvarjo. Le ta tudi definira nepremičnino: »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so prečičnine« (SPZ, 2002, člen 18.).

Poleg tega SPZ definira tudi povezanost nepremičnine z njenimi sestavinami: »Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače« (SPZ, 2002, člen 8.).

Z upoštevanjem teh določil je evidenca nepremičnin evidenca vsega, kar je spojeno z nepremičnino. Torej mora evidenca nepremičnin vsebovati nabor zemljišč, stavb, objektov, javnih površin ... in njihovih lastnosti.

Torej če SPZ obravnava razmerje oseb do stvari, obravnava med drugim kot temeljno stvarnopravno pravico tudi lastninsko pravico. »Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.« (SPZ, 2002, člen 37.).

Evidenca nepremičnin v lasti, je torej evidenca vseh nepremičnin, ki jih ima nekdo v uporabi, uživanju in razpolaganju. Če pogledamo drugi del zakonskega določila je razvidno, da obstaja možnost omejitve teh pravic.

Če povzamemo določila SPZ-ja o nepremičnini in o lastninski pravici, lahko vzpostavimo trditev, kaj je Evidenca nepremičnin v lasti.

Evidenca nepremični v lasti je nabor zemljišč, stavb, objektov, javnih površin ... in njihovih lastnosti, ki jih ima oseba, ki je nosilec te evidence v lasti, omejitve lastnine na naštetih entitetah in pa pravice te osebe na drugih nepremičninah.

Lokalna skupnost je definirana v sedmem členu Zakona o lokalni samoupravi (ZLS, 1993), ki pravi, da so občine osebe javnega prava, s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja.

Če ima lokalna skupnost pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja, potem mora vedeti kaj obsega to premoženje. Svoje premoženje mora torej imeti evidentirano.

Evidenca nepremičnin v lasti lokalne skupnosti je nabor zemljišč, stavb, objektov, javnih površin in njihovih lastnosti, ki jih ima lokalna skupnost v lasti. Poleg tega mora vsebovati omejitve lastninske pravice na zemljiščih, stavbah, objektih, javnih površinah, kakor tudi pravice lokalne skupnosti na nepremičninah v lasti drugih oseb. Evidenca nepremičnin v lasti lokalne skupnosti omogoča lokalni skupnosti izvajanje posedovanja, pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami.

Po Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (URED4254, 2007) lokalne skupnosti vzpostavijo in vodijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti.

Torej obstaja zakonska podlaga za vodenje evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti.

Lokalna skupnost ima popoln nadzor nad svojimi nepremičninami, kadar vodi evidenco nepremičnega premoženja, katera vsebuje:

- podatke o zemljiščih,
- podatke o stavbah,

- podatke o delih stavb,
- podatke o objektih in omrežjih GJI,
- podatke o javnih površinah,
- itd.

Predpisani podatki v evidenci nepremičnega premoženja za zemljišča so podatki o (URED4254, 2007):

- lastništvu,
- upravljavcu,
- šifri in imenu katastrske občine,
- parcelni številki,
- vrsti rabe in velikosti parcele,
- okrajnem sodišču, pri katerem je zemljišče vpisano v zemljiško knjigo,
- vrsti dejanske rabe zemljišča,
- knjigovodski vrednosti,
- inventarni številki,
- statusu nepremičnine (je v uporabi/ni v uporabi),
- solastniškem deležu,
- stavbni pravici,
- trajanju stavbne pravice,
- služnosti,
- zaupnosti podatkov,
- opombe – morebitni drugi podatki o zemljišču.

Predpisani podatki v evidenci nepremičnega premoženja za stavbe in dele stavb so podatki o (URED4254, 2007):

- lastništvu,
- upravljavcu,
- občini, naselju, ulici, hišni številki, dodatku k hišni številki,
- šifri in imenu katastrske občine,
- številki stavbe,
- številki dela stavbe,

- vrsti rabe in velikosti,
- solastniškem deležu,
- knjigovodski vrednosti,
- inventarni številki,
- statusu nepremičnine (je v uporabi/ni v uporabi),
- služnosti,
- zaupnosti,
- opombe – morebitni drugi podatki o stavbi.

Zakonsko je torej določeno, katere podatke mora evidenca nepremičnega premoženja vsebovati.

Lokalna skupnost mora po Pravilniku o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (2004) za objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture (GJI) voditi naslednje podatke:

- lokacijo omrežja ali objekta GJI,
- identifikacijsko številko omrežja ali objekta GJI,
- dolžino omrežja ali površino objekta GJI,
- vrsta omrežja ali objekta GJI,
- natančnost določitve položaja omrežja ali objekta GJI,
- povezava s katastrom GJI.

4.1.1 Zemljišča

Zemljišče je površina na Zemlji, ki jo opisujejo različne značilnosti na njeni površini in pod njo. Informacije o zemljiščih so osnova za izvajanje odločitev, ki so povezane z vlaganjem v zemljišča za nadaljnji razvoj in ustrezno upravljanje z njimi. Lokacijo zemljišča v prostoru nam podaja Zemljiški kataster.

4.1.1.1 Podatki, ki jih vodi Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih. Sestavljen je iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb. V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi ter načrti in podatki, vpisani pod zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični in elektronski obliki (ZEN, 2006).

Zemljiški kataster je edina uradna evidenca, ki povezuje stvarne pravice na nepremičninah z lokacijo v prostoru. To pomeni, da poveže prostor z lastnikom oziroma umesti lastnino v prostor (Grilc, Logar, Vugrin, 2006, str. 3).

Zemljiški kataster je sestavljen iz opisnih podatkov posamezne parcele in grafičnega prikaza parcel. Za vsako parcelo se vodijo naslednji podatki (ZEN, 2006):

- identifikacijska oznaka parcele (šifra in ime katastrske občine, parcelna številka),
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec državnega ali lokalnega premoženja,
- dejanska raba,
- zemljišče pod stavbo,
- boniteta zemljišč.

Osnovni pojmi, ki jih je potrebno poznati za razumevanje in uporabo podatkov zemljiškega katastra so:

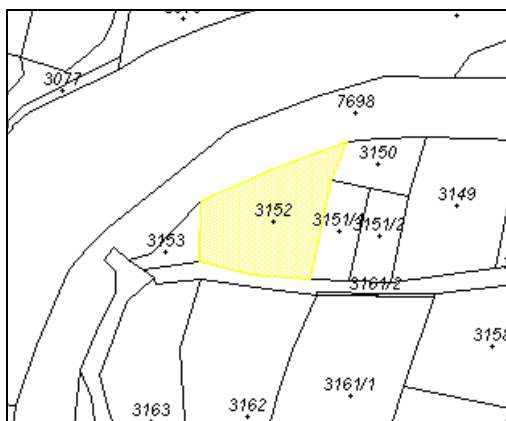
- katastrska občina,
- zemljiška parcela,
- meja parcele,
- zemljiškokatastrska točka,
- zemljiško katastrski načrt,
- zemljiško katastrski prikaz,

- površina parcele,
- podatek o lastništvu parcele.

Katastrska občina je osnovna enota za vodenje podatkov v zemljiškem katastru. Vsi podatki zemljiškega katastra so na območju Republike Slovenije enotno definirani s šifro katastrske občine in z identifikatorjem podatka znotraj katastrske občine.

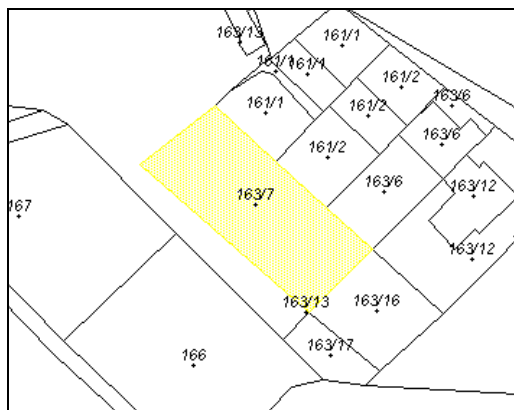
Zemljiška parcela je osnovna enota zemljiškega katastra. Je strjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako. V zemljiškem katastru se pojavlja v naslednjih oblikah:

- 3152.....zemljiška parcela brez poddelilke,



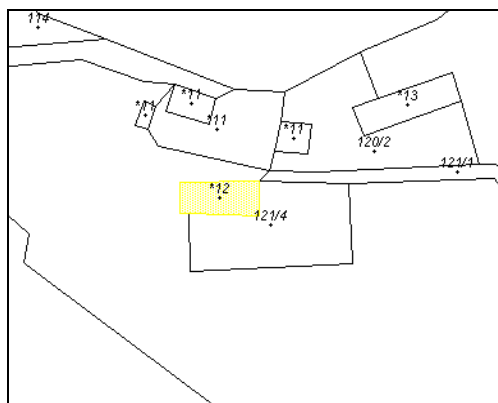
Slika 1: Prikaz zemljiške parcele brez poddelilke

- 163/7.....zemljiška parcela s poddelilko,



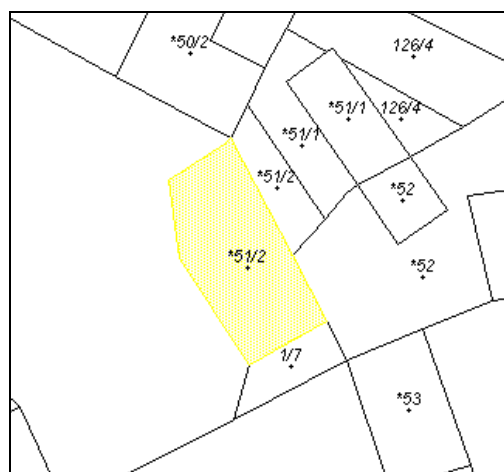
Slika 2: Prikaz zemljiške parcele s poddelilko

- *12.....stavbna parcela brez poddelilke,



Slika 3: Prikaz stavbne parcele brez poddelilke

- *51/2.....stavbna parcela s poddelilko.



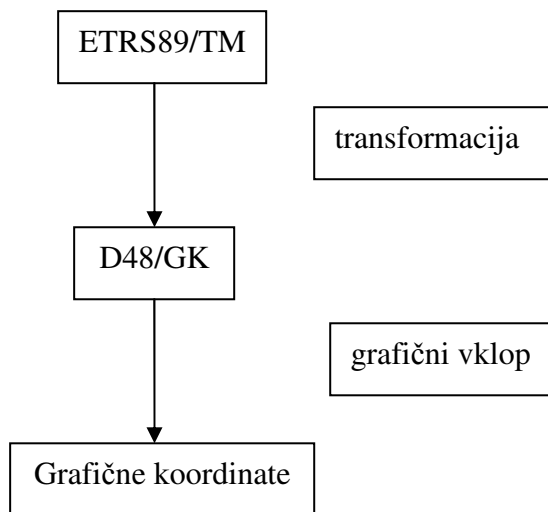
Slika 4: Prikaz stavbne parcele s poddelilko

Zvezdica (*) ali v starih načrtih pika (.) je v zemljiškem katastru oznaka za stavbno parcelo. Oznaka je ostanek oštevilčbe iz preteklosti in je označevala parcelo, ki je zajemala zemljišče pod stavbo (fundus) ali zemljišče s funkcionalnim zemljiščem (v katastru vrsta rabe stavbišče).

Meja parcele je v zemljiškem katastru evidentira s koordinatami zemljiško-katastrskih točk.

Zemljiško-katastrska točka je točka, ki definira mejo parcele (lego, obliko in velikost) in ima koordinate v državnem koordinatnem sistemu. Ločimo koordinatne in grafične

zemljiškokatastrske točke. Koordinatne (ETRS89/TM in D48/GK) se uporabljajo za nastavitev zemljiško katastrskega načrta, grafične pa za vzdrževanje zemljiško katastrskega prikaza. V evidenci zemljiškega katastra se od 1.1.2008 uporablja poleg starega koordinatnega sistema D48/GK tudi novi državni koordinatni sistem ETRS89/TM, v katerem morajo biti določene vse položajne koordinate zemljiškokatastrskih točk. Po tem datumu imajo vse nove, spremenjene ali ponovno izmerjene točke koordinate, določene v novem koordinatnem sistemu. Mozaično je začel nastajati tudi prvi podatkovni sloj v novem koordinatnem sistemu – zemljiško katastrski načrt. Posledica uvedbe novega koordinatnega sistema na Zemljiški kataster je, da se izmera na terenu izvaja v ETRS89/TM koordinatnem sistemu. ETRS koordinate se nato s transformacijo pretvori v Gauss–Kruegerjeve koordinate, iz teh pa nato z grafičnim vklopom pridemo do grafičnih koordinat (glej sliko 5). Se pravi imamo opravka s tremi vrstami koordinat. Zato je potrebno pri nastavljanju podatkov za evidenco lokalne skupnosti, kakor tudi pri ostalih strokovnih podlagah, vedeti, v katerem koordinatnem sistemu se nahajajo podatki, ki jih bomo uporabili za strokovne podlage (Berk, Duhovnik, 2007; Mozetič, Majcen, Komadina, 2008).

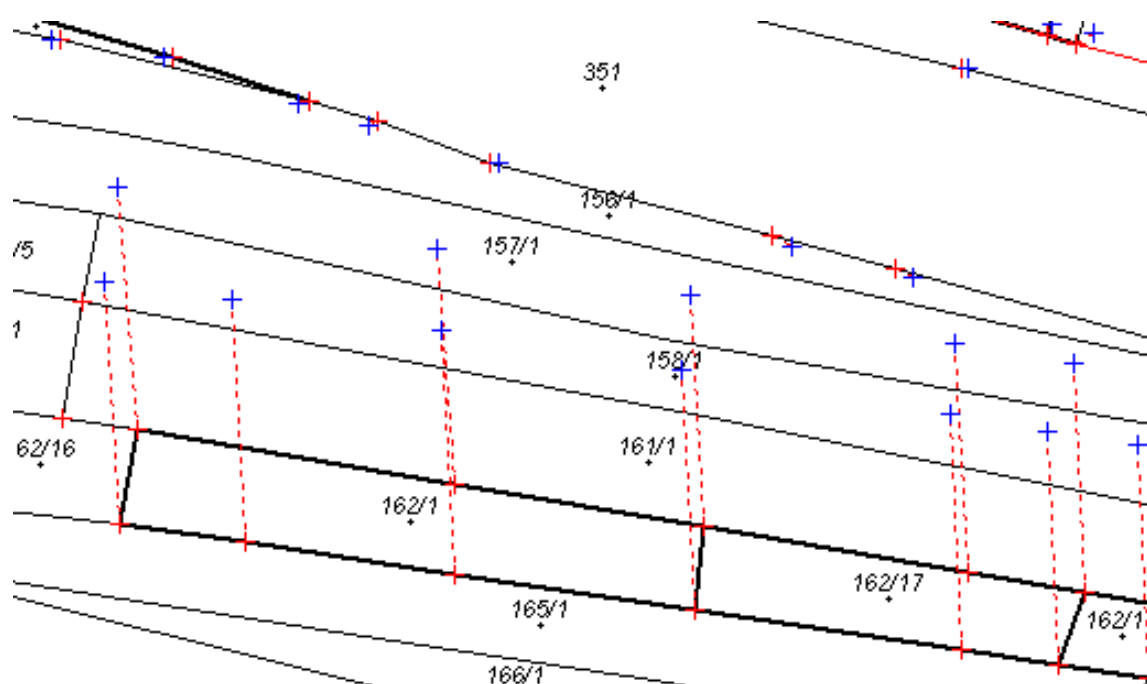


Slika 5: Prikaz postopka pridobitve vseh treh vrst koordinat

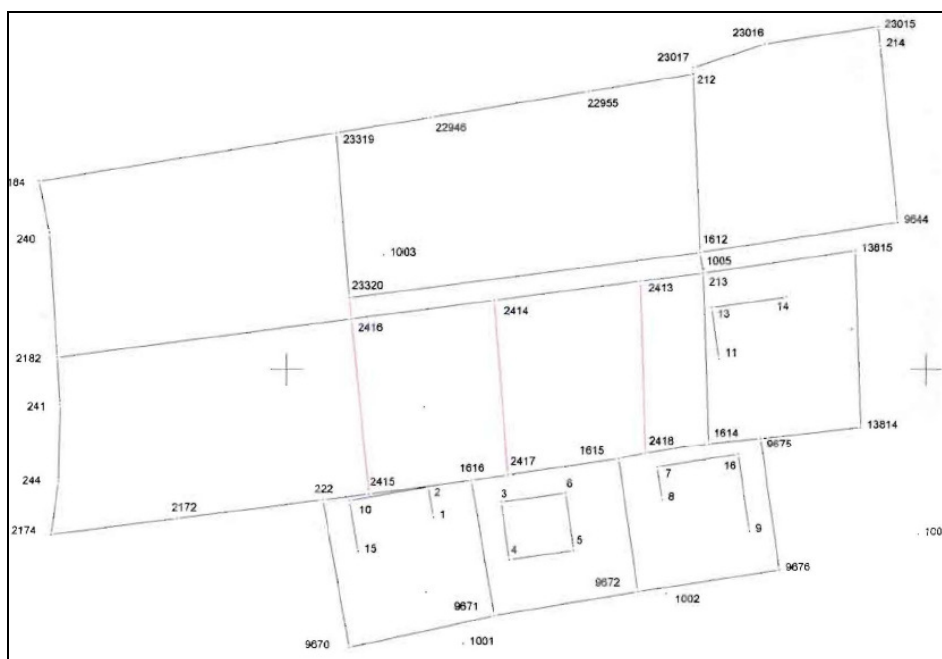
Podatki o ZK točki:
Katastrska občina: 2101 RUPA
ZK točka: 13897

Šifra katastrske občine	2101
Ime katastrske občine	RUPA
Št.točke	13897
YGK	450792.26
XGK	124332.28
Z	409.66
L_YGK	450795.11
L_XGK	124280.12
Upravni status	9 - Dokončna
Metoda določitve	11 - Polama(do 12 cm)
Opombe	-
Stanje	1 - Spremenjena
Št. elaborata	6050/000
Datum	29.10.2003
Datum veljavnosti	29.10.2003
Y ETRS	0
X ETRS	0
Metoda določitve višine	0
Geodetski datum	0
Vrsta mejnika	0

Slika 6: Prikaz Gaus–Kruegerjevih, grafičnih in ETRS89 koordinat



Slika 7: Prikaz zemljiškokatstrskih točk (modre – točke z GK koordinatami, rdeče – točke z grafičnimi koordinatami)



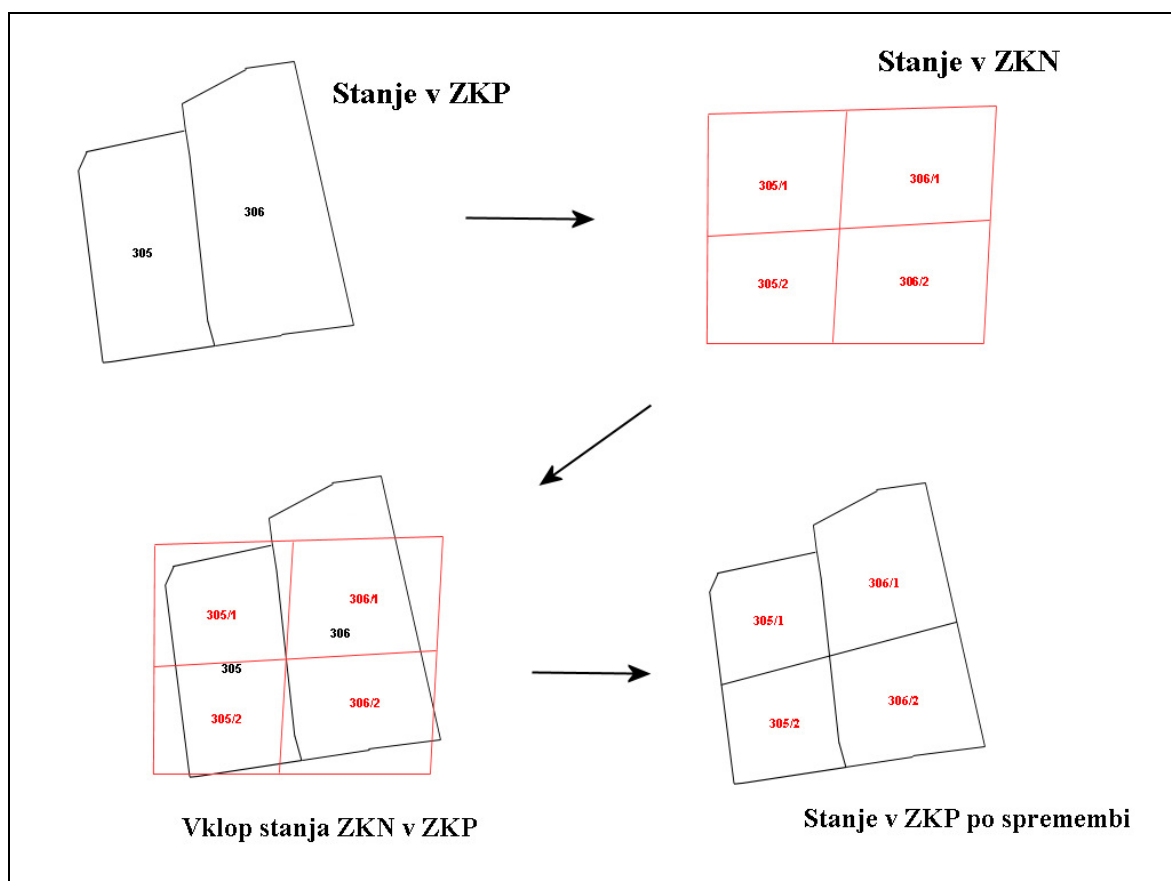
Slika 9: Prikaz zemljiško katastrskega načrta z zemljiškokatastrskimi točkami

Zemljiško katastrski prikaz (velikokrat se uporablja tudi izraz DKN) prikazuje meje parcel in parcelnih delov ter centroide parcelnih delov s parcelnimi številkami. Zemljiško katastrski prikaz tvori sloj, ki pokriva celotno ozemlje države. Zemljiško katastrski prikaz je bil izdelan na podlagi skeniranja analognih katastrskih načrtov različne kakovosti, meril, pozicijske natančnosti in vektorizacije teh skanogramov. Vektorizirana vsebina posameznih listov je bila ročno spajana za območja katastrskih občin, ali za območja načrtov enakih meril znotraj katastrske občine. Katastrske občine so bile na podlagi postopka transformacije postavljene v državni koordinatni sistem. Za doseg enotnega sloja je bilo potrebno še usklajevanje mej med posameznimi katastrskimi občinami.

Pozicijska natančnost zemljiškokatastrskih prikazov, glede na lokacijo v prostoru, je odvisna od:


- vrste katastra (koordinatni, grafični, numerično grafični),
- načina izmere,
- izvornega merila katastrskega načrta,
- metode vzdrževanja (koordinatna, metoda vzdrževanja z vklopom).

Zemljiško katastrski načrt in zemljiško katastrski prikaz sta identična, ko se nahajamo na območju koordinatnega katastra, ko je bila metoda izmere terenska, merilo načrta je 1:1000 ali večje oziroma 1: 2000, če so bile izvedene komasacije in ko je metoda vzdrževanja koordinatna.



Slika 12: Prikaz razmerja zemljiško katastrski načrt in zemljiško katastrski prikaz



Za informativni namen so podatki zemljiškega katastra dostopni preko spletnega pregledovalnika PROSTOR. V podatkovnem nizu so opisani podatki o parcelah in njihovih parcelnih delih v posamezni katastrski občini ter podatki o lastništvu parcel. V grafičnem delu pa je parcela locirana v naravo – zemljiško katastrski prikaz, ki nam poda zgolj informacijo o lokaciji parcele. Te podatke lahko pridobimo v predpisani obliki (npr. shp) tudi z Geodetske uprave.

Katastrska občina
 

Parcelna številka

Rezultat poizvedbe:

Zadetkov: 1

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina		
1783	GROSUPLJE - NASELJE	486/9	310		

Slika 13: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina	ZKV	PL	Dokončna parcela	Datum veljavnosti
1783	GROSUPLJE - NASELJE	486/9	310	01601	1601	1	06.10.2008

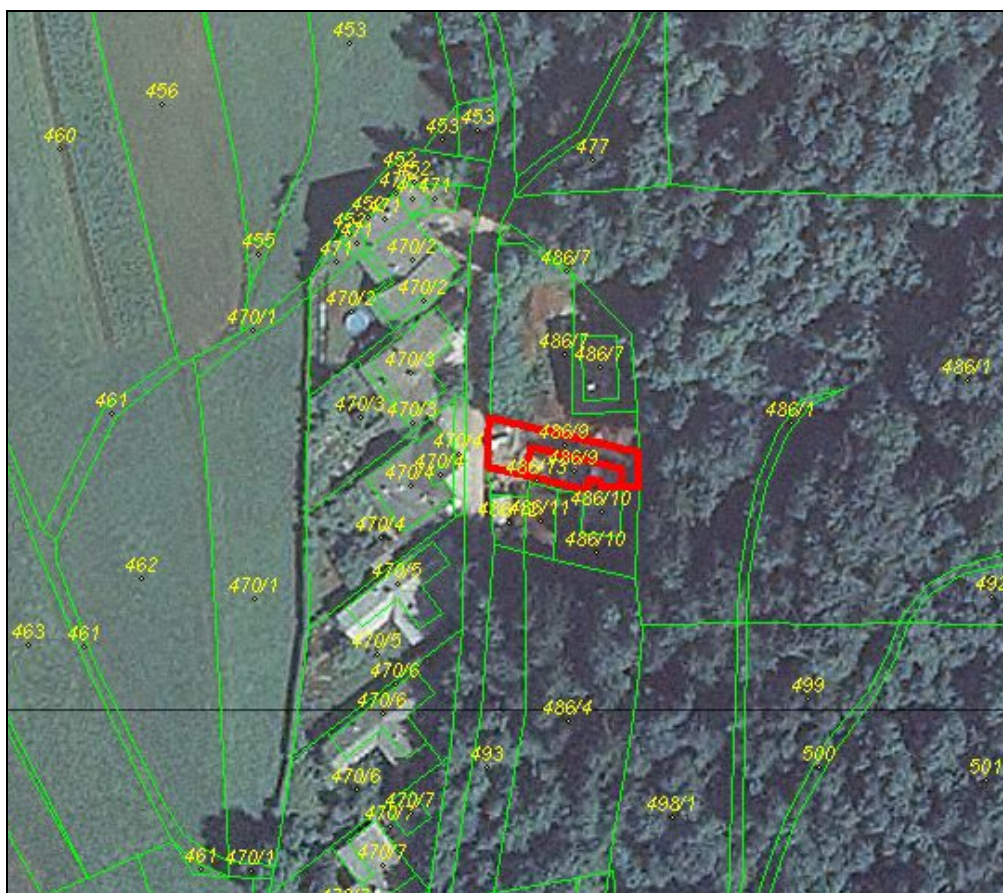
Podatki o vrstah rabe parcele

Šifra vrste rabe	Vrsta rabe	Razred	Površina
211	DVORIŠČE	-	194
220	ZEMLIŠČE POD STAVBO	-	116

Podatki o lastništvu na parceli

Naziv	Naslov	Datum roj./MŠ	Delež	Lastništvo
GRUDEN BRANKO	GROSUPLJE, POD GOZDOM CESTA IV 7	1952	1/2	Lastnik
GRUDEN PAVLA	GROSUPLJE, POD GOZDOM CESTA IV 7	1953	1/2	Lastnik

Slika 14: Prikaz opisnih podatkov o parceli



Slika 15: Grafični prikaz

Podatek o lastništvu parcele v zemljiškem katastru je prevzet podatek iz druge evidence in ni nujno pravilen, saj je uradni in v danem trenutku veljavni podatek o lastništvu, zapisan le v zemljiški knjigi. V zemljiškem katastru so podatki o lastništvu prevzeti podatki in so zato zgolj informativni.

4.1.1.2 Podatki, ki jih vodi Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je po Zakonu o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003) javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Za vodenje zemljiške knjige je pristojno okrajno sodišče. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.

Za delovanje zemljiške knjige so pomembna njena temeljna načela (Ferlan, 2005):

- načelo javnosti,
- načelo konstitutivnega učinka vpisa,
- načelo vrstnega reda,
- načelo zaupanja v zemljiško knjigo,
- načelo pravnega prednika.

Načelo javnosti pomeni, da so vsi vpisi v zemljiški knjigi javni. Pomembni niso samo glavni vpisi v zemljiško knjigo, ampak tudi plombe, ki pomenijo pričetek nekega zemljiškoknjižnega postopka, ki se bo šele izvršil. Pomen plombe je v tem, da vsi vpisi v zemljiško knjigo učinkujejo od trenutka, ko je prišel na zemljiško knjigo predlog za vpis in ne ko se je vpis izvršil (Ferlan, 2005).

Konstruktivni učinek vpisa pomeni, da se stvarne pravice na nepremičninah pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo (Ferlan, 2005).

Vrstni red je načelo, ki se nanaša na sam vpis v zemljiško knjigo. Vpis se ravna na trenutek začetka zemljiškoknjižnega postopka, oziroma ko je predlog za vpis prispel na sodišče, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino za uraden vpis v zemljiško knjigo (Ferlan, 2005).

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo temelji na javnosti zemljiške knjige in pomeni, da se lahko vsak sklicuje na podatke v zemljiški knjigi. Od skrbne osebe se namreč pričakuje, da ko vstopa v pravna razmerja na nepremičninah, pozna zemljiškoknjižno stanje. Oseba, ki se v pravnih razmerjih opira na zemljiškoknjižne podatke o pravicah, se lahko zanese, da so ti

podatki točni in ne sme trpeti škodljivih posledic. V nasprotnem primeru bi Zemljiška knjiga izgubila svoj pomen kot nepremičninska evidenca (Ferlan, 2005).

Načelo pravnega prednika pomeni, da so vpisi dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, katera je podlaga za vpis. Velja tudi obratno (Ferlan, 2005).

Zemljiška knjiga je namenjena vpisu stvarnih in nekaterih obligacijskih pravic. Vanjo se tako vpisujejo (Ferlan, 2005):

- nepremičnine (zemljiška parcela, del stavbe),
- stvarne pravice (lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica),
- obligacijske pravice (pravica prepovedi odsvojitve in obremenitve, zakupna in najemna pravica, predkupna pravica in druge),
- imetniki pravice (fizična ali pravna oseba),
- pravna dejstva (glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini).

Elektronska zemljiška knjiga se vodi v centralni bazi zemljiške knjige Republike Slovenije tako, da se vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno zemljiško knjigo pri vsakem od zemljiškooknjižnih sodišč. Zemljiškooknjižni vložek sestavljajo (Ferlan, 2005):

- evidenčni list A,
- evidenčni list B,
- evidenčni list C, ki ga sestavljajo listi C1, C2 in C3.

Evidenčni list A ima oddelek, kamor se vpišejo nepremičnine in oddelek, kamor se vpišejo spremembe glede nepremičnin. Nad evidenčni list A se vpiše katastrska občina, v kateri ležijo nepremičnine, zaporedna številka zemljiškooknjižnega vložka in sodišče, ki vodi glavno knjigo. V oddelek A se vpišejo nepremičnine, katere sestavljajo zemljiškooknjižni vložek, po zaporednih številkah. Obvezni so vpisi povezav, ki prikazujejo iz katerega vložka se je nepremičnina pripisala ali odpisala. V oddelek sprememb v oddelku A se vpišejo spremembe, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino, vpisano v oddelku A (spremembe podatkov z odpisi in pripisi itd.) ter se zaznamujejo dejstva in poočijo pravice, kot so služnosti, realna bremena itd. (Ferlan, 2005).

List A					
Oddelek A1					
Podatki o nepremičninah:					
št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	486/6		gozd	841,00	v zap.št.: od 2 do 6
2	486/9		dvorišče	194,00	iz zap.št.: 1
			zemljišče pod	116,00	
3	486/10		stavbo	214,00	iz zap.št.: 1
			dvorišče		
			zemljišče pod	88,00	
4	486/11		stavbo	93,00	iz zap.št.: 1
			dvorišče		
5	486/12		dvorišče	81,00	iz zap.št.: 1
6	486/13		dvorišče	58,00	iz zap.št.: 1

Slika 16: Prikaz evidenčnega lista A

V evidenčnem listu B so vpisani podatki o nosilcu lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v evidenčnem listu A. Tukaj se zaznamujejo tudi dejstva, ki se nanašajo na določenega imetnika lastninske pravice in vplivajo na razpolaganje z nepremičninami. Tudi list B je razdeljen na dva oddelka. Prvi vsebuje podatke o lastniku, drugi podatke o spremembah lastništva (Ferlan, 2005).

List B					
Podatki o lastnikih:					
št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Gruden Branko	V 4.1.1952	Pod gozdom cesta IV 7, 1290 Grosuplje	1/2	
1/2	Gruden Pavla	V 28.6.1953	Pod gozdom cesta IV 7, 1290 Grosuplje	1/2	

Slika 17: Prikaz evidenčnega lista B

Evidenčni list C je razdeljen na naslednje tri liste: C1, C2 in C3. Njihova vsebina je glede na staro zemljiško knjigo ostala nespremenjena. V list C1 se vpisujejo pravice v korist tretjih:

- služnostna pravica (osebna služnost),
- pravica stvarnega bremena,
- zakupna pravica, če doba zakupa ni krajša od enega leta,
- predkupna in odkupna pravica, prepoved odsvojitve in obremenitve.

V list C2 se vpisujejo drugi vpisi (npr. stvarna služnost), v list C3 se vpisuje zastavna pravica (Ferlan, 2005).

zap.št.	imetnik	s. roj./id.	naslov	povezave
1/1	Guček Marko	V	Lesično 16, 3261 Lesično	
1/2	Stadler Ana	V	Lesično 16, 3261 Lesično	
2/1	Muha Neža	V	1000 Ljubljana - dostava	

Podatki o imetnikih pravic:

ime imetnika pravice: Guček Marko
 parc.št.: 620/3 , 622/2

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknižba	Vloženo dne 28.05.1986, dn.št. 851/86 Prenešeno od vl. št. 56 te k.o. Vloženo dne 10.01.1919, dn.st. 22/19 Na podlagi kupne pogodbe in prevzittne pogodbe z dne 02.12.1918, se vknjizi dosmrtna služnost stanovanja ter stvarno breme za prevzittne pravice v smislu odstavka "sedmic" pogodbe.

ime imetnika pravice: Stadler Ana
 parc.št.: 620/3 , 622/2

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknižba	Vloženo dne 28.05.1986, dn.št. 851/86 Prenešeno od vl. št. 56 te k.o. Vloženo dne 10.01.1919, dn.st. 22/19 Na podlagi kupne pogodbe in prevzittne pogodbe z dne 02.12.1918, se vknjizi dosmrtna služnost stanovanja in realno breme prevzittnih pravic v smislu odstavka "sedmic" pogodbe.

ime imetnika pravice: Muha Neža
 parc.št.: 620/3 , 622/2

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknižba	Vloženo dne 24.03.1949, dn.št. 783/49 Na podlagi izročilne pogodbe z dne 18.12.1949, V R 791/48, se vknjizi služnost dosmrtnega stanovanja in realno breme prevzittnih pravic v smislu odstavka III/d.

List C₂ - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

List C₃ - Hipoteke NI ZAPISOV.

ID 00145398 VPOGLED / ABC1C2C3 / 3

Slika 18: Prikaz evidenčnega lista C

Zemljiška knjiga kot nosilka podatka o lastnikih parcel vsako spremembo lastništva na parcelah (sklep o vpisu) po uradni dolžnosti posreduje zemljiškemu katastru. Odstopanje podatkov o lastniku med Zemljiško knjigo in Zemljiškim katastrom je praviloma le zaradi časovnega zamika vpisa (zamika dogodka v Zemljiški knjigi in evidentiranja tega v Zemljiškem katastru) in teh odstopanj ne moremo obravnavati kot »napake«. V praksi se zgodi, da sprememba v Zemljiški knjigi ni bila posredovana Geodetski upravi ali pa v Geodetski upravi sprememba ni bila vnesena v podatke zemljiškega katastra.

4.1.2 Stavbe in deli stavb

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne in druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco (ZEN, 2006).

Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe, v katastru stavb, se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni (ZEN, 2006).

Podatke o stavbah in delih stavb lahko pridobivamo iz:

- katastra stavb,
- registra nepremičnin.

4.1.2.1 Kataster stavb

Kataster stavb je temeljna evidenca o stavbah in o delih stavb, ki povezuje stvarne pravice na stavbah, ki jih vodi Zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru (umesti stavbo ali del stavbe v prostor oziroma stavbo ali del stavbe poveže z lastnikom). Sestavljena je iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historičen pregled sprememb (ZEN, 2006).

Po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) se v katastru stavb za stavbo ali del stavbe vodijo naslednji podatki:

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

Identifikacijska oznaka stavbe je oznaka stavbe v povezavi s šifro katastrske občine. Številka stavbe se določi v okviru katastrske občine. Identifikacijska oznaka dela stavbe je oznaka dela stavbe, v povezavi s številko stavbe. Številka dela stavbe se določi v okviru posamezne stavbe. Številko stavbe in dela stavbe določi Geodetska uprava. Pri delitvi in združitvi stavbe ali dela stavbe, se obstoječe številke stavbe in delov stavbe ukinejo. Novim stavbam, oziroma novim delom stavbe, se določijo nove številke stavbe in nove številke delov stavb (ZEN, 2006).

Upravljaivec je organ, oziroma subjekt, ki v skladu s predpisi in drugimi pravnimi podlagami upravlja zemljišča, katerih lastnik je Republika Slovenija, samoupravna lokalna skupnost, ali pa so ta zemljišča javno dobro (ZEN, 2006).

Lega in oblika stavbe se določata s tlorisom, višino stavbe in številom etaž. Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino. Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe in nadmorsko višino najnižje točke stavbe. Število etaž se določi kot zaporedna številka od najnižje etaže v stavbi navzgor (ZEN, 2006).

Površina stavbe in dela stavbe se določata kot neto tlorisna površina. V katastru stavb se vodi tudi uporabna površina dela stavbe in površine prostorov, ki pripadajo delom stavbe, glede na namen uporabe (ZEN, 2006).

Podatki o dejanski rabi stavbe se v katastru stavb vodijo v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov. Ta raba se določi glede na pretežni namen uporabe stavbe. Dejanska raba dela stavbe je stanovanjska, nestanovanjska ali skupna raba. Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo (ZEN, 2006).

Stanovanja in poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe in fizično označijo pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb. Številke stanovanj in poslovnih prostorov se evidentirajo za vse dele stavb, ki pripadajo stanovanjski enoti in poslovnemu prostoru (ZEN, 2006).

Podatek o lastniku dela stavbe je prevzet podatek iz zemljiške knjige. V primeru, ko na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina, je v javnih evidencah kot lastnik naveden lastnik zemljišča. V katastru stavb so podatki o lastništvu prevzeti podatki in so zato zgolj informativni (ZEN, 2006).

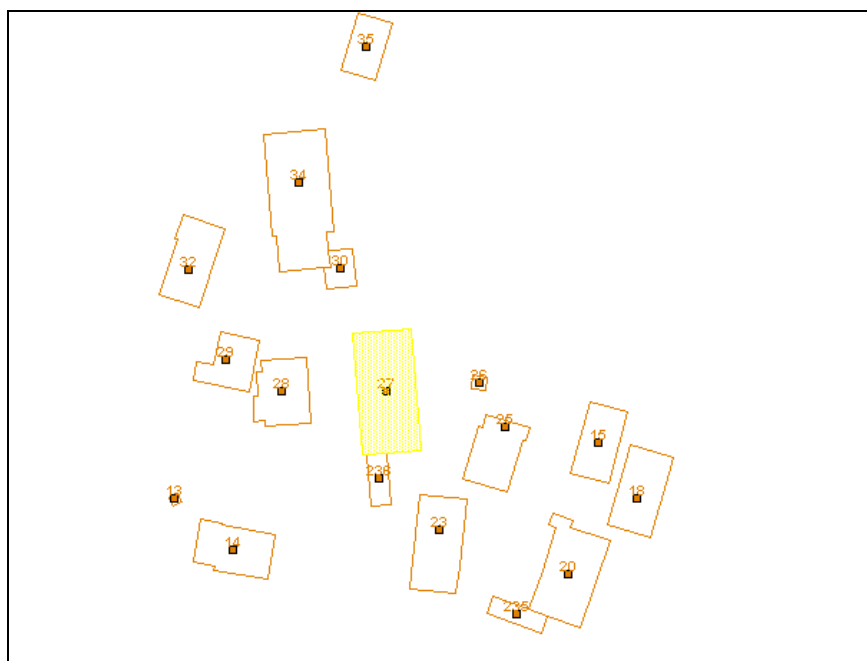
Ob nastanku katastra stavb so se v katastru stavb vodili samo podatki stavb, kjer je bila uvedena etažna lastnina. Tako je bila vsebina le – tega dokaj okrnjena in uporabniku ni posredovala podatkov, ki bi jih potreboval. Kataster stavb ni izkazoval zasedenosti prostora.

Za doseg tega cilja je bilo potrebno kataster stavb napolniti s podatki o vseh stavbah.

Tako je v katastru stavb prišlo do vodenja podatkov, ki niso imeli enakega statusa.

- katastrski podatki,
- registrski podatki,
- začasni zajem.

Podatki katastra stavb so dostopni preko spletnega pregledovalnika PROSTOR in preko prevzema digitalnih podatkov, v predpisanih formatih, z Geodetske uprave. Podatkovni niz prikazuje grafične in atributne podatke o stavbah in delih stavb. Grafični del katastra stavb je nastal na osnovi zajema obrisov streh iz DOF-ov za stavbe, ki nimajo katastrskega statusa, za stavbe s katastrskim statusom pa s terensko izmero.



Slika 19: Izsek iz grafičnega dela katastra stavb

Obris stavbe v katastru stavb ni prerez stavbe z zemljiščem (ta podatek je podan v zemljiškem katastru – zemljišče pod stavbo), temveč je projekcija najširšega obsega stavbe (vsebovani nadstreški, terase...).



Slika 20: Zemljiški kataster – tloris stavbe



Slika 21: Kataster stavb – maksimalen obseg stavbe

Status opisnih podatkov stavb in delov stavb je v javnem vpogledu katastra stavb razviden iz polja vrste vpisa. Imamo naslednje možnosti:

1. Katastrski:

- za stavbe, kjer je bil izveden katastrski vpis za stavbo in vse njene dele v kataster stavb,
- za stavbe, kjer so bili v kataster stavb prevzeti podatki iz zemljiške knjige (E knjiga),

Opisni podatki o stavbi									
Katastrska občina		Ime katastrske občine		Št. stavbe	Vrsta podatkov	Datum veljavnosti			
2101		RUPA		168	Katastrski	01.04.2009			
Najnižja višina	Najvišja višina	Karakteristična višina	Št. etaž	Št. pritlične etaže	Uporabna površina stavbe	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje (R)	Leto zadnje obnove (R)	Material nosil. konstrukcije (R)
0	429.67	398.94	11	1	-	1122103	1968	0	Opeka
Oprema stavbe									
Vodovod (R)	Kanalizacija (R)	Elektrika (R)	Plin (R)	Ogrevanje(R)	Telefon (R)	Kabelska TV (R)	Dvigalo (R)		
Da	Kanalizacija	Da	Ne	Daljinsko ogrevanje	Da	Ni podatka	Da		

Slika 22: Opisni podatki iz katastra stavb, ki imajo status katastrskega vpisa

- za dele stavb opisane po interventnem zakonu (ZPPLPS – UPB1, 2003) (stavba kot celota ni vpisana katastrsko, skupni deli niso opredeljeni).

Opisni podatki o stavbi												
Katastrska občina		Ime katastrske občine		Št. stavbe		Vrsta podatkov			Datum veljavnosti			
1721		GRADIŠČE I		210		Začasni zajem podatkov o stavbah			19.06.2009			
Najnižja višina	Najvišja višina	Karakteristična višina	Št. etaž	Št. pritlične etaže	Uporabna površina stavbe	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje (R)	Leto zadnje obnove (R)	Material nosil. konstrukcije (R)			
0	335.73	298.55	9	-	-	1122104	0	0	Ni podatka			
Oprema stavbe												
Vodovod (R)	Kanalizacija (R)	Elektrika (R)	Plin (R)	Ogrevanje(R)	Telefon (R)	Kabelska TV (R)	Dvigalo (R)					
Da	Kanalizacija	Da	Da	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka					
Podatki o delih stavbe												
Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Naslov	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Št. ZKVL	Etaža	Št. sob (R)	Kuhinja (R)	Kopalnica (R)	WC (R)
1	16	LJUBLJANA, LJUBLJANA, SLOVENSKA CESTA 9A	90.54	0	Katastrski	1122104-stanovanjska	204/22	7	0	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka
2	1	LJUBLJANA, LJUBLJANA, SLOVENSKA CESTA 9A	129.69	0	Katastrski	1122104-stanovanjska	204/5	4	-	-	-	-

Slika 23: Opisni podatki iz katastra stavb, kjer so samo nekateri deli katastrsko vpisani

2. Registrski:

- iz registrskih prijav upravnikov večstanovanjskih stavb in lastnikov stavb pred popisom nepremičnin,
- iz registrskih prijav upravnikov večstanovanjskih stavb pri oštevilčevanju stanovanj in poslovnih prostorov za potrebe popisa nepremičnin.

Opisni podatki o stavbi												
Katastrska občina	Ime katastrske občine		Št. stavbe	Vrsta podatkov		Datum veljavnosti						
2100	KRANJ		862	Registrski		08.02.2008						
Najnižja višina	Najvišja višina	Karakteristična višina	Št. etaž	Št. pritlične etaže	Uporabna površina stavbe	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje (R)	Leto zadnje obnove (R)	Material nosil. konstrukcije (R)			
0	411.86	395.12	5	-	-	-	1966	0	Opeka			
Oprema stavbe												
Vodovod (R)	Kanalizacija (R)	Elektrika (R)	Plin (R)	Ogrevanje(R)	Telefon (R)	Kabelska TV (R)	Dvigalo (R)					
Da	Kanalizacija	Da	Ne	Centralno ogrevanje	Da	Ne	Da					
Podatki o delih stavbe												
Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Naslov	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Št. ZKVL	Etaža	Št. sob (R)	Kuhinja (R)	Kopalnica (R)	WC (R)
1	-	KRANJ, KRANJ, ZOISOVA ULICA 2	2724.29	-	Registrski	1220101-nestanovanjska	-	0	0	Ne	Ne	Da

Slika 24: Opisni podatki iz katastra stavb, ki imajo status registrskega vpisa

3. Začasni zajem:

- iz različni drugih evidenc (telefonski imenik, baza elektroštevcev)

Opisni podatki o stavbi												
Katastrska občina	Ime katastrske občine		Št. stavbe	Vrsta podatkov		Datum veljavnosti						
2101	RUPA		15	Začasni zajem podatkov o stavbah		08.02.2008						
Najnižja višina	Najvišja višina	Karakteristična višina	Št. etaž	Št. pritlične etaže	Uporabna površina stavbe	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje (R)	Leto zadnje obnove (R)	Material nosil. konstrukcije (R)			
0	418.03	409.89	2	-	-	-	0	0	Ni podatka			
Oprema stavbe												
Vodovod (R)	Kanalizacija (R)	Elektrika (R)	Plin (R)	Ogrevanje(R)	Telefon (R)	Kabelska TV (R)	Dvigalo (R)					
Da	Ni podatka	Da	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka					
Podatki o delih stavbe												
Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Naslov	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Št. ZKVL	Etaža	Št. sob (R)	Kuhinja (R)	Kopalnica (R)	WC (R)
1	-	KRANJ, KRANJ, BLEIWEISOVA CESTA 88	244	-	Začasni zajem podatkov o stavbah	1110001-stanovanjska	-	0	0	Da	Da	Da

Slika 25: Opisni podatki iz katastra stavb, ki imajo status začasnega zajema

4.1.2.2 Register nepremičnin

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. V registru nepremičnin se določijo naslednje nepremičnine:

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

Navedenim nepremičninam se evidentirajo podatki o dejanskem stanju (ZEN, 2006).

Podatki o nepremičninah, ki se vodijo v registru nepremičnin so (ZEN, 2006):

- identifikacijska številka nepremičnine,
- lastnik nepremičnine,
- uporabnik nepremičnine,
- najemnik nepremičnine,
- upravljavec nepremičnine,
- lega in oblika nepremičnine,
- površina nepremičnine,
- dejanska raba nepremičnine,
- boniteta zemljišča,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- drugi podatki o nepremičninah, pridobljeni z vprašalnikom.

V registru nepremičnin se nahajajo podatki o nepremičnini. Kot vir za oblikovanje teh podatkov pa služijo podatki (ZEN, 2006):

- pridobljeni s popisom nepremičnin,
- iz zemljiškega katastra,
- iz katastra stavb,
- iz zemljiške knjige,

- iz registra prostorskih enot,
- iz centralnega registra prebivalstva,
- iz poslovnega registra Slovenije,
- iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti,
- drugih zbirk podatkov.

Nepremičnino sestavimo po naslednjih metodah (spletna stran GURS, 2009):

Metoda 1: Osnovna enota je nepremičnina. Nepremičnina se sestavlja po principu dejanskega lastništva. Če imamo samo parcele (enega lastnika ali solastnikov) in se na teh parcelah ne nahajajo stavbe, je nepremičnina samo parcela.

Metoda 2: Če imamo samo stavbe (enega lastnika ali solastnikov), ki stojijo na dveh ali več parcelah z drugačnim lastništvom, je po metodi 2 nepremičnina samo stavba, po metodi 1 pa sta, oziroma so, nepremične parcele.

Metoda 3: Parcela, na kateri stoji ena, dve ali več stavb z enim, dvema ali več deli, ki niso etažno razdeljeni, je lastništvo stavbe enako lastništvu parcele ali parcel pod stavbo. Nepremičnina je torej parcela s stavbo.

Metoda 4: Kadar na parceli stoji stavba, na kateri je vpisana etažna lastnina in je lastništvo stavbe enako lastništvu parcele ali parcel pod stavbo, je nepremičnina del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli (tudi parcele pod stavbo). Primer: na zemljišču stoji stavba s petimi deli. Po tej metodi je nepremičnin 6 (5 nepremičnin tvorijo deli stavbe, 1 nepremičnino pa predstavlja parcela pod stavbo).

Metoda 5: Kadar na parceli stoji stavba na kateri je vpisana etažna lastnina in lastništvo stavbe ni enako lastništvu parcele ali parcel pod stavbo, je nepremičnina del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli (brez parcele pod stavbo). Primer: na zemljišču stoji stavba s petimi deli. Po tej metodi je nepremičnin 5 (toliko kot je stavbnih delov).

4.1.3 Objekti in omrežja GJI

Gospodarska javna infrastruktura (GJI) so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena (ZPNačrt, 2007).

Objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena, ali tvori omrežje, ki je v javno korist (ZGO1, 2004).

Spodnja preglednica prikazuje vrste omrežij in objektov GJI kot jih določa Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Pravilnik ... o dejanski rabi prostora, 2004).

Preglednica 1: Prikaz vrst omrežij ali objektov GJI

Ime vrste omrežja in objekta GJI		Opis
Prometna infrastruktura	ceste	avtoceste, hitre ceste, glavne ceste, regionalne ceste, lokalne ceste, javne poti,
	železnice	glavne proge, regionalne proge, objekti železniške infrastrukture
	letališča ter infrastrukturni objekti, naprave in sistemi navigacijskih služb zračnega prometa	infrastrukturni objekti, naprave in sredstva na letališčih in infrastrukturni objekti, naprave in sistemi navigacijskih služb zračnega prometa
	pristanišča	objekti pristaniške infrastrukture, plovne poti

Energetska infrastruktura	električna energija	omrežja in objekti za prenos in distribucijo električne energije
	zemeljski plin	omrežja in objekti za prenos in distribucijo zemeljskega plina
	toplotna energija	cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak, infrastrukturni objekti
	nafta in naftni derivati	naftovodi, produktovodi, infrastrukturni objekti
Komunalna infrastruktura	vodovod	magistralna, primarna, sekundarna in terciarna vodovodna omrežja z objekti
	kanalizacija	magistralna, primarna, sekundarna in terciarna kanalizacijska omrežja z objekti
	ravnanje z odpadki	objekti za ravnanje z odpadki
Vodna infrastruktura		objekti, naprave ali ureditve namenjene urejanju voda in izvajanju monitoringa
Infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja		omrežja in objekti namenjeni gospodarjenju z naravnim bogastvom ter omrežja in objekti namenjeni varstvu okolja
Druga omrežja in objekti v javni rabi	telekomunikacije	prenosni in distribucijski telekomunikacijski vodi, telekomunikacijski objekti

Podatki o omrežjih in objektih GJI se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture na podlagi podatkov o že zgrajenih omrežjih in objektih GJI in podatkov, ki jih posredujejo investitorji po končani gradnji (ZureP-1, 2002).

Osnovni namen vzpostavitve zbirnega katastra GJI je prikaz zasedenosti prostora z objekti GJI. To nam omogoča bolj smotrno planiranje in urejanje prostora ter bolj varno izvajanje posegov v prostor. Z urejeno zbirko podatkov iz zbirnega katastra GJI bodo na enem mestu

zbrani vsi osnovni podatki o GJI, ki bodo služili različnim uporabnikom v postopkih urejanja prostora in graditve objektov (Janša Jurjevič, 2008).

Zbirne podatke o vrstah in legi omrežij in objektov GJI vodi za geodetske zadeve pristojni organ, na podlagi podatkov evidentiranih v katastru GJI. Zbirni podatki se vodijo v topografski bazi, ki je povezljiva z zemljiškim katastrom. Vsaka sprememba podatkov v katastru GJI, ki pomeni tudi spremembo podatka v topografski bazi, se evidentira in posreduje za geodetske zadeve pristojnem organu v roku treh mesecev od njenega nastanka. Zbirni kataster GJI vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Le-ta v zbirni kataster GJI prevzame zbirne podatke o omrežjih in objektih GJI iz katastrov GJI, katerih vodenje zagotavljajo lokalne skupnosti in ministrstva, v katerih delovno področje sodijo posamezna omrežja in objekti GJI. Pravimo jim tudi upravljavci GJI (Pravilnik ... o dejanski rabi prostora, 2004).

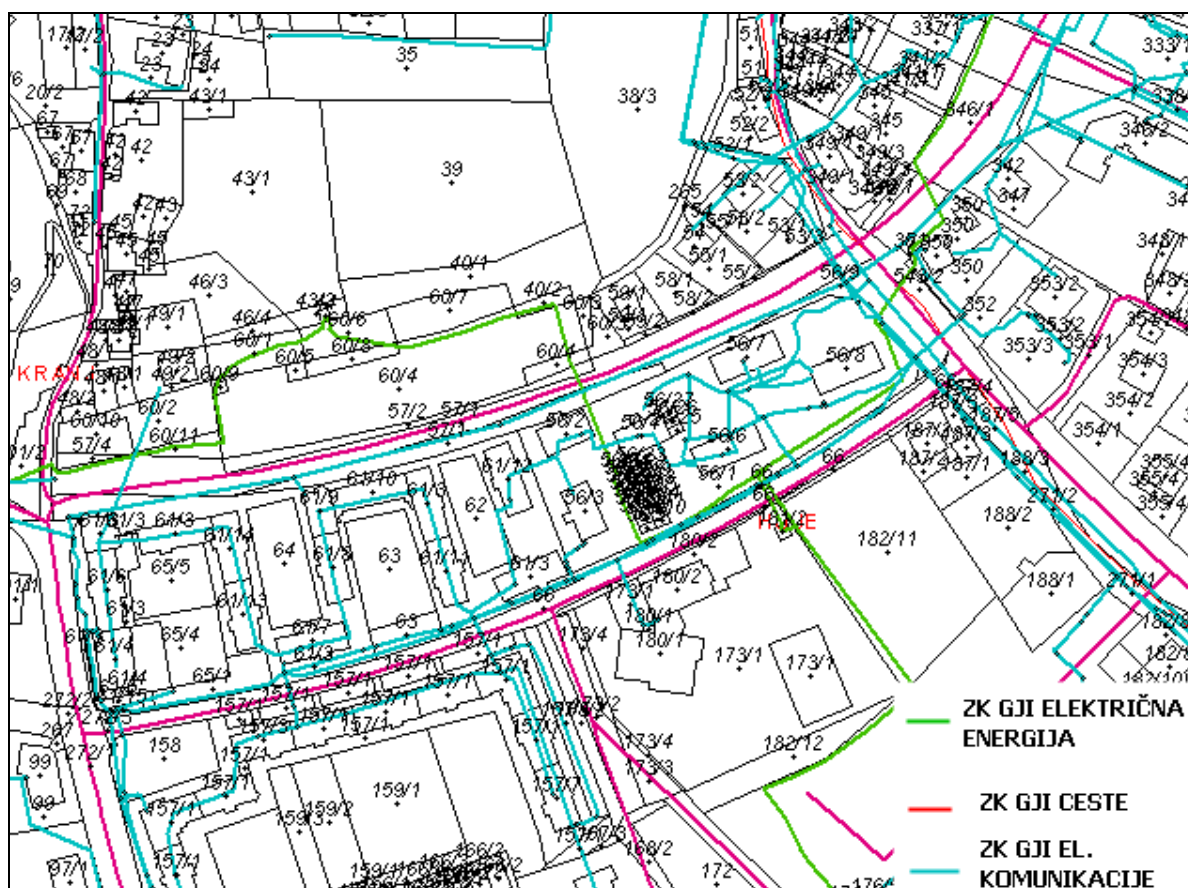
V zbirnem katastru se za omrežja in objekte GJI vodijo naslednji podatki (Pravilnik ... o dejanski rabi prostora, 2004):

- lokacija omrežja ali objekta GJI (lokacija omrežja GJI se evidentira s topološko pravilnimi linijami, lokacija objekta GJI pa s topološko pravilnimi točkami ali poligoni, ki določajo tloris objekta),
- identifikacijsko številko omrežja ali objekta GJI (uporabljajo se za vodenje katastra GJI, določi jih Geodetska uprava ob prvem vpisu podatkov o omrežju ali objektu GJI v zbirni kataster, isto identifikacijsko številko se lahko dodeli le enemu omrežju GJI),
- dolžino omrežja ali površino objekta GJI (dolžina omrežja ali objekta GJI je njegova projekcija na horizontalno ravnino in se izračuna iz ravninskih koordinat lomov linij – izražena je v metrih, površina objekta GJI je njegova projekcija na horizontalno ravnino in se izračuna iz ravninskih koordinat lomov meje poligona, ki določajo tloris objekta – izražena je v m²),
- vrsta omrežja ali objekta GJI (evidentira se s šifro omrežja ali objekta GJI),
- natančnost določitve položaja omrežja ali objekta GJI (natančnost določitve položaja omrežja GJI je določena s srednjim pogreškom meritev, ki so uporabljene za določitev koordinat lomov linij, natančnost določitve položaja objekta GJI pa je določena s

srednjim pogreškom meritev, ki so uporabljene za določitev koordinat točke ali lomov meje poligona),

- povezava s katastrom GJI (za povezavo s katastrom GJI se evidentirata upravljavec GJI in zbirka podatkov, iz katere je bil podatek o omrežju ali objektu GJI prevzet; zbirka se evidentira s šifro zbirke, določene v skladu s predpisom, ki ureja vsebino in način vodenja sistema zbirk prostorskih podatkov, upravljavec GJI pa se evidentira z enotno identifikacijsko številko (matično številko) iz poslovnega registra Slovenije).

ZUreP-1 nalaga obveznost zagotavljanja podatkov o gospodarski javni infrastrukturi upravljavcem, se pravi občinam in resorsnim ministrstvom. Podatke, ki jih v zbirni kataster GJI upravljavci posredujejo, pa vodi Geodetska uprava.



Slika 26: Prikaz gospodarske javne infrastrukture vpisane v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture

Podatki o objektu GJI												
Identifikator GJI	Id upravljavca	Šifra vrste	Ime vrste GJI	Mera objekta GJI	CC_SI	Topologija	Pozicijska natančnost	H	Višinska natančnost	GJI		
189506	KC1323	1101	Cesta (os ceste)	288.17m	21120	Linije	od 1m do 5m	-	-	gospodarska javna infrastruktura		

VIR	Datum vira	Matična številka lastnika	Naziv lastnika	Matična številka upravljavca	Naziv upravljavca	Identifikacijska številka elaborata	Datum elaborata	DIM_YX [m]	DIM_Z [m]	Opuščeno	Opis	Kategorija ceste	Šifra odseka
DOF5	06.04.2001	5874653	MESTNA OBČINA KRANJ	5067731	KOMUNALA KRANJ, JAVNO PODJETJE, D.O.O.	353732006000192	09.08.2006	0.0	0.0	neopuščen objekt	Likožarjeva C. 1.maja	zbirna mestna ali krajevna cesta	183431

Podatki o parceli			
Šifra KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele
2121	KLANEC	543/2	10789
2122	HUJE	57/1	3465
2122	HUJE	61/3	4202

Podatki o stavbi		
Šifra KD	Ime KO	Številka stavbe

Slika 27: Prikaz opisnih podatkov o objektu GJI

4.1.4 Nepremičnina kot osnova za vrednotenje

Za gospodarjenje z nepremičninami je potrebno poznati vrednost le-teh. Osnova za določanje vrednosti pa je nepremičnina z svojimi lastnostmi. Eden izmed pglavitnih faktorjev, ki na vrednotenje vpliva, je lokacija nepremičnine. Sedanji trend poselitve narekuje, da bližje kot je nepremičnina večjim urbanim središčem, višja je njena vrednost. Zemljišče torej izgublja na svoji vrednosti z oddaljevanjem od mest. Na vrednost nepremičnine vpliva tudi to, ali jo poleg zemljišča sestavlja še stavba, objekt ali pa omrežje gospodarske javne infrastrukture.

Pri vrednotenju nepremičnin so nam v veliko pomoč razne evidence kot so Zemljiški kataster, Zemljiška knjiga, Kataster stavb in Kataster gospodarske javne infrastrukture.

Preko zemljiškega katastra pridobimo lokacijo, površino ter vrsto rabe zemljišča in dejansko rabo. Večje kot je, višja je njegova vrednost. Podoben vpliv imata tudi namenska (ni vsebina Zemljiškega katastra ampak planskih aktov) in dejanska raba zemljišča.

Na vrednost nepremičnine vplivajo tudi obremenitve nepremičnin, ki so podane v Zemljiški knjigi. Zemljišče, preko katerega poteka pot na drugo zemljišče, ima manjšo vrednost kot zemljišče, ki ni obremenjeno s služnostjo.

Pri določanju vrednosti zemljišč moramo upoštevati tudi podatke Katastra stavb in Katastra gospodarske javne infrastrukture. Ti podatki nam podajajo informacije o tem, ali na obravnavanem zemljišču stoji stavba ali del stavbe in za kakšno vrsto stavbe gre. Enako velja tudi za objekte ali omrežja GJI.

Če na zemljišču stoji stavba ali del stavbe, to zviša njegovo vrednost. Pomembna je tudi informacija o tem, ali ja na zemljišču prisoten objekt ali omrežje GJI, saj so ta zemljišča ponavadi obremenjena s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami. Na primer: operater mobilne telefonije ima na svoji parceli postavljeno bazno postajo. Do te parcele lahko dostopa le preko parcele, ki ni v lasti omenjenega podjetja. Da lahko operater mobilne telefonije dostopa do svoje parcele, mora pridobiti služnost prehoda čez parcelo, ki ni v njegovi lasti. Služnost se vpiše v zemljiško knjigo. Parceli, ki je v lasti operaterja mobilne telefonije se vrednost poveča (ima dostop), sosednji parceli pa se zmanjša (obremenjena je s služnostjo).

Lastnosti nepremičnin so osnova za določanje njene vrednosti. Podatke o lastnostih lahko pridobimo iz različnih evidenc. Lokalna skupnost, ki vodi svojo evidenco, pa ima vse te podatke zbrane na enem mestu in lahko na podlagi teh podatkov ugotavlja vrednost svojih nepremičnin. To pa je osnova za dobro gospodarjenje lokalne skupnosti.

4.2 Predlog postopka nastavitve evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti

Lokalna skupnost ima po zakonu pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Da lahko to pravico izvaja, mora vedeti, kaj obsega njeno premoženje, torej mora svoje premoženje imeti evidentirano. Pri tem ne sme voditi le evidence nepremičnin, ki so v njeni lasti, ampak tudi tistih, pri katerih nastopa potencialna možnost, da bi morale biti v lasti le te. Takšni primeri so npr. zemljišča, kjer je kot lastnik v B listu zemljiške knjige vpisano javno dobro brez oznake ali gre za lokalno ali državno javno dobro, parcele, na katerih je še vedno zavedeno splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina...

Da bi lokalna skupnost imela dobro nastavljeno evidenco, bi morala imeti zbrane podatke o:

- zemljiščih,

- stavbah in delih stavb,
- objektih in omrežjih GJI.

Za lažji dostop do teh zbranih podatkov bi bilo potrebno vzpostaviti programsko rešitev, s katero bi lahko uporabljali in vzdrževali podatke Evidence nepremičnin lokalne skupnosti.

Taka programska rešitev bi morala omogočati:

- vpogled v nepremičnine v njeni lasti,
- povezavo med posameznimi nepremičninami,
- možnost vnosa sprememb,
- možnost izdelave izpisov podatkov za analize,
- možnost izdelave povezave z registrom osnovnih sredstev lokalne skupnosti.

Evidenco nepremičnin lokalne skupnosti se nastavi na osnovi podatkov javnih evidenc zemljiškega katastra, katastra stavb, zbirnega katastra GJI in internih podatkov lokalne skupnosti.

V evidenci nepremičnin obravnavamo naslednje entitete:

- kompleks – nabor zemljišč z istovrstnimi lastniškimi atributi,
- parcela,
- stavba (del stavbe),
- objekt.

Nastavitev evidence nepremičnin sestavljajo naslednji koraki:

- oblikovanje nabora nepremičnin, ki se oblikuje na podlagi podatkov o lastništvu iz zemljiškega katastra,
- pridobitev podatkov iz javnih evidenc Geodetske uprave,
- pridobitev podatkov iz internih seznamov, baz lokalne skupnosti,
- vnos podatkov v programsko rešitev,
- pridobivanje dodatnih podatkov iz zemljiškega katastra in katastra stavb,
- pridobivanje zemljiškoknjižnih vložkov,

- interpretacija zemljiškoknjižnih vložkov (preverjanje podatkov, ki so v Zemljiški kataster prevzeti iz Zemljiške knjige, izpis podatkov Zemljiške knjige),
- določitev, kateremu kompleksu parcela pripada,
- določitev povezav med stavbami in zemljišči ter objekti in zemljišči.

4.2.1 Zemljišča

Zemljišče je del zemeljskega površja, na katerem se prepleta mnogo interesov in pravic, ki se med seboj križajo, so tesno povezane ter med seboj tudi odvisne. Zemljišče – pravno formalno parcela – je povezovalc vsega na, nad in pod površjem. Zato je zemljišče oziroma parcela, ki zemljišče opredeljuje nosilna enota evidentiranja. V evidenci nepremičnin lahko nastopa kot samostojna nepremičninska enota, ali pa kot nosilec stavbe in/ali objekta. Je osnova za oblikovanje lastniških kompleksov.

Kompleks predstavlja nabor parcel z »istovrstnim lastništvom«. Sklopi lastništva so:

- parcele v lasti nosilca evidence, kakor tudi parcele, kjer ima nosilec evidence samo pravico uporabe in je še zavedena družbena lastnina,
- parcele s statusom javno dobro (sem prištevamo tudi nepremičnine v splošni rabi, splošno družbeno premoženje, družbeno lastnino v splošni rabi),
- parcele, ki jih ima nosilec evidence v solasti z drugimi osebami,
- parcele, ki predstavljajo potencialni nabor parcel, ki bi moral biti v lasti nosilca evidence (parcele v lasti pravnih predhodnikov in podobno),
- parcele v drugi lasti.

Na kompleks se veže samo entiteta parcela. Vsaka parcela je lahko le v enem kompleksu. Stavbe in objekti se ne vežejo na kompleks.

Opis korakov nastavitve evidence nepremičnin:

1. Oblikovanje nabora nepremičnin

Nosilec evidence je lokalna skupnost, torej nastavljammo podatke o lastnini občine. Od lokalne skupnosti je najprej potrebno pridobiti podatke o možnih pojavnih oblikah naziva lastništva v

preteklosti in nazive pravnih predhodnikov in pravnih naslednikov. Na podlagi teh podatkov se naredi možni nabor parcel za vnos v evidenco nepremičnin.

Kot lastnino občine se zajame:

- vse parcele, ki so vezane na nazive prejete kot možne pojavne oblike – npr. Občina Piran,
- vse parcele, ki so vezane na nazive možnih pravnih predhodnikov – npr. Krajevna skupnost Piran,
- družbeno lastnino v povezavi z zgoraj navedenimi nazivi – npr. Družbena lastnina v uporabi Občine Piran,
- javno dobro, ki se pojavlja v različnih pojavnih oblikah – npr. Javno dobro, Javno dobro ceste in pota, Javno dobro – pota, Javno dobro – ceste, Javno dobro v lasti Občine Piran...
- družbena lastnina v splošni rabi, v splošni rabi, splošno ljudsko premoženje, nepremičnine v splošni rabi, SLP v lasti občine Piran so nazivi, ki jih je pretekli družbeni sistem uporabljal za lastnino, ki je po današnji zakonodaji javno dobro.

Podatke o parcelah, ki pripadajo tem »osebam« se pridobi od Geodetske uprave

Iskanje po lastniku

EMŠO/MŠ
[input field]

Priimek in ime/Naziv
OBČINA PIRAN

POIZVEDUJ BRIŠI

Rezultat poizvedbe:

Zadetkov: 2

Priimek in ime/Naziv	Naslov oz. sedež firme	Datum rojstva/MŠ		
OBČINA PIRAN	PIRAN, TARTINIJEV TRG 2	9958868730007	LL	[icon]
OBČINA PIRAN	PIRAN, TARTINIJEV TRG 2	9958838730002	LL	[icon]

Slika 28: Maska za iskanje podatkov zemljiškega katastra po lastniku v spletnem pregledovalniku PROSTOR – poizvedba po lastnini

Več pojavnih oblik se nam lahko izpiše ker:

- ima lahko nosilec evidence parcele na področju več geodetskih pisarn in jim niso povsod dodelili enotne matične številke (Slika 28),
- naziv kot osnovo uporabljajo tudi druge pravne osebe (Občina Piran, Krajevna skupnost Piran)

Pri oblikovanju nabora parcel je potrebno upoštevati tudi parcele, ki imajo v zemljiškem katastru navedeno javno dobro in njegove izpeljanke, ali pa družbeno lastnino v splošni rabi in njene izpeljanke.

Po veljavni zakonodaji se v javnih evidencah (Zemljiški kataster in Zemljiška knjiga) »javno dobro« kot lastnik ne bi smelo pojavljati. V zemljiški knjigi bi namreč kot lastnik morala biti navedena Republika Slovenija ali lokalna skupnost (ločimo državno in občinsko javno dobro), v C listu zemljiške knjige pa bi bila navedena zaznamba javnega dobra. Ker Zemljiški kataster prevzame podatke o lastniku iz zemljiške knjige, bi bila tudi tukaj kot lastnik navedena Republika Slovenija ali posamezna lokalna skupnost (Vugrin, 2008).

Iskanje po lastniku

EMŠO/MŠ

Priimek in ime/Naziv

JAVNO DOBRO

POIZVEDUJ BRIŠI

Rezultat poizvedbe:

Zadetkov: 186

◀ Nazaj 5 ▶ Naprej

Priimek in ime/Naziv	Naslov oz. sedež firme	Datum rojstva/MŠ	LL	LL
JAVNO DOBRO -CESTE IN POTA	-, + 68280 BRESTANICA	9000190001477	LL	LL
JAVNO DOBRO -CESTE IN POTA	-, + 68281 SENOVO	9000190000063	LL	LL
JAVNO DOBRO -JAV.ŽEL.INFRASTRU	LJUBLJANA, LJUBLJANA 0	9000140023070	LL	LL
JAVNO DOBRO BANOVIJSKO	-, (POTOK ROGOZNICA) +	9000420005779	LL	LL
JAVNO DOBRO CESTE	-, +	9000910936240	LL	LL
JAVNO DOBRO CESTE IN POTA	-,	9000640001219	LL	LL
JAVNO DOBRO CESTE IN VODE	-, ŠENTJUR + 3230 ŠENTJUR PRI CELJU	9999520000011	LL	LL
JAVNO DOBRO DIVAČA	DIVAČA, DIVAČA 0	9000480001993	LL	LL
JAVNO DOBRO HRPELJE-KOZINA	KOZINA, KOZINA 0	9000480001535	LL	LL
JAVNO DOBRO JAV.SELEZNIČKA INF	-, +	8100290000070	LL	LL
JAVNO DOBRO KOMEN	KOMEN, KOMEN 0	9000480001349	LL	LL
JAVNO DOBRO NERODOVITNO	IDRIJA, IDRIJA 0	9000110000521	LL	LL
JAVNO DOBRO NERODOVITNO	CERKNO, BEVKOVA ULICA 9	9000110003130	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČ.MEŽICA	MEŽICA, TRG SVOBODE 1	9000450012885	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČ.PREVALJE	PREVALJE, TRG 2A	9000450012869	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČ.ČRNA	ČRNA NA KOROŠKEM, CENTER 101	9000450012877	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČINA LAŠKO	LAŠKO, MESTNA ULICA 2	9000200000377	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČINA RADEČE	RADEČE, ULICA MILANA MAJČNA 1	9000200001306	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČINE AJDOVŠČINA	AJDOVŠČINA, CESTA 5. MAJA 6A	9958465140005	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČINE BOVEC	BOVEC, TRG GOLOBARSKIH ŽRTEV 8	9000550012530	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČINE DRAVOGRAD	DRAVOGRAD, TRG 4. JULIJA 7	9000490013256	LL	LL
JAVNO DOBRO OBČINE PIRAN	-, PIRAN + 66330 PIRAN	9000400000606	LL	LL

Slika 29: Izpis lastnikov z nazivom Javno dobro po poizvedbi v spletnem pregledovalniku PROSTOR za primer Občine Piran

Tudi pri družbeni lastnini naletimo na podobno zadevo. Če bi bile javne evidence (Zemljiški kataster in Zemljiška knjiga) nastavljene z veljavno zakonodajo, potem bi bili izvedeni vsi izbrisi družbene lastnine in pravice uporabe ter bi bila vpisana lastninska pravica nosilca evidence. Se pravi, da z družbeno lastnino, kot lastnino prejšnjega sistema, ne bi imeli več opravka. Zemljiški kataster je v mnogih primerih pri prevzemu lastnika iz zemljiške knjige zanemaril družbeno lastnino in v svoje baze kot lastnika zapisal kar lokalno skupnost. Torej imajo te parcele v zemljiškem katastru kot lastnika navedeno lokalno skupnost, v zemljiški

knjigi pa je kot lastnik še vedno navedena Družbena lastnina s pravico uporabe lokalne skupnosti (Vugrin, 2008).

Iskanje po lastniku

EMŠO/MŠ

Primek in ime/Naziv
DRUŽBENA LASTNINA

POIZVEDUJ BRIŠI

Rezultat poizvedbe:

Zadetkov: 28

Primek in ime/Naziv	Naslov oz. sedež firme	Datum rojstva/MŠ		
DRUŽBENA LASTNINA	TREBNJE, TREBNJE 0	9000570000074	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	KAMNIK, GLAVNI TRG 24	9000150004740	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	IDRIJA, IDRJA 0	4000110083852	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	KOČEVJE, KOČEVJE 0	9000160034435	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	-, 0	9000150003906	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	CERKNICA, CERKNICA 0	9000940003540	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	-, TRBOVLJE + 1420 TRBOVLJE	9000560011892	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	-, +	9000410000990	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	BREŽICE, BREŽICE 0	9000920000030	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	-, +	9000420003750	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	NOVA GORICA, NOVA GORICA 0	9000370004660	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	ORMOŽ, ORMOŽ 0	9000390004578	LL	
DRUŽBENA LASTNINA	ZAGORJE OB SAVI, ZAGORJE OB SAVI 0	9000560012414	LL	
DRUŽBENA LASTNINA - JAVNA LAST	-, +	9000620000194	LL	
DRUŽBENA LASTNINA - SLP	LITIJA, LITIJA 0	9999230000042	LL	
DRUŽBENA LASTNINA - VODOVJE	-, V SPLOŠNI RABI +	9999420000030	LL	
DRUŽBENA LASTNINA IN UPR.ORGAN	-, OBČINSKI LJUDSKI ODBOR ILIRSKA BISTRICA +	9000120015454	LL	
DRUŽBENA LASTNINA V SPL. RABI	-, POTA IN CESTE +	9000620003371	LL	
DRUŽBENA LASTNINA V SPL. RABI	-, MAGISTRALNE IN REGIONALNE CESTE +	9000620003363	LL	
DRUŽBENA LASTNINA V SPL.RABI	-, VELENJE,TITOV TRG 1 + 63320 VELENJE	9000590003240	LL	
DRUŽBENA LASTNINA V SPLOŠNI	-, RABI - CESTE IN POTA +	9999420000014	LL	

Slika 30: Izpis lastnikov z nazivom, ki je izpeljanka Družbena lastnina v splošni rabi po poizvedbi v spletnem pregledovalniku PROSTOR za primer Občine Piran

2. Pridobitev podatkov

Za nepremičnine nabora je potrebno pridobiti podatke Geodetske uprave. Zanje se zaprosi preko obrazca za pridobitev podatkov, ki se nahaja na strani Geodetske uprave.

Na Geodetski upravi se zaprosi za naslednje podatke za oblikovan nabor nepremičnin:

- digitalni katastrski načrt (DKN) – parcelne meje in številke,
- pisni del podatkov zemljiškega katastra z lastniki,

- obrisi stavb,
- pisni del podatkov katastra stavb,
- digitalni ortofoto (DOF).

3. Pridobitev podatkov iz baz, s katerimi že razpolagamo

Pri nastavljanju evidence nepremičnin so v veliko pomoč podatki, ki jih lokalna skupnost že vodi. Mednje sodijo:

- register osnovnih sredstev,
- razni interni sezname parcel, stavb in objektov ter omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- register poslovnih prostorov,
- evidenca javnih površin,
- evidenca za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ),
- register stanovanj v lasti lokalne skupnosti,
- register pogodb,
- sezname investicij v teku itd.

Problem teh podatkov je, da niso vedno vezani na identifikatorje javnih evidenc. Na primer, poslovni prostor je določen samo z naslovom in nadstropjem, kjer se nahaja in površino, za katero se obračunava najem. Nanj ni vezan podatek o številki stavbe in številki dela stavbe.

V registru osnovnih sredstev se parcela nahaja s številko in površino, s katero je bila pridobljena in se ne upoštevajo izvedene parcelacije ali določitve urejene parcele – sprememba površine.

4. Pridobivanje zemljiškoknjižnih vložkov

Znotraj enega zemljiškoknjižnega vložka se lahko nahaja ena ali več parcel. Vse parcele znotraj enega zemljiškoknjižnega vložka imajo enako lastništvo.

Že v fazi pridobitve podatkov, se pridobi podatek o številki zemljiškoknjižnega vložka, ki mu parcela pripada. To je podatek Zemljiškega katastra, ki je prevzet iz Zemljiške knjige. Identičnost med podatkom Zemljiškega katastra in Zemljiške knjige je približno med 90 in 95 %.

Tako se pridobi nabor vseh zemljiškoknjižnih vložkov, ki so potrebni za nastavitev evidence nepremičnin.

SIF KO	PARC	ZKV
657	328	8
657	23	8
657	10/1	34
657	345	34
657	51	45
657	51	45
657	51	45

Slika 31: Prikaz podatka o številki zemljiškoknjižnega vložka, ki pripada posamezni parceli.

Zemljiškoknjižne vložke pridobimo preko elektronske zemljiške knjige na strani Vrhovnega sodišča: <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>.

VPOGLED

Katastrska občina: PIRAN (2630)
Vložek št.: 10
Usklajenost vložka: je od 20.10.2004 uveljavljen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe

421844	datum začetka ZK postopka: 01.01.1850 00:00 datum vpisa plombe: 21.12.1990
vrsta vpisa sklop predlagatelj	(možak ni bil plobiran v DV vpisniku, ampak se je plomba prevela z odpisom, prepisom) (Predlagatelj ni vpisan)
1858-2004	datum začetka ZK postopka: 21.07.2004 10:10 datum vpisa plombe: 21.07.2004
vrsta vpisa sklop predlagatelj	vnjizba pridobitve lastninske pravice (za parcele: 953), vnjizba stvarne lastnine (za parcele: 953), stvarna odpis posameznega dela stavbe (za parcele: 953) 20.10.2004: vpis se dovoli (za parcele: 953; 953; 953) 20.10.2004: zaznava nepravilnosti sklopa o dovolitvi vpisa (za parcele: 953; 953; 953) 25.11.2004: izbris zaznava nepravilnosti sklopa o dovolitvi vpisa (za parcele: 953; 953; 953) Občina Piran, Tarčinjav trg 2, Piran - Pirano
1850-2004	datum začetka ZK postopka: 21.07.2004 10:15 datum vpisa plombe: 21.07.2004
vrsta vpisa sklop predlagatelj	(možak ni bil plobiran v DV vpisniku, ampak se je plomba prevela z odpisom, prepisom) Fazile Jasmin, Kozmanova ulica 9, Piran - Pirano

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremičn.	vrsta rabe	m ²	posezevanje
1	953		stavljenca	80,00	v zap. št.: 2
2	953		stavljenca	80,00	iz zap. št.: 1
3	182.E5	Romanova ul. 9, 6330 Piran - Pirano	stan.	130,64	

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali posameznega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiščnem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpijuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZZK-1, Ur. List RS, št. 85/09).

ID 08566084 VPOGLED / ABC1C9C3 / 1

Slika 32: Izpisek iz e - ZK – List A

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./ml.	naclov	dolež	posezevanje
1/1	v korist vsakokratnega lastnika podčletka 10/1	V	(naslov ni podan)	100%/2000	
2/1	v korist vsakokratnega lastnika podčletka 10/2	V	(naslov ni podan)	4605/10000	
3/1	v korist vsakokratnega lastnika podčletka 10/3	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ima lastnika: v korist vsakokratnega lastnika podčletka 10/1

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	1958/2004	21.07.2004	vnjizba	Na podlagi prijave o stvarni delitvi z dne 27.5.2004, odločbe GU Koper z dne 9.4.2004 in 5. čl. ZLNDL (Ur.l. RS št. 44/07) v zvezi z Zakonom o dopolnitvah ZLNDL (Ur.l. RS št. 59/2001) se vložek spremeni v stvarni vložek.
2	1858/2004	21.07.2004	vnjizba	Na podlagi prijave o stvarni delitvi z dne 27.5.2004, odločbe GU Koper z dne 9.4.2004 in 5. čl. ZLNDL (Ur.l. RS št. 44/07) v zvezi z Zakonom o dopolnitvah ZLNDL (Ur.l. RS št. 59/2001) se odpita posamezni del stavbe in ga prenese v podčl. št. 10/2 ta k.o.

Ima lastnika: v korist vsakokratnega lastnika podčletka 10/2

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	1858/2004	21.07.2004	vnjizba	Na podlagi prijave o stvarni delitvi z dne 27.5.2004, odločbe GU Koper z dne 9.4.2004 in 5. čl. ZLNDL (Ur.l. RS št. 44/07) v zvezi z Zakonom o dopolnitvah ZLNDL (Ur.l. RS št. 59/2001) se odpita posamezni del stavbe in ga prenese v podčl. št. 10/2 ta k.o.

Ima lastnika: v korist vsakokratnega lastnika podčletka 10/3

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	1958/2004	21.07.2004	vnjizba	Na podlagi prijave o stvarni delitvi z dne 27.5.2004, odločbe GU Koper z dne 9.4.2004 in 5. čl. ZLNDL (Ur.l. RS št. 44/07) v zvezi z Zakonom o dopolnitvah ZLNDL (Ur.l. RS št. 59/2001) se odpita posamezni del stavbe in ga prenese v podčl. št. 10/3 ta k.o.

List C₁ - Druge pravice NI ZAPISOV.

ID 08566084 VPOGLED / ABC1C9C3 / 3

Slika 33: Izpisek iz e - ZK – List B

V P I S C		Din
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
36.
37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.
46.
47.
48.
49.
50.
51.
52.
53.
54.
55.
56.
57.
58.
59.
60.
61.
62.
63.
64.
65.
66.
67.
68.
69.
70.
71.
72.
73.
74.
75.
76.
77.
78.
79.
80.
81.
82.
83.
84.
85.
86.
87.
88.
89.
90.
91.
92.
93.
94.
95.
96.
97.
98.
99.
100.

Slika 37: Izpisek iz ročne ZK– List C

Po pridobitvi vseh potrebnih zemljiškoknjižnih vložkov sledi njihova interpretacija, ki je podrobneje opisana v naslednjem koraku.

5. Interpretacija zemljiškoknjižnih vložkov

Pri interpretaciji zemljiškoknjižnih vložkov se preverijo podatki, ki so v Zemljiški kataster prevzeti iz Zemljiške knjige. Preveri se številka zemljiškoknjižnega vložka, lastništvo (naziv in delež) in parcele, ki so v zemljiškoknjižnem vložku. V tej fazi se izpišejo podatki o:

- plombah,
- poočitvah (status gospodujoče parcele),
- stvarnih pravicah,
- obligacijskih pravicah,
- drugih pravnih dejstvih.

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil na določeni nepremičnini začel zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločalo. Zemljiškoknjižno sodišče plombo vpiše v primeru, da je bil vložen zemljiškoknjižni predlog, ali pa je bil po uradni dolžnosti posredovan podatek, ki ga Zemljiška knjiga prevzema od

drugih evidenc (geodetske uprave – delitev, združitve parcele, sprememba vrste rabe, preštevilčba parcel, vris zemljišča pod stavbo). Po odločitvi sodišča se plomba briše. Prečrtana plomba ne velja več (Ferlan, 2005).

VPOGLED		
Katastrska občina: DOL PRI HRASTNIKU (1856)		
Vložek št.: 863		
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo		
Plombe		
0/1849	datum začetka ZK postopka: 01.01.1849 00:00	datum vpisa plombe: 30.12.1999
vrsta vpisa	(vložek ni bil plombiran v DN vpisniku, ampak se je plomba prenesla z odpisom/pripisom)	
sklep		
predlagatelj	(Predlagatelj ni vpisan)	
1252/2002	datum začetka ZK postopka: 16.05.2002 07:01	datum vpisa plombe: 16.05.2002
vrsta vpisa	vknjižba pridobitve lastninske pravice (za parcele: 1595/5, 1595/8)	
sklep	16.05.2002: vpis se opravi (za parcele: 1595/5, 1595/8)	
predlagatelj	z.k.tu ,Trbovlje	
473/2005	datum začetka ZK postopka: 01.03.2005 10:16	datum vpisa plombe: 01.03.2005
vrsta vpisa	poočitev spremembe izmer (za parcele: 1595/8)	
sklep	25.05.2005: vpis se opravi (za parcele: 1595/8) 25.05.2005: zaznamba nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa (za parcele: 1595/8) 25.05.2005: izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa (za parcele: 1595/8)	
predlagatelj	GURS-OGU TRBOVLJE ,OBRTNIŠKA CESTA 14,Trbovlje	
1178/2008	datum začetka ZK postopka: 14.05.2008 10:10	datum vpisa plombe: 15.05.2008
vrsta vpisa	vknjižba etažne lastnine (za parcele: 1595/8), odpis parcel (za parcele: 1595/8)	
sklep		
predlagatelj	Domex d.o.o. ,Pot Vitka Pavliča 6,Hrastnik	

Slika 38: Izsek iz zemljiškoknjžnega vložka – del plombe

Iz teksta plombe se izpiše podatke o številki in datumu vpisa plombe ter vrsti vpisa.

1178/2008	datum začetka ZK postopka: 14.05.2008 10:10	datum vpisa plombe: 15.05.2008
vrsta vpisa	vknjižba etažne lastnine (za parcele: 1595/8), odpis parcel (za parcele: 1595/8)	
sklep predlagatelj	Domex d.o.o. Pot Vitka Ravliča 6, Hrastnik	

SIF_KO	IME_KO	PARC	Delež	ZKV	PLOMBE
1856	DOL PRI HRASTNIKU	1595/8	1/1	863	plomba 1178/2008 z dne 15.5.2008 - vknjižba etažne lastnine (za parcele: 1595/8),odpis parcel (za parcele: 1595/8)
1856	DOL PRI HRASTNIKU	168/2	1/1	863	-
1856	DOL PRI HRASTNIKU	169/5	1/1	22	plomba 234/2008 z dne 09.01.2008 - vknjižba pridobitve lastninske pravice
1856	DOL PRI HRASTNIKU	243/2	1/1	15	-
1856	DOL PRI HRASTNIKU	244/11	1/1	20	-
1856	DOL PRI HRASTNIKU	244/14	1/1	20	plomba 4087/2006, z dne 24.03.2006, vknjižba pridobitve lastninske pravice. Plomba: 6528/2007, z dne 15.05.2007, poočitev delitve parcele

Vpisujemo:
Št. plombe
Datum vpisa plombe
Vrsto vpisa

Slika 39: Vpis podatkov o plombi

Poočitev se šteje k pomožnim vpisom, s katerimi se v zemljiško knjigo (Ferlan, 2005):

- vpiše sprememba podatkov o nepremičnini iz zemljiškega katastra,
- vpiše spremembo podatkov o imetnikih pravice iz registra prebivalcev,
- označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi.

Poočitev je podana v listu A, oddelku A1 kot tekst v delu povezave, v oddelku A2 pa je podana obrazložitev poočitve – besedilo vpisa.

Primer: gospodujoča parcela

V listu A, oddelku A1 pridobimo podatek o tem, katera parcela je gospodujoča. V oddelku A2 pa pridobimo podatek, nad katerimi parcelami je gospodujoča, ter na podlagi katerega akta ji ta status pripada.

List A					
Oddelek A1					
Podatki o nepremičninah:					
št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	221.5		stavbišče	141,00	gospodujoča (vl. št. 22; vl. št. 170)
Oddelek A2					
Spremembe podatkov o nepremičninah:					
nepremičnina	št.	Dn	vloženo	izvor	besedilo vpisa
221.5	1	uskladitev		pripis	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
	2	uskladitev		poočitev	Preneseno semkaj iz vl.št. 22 te k.o. "Prejeto 3.november 1911, 863 Kupna pogodbe z dne 3.oktobra 1911 vknjiži se služnost vozne poti preko parc.št. 708/2 v korist nepremičnine vl.št. 98 v tej k.o."
	3	uskladitev		poočitev	Prejeto 3.11.1911, dn. št. 863 Na podlagi kupne pogodbe z dne 3.10.1911 se vknjiži služnost vozne poti preko parcel št. 708/2 in 709/1 v korist nepremičnine vl. št. 98 v tej k.o..

Slika 40: Izsek iz zemljiškoknjžnega vložka – vpis poočitev

Poočitev podatkov o delitvi parcel se ne prevzema iz Zemljiške knjige, ker ta podatek v Evidenco nepremičnin prevzemamo iz izvirne evidence – Zemljiškega katastra.

Služnost in stavbna pravica sta stvarni pravici.

Služnost je stvarna pravica na tuji stvari, zaradi katere je lastnik dolžan, da na svoji stvari nekaj trpi ali opusti. Imetnik služnostne pravice pa je upravičen, da tujo stvar v določenem obsegu rabi in uživa. Služnost je lahko (Ferlan, 2005):

- stvarna,
- osebna.

Pri stvarni služnosti gre vedno za dve nepremični stvari, gospodujočo in služnečo, tako da je stvarna služnost vedno ustanovljena v korist gospodujoče nepremičnine. Imetnik pravice je vsakokratni lastnik gospodujoče nepremičnine. Na primer: čez obravnavano parcelo 609 dostopamo do parcele 8. Pravica se ponavadi glasi: Vsakokratni lastnik parcele 8 ima možnost

prehoda čez parcelo 609. V primeru smrti lastnika parcele 8 se pravica prenese na njegove dediče, v primeru prodaje parcele pa na novega lastnika. Stvarna pravica je vpisana v listu C2.

List C ₂ - Drugi vpisi				
Podatki o drugih vpisih:				
parc.št.: 2010/1				
Gospodujoče parcele: 1243/10 , 190.ES , (vložek 1577)				
zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
3	3811/2005	29.03.2005	Vknjižba pridobitve stvarne služnosti	Na podlagi pogodbe ev. št. 02/05 o služnosti gradnje previsa nad delom parc. št. 2141 in 2010(sedaj 2010/1 in 2010/2) k.o. Maribor -Grad v izmeri 98 m2 vknjižba služnosti gradnje previsa na vzhodni strani poslovne stavbe P!-II. Faza, stoječe na parc. št. 1243/10 k.o. Maribor-Grad, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 1243/10.

Slika 41: Primer stvarne služnosti

Pri osebni služnosti obstaja le služeča stvar, služnostna pravica pa je ustanovljena v korist poimensko določene osebe. Na primer: Jože ima pravico vožnje po obravnavani parceli 609. S trenutkom, ko Jože umre, ta pravica preneha obstajati. Ta pravica se na dediče ne prenaša. Osebna služnost je vpisana v listu C1.

Spremembe pri imetnikih pravic:				
ime imetnika pravice: Telekom Slovenije d.d. PE Maribor				
parc.št.: 1236/2 , 1886/1				
zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskaditev		vknjižba	Vloženo 13.12.2000, dn.št. 12529/2000 Na podlagi pogodbe št. 465-12-1667/99 z dne 11.2.2000 in aneksa z dne 29.11.2000, se vknjiži služnostna pravica poteka že obstoječe v letih 1967-1990 zgrajene telefonske kableske kanalizacije v mestu Maribor čez parc.št. 1236/2 in 1886/1 v korist Telekoma Slovenije d.d. PE Maribor

Slika 42: Primer osebne služnosti

Stavbna pravica pomeni imeti v lasti zgradbo, ki je lahko na, nad ali pod tujim zemljiščem. Je časovno omejena na 99 let. V času trajanja ima enake pravice kot lastninska pravica (možnost dedovanja, prodaje). Ustanovitev se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastnikom parcele in lastnikom zgradbe. Za vpis stavbne pravice se odpre poseben zemljiškoknjižni vložek, pri katerem se kot lastnik vpiše imetnik stavbne pravice, v listu A pa se poči

zemljiška parcela, na kateri je stavbna pravica. Na parceli, kjer je stavbna pravica ustanovljena, se le-ta vpiše (Ferlan, 2005; Vugrin, 2008).

Oddelek A1					
Podatki o nepremičninah:					
št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	429/2		sadovnjak	28,00	iz vl. št. 8; obremenjena s stavb. pravico na
2	429/4		sadovnjak	27,00	iz vl. št. 8; obremenjena s stavb. pravico na
3	429/6		sadovnjak	28,00	iz vl. št. 8; obremenjena s stavb. pravico na
4	430/2		neplodno	23,00	iz vl. št. 8; obremenjena s stavb. pravico na

Slika 43: Zapis v oddelku A1 za parcele, ki imajo stavbno pravico

List C ₂ - Drugi vpisi					
Podatki o drugih vpisih:					
parc.št.: 429/2					
Obremenjena s stavbno pravico: 1.SP , (vložek 801)					
zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa	
1	2116/2006	25.08.2006	Vknjižba pridobitve stavbne pravice	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 7113-20/2006 z dne 10.07.2006 se vknjiži stavbna pravica 1.SP na parceli št. 429/2, 429/4, 429/6, 430/2, 430/4, 430/6, 430/7 in 425 k.o. Hrastnik-mesto za dobo do 09.07.2105 z naslednjo vsebino: vsa upravičenja rabe nepremičnine in upravičenje, da se na zemljiščih zgradi poslovni objekt z dostopom in parkiriščem ter komunalnimi priključki, zgraditi, dograditi, preurediti, podreti ali zgraditi na novo, skladno s 3. členom Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.	

Slika 44: Primer stavbne pravice

Bremena, ostale stvarnopravne pravice in druge obligacijske pravice

V evidenco nepremičnin se ob interpretaciji zemljiškoknjižnega vložka vpisuje še naslednje pravice in pravna dejstva (Vugrin, 2008):

- ostala stvarna bremena:
 - zastavna pravica (npr: hipoteka),
 - zemljiški dolg,
 - pravica stvarnega bremena.
- obligacijske pravice:
 - pravica prepovedi odtujitve,
 - pravica prepovedi obremenitve,
 - zakupna pravica,
 - najemna pravica,

- predkupna pravica,
- odkupna pravica,
- posebna pravica uporabe javnega dobra,
- druge obligacijske pravice.
- pravna dejstva, ki se vpisujejo kot zaznambe:
 - zaznamba osebnih stanj (zaznamba začetka postopka za podaljšanje roditeljske pravice po polnoletnosti oziroma zaznambo začetka postopka za odvzem poslovne sposobnosti imetniku pravice),
 - zaznamba vrstnega reda,
 - zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipotekarne tožbe,
 - zaznamba spora,
 - zaznamba izvršbe,
 - zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa,
 - zaznamba stečaja in učinki začetka stečaja,
 - zaznamba prepovedi odtujitve ali obremenitve,
 - zaznamba izrednega pravnega sredstva,
 - zaznamba javnega dobra,
 - zaznamba razlastitvenega postopka,
 - zaznamba nadhipoteke.

ime imetnika pravice: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v Ljubljani
 parc.št.: 819 , 61/1.S , 62.S , 63.S

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Vlož. dne 19.12.1991, Dn.št. 1435/1991 Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 22.5.1991 in pogodbe o povrnitvi sredstev za nakup nepremičnin z dne 13.11.1991 se vknjiži prepoved odtujitve za dobo 15 let.

Slika 45: Primer vknjižbe prepovedi odtujitve

List C ₂ - Drugi vpisi				
Podatki o drugih vpisih:				
parc.št.: 472/2				
zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	416/2005	18.02.2005	Zaznamba drugih pravnih dejstev	Na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 12.11.2004 lz vl. št. 186 (Na podlagi pravnomočne odločbe Upravne enote Hrastnik z dne 24.9.1999, števil. 321-2/99-2 se zaznamuje zaščiten kmetija. Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 2194/2003 se poočiti drugi vpis.

Slika 46: Primer zaznambe zaščitenega kmetija

List C ₃ - Hipoteke						
zap.št. 1: skupna hipoteka						
parc.št.: 506, 507, 508/1 sovložek: /						
št.	terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.		5.000,00 YUD		ni podana % od	ni podana	
Podatki o upniku in zastavitelju:						
Zastavitelj:			Kovačec Amalija, GOSPOSKA ULICA 3, 3000 Celje		pridob. št.: 1/1	
Zastavitelj:			Leben Amalija, POT VITKA PAVLIČA 4, 1430 Hrastnik		pridob. št.: 1/2	
Upnik št. 1:			Sklad za reševanje stanovanjskih zadev udeležencev NOV občine Hrastnik, 1430 Hrastnik			
Dogodki:						
zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa		
1	uskladitev		vknjižba	↓ Vlož. dne 28.4.1971, Dn. št. 468/1971 Po posojilni pogodbi z dne 7.4.1971 se vknjiži zastavna pravica z 2 % obrestni.		

Slika 47: Primer vknjižbe hipoteke

6. Določitev kateremu kompleksu pripada parcela

Po vseh zgoraj opisanih korakih je nabor parcel z vsemi potrebnimi podatki pripravljen za vnos v spletno aplikacijo.

Ker smo že na začetku določili, da bo kompleks osnovna enota, na katero se veže nabor parcel z »istovrstnim lastništvom«, je potrebno le še določiti, kateremu kompleksu pripada posamezna parcela. Vsaka parcela je lahko le v enem kompleksu.

Do sedaj smo zaznali in obravnavali naslednje komplekse:

- parcele v lasti nosilca evidence in parcele, kjer ima nosilec evidence samo pravico uporabe in je še zavedena družbena lastnina,
- parcele s statusom javno dobro (sem prištevamo tudi nepremičnine v splošni rabi, splošno družbeno premoženje, družbeno lastnino v splošni rabi),
- parcele, ki jih ima nosilec evidence v solasti z drugimi osebami,
- parcele, ki predstavljajo potencialni nabor parcel, ki bi moral biti v lasti nosilca evidence (parcele v lasti pravnih predhodnikov in podobno),
- parcele v lasti drugih lastnikov.

Primer:

Pri izdelavi evidence nepremičnin za Občino Piran smo parcele glede na lastništvo razdelili v sedem kompleksov:

- parcele v lasti nosilca evidence (občina Piran),
- solastnina nosilca evidence,
- javno dobro,
- parcele v potencialni lastnini nosilca evidence,
- vsakokratni etažni lastnik,
- parcele v drugi lasti,
- družbena lastnina.

Številka kompleksa	Ime kompleksa
3206	V LASTI NOSILCA
3207	SOLASTNINA NOSILCA EVIDENCE
3208	JAVNO DOBRO
3209	PARCELE V POTENCIALNI LASTNINI NOSILCA EVIDENCE
3210	VSAKOKRATNI ETAŽNI LASTNIK
3211	PARCELE V DRUGI LASTI
3212	DRUŽBENA LASTNINA

Slika 48: Imena kompleksov na primeru Občine Piran

4.2.2 Stavbe in deli stavb

Stavba v evidenci nepremičnin nastopa kot samostojna nepremičninska enota. Stavbe in deli stavb se ne vežejo na kompleks. Stavba mora biti vedno povezana vsaj z eno parcelo. Lahko je povezana s parcelami iz različnih kompleksov.

Glede na namen evidence in možnosti lokalne skupnosti se stavba v spletno aplikacijo vnese samo kot stavba, lahko pa se vnaša tudi dele stavb. V primeru, da se vnaša dele stavb in ima stavba več delov, ki niso v interesni obravnavi nosilca evidence, se vnesejo samo deli, ki so pomembni za nosilca evidence. To so deli v lasti nosilca evidence in skupni deli.

Nabor stavb, ki se jih vnaša v spletno aplikacijo, lahko dobimo na tri načine:

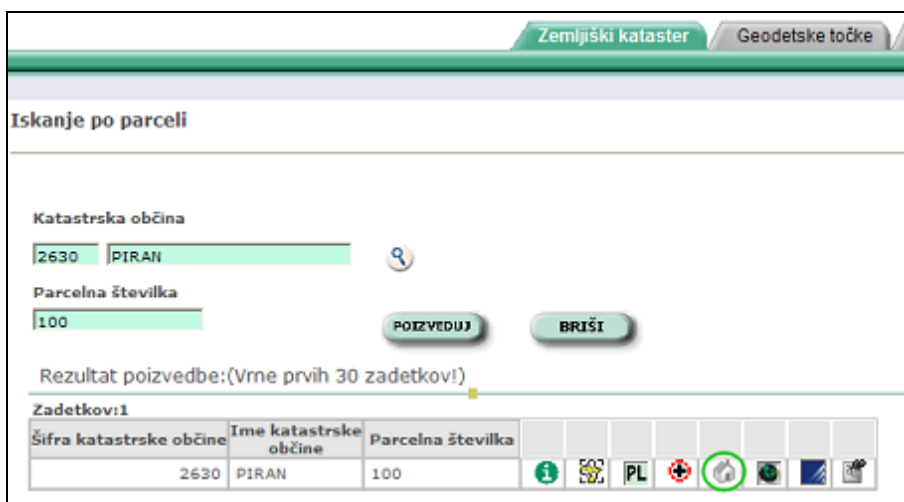
1. Stavbe, ki po podatkih katastra stavb ali registra nepremičnin stojijo na parcelah nosilca evidence

Če se odločimo za vnos stavb v evidenco nepremičnin, ki po podatkih katastra stavb ali registra nepremičnin stojijo na parcelah nosilca evidence, je potrebno v spletnem pregledovalniku PROSTOR preveriti, katera stavba leži na posamezni parceli, ter za to stavbo prevzeti podatke. S tem se dobi nabor stavb, ki so v lasti (upravljanju), solasti ali uporabi nosilca evidence.

V evidenco nepremičnin se vnašajo vse stavbe, ki po podatkih katastra stavb stojijo na izbranih parcelah. Vnos stavb v evidenco nepremičnin ne povečuje nabora parcel, saj se obravnavajo le tiste stavbe, ki stojijo na parcelah, ki se jih predhodno določi.

V spletnem pregledovalniku PROSTOR so trenutno podatki o stavbah dokaj kaotični. Ne izkazujejo namreč še vseh podatkov, ki so podani v registru nepremičnin. Pri stavbah, ki imajo v spletnem pregledovalniku PROSTOR status katastrskega vpisa, je zadeva bolj gotova, pri ostalih pa je potrebno podatke jemati z manjšo zanesljivostjo.

Podatke o stavbi na parceli se torej dobi preko poizvedovanja o parceli v spletnem pregledovalniku PROSTOR.



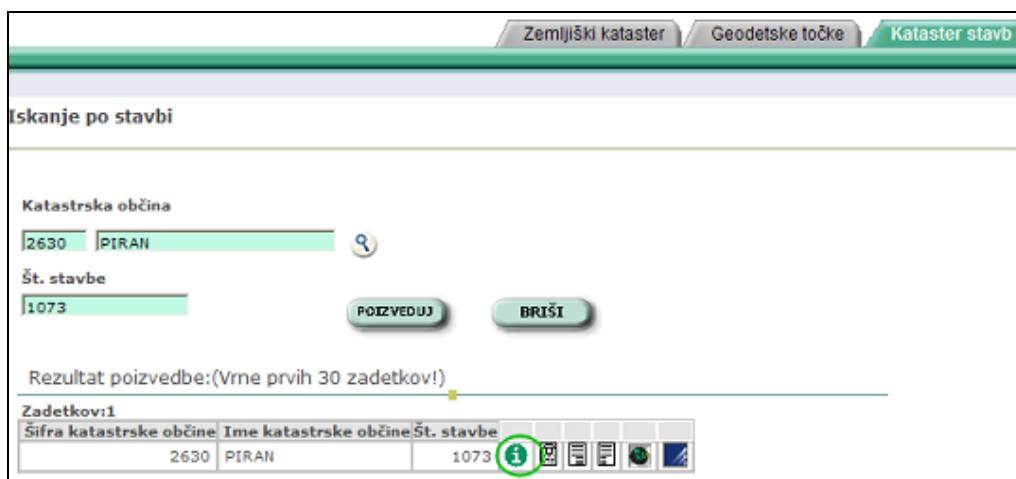
Slika 49: Prikaz pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o parceli. Obkrožena ikona omogoča pridobitev podatka o stavbi na parceli po podatkih katastra stavb.

Seznam stavb na parceli:
Katastrska občina: 2630 PIRAN
Parcelna številka: 100

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Št. stavbe
2630	PIRAN	100	1073
2630	PIRAN	100	1454

Slika 50: Podatki o stavbi na parceli iz spletnega pregledovalnika PROSTOR

Če se nosilec evidence odloči, da se v evidenco nepremičnin vnesejo le podatki o stavbah na parcelah, se nadaljnjih poizvedb ne izvaja. V primeru vnosa podatkov o delih stavb je potrebno izvesti še poizvedbo po stavbi.



Slika 51: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o stavbi. Obkrožena ikona omogoča pridobitev podatka o stavbi in njenih delih.

Podatki o stavbi in njenih delih:
 Katastrska občina: 2630 PIRAN
 Št. stavbe: 1073

Opisni podatki o stavbi

Katastrska občina	Ime katastrske občine	Št. stavbe	Vrsta podatkov	Datum veljavnosti
2630	PIRAN	1073	Začasni zajem podatkov o stavbah	08.02.2008

Najnižja višina	Najvišja višina	Karakteristična višina	Št. etaž	Št. pritlične etaže	Uporabna površina stavbe	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje (R)	Leto zadnje obnove (R)	Material nosil. konstrukcije (R)
0	79.66	77.26	1	-	-	-	0	0	Ni podatka

Oprema stavbe

Vodovod (R)	Kanalizacija (R)	Elektrika (R)	Plin (R)	Ogrevanje(R)	Telefon (R)	Kabelska TV (R)	Dvigalo (R)
Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka

Podatki o delih stavbe

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Naslov	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Št. ZKVL	Etaža	Št. sob (R)	Kuhinja (R)	Kopalnica (R)	WC (R)
1	-	-	8.1	-	Začasni zajem podatkov o stavbah	127-nestanovanjska	-	0	0	Ni podatka	Ni podatka	Ni podatka

Prostori delov stavb

Št. dela stavbe	Vrsta prostora	Površina

Podatki o lastništvu delov stavb in o upravljavcih delov stavb

Št. dela stavbe	Datum rojstva/MŠ	Naziv in naslov	Lastništvo

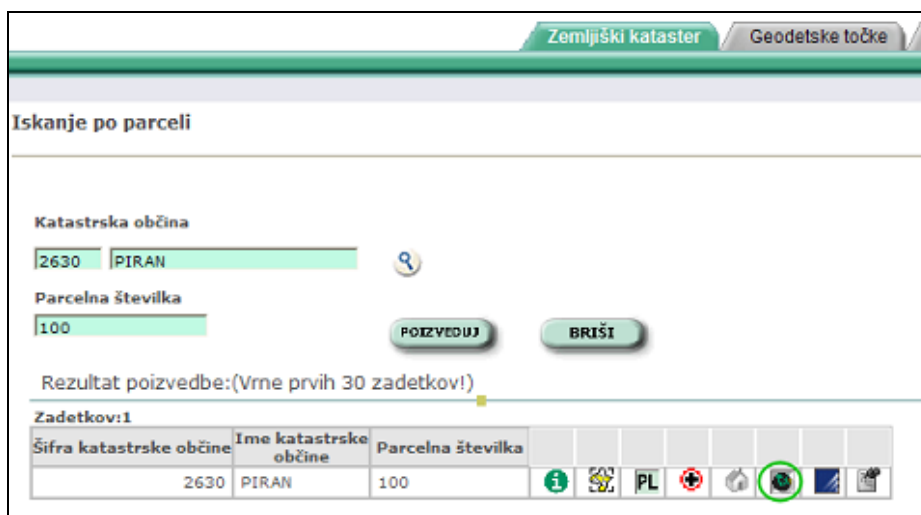
Slika 52: Podatki o delih stavbe iz spletnega pregledovalnika PROSTOR – podatki nimajo statusa katastrskih podatkov (obkroženo polje), zato je njihova verodostojnost vprašljiva

2. Stavbe, ki po vizualni interpretaciji stojijo na parcelah nosilca evidence

V primeru odločitve za to možnost, se v spletnem pregledovalniku PROSTOR vizualno preveri, katera stavba leži na posamezni parceli. Zanj se prevzame podatke iz spletnega pregledovalnika PROSTOR.

Pri tem načinu je potrebno upoštevati, da zaradi zamika digitalnega katastrskega načrta (DKN) presek katastra stavb, digitalni ortofoto (DOF) in digitalni katastrski načrt ne dajejo vedno pravih rezultatov. Zaradi tega je pri interpretaciji potrebno pregledati ujemanje DKN in DOF, podatke o kvaliteti katastra ter podatke o zemljiškokatastrskih točkah.

Na podlagi podatka o parceli v spletnem pregledovalniku PROSTOR pridobimo podatek o sliki parcele.



Slika 53: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o parceli.

Obkrožena ikona omogoča grafični prikaz parcele.

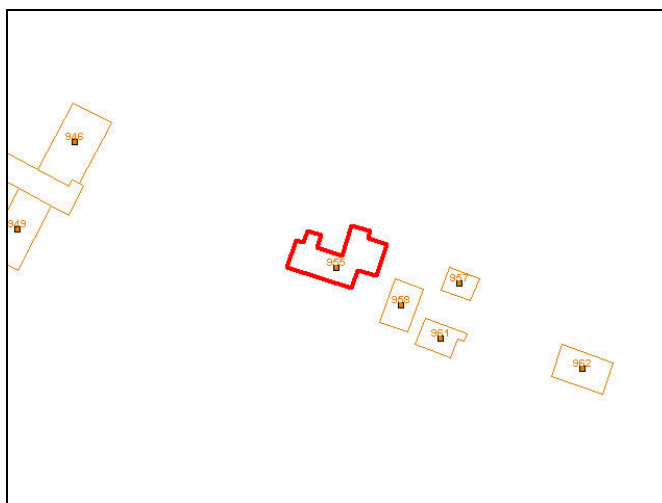
Do podatka o stavbi na parceli se pride preko lokacije parcele. Ta ni vedno identičen s podatkom o stavbi na parceli, ki ga dobimo po predhodno opisanem postopku (podatek katastra stavb). Do razhajanj med podatki prihaja zaradi:

- zamika med katastrom stavb (obrisi stavb so nastali na podlagi podatkov DOF in predstavljajo maksimalni obseg stavbe z vsemi nadstrešnicami) in DKN – pravilna vizualna interpretacija eliminira to razhajanje,

- napak v katastru stavb, ki so nastale pri nastavitvi katastra stavb,
- neažuriranje podatkov katastra stavb s podatki zemljiškega katastra.

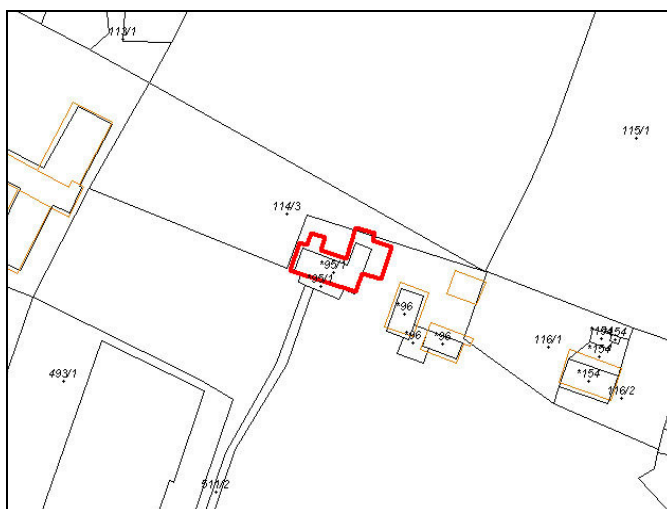
Prikaz postopka umeščanja stavbe na pravo parcelo:

Spodnja slika prikazuje lokacijo stavbe 955 v katastrski občini Piran v grafičnem pregledovalniku PROSTOR – podatek katastra stavb. Obrisi stavbe pomeni maksimalni obris z vsemi nadstrešnicami.



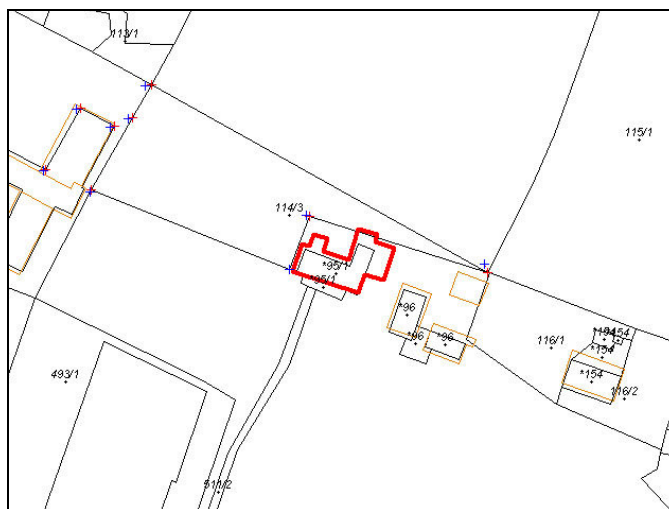
Slika 54: Prikaz lokacije stavbe v spletnem pregledovalniku PROSTOR

Prikaz lokacije stavbe 955 v katastrski občini Piran skupaj s podatkom zemljiškega katastra v grafičnem pregledovalniku PROSTOR. Fundus stavbišča v zemljiškem katastru ni identičen z maksimalnim obrisom.

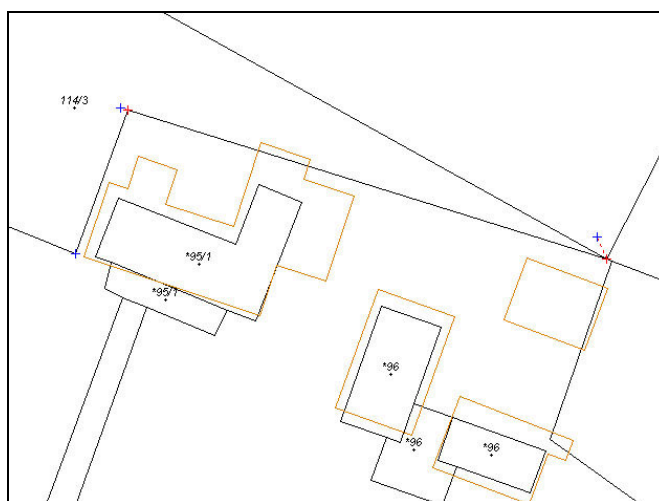


Slika 55: Prikaz lokacije stavbe s podatkom zemljiškega katastra v spletnem pregledovalniku
PROSTOR

Prikaz lokacije stavbe 955 v katastrski občini Piran skupaj s podatkom zemljiškega katastra v grafičnem pregledovalniku PROSTOR. Prikazano je tudi odstopanje zemljiškokatastrskih točk (pozicija zemljiškokatastrskih točk v naravi je označena z modro barvo, pozicija zemljiškokatastrskih točk na načrtu pa z rdečo barvo). Iz spodnjih dveh slik je razvidno, da so podatki DKN zamaknjeni v smeri JV. Če bi DKN lokalno vklopili, bi se fundus stavbe premaknil v center obrisa katastra stavb. Stavba 955 stoji na parceli *95/1 in parceli 487. Če parcela 487 ni v lasti nosilca evidence, jo je potrebno vključiti v kompleks tuja lastnina. S tem se poveča nabor parcel.



Slika 56: Prikaz lokacije stavbe s podatkom zemljiškega katastra v spletnem pregledovalniku PROSTOR in odstopanje ZK točk



Slika 57: Povečava predhodnega prikaza



Slika 58: Prikaz objekta na DOF

Tudi ta način daje možnost, da se v evidenco nepremičnin vnašajo samo podatki o stavbah ali pa tudi o delih stavb. V evidenco nepremičnin se vnašajo vse stavbe, ki po vizualni interpretaciji stojijo na izbranih parcelah. Tukaj se dodaja parcele, za katere se ugotovi, da stavba stoji tudi na njih. Se pravi, da tak način vnosa stavb povečuje nabor parcel.

V primeru odločitve vnosa delov stavb se ne vnaša vseh, ampak le tiste, ki so pomembni za nosilca evidence (deli, ki so last nosilca evidence in skupni deli).

3. Stavbe, za katere se od nosilca evidence dobi podatek, da so njihove

Pri tem načinu je postopek nadaljnjega dela odvisen od tega, v kakšni obliki nosilec evidence posreduje podatke. Podatki so ponavadi naslednji:

- številka parcele, na kateri stoji stavba,
- naslov stavbe,
- številka stavbe iz katastra stavb.

V primeru pridobljenega podatka o stavbi po poizvedbi o parceli, na kateri stavba stoji, se poslužujemo postopka po principu opisanem pod točko dva (Stavbe, ki ob vizualni interpretaciji stojijo na parceli nosilca evidence). Enako se postopa tudi, če nosilec evidence posreduje podatek o številki stavbe iz katastra stavb. Razlika je v tem, da pri nastavitvah, ko

je osnova seznam nosilca, se vedno pregleda tudi podatke o stavbi v spletnem pregledovalniku PROSTOR in ugotavlja nesoglasja med podatki in seznamom.

Mnogo težje je, če nosilec evidence posreduje podatek o naslovu stavbe. To namreč pomeni, da se lahko identificira samo stavbo, ki ji ta naslov pripada, ne pa tudi stavb brez naslova, ki pripadajo nosilcu evidence.

Potrebno je vedeti, da ima lahko ena stavba več naslovov, ne more pa biti več stavb vezanih na en naslov.

V takem primeru se začetnemu seznamu parcel dodajo parcele, ki se jih identificira pri sestavljanju nabora stavb.

4.2.3 Objekti in omrežja GJI

Objekti in omrežja GJI v evidenci nepremičnin nastopajo kot samostojna nepremičninska enota. Ne vežejo se na komplekse. Vedno morajo biti povezani z vsaj eno parcelo. Lahko so povezani s parcelami iz različnih kompleksov.

Objekti in omrežja GJI se v spletno aplikacijo, Evidenco nepremičnin, vnašajo preko identifikacijske številke ali koordinat. Torej sta identifikacijska številka gospodarske javne infrastrukture in koordinate enakovredna faktorja.

Nabor objektov in omrežij GJI, ki se jih vnaša v spletno aplikacijo evidence nepremičnin, se lahko pridobi na dva načina:

1. Objekti in omrežja GJI, ki po vizualni interpretaciji stojijo na parcelah nosilca evidence

V tem primeru se v spletnem pregledovalniku PROSTOR vizualno preveri, kateri objekti in omrežja GJI ležijo na posamezni parceli. Iz spletnega pregledovalnika se sočasno prevzamejo podatki.

Pri tem načinu je potrebno upoštevati, da zaradi zamika digitalnega katastrskega načrta (DKN) presek Katastra gospodarske javne infrastrukture, digitalnega ortofota (DOF) in DKN ne daje vedno pravih rezultatov. Pri interpretaciji je potrebno pregledati ujemanje DKN in DOF, podatke o kvaliteti katastra gospodarske javne infrastrukture ter podatke o zemljiškokatastrskih točkah.

Na podlagi podatka o parceli v spletnem pregledovalniku pridobimo podatke o sliki parcele.



Slika 59: Prikaz spletnega pregledovalnika PROSTOR za poizvedbo podatkov o parceli.

Obkrožena ikona omogoča grafični prikaz parcele

Preko lokacije parcele pridemo do podatka o objektu in omrežju GJI.

Pri tem načinu vnosa objektov in omrežij GJI se povečuje nabor parcel. Obravnava se namreč vse parcele, na katerih se po vizualni interpretaciji ugotovi, da se nahajajo objekti in omrežja GJI.

2. Objekti in omrežja GJI, za katere se od nosilca evidence dobi podatek, da so njihovi

Tukaj se od nosilca evidence pridobi podatke o tem, kateri objekti in omrežja GJI so v njihovi lasti. Nosilec evidence lahko posreduje naslednje podatke:

- številko parcele, na kateri stoji objekt in omrežje GJI,
- identifikacijsko številko objekta in omrežja GJI,

- koordinate objekta in omrežja GJI.

Če se dobi podatek o številki parcele, na kateri stoji objekt in omrežje GJI, koordinate objekta in omrežja GJI, ali pa identifikacijsko številko objekta in omrežja GJI, se poslužujemo postopka po principu Objekti in omrežja GJI, ki po vizualni interpretaciji stojijo na parcelah nosilca evidence.

V tem primeru se začetnemu seznamu parcel dodajo parcele, ki se jih identificira pri sestavljanju nabora objektov in omrežij GJI.

4.3 Predlog postopka vzdrževanja evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti

Evidenco nepremičnin je smiselno vzpostaviti le, če se jo bo v prihodnje vzdrževalo. Podatki v javnih evidencah (Zemljiški kataster, Kataster stavb, Kataster gospodarske javne infrastrukture) se namreč zelo hitro spreminjajo. Posledica neažuriranja podatkov v evidenci nepremičnin bi bila zastarela evidenca nepremičnin, na katero se ne bi bilo mogoče zanesti. Izgubila bi pomen, zaradi katerega je bila vzpostavljena.

Evidenca nepremičnin je bila na neki presečni datum vzpostavljena. Torej so bili vanjo vneseni vsi podatki o zemljiščih, stavbah in delih stavb ter objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture. Sedaj je nastavljeno evidenco nepremičnin potrebno redno vzdrževati oziroma vzpostavljati novo stanje. Smiselno je, da se ažuriranje evidence opravlja v dogovorjenem času (npr. enkrat mesečno).

Da se evidenca nepremičnin sploh lahko ažurira je potrebno voditi podatke o:

- nakupu in prodaji zemljišč,
- nakupu in prodaji stavb in delov stavb,
- izgradnji novih objektov in omrežij GJI,
- geodetskih postopkih na zemljiščih, stavbah, objektih in omrežjih.

4.3.1 Zemljišča

Pri zemljiščih je potrebno voditi podatek o tem, katera parcela je bila prodana oziroma kupljena ter na katerih parcelah so se izvajali geodetski postopki (npr. parcelacija itd.).

V primeru prodaje je potrebno parcelo iz evidence nepremičnin izbrisati, v primeru nakupa pa jo je potrebno dodati. Tudi pri geodetskih postopkih postopamo podobno. Če je bila na neki parceli na primer izvedena parcelacija, se to parcelo iz evidence nepremičnin izbriše, vnese pa se nove parcele, ki so iz obravnavane parcele nastale.

Pri dodajanju nove parcele v evidenco nepremičnin je potrebno izvesti vse korake, ki so podrobno opisani v Predlogu postopka nastavitve evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti za zemljišča (4.2.1).

4.3.2 Stavbe in deli stavb

Tudi pri stavbah je potrebno voditi podatek o tem, katera stavba in kateri del stavbe je bil prodan oziroma kupljen ter na kateri stavbi in delu stavbe so se izvajali geodetski postopki (npr. vpis stavbe v kataster stavb, sprememba vpisa stavbe v kataster stavb itd.).

Tudi tukaj postopamo enako kot pri zemljiščih. Stavbo in tisti del stavbe, ki je bil prodan, se iz evidence nepremičnin izbriše. Stavbo in tisti del stavbe, ki je bil kupljen, pa se v evidenco nepremičnin doda. Podobno postopamo pri geodetskih postopkih. Če se je na neki stavbi na primer izvedel vpis stavbe v kataster stavb, se to stavbo v evidenco nepremičnin doda. Če je bila na stavbi izvedena sprememba vpisa stavbe v kataster stavb, je potrebno iz evidence nepremičnin stavbo izbrisati ter vnesti novo stavbo.

Ko dodajamo novo stavbo in njene dele v spletno aplikacijo, se poslužujemo postopka, ki je opisan v Predlogu postopka nastavitve evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti za stavbe in dele stavb (4.2.2).

4.3.3 Objekti in omrežja GJI

Pri objektih in omrežjih GJI je potrebno voditi podatek o novo zgrajenih objektih in omrežjih GJI. Te se vnese v evidenco nepremičnin po opisanem postopku v Predlogu postopka nastavitve evidence nepremičnin v lasti lokalne skupnosti za objekte in omrežja GJI (4.2.3).

5 PRIMER NASTAVITVE EVIDENCE NEPREMIČNIN ZA OBČINO PIRAN

V tem poglavju bom, na primeru vzorčnega območja občine Piran, predstavila postopke nastavitve evidence nepremičnin. Podjetje Digi data v okviru svojega projekta, pri katerem sodelujem, nastavlja evidenco nepremičnin občini Piran.

V podjetju se za vzpostavitev evidence nepremičnin uporablja programska rešitev Kaj je moje. To je spletna aplikacija za ureditev in pregledovanje podatkov, izbranih nepremičnin na osnovi podatkov javnih evidenc Zemljiškega katastra, Zemljiške knjige, Katastra stavb in Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

Vzorec, na katerem bom predstavila postopke nastavitve evidence nepremičnin vsebuje, 352 parcel.

Izdelali smo nabor parcel, katere smo kasneje obravnavali. V nabor parcel smo zajeli tiste, katerih lastnik je Občina Piran, javno dobro lokalnega pomena (lokalne ceste in zelene površine), družbena lastnina, pravni predhodniki Občine Piran (Krajevna skupnost Občine Piran), vsakokratni etažni lastnik in parcele, na katerih ima občina sklenjene služnosti in so v lasti fizičnih oseb. Parcele smo glede na lastništvo v zemljiškem katastru razdelili v sedem kompleksov:

- parcele v lasti nosilca evidence (občina Piran),
- solastnina nosilca evidence,
- javno dobro,
- parcele v potencialni lastnini nosilca evidence,
- vsakokratni etažni lastnik,
- parcele v drugi lasti,
- družbena lastnina.

VNOS PODATKOV O PARCELI v kompleksu ID:3206 - V LASTI NOSILCA

OSNOVNI PODATKI O PARCELI

Ali je parcela v lasti/opravljanja nosilca evidence? DA NE

Šifra KO: 2630 Ime KO: PIRAN

Parcelna številka: 1010 ZKV: 00315 (R):

Okrajno sodišče: PIRAN

[Zaveti vpogled v podatke in prevzem podatkov javnega vpogleda]

Podatki o lastnikih Prikaži...

Ali so podatki zemljišne knjige enaki kot v katastru?

Upravljalci na parceli

Upravljalavec: --- [Dodaj]

Podatki o parcelnih delih

Vrste rabe parcele: --- Površina: [] [Dodaj]

Št. parcele: 1010 Vrste rabe: stavbišče (stavba, stavbišče) Ročni vnosi: Ne Površina parcelnega dela: 42 Zbrili: []

Skupna površina parcele: 42

Podatki o stavbah na parceli

Seznam stavb, ki stojijo na parceli:

Šifra KO	Številka stavbe	
2630	296	[+][-]

Podatki o objektih na parceli

Seznam objektov, ki stojijo na parceli

ID objekta	Inv št.	Koordinata X	Koordinata Y
Trenutno ni nobenega objekta			

Podatki registra osnovnih sredstev

Inventarna številka: []

Kvota: []

Knjigovodska vrednost: [] Knjigovodska vrednost v SIT: []

Pogodbena vrednost parcele: [] Pogodbena vrednost parcele v SIT: []

Vrednost DDV: []

Datum knjiženja: []

Ostali podatki o parceli

Št. najemne pogodbe: []

Delež: []

Stavbna pravica: DA NE

Služnost: DA NE

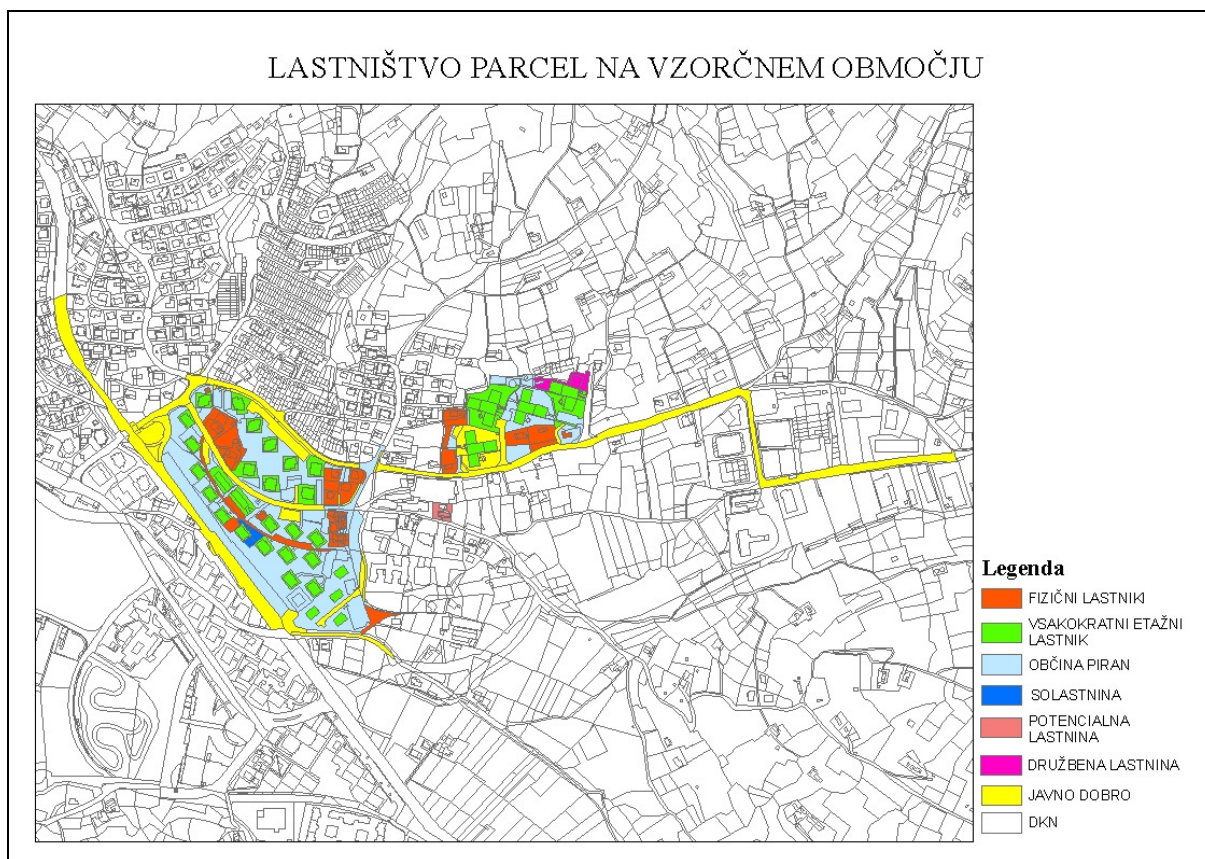
Opis služnosti: []

Opis bremen: []

Drugi podatki o parceli: []

[Pripiši dokument] [Ogled dokumentov parcele]

Slika 60: Prikaz vnesene parcele, ki se nahaja v kompleksu »Parcele v lasti nosilca evidence«
v spletno aplikacijo Kaj je moje



Slika 61: Prikaz lastništva parcel na vzorčnem območju Občine Piran

V naslednji fazi smo za parcele iz nabora, preko Elektronske zemljiške knjige, pridobili zemljiškoknjižne vložke. Sledila je njihova interpretacija ter preverba lastništva. Pri interpretaciji zemljiškoknjižnih vložkov gre za preverbo in primerjavo podatkov, ki so v zemljiškem katastru prevzeti iz zemljiške knjige. Preverila se je številka zemljiškoknjižnega vložka, lastništvo (naziv in delež) in parcele, ki so v zemljiškoknjižnem vložku. Vse ugotovitve, kot so npr. plombe, počitve (status gospodujočih parcel), stvarne pravice, obligacijske pravice in druga pravna dejstva, za posamezno parcelo, smo sproti vnašali v spletno aplikacijo Kaj je moje. V kolikor se naziv in delež lastnika vpisanega v Zemljiško knjigo ni ujema z nazivom in deležem lastnika vpisanega v Zemljiški kataster, je bilo potrebno podatke ročno urediti in popraviti, ter glede na spremembo lastništva parcelo prenesti v drug kompleks. Parcele smo na začetku razporedili v komplekse na osnovi podatkov (o lastništvu) v zemljiškem katastru. Na vsako parcelo smo v aplikaciji pripeli tudi njej pripadajoč zemljiškoknjižni izpisek. Pripeti dokument omogoča uporabniku vpogled in preverbo vseh podatkov, ki se tičejo izbrane parcele.

Preko zemljiško katastrskega prikaza, DOF-a in grafike katastra stavb smo z interpretacijo prišli do podatka o stavbah na obravnavanih parcelah. V aplikacijo Kaj je moje smo vnesli vse stavbe in njihove dele, ki stojijo na parcelah, ki smo jih vključili v nabor. Za stavbe, na katerih je v Zemljiški knjigi izvedena etažna lastnina, smo preko Elektronske zemljiške knjige pridobili zemljiškoknjižne podvložke posameznih stavbnih delov, jih interpretirali, preverili lastništvo dela, ter jih pripeli na pripadajoči del stavbe. Vse ugotovitve posameznega dela stavbe smo sproti vnašali v spletno aplikacijo Kaj je moje. Vsaka stavba mora biti v aplikaciji povezana z vsaj eno parcelo, kar pomeni, da mora biti »vezana« na parcelo, na kateri se stavba nahaja. Lahko je povezana z več parcelami iz različnih kompleksov.

VNOS OSNOVNIH PODATKOV O STAVBI

OSNOVNI PODATKI O STAVBI

Šifra KO: 2630 Ime KO: PIRAN
Številka stavbe: 27

PARCELE NA KATERIH STOJI STAVBA

Seznam parcel na katerih stoji stavba:

Šifra KO	Parcelna številka
2630	408
2630	409

Dodajanje parcel:

Izbira že vnesenih parcel iz seznama: --- [Dodaj na seznam]

Izbira že vnesenih parcel redno: Šifra kod: Parc. št.: [Dodaj na seznam]

PODATKI O OBJEKTIH V/NA STAVBI

Seznam objektov v/na stavbi:

Identifikator GJI	Interni identifikator	Koordinata X	Koordinata Y
N trenutno ni izbranih objektov			

Dodajanje objekta:

Izbira vnesenih objektov iz seznama: --- [Dodaj na seznam]

Izbira že vnesenih objektov redno: Interni identifikator: Identifikator GJI: [Dodaj na seznam]

Seznam delov stavbe

Št. del	Št. etaž. ali PP	Šifra vrste rabe	Uredi podatke
1		1300000	
2	7	1211202	
3	1	122101	
7	5	122101	

[Dodaj del stavbe]

Ostali podatki

Stavbna pravica: DA NE ZKV: _____
Inventarna številka: 5551
Drugi podatki o stavbi:

[Priprni dokument] [Ogled dokumentov stavbe]

Slika 62: Prikaz vnesene stavbe v spletno aplikacijo Kaj je moje

Naslednji korak je bil vnos objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture v spletno aplikacijo. Med objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki so za občino pomembni prištevamo vodovod, kanalizacijo, plinovod, toplovod, javno razsvetljavo,

ravnanje z odpadki in ceste. Postopek je bil podoben kot pri stavbah. Do posameznega objekta in omrežja gospodarske javne infrastrukture smo prišli preko zemljiško katastrskega prikaza, DOF-a in grafičnega prikaza zbirnega katastra GJI. Zanimali so nas le objekti in omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki se nahajajo na parcelah, ki so vključene v vzorčno območje. Tudi tukaj je potrebno narediti povezavo med posameznim objektom in omrežjem gospodarske javne infrastrukture, ter pripadajočo parcelo, na kateri objekt leži.

VNOS OSNOVNIH PODATKOV O OBJEKTU

OSNOVNIH PODATKI O OBJEKTU

Ali je objekt v lasti/upravljanju nosilca evidence? DA NE

Identifikator GJI:

Koordinati GJI: Y: X:

Interni identifikator:

PARCELE NA KATERIH STOJI OBJEKT

Seznam parcel na katerih stoji objekt:

Šifra KO	Parcelna številka
2631	7695/3

Dodajanje parcel:

Izbira že vnešenih parcel iz seznama:

Izbira že vnešenih parcel ročno: Šifra ko: Parc. st.:

STAVBE V/NA KATERIH STOJI OBJEKT

Seznam stavb v/na katerih stoji objekt:

Šifra KO	Številka stavbe
Trenutno ni izbranih stavb	

Dodajanje stavb:

Izbira že vnešenih stavb iz seznama:

Izbira že vnešenih stavb ročno: Šifra ko: Štev. st.:

OSTALI PODATKI

Vrsta objekta:

Tip objekta:

Stavbna pravica: DA NE ZKV: Šifra KO: Ime KO:

Inventarna št.:

Drugi podatki o objektu:

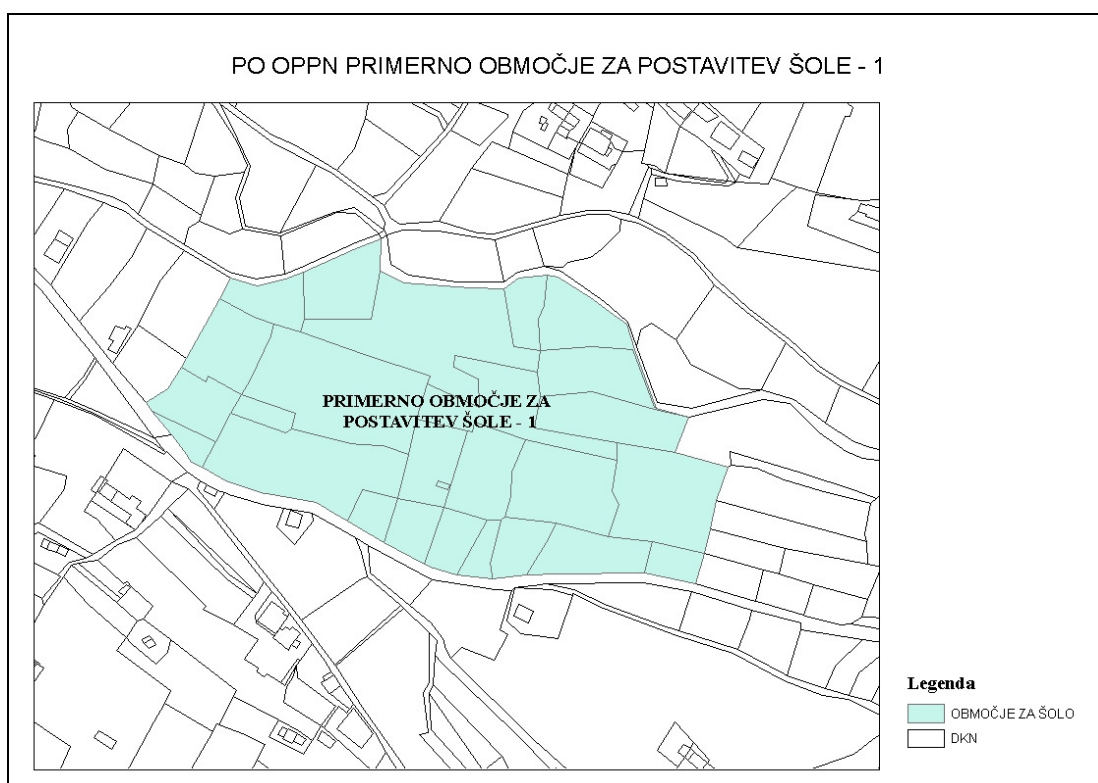
Slika 63: Prikaz vnesenega objekta GJI v spletno aplikacijo Kaj je moje

6 UPORABA PODATKOV EVIDENCE NEPREMIČNIN LOKALNE SKUPNOSTI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

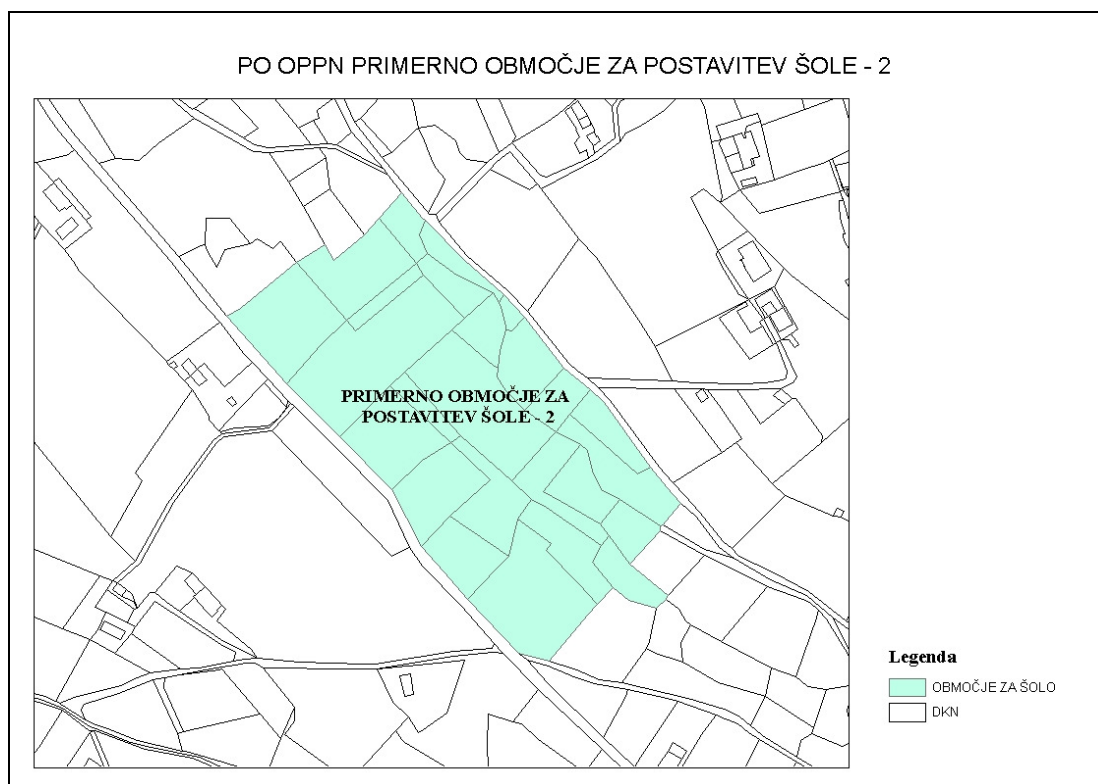
Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena. Načrtovanje teh ureditev je mnogo lažje, če ima lokalna skupnost dobro nastavljeno in vzdrževano evidenco nepremičnin. Ta ji namreč omogoča pregled nad lastništvom in obremenitvami posameznih parcel.

Kako lahko lokalna skupnost smiselno uporabi evidenco nepremičnin za pripravo OPPN-ja, bom razložila na naslednjem primeru:

Lokalna skupnost se je odločila, da postavi šolo. V OPPN-ju sta za postavitve šole primerni dve območji. Prikazani sta spodaj.

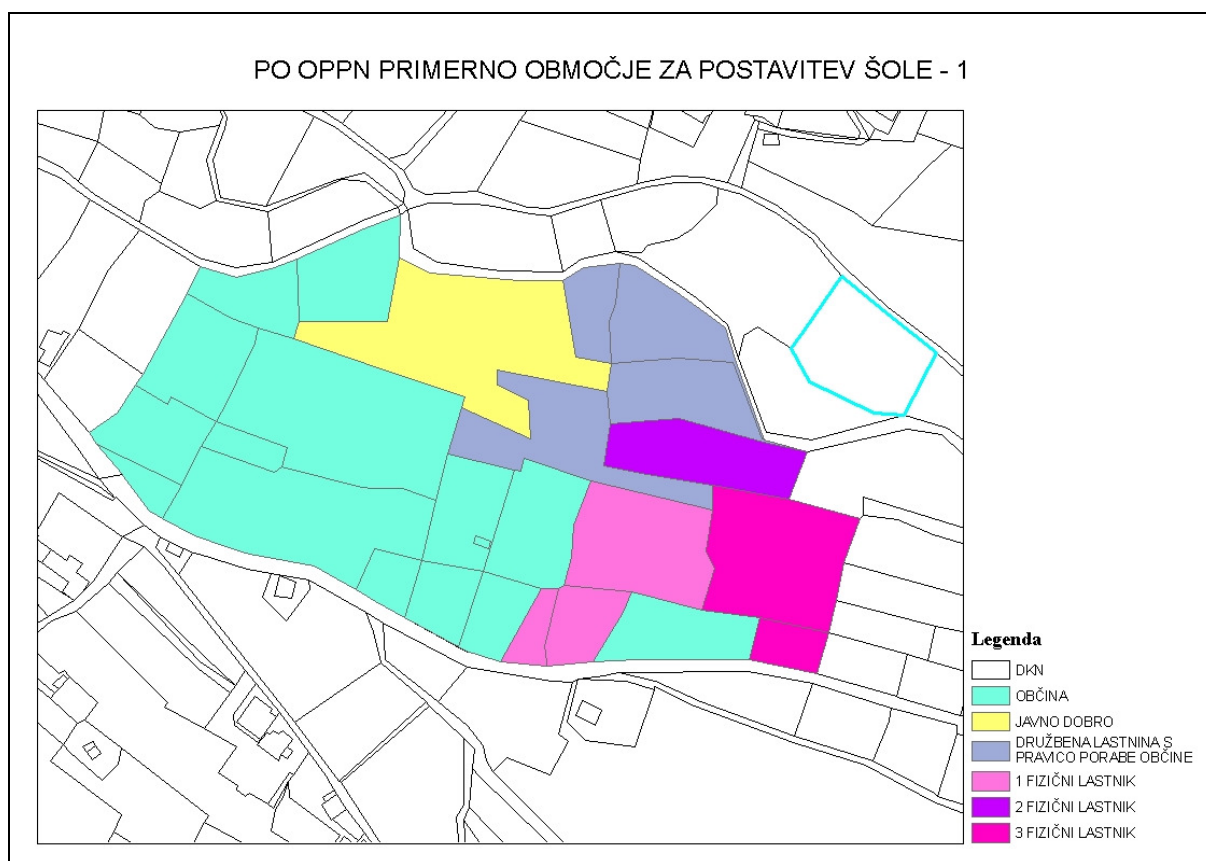


Slika 64: Prikaz prvega primerne območja za izgradnjo šole



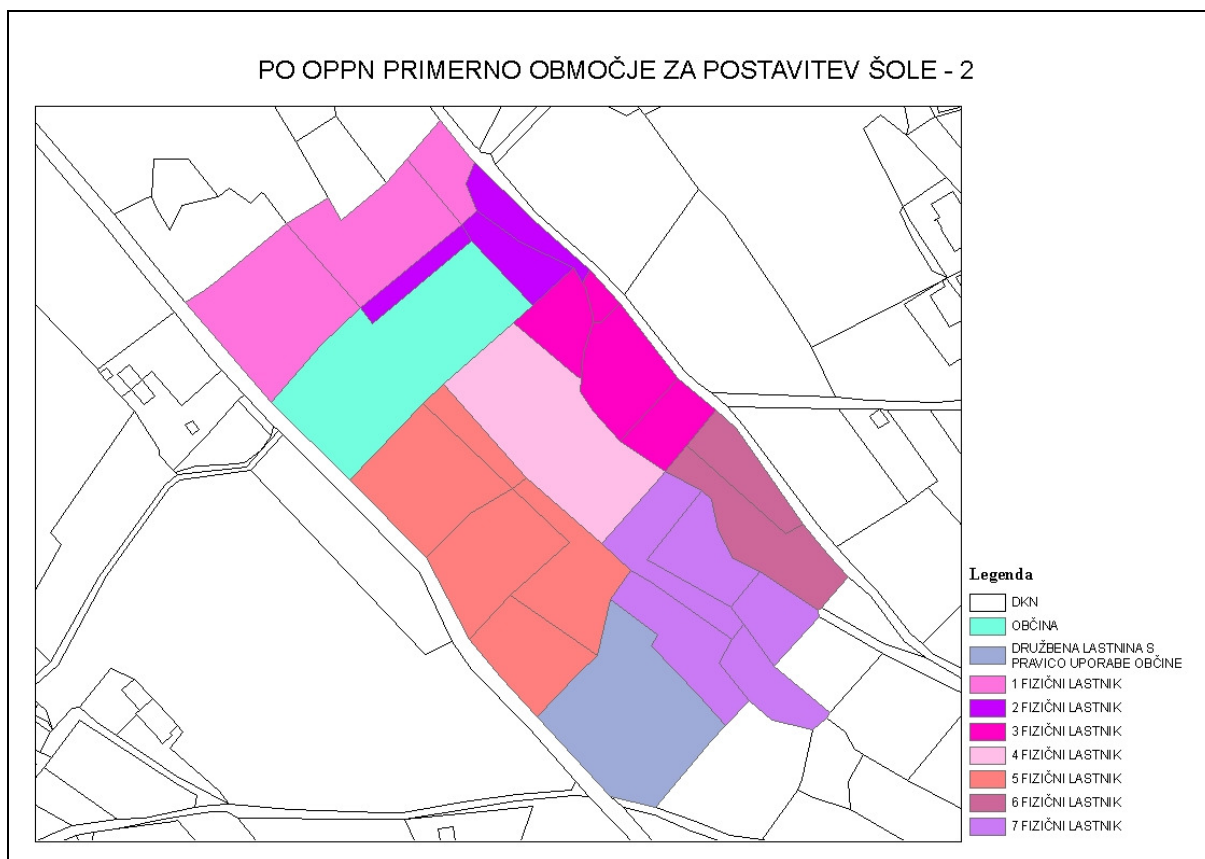
Slika 65: Prikaz drugega primernega območja za izgradnjo šole

Lokalna skupnost, ki ima vzpostavljeno evidenco nepremičnin, lahko pregleda lastniško stanje parcel, ki se nahajajo na območjih, za katera OPPN določa, da sta primerna za izgradnjo šole.



Slika 66: Prikaz lastniškega stanja prvega primerne območja za izgradnjo šole

Lastniško stanje prvega območja, ki ga prikazuje zgornja slika, kaže, da je tukaj petnajst parcel v lasti lokalne skupnosti. Lastniško stanje ene parcele izkazuje kot lastnika javno dobro. Ker veljavna zakonodaja pravi, da se javno dobro kot lastnik ne sme več pojavljati, bi bilo najprej potrebno urediti lastništvo te parcele. Potrebno bi bilo sprožiti postopek spremembe lastništva v Zemljiški knjigi in sicer iz javnega dobra na Republiko Slovenijo, oziroma na lokalno skupnost. V primeru, da je parcela občinsko javno dobro, lahko občina na njej brez kakršnihkoli dodatnih zapletov postavi šolo. Štiri parcele imajo v Zemljiški knjigi v lastniškem listu vpisano družbeno lastnino s pravico uporabe občine. Veljavna zakonodaja navaja družbeno lastnino kot lastnino prejšnjega sistema. Parcela bi v Zemljiški knjigi torej morala biti v lasti občine. Na šestih parcelah pa so nosilci lastninske pravice fizične osebe. Se pravi, če hoče občina graditi šolo na tem območju, bo morala odkupiti šest parcel, ki so v lasti treh fizičnih lastnikov.



Slika 67: Prikaz lastniškega stanja drugega primerne območja za izgradnjo šole

Zgornja slika prikazuje lastniško stanje drugega območja, ki ga OPPN določa kot primerne za izgradnjo šole. Tukaj je ena parcela v lasti občine, na eni parceli je v lastninskem listu v Zemljiški knjigi vpisana družbena lastnina s pravico uporabe občine. Torej bi bilo potrebno na Zemljiško knjigo dati vlogo za spremembo lastništva, saj veljavna zakonodaja navaja družbeno lastnino kot lastnino prejšnjega sistema. Iz navedenega sledi, da sta dve parceli v lasti občine, vse ostale parcele pa so v lasti fizičnih lastnikov. Če bi se občina odločila za izgradnjo šole na tem območju, bi morala odkupiti kar triindvajset parcel, ki so v lasti sedmih fizičnih lastnikov.

Če povzamem: Za izgradnjo šole na prvem območju bi morala občina od fizičnih lastnikov odkupiti šest parcel. V primeru, da bi šolo gradila na drugem območju, bi morala od fizičnih lastnikov odkupiti triindvajset parcel. Optimalna odločitev bi bila izbira prvega območja, saj bi bili stroški odkupa veliko nižji. Poleg tega je odkup zemljišč od treh fizičnih lastnikov hitrejši kot od sedmih.

Urejena evidenca nepremičnin lokalni skupnosti torej predstavlja zelo dobro podporo pri uresničevanju prostorskih ukrepov, ki jih predvideva Občinski podrobni prostorski načrt.

7 ZAKLJUČEK

Popolna in ustrezno urejena evidenca nepremičnin lokalne skupnosti pomeni nabor popolnih in urejenih podatkov, iz katerih je možno, z ustreznim znanjem s področja prostorskega načrtovanja in urejanja nepremičnin, izdelati dobre strokovne podlage. Dobre strokovne podlage pa so poglavitni element za izdelavo prostorskega akta, katerega določila bo možno izvajati.

Skozi prikazane postopke v diplomski nalogi so bile potrjene vse tri hipoteze in doseženi vsi zastavljeni cilji.

Potrjena je bila hipoteza, ki pravi, da je evidenca nepremičnin lokalne skupnosti strokovna podlaga za izdelavo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta. Urejena evidenca nepremičnin je večnamenska evidenca. Podatki zbrani v njej lahko ob pravilni interpretaciji in povezavi z drugimi podatki služijo kot strokovna podlaga pri uresničevanju prostorskih ukrepov lokalne skupnosti.

Skozi nalogo je potrjena tudi druga hipoteza, ki pravi, da je vsak poseg v prostor, katerega nosilec je lokalna skupnost, možno izvesti hitreje in racionalnejše, če se izvaja na zemljiščih, ki so že v lasti lokalne skupnosti. Za ta zemljišča lokalni skupnosti namreč ni potrebno izvajati postopka odkupa ali razlastitve, ki lahko trajata dalj časa.

V evidenci nepremičnin so na enem mestu zbrani podatki iz naslednjih javnih evidenc:

- zemljiškega katastra,
- zemljiške knjige,
- katastra stavb,
- zbirnega katastra GJI.

Iz tega sledi, da lahko lastnik, če ima vzpostavljeno evidence nepremičnin, v popolnosti uživa, uporablja in razpolaga s svojo lastnino, torej je potrjena tudi tretja hipoteza.

Osnova za definicijo modela je postavljena v Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. V okviru diplomske naloge je nadgrajena z vsebinami, ki jih zahtevajo realni podatki. Da je model dober, to pomeni življenjski, pa prikazuje prikaz njene nastavitve na testnem primeru. Tako je dosežen eden od ciljev, ki je bil zastavljen ob začetku izvajanja naloge.

Odvisnost med planskimi akti in med nepremičninami v lasti lokalne skupnosti, je prikazana v šestem poglavju pri konkretni uporabi podatkov. S prikazom podatkov evidence nepremičnin lokalne skupnosti za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta je bil dosežen drugi cilj.

Skozi opis posameznih lastnosti nepremičnin, prikaz pojavnih oblik le teh in njihove medsebojne povezanosti, je podana uporabna vrednost urejene nepremičnine in njene umestitve v evidenco nepremičnin in sta podana odgovora na vprašanja »kaj imam« in »kaj moram še urediti«.

Če bi lokalne skupnosti sledile zakonskim določilom, bi že imele nastavljene evidence svoje lastnine. Razlogov, da jih nimajo, pa je več. Eden pomembnejših je gotovo tudi pomanjkanje vedenja o tem, kje se že nahajajo posamezni podatki, kakšne so lastnosti podatkov in kako se pridobijo in nato tudi vzdržujejo in vodijo. Prav odgovori na ta vprašanja so podani v diplomski nalogi.

VIRI

Literatura:

Berk, S., Duhovnik, M. 2007. Transformacija podatkov geodetske uprave Republike Slovenije v nov državni koordinatni sistem. Ljubljana, Geodetski vestnik 51/2007-4: str. 803 – 825.

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 173 – 207.

Grilc, M., Logar, M., Vugrin, M. 2006. Zemljiški kataster – Edina evidenca, ki povezuje “prostor” z lastnikom. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 62 str.

Janša Jurjevič, A. 2008. Vzpostavitev in vzdrževanje evidence urejenosti cest in uporaba le te pri prostorskem načrtovanju. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska informatika: str. 17.

Juhart, M., Berden, A., Keresteš, T., Rijavec, V., Tratnik, M., Vlahek, A., Vrenčur, R. 2004. Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana, GV založba: 1077 str.

Kreševič, P. 2008. Popis nepremičnin kot metoda nabora podatkov za izdelavo strokovnih podlag za prostorsko planiranje. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska informatika: str. 56 – 57.

Kumer, A., Ivanič, L., Lenarčič, F., Prelog, M., Zakrajšek, F. 2008. Zbirka predpisov o prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč z uvodnimi pojasnili. Ljubljana, Založba Nebra: 289 str.

Mozetič, B., Majcen, D., Komadina, Ž. 2008. Nadzor kakovosti podatkov zemljiškega katastra v novem državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Ljubljana, Geodetski vestnik 52/2008-4: str. 728 – 730.

Pogačnik, A. 2000. Urejanje prostora za tretje tisočletje. Ljubljana, Študentska založba: 178 str.

Pogačnik, A. 2006. Kako izdelamo prostorske načrte. Univerzitetni učbenik in strokovni priročnik. Ljubljana, Založba Obzorja Maribor: 299 str.

Vugrin, M. 2008. Spletni pregledovalnik Kaj je moje – Navodila za izvajalce nastavitve evidence. Ljubljana, Digi data d.o.o.: 117 str.

Pravne podlage:

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. UL RS št. 0071-145/2007: 99/2007: 4914.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. UL RS št. 0071-154/2007: 99/2007: 4915.

Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora. UL RS št. 350-01-33/2003: 9/2004 – v.l. 17. 2. 2004: 415.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. UL RS št. 0071-73/2006: 22/2007: 1083.

Stvarnopravni zakonik – SPZ. UL RS št. 720-01/01-13/3: 87/2002, U-I-70/04-18: 4360.

Uredba o stvarnem premoženju države pokrajin in občin – URED4254. UL RS št. 00714-30/2007/17: 84/2007: 4254.

Zakon o lokalni samoupravi – ZLS. UL RS št. 020-01/90-4/24: 72/1993, U-I-427/06-9: 4692.

Zakon o urejanju prostora – ZureP-1. UL RS št. 800-01/89-1/20: 110/2002, 8/2003, 55/2003 in 58/2003: 5386.

Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN. UL RS št. 720-02/00-3/6: 47/2006, U-I-464/06-13: 2024.

Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) – ZGO1-UPB-1. UL RS št. 321-10/90-4/86: 102/2004: 4398.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo – ZPPLPS-UPB1. UL RS št. 720-02/99-2/1: 47/2003: 2278.

Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt. UL RS št. 800-01/06-8/1: 33/2007: 1761.

Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1. UL RS št. 720-02/93-1/13: 58/2003: 2857.

Spletne strani na medmrežju:

Centralna baza zemljiškega katastra.

<http://prostor.gov.si/preg/index.htm> (april 2009).

Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://www.gu.gov.si/> (marec, april 2009).