

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Visokošolski program geodezija,
Smer Geodezija v inženirstvu

Kandidatka:

Tanja Šiško Bevec

Vpis in evidentiranje stavbe v kataster stavb ter vpisi različnih pravic v zemljiško knjigo

Diplomska naloga št.: 283

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 18. 12. 2008

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **TANJA ŠIŠKO BEVEC** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**Vpis in evidentiranje stavbe v kataster stavb ter vpisi različnih pravic v zemljiško knjigo**«.

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

Ljubljana,

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 347.235(043.2)

Avtor: Tanja Šiško Bevec

Mentor: viš.pred.dr. Miran Ferlan

Naslov: Vpis in evidentiranje stavbe v kataster stavb ter vpisi različnih pravic v zemljiško knjigo

Obseg in oprema: 72 str., 22 sl.

Ključne besede: kataster stavb, zemljiška knjiga

Izveček:

Diplomska naloga predstavlja teoretični in praktični vpis stavbe v kataster stavb ter različne vpise pravic v zemljiško knjigo. V katastru stavb so predstavljeni podatki o stavbah in delih stavb in zbirko listin, z elaborati za vpis stavbe v kataster stavb in za vpis spramemb podatkov katastra stavb. V zemljiški knjigi pa so prikazani uradni podatki, ki so namenjeni objavi podatkov o pravicah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. V praktičnem delu diplomske naloge je prikazan primer vpisa novo zgrajene stavbe v kataster stavb ter prikazani vpisi različnih pravic v zemljiško knjigo.

BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 347.235(043.2)

Author: Tanja Šiško Bevec

Supervisor: ser.lect. dr. Miran Ferlan

Title: Registration and recording of a building in a building cadastre and registration of different rights in a land registry

Notes: 72 p., 22 fig.

Key words: a building cadastre, a land registry

Abstract:

This dissertation theoretically and practically presents a registration of a building in the building cadastre and registrations of different rights in a land registry. The building cadastre contains data about buildings, parts of buildings and collections of documents, detailed expert reports needed for the registration of buildings in the building cadastre and for the registration of its changes. The land registry contains official data which are intended for the registration and the publication of the real estates rights and legal facts regarding the real estate. The practical part of the dissertation contains an example of a registration of a new building in the building cadastre and examples of registrations of different rights in a land registry.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorju dr.Miranu Ferlanu, delavkam na zemljiški knjigi v Trebnjem, Mateji Janežič in kolektivu podjetja Geohit d.o.o.. Hvala tudi vsem na katedri, ki so mi omogočili dokončati študij.

Zahvaljujem se tudi mami Veri in možu Davidu, ki sta mi v času študija stala ob strani. To diplomsko nalogo pa posvečam pokojnemu očetu Martinu v spomin.

1	UVOD	1
2	KATASTER STAVB	2
2.1	Podatki katastra stavb	2
2.1.1	Identifikacijska oznaka	3
2.1.2	Lastnik stavbe ali dela stavbe	3
2.1.3	Upravljavec	4
2.1.4	Lega in oblika stavbe ali dela stavbe	4
2.1.5	Površina stavbe ali dela stavbe	5
2.1.6	Dejanska raba stavbe ali dela stavbe	9
2.1.7	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	10
2.1.8	Povezava stavbe z zemljiškim katastrom	11
2.1.9	Povezava stavbe z registrom prostorskih enot	11
2.1.10	Povezava z zemljiško knjigo.	12
2.2	Elaborati in obrazci v katastru stavb	12
2.3	Vpis in evidentiranje stavbe v kataster stavb	15
2.3.1	Vpis stavbe	15
2.3.2	Evidentiranje stavbe	16
2.3.3	Preizkus in odločanje za vpis stavbe v kataster stavb	18
2.4	Spremembe podatkov katastra stavb	19
2.4.1	Preizkus in odločanje o vpisu sprememb podatkov katastra stavb	21
3	ZEMLJIŠKA KNJIGA	23
3.1	Struktura zemljiške knjige	23
3.2	Temeljna načela zemljiške knjige	25
3.3	Vsebina vpisov v zemljiško knjigo	26
3.4	Vpisi v zemljiško knjigo	30
3.5	Postopek za vpis v zemljiško knjigo	31
3.6	Elektronska zemljiška knjiga	33

4	ETAŽNA LASTNINA	35
4.1	Nastanek etažne lastnine	36
4.2	Razlika med etažno lastnino in solastnino	36
4.3	Učinek etažne lastnine	37
4.4	Vpis etažne lastnine	38
5	SOLASTNINA	40
5.1	Pravice in dolžnosti	40
5.2	Delitev solastnine	40
6	STAVBNA PRAVICA	42
6.1	Vpisovanje stavbe pravice v zemljiško knjigo	44
6.1.1	Pridobitev stavbne pravice	44
6.1.2	Prenos stavbne pravice	47
6.1.3	Obremenitve stavbne pravice	47
6.1.4	Sprememba vsebine stavbne pravice	47
6.1.5	Preoblikovanje stavbne pravice v etažno lastnino	48
6.1.6	Izbris stavbne pravice	48
6.2	Razlogi za ustanovitev stavbne pravice	50
6.2.1	Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču	51
7	KDAJ JE POTREBNO EVIDENTIRATI STAVBO	52
8	EVIDENTIRANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE	54
9	POSEBNOSTI PRI EVIDENTIRANJU STAVB	68
10	ZAKLJUČEK	71
	VIRI	72
	PRILOGE	74

KAZALO SLIK

Slika 1: Tloris stavbe v merilu 1:500	5
Slika 2: Tlorisi delov stavbe po etažah v merilu 1:500	5
Slika 3: Razdaljo merimo do stene in ne do obrobe	6
Slika 4: Razdaljo merimo do stene ter ne upoštevamo okenskih polic in pragov	6
Slika 5: Razdaljo merimo do stene, stropi so ravni, višina stropov je povsod višja od 1,6 m	7
Slika 6: Razdaljo merimo do stene, višina stropov v mansardi je povsod višja oziroma enaka 1,6 m	7
Slika 7: Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja od 1,6 m	7
Slika 8: Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja od 1,6 m, merimo označeni dolžini a in b	8
Slika 9: Prezek stavbe z označenimi številkami etaž in višinami stavbe	14
Slika 10: Naslovna stran elaborata št. 75/2007	55
Slika 11: Določitev površine parcele in zemljišča pod stavbo za elaborat št. 75/2007	56
Slika 12: Prikaz sprememb za elaborat št. 75/2007	57
Slika 13: Obrazec K-0	58
Slika 14: Obrazec K-1	59
Slika 15: Obrazec K-2	60
Slika 15: Obrazec K-3N	61
Slika 17: Obrazec K-3N	62
Slika 18: Obrazec K-3P	62
Slika 19: Obrazec K-3P	63
Slika 20: Obrazec K-3P	64
Slika 21: Prikaz sprememb za elaborat št. 244/2007	66
Slika 22: Določitev površine parcele in zemljišča pod stavbo za elaborat št. 244/2007	67

KAZALO PRILOG

PRILOGA A: OBRAZEC PRID0

PRILOGA B: OBRAZEC PRID 7

PRILOGA C:OBRAZEC IZBR1

PRILOGA D: SKICA ZA ELABORAT ŠT. 75/2007

PRILOGA E: ZAPISNIK OBRAVNAVE (PRIMER)

PRILOGA F: PRIMER IZPOLNJENEGA OBRAZCA 1E

PRILOGA G:PRIMER IZPOLNJENEGA OBRAZCA 2E

PRILOGA H: AKT O OBLIKOVANJU ETAŽNE LASTNINE

PRILOGA I: ZEMLJIŠKO KNJIŽNI PREDLOG

PRILOGA J: SKLEP

PRILOGA K: SKICA ZA ELABORAT ŠT. 244/2007

PRILOGA L: ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISEK

1 UVOD

Kataster stavb in zemljiški kataster tvorita osnovno evidenco o nepremičninah. Vse nepremičnine pa imajo svojega lastnika, ki so z drugimi pravicami in dejstvi vpisane v zemljiško knjigo. Vse tri evidence so med sabo povezane in vsebujejo vse potrebne informacije, ki so pomembne za posameznika kot tudi za javne službe.

Evidentiranje in popis stavb je povezan s pobiranjem davkov. Zaradi pravnega sistema v državi se je v Republiki Sloveniji vzpostavil centralno evropski sistem evidence nepremičnin, kar pomeni, da se je izoblikoval zaradi fiskalnih namenov in ima danes pomembno pravno lastniško funkcijo. Nastanek tako imenovanega Jožefinskega katastra je povezan z davčnimi reformami v času Marije Terezije (1717 – 1780) in Jožefa II (1741 – 1790). Do njegove uveljavitve je prišlo v 19. stoletju, ko je Avstroogrška monarhija prva od centralno evropskih držav izdelala in uveljavila sistem katastra in zemljiške knjige.

V diplomu bo predstavljeno, kaj je potrebno, da se na novo zgrajena stavba vpiše v kataster stavb in posledično še v zemljiški kataster. Danes se gradijo stavbe za različne potrebe. Vsaka stavba je zgrajena z določenim namenom uporabe. Podatki o stavbah in delih stavb se vodijo v centralni bazi katastra stavb, ki je povezana z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom. Ni dovolj, da je stavba vpisana v kataster stavb in zemljiški kataster, pač pa se morajo ti podatki povezati tudi z zemljiško knjigo. Za razumevanje vpisa v zemljiško knjigo je potrebno poznati tudi njeno sestavo, njena načela in kaj vse je mogoče vpisati v to evidenco.

V nalogi je prikazan primer izdelanega elaborata za evidentiranje večstanovanjske stavbe v kataster stavb ter vpis v zemljiško knjigo na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine. Na koncu so predstavljene posebnosti pri evidentiranju stavbe oziroma kdaj je potrebno imeti stavbo evidentirano v uradnih evidencah

2 KATASTER STAVB

Kataster stavb je relativno nova evidenca in temeljna evidenca podatkov o stavbah, ki se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo.

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

Kataster stavb sestavljajo zadnji vpisani podatki o stavbah in delih stavb ter zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled izvršenih sprememb. Zbirka listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, načrti in podatki, navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirko listin se hrani v fizični ali elektronski obliki. Grafični del katastra stavb je nastal na osnovi fotogrametričnega zajema stavb, opisni podatki o stavbah pa so se v različnih projektih zbirali iz dostopnih evidenc zadnjih nekaj let. Popolnost opisnih podatkov katastra stavb je bila zelo različna, zato se je država Slovenija odločila te podatke razgrniti in v sodelovanju z vsemi lastniki narediti popis nepremičnin. Preverili se bodo že zbrani podatki o stavbah in delih stavb ter dopolnili z manjkajočimi podatki.

2.1 Podatki katastra stavb

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

- identifikacijska oznaka,
- lastnik,
- upravljavec,
- lega in oblika,
- površina,

- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora
- povezava stavbe z zemljiškim katastrom,
- povezava stavbe z registrom prostorskih enot,
- povezava z zemljiško knjigo. (73. člen ZEN)

2.1.1 Identifikacijska oznaka

Identifikacijska številka stavbe in številka dela stavbe se določi v okviru ene katastrske občine in ju določi geodetska uprava. Številka stavbe se izpisuje s šifro katastrske občine in številko stavbe. Številka dela stavbe se izpisuje s šifro katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe, določene znotraj stavbe. Posamezne številke so ločene z vezajem. Kadar se stavba ali del stavbe združi ali deli se določijo nove številke stavbe in dela stavbe, stare - ukinjene številke pa se ne smejo znova uporabiti. (74. člen ZEN)

2.1.2 Lastnik stavbe ali dela stavbe

Podatki o lastništvu stavbe ali dela stavbe se pridobi iz zemljiške knjige, ki se osvežijo, v primeru sprememb, na podlagi podatkov centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ali drugih evidenc. Pri lastniku, ki je fizična oseba, se vpisujejo podatki o imenu in priimku, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo, enotna matična številka osebe (EMŠO) in podatek o smrti osebe. Kadar je lastnik pravna oseba se vpišejo podatki o imenu oziroma nazivu firme, naslov sedeža in matična številka pravne osebe in o prenehanju pravne osebe. V kataster stavb se vpišejo pravne ali fizične osebe, za katere se ugotovi, da imajo stavbo ali del stavbe v uporabi. (75. člen ZEN)

2.1.3 Upravljavec

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

Kot upravljavci se lahko vpišejo le subjekti, ki jih za zemljišča v lasti Republike Slovenije in za javno dobro v upravljanju Republike Slovenije določi zakon, drug predpis ali sklep vlade, za zemljišča v lasti samoupravne lokalne skupnosti in za javno dobro v upravljanju samoupravne lokalne skupnosti pa organ samoupravne lokalne skupnosti. Dokler organ samoupravne lokalne skupnosti ne objavi seznama upravljavcev zemljišč v njegovi lasti, je kot upravljavec zemljišč in javnega dobrega vpisana samoupravna lokalna skupnost. (22.člen ZEN).

2.1.4 Lega in oblika stavbe ali dela stavbe

Legu in obliko stavbe se določi s pomočjo tlorisa stavbe (Slika 1), višine stavbe in številom etaž v stavbi. Tloris je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe nad in pod zemljiščem na vodoravno ravnino, opredeljeno s točkami določene v državnem koordinatnem sistemu in izražene v metrih, zaokrožene na dve decimalni mesti. Višino stavbe je razlika med najvišjo točko stavbe in najnižjo točko stavbe, ki sta podani z nadmorskimi višinami. Številka etaže se začne določevati v najnižji etaži in narašča zaporedno navzgor. Številka etaže in tloris etaže - navpična projekcija zunanjih obrisov dela stavbe na vodoravno ravnino etaže - (Slika 2) določata lego in obliko dela stavbe. (77. člen ZEN)

Slika 1: Tloris stavbe v merilu 1:500

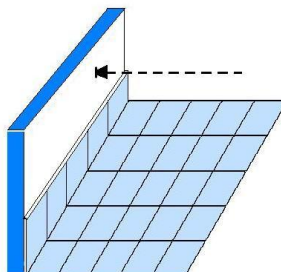


Slika 2: Tlorisi delov stavbe po etažah v merilu 1:500

2.1.5 Površina stavbe ali dela stavbe

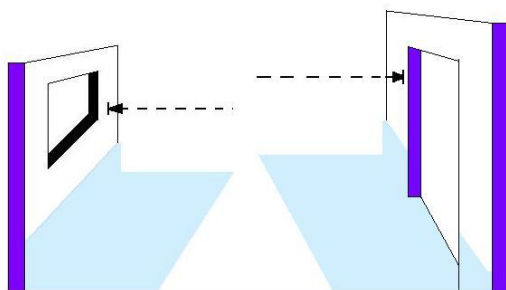
Površina stavbe in dela stavbe se določi kot neto površina, v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 standardi za izračunavanje površin stavb. Izračunana površina se zaokroži na dve decimalni mesti in ima enoto m². Površina stavbe je vsota površin delov stavbe. Neto tlorisna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe in se ne ugotavlja za prazne prostore med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, za prostore znotraj prezračevalnih sten ter strehe, po kateri se hodi samo pri vzdrževalnih delih.

Površina prostora je neto tlorisna površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor in jih ni mogoče odstraniti. Površina prostora se določi na podlagi merjenih dolžin stranic prostora v višini tal med navpičnimi elementi, brez upoštevanja obrob tal in pragov (Slika 3).



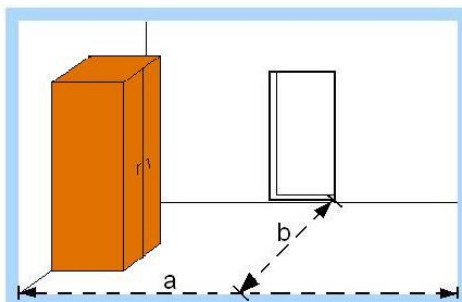
Slika 3: Razdaljo merimo do stene in ne do obrobe

Upoštevajo se površine elementov, ki se dajo demontirati (npr. predelne stene, cevi, kanali napeljave). V površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov (npr. debelina stene se ne šteje v površino prostora), okenskih in vratnih odprtin (Slika 4), ter niš v elementih, ki omejujejo prostor.

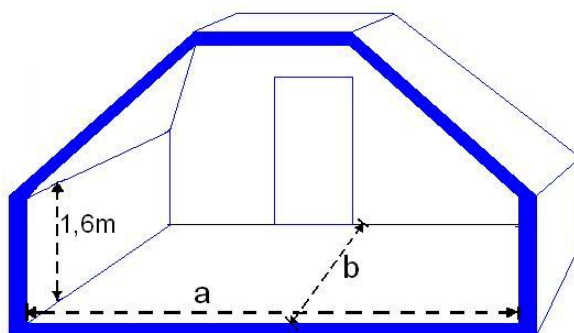


Slika 4: Razdaljo merimo do stene ter ne upoštevamo okenskih polic in pragov

Pri merjenju dolžin stranic balkonov in teras, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se merijo do zunanega roba. Celotna površina prostora se izmeri, če so stropi ravni ter enaki ali višji od 1,6 m (slika 5) oziroma so stropi v prostoru poševni, vendar je višina prostora povsod višja od 1,6 m (Slika 6).

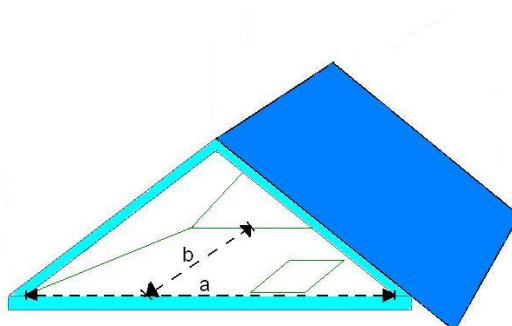


Slika 5: Razdaljo merimo do stene, stropi so ravni, višina stropov je povsod višja od 1,6 m



Slika 6: Razdaljo merimo do stene, višina stropov v mansardi je povsod višja oziroma enaka 1,6 m

Kadar se nahaja prostor v mansardi in stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 metra se celotno tlorisno površino prostora v mansardi prišteje k neto tlorisni površini dela stavbe (Slika 7) oziroma površino dela mansardnega prostora, kjer so stropi enaki ali višji od 1,6 metra, prišteje k uporabni površini dela stavbe (Slika 8).



Slika 7: Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja od 1,6 m

Slika 8: Višina stropov v mansardi ni povsod enaka ali višja od 1,6 m, merimo označeni dolžini a in b

Neto tlorisna površina stavbe se izračuna na podlagi opravljenih meritev v vsaki etaži posebej za stanovanjske prostore, za nestanovanjski del in za skupne prostore. Neto tlorisna površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov v vseh etažah. (3. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

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

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

Uporabno površino stanovanjske stavbe ali uporabna površina stanovanja v stavbi z več deli stavb je vsota površine vseh zaprtih prostorov bivanja v eni ali več etaža, brez tehničnih in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišča, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori. Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, kurilnica, drvarnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje in podobni prostori. Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi odprte ali zaprte terase, odprti ali zaprti balkoni in odprte ali zaprte lože. Nedokončani prostori so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino oziroma so tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev:

- se ne ogrevajo
- nimajo gotovih podov
- ometi so samo grobi ali jih ni
- nedokončane inštalacije

- stropi proti strehi niso dokončani.

Uporabna površina garaže se določi za samostoječe stavbe ali dele stavbe, ki imajo svojo identifikacijsko oznako dela stavbe. Uporabna površina garaže je vsota površin posameznih prostorov, v katerih se nahajajo parkirna mesta in se ne upošteva površin tehničnih prostorov in komunikacijskih površin stavbe (glavna stopnišča, vhodne avle, dvigalo, skupne sanitarije in podobni prostori).

Uporabno površino dela stavbe s pisarnami se določi tako, da se sešteje površine vseh pisarniških prostorov v eni ali več etažah, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov. Pisarniški prostori so pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo.

Uporabna površina lokala se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala v eni ali več etažah, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov. Prostori lokala so prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, skupaj z notranjimi komunikacijami, sanitarijami, čajno kuhinjo, priročnim skladiščem in podobnimi prostori.

Pri določitvi uporabne površine stavbe s pisarnami ali lokala se ne upošteva površin tehničnih prostorov, komunikacijskih površin stavbe to je površin glavnih stopnišč, vhod avle, dvigal, skupnih sanitarij, velika skladišča in podobnih skupnih prostorov.

Uporabna površina dela stavbe, ki je namenjena industrijski rabi, se določi tako, da se seštejejo površine vseh delov stavb, namenjenih industrijski rabi v eni ali več etažah s tehničnimi in komunikacijskimi površinami prostorov.

2.1.6 Dejanska raba stavbe ali dela stavbe

V katastru stavb se vodijo podatki o dejanski rabi stavbe, ki se določi za pretežni namen uporabe stavbe in se določi v skladu z veljavno klasifikacijo. Dejanska raba dela stavbe, ki ima samo eno dejansko rabo, je lahko stanovanjska, nestanovanjska ali skupna raba.

Podrobnejšo delitev dejanske rabe dela stavbe je dne 26.02.2008 Geodetska uprava Republike

Slovenije objavila na svojih spletnih straneh - navodilo za razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe. Na podatke katastra stavb vpliva tudi CC-SI klasifikacija, ki je priloga Uredbi o uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03). Pri uvrstitvi dela stavbe v prilagojeno CC-SI klasifikacijo za del stavbe se smiselno uporabljajo metodološka pojasnila in navodila za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov. (79. člen ZEN)

2.1.7 Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Za določitev številke stanovanja ali poslovnega prostora je določena uredba. Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov se smiselno uporablja tudi za bivalne enote v skladu s stanovanjskim zakonom. Stanovanja in poslovni prostori se označijo z oznakami, kjer na oznaki za stanovanje piše številka stavbe iz katastra stavb in številko stanovanja. Pri prostorih, ki so gradbeno ločeni, in pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru, se poleg številke stanovanja ali poslovnega prostora pripiše dodatek v obliki črke.

Številko stavbe pridobi lastnika ali upravljavec stavbe na pisno zahtevo, ki jo izroči na Geodetski upravi Republike Slovenije, ali jo pošlje po pošti ali elektronski pošti oziroma na ustno zahtevo, vloženo po telefonu. Geodetska uprava posreduje zahtevane podatke brezplačno na način, kot jih želi pridobiti vlagatelj. V primeru, da številka stavbe iz katastra stavb še ni določena, je treba pred označitvijo stanovanj in poslovnih prostorov rezervirati številko stavbe. Rezervirano številko stavbe se uporabi za označitev stanovanj in poslovnih prostorov ter vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb. Stanovanja in poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe in fizično označijo pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb. Po izvedeni označitvi se številka stanovanja ali poslovnega prostora vpiše v kataster stavb. Kadar je stavba že vpisana v kataster stavb in so stanovanjem in poslovnim prostorom že določene številke, vendar niso fizično označene, se uporabijo številke stanovanj in poslovnih prostorov kot so vpisane v katastru stavb. Oznaka stanovanja in poslovnega prostora mora biti trajno nameščena na vidnem mestu nad ali ob glavnih vhodnih vratih. Stanovanja in poslovni prostori, ki nastanejo z združitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se oštevilčijo s številko stanovanja in poslovnega prostora z največjo

neto tlorisno površino. Stanovanja in poslovni prostori, ki nastanejo z delitvijo stanovanja ali poslovnih prostorov, se del oštevilči z obstoječo številko stanovanja ali poslovnega prostora, ki ima največjo neto tlorisno površino, novo nastali prostori pa se oštevilčijo z naslednjimi prostimi številkami stanovanja ali poslovnimi prostori v okviru stavbe. Obrazec zahteve za spremembo številke stanovanja ali poslovnega prostora, ki vsebuje primerjalni seznam, ki za vsako stanovanje ali poslovni prostor izkazuje podatke o številki stavbe ter podatke o stari in novi številki prostora, objavi geodetska uprava tudi na spletni strani in ga vloži vlagatelj na geodetski upravi kot v primeru pridobitve številke stanovanja ali poslovnega prostora. Nalepke za označitev prostorov pridobi vlagatelj na geodetski upravi brezplačno. (Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov)

2.1.8 Povezava stavbe z zemljiškim katastrom

Podatki o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom so parcelna številka parcele na, pod ali nad katero je stavba oziroma je z njo funkcionalno povezana in opis povezave stavbe in parcele. Opis povezave stavbe in parcele se vidi v obliki šifranta, ki ga geodetska uprava objavi na svojih straneh. Kadar je v zemljiški kataster vpisano zemljišče pod stavbo, se v kataster stavb vpiše parcela ali več parcel, na katerih je v zemljiškem katastru evidentirano zemljišče pod stavbo. Če se za stavbo, ki je nad ali pod zemljiščem ne določi zemljišča pod stavbo, se v kataster stavb kot parcela, ki je s stavbo funkcionalno povezana, vpiše tista parcela, na kateri stoji stavba in ima stavba vhod oziroma izhod. (4. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

V primeru, da stavba stoji na parcelah dveh različnih lastnikov je vpis stavbe v kataster stavb možen. Kot lastniki v katastru stavb se bodo vpisali lastniki obeh parcel. S strani geodetske uprave bo izdan sklep o vpisu stavbe v kataster stavb, ki ga vroči tudi zemljiški knjigi. Vendar vpis stavbe v zemljiško knjigo ne bo možen, saj bi morali eno stavbo vpisati na dva zemljiško knjižna vložka različnih lastnikov. Vpis stavbe v zemljiško knjigo bo možen šele ko bodo lastniki enotno uredili lastništvo parcel, kjer stavba stoji.

2.1.9 Povezava stavbe z registrom prostorskih enot

Podatki o povezavi stavbe in dela stavbe z registrom prostorskih enot so občina, naselja, ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki. Kadar ima stavba določenih več hišnih števil, se delu stavbe določi hišna številka glede na lego oziroma dostop do dela stavbe. Del stavbe ima zato samo eno hišno številko. Dve stavbi ne smeta imeti vpisane iste hišne številke. V katastru stavb se vodijo podatki o občini in naselju, če stavbi ni določena hišna številka. (5. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

2.1.10 Povezava z zemljiško knjigo.

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

2.2 Elaborati in obrazci v katastru stavb

Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, elaborat spremembe podatkov katastra stavb in elaborat za evidentiranje stavbe so sestavljeni iz ovitka elaborata in vsebine. Elaborat vsebuje obrazce z vsebino in obliko, ki je določena s pravilnikom, in se izdelava v analogni in digitalni obliki. Dokumenti izdelani na papirju so zloženi na format A4 in vse strani elaborata se oštevilčijo, skupno število strani pa se vpiše na prvo stran elaborata. Obrazci vprašalnika se ne oštevilčijo. Dokumenti v elaboratu morajo vsebovati podatek o številki stavbe in datum izdelave obrazca, ki izkazuje čas, na katerega se podatki nanašajo. Datoteke – vhodno izhodne - so izdelane v formatih, ki jih določi geodetska uprava (Digitalni elaborat je sestavljen iz XML izmenjevalnih datotek ter rastrskih slik grafičnih prikazov iz obrazcev za vpis stavbe v kataster stavb). Elaborat potrdi odgovorni geodet ali odgovorni projektant s svojo identifikacijsko številko ter žigom in podpisom na prvi strani elaborata. (8. in 9. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

Obrazci, na katerih se izdelava elaborat, so:

- obrazec K-0: ovitek elaborata;

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

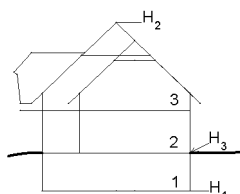
Obrazci so lahko na eni ali več straneh. V primeru, da je obrazec na več straneh, mora biti naslov obrazca ponovljen na vseh straneh. (10. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

V obrazec K-0 se vpišejo podatki o vrsti elaborata, katastrski občini, številki stavbe, podjetju, ki je elaborat izdelalo, o potrditvi elaborata in skupno število strani elaborata. Ovitek elaborata mora biti izdelan na listu formata A3. (11. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

V obrazec K-1 se vpišejo podatki o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom, podatki o povezavi stavbe in dela stavbe z registrom prostorskih enot in podatki o upravnih aktih in o izrečenih inšpekcijskih ukrepih ter način njihovega vodenja v katastru stavb. (12. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

V obrazec K-2 se vpišejo podatki o tlorisu stavbe, koordinate točk tlorisa, višinah stavbe in številu etaž. Tloris stavbe se izdelava v merilu 1:200, 1:500 ali 1:1000 in se vpiše v obrazec. Pri tlorisu stavbe se označi smer proti severu in točke na obodu tlorisa se oštevilčijo za vsako stavbo posebej. Koordinate točk so določene v državnem koordinatnem sistemu. Za stavbo se vpišejo višina stavbe, nadmorska višina najnižje točke stavbe (H_1) in nadmorska višina najvišje točke (H_2) in karakteristična višina stavbe (H_3). Nadmorska višina najnižje točke stavbe (H_1) je višina tlaka v prvi etaži, nadmorska višina najvišje točke stavbe (H_2) je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe ter karakteristična višina stavbe (H_3) je višina terena ob vhodu v stavbo in označuje lego stavbe glede na površino zemljišča. Podatki o višinah se prikažejo v navpičnem prerezu stavbe. Višine morajo biti izražene v metrih ter zaokrožene na

dve decimalni mesti. Število etaž je skupno število vseh etaž v stavbi. Kot etaže se štejejo tudi medetaže. (13. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)



H_1višina najnižje točke stavbe

H_2višina najvišje točke stavbe

H_3višina karakteristične točke stavbe

1,2,3....številke etaž

Slika 9: Prerez stavbe z označenimi številkami etaž in višinami stavbe

Na obrazec K-3N se prikažejo značilni prerezi stavbe ali tridimenzionalni načrti stavbe, prikaz vhodov v stavbo in tlorisi delov stavbe po etažah. Načrt stavbe se izdelava kot značilni prerez stavbe (eden ali več) ali tridimenzionalni prikaz stavbe v primeru razgibanosti same stavbe. V načrtu stavbe se etaže oštevilčijo z zaporednimi številkami od najnižje ležeče etaže stavbe navzgor, tudi ko gre za medetaže. Pri načrtu stavbe mora biti še označena smer proti severu in navedeno merilo načrta stavbe. Tlorisi delov stavb se izdelajo za vsako etažo posebej, ker je potrebno označiti vsak del stavbe posebej. (14. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

V obrazec K-3P se vpišejo podatki o površinah delov stavbe, ostalih podatki o delih stavbe, o površini stavbe po dejanski rabi delov stavbe, o dejanski rabi stavbe in o skupni površini stavbe ter podatki o lastnikih, uporabnikih ali upravljalcih dela stavbe. O lastnikih, uporabnikih ali upravljalcih dela stavbe se vpišejo podatki za fizične osebe ime in priimek, državljanstvo, datum rojstva, naslov stalnega prebivališča ter za pravne osebe ime oziroma firma, matična številka in naslov sedeža firme. (15. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

Na obrazcu K-4 se izdelava načrt dela stavbe za vsak del stavbe posebej ali po etažah. V načrtu dela stavbe morajo biti prikazani vsi prostori, ki pripadajo posameznemu delu stavbe. Kadar je del stavbe sestavljen iz prostorov v več etažah, se ti prostori prikažejo v načrtu dela stavbe v vsaki etaži posebej. Mere prostorov se kotirajo in izrazijo v metrih, zaokroženo na dve decimalni mesti. V načrtu dela stavbe se zidovi med prostori prikažejo z enojno črto ali

dvojno črto, kjer se prostor med črtama senči. Zidovi med posameznimi deli stavb se označijo tako, da se senčijo najmanj 30% temneje kot ostali zidovi oziroma se prikažejo z dvakrat debelejšo črto kot zidovi med ostalimi prostori. (16. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)
V obrazcu K-5G se prikažejo spremembe načrta stavbe in dela stavbe ter spremenjen tloris stavbe ali dela stavbe. Novo stanje se prikaže v rdeči barvi, obstoječe stanje pa v črni barvi. (17. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

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

Primerjalni seznam preoštevilčbe delov stavbe se izdelava v primerih, ko se že vpisane številke delov stavb v katastru stavb, z novim elaboratom spremenijo. Številke delov stavbe morajo biti prikazane tako, da je iz primerjalnega seznama mogoče nedvoumno ugotoviti številke delov stavbe pred in po preoštevilčbi. (19.člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

2.3 Vpis in evidentiranje stavbe v kataster stavb

2.3.1 Vpis stavbe

Vpis stavbe v kataster stavb se izvrši na zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ki jo vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe. Vlagatelj zahteve vloži zahtevo, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je mogoče določiti površino stavbe ali dela stavbe. Investitor gradnje mora vložiti zahtevo najpozneje v 30-ih dneh po izvedbi vseh zaključenih gradbenih del. Če se stavba začne uporabljati pred zaključkom gradbenih del, mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavbe pred začetkom uporabe stavbe ali dela stavbe, oziroma pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi. (81.člen ZEN)

Za vpis stavbe v kataster stavb se izdelava elaborat za vpis stavbe v kataster stavb. Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb mora vsebovati obrazce K-0, K-1, K-2, K-3N, K-3P, zapisnik obravnave, kadar vpisujemo večstanovanjsko stavbo večih lastnikov, vprašalnik iz 103. člena

Zakona o evidentiranju nepremičnin (UL RS, št. 47/06) in primerjalni seznam preštevilčbe delov stavbe, kadar se evidentirajo spremembe. V elaboratu obrazec K-4 ni obvezna sestavina, izdelava se v primeru, da načrt dela stavbe nedvoumno določi dele stavbe v stavbi. (81.člen ZEN)

Pri večstanovanjskih stavbah in poslovnih stavbah mora geodetsko podjetje ali projektant vabiti na seznanitev z vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb investitorja gradnje ali lastnika stavbe oziroma lastnike delov stavbe. Na obravnavi je potrebno omenjenim osebam pokazati predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma potek razdelitev delov stavbe s primerjavo poteka v elaboratu in stanja v naravi ter jim omogočiti, da dajo na predlog svoje pripombe. Kadar se na obravnavi ugotovi odstopanje med predlogom za vpis stavbe v kataster stavb in stanjem v naravi, je potrebno vsebino predloga elaborata popraviti in ga ponovno predstaviti strankam v postopku. O obravnavi se vodi zapisnik, ki vsebuje, naziv podjetja ali projektanta, navedbo storitve, podatke o naročniku geodetske storitve, ime in priimek osebe, ki vodi obravnavo in osebe, ki piše zapisnik, kraj in čas obravnave, seznam vabljenih in prisotnih udeležencev obravnave, opis poteka obravnave in navedba pripomb strank, datum in podpis strank, navedba dejstev in razlog za odklonitev podpisa zapisnika, podpis osebe, ki je vodila zapisnik in podpis osebe, ki je vodila obravnavo.(21. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

Vpis stavbe, ki je zgrajena brez predpisanih dovoljenj, v kataster stavb ne pomeni njene legalizacije.

Za vpis stavbe v kataster stavb mora vlagatelj vložiti tudi zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo, če zemljišče pod stavbo še ni evidentirano, in vložiti zahtevo za pridobitev hišne številke, ki mora biti po predpisih o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb.

2.3.2 Evidentiranje stavbe

Elaborat za evidentiranje stavbe vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v skladu s predpisom, ki ureja sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Zapisnik obravnave ni obvezna

sestavina elaborata za evidentiranje stavbe, saj gre za stavbo enega lastnika. (22. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

Zemljišče pod stavbo se določi v postopku določitve zemljišča pod stavbo, ki ga izvaja geodetsko podjetje in se evidentira v postopku evidentiranja zemljišča pod stavbo. Zemljišče pod stavbo se evidentira na zahtevo lastnika zemljišča, imetnika stavbne pravice ali investitorja gradnje. Vlagatelj lahko hkrati vloži zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo in zahtevo za parcelacijo, da zemljišče pod stavbo dobi novo parcelno številko. V tem primeru je potrebno zahtevam priložiti skupen elaborat, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in elaborat parcelacije. Kadar je zemljišče v lasti enega lastnika in ima stavba en del, je potrebno elaboratu za evidentiranje zemljišča pod stavbo priložiti še elaborat za vpis stavbe v kataster stavb. (64.člen ZEN)

Elaborat za evidentiranje stavbe mora vsebovati:

- naslovno stran elaborata,
- skico,
- prikaz sprememb,
- izračun površine parcele in zemljišča pod stavbo in
- digitalne podatke.

Na naslovni strani elaborata je naslednje vsebina:

- naziv geodetskega podjetja in številka dovoljenja za opravljanje geodetskih storitev geodetskega podjetja, ki je opravilo geodetsko storitev,
- vrsta geodetske storitve,
- podatki o naročniku geodetske storitve,
- šifra in naziv katastrske občine ter številke parcel v postopku,
- oznaka, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev,
- ime, priimek, podpis in žig odgovornega geodeta,
- datum potrditve elaborata geodetske storitve,
- številka rezervacije novih parcelnih števil in novih zemljiškokatastrskih točk,
- oznaka, ali so podatki posredovani na geodetsko upravo po elektronski poti, in

- skupno število strani elaborata. (17.člen Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiški kataster)

Skica vsebuje podatke o mejah parcel, parcelnih številkah, zemljiškokatastrskih točkah, mejnikih, izmerjenih razdaljah med zemljiškokatastrskimi točkami in izmerjenih razdaljah med zemljiškokatastrskimi točkami in drugimi stalnimi točkami v naravi, lastnikih parcel, topografski vsebini, če je to potrebno za nazornejši prikaz poteka mej parcel, in opis skice. V opisu skice se navede šifra in ime katastrske občine, približno merilo skice, datum zaključka izdelave skice. (18.člen Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiški kataster)

V prikazu sprememb se prikažejo meje in parcelne številke iz zemljiškokatastrskega prikaza in predlagane spremembe zemljiškokatastrskega prikaza po izvedeni geodetski storitvi ter mora obsegati območje parcele v postopku in vseh sosednjih parcel. Obstoječe stanje se prikaže v črni barvi, spremenjeno stanje pa v rdeči barvi. (19.člen Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiški kataster)

Pri določitvi zemljišča pod stavbo se izračunata površina zemljišča pod stavbo in površina preostale parcele. Površina zemljišča pod stavbo se izračuna iz numeričnih koordinat. Geodet mora v elaboratu navesti, na kakšen način je izračunal površino parcele in površino zemljišča pod stavbo. (20.člen Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiški kataster)

2.3.3 Preizkus in odločanje za vpis stavbe v kataster stavb

Geodetska uprava po prejemu zahteve za vpis stavbe v kataster stavb preizkusi ali elaborat vsebuje vse predpisane sestavine in ali podatki o stavbi in delih omogočajo vpis v kataster stavb. Geodetska uprava pozove vlagatelja, če elaborat ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, da v določenem roku dopolni elaborat. Če elaborat ni dopolnjen v določenem roku, geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. S sklepom zavrže tudi, če zahteve ni vložila upravičena oseba, če je stavba že vpisana v katastru stavb ali če je v teku

upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb ali sodni spor glede vpisa stavbe v kataster stavb. Z odločbo zavrne zahtevo, če podatki ne omogočajo vpisa stavbe in delov stavbe v kataster stavb, če elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant, če je elaborat kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega geodeta geodetske storitve oziroma odgovornega projektanta ali če niso izpolnjeni drugi pogoji za izdajo sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb. (84.člen ZEN)

Za elaborat, ki izpolnjuje vse pogoje za vpis stavbe v kataster stavb, geodetska uprava po pregledu izda sklep, kjer se navedejo številka stavbe za novo vpisano stavbo, površina stavbe, njena dejanska raba, podatki povezani z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom, številke delov stavbe, površine delov stavbe, dejanska raba delov stavbe in številke stanovanj ali poslovni prostorov. Sklep se izroči vlagatelju zahteve za vpis stavbe v kataster stavb in lastniku stavbe ali dela stavbe in o vpisu podatkov v kataster stavb se obvesti emljiskoknjžno sodišče. (84. člen ZEN)

2.4 Spremembe podatkov katastra stavb

Spremembe v katastru stavb se izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavb vpisani v zemljiško knjigo. (85.člen ZEN) Za spremembo podatkov katastra stavb se šteje takrat kadar se spremeni številka stavbe ali dela stavbe, spremeni lega, oblika ali površina, spremeni dejanska raba, pride do spremembe številke stanovanja ali poslovnega prostora, kadar se opravi združitev in delitev stavbe ali dela stavbe, se izvede vpis novega dela stavbe ali se stavba ali del stavbe izbriše iz katastra stavb. (86.člen ZEN)

Zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb vloži lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe najpozneje v 30-ih dneh po izvedenih spremembah. Zahtevi mora biti priložen elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje ali projektant. V primeru, da spremembe podatkov, vpisanih v kataster stavb, vplivajo na evidentiranja zemljišča pod stavbo, mora elaborat vsebovati še elemente elaborata za vpis zemljišča pod stavbo. (87.člen ZEN)

Številka stavbe se spremeni pri združitvi ali delitvi stavbe. Številka dela stavbe se spremeni, če se spremeni številka stavbe, če se preoštevilčijo deli stavbe in kadar se združijo ali delijo deli stavbe. Številko stavbe ali dela stavbe lahko geodetska uprava spremeni po uradni dolžnosti zaradi smotrnosti, urejenosti in lažje preglednosti katastra stavb. Geodetska uprava pri spremembi izda potrdilo in ga vroči lastniku stavbe ali dela stavbe. Sprememba opravljena na zahtevo vlagatelja se s potrdilom geodetske uprave obvesti vlagatelja. O spremembi podatkov katastra stavb obvesti tudi sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. (88.člen ZEN)

Leg in oblika stavbe ali dela stavbe se spremenita, ko se spremeni tloris, višina ali število etaž v stavbi ali v delu stavbe, in ko se lega in oblika določita z večjo natančnostjo. Površina stavbe ali dela stavbe se spremeni, če se je spremenila oblika stavbe ali dela stavbe ali če se je površina, ki je vpisana v kataster stavb, določila z večjo natančnostjo. (89.člen ZEN)

Dejanska raba stavbe se spremeni, če se zaradi spremembe dejanske rabe delov stavbe spremeni pretežna raba stavbe. (90.člen ZEN)

Številka stanovanja ali poslovnega prostora se spremeni na zahtevo vseh lastnikov ali upravnika stavbe, če je to potrebno zaradi boljše preglednosti in urejenosti označitve stanovanj ali poslovnih prostorov v stavbi. (91.člen ZEN)

V novo stavbo se združijo dve ali več stavb istega lastnika, prav tako se lahko združita dva dela ali več delov stavbe istega lastnika v nov del stavbe. Delitev se opravi tako, da iz stavbe ali dela stavbe istega lastnika nastanejo nove stavbe ali novi deli stavbe. Na stavbi, ki je vpisana v kataster stavb, se lahko zgradi en ali več novih delov stavb, ki se v kataster stavb vpišejo po postopku, ki je določen za vpis delov stavbe v kataster stavb ob vpisu stavbe v kataster stavb.(92 in 93. člen ZEN)

Stavba ali njen del, ki se poruši, se izbriše iz katastra stavb. Izbris stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb se opravi na zahtevo lastnika parcele, na kateri je objekt stal, lastnika stavbe ali dela stavbe, državnega organa, lokalne skupnost ali po uradni dolžnosti. Za izbris je potrebno obvezno navesti razlog izbrisa stavbe in ob zahtevi za izbris stavbe iz katastra stavb vložiti

tudi zahtevo za izbris podatkov o zemljišču pod stavbo v zemljiškem katastru. Geodetska uprava lahko z ugotovitvijo dejanskega stanja preveri navedbe vlagatelja zahteve in v primeru, da zahteva za izbris ni utemeljena, jo z odločbo zavrne. (94. člen ZEN)

Elaborat za evidentiranje spremembe podatkov katastra stavb vsebuje obrazce K-0, K-1, K-5G, K-5P, zapisnik obravnave in vprašalnik, medtem, ko je obrazec K-4 nujen v primeru nedvoumne določitve delov stavbe v stavbi. V primeru spremembe številke stavbe ob preoštevilčevanju stavb, spremembe številke dela stavbe zaradi spremembe številke stavbe in ob preoštevilčbi delov stavbe v stavbi vsebuje elaborat še primerjalni seznam preoštevilčbe delov stavbe. Na obravnavo vabi geodetsko podjetje ali projektant tiste lastnike stavbe ali dela stavbe, katerega podatki se spreminjajo. V elaboratu za evidentiranje sprememb podatkov v katastru stavb na podlagi sodnih postopkov je namesto zapisnika obravnave pravnomočna sodna odločba ali sodna poravnava, ostali elementi elaborata ostanejo. (23. člen Pravilnik o vpisih v kataster stavb)

2.4.1 Preizkus in odločanje o vpisu sprememb podatkov katastra stavb

Geodetska uprava po prejemu zahteve za spremembo podatkov katastra stavb preizkusi ali elaborat vsebuje vse predpisane elemente, na podlagi katerih se omogoči vpis sprememb v kataster stavb. Če elaborat ne vsebuje vseh elementov, geodetska uprava pozove vlagatelja zahteve za spremembo podatkov v katastru stavb, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Če ga v določenem roku vlagatelj ne dopolni, geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb. Geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo tudi če, zahteve ni vložila upravičena oseba, če stavba še ni evidentirana v katastru stavb ali če je v teku postopek vpisa sprememb podatkov katastra stavb ali sodni spor glede sprememb podatkov katastra stavb. Geodetska uprava z odločbo zavrže zahtevo, če elaborat ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant, če podatki ne omogočajo vpisa sprememb podatkov v kataster stavb, če je elaborat kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev za odgovornega geodeta geodetske storitve ali projektant ali če niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji za izdajo odločbe o vpisu spremembe podatkov v katastru stavb.

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

3 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna evidenca, ki vsebuje uradne podatke o lastništvu nepremičnin oziroma je namenjena vpisu in objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Zemljiško knjigo vodijo zemljiškoknjižna sodišča v okviru okrajnih sodiščih. Zemljiška knjiga v povezavi z zemljiškim katastrom zagotavlja vse potrebne podatke o imetnikih stvarnih pravic na nepremičninah in o nepremičninah samih. Zemljiški kataster vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in je izvorna evidenca podatkov o katastrski občini, v kateri leži nepremičnina, parcelni številki, izmeri in splošni vrsti rabe nepremičnin.

3.1 Struktura zemljiške knjige

Vsako temeljno sodišče ima v svojih enotah zemljiško knjižno sodišče, kjer ročno v zemljiško knjigo vpisujejo stvarne in druge pravice, podatke o imetnikih pravic in podatke o nepremičninah. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige, kjer so vpisani podatki o nepremičninah, o pravicah glede nepremičnin in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, ki jih je po zakonu treba vpisati v zemljiško knjigo, in zbirke listin, kjer so shranjene listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo. Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise v glavno knjigo ter vodi zbirko listin.

Osnovna enota zemljiške knjige je zemljiškoknjižni vložek, ki je oštevilčen zaporedno za vsako katastrsko občino posebej. Vsak vložek vsebuje podatke o nepremičninah enega lastnika v posamezni katastrski občini. Zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz treh evidenčnih listov:

- *posestni list* (list A), ki je sestavljen iz treh delov:
 - nadpis, v katerega se vpišejo katastrska občina, zaporedna številka zemljiškoknjižnega vložka, sodišče, ki vodi glavno knjigo in v primeru stavbe v etažni lastnini medsebojno povezavo med osnovnim vložkom in podvložki

- oddelek A1, kjer se vpisujejo nepremičnine kot predmet pravic, ki se vpisujejo v evidenčni list B in C. V oddelek A1 se vpišejo podatki o nepremičnini, kakor je ta označena v zemljiškem katastru. Zato ta oddelek nima enakih splošnih rubrik kot drugi evidenčni listi. Zaporedna številka predstavlja število kako je po vrstnem redu nepremičnina vpisana v zemljiškoknjižni vložek), identifikacijski znak (v primeru zemljišča se vpiše parcelna številka), označba nepremičnine (dejanska vrste rabe), površina (katastrska izmera zemljišča), povezave z drugimi zemljiškoknjižnimi vložki. Pripisana nepremičnina v vložek se vpiše pod naslednjo zaporedno številko, ki sledi zadnji vpisani nepremičnini.
 - oddelek A2, kjer se vpisujejo spremembe, ki se nanašajo na vpise na oddelku A1, zaznambe dejstev in poočitve pravic, ki se nanašajo na nepremičnine vpisane v teh listih in vplivajo na pravni promet s temi nepremičninami.
- *lastninski list* (list B) kjer se vpiše lastninska pravica na nepremičninah, ki so vpisane v listu A, zaznambe dejstev, ki se nanašajo na določenega imetnika v tem listu vpisane pravice in vplivajo na njegovo razpolaganje z nepremičninami in poočitev dejstev, ki se nanašajo na določenega imetnika v tem listu vpisane pravice in vplivajo na njegovo razpolaganje z nepremičninami. List B ima rubriko delež, v katero se vpisuje solastniški (idealni) delež, če je nepremičnina v solastnini.
 - *bremenski list* (list C) kjer se vpisujejo stvarne pravice, ki omejujejo lastninsko pravico vsakokratnega lastnika, vpisanega v listu B. Iz Lista C so razvidne vse stvarne pravice, s katerimi je nepremičnina obremenjena. Pravice se vpisujejo tako, da se označi vsebina pravice in njen imetnik. Vsebinsko nekaterih pravic ni mogoče določiti zgolj z označbo vrste pravice (npr. služnost), temveč jo je treba podrobneje opisati (npr. opisati potek služnosti prek gospodujočega zemljišča in obseg te služnosti; ali gre tu za hojo, vožnjo...).

Za vsak vpis je namreč treba predložiti zemljiškoknjižnemu sodišču odgovarjajočo listino, ki je overjena pri notarju. Zbirko listin se vodi skupno za vse glavne knjige enega sodišča in sicer po vrstnem redu vloženi listin (kronološki sistem). Vrstni red določa Dn številka. Pod

isto številko, kot je bila zadeva vpisana, se tudi hrani v zbirki listin. Po izvršenem vpisu zemljiškoknjižno sodišče izda sklep, ki potrdi izvršitev vpisa. Izvirnik sklepa se skupaj z listino, na podlagi katere je zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vpis, vloži v ovitek označen z Dn številko ter se skupaj z listinami vloži v zbirko listin. Z Dn številko označene listine v zbirki listin, ki so podlaga za posamezen vpis, je Dn številka ista, ki je navedena v nadpisu tega vpisa. Dn številka, navedena v nadpisu vpisa, je zato hkrati indeks za iskanje listin v zbirki listin.

Pri nakupu nepremičnine naj bi kupec s tehtnim razlogom pogledal tudi v vsebino listin v zbirki listin. Njegova dolžnost je da ravna kot dober poslovni gospodar, v dobri veri in poštenju. Posebej velja za primer plomb, ki so vpisane v listu B in opozarjajo na neizvršen vpis.

3.2 Temeljna načela zemljiške knjige

Temeljna načela se nanašajo na zemljiškoknjižni postopek in usmerjajo delovanje organa in stranke v postopku. Smisel in namen je večstranski, saj omogočajo pravilno in primerno uporabo zemljiškoknjižnega prava.

Med temeljna zemljiškoknjižna načela sodijo:

- a) načelo javnosti – ali zemljiška knjiga je javna knjiga. Njena temeljna funkcija je javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih, ki so pomembni za pravni promet z nepremičninami. Javnost se nanaša na vse sestavne dele zemljiške knjige (glavno knjigo, zbirko listin in pomožne knjige) in je zagotovljena na način brezplačnega vpogleda in overjenimi izpiski iz zemljiške knjige (plačilo takse).
- b) načelo zaupanja v zemljiško knjigo – je eno najpomembnejših načel in pomeni, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Načelo temelji na javnosti zemljiške knjige in publicitetnih učinkov vpisov v zemljiško knjigo. Na podlagi popolnih in pravih vpisov se vsakdo lahko zanese na podatke zemljiške

knjige in kdor se je v dobri veri zanesel na popolnost in pravilnost podatkov zemljiške knjige je pravno zaščiten proti vsakomur.

- c) načelo vrstnega reda ali načelo prednosti govorimo, da je pomemben tudi odnos enega vpisa do drugega. Vrstni red vpisa se presoja glede na trenutek, v katerem je vloga prispela oziroma ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo listino, ki je podlaga za vpis. Trenutek prejema listine se mora označiti na vlogi natančno po letu, mesecu, dnevu, uri in minuti. Datum se navede tudi pri vpisu v glavno zemljiško knjigo. V primeru, da je več predlogov vloženih istočasno, imajo ti vpisi isti vrstni red, razen če zakon ne določa drugače.
- d) načelo pravnega prednika - vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listino, ki je podlaga za vpis. Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listino, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša.

Zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki je odvisen od vrstnega reda prejetih predlogov oziroma listin na podlagi katerih odloča in izvede vpis.

3.3 Vsebina vpisov v zemljiško knjigo

Predmet vpisa v zemljiško knjigo so:

- predmet stvarnih pravic
- pravice
- imetniki pravice in
- pravna dejstva

Zemljiška knjiga je evidenca pravnih razmerij na nepremičninah zato so nepremičnine osnova za vpis. Nepremičnine so zemljišča in objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic. Podatke o nepremičninah se pridobiva iz zemljiškega katastra in katastra stavb, kar predstavlja povezavo med evidencami. Ob vpisu pravice se vpiše tudi imetnik pravice, ki je lahko fizična ali pravna oseba.

V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah:

1. lastninska pravica – je pravica imeti stvar v oblasti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši dovoljen način in z njo prosto razpolagati. Lastninska pravica je sestavljena z lastniške posesti, uporabe stvari, uživanja koristi in pridobivanje plodov, ki jih daje stvar in razpolaganje s stvarjo. Pridobitev lastnine nastane ne glede na voljo prejšnjega upravičenca (izvirna ali originalna pridobitev lastninske pravice) ali po volji prejšnjega upravičenca (izvedena ali derivativna pridobitev lastninske pravice). Lastninsko pravico lahko omejuje zakon ali si jo lahko lastnik sam omeji s prepovedjo razpolaganja ali z dogovorom o odkupni pravici. Lastnina preneha, če jo pridobi na isti stvari kdo drug, ali če lastnik lastnino opusti ali če je stvar uničena.
2. hipoteka – je zavarovanje terjatve na nepremičnini in zastavna pravica, ki je zavarovana *erga omnes* z vpisom v zemljiško knjigo. Hipoteka je vseobsežna in nedeljiva. Nastane na podlagi pogodbe (notarska pogodba), ki jo predlaga notar po sklenitvi pravnega posla. Vpisujejo se kot skupna hipoteka, maksimalna ali kot nadhipoteka. Hipoteka preneha s potekom več let od časa dospelosti terjatve, če hipotekarni upnik ne uveljavlja pravice do prednostnega poplačila ali z zunajknjižnim prenehanjem, ki se uveljavlja z ugovorom in izbrisno tožbo ali se izvrši izbris iz zemljiške knjige na podlagi ugasle zavarovane terjatve.
3. zemljiški dolg – je pravica stvarnega prava, katere vsebina je zahtevati poplačilo denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Ustanovi ga lahko le lastnik v bodoče obremenjene nepremičnine z vknjižbo v zemljiško knjigo. Predpisana je obličnost neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Z predlogom izda sodišče zemljiško pismo, ki je prenosljiv vrednostni papir. Tak enostranski posel lahko sklene tudi hipotekarni upnik v soglasju z lastnikom, v primeru da gre za spremembo s hipoteke v zemljiški dolg. Ob predložitvi zemljiškega pisma preneha pravica, ki obstaja v zemljiškem pismu, z izbrisom vknjižbe v zemljiško knjigo. Izbris vknjižbe zahteva lastnik, ko mu je bilo pismo vročeno, in se lahko opravi pred zapadlostjo plačila.
4. služnostna pravica – služnost je pravica na tuji stvari, ki lastnika omejuje v izvrševanju lastninskih upravičenj. Lastnik mora trpeti motnje ali opuščati ravnanja, ki mu kot lastniku pripada. Služnost nastane ne podlagi zakona, odločb državnega organa ali pravnega posla. Služnosti se delijo na stvarne služnosti in osebne služnosti. Stvarna

služnost je razmerje med vsakokratnima lastnikoma služečega in gospodujočega zemljišča. Osebna služnost nastopi ko je upravičenec pravna ali fizična oseba, a ni nujno vezana na nepremičnino. Prenehanje služnosti nastopi na podlagi zakona, odločbe državnega organa na zahtevo lastnika služečega zemljišča in pravnega posla.

5. pravica stvarnega bremena – je stvarna pravica na tuji stvari, ki zahteva stvarnopravno podlago za ponavljajoče se pozitivne obveznosti. Zavezanec je vsakokratni lastnik obremenjene nepremičnine, ki mora izpolniti obveznosti imetniku pravice stvarnega bremena, ki pa je lahko določena oseba ali lastnik druge nepremičnine. Zavezanec odgovarja z vsem svojim premoženjem. Neizpolnitev obveznosti omogoča imetniku zahtevek, prek izvržbe, na stvari, ki je zavarovana s pravico stvarnega bremena. Stvarno breme lahko nastane na podlagi pravnega posla ali zakona, preneha pa specifično na razmerje na katero je vezana. Pravica, do katere je upravičen lastnik določenega zemljišča, preneha kot prenehajo stvarne služnosti. Pravica, do katere je upravičena določena oseba, preneha kot prenehajo osebne služnosti.
6. stavbna pravica – je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini, ki daje njenemu lastniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt ali pravico, da isti objekt zgradi. Pravica je vezana na imetnika pravice. Pri tej pravici gre za odstop načela, da objekt pripada svojemu zemljišču, a je odstop osebno in časovno omejen. Za ta čas velja, da je objekt zgrajen na stavbni pravici, ki ločuje stvar do svoje s temelji vzdane sestavljene stvari. Nastane z obligacijsko pogodbo, ki je sklenjena s soglasjem lastnika obremenjene nepremičnine. Od nastanka stavbne pravice je imetnik varovan pred lastnikom z posestnim varstvom in kvazi-negativnim zahtevkom. Prenehanje stavbne pravice pomeni, ko so vse stavbe prirasle v lastnino lastnika zemljišča.

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi naslednje obligacijske pravice na nepremičninah:

1. pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in
 - če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po stvarno pravnem zakoniku, ali
 - če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
2. zakupna in najemna pravica,

3. predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
4. posebna pravica uporabe javnega dobra,
5. druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. (drugi odstavek 13. člena ZZK-1)

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednja pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini:

1. začetek sodnega postopka glede imetnika pravice na nepremičnini, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo oziroma pravna dejstva glede poslovne sposobnosti imetnika pravice na nepremičnini (zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja),
2. pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika, s katerim se varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice oziroma hipoteke (zaznamba vrstnega reda),
3. odpoklic terjatve, ki je zavarovana s hipoteko (zaznamba odpoklica terjatve),
4. vložitev hipotekarne tožbe (zaznamba hipotekarne tožbe),
5. vložitev tožbe oziroma drugo procesno dejanje, s katerim se začne sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe pravic na nepremičnini, če ta zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba spora),
6. sklep o izvršbi na nepremičnino, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izvršbe),
7. pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico (zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine),
8. vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, ki teče glede nepremičnine, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izrednega pravnega sredstva),
9. začetek drugega postopka, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo,
10. druga pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.
(22.člen ZZK-1)

3.4 Vpisi v zemljiško knjigo

Vpisi v zemljiško knjigo so glavni vpisi in pomožni vpisi. Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo s pomožnimi vpisi. (26.člen ZZK-1)

Glavni vpisi so:

- vknjižba je vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. (39. člen ZZK-1)
- predznamba je vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči. Predznamenovana pravica se pridobi oziroma preneha v obsegu, v katerem je predznamba te pravice opravičena. (48. člen ZZK-1)
- zaznamba je vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Z zaznambo se v zemljiško knjigo vpiše tudi nadhipoteka. (63. člen ZZK-1)

Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznambo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo. Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo. Pomožna vpisa sta:

- plomba - je vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo. Tisti, ki pogleda zemljiškoknjižno stanje nepremičnine in zagleda plombo, je opozorjen, da je bil v zemljiško knjigo vložen zemljiškoknjižni predlog. Na podlagi predloga bo sodišče odločilo in morda spremenilo obstoječe zemljiškoknjižno stanje z izvedbo vpisov, ki so v teku. Plomba zagotavlja vrstni red vpisov v zemljiško knjigo, na kar kažeta dve pravili:
 1. zemljiško knjižno sodišče mora vpisovati plombe po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka
 2. zemljiško knjižno sodišče mora odločati o vpisih in opravljati vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka.

- poočitev je vpis, s katerim se bodisi vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek, bodisi označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi. (114. člen ZZK-1)

3.5 Postopek za vpis v zemljiško knjigo

Zemljiško knjižni postopek je nepravdni postopek, torej ga ureja zakon o nepravdnem postopku. Udeleženec v postopku je predlagatelj fizična ali pravna oseba, ki takšen postopek uvede in se lahko prične po uradni dolžnosti (na podlagi pravnomočne odločbe sodišča, državnega organa ali vpis geodetskih podatkov) ali na predlog imetnika pravic. Vpisi v zemljiško knjigo se predlagajo pri sodiščih, ki vodi zemljiško knjigo za območje na katerem leži nepremičnina, na katero se nanaša vpis. Zemljiškooknjižnemu sodišču morajo državni organi pošiljati odločbe o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarnih pravic na nepremičninah.

Zemljiškooknjižni predlog se da v vložišče, kjer se zabeležijo dan, ura in minuta prispelosti predloga, priloge k predlogu in taksa. Predlog se mora vpisati v Dn vpisnik, kjer dobi zaporedno številko v tekočem letu glede ure prispelosti v vložišče. Podati se morajo podatki v predlogu sklepa.

Zemljiškooknjižni predlog se vloži na posebnem obrazcu in mora obsegati:

1. navedbo sodišča
2. podatke o predlagatelju in njegovem morebitnem zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenцу, ki jih mora obsegati vsak predlog v nepravdnem postopku,
3. oznako predmeta predloga z identifikacijskim znakom nepremičnine, na katero se nanaša, in vrsto vpisa, ki se predlaga,
4. navedbo listin, ki so podlaga za zahtevani vpis,
5. določen zahtevek za vpis z navedbo identifikacijskega znaka nepremičnine, pri kateri naj se vpis opravi, ter vrste in vsebine vpisa, ki se s predlogom zahteva,
6. podpis vlagatelja. (140. člen ZZK-1)

V primeru da obrazec za določen vpis ne obstaja, se vlogo vloži pisno, ki je označena kot zemljiškoknjižna vloga. V enem samem predlogu se lahko zahteva vpis več pravic, vendar v primeru, če vsi ti vpisi temeljijo na eni listini. Predlogu je potrebno priložiti prepisane listine v izvorniku ali kot overjen prepis.

V list glavne knjige se zabeleži plomba, kjer bo vpisan predlog.

V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižnega predloga zemljiškoknjižno sodišče preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu:

1. ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba,
2. ali je predlog v skladu z drugim odstavkom 139. člena ZZK-1,
3. ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati,
4. ali so predlogu priložene listine, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis, in druge listine, ki mu morajo biti priložene,
5. ali je predlogu priložen dokaz o plačilu sodne takse,
6. ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje. (146. člen ZZK-1)

Če navedeni pogoji za odločanje niso izpolnjene in gre za pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti, zemljiškoknjižno sodišče predlagatelju s sklepom naloži, da predlog dopolni oziroma popravi ter določi rok za popravilo oziroma dopolnitev. Če predlagatelj v določenem roku predloga ne popravi oziroma ne dopolni, zemljiškoknjižno sodišče predlog zavrže.

Pri samem vpisu zemljiškoknjižno sodišče po uradni dolžnosti pazi na ničnost pravnega posla, torej na to, ali je pogodba sploh veljavna in dovoljena. O vpisu v zemljiško knjigo odloča zemljiškoknjižni referent s sklepom. Če pa je vpis pravice dovoljen, potem se sklep o dovolitvi pošlje:

- predlagatelju;
- drugim osebam, na katere se vpis nanaša;

Proti sklepu, s katerim je referent odločil o predlaganem vpisu v zemljiško knjigo, je dovoljeno pravno sredstvo (ugovor), ki ga je treba vložiti v roku 8 dni od vročitve sklepa. Zoper sklep sodnika sodišča prve stopnje (torej sklep, s katerim je bilo odločeno o ugovoru) ima udeleženec postopka pravico do pritožbe, ki jo mora vložiti v roku 15 dni po vročitvi

pritožbe. Pritožbo je mogoče vložiti zaradi vseh nepravilnosti, zaradi katerih sodišče ne bi smelo sprejeti izpodbijanega sklepa. Vložena pritožba se zaznamuje v zemljiški knjigi, predvsem zaradi varnosti pravnega prometa z nepremičninami. S tem vpisom so tretje osebe, ki želijo pridobiti določene pravice na tej nepremičnini obveščene o postopku, ki poteka. O pritožbi odloča drugostopenjsko sodišče (višje sodišče) in sicer lahko zavrže pritožbo, jo zavrne ali pa pritožbi ugodi. S tem je postopek tudi končan, saj zakon ne dovoljuje nobenih drugih pravnih sredstev kot so revizija, obnova ali vrnitev v prejšnje stanje.

Na vseh okrajnih sodiščih in preko spleta je mogoč vpogled v zemljiško knjigo. Za overovljen izpisek je treba plačati določeno denarno nadomestilo.

3.6 Elektronska zemljiška knjiga

Pravno podlago za informatizacijo zemljiške knjige daje v svojih določbah zakon o zemljiški knjigi, ki določa, da se zemljiška knjiga lahko vodi tudi z uporabo računalniške tehnologije. Projekt informatizacije zemljiške knjige se je pričel že leta 1994. V prvi fazi je bil namenjen izboljšanju notranjega poslovanja, v nadaljevanju pa tudi uporabnikom glede vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo kot tudi glede povezljivosti z njo. Leta 1997 se je pričel razvoj programske aplikacije za vodenje elektronske zemljiške knjige (programiranje servisov, posebnih računalniških programov, ki naj bi omogočili prenos podatkov iz delovnih postaj v bazepodatkov ipd). Programska aplikacija je bila končana spomladi 1999. Nato je bilo potrebno opraviti testiranje sistema in usposobiti zemljiškooknjižne referenta za uporabo računalniških programov. V začetku leta 2000 se je pričelo uvajanje elektronske zemljiške knjige na vseh slovenskih okrajnih sodiščih, razen v Cerknici. (diplomska naloga, Poglajen Z) Od 27.5.2004 je mogoč dostop do zemljiške knjige tudi po elektronski poti prek uporabniškega predala

Podatki elektronske zemljiške knjige se vpisujejo v glavno knjigo pri vsakem zemljiškooknjižnem sodišču, shranjujejo pa se v centralni informatizirani bazi zemljiške knjige Republike Slovenije. Poleg tega se po zakonu vpisi v glavni knjigi zemljiške knjige povezujejo z računalniško vodenimi podatki iz zemljiškega katastra.

Leta 2004 je začel veljati Pravilnik o elektronskem dostopu informatizirane glavne knjige, ki ureja način elektronskega dostopa tehnične pogoje priključitve, nadomestilo za uporabo informatizirane glavne knjige, pooblastilo za izdajanje rednih izpiskov, pomoč pri uporabi, nadzor nad uporabo informatizirane glavne knjige. Dostop do informatizirane glavne knjige je mogoč z vpogledom na vseh okrajnih sodiščih in pri drugih državnih organih, ki imajo za to ustrezno opremo ali pa preko spleta. Na okrajnih sodiščih so nameščeni osebni računalniki, ki vsem zainteresiranim omogočajo vpogled v zemljiško knjigo. Njihova uporaba in sam vpogled so brezplačni. V glavno knjigo je mogoče pogledati tudi preko spleta. Osnovni pogoj je elektronski poštni predal, ki je odprt na spletnem strežniku na območju Slovenije. Plačljivi vpogledi so mogoči tudi preko spletnega portala Vrhovnega sodišča.

Podatki pridobljeni z vpogledom na okrajnih sodiščih ali preko oddaljenega dostopa ne veljajo kot overjeni izpisek iz zemljiške knjige. V elektronski obliki je mogoče posredovati zahtevo za overjen izpisek iz zemljiške knjige. To je mogoče storiti prek vpoglednega računalnika na okrajnem sodišču ali preko oddaljenega dostopa. Zemljiškoknjižno sodišče je dolžno poslati overjen izpisek po pošti najkasneje naslednji delovni dan po prejemu zahteve. Za izpisek se plača ustrezna sodna taksa. (<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=25&lev3=706>)

Načina za elektronski dostop do podatkov sta oddeljeni elektronski dostop in elektronska zahteva za overjen izpisek. Oddaljeni elektronski dostop je dostop do podatkov, vpisanih v glavni knjigi zemljiške knjige, prek internet dostopa. Podatki pridobljeni, prek vpogleda, nimajo značaja overjenega izpiska iz zemljiške knjige. Elektronska zahteva za overjeni izpisek je zahteva, poslana v elektronski obliki, da zemljiškoknjižno sodišče izda redni ali zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige in ga pošlje po pošti osebi, ki ga je zahtevala. Vpoglede in naročila overjenih izpiskov lahko oddajamo samo od 6h do 23h vsak delovni dan in ob sobotah. V času od 23h do 6h ter ob nedeljah je sistem zaprt zaradi vzdrževanja. (http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal?_nfpb=true&_pageLabel=izpiski)

4 ETAŽNA LASTNINA

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

Stvarno pravni zakonik od leta 2002 ureja etažno lastnino in velja tudi za nestanovanjske stavbe. Za lastninska in druga stvarnopravna razmerja na posameznem delu se uporabljajo pravila, ki veljajo za nepremičnine.

Stanovanje kakor tudi nestanovanjski prostor sta lahko predmet etažne lastnine. Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so ti prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi. Bistvena značilnost stanovanja je torej funkcionalna celota prostorov. Na tej celoti prostorov, gre v bistvu za del večstanovanjske hiše, ima lastnik etažno lastnino. K etažni lastnini je potrebno prišteti še solastnino na skupnih prostorih in napravah. Večstanovanjska stavba namreč ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo hiši kot celoti.

Skupne prostore predstavljajo stopnišča, hodniki, podstrešje, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, kolesarnice, delavnice za hišnika, prostori za odlaganje smeti in drugi prostori, ki služijo večstanovanjski stavbi.

K skupnim delom in napravam večstanovanjske stavbe spadajo gradbeni elementi, ki zagotavljajo obstoj zgradbe kot celote, temelji, nosilni zidovi, stropi, fasada, streha, dimniki, svetlobni jaški, dvigala, električna, plinska, kanalizacijska, vodovodna in telefonska napeljava.

Posamezen del stavbe se šteje za skupni del večstanovanjske stavbe samo, če je funkcionalno namenjen stavbi kot celoti. Nobena stavba ne more nastati in obstajati brez zemljišča.

Funkcionalno zemljišče stavbe je del zemljišča, ki je neposredno namenjeno uporabi večstanovanjske stavbe. Predstavlja zemljišče brez katerega stavba ne more delovati, kot so na primer dostopne poti in dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro in počitek, ...

4.1 Nastanek etažne lastnine

Za nastanek morajo biti izpolnjeni fizični pogoji v zgradbi. To pomeni samostojnost posameznega dela zgradbe in dostop do posameznih delov zgolj z uporabo skupnih delov. Zemljišče samo je nujen skupni del.

Etažna lastnina nastane s pravnim poslom – pogodbo. Največkrat gre za pogodbo med solastniki zemljišča, kjer stoji večstanovanjska stavba. Vsi solastniki morajo skleniti pogodbo o oblikovanju etažne lastnine, ki obsega izjavo vseh, da želijo preoblikovati solastnino v etažno lastnino. Pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki in vsebuje zemljiškoknjižne podatke o nepremičnini ter vsi podpisi solastnikov morajo biti notarsko overjeni. Ta pogodba je pravna podlaga za zemljiško knjižni vpis. Za etažno lastnino je potrebno določiti posamezne dele stavbe, skupne prostore in skupne dele, določi se solastniški delež na skupnih prostorih. Od slednjega je namreč odvisno kako bodo razporejeni stroški vzdrževanja. Etažno lastnino lahko oblikuje tudi posameznik, navadno investitor nove zgradbe. Etažna lastnina mu omogoča lažjo prodajo posameznih delov stavbe – stanovanja ali poslovnih prostorov.

4.2 Razlika med etažno lastnino in solastnino

Solastnina je primarni lastninski odnos več oseb na isti stvari, kar pomeni, da ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari, pri čemer ima vsak izmed solastnikov na nerazdeljeni stvari idealni delež. Idealni delež ni nujno zunanje razpoznaven, izrazi se z ulomkom ali procentom. V primeru, da deleži niso določeni, velja da so vsi enaki.

Etažna lastnina predstavlja razmerje, ko je oseba lastnik dela večstanovanjske zgradbe. Etažni lastnik je lastnik na zaključeni funkcionalni celoti in je tako upravičen do njene uporabe.

Lastnik lahko brez soglasij ostalih etažnih lastnikov izvaja spremembe na svojem delu, če to ne pomeni poslabšanja ali večjega posega v drug del nepremičnine.

Na delih večstanovanjske stavbe, ki jih uporabljajo vsi stanovalci, se določi solastniški delež sorazmerno z velikostjo stanovanja v primerjavi s celotno večstanovanjsko stavbo.

4.3 Učinek etažne lastnine

Na posameznem delu stavbe se z etažno lastnino pridobi lastnost samostojne stvari, na kateri se lastninska pravica prosto prenaša, na njej lahko nastane solastnina ali pa se postavi pod hipoteko, ... S tem ko nekdo postane etažni lastnik določenega dela stavbe, postane tudi solastnik skupnih prostorov. Pri prenosu lastninske pravice stanovanja se prenese tudi solastninska pravica na skupnih delih stavbe. Torej je pri prodaji potrebno oba dela obravnavati kot celoto, saj brez uporabe skupnih prostorov ni mogoče uporabljati prostorov, ki so predmet etažne lastnine. Zakon o zemljiški knjigi določa, da se solastnina na skupnih delih v večstanovanjskih stavbah in na funkcionalnih zemljiščih vpiše v korist vsakokratnih etažnih lastnikov. Torej pomeni, da solastnine ni mogoče posebej prenesti in je tudi ni mogoče fizično deliti, zato ima možnost te prostore uporabljati vsak etažni lastnik.

Pri pravici uporabe se pojavijo tudi nastali stroški, ki si jih delijo solastniki, glede na idealen delež oziroma se lahko solastniki dogovorijo drugače, če kakšen del spada samo k posameznim delom stanovanja. Pri lastništvu zemljišča je lastninsko razmerje fiksno. Vsa razmerja, ki se nanašajo na etažne lastnike, se urejajo s pogodbo o upravljanju.

4.4 Vpis etažne lastnine

Vpis večstanovanjskih objektov v kataster stavb nastane na podlagi izdelanega elaborata katastra stavb in vloge vložene na geodetsko upravo, ki izda sklep o vpisu stavbe v kataster stavb. Sklep o vpisu stavbe v kataster stavb se vroči vlagatelju zahteve za vpis in lastniku stavbe ali dela stavbe, ter obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo.

Na podlagi sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb in overjenega akta o oblikovanju etažne lastnine ali pogodbe o medsebojnih razmerjih ali sporazuma o oblikovanju etažne lastnine se izdelata zemljiško knjižni predlog za vpis etažne lastnine na večstanovanjskem objektu, ki je sestavljen iz vpisa stavbe in posameznih delov stavbe in vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe (priloga D: Zemljiškoknjižni predlog).

Glavni element vpisa v zemljiško knjigo je vložek za vpis etažne lastnine. Sestavljen je iz osnovnega vložka in tolikšnega števila podvložkov, kolikor je posameznih delov v etažni lastnini. V evidenčni list A osnovnega vložka se vpišejo zemljiške parcele, ki so skupni deli objekta v etažni lastnini. Skupni prostori in naprave, hišniško stanovanje se vpišejo v poseben podvložek, ki se odpre pri vložku. V evidenčni list B osnovnega vložka se nujno vpiše solastnina vsakokratnih etažnih lastnikov. Pri številki vložka, ki je navadno enako številki dela etažne lastnine se piše delež vsakega etažnega lastnika in ne ime lastnika. To omogoča, da se pri prenosu lastninske pravice na posameznem delu večstanovanjske stavbe ne spreminja vpis v osnovni vložek, pač pa le vpis v podvložku. Vpisi v osnovnem vložku so dokaj stabilni, saj se spremenijo le zaradi drugačne delitve skupnih prostorov.

Bolj pomembni so podvložki, saj je v njih zapisano lastništvo posameznih delov stavbe. Podvložki so dodatek osnovnemu vložku in se vpisujejo v posebne zvezke. Število podvložkov je odvisno od števila samostojnih enot v stavbi. Podvložek se odpre za vsak samostojen del v stavbi in za tiste skupne prostore, na katerih lastninsko stanje ni enako tistemu iz osnovnega vložka. Pri podvložkih za posamezne dele stavb se vpiše lastninska pravica kot pri običajnih vložkih, torej kot lastnina, solastnina ali skupna lastnina.

V evidenčni list C osnovnega vložka se lahko vpiše služnostna pravica in zaznamba pravnih dejstev.

5 SOLASTNINA

O solastnini govorimo, kadar si dve ali več oseb lasti isto stvar, npr. istega zemljišča, istega stanovanja ipd., pri čemer ima vsak izmed solastnikov na nerazdeljeni stvari idealni delež. Idealni delež ni nujno zunanje razpoznaven, izrazi se z ulomkom ali procentom. Kadar deleži niso določeni, velja, da so deleži enaki. Solastnina nastane s pravnim poslom, dedovanjem in sodno odločbo.

5.1 Pravice in dolžnosti

Solastniki so dolžni kriti bremena stvari v sorazmerju z idealnimi deleži in so upravičeni, da v skladu s svojim deležem izvršujejo posest, stvar uporabljajo in uživajo njene plodove ter sodelujejo pri odločanju glede upravljanja stvari. Pri poslih rednega upravljanja odločajo z navadno večino po idealnih deležih. Ob nujnih poslih lahko zainteresirani lastnik kljub glasovanju ostalih solastnikov zahteva nadomestno odločanje sodišča. Posli, ki posegajo redno upravljanje, ne omogočajo nadomestnega odločanja sodišča. Kako s celotno stvarjo razpolagati, zahteva soglasje vseh solastnikov. Vsak od solastnikov prosto razpolaga s svojim solastniškim deležem, ne da bi za to potreboval soglasje ostalih solastnikov. To pomeni, da lahko svoj solastniški delež proda, odda v najem, zastavi, ipd., ne da bi moral za to poprej pridobiti dovoljenje ostalih solastnikov. Razpolaganje z idealnim deležem je torej prosto in ima le obligacijske posledice. Edino pri prodaji solastniškega deleža na nepremičnini imajo ostali solastniki predkupno pravico, kar pomeni, da imajo ob enakih prodajnih pogojih prednost pri nakupu deleža, ki se prodaja, pred vsemi ostalimi osebami, ki niso solastniki.

5.2 Delitev solastnine

Solastnik lahko ob vsakem času zahteva delitev stvari. Delitev lahko poteka sporazumno v primeru nestrinjanja pa delitev opravi sodišče. Sodišče ima moč odložiti delitev ob zainteresiranem solastniku, ob enakem pogoju lahko stvar dodeli enem od solastnikov, ki je dolžan v določenem roku izplačati ostale od vrednosti, kot jo oceni sodišče. Solastniku

jamčijo za napake na stvari tistemu, ki dobi stvar. Solastniki imajo do pridobitve izkopička od idealnega deleža tudi zakoniti zastavno pravico, pravico imajo tudi stvar pridržati do izplačila. Pri naravni (fizični) delitvi stvari vsak izmed solastnikov pridobi v naravi tisti del stvari, za katerega se izkaže upravičen interes. Pri civilni delitvi pa se stvar proda in izkopiček razdeli med solastnike po idealnih deležih. Do te delitve pride v primeru, če fizična delitev ni možna oziroma bi na stvari povzročila preveliko škodo stvari.

6 STAVBNA PRAVICA

Stavba zgrajena na zemljišču je del zemljiške parcele in ima pravno gledano enako usoda kot zemljišče, kar pomeni, da je lahko lastnik zemljišča tudi lastnik stavbe oziroma na stavbi ne more samostojno potekati pravni promet, pri čemer se ne spremeni tudi lastništvo zemljišča. Po načelu *superficies solo cedit* je vse, kar je trajno spojeno ali je trajno na, nad ali pod nepremičnino zgrajeno, sestavina zemljišča, razen če zakon določa drugače (8. člen SPZ)

Stvarnopravni zakonik (SPZ) stavbno pravico označuje kot omejeno stvarno pravico na tujem zemljišču imeti v lasti zgrajeno stavbo na, nad ali pod nepremičnino oziroma da jo zgradi. Z ustanovitvijo stavbne pravice imetnik le-te postane lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnica zemljišča. Pomen ustanovitve stavbne pravice je v tem, da se pravno loči zgradba od zemljišča in s tem omogoča različno lastništvo stavbe in zemljišča. Stavbna pravica je izjema načela specialnosti (7. člen SPZ), saj se stavba, ki je sestavina zemljišča, v pravnem smislu osamosvoji. V času trajanja stavbne pravice stavba ni sestavina zemljišča pač pa sestavni del stavbne pravice in stavba se ne osamosvoji od svoje nepremičninske podlage in ne preide v prečiščinski pravni režim. Za prenos stavbne pravice se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah. Stavbna pravica je specifična stvarna pravica saj ne sme trajati več kot devetindevetdeset let (drugi odstavek 256. člena SPZ) ter je prenosljiva, torej jo je možno prenesti na druge osebe s pravnim poslom, dedovanjem,... Po prenehanju postane zgradba lastniško sestavina zemljišča.

Po vsebini je stavbna pravica podobna stvarni služnosti. Stvarna služnost pomeni uporabljati tujo stvar in je pravica vsakokratnega lastnika drugega (gospodujočega) zemljišča. Pri stavbni pravici pa je pravica uporabe imetnika, ki je lahko fizična ali pravna oseba. Od osebne služnosti se stavbna pravica razlikuje v tem, da je prenosljiva in podedljiva ter ni strogo vezana na imetnika (tretji odstavek 256. člena SPZ).

Lastnik zemljišča, na katerem je vpisana stavbna pravica, razpolaga s preostalim zemljiščem glede na to, kje je stavba zgrajena. Če stavbna pravica zajema stavbo, ki je zgrajena na

zemljišču, potem je poseg v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča popoln in ostane lastniku zemljišče le gola lastninska pravica. Pri velikih zemljiščih, lahko stavbno pravico omeji le na del zemljišča, preostali del pa uporablja sam ali na njem ustanovi stvarno ali obligacijsko pravico v korist ene ali več tretjih oseb. Tako se lahko na istem zemljišču ustanovi več horizontalnih ali vertikalno "paralelnih" stavbnih pravic. Tu je pomembno, da so prostorske meje izvrševanja posamezne stavbne pravice v pogodbi o ustanovitvi in v zemljiškooknjžnem dovolilu dovolj natančno opredeljene, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Stavba navadno ne zajame celotnega zemljišča, zato ima imetnik stavbne pravice na nezazidanem delu položaj užitkarja (prvi odstavek 259. člena SPZ), predvsem na tistem delu, ki je potreben za nemoteno uživanje lastnine zgradbe (npr. parkirišče, dovoz) oziroma ki je z zgradbo vsebinsko povezan (npr. vinograd, sadovnjak).

Stavbna pravica je omejena na zgradbe in se ustanovi v korist ene ali več fizičnih ali pravnih oseb. Pri več imetnikih stavbne pravice na eni stavbi je smiselno uporabljati pravila o solastnini oziroma skupni lastnini. Ustanovi se lahko tudi lastniška stavbna pravica, ki se ustanovi v korist lastnika zemljišča. To je smiselno takrat, ko hoče lastnik zemljišča povsem samostojno oblikovati vsebino stavbne pravice in jo potem odsvojiti. Kot primer je lahko, ko lastnik zemljišča zgradi ali ima namen zgraditi stavbo, na kateri se bo oblikovala etažna lastnina. Če bi razdelil svojo lastninsko pravico v etažno lastnino, bi z odsvojitvijo vseh posameznih delov izgubil vse svoje pravice na celotnem zemljišču. V primeru, da najprej ustanovi lastniško stavbno pravico, jo preoblikuje v etažno lastnino in na koncu mu ostane lastninska pravica na zemljišču, renta v obliki nadomestila za stavbno pravico in pričakovalna pravica glede ponovne pridobitve lastninske pravice na stavbi po prenehanju stavbne pravice. Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega (zavezovalnega) pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškooknjžno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo (kot razpolagalni pravni posel). Pri nastanku gre za tipične predpostavke, potrebne za pravnoposlovni nastanek stvarnih pravic in je potrebno upoštevati splošna pravila o nastanku stvarnih pravic na nepremičninah.

6.1 Vpisovanje stavbe pravice v zemljiško knjigo

Stavbna pravica je omejena stvarna pravica na nepremičnini tako, da je za njen nastanek, prenos, obremenitev, spremembo ali prenehanje potreben vpis v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjižni vpis se izvede po pravilih SPZ, ZZK-1 in Pravilniku o zemljiškoknjižnih vpisih.

6.1.1 Pridobitev stavbne pravice

Stavbna pravica na nepremičninah nastane na podlagi pravnega posla oziroma na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice je pogodba med lastnikom zemljišča in bodočim imetnikom stavbne pravice ter mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, na kateri se ustanavlja stavbna pravica, natančen opis vsebine stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine. Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

Lastniška stavbna pravica nastane na podlagi enostranskega pravnega posla lastnika nepremičnine. Stavbna pravica se lahko ustanovi tudi na podlagi oporočnega razpolaganja. Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo ima vedno konstitutiven učinek, ker nastane na pravnoposlovni podlagi.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice je zavezovalni pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, ki je pravni naslov za ustanovitev stavbne pravice. Poleg veljavnega pravnega naslova je potreben vpis v zemljiško knjigo, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem mora biti overjen podpis lastnika nepremičnine, ki se bo obremenila (prvi odstavek 256. člena SPZ). Lastnik nepremičnine mora biti razpolagalno sposoben, kar pomeni, da ne sme biti v stečajnem postopku, niti ne sme glede nepremičnine veljati absolutno učinkujoča obremenitev.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora biti v skladu z 52. členom obligacijskega zakonika (OZ) sklenjena v pisni obliki. Minimalno vsebino pogodbe določa drugi odstavek 257. člena SPZ.

Pomembno je natančno določiti vsebino stavbne pravice, ki je splošno določena s pravico zgraditi oziroma imeti stavbo na tujem zemljišču. Lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice se morata dogovoriti o obsegu omejitve uporabe zemljišča s strani lastnika in pogojih glede gradnje stavbe na zemljišču. V tem pogledu je stavbna pravica podobna stvarni služnosti. Natančen opis stavbne pravice je pomembna zlasti za lastnika zemljišča, da bodo upravičenja imetnika stavbne pravice čimbolj natančno opisana oziroma da so prostorske meje natančno določene. Izvrševanje stavbne pravice prek njenega obsega pomeni kršitev, zaradi katere lahko lastnik nepremičnine s tožbo zahteva, da sodišče odloči o predčasem prenehanju stavbne pravice.

Pogodbeni stranki morata v pogodbi navesti tudi čas trajanja, pri čemer sta vezani na kogentno določbo drugega odstavka 256. člena SPZ in ne more trajati več kot 99 let, lahko pa je določen krajši čas trajanja stavbne pravice.

Bistvena sestavina pogodbe je tudi določitev nadomestila, ki ga plačuje imetnik stavbne pravice lastniku zemljišča. Za lastnika pomeni nadomestilo plačilo za omejitev lastninske pravice, z vidika imetnika stavbne pravice pa predstavlja odmeno za plačilo uporabo tuje nepremičnine. Glede določitve višine nadomestila, načina plačevanja in zapadlosti plačila velja popolna pogodbeno svoboda. Stavbna pravica je lahko tudi neodplačna in se zato stranki dogovorita za nadomestilo v obliki drugih koristi oziroma ugodnosti za lastnika zemljišča. Nadomestilo plačuje vsakokratni imetnik stavbne pravice lastniku zemljišča oziroma neplačevanje ja lahko razlog za predčasno prenehanje stavbne pravice.

Kadar je stavba zgrajena nad ali pod zemljiščem imata lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice več možnosti za pogodbeno ureditev medsebojnega pravnega razmerja. Lastnik zemljišča lahko popolnoma prenese upravičenje rabe zemljišča ali pa si pridrži določeno upravičenje rabe zemljišča nad ali pod zgradbo.

Pogodba ne sme vsebovati razveznega pogoja (tretji odstavek 257. člena SPZ), lahko pa vsebuje odložni pogoj, s katerim se obveznost ustanoviti stavbno pravico odloži do uresničitve nekega negotovega dogodka v bodočnosti.

V zemljiško knjigo se stavbna pravica vpisuje na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo (40. člen ZZK-1). Listina, ki mora imeti veljaven pravni temelj, mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo lastnika nepremičnine, ki se obremenjuje. Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko vsebovano v listini o pravnem temelju (pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice) ali posebni listini.

Primer zemljiškoknjižnega dovolila v pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice: » ... EMŠO ..., stan ..., izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini parc. št. ..., vpisani v z.k. vložku št. ..., k.o. ..., vpiše stavbna pravica, ki se izvršuje ..., v korist in na ime: ..., EMŠO ..., stav ...«

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, zemljiškoknjižnega dovolila in datuma vpisa v zemljiško knjigo nastane stavbna pravica. Stavbna pravica se vpiše tako, da se zanjo odpre poseben zemljiškoknjižni vložek, v katerega se vpiše imetnik stavbne pravice in poočiti zemljiška parcela na kateri obstaja stavbna pravica (prvi odstavek 185. člena ZZK-1). Stavbna pravica se označi z navedbo številke obremenjene parcele in oznake SP (npr. 500/3.SP). V primeru, da je na zemljiški parceli že zgrajena stavba, se stavba vpiše v vložek za vpis stavbne pravice. Pri vpisu stavbne pravice je potrebno navesti natančen opis vsebine stavbne pravice oziroma navesti mesto v listini, kje se podroben opis vsebine nahaja. Navesti je potrebno datum prenehanja stavbne pravice, pri čemer se dogovorjena doba šteje od vpisa pravice v zemljiško knjigo.

Kadar se stavbna pravica ustanovi v korist fizične osebe je potrebno v zemljiško knjigo napisati ime in priimek, EMŠO in naslov stalnega prebivališča (24. člen ZZK-1), pri ustanovitvi stavbne pravice za pravno osebo pa se vpiše firma oziroma ime, sedež, naslov in matična številka pravne osebe. Če je imetnikov stavbne pravice več, je potrebno navesti idealne deleže v obliki ulomka.

Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo se predlaga na obrazcu PRID0 (Priloga A) in PRID7(Priloga B)

6.1.2 Prenos stavbne pravice

Stavbna pravica je prenosljiva, zato se lahko prenaša samo v mejah v katerih je bila ustanovljena. Prenos stavbne pravice ne povzroči prenehanja roka, za katerega je bila ustanovljena. Za prenos stavbne pravice se uporabljajo določila SPZ o prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Prodaja stavbne pravice se ne razlikuje od prodaje nepremičnine, predvsem pa morata stranki paziti, da se stavbna pravica prenaša samo v tistem delu, za katerega je bila ustanovljena. Pri prodaji stavbne pravice se morata stranki dogovoriti od kdaj kupec prevzame obveznosti plačevanja nadomestila lastniku nepremičnine. Potrebno je upoštevati tudi predkupno pravico solastnika nepremičnine oziroma pri etažni lastnini, imajo predkupno pravico drugi etažni lastniki.

Pri prenosu stavbne pravice v zemljiško knjigo se velja držati pravil kot pri prenosu lastninskih pravic na nepremičnini. Paziti je treba le pri indentifikaciji stavbne pravice, ki je v zemljiški knjigi vpisana v novem vložku. Prenos stavbne pravice se predlaga na obrazcu PRID0 in PRID7.

6.1.3 Obremenitve stavbne pravice

Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini obremenjeni s stavbno pravico, se lahko obremeni z omejenimi stvarnimi pravicami. Pri obremenitvi stavbne pravice veljajo enaka pravila kot pri obremenitvi ostalih nepremičnin in se obremeni ob upoštevanju vsebine in omejitve stavbne pravice.

6.1.4 Sprememba vsebine stavbne pravice

Zemljiškoknjižno pravo ne predvideva vpisa spremembe vsebine stavbne pravice. V primeru, da se želi razširiti ali zožiti stavbno pravico, je potrebno veljavno stavbno pravico izbrisati in

vknjižiti novo stavbno pravico, kar se lahko opravi z enim zemljiško knjižnim predlogom. Potrebno je imeti dovolilo lastnika stavbne pravice za izbris stavbne pravice in dovolilo zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine za vknjižbo nove stavbne pravice. Zemljiškoknjižni dovolili sta lahko vsebovani v pogodbi o spremembi stavbne pravice, kjer je pogodba o opustitvi obstoječe stavbne pravice in pogodbo o ustanovitvi nove stavbne pravice, ki mora imeti overjena podpisa obeh lastnikov. Sprememba vsebine stavbne pravice se predlaga na podlagi kombinacije obrazcev IZBR1 (Priloga C) in PRID0 ter IZBR1 in PRID7. Ob spremembi vsebine stavbne pravice se ustanovi nova stavbna pravica, za katero prične teči 99-letni rok oziroma lahko tudi krajši.

6.1.5 Preoblikovanje stavbne pravice v etažno lastnino

Na stavbi, ki je zgrajena na parceli, ki je obremenjena s stavbno pravico, se lahko oblikuje etažna lastnina. V etažno lastnino se ne razdeli stavba temveč lastninska pravica na stavbi. Kot pri ostalih nepremičninah, kjer se oblikuje etažna lastnina, je potreben akt o oblikovanju etažne lastnine, ki je lahko enostranski pravni posel imetnika stavbne pravice ali večstranski pravni posel vseh imetnikov stavbne pravice ali pravnomočna sodna odločba, izdana v nepravdnem postopku, ki nadomesti pravni posel vseh imetnikov stavbne pravice. Poleg podpisanega akta o oblikovanju etažne lastnine je potrebno zemljiškoknjižnemu dovolilu predložiti še odločbo Geodetske uprave o vpisu objekta in njegovih posameznih delov v kataster stavb.

6.1.6 Izbris stavbne pravice

Stavbna pravica preneha v naslednjih primerih:

- s pretekom časa, za katerega je bila ustanovljena
- na podlagi sporazuma o prenehanju med lastnikom obremenjene nepremičnine in imetnikom stavbne pravice
- z združitvijo lastninske pravice na obremenjeni nepremičnini in stavbne pravice v rokah istega subjekta
- s sodno odločbo zaradi kršitve od strani imetnika stavbne pravice

- z upravno odločbo (v primeru razlastitve).

Za prenehanje stavbne pravice je potreben izbris iz zemljiške knjige. Stavba po prenehanju stavbne pravice postane zopet sestavina nepremičnine.

Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris stavbne pravice se lahko zahteva po poteku časa, za katerega je bila stavbna pravica ustanovljena. Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju, ki ne sme biti v škodo tretji osebi. Če je na stavbni pravici ustanovljena zastavna pravica, je pogoj za veljavnost pogodbe pisna izjava zastavnega upnika, da s prenehanjem soglaša. Lastnik nepremičnine lahko zahteva s tožbo, da stavbna pravica preneha, če imetnik stavbne pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbno pravico preko dogovorjenega obsega. Sodišče ugotavlja za predčasno prenehanje in ob prenehanju stavbne pravice določi primerno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice.

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. Lastnik nepremičnine mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Glede na to, da je stavbna pravica knjižna pravica, jo je potrebno po prenehanju izbrisati iz zemljiške knjige. Pogojev za vknjižbo prenehanja stavbne pravice ni potrebno posebej dokazovati, če je razlog za prenehanje pretečen čas. Izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige se opravi z vknjižbo izbrisa. Pri pravnem poslovanju se izbris opravi na podlagi enostranskega razpolagalnega pravnega posla, ki je zemljiškknjižni dovolilo in ga mora opraviti imetnik stavbne pravice. Kadar ne gre za pravnoposlovno prenehanje zemljiškknjižno dovolilo ni potrebno. Izbris stavbne pravice se predlaga na splošnem obrazcu IZBR1 (Priloga C).

6.2 Razlogi za ustanovitev stavbne pravice

Ustanovitev stavbne pravice je primernejše, kadar nastopa v povezavi z javnim interesom oziroma druga prednost je hitrost ustanovitve stavbne pravice, kadar govorimo o ravnanju z nepremičninami v lasti države ali občin, saj je hitrejši postopek kot pri prodaji ali nakupu nepremičnin.

V primeru nepremičnin, ki so stvar javnega interesa, je ustanovitev stavbne pravice smotrnejša kot prodaja. Nepremičnine ne smejo imeti status javnega dobra, so pa z njim tesno povezane in omogočajo uporabo javnega dobrega. Taka zemljišča so lahko površine v mestnem jedru, na ali ob različnih športnih površinah, ob rekah in jezerih, ob parkih, ... Prodaja takih bi lahko onemogočila uporabo javnega dobrega.

Stavbna pravica se lahko ustvari v javno-zasebnem partnerstvu, ki je del pogodbenega oziroma statusnega partnerstva. Lokalna skupnost ima nadzor nad izvrševanjem stavbne pravice in lahko celo iztoži prenehanje stavbne pravice v primeru kršenja pogodbe.

Za ustanovitev stavbne pravice je značilna tudi hitrost sklepanja. Predvsem je to pomembno, pri investicijah, ki so vezane na časovne roke. Na primer, da želi občina kandidirati za določena sredstva za izgradnjo nekega objekta na tuji nepremičnini. Za pridobitev sredstev se mora izkazati z gradbenim dovoljenjem, za to pa potrebuje pravico gradnje. Ker mora nakup zemljišča odobrit občinski svet, je smotrnejše na nepremičnini ustanoviti stavbno pravico. Občina se zavaruje pred prodajo nepremičnine s predkupno pravico oziroma se lahko stranki dogovorita za prepoved odsvojitve in obremenitve v korist lokalne skupnosti. S tem lokalna skupnost pridobi čas za urejanje postopka za izvedbo nakupa, gradnja pa se lahko začne takoj po ustanovitvi stavbne pravice.

Vsaka ustanovitev stavbne pravice naj bo pod drobnogledom nadzornih organov, da ne pride do zlorabe predpisov o razpolaganju s stvarnim premoženjem države in občin.

6.2.1 Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču

Posebnost pravnoposlovnega razpolaganja nepremičnin v lasti države ali občin je vezanost države oziroma občine na javnapravna pravila zakona o javnih financah in predvsem uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin. Za ustanovitev stavbne pravice ni potrebno izvesti postopka z javnim razpisom. Za obremenjevanje državnih ali občinskih nepremičnin je potrebno pripraviti program upravljanja, pri čemer ni potrebno izvesti pripravljanih dejanj, ki se nanašajo na ocenjevanje nepremičnin oziroma je to potrebno storiti, če se izkaže za potrebno za izračun nadomestila za stavbno pravico glede na dogovorjeno dobo trajanja stavbne pravice. Pri ustanovitvi stavbne pravice je potrebno vsa medsebojna upravičenja natančno določiti in jo ustanoviti le v potrebnem obsegu, čimbolj racionalno in gospodarno. Stavbna pravica je lahko le odplačna.

Obremenitev nepremičnine se izvede z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo oziroma podjetjem.

Za ustanovitev stavbne pravice na državni ali občinski nepremičnini ni potreben postopek javne dražbe, javne ponudbe ali javnega zbiranja ponudb. Gre za razpolaganje s stvarnim premoženjem v smislu obremenitve nepremičnine, kar pa bistveno olajša postopek sklepanja neposredne pogodbe z bodočim imetnikom stavbne pravice.

Potencialno zasebni investitorji lahko dosežejo dober poslovni rezultat s časovno omejeno rabo državne ali občinske nepremičnine za uresničitev lastnine podjetniške ideje.

V prilogi H je dodan zemljiškoknjižni izpisek kot primer, kako je v zemljiški knjigi vpisana stavbna pravica podjetja, ki bo gradilo objekt na občinskem zemljišču.

7 KDAJ JE POTREBNO EVIDENTIRATI STAVBO

Stavbo moramo po zakonu o evidentiranju nepremičnin vpisati v tri evidence nepremičnin - v zemljiški kataster, v kataster stavb in v register nepremičnin (REN). Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v tridesetih dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. Če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del, mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb ob začetku uporabe stavbe ali dela stavbe oziroma pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi. V zemljiški kataster vpišemo stavbo na podlagi izdelanega elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in vloge za evidentiranje zemljišča pod stavbo, ki ga vloži vlagatelj na geodetsko upravo. Za kataster stavb je potrebno izdelati elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in podati vlogo za evidentiranje stavbe v kataster stavb. Za register nepremičnin lahko posredujejo nove in spremenjene podatke o nepremičninah in lastništvu z izpolnjenim vprašalnikom, ki ga lahko dobimo na vseh geodetskih pisarnah po Sloveniji.

Geodetska podjetja evidentirajo stavbe na podlagi zahteve lastnika nepremičnine, investitorja, imetnika stavbne pravice ali uporabnika stavbe.

Geodetsko podjetje, ki deluje v večini samo na področju treh občin, je s strani vlagateljev v času od 1.1. do 1.6.2008 sprejelo 34 vlog za evidentiranje stavbe, kar v odstotkih pomeni 17,9% vlog od vseh podanih vlog za obravnavo. Vloge navadno dajo sami lastniki stavb. Stavbe, ki jih želijo vpisati so enostanovanjske stavbe, zidanice ali gospodarska poslopja. Nove enostanovanjske stavbe vpisujejo z namenom pridobitve hišne številke, starejše enostanovanjske stavbe pa z namenom, da je stavba vpisana v evidence, zaradi drugih postopkov, ki jih vodi občina ali upravna enota (za adaptacijo objekta,...) ali zaradi pravnih poslov, ki se nanašajo na nepremičnino. Pravni posli sklenjeni za namen prodaje ali sklepanje pogodb za vpis solastnine na nepremičnini.

Od 34 vlog za evidentiranje stavbe je 20,6% podalo zaradi prodaje objekta, ki je bil zgrajen preteklo leto ali je zgrajen že nekaj časa vendar ni bil evidentiran. Z namenom pridobitve hišne številke na novo zgrajenih stavbah je podalo vlogo 35,3% vlagateljev in z namenom, da

je stavba vpisana v evidence, ker do sedaj še ni bila, je vlogo podalo 44,1% vlagateljev. Namreč obstaja še veliko stavb, katerim ni določeno zemljišče pod stavbo.

V 81.členu ZEN napisano do kdaj naj bi investitor gradnje stavbe vložil zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb oziroma jo evidentiral. To se do sedaj izvaja samo za stanovanjske stavbe, kateri lastniki rabijo prijaviti novo stalno prebivališče in za poslovne objekte, ki rabijo uporabno dovoljenje za stavbo. Za ostale objekte, katerih raba je nestanovanjska – kmetijska raba pa lastniki do sedaj še ne dajejo vlog za evidentiranje stavbe.

Po uveljavitvi zakona o določanju območij ter imenovanju in označevanju naselij, ulica in stavb (ZDOIONUS) pa se je močno povečalo število vlog za evidentiranje stavbe. V 27. členu ZDOIONUS je navedeno, da če stavba ni evidentirana v katastru stavb ali registru nepremičnin, mora vlagatelj poleg zahteve za določitev hišne številke vložiti še zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb oziroma izpolniti vprašalnik v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

8 EVIDENTIRANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE

Po končanih gradbenih delih mora v 30-ih dneh investitor vložiti zahtevo za evidentiranje stavbe v kataster stavb oziroma pred začetkom uporabe stavbe ali dela stavbe ali pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi.

V mojem primeru je investitor gradnje in lastnik zemljišča podjetje Elcom d.o.o., Litijska cesta 70, Ljubljana, ki je na parceli 34 v k.o. Štefan, zgradilo tri večstanovanjske objekte za prodajo privat lastnikom, v podjetju Geohit d.o.o Trebnje podal vlogo za določitev zemljišča pod stavbo ter v podjetju Arhitekta dal vlogo za izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.. Po končani gradnji je investitor oddal vlogo za določitev hišnih števil na Geodetsko pisarno v Trebnjem na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja. Geodetsko podjetje je izdelalo enoten elaborat za ureditev meje, parcelacijo parcele, spremembo vrste rabe, katastrske kulture in razreda na parceli in določitev zemljišča pod stavbo.

Podjetje Geohit d.o.o. Trebnje je opravilo parcelacijo na podlagi projektne dokumentacije za stavbe, kjer je bilo določeno kolikšen del zemljišča pripada posamezni stavbi, zemljišče pod stavbo je določilo kot vrsto rabe na parceli in ne kot samostojno parcelo ter preostali del na novo nastali parceli iz kulture travnik 3 spremenilo v katastrske kulture parkirišče, dvorišče in zelenico. Za izdelavo elaborata je bilo potrebno poslati plombo na geodetsko upravo za nove parcelne številke, nove zemljiškokatastrske točke in poslati Gauss-Krugerjeve koordinate centroida stavbe, za določitev novih števil stavbe. Pri elaboratu katastra stavb je bilo pomembno določiti še dele stavb.

Elaborat s številko 75/2007 je vseboval naslovno stran (slika 10), zapisnik, skico (Priloga D), preglednico z vsebino o površini novo nastalih parcel, zemljišča pod stavbo ter ostalih kultur (Slika 11) in prikaz sprememb (slika 12), ki so nastale na parceli.

GEOHIT – geodetske storitve d.o.o. Trebnje
Rimska cesta 10a, 8210 Trebnje
Številka geodetskega podjetja: 0115

Vrsta geodetske storitve:

**UREDITEV MEJE
PARCELACIJA
VPIS ZEMLJIŠČA POD STAVBO
SPREMEMBA VRSTE RABE, KULTURE IN RAZREDA**

Naročnik: **ELCOM D.O.O., LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA**

Katastrska občina: **1424 - ŠTEFAN**

Parcele v postopku: **34**

Oznaka geodetske storitve: **75/2007**

Številka rezervacija: **90096-7**

Vsebina:

1. Zapisnik
2. Skica
3. Prikaz sprememb
4. Določitev površin parcele in zemljišča pod stavbo

Geodet: **Jože Udovč**, geodetska izkaznica števil. **46401**

Odgovorni geodet: **Jože Udovč**, geodetska izkaznica števil. **46401**

Datum: _____

Podpis: _____

Podatki posredovani na geodetsko upravo po elektronski pošti: NE

Slika 10: Naslovna stran elaborata št. 75/2007

DOLOČITEV POVRŠIN PARCELE IN ZEMLJIŠČA POD STAVBO

ŠT. VLOGE: 75/2007

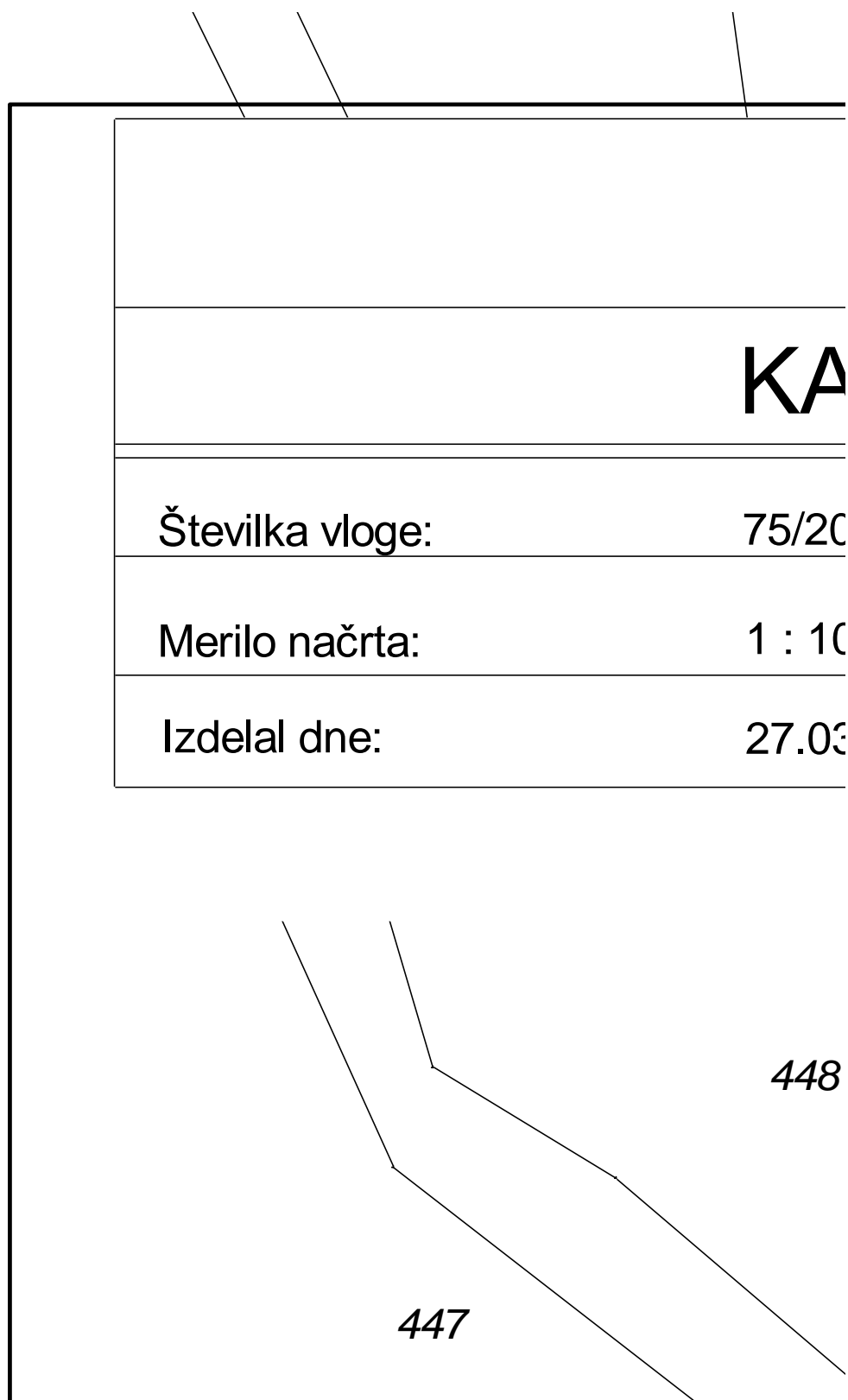
K.O. : 1424 - ŠTEFAN

DOSEDANJE STANJE			NOVO STANJE					Opombe
Št. parcele	Površina		Kultura	Št. parcele	Končna površina		Kultura	
	ha	a	m2		ha	a	m2	
34	24	12	tr.3	34/1	1	61	zem.p.st.	iz koordinat
	24	12		34/1		10	zem.p.st.	
				34/1		46	par.	iz koordinat
				34/1		51	par.	iz koordinat
				34/1	2	34	dv.	iz koordinat
				34/1	3	63	zel.	iz koordinat
				Σ_1	8	65		parcela 34/1 meri cela iz koordinat 865m ²
				34/2	1	61	zem.p.st.	iz koordinat
				34/2		10	zem.p.st.	iz koordinat
				34/2		62	par.	iz koordinat
				34/2		51	par.	iz koordinat
				34/2	1	95	dv.	iz koordinat
				34/2	3	22	zel.	iz koordinat
				Σ_2	8	01		parcela 34/2 meri cela iz koordinat 801m ²
				34/3	1	61	zem.p.st.	iz koordinat
				34/3		10	zem.p.st.	iz koordinat
				34/3		78	par.	iz koordinat
				34/3		47	par.	iz koordinat
				34/3	2	03	dv.	iz koordinat
				34/3	2	98	zel.	iz koordinat
				Σ_3	7	97		parcela 34/3 meri cela iz koordinat 797m ²
				Σ_1	8	65		
				Σ_2	8	01		
				Σ_3	7	97		
					24	63		
					24	12		
						+ 51	razlika	

Računal: TANJA ŠIŠKO

dne: 27.03.2007

Slika 11: Določitev površine parcele in zemljišča pod stavbo za elaborat št. 75/2007



Slika 12: Prikaz sprememb za elaborat št. 75/2007

Podjetje Arhitekta Lipičar & Colja k.d. je izdelalo elaborat za kataster stavb na obrazcih K-0 (Slika13), K-1 (Slika14), K-2 (Slika 15), K-3N (Slika 16 in Slika 17) in K-3P (Slika18, Slika 19 in Slika 20), zapisnik (Priloga E) in izpolnilo vprašalnik o stavbi - stanovanjski stavbi (Priloga F) in o posameznih delih stavb - 7 delov (Priloga G)

Prva stran elaborata

Obrazec K-0

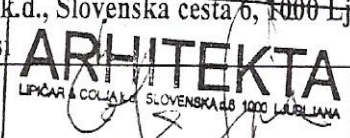
Elaborat za vpis podatkov v kataster stavb

Ime katastrske občine	Štefan
Šifra katastrske občine	1424
Identifikacijska številka stavbe	1470

Vrsta elaborata	Prvi vpis stavbe
-----------------	------------------

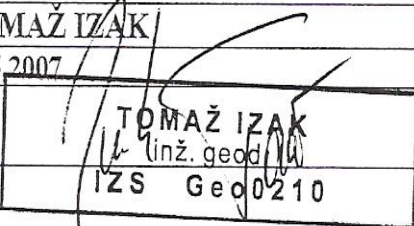
Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime podjetja	ARHITEKTA Lipičar & Colja k.d., Slovenska cesta 6, 1000 Ljubljana; 01/4302488; info@arhitekta-lc.s
Identifikacijska številka podjetja	št. reg. vpisa: 1/37266



Ta elaborat ima 5 strani!

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	TOMAŽ IZAK
Datum:	18.5.2007
Žig	
Podpis	

Slika 13: Obrazec K-0

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

Obrazec K-1

Številka stavbe:	1424 - 1470	Datum:	18.5.2007
------------------	-------------	--------	-----------

Podatki o parcelah

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavb in parcele
1424	ŠTEFAN	34/1	

Podatki o naslovu

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka	Dodatek k hišni številki
TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6	

Podatki o upravnih aktih

Za večstanovanjsko stavbo je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-257/2005-13-02 z dne 27.09.2005, ki ga je izdala Upravna enota Trebnje.

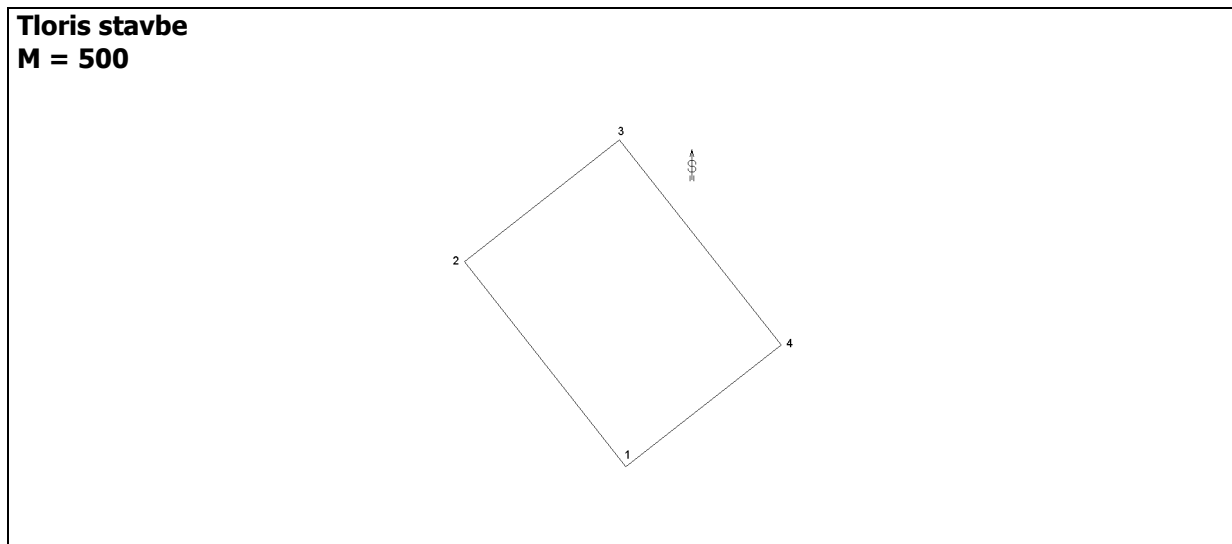
(vrsta upravnega akta; številka in datum izdaje; ime organa, ki ga je izdal; podatek o vrsti objekta)

Slika 14 Obrazec K-1

Lega in oblika stavbe

Obrazec K-2

Številka stavbe:	1424 - 1470	Datum:	18.5.2007
------------------	-------------	--------	-----------



Koordinate točk tlorisa v metrih

Številka	Y	x	Številka	y	x
1	498844.44	85222.17	3	498844.03	85243.79
2	498833.80	85235.71	4	498854.70	85230.24

Višine stavbe nadmorska višina v metrih

Višina stavbe	0.00	Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	H1 274.29	
višina najvišje točke stavbe	H2 285.61	
karakteristična višina	H3 274.29	
Število etaž	3	

Slika 15: Obrazec K-2

Načrt stavbe

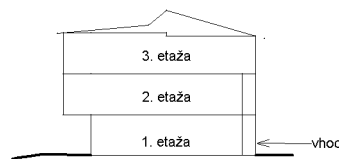
Obrazec K-3N

Številka stavbe: 1424 - 1470	Datum: 18.5.2007
------------------------------	------------------

Značilni prerezi stavbe

M=500

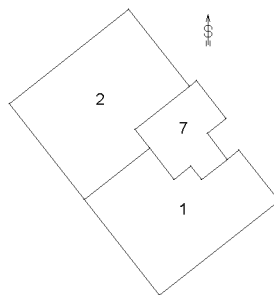
Prerez



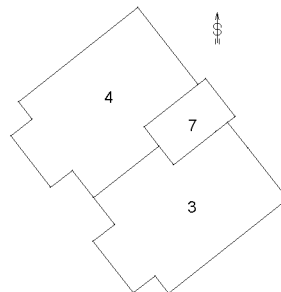
Tlorisi delov stavbe po etažah

M=500

1.etaža



2.etaža



Slika 15: Obrazec K-3N

Načrt stavbe

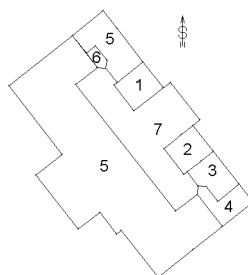
Obrazec K-3N

Številka stavbe:	1424 - 1470	Datum:	18.5.2007
------------------	-------------	--------	-----------

Tlorisi delov stavbe po etažah

M=500

3.etaža



Slika 17: Obrazec K-3N

Podatki o stavbi in delih stavbe

Obrazec K-3P

Številka stavbe:	1424 - 1470	Datum:	18.5.2007
------------------	-------------	--------	-----------

Površine delov stavbe

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

Številka dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe (m ²)	Namen uporabe prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m ²)	Neto tlorisna površina dela stavbe (m ²)
1	51.11	10-Klet,shramba	5.75	56.86
2	60.47	10-Klet,shramba	5.75	66.22
3	60.74	10-Klet,shramba	5.75	
		3-Odprt balkon	5.13	73.62
4	62.32	10-Klet,shramba	6.59	
		3-Odprt balkon	5.13	73.62
5	60.08	10-Klet,shramba	10.14	
		3-Odprt balkon	13.03	83.25
6	2.24			2.24
7	51.22			51.22

Slika 18: Obrazec K-3P

Podatki o stavbi in delih stavbe

Obrazec K-3P

Številka stavbe:	1424 - 1470	Datum:	18.5.2007
------------------	-------------	--------	-----------

Deli stavbe

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega dela stavbe	Površina (m ²)	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, x dodatek k HS
1	1471-1	56.86	1110001 stanovanjska	1,3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6
2	1471-2	66.22	1110001 stanovanjska	1,3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6
3	1471-3	73.62	1110001 stanovanjska	2,3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6
4	1471-4	74.04	1110001 stanovanjska	2,3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6
5	1471-5	83.25	1110001 stanovanjska	3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6
6	1471-6	2.24	13skupna raba	3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6
7	1471-7	51.22	13 skupna raba	1,2 ,3	TREBNJE	TREBNJE	ZIDANI MOST	6

Slika 19: Obrazec K-3P

Podatki o stavbi in delih stavbe

Obrazec K-3P

Številka stavbe:	1424 - 1470	Datum:	18.5.2007
------------------	-------------	--------	-----------

Površina stavbe po dejanski rabi delov stavbe

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba
353.99	0.00	407.45

Dejanska raba stavbe	Skupna površina stavbe (m²)
STANOVANJSKA	407.45

Lastniki / upravljavci dela stavbe

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljavec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
1	ELCOM D.O.O.	Upravljavec	5555555		LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA
2	ELCOM D.O.O.	Upravljavec	5555555		LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA
3	ELCOM D.O.O.	Upravljavec	5555555		LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA
4	ELCOM D.O.O.	Upravljavec	5555555		LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA
5	ELCOM D.O.O.	Upravljavec	5555555		LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA
6	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih
7	Vsi imetniki lastninske pravice delov stavb v tej stavbi.	Uporabnik	Glej navedbe pri posameznih lastnikih		Glej navedbe pri posameznih lastnikih

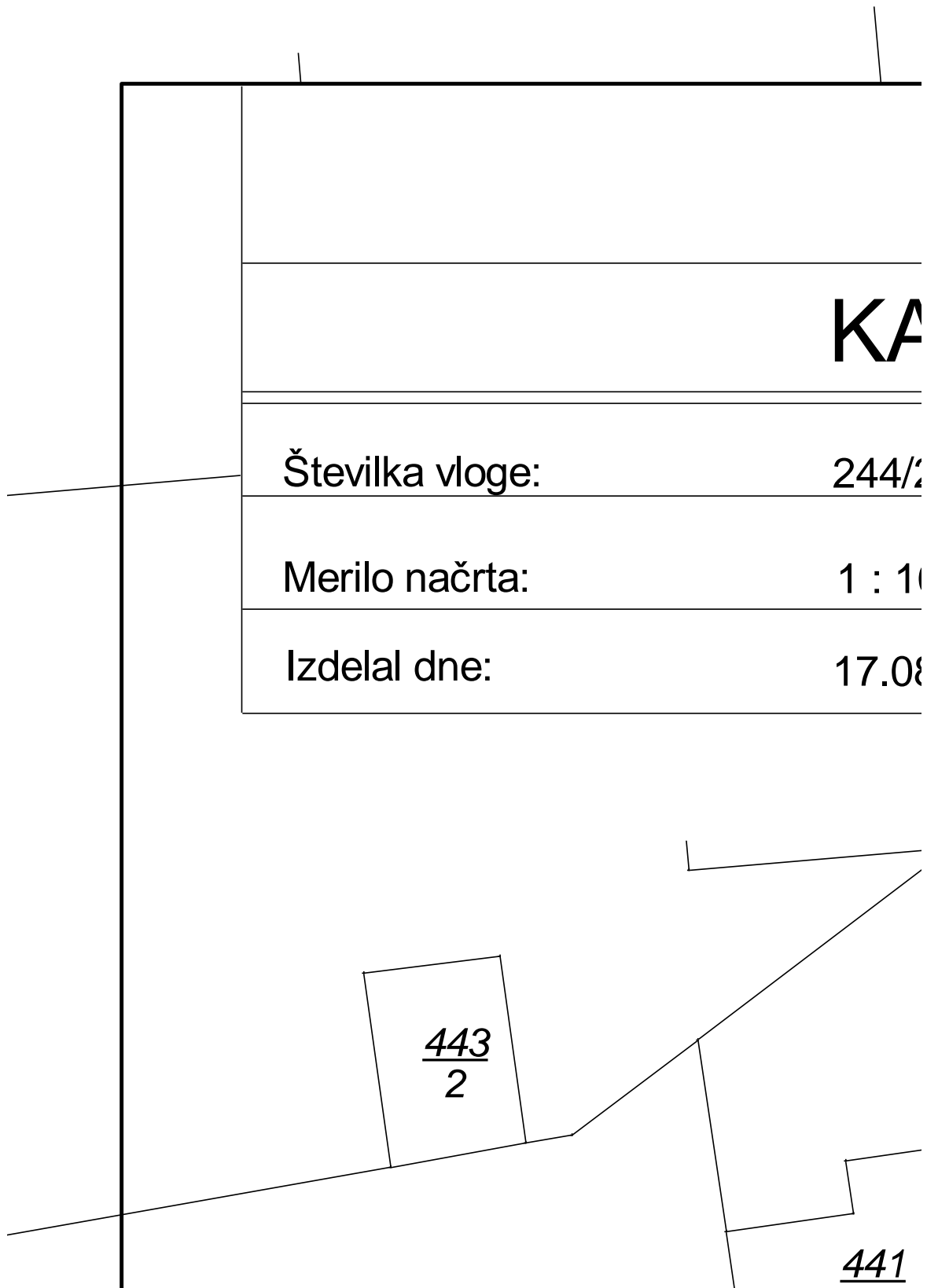
Slika 20: Obrazec K-3P

Elaborat št. 75-2007, ki se je med drugim nanašal tudi za evidentiranje zemljišča pod stavbo, je podjetje Geohit d.o.o. Trebnje oddalo Geodetski pisarni v Trebnjem.

Podjetje Elcom d.o.o. oziroma zastopnik podjetja je za potrebe vzpostavitve etažne lastnine na objektu sklenil pogodbo oziroma akt o oblikovanju etažne lastnine (priloga H)

Na podlagi sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb in overjenega akta o oblikovanju etažne lastnine se je izdelalo zemljiškoknjižni predlog (Priloga I) za vpis etažne lastnine na nepremičnini stavbe s številko 1470 in naslovom Zidan most 6, Trebnje ter na parceli številka 34/1 v k.o. Štefan. Na podlagi prilog zemljiškoknjižnega predloga je Okrajno sodišče v Trebnjem, zemljiškoknjižna referentaka v zemljiškoknjižni zadevi, odločilo kateri vpisi se dovolijo in izdalo sklep (Priloga J)

Po vseh opravljenih vpisih v zemljiški kataster, v kataster stavb in zemljiški knjigi je lahko podjetje Elcom d.o.o. lahko začelo sklepati nove pogodbe s kupci posameznih stanovanj. Kupci so se strinjali, da je zemljišče okoli stavbe – dvorišče, zelenica - v solastnini vseh vsakokratnih etažnih lastnikov, samo za parkirišča so podali predlog prodajalcu, da želijo kupiti točno določeno parkirno mesto, na katerem bo lastnik samo en oziroma ne bo v solastnini. Zato je moralo podjetje Elcom d.o.o. pri geodetskem podjetju Geohit d.o.o. Trebnje naročiti parcelacijo in sicer tako, da je vsako parkirno mesto dobilo svojo parcelno številko. Geodetsko podjetje je izvedlo parcelacijo parcele po ZEN in določilo nove parcelne številke in nove površine. Na geodetsko upravo je bil oddan nov elaborat številka 244/2007, ki je vseboval podatke za evidentiranje parcelacije - naslovna staran, skica parcelacije (Priloga K), prikaz sprememb z novimi parcelnimi številkami (Slika 21) in preglednica z novimi površinami novo nastalih parcel (Slika 22).



Slika 21: Prikaz sprememb za elaborat št. 244/2007

DOSEDANJE STANJE				NOVO STANJE					Opombe	
St. parcele	Površina			Kultura	St. parcele	ha	ha	m2		Kultura
	ha	a	m2							
34/1		1	61	zem.p.st.	34/4		2	05	dv.	iz koordinat iz koordinat iz koordinat iz koordinat parcela 34/4 meri cela iz koordinat 730m ²
34/1			10	zem.p.st.	34/4		3	54	zel	
34/1			46	par.	34/4			10	zem.p.st.	
34/1			51	par.	34/4		1	61	zem.p.st.	
34/1		2	34	dv.	Σ ₁		7	30	par.	
34/1		3	63	zel.						
	Σ ₁	8	65		34/5			15	dv.	
					34/5			5	zel	
					Σ ₂			20		
					34/6			15	dv.	
					34/6			5	zel	
					Σ ₃			20		
					34/7			11	par.	
					Σ ₄			11		
					34/8			11	par.	
					Σ ₅			11		
					34/9			11	par.	
					Σ ₆			11		
					34/10			11	par.	
					Σ ₇			11		
					34/11			11	par.	
					Σ ₈			11		
					34/12			11	par.	
					Σ ₉			11		
					34/13			11	par.	
					Σ ₁₀			11		
					34/14			17	par.	
					Σ ₁₁			17		

Račun: TANJA ŠIŠKO dne: 27.03.2007

Slika 22: Določitev površine parcele in zemljišča pod stavbo za elaborat št. 244/2007

S tem se je pokazal pomen solastnine in lastninske pravice na parceli. Lastninska pravica je namreč pravica imeti stvar v oblasti, jo uporabljati in z njo upravljati na najboljše način ter je ni moč pridobiti pod pogojem, niti je ni mogoče omejiti z rokom. Vse to so želeli pridobiti novi lastniki na nepremičnini oziroma na parkiriščih.

9 POSEBNOSTI PRI EVIDENTIRANJU STAVB

Pri izdelavi elaboratov za evidentiranje stavb se lahko pojavijo primeri (predvsem pri evidentiranju starejših stavb), da stavba leži na dveh parcelah. Pri stavbi, ki leži na dveh parcelah istega lasnika se stavba lahko vpiše v kataster stavb. Skupaj z elaboratom evidentiranja stavbe se izdela enoten elaborat s parcelacijo oziroma združitvijo parcel. V elaborat katastra stavb se torej vpiše novo nastala parcela. Združitev parcel istega lastnika pa se ne opravi v primeru, da je ena od parcel obremenjena s služnostno pravico oziroma da je služnostna pravica na parcelah različna. Združitev se ne opravi po priporočilu zemljiške knjige. Z združitvijo različno obremenjenih parcel nastopi obremenitev, ki ne bi bila razločno opisana in prišlo do zmede. V tem primeru se za stavbo v kataster stavb vpiše, da je zemljišče pod stavbo dololočeno na dveh parcelnih številkah.

Pri stavbi, ki leži na parcelah različnih lastnikov se stavba lahko vpiše v kataster stavb, kjer se kot lastniki vpišejo vsi lastniki obeh parcel. Geodetska uprava bo izdala sklep o vpisu stavbe v kataster stavb, ki ga vroči tudi zemljiški knjigi. Vendar vpis v zemljiško knjigo ne bo možen, saj bi morali eno stavbo vpisati na dva zemljiškoknjižna vložka različnih lastnikov. Zato je potrebno stranko opozoriti, da bo vpis v zemljiško knjigo možen šele, ko bo enotno lastništvo na obeh parcelah (če bo vpisana solastnina, morajo biti solastniški deleži enaki). V tem primeru predhodno s pravnimi posli poenotijo lastništvo parcel in šele nato opravimo vpis stavbe. (http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/PROJEKTI/KS/vprasanja_in_odgovori_5_2_08.pdf)

Pojavi se tudi primer, če želijo stranke na stavbi, ki je del zaščitene kmetije vzpostaviti etažno lastnino. Etažna lastnina se na stanovanjskem delu ne more vzpostaviti, če se s tem spremeni lastništvo zemljišča pod stavbo. Kar se tiče vpisa stanovanjske stavbe z več deli v kataster stavb, pa je le ta možen tudi na zaščiteni kmetiji. (http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/PROJEKTI/KS/vprasanja_in_odgovori_5_2_08.pdf)

Nastopajo tudi primeri, ko stranka želi evidentirati stavbo, kjer sta zgrajeni ena ali dve etaži (npr. stranka mora za dokončanje zidave najeti kredit). Stranka, ki želi najeti kredit pri banki in ga zavarovati s hipoteko nepremičnine, mora imeti v lasti nepremičnino. Banka mu kot

pogoj navede, da mora biti stavba evidentirana. Stavba se lahko evidentira, če je možno izmeriti vsaj njeno neto tlorisno površino s skladu z veljavnim standardom za izračunavanje površin stavb. Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb je treba v tem primeru izdelati glede na dejansko stanje. Dejanska raba stavbe se določi v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem. Uporabna površina stavbe je v tem primeru nič, neto tlorisna površina stavbe pa je izračunana na podlagi meritev prostorov. Izdelovalec elaborata za evidentiranje stavbe v kataster stavb mora lastnika stavbe opozoriti, da je dolžan v skladu s prvim odstavkom 87. člena ZEN v tridesetih dneh po izvršeni spremembi javiti spremembo v katastru stavb. Pri izpolnjevanju obrazcev za REN se na vprašanja odgovori glede na dejansko stanje o stavbni in o stanovanju (npr. ni priključka na električno omrežje, ni ogrevanja v stavbi, ni kuhinje, ni kopalnice, ni stranišča v stanovanju, ...).

V večini primerov se stavbi določi zemljišče pod stavbo kot del parcele na kateri stoji stavba. Manj se uporablja možnost določitve zemljišče pod stavbo kot nova parcelna številka.

O porušeni stavbi lahko geodetsko upravo obvesti stranka ali prejme obvestilo o izvedenem inšpekcijskem ukrepu odstranitve stavbe oziroma sama geodetska uprava ugotovi ob izvedbi drugih postopkov, da stavba ne obstaja več. Kadar stavba na terenu ne obstaja več je potrebno izbrisati podatke o stavbi v katastru stavb, o zemljišču pod stavbo v zemljiškem katastru in o morebitni številki stavbe v registru prostorskih enot. Pred ukinitvijo hišne številke geodetska uprava lastnike stavbe predhodno obvesti o nameravani ukinitvi. S tem lastnikom omogoči, da pravočasno uredijo spremembo stalnega naslova ali začasnega prebivališča. Za ukinitvev hišne številke geodetska uprava izda sklep. Vrste rabe zemljišč pod gradbenimi objekti, ki so stavbe, spremenimo v zemljišče pod stavbo, če na tem zemljišču stoji stavba. Ta stavba mora ustrezati definiciji stavbe iz katastra stavb in zaris tega zemljišča mora biti pravilen – ustreza dejanskemu stanju v naravi. Takšno spremembo geodetska uprava izvede ob izvajanju drugih rednih postopkov ali pri izvedbi vpisa stavbe v kataster stavb po 157. členu ZEN (vpis popisane stavbe v kataster stavb). Geodetska uprava priporoča, da se pri izvajanju drugih postopkov po ZEN (vpis stavbe v kataster stavb, ureditev meje, parcelacija,...) v čim večjem številu izvede sprememba vrste rabe zemljišča pod gradbenimi objekti, ki so stavbe v zemljišče pod stavbo. V drugo vrsto rabe spremenimo vrsto rabe zemljišča pod gradbenimi objekti takrat, kadar stavbe ni na zemljišču. Vrsta rabe se določi na podlagi dejanske rabe v

naravi in v skladu s predpisi o določanju vrst rabe zemljišč – Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (UL RS, št. 41/1982). Geodetska uprava sama izdela elaborat spremembe vrste rabe samo za zemljišča pod gradbenimi objekti, ki so stavbe ali če jo je o porušeni stavbi obvestila stranka, ali če je prejela obvestilo o izdanem inšpekcijskem ukrepu odstranitve stavbe oziroma ali če je to dejstvo ugotovila sama. Na podlagi elaborata spremembe vrste rabe geodetska uprava vpiše spremembe podatkov vrste rabe v zemljiškem katastru in o tem izda obvestilo na podlagi 10. in 160. člena ZEN. Obvestilo izda stranki ali inšpekcijski službi, lastniku parcele in zemljiški knjigi. Kadar je stavba v zemljiškem katastru vpisana kot zemljišče pod stavbo, vendar je na terenu ni, jo je potrebno izbrisati iz zemljiškega katastra. Zemljišče pod stavbo se spremeni v vrsto rabe na parceli na podlagi predpisov o določanju vrste rabe zemljišč, vendar je ta postopek začasen in se izvaja le v prehodnem obdobju, ki ga določa prvi odstavek 160. člena ZEN (do 24.05.20011). Geodetska uprava pa izda sklep o izbrisu podatkov o zemljišču pod stavbo iz zemljiškega katastra (65.člen ZEN) in obvestilo o spremembi vrste rabe (160. člen ZEN).

10 ZAKLJUČEK

Kataster stavb, zemljiška knjiga skupaj z zemljiškim katastrom predstavljajo evidence, ki so pomembne za nepremičnine. Podatki o nepremičninah so pomembni za lastnike in uporabnike nepremičnin in investitorje, med drugim tudi za nepremičninske posrednike in bodoče kupce nepremičnin. Evidentiranje nepremičnin ni samo pomemben člen pri vrednotenju nepremičnin in njeni obdavčiti, ampak tudi pri sklepanju pravnih poslov za nepremičnino. Podatki morajo biti pravilno vnešeni v evidence, za kar skrbijo zakoni in predpisi oziroma različna navodila za vpise. V kataster stavb se evidentirajo podatki z izdelanimi elaborati (v digitalni in analogni obliki), v zemljiško knjigo pa se vpisuje z nepravdnim postopkom, ki ga ureja zakon o nepravdnem postopku. Vsi vneseni podatki so dostopni za vpogled tudi preko spleta (www.prostor.gov.si, portal.sodisce.si/vpogledi/zk.postal). Modernizacija omogoča vpogled v bolj jasne in pregledne podatke o nepremičninah, hkrati se poveča število uporabnikov in posledično se izboljša pretok informacij.

VIRI

Obligacijski zakonik (OZ). Uradni list RS 83/2001: 4287

Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru. Uradni list RS. 41/1982

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS 22/2007: 1083

Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov. Uradni list RS 63/2006: 2716

Zakon o določanju območij ter imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (ZDOIONUS). Uradni list RS 25/2008: 910

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS 47/2006: 2024

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1).Uradni list RS 58/2003: 2857

Štritof – Brus M.,2006. Razlastitve in omejitve lastninske pravice. Ljubljana, Planet GV: 293str.

Trtnik M.,2002, Lastninska pravica na nepremičninah. Ljubljana, PP: 197 str.

Poglajen Z,2002. Problematika zemljiške knjige v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta

Grilc, A., 2006. Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču. Pravna praksa,34: 44

Zemljak N.,2008. Razlogi za ustanovitev stavbne pravice. Pravna praksa, 20: 44

Tratnik dr.M.,2006. Vpis stavbne pravice v zemljiško knjigo. Pravna praksa, 26: 44

http://sl.wikipedia.org/w/index.php?title=Eta%C5%BEna_lastnina&printable=yes: 21.1.2008

http://sl.wikipedia.org/w/index.php?title=Lastninska_pravica_printable=yes: 21.1.2008

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/izobrazevanje/perm_izob_feb08/vprasanja_in_odgovori3.pdf : 1.6.2008

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/permanentno_izobrazevanje/vpra_232anja_odgovori_izkaznica_2007.pdf: 1.6.2008

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/PROJEKTI/KS/vprasanja_in_odgovori_5_2_08.pdf: 17.6.2008

<http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN/CCsi2.doc>: 1.6.2008

http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/projekti_gu/kataster_stavb/: 2.6.2008

<http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>: 24.11.2008

http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal?_nfpb=true&_pageLabel=izpiski: 21.1.2008

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=2&lang=&lev2=25&lev3=264>: 21.1.2008

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=2&lang=&lev2=25&lev3=339>: 21.1.2008

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=2&lang=&lev2=25&lev3=706>: 21.1.2008

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev1=2&lev2=25&lev3=264>: 21.1.2008

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=25&lev3=706>: 21.1.2008

Geodetska uprava Novo mesto

Zemljiška knjiga Trebnje

PRILOGE

PRILOGA A: OBRAZEC PRID0

Stran 14918 / št. 109 / 10. 11. 2003

Uradni list Republike Slovenije

obr. PRID0 – prva stran obrazca zemljiškoknjižnega predloga za vpis pridobitve pravice

OKRAJNO SODIŠČE V _____

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

za _____ pridobitve _____
(vrsta vpisa) (vrsta pravice)

pri nepremičnini _____
(identifikacijski znak nepremičnine)

vpisani pri vložku / podvložku _____

PREDLAGATELJ:

(ime in priimek ter naslov / firma, sedež in poslovni naslov)

ki ga zastopa _____
(ime in priimek ter naslov pooblaščenca)

datum _____ podpis _____

Priloge:

— _____

— _____

...

PRILOGA B: OBRAZEC PRID 7

Uradni list Republike Slovenije

Št. 109 / 10. 11. 2003 / Stran 14925

*obr. PRID7 – druga stran obrazca zemljiškoknjižnega predloga za vpis pridobitve druge
pravice (zahtevek za vpis)*

Predlagatelj zahteva, da sodišče

o d l o č i

Na podlagi naslednjih listin:

—
(listine, ki so podlaga za dovolitev vpisa)

—
se pri nepremičnini _____
(identifikacijski znak nepremičnine)

d o v o l i

(vknjižba / predznanba)

(vrsta pravice)

z

naslednjo

vsebinsko

(v primeru iz tretjega odstavka 14. člena ZZK-1)

v korist imetnika

(ime in priimek / firma oziroma ime)

(naslov stalnega prebivališča / sedež in poslovni naslov)

(EMŠO / enolična identifikacijska številka)

pravica preneha _____
(v primeru iz 21. člena ZZK-1)

PRILOGA C:OBRAZEC IZBR1

Stran 14932 / št. 109 / 10. 11. 2003

Uradni list Republike Slovenije

obr. IZBR1 – obrazec zemljiškoknjižnega predloga za izbris pravice

(prva stran)

OKRAJNO SODIŠČE V _____

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

za _____ izbrisa _____
(prednambo / vknjižbo) (vrsta pravice)

pri nepremičnini _____
(identifikacijski znak nepremičnine)

vpisani pri vložku / podvložku _____

PREDLAGATELJ:

_____ (ime in priimek ter naslov / firma, sedež in poslovni naslov)

ki ga zastopa _____
(ime in priimek ter naslov pooblaščenca)

datum _____ podpis _____

Priloge:

...

(zahtevek za vpis)

Predlagatelj zahteva, da sodišče

o d l o č i

Na podlagi naslednjih listin:

(listine, ki so podlaga za dovolitev vpisa)

se pri nepremičnini

(identifikacijski znak nepremičnine)

d o v o l i

_____ izbrisa _____ ki je v zemljiški knjigi

(vknjižba / predznamba)
prednamovana)

(vrsta pravice)

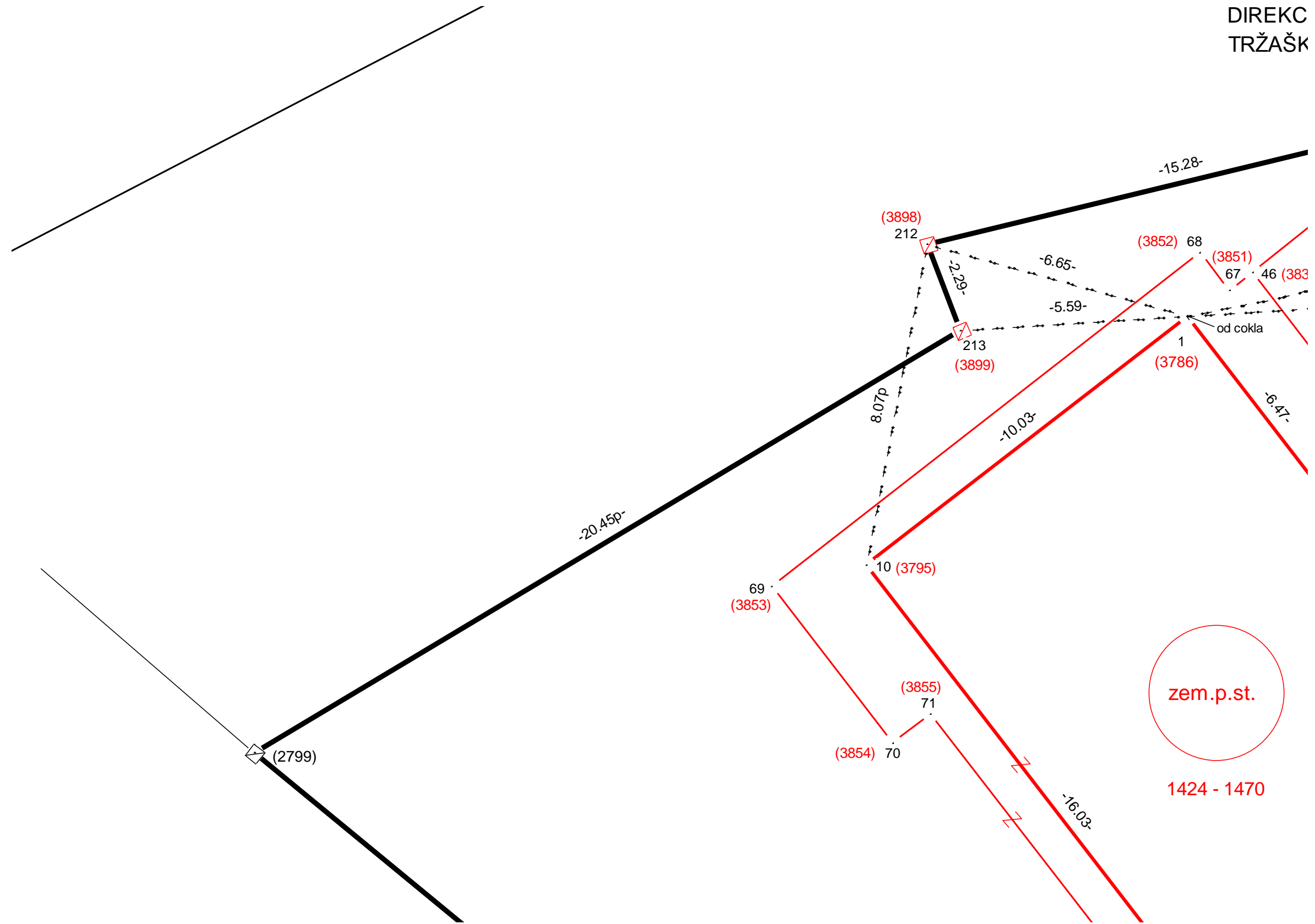
(vknjižena /

z

naslednjo

vsebino

PRILOGA D: SKICA ZA ELABORAT ŠT. 75/2007



PRILOGA E: ZAPISNIK OBRAVNAVE (PRIMER)

Številka stavbe: **1424 – 1470**
Datum: **14.05.2007**

K.O. 1424 - ŠTEFAN

ZAPISNIK OBRAVNAVE-SEZNANITVE Z VSEBINO ELABORATA ZA VPIS STAVBE V KATASTER STAVB

V skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006) in Pravilnikom o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/2007) ter po naročilu:

ELCOM, D,O,O LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA,

je podjetje ARHITEKTA Lipičar&Colja k.d., Slovenska cesta 6, 1000 Ljubljana izvedlo in izdelalo elaborat za vpis stavbe v kataster stavb.

Na obravnavo-razgrnitev je bil vabljen:

ELCOM, D,O,O LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA, ki ga zastopa direktor Kavšek Anton

in se postopka udeležil.

Opis obravnave-razgrnitve:

Dne 14.05.2007 je bilo lastniku in investitorju stavbe št. 1424-1470, na naslovu Zidani Most 6, Trebnje, ob osmi uri, predstavljen elaborat za vpis stavbe v kataster stavb (predstavljena je bila vsebina obrazcev K-3N, K-3P) obenem pa tudi izpolnjen vprašalnik za register nepremičnin.

Na predlog elaborata lastnik stavbe oz. delov stavbe nima pripomb, kar potrjujejo s podpisom:

1. ELCOM, D,O,O LITIJSKA CESTA 70, 1000 LJUBLJANA

Trebnje : _____

Postopek vodil _____

PRILOGA F: PRIMER IZPOLNJENEGA OBRAZCA 1E

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

Šifra k.o.: 1424 Številka stavbe: 1470 Nepremičnina: (izpolni geodetska uprava)

Podatki o stavbi

1 Številka pritlične etaže: 1

2 Leto izgradnje stavbe: 2007

3 Ali je bila streha obnovljena ?
 Da. Vpišite leto obnove:
 Ne.

4 Ali je bila fasada obnovljena?
 Da. Vpišite leto obnove:
 Ne.

5 Material nosilne konstrukcije:
 opeka
 beton, železobetón
 kamen
 les
 kombinacija različnih materialov
 kovinska konstrukcija
 montažna gradnja
 drug material

6 Ali je v stavbi dvigalo?
 Da.
 Ne.

7 Vrsta ogrevanja
 daljinsko ogrevanje
 centralno ogrevanje (tudi etažno c. ogrevanje)
 drugo ogrevanje
 ni ogrevanja

8 Prikluček na vodovodno omrežje?
 Da.
 Ne.

9 Prikluček na električno omrežje?
 Da.
 Ne.

10 Prikluček na telefonsko omrežje?
 Da.
 Ne.

11 Prikluček na kanalizacijsko omrežje ?
 Da.
 Ne.

12 Prikluček na omrežje plinovoda?
 Da.
 Ne.

13 Prikluček na omrežje za kabelsko TV?
 Da.
 Ne.

14 Računalniška mreža:
 Da.
 Ne.

15 Tip stavbe:
 samostoječa stavba
 stavba dvojček
 krajna vrstna stavba
 vmesna vrstna stavba

Vprašanja 16-20 se izpolnjuje za vse stavbe, ki imajo vsaj en stanovanjski del.

16 Način temeljenja:
 pasovni, točkovni temelji
 temeljna plošča
 temeljenje na pilotih, vodnjakih
 ni temeljeno

17 Prikluček na tehnološki plin?
 Da.
 Ne.

18 Prikluček na industrijski tok?
 Da.
 Ne.

19 Prikluček na komprimiran zrak?
 Da.
 Ne.

REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK »PODATKI O STAVBI«

Obr. 1E

Stran: 2 / 2

Šifra k.o.: 1 4 2 4 Številka stavbe: 1 4 7 0

Nepremičnina:
(Izpolni geodetska uprava)

20 Posebna kanalizacija, čistilna naprava?

Da.

Ne.

21 MŠ upravnika:

22 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Preimek:

Ime:

EMŠO:

Status osebe:

<input checked="" type="checkbox"/> investitor	<input type="checkbox"/> upravnik
<input type="checkbox"/> lastnik	<input type="checkbox"/> upravljavec
<input type="checkbox"/> imetnik stavbne pravice	<input type="checkbox"/> najemnik
<input type="checkbox"/> uporabnik	<input type="checkbox"/> drugo

Datum izpolnjevanja: 1 4 0 5 2 0 0 7
Dan Mesec Leto

Podpis:

PRILOGA G:PRIMER IZPOLNJENEGA OBRAZCA 2E

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

Šifra k.o.: 1424 Številka stavbe: 1470 Št. dela stavbe: 1 Nepremičnina: (Izpolni geodetska uprava)

1 Stanovanje je v skupni lasti: da ne
Npr. hišniško stanovanje.

2 MŠ upravnika: _____

3 Lega v stavbi:
 klet
 pritličje
 nadstropje (vpišite številko nadstropja): ____
 mansarda
 drugo

4 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah?
 Da.
 Ne.

5 Ali je kuhinja v stanovanju?
 Da.
 Ne.

6 Ali je kopalnica v stanovanju?
 Da.
 Ne.

7 Ali je stranišče v stanovanju?
 Da.
 Ne.

8 Število sob v stanovanju: 3

9 Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju:
 delavnica
 garderoba
 stopnišče
 podstrešje
 nedokončani prostori
 drugo

10 Ali so bila okna v stanovanju obnovljena?
 Da. Vpišite leto obnove: ____
 Ne.

11 Ali so bile inštalacije v stanovanju obnovljene?
 Da. Vpišite leto obnove: ____
 Ne.

12 Ali je klima v stanovanju?
 Da.
 Ne.

13 Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?
 Da.
 Ne.

14 Ali je na tem naslovu prijavljena dejavnost?
 Da.
 Ne. → Vpr. 17

15 Število sob izključno za opravljanje dejavnosti: ____

16 Površina namenjena izključno za opravljanje dejavnosti: _____

17 Vrsta najema:
 stanovanje ni v najemu
 neprofitno najemno stanovanje
 tržno najemno stanovanje
 službeno najemno stanovanje
 namensko najemno stanovanje

18 Ali ima stanovanje atrij?
 Da.
 Ne.

19 Število parkirnih mest in kje se nahajajo:
Možnih je več odgovorov. Št. parkirnih mest:
 garaža / samostojna zaklenjena garaža ____
 parkirno mesto v stavbi ____
 parkirno mesto na prostem zagotovljeno 1
 parkirno mesto ni zagotovljeno

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

Šifra k.o.: 1 4 2 4 Številka stavbe: 1 4 7 0 Št. dela stavbe: 1 Nepremičnina: (izpolni geodetska uprava)

20 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Priimek:

Ime:

EMŠO:

Status osebe:

<input checked="" type="checkbox"/> investitor	<input type="checkbox"/> upravnik
<input type="checkbox"/> lastnik	<input type="checkbox"/> upravljavec
<input type="checkbox"/> imetnik stavbne pravice	<input type="checkbox"/> najemnik
<input type="checkbox"/> uporabnik	<input type="checkbox"/> drugo

Datum izpolnjevanja: 1 4 0 5 2 0 0 7
Dan Mesec Leto

Podpis:

PRILOGA H: AKT O OBLIKOVANJU ETAŽNE LASTNINE

Dn. št. 2110 / 07

ELCOM, d.o.o. Litijska cesta 70, Ljubljana, Matična štev.: 5356326, ki ga zastopa direktor Kavšek Anton, kot zemljiškoknjižni lastnik (investitor), sprejme naslednji

AKT O OBLIKOVANJU ETAŽNE LASTNINE

1. člen

Elcom, d.o.o, Litijska cesta 70, Ljubljana, kot investitor, ugotavlja:

- da je lastnik naslednjih nepremičnin vpisane v vl. št. 753, k.o. 1424-Štefan:
parc. št. 34/2:
 - stan. stavba v izmeri 407,45 m²,
 - dvorišče 195 m²,
 - parkirišče 51 m²,
 - parkirišče 62 m²,
 - zemljišče pod stavbo 10 m²,
 - zemljišče pod stavbo 161 m²,
 - zelenica 322 m²;
- da je na zemljišču parc. št. 34/2, k.o. Štefan zgradil stavbo z naslovom Zidani most 8, Trebnje,
- da je GURS, Območna geodetska uprava Novo mesto z odločbo št. 02132-00013/2007-2 z dne 13.06.2007, stavbo Zidani most 8, Trebnje vpisala v kataster stavb in določila identifikacijsko št. 1471;
- da je organ iz prejšnje alineje z isto odločbo določil identifikacijske številke posameznim delom stavbe;
- da je bil za stavbo Zidani most 8, Trebnje, izdelan etažni načrt (elaborat), iz katerega je razvidno, da se objekt sestoji iz 5 stanovanjskih enot in 2 skupnih prostorov in sicer:
 1. stanovanje št. 1 v izmeri 56,86 m², v etaži 1,3, ident. št. 1424-1471-1 z atrijem v izmeri 20,25 m²
 2. stanovanje št. 2 v izmeri 66,22 m², v etaži 1,3, ident. št. 1424-1471-2 z atrijem v izmeri 20,25 m²
 3. stanovanje št. 3 v izmeri 73,62 m², v etaži 2,3, z ident. št. 1424-1471-3
 4. stanovanje št. 4 v izmeri 74,04 m², v etaži 2,3, z ident. št. 1424-1471-4
 5. stanovanje št. 5 v izmeri 83,25, v etaži 3, z ident. št. 1424-1471-5
 6. skupni prostor v izmeri 2,24 m², v etaži 3, z ident. št. 1424-1471-6
 7. skupni prostor v izmeri 51,22 m², v etaži 1,2,3, z ident. št. 1424-1471-7

2. člen

S tem aktom investitor razdeli svojo lastninsko pravico na nepremičninah iz 1. člena tega akta v etažno lastnino.

3. člen

Da je bil za posamezna stanovanja glede na celotno stavbo, skupne dele in naprave stavbe in zemljišča, izdelan izračun deležev in sicer, da:

- stanovanje št. 1 z ident. št. 1424-1471-1 predstavlja 1606/10000
- stanovanje št. 2 z ident. št. 1424-1471-2 predstavlja 1870/10000
- stanovanje št. 3 z ident. št. 1424-1471-3 predstavlja 2080/10000
- stanovanje št. 4 z ident. št. 1424-1471-4 predstavlja 2092/10000
- stanovanje št. 5 z ident. št. 1424-1471-5 predstavlja 2352/10000

4. člen

Posamezni deli stavbe

Elcom, d.o.o. Litijska cesta 70, Ljubljana, Matična številka: 5356326, dovoli, da se s tem aktom o oblikovanju etažne lastnine razdeli stavba, ki stoji na parc. št. 34/2, k.o. 1424-Štefan in oblikuje naslednje posamezne dele, ki so predmet etažne lastnine in njim pripadajoče skupne dele, in sicer:

a) stanovanjske enote:

- stanovanje št. 1 v izmeri 56,86 m², v etaži 1,3, ident. št. 1424-1471-1 z atrijem v izmeri 20,25 m²
- stanovanje št. 2 v izmeri 66,22 m², v etaži 1,3, ident. št. 1424-1471-2 z atrijem v izmeri 20,25 m²
- stanovanje št. 3 v izmeri 73,62 m², v etaži 2,3, z ident. št. 1424-1471-3
- stanovanje št. 4 v izmeri 74,04 m², v etaži 2,3, z ident. št. 1424-1471-4
- stanovanje št. 5 v izmeri 83,25 m², v etaži 3, z ident. št. 1424-1471-5

b) skupni deli:

- skupni prostor, shramba za čistila, v izmeri 2,24 m², v etaži 3, z ident. št. 1424-1471-6
- skupni prostor, hodniki, stopnišče v izmeri 51,22 m², v etaži 1,2,3, z ident. št. 1424-1471-7

c) večstanovanjski stavbi na naslovu Zidani most 8, Trebnje, pripada stavbišče na katerem stavba stoji, parc. št. 34/2, stan. stavba v izmeri 407,45 m², ter dvorišče 195 m², parkirišče 51 m², parkirišče 62 m², zemljišče pod stavbo 10 m², zemljišče pod stavbo 161 m², zelenica 322 m²,

ter dovoljuje, da se pri z.k. vložku št. _____, k.o. 1424-Štefan, za navedene posamezne dele in skupne dele odprejo podvložki od št. _____/1 do št. _____/7, te k.o.,

v korist:

ELCOM, d.o.o.
Litijska cesta 70, Ljubljana
Matična številka: 5356326

5. člen

Deli namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov v posamezni etaži.

Naslednji posamezni deli stavbe so namenjeni skupni rabi vsakokratnih etažnih lastnikov v posamezni etaži:

1. skupni prostor, shramba za čistila, v izmeri 2,24 m² v etaži 3, z ident. št. 1424-1471-6
2. skupni prostor, hodniki in stopnišče, v izmeri 51,22 m² v etaži 1,2,3, z ident. št. 1424-1471-7

in so solastniški deleži teh etažnih lastnikov na teh delih naslednji:

- vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-1 do 1606/10000
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-2 do 1870/10000
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-3 do 2080/10000
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-4 do 2092/10000
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-5 do 2352/10000
3. parc. št. 34/2 zemljišče pod objektom 161 m², zemljišče pod objektom 10 m² in zemljišče parc. št. 34/2, katera so namenjena za normalno uporabo objekta, dvorišče 195 m², parkirišče 51 m², parkirišče 62 m², zelenica 322 m², v korist vsakokratnih lastnikov z ident. št. od 1424-1471-1 do 1424-1471-5
 4. Parkirišča so v naravi označena z oznakami kot sledi v nadaljevanju tega akta.

6. člen

Zemljišča - v naravi označeno parkirišče, na katerih imajo izključno lastnino vsakokratni etažni lastniki naslednjih posameznih delov:

- vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-1 parkirišče PMB-1 v izmeri 11,50 m²
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-2 parkirišče PMB-2 v izmeri 11,50 m²
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-2 parkirišče PMB/X v izmeri 11,50 m²
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-3 parkirišče PMB-3 v izmeri 11,50 m²
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-4 parkirišče PMB-4 v izmeri 11,50 m²
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-5 parkirišče PMB-5/1 v izmeri 11,50 m²
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela z ident. št. 1424-1471-5 parkirišče PMB-5/2 v izmeri 11,50 m²
- vsakokratnemu lastniku posameznega dela stavbe z ident. od 1424-1471-1 do 1424-1471-5, parkirišče za invalide PMB-IN v izmeri 18,70 m² vsakemu do 1/5
 - vsakokratnemu lastniku posameznega dela stavbe z ident. od 1424-1471-1 do 1424-1471-5, parkirišče za obiskovalce PMB/OB v izmeri 16,90 m² vsakemu do 1/5

7. člen

Ta akt se sprejme izključno zaradi ustanovitve etažne lastnine na navedenem objektu ter
vknjižbe solastnine na skupnih delih in napravah stavbe.

8. člen

Ta akt o oblikovanju etažne lastnine je sestavljen v (4) štirih enakih izvodih.

Priloga tega akta je tehnična dokumentacija arhitekture št. 532/07 z dne januar 2007.

Ljubljana, dne 04.07.2007

ELCOM d.o.o.
ki ga zastopa direktor
KAVSEK, Anja Benjig
Podjetje in trgovina d.o.o.
Ljubljana št. 70
1000 LJUBLJANA

ELCOM d.o.o., matična št.
5356326 - ki jo zastopa direktor
Anton Kavšek, Skijašice 4

status preverjen v
sodnem registeru
II. 790/2007
04.07.2007



PRILOGA I: ZEMLJIŠKO KNJIŽNI PREDLOG

OKRAJNO SODIŠČE V TREBNJEM

Dn. št. 2110 / 07

... SODIŠČE V TREBNJEM

... po pošti (navadno-priporočeno)

... v 2 X izvodin z (s)

SPK prilogami. - 8.07.2007

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne

... št. R

Pisanje je taksirano s ... SIT v kumul.

Kolikov je premalo za ... SIT-predajc.

projekta brez takse.

... vrednosti (denar) ...

Podpis ... osebo.

ly

ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOG

Za vpis etažne lastnine

Na nepremičnini: stavba z ident. št. 1471, Zidani most 8, Trebnje

Parc. št. 34/2

k.o. 1424- Štefan

PREDLAGATELJ: ELCOM, d.o.o. Litijska cesta 70, Ljubljana
ki ga zastopa direktor Kavšek Anton

Datum: _____

ELCOM
Podjetje za izvajalski inženiring
marketing in trgovino d.o.o.
Litijska c 70
1000 Ljubljana

Podpis: *[Signature]*

Priloge:

- Akt o oblikovanju etažne lastnine z dne 04.07.2007
- Odločba GURS, Območne geodetske uprave Novo mesto št. 02132-00013/2007-2 z dne 13.06.2007
- Tehnična dokumentacija arhitekture št. 532/07 z dne januar 2007

07.07.07

2110 / 07

PRILOGA J: SKLEP

Okrajno sodišče v Trebnjem, zemljiškoknjižni referent/ka _____ je v zemljiškoknjižni zadevi, začeti na predlog Elcom, d.o.o., Litijaska cesta 70, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Kavšek Anton, dne _____

ODLOČILO

Na podlagi:

- Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 04.07.2007
- Odločba GURS, Območne geodetske uprave Novo mesto št. 02132-00013/2007-2 z dne 13.06.2007
- Tehnična dokumentacija arhitekture št. 532/07 z dne januar 2007

Se dovolijo naslednji vpisi

1.

A. Pri vl. št. 753, k.o. 1424- Štefan, **odpis:**

- parc. št. 34/2, stavba, dvorišče 195 m², parkirišče 51 m², parkirišče 62 m², zemljišče pod stavbo 10 m², zemljišče pod stavbo 161 m², zelenica 322 m².

in za to nepremičnino **otvoritev novega vložka** za vpis etažne lastnine v tej k.o., ki je sestavljen iz osnovnega vložka in 9 podvložkov.

B. Pri novem osnovnem vložku **vpis:**

- parc. št. 34/2 stan. stavba v izmeri 407,45 m², dvorišče 195 m², parkirišče 51 m², parkirišče 62m² zemljišče pod stavbo 10 m², zemljišče pod stavbo 161 m², zelenica 322 m².
- vpis stavbe z ident. št. 1471, na naslovu Zidani most 8, Trebnje
- vpis skupnih delov stavbe v izmeri 53,46 m²

2. **vknjižba lastninske pravice v korist vsakokratnih lastnikov:**

- stanovanje z ident. št. 1424-1471-1 do deleža 1606/10000
- stanovanje z ident. št. 1424-1471-2 do deleža 1870/10000
- stanovanje z ident. št. 1424-1471-3 do deleža 2080/10000
- stanovanje z ident. št. 1424-1471-4 do deleža 2092/10000
- stanovanje z ident. št. 1424-1471-5 do deleža 2352/10000

3. **vpis naslednjih posameznih delov stavbe vsakega v svoj podvložek:**

1. stanovanje št. 1, v etaži 1,3, v izmeri 56,86 m² ident. št. 1424-1471-1 z atrijem v izmeri 20,25 m² in pripadajočim parkiriščem PMB-1 v izmeri 11,50 m²
v podvložek št. _____
2. stanovanje št. 2, v etaži 1,3, v izmeri 66,22 m² ident. št. 1424-1471-2 z atrijem v izmeri 20,25 m² in pripadajočim parkiriščem PMB-2 v izmeri 11,50 m² in parkiriščem PMB/X v izmeri 11,50 m²
v podvložek št. _____

3. stanovanje št. 3, v etaži 2,3, v izmeri 73,62 m² z ident. št. 1424-1471-3 s pripadajočim parkiriščem PMB-3 v izmeri 11,50 m²
v podvložek št. _____
4. stanovanje št. 4, v etaži 2,3, v izmeri 74,04 m² z ident. št. 1424-1471-4 s pripadajočim parkiriščem PMB-4 v izmeri 11,50 m²
v podvložek št. _____
5. stanovanje št. 5, v etaži 3, v izmeri 83,25 m² z ident. št. 1424-1471-5 s pripadajočim parkiriščem PMB-5/1 v izmeri 11,50 m² in parkiriščem PMB-5/2 v izmeri 11,50 m²
v podvložek št. _____

in pri vseh posameznih delih pod točko 3:

vknjižba lastninske pravice v korist:

ELCOM, d.o.o.
Litijska cesta 70, Ljubljana
Matična številka: 5356326

4. vpis naslednjih skupnih delov stavbe, vsakega v svoj podvložek:

- ident. št. 1424-1471-6, skupni prostor v etaži 3, v izmeri 2,24 m²
v podvložek št. _____
- ident. št. 1424-1471-7, skupni prostor v etaži 1,2,3, v izmeri 51,22 m²
v podvložek št. _____

in pri teh podvložkih vknjižba lastninske pravice v korist:

- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-1 do 1606/10000
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-2 do 1870/10000
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-3 do 2080/10000
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-4 do 2092/10000
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-5 do 2352/10000

- parkirišče za invalide PMB-IN v izmeri 18,70 m²
v podvložek št. _____

in pri tem podvložku vknjižba lastninske pravice v korist:

- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-1 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-2 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-3 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-4 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-5 do 1/5

- parkirišče za obisovalce PMB/OB v izmeri 16,90 m²
v podvložek št. _____

in pri tem podvložku vknjižba lastninske pravice v korist:

- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-1 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-2 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-3 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-4 do 1/5
- vsakokratnega lastnika posameznega dela z ident. št. 1424-1471-5 do 1/5

Sodna taksa po tar. št. _____ ZST v znesku _____ je bila plačana.
Sodna taksa po tar. št. _____ ZST v znesku _____ je treba plačati v _____ dneh po
nalogu/opominu.

PRAVNI POUK:

Zoper sklep se lahko pri tem sodišču vloži ugovor v osmih dneh od vročitve sklepa.

V zbirko listin se vloži akt o oblikovanju etažne lastnine z dne 04.07.2007

Odločba GURS-a št. 02132-00013/2007-2 z dne 13.06.2007.

Tehnična dokumentacija arhitekture št. 532/07 z dne januar 2007

Referent/ka:

Dn 2110/07

SKLEP

Okrajno sodišče v Trebnjem, vodja zemljiške knjige Barica Kek, je v zemljiškoknjižni zadevi, začeti na predlog podjetja ELCOM, d.o.o., Litijska c. 70, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Kavšek Anton,

dne 03.08.2007.

sklenilo:

I.

Na podlagi

- akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 4.7.2007 in
- odločbe Geodetske uprave RS, OGU Novo mesto, št. 02132-00013/2007-2 z dne 13.06.2007,

se pri vl. št. 753 k.o. ŠTEFAN,

last: ELCOM Podjetje za izvajalski inženiring, marketing in trgovino d.o.o.,
mat.št. 5356326, Litijska cesta 70, 1000 Ljubljana,

se dovoli:

1. o d p i s parc. št. 34/2 dvorišče – 195 m², parkirišče – 51 m², parkirišče – 62 m², zemljišče pod stavbo – 10 m², zemljišče pod stavbo – 161 m² in zelenica – 322 m²,

ter vpis v nov vl. št. 837 k.o. Štefan in pri njem vknjižba lastninske pravice v korist:

ELCOM Podjetje za izvajalski inženiring, marketing in trgovino d.o.o.,
mat.št. 5356326, Litijska cesta 70, 1000 Ljubljana, na podlagi starega pridobitnega naslova.

2. Pri vl. št. 837 k.o. Štefan vpis identifikacijske številke stavbe št. 1424-1471 (1471.ES), stoječe na parc. št. 34/2 k.o. Štefan, na naslovu Zidani most 8, 8210 Trebnje;

3. Otvoritev novih podvložkov od 837/1 do 837/6 v k.o. Štefan in vpis naslednjih posameznih delov stavbe vsakega v svoj podvložek:

- a) v podvl. št. 837/1 ident.št. 1.E, stanovanjska raba – stanovanje št. 1 v 1. in 3. etaži v izmeri 56,86 m², ident.št. 1424-1471-1,
- b) v podvl. št. 837/2 ident.št. 2.E, stanovanjska raba - stanovanje št. 2 v 1. in 3. etaži v izmeri 66,22 m², ident. št. 1424-1471-2,
- c) v podvl. št. 837/3 ident.št. 3.E, stanovanjska raba – stanovanje št. 3 v 2. in 3. etaži v izmeri 73,62 m², ident. št. 1424-1471-3,
- č) v podvl. št. 837/4 ident.št. 4.E, stanovanjska raba - stanovanje št. 4 v 2.in 3. etaži v izmeri 74,04 m², ident.št. 1424-1471-4,
- d) v podvl. št. 837/5 ident.št. 5.E, stanovanjska raba – stanovanje št. 5 v 3. etaži v izmeri 83,25 m², ident. št. 1424-1471-5,
- e) v podvl. št. 837/6 : - ident.št. 6.E, skupna raba – ident.št. 1424-1471-6,
shramba za čistila v 3. etaži v izmeri 2,24 m² in
- ident.št. 7.E, skupna raba – ident.št. 1424-1471-7,
hodniki, stopnišče v 1, 2 in 3. etaži, v izmeri 51,22 m²,

in pri vseh posameznih delih pod to točko 3. od a) do d) vknjižba lastninske pravice v korist

imetnika:

ELCOM, d.o.o., mat.št. 5356326, Litijska cesta 70, 1000 Ljubljana.

4. Pri osnovnem vložku št. 837 k.o. Štefan in pri podvl. št. 837/6 k.o. Štefan, kjer je vpisana ident.št. 6.E skupna raba v izmeri 2,24 m² in 7.E skupna raba v izmeri 51,22 m², vknjižba lastninske pravice:

- v korist vsakokratnega lastnika podvl. št. 837/1.....do 1606/10000,
- v korist vsakokratnega lastnika podvl. št. 837/2.....do 1870/10000,
- v korist vsakokratnega lastnika podvl. št. 837/3.....do 2080/10000,
- v korist vsakokratnega lastnika podvl. št. 837/4.....do 2092/10000,
- v korist vsakokratnega lastnika podvl. št. 837/5.....do 2352/10000.

5. Iz osnovnega vložka 837 k.o. Štefan, kamor se je iz vl. št. 753 k.o. Štefan prenesla hipoteka, se v podvložke št. 837/1, 837/2, 837/3, 837/4, 837/5 in 837/6, vse k.o. Štefan, prenese vpis sledeče vsebine:

“Vloženo 5.9.2006 Dn 1695/2006 - Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o deviznem kreditu v državi in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. čl. Stvarnopravnega zakonika notarja Tončka Bevca iz Trebnjega, opr. št. SV 200/06 z dne 05.09.2006, se vknjiži hipoteka v korist upnika Nova Ljubljanska banka d.d. Ljubljana, Trg republike 2, 1520 Ljubljana, za:

- terjatev v višini enmilijon in 00/100 EUR;
- obresti po obrestni meri EURIBOR za 1 mesečne depozite v EUR, veljaven na prvi dan vsakega obračunskega obdobja za obresti, povečan za 1,4 odstotne točke letno, v primeru zamude pa zamudne obresti v višini 12,5 % letno za tolarске obveznosti in 12 % letno za devizne obveznosti, z vsemi drugimi pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve;
- z zapadlostjo 31.07.2007 ter z možnostjo predčasne zapadlosti v primerih, določenih v IX. členu kreditne pogodbe.”

“Vloženo 5.9.2006 Dn 1695/2006- Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o deviznem kreditu v državi in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po 142. čl. Stvarnopravnega zakonika notarja Tončka Bevca iz Trebnjega, opr. št. SV 200/06 z dne 05.09.2006, se zaznamuje neposredna izvršljivost citiranega notarskega zapisa in sporazuma za terjatev v korist upnika Nova Ljubljanska banka d.d. Ljubljana.”

6. Vpis atrijev in pripadajočih parkirišč, parkirišča za invalide in parkirišča za obiskovalce

se zavrne.

Obrazložitev:

Podjetje Elcom d.o.o., Litijska c. 70, Ljubljana je z zemljiškoknjižnim predlogom z dne 6.7.2007, pod Dn.št. 2110/07, v 3. in 4. točki predlagalo tudi vpis atrijev in pripadajočih parkirišč k posameznim delom stavbe ter parkirišča za invalide in parkirišča za obiskovalce kot skupnih delov stavbe. Iz 184. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1 Ur.l. RS št. 58/03) je razvidno, da se atrij lahko obravnava le kot samostojna zemljiška parcela (običajno dvorišče), saj se nahaja zunaj stanovanjske stavbe in se popravilih zemljiške knjige ne more vpisati kot del posameznega dela neke stavbe. Nadalje mora biti po 31. čl. ZZK-1 vsaka nepremičnina označena v listini (in predlogu) z identifikacijskim znakom, se pravi s parcelno številko, vendar parkirišče za invalide in parkirišče za obiskovalce nimata svoje parcelne številke, da bi bilo mogoče na njih vpisati solastništvo kot predlaga predlagatelj. Za ta namen bo potrebna predhodna odmera. Ker torej niso izpolnjeni vsi pogoji za vpis, je zemljiškoknjižno sodišče odločilo kot izhaja iz izreka tega sklepa.

II.

Taksna oprostitev po čl. 12 ZST.

V zbirko listin se vložita:

- akt o oblikovanju etažne lastnine z dne 4.7.2007 in
- sklep Geodetske uprave RS, OGU Novo mesto, št. 02132-00013/2007-2 z dne 13.06.2007.

PRAVNI POUK: Zoper sklep o vpisu se lahko pri tem sodišču vloži ugovor v osmih dneh od vročitve sklepa. Morebitni ugovor je potrebno vložiti pisno, v dveh izvodih ter kolkovati s sodno takso po tar. št. 17/3 ZST v znesku 15,86 EUR.

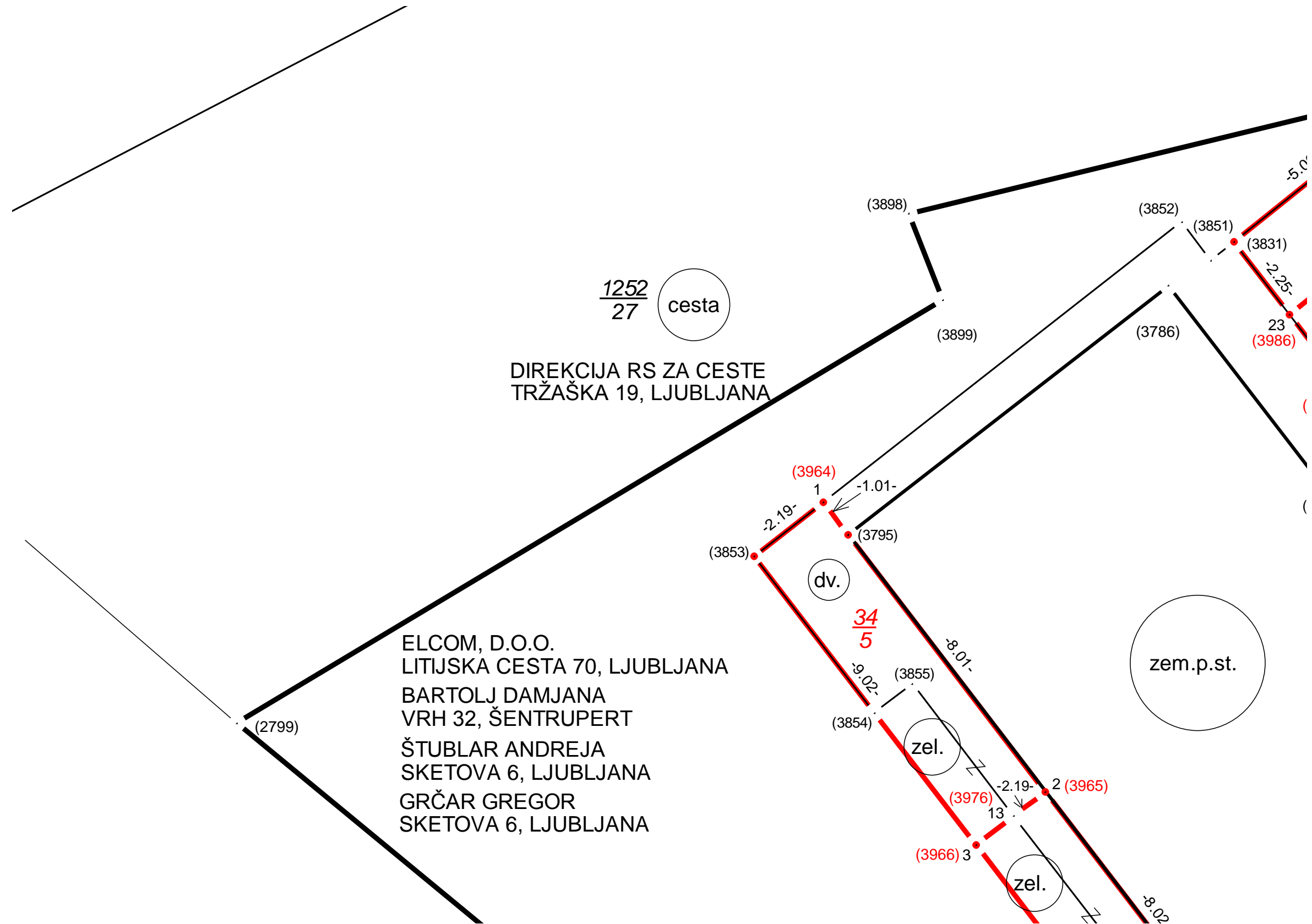
Vodja zemljiške knjige:
Barica Kek

Obvesti se:

1. ELCOM, d.o.o., Ljubljana *in 21.09.07*
2. GURS, Izp. Trebnje

Vpis: 3. 8. 07

PRILOGA K: SKICA ZA ELABORAT ŠT. 244/2007



PRILOGA L: ZEMLJIŠKOKNJŽNI IZPISEK

Okrajno sodišče v Trebnjem
Gubčeva cesta 9

ID: 08534086
Izdan dne: 24.11.2008 09:00:24
Naročnik: tanjasisko@email.si

VPOGLED

Katastrska občina: MOKRONOG (1412)
Vložek št.: 1354
Usklajenost vložka: je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe

1773/2008	datum začetka ZK postopka: 06.08.2008 14:00	datum vpisa plombe: 06.08.2008
vrsta vpisa	vknjižba pridobitve stavbne pravice (za vse parcele v vložku)	
sklep	22.09.2008: vpis se dovoli (za vse parcele v vložku) 22.09.2008: zaznamba nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa (za vse parcele v vložku) 08.10.2008: izbris zaznambe nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa (za vse parcele v vložku)	
predlagatelj	Marles Hiše Maribor d.o.o. ,Limburška cesta 2,Limbuš	

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	16/50		travnik	484,00	iz vl. št. 689; obremenjena s stavb. pravico na
			dvorišče	311,00	
			zelenica	134,00	
			zelenica	1726,00	
2	16/50.SP		travnik	484,00	v vl. št. 1355
			dvorišče	311,00	
			zelenica	134,00	
			zelenica	1726,00	

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 zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

Oddelek A2

Spremembe podatkov o nepremičninah:

nepremičnina	št.	Dn	vloženo	izvor	besedilo vpisa
16/50	1	1773/2008	06.08.2008	pripis	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21.07.2008 se odpiše in pripiše parcela.
16/50.SP	1	1773/2008	06.08.2008	vpis	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21.07.2008 se vpiše stavbna pravica.
	2	1773/2008	06.08.2008	odpis	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21.07.2008 se odpiše stavbna pravica.

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Občina Trebnje	V 5882958	Goliev trg 5, 8210 Trebnje	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Občina Trebnje

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	1522/2004	26.07.2004	vknjižba	Na podlagi pogodbe o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov z dne 31.7.2002 se vknjiži lastninska pravica.

List C₁ - Druge pravice

Podatki o imetnikih pravic:

zap.št.	imetnik	s. roj./id.	naslov	povezave
1/1	TELEKOM SLOVENIJE d.d.	V 5014018	Cigaletova 15, 1000 Ljubljana - dostava	

Spremembe pri imetnikih pravic:

ime imetnika pravice: TELEKOM SLOVENIJE d.d.
parc.št.: 16/50

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	694/2005	19.04.2005	vknjižba	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 29 KKO CTX OŠ Mokronog z dne 24.12.2004, se pri parc. št. 16/14 vknjiži stvarna služnost, ki obsega naslednja upravičenja: graditev javnega komunikacijskega omrežja v obsegu, določenem v 3. čl. citirane pogodbe, dostop do zgrajenega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja ter odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, obratovanju in vzdrževanju javnega komunikacijskega omrežja, v korist služnostnega upravičenca: Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, Ljubljana, mat.št. 5014018 in njegovih pravnih naslednikov.
2	1332/2008	09.06.2008	poočitev	Na podlagi obvestila Geodetske uprave RS, OGU Novo mesto z dne 6.6.2008, št. 02112-140/2008-3, se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

List C₂ - Drugi vpisi

Podatki o drugih vpisih:

parc.št.: 16/50

Obremenjena s stavbno pravico: 16/50.SP , (vložek 1355)

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	1773/2008	06.08.2008	Vknjižba pridobitve stavbne pravice	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21.07.2008 se vknjiži stavbna pravica 16/50.SP na parc.št. 16/50 k.o. Mokronog za izgradnjo objekta - štiri oddelčnega vrtca v velikosti 563,20 m2 neto tlorisne površine objekta s spremljajočo infrastrukturo (ureditvijo zunanjega igrišča), skladno s PGD projekti, in sicer za dobo 16 let (pravica preneha v roku 16 let od datuma sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 21.07.2008).

List C₃ - Hipoteke NI ZAPISOV.

nadomestilo:
1,31 EUR - že plačano