

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Robič, G., 2016. Vzpostavitev etažne lastnine. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Rakar, A., somentor Urevc, A.): 100 str.

Datum arhiviranja: 11-08-2016

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Robič, G., 2016. Vzpostavitev etažne lastnine. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Rakar, A., co-supervisor Urevc, A.): 100 pp.

Archiving Date: 11-08-2016

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*

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



UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM VODARSTVO IN  
KOMUNALNO INŽENIRSTVO

Kandidat:

**GREGOR ROBIČ**

**VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE**

Diplomska naloga št.: 282/VKI

**ESTABLISHMENT OF FLOOR OWNERSHIP**

Graduation thesis No.: 282/VKI

**Mentor:**

izr. prof. dr. Albin Rakar

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Žagar

**Somentor:**

Anže Urevc

Ljubljana, 24. 05. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
----------------	------------------	---------	--------

## **IZJAVE**

Podpisani Gregor Robič izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom »Vzpostavitev etažne lastnine«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

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

<b>UDK:</b>	<b>332.8:347.238.3:528.44(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Gregor Robič</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Albin Rakar</b>
<b>Somentor:</b>	<b>Anže Urevc</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Vzpostavitev etažne lastnine</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – univerzitetni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>100 str., 23 pregl., 3 graf., 32 sl., 2 en., 20 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>etažna lastnina, zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga, nepremičnine, stvarno pravo</b>

### **Izvleček**

Po spremembi družbeno-ekonomskega sistema leta 1991, ko sta na področju stvarnega prava na veljavi pričela pridobivati instituta lastninske pravice in zemljiške knjige, se je pri nas začel tudi resneje razvijati koncept etažne lastnine. Po 25 letih imamo v državi še vedno nezanemarljiv odstotek stavb z več deli, na katerih etažna lastnina ni vzpostavljena. Diplomska naloga obravnava tako teoretično ozadje kot praktične rešitve vzpostavljanja etažne lastnine ter ponuja možne vzroke, zaradi katerih prihaja do težav z vzpostavitvijo etažne lastnine na mnogih stavbah v Sloveniji.

Diplomsko delo v prvem delu vsebuje pregled zakonodaje in podzakonskih predpisov s področja stvarnega prava, ki ponujajo tako razlage in definicije osnovnih pojmov, ki se tičejo etažne lastnine, kot tudi podrobna navodila oz. smernice za izdelavo in pripravo potrebnih elaboratov ter pravnih poslov. V nadaljevanju so na kratko predstavljene nepremičninske evidence, katerih poznavanje nam lahko mnogokrat olajša delo pri vzpostavljanju etažne lastnine. Drugi del diplomske naloge na osnovi treh praktičnih primerov prikazuje posamezne korake postopka vzpostavitve etažne lastnine – ureditev stanja v zemljiškem katastru, vpis stavbe v kataster stavb, pripravo pravnega posla in zemljiškknjižne vpise.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	<b>332.8:347.238.3:528.44(043.2)</b>
<b>Author:</b>	<b>Gregor Robič</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>Assoc. Prof. Albin Rakar, Ph.D.</b>
<b>Co-advisor:</b>	<b>Anže Urevc</b>
<b>Title:</b>	<b>Establishment of floor ownership</b>
<b>Document type:</b>	<b>Graduation Thesis – University studies</b>
<b>Notes:</b>	<b>100 p., 23 tab., 3 graph., 32 fig., 2 eq., 20 att.</b>
<b>Keywords:</b>	<b>floor ownership, land cadastre, buildings cadastre, land registry, real estate, property law</b>

### **Abstract**

After the socioeconomic system had been changed in 1991 the right of ownership and land registry seemed to gain a much greater importance. In that time the concept of floor ownership has also started to develop, but after 25 years a significant number of multi-unit buildings without the established floor ownership still exist in Slovenia. In this thesis both theoretical background and practical solutions for establishing a floor ownership are presented, furthermore, possible causes for an inaccurate establishment of floor ownership are offered.

The first part of Graduation Thesis consists of an overview of property law codes and regulations, which comprise detailed instructions for creating project documentations and legal transactions. Explanations and definitions of basic terminology concerning floor ownership with are being offered. Real estate cadastres and registries are also presented in the first part of the thesis. Based on three practical examples the second part consists of a walkthrough of establishing a floor ownership, divided in four major steps in the process of establishing a floor ownership – editing land cadastre data, entering new data in buildings cadastre, designing a legal transaction and land registry entries.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in podporo pri izdelavi diplomskega dela se v prvi vrsti iskreno zahvaljujem mentorju izr. prof. dr. Albinu Rakarju in somentorju Anžetu Urevcu. Hvala kolektivu podjetja Dominvest d.o.o. za možnost spoznavanja tematike v praksi in omogočen dostop do mnogih podatkov.

Zahvaljujem se tudi družini in vsem prijateljem, ki so mi v času študija stali ob strani, še posebej Evi, Kaji in Sašu.

## KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE.....	I
IZJAVE .....	II
BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK .....	III
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT .....	IV
ZAHVALA.....	V
KAZALO VSEBINE.....	VI
KAZALO PREGLEDNIC.....	VIII
KAZALO GRAFIKONOV .....	IX
KAZALO SLIK.....	X
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI.....	XI
1 UVOD.....	1
2 NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE .....	3
3 METODE DE LA IN VIRI PODATKOV.....	4
4 TEORETIČNO OZADJE ETAŽNE LASTNINE .....	7
4.1 Razlaga pomembnih pojmov .....	7
4.2 Analiza dostopnih statističnih podatkov .....	10
4.3 Zgodovinsko ozadje.....	13
4.4 Pregled veljavne zakonodaje .....	19
4.4.1 Stvarnopravni zakonik.....	19
4.4.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin .....	23
4.4.3 Zakon o zemljiški knjigi .....	26
4.4.4 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine.....	27
4.5 Nepremičninske evidence.....	28
5 PRIKAZ IN OPIS VZPOSTAVITVE ETAŽNE LASTNINE V PRAKSI.....	31
5.1 Ureditev stanja v zemljiškem katastru.....	33
5.1.1 Analiza obstoječega stanja.....	34
5.1.2 Postopek ureditve stanja v zemljiškem katastru .....	36



---

5.2	Vpis stavbe v kataster stavb .....	39
5.2.1	Analiza obstoječega stanja obravnavanih stavb .....	41
5.2.2	Vrste površin .....	43
5.2.3	Merjenje in računanje površin .....	45
5.2.4	Posnetek dejanskega stanja .....	47
5.2.5	Obdelava obstoječih podatkov geodetske uprave.....	53
5.2.6	Vprašalniki za potrebe registra nepremičnin.....	57
5.2.7	Zapisnik obravnave .....	58
5.2.8	Priprava in oddaja elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.....	58
5.3	Priprava pravnega posla .....	63
5.3.1	Analiza obstoječega stanja .....	65
5.3.2	Podatki o zemljiškoknjižnih lastnikih nepremičnine.....	66
5.3.3	Zemljiškoknjižne oznake nepremičnine .....	66
5.3.4	Posamezni in skupni deli stavbe.....	68
5.3.5	Prenos stvarnih pravic na posamezne dele stavbe .....	73
5.3.6	Zemljiškoknjižno dovolilo .....	74
5.3.7	Določanje solastniških deležev .....	78
5.3.8	Pogodba o medsebojnih razmerjih .....	82
5.3.9	Davčni in notarski postopki.....	84
5.4	Zemljiškoknjižni vpisi.....	84
5.4.1	Vpis etažne lastnine.....	86
5.4.2	Vknjižba lastninske pravice.....	86
5.5	Sodna vzpostavitev etažne lastnine .....	88
6	ZAKLJUČEK.....	90
	VIRI.....	97

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava podatkov registra nepremičnin za leti 2008 (GURS, 2008) in 2015 (GURS, 2015).....	10
Preglednica 2: Prednosti in slabosti postopka po ZVetL .....	18
Preglednica 3: Korekcijski faktorji.....	44
Preglednica 4: Vrste prostorov posameznega dela stavbe (vir: GURS) .....	45
Preglednica 5: Podatki za potrebe katastra stavb.....	50
Preglednica 6: Podatki iz točkvalnega zapisnika (1991) .....	50
Preglednica 7: Podatki za potrebe katastra stavb (2015).....	51
Preglednica 8: Tabelačni povzetek posnetega dejanskega stanja stavbe in njenih delov.....	53
Preglednica 9: Možnosti delitve solastnine v etažno lastnino .....	64
Preglednica 10: Uvodne ugotovitve .....	67
Preglednica 11: Posamezni deli stavbe.....	68
Preglednica 12: Lastniki posameznih delov .....	70
Preglednica 13: Splošni skupni deli stavbe .....	72
Preglednica 14: Posebni skupni deli stavbe.....	72
Preglednica 15: Izjava o oblikovanju etažne lastnine.....	75
Preglednica 16: Zemljiškoknjižno dovolilo.....	75
Preglednica 17: Določbe glede prenosa hipoteke.....	78
Preglednica 18: Solastniški deleži .....	80
Preglednica 19: Primerjava solastniških deležev na stavbi z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora .....	81
Preglednica 20: Primerjava solastniških deležev na stavbi z naslovom Cesta maršala Tita 22, Jesenice.....	81
Preglednica 21: Razmerja med etažnimi lastniki.....	83
Preglednica 22: Razlike med pogodbeno in sodno vzpostavitvijo etažne lastnine.....	88
Preglednica 23: Kronološki pregled večjih sprememb zakonodaje in ostalih predpisov, ki vplivajo na področje vzpostavljanja etažne lastnine.....	91

---

## **KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Razmerje med številom eno- in večstanovanjskih stavb v letu 2015 .....	11
Grafikon 2: Razmerje med številom stanovanj v eno- in večstanovanjskih stavbah v letu 2015 .....	11
Grafikon 3: Razmerje med številom v kataster stavb vpisanih in nevpisanih stavb v letu 2015 .....	12

## KAZALO SLIK

Slika 1: Hrušica 211, Hrušica .....	4
Slika 2: Cesta maršala Tita 22, Jesenice .....	5
Slika 3: Naselje Slavka Černeta 14, Kr. Gora .....	5
Slika 4: Postopek pogodbene vzpostavitve etažne lastnine .....	7
Slika 5: Etažni načrt podrobno prikazuje lokacijo in velikost posameznih delov stavbe v etažni lastnini .....	22
Slika 6: Z določbami ZEN je omogočena preslikava stanja v naravi v nepremičninske evidence (vir: <a href="http://www.vsi.si">www.vsi.si</a> ) .....	23
Slika 7: Podrobnejša navodila geodetske uprave o merjenju prostorov in računanju površin najdemo na spletu (GURS, 2013) .....	25
Slika 8: Hierarhija zemljiškknjižnih vpisov .....	26
Slika 9: Staroegipčanski zemljiški register .....	28
Slika 10: Možni primeri stanja v zemljiškem katastru .....	32
Slika 11: Faktorji v postopku vzpostavitve etažne lastnine .....	33
Slika 12: Situacija v zemljiškem katastru pred pričetkom postopka (vir: GIS) .....	34
Slika 13: Ortofoto posnetek stavbe z naslovom Hrušica 211, Hrušica (vir: GIS) .....	35
Slika 14: Predlog določitve stavbi pripadajočega zemljišča (vir: GIS) .....	36
Slika 15: Stanje v zemljiškem katastru po evidentiranih spremembah (vir: GURS) .....	39
Slika 16: Katastrska situacija z ortofoto podlago (vir: GIS) .....	41
Slika 17: Katastrska situacija z ortofoto podlago (vir: GIS) .....	42
Slika 18: Laserski merilnik razdalj (vir: Bosch) .....	46
Slika 19: Skica pritličnih prostorov (levo) in posameznih delov (desno) glede na projektno dokumentacijo .....	47
Slika 20: Končni etažni načrt s prikazom dejanskega stanja .....	48
Slika 21: Razlika med spornim dejanskim (levo) in pravnim stanjem (desno) .....	52
Slika 22: Delovno okolje programa GEOS .....	54
Slika 23: Tabela za urejanje atributnih podatkov o delih stavbe .....	55
Slika 24: Izpolnjena tabela za urejanje atributnih podatkov o delih stavbe .....	56
Slika 25: Izpolnjeno okno za urejanje atributnih podatkov o stavbi .....	56
Slika 26: Okno UDE s pregledovalnikom dokumentov .....	61
Slika 27: Spletna aplikacija ODE .....	61
Slika 28: Stanje v katastru stavb po evidentiranemu vpisu stavbe v kataster stavb (vir: GURS) .....	62
Slika 29: Shema delitve obstoječe »invalidne« etažne lastnine .....	65
Slika 30: Možnosti ob vstopu v portal e-Sodstvo .....	85
Slika 31: Algoritem vzpostavitve etažne lastnine (vir: Anže Urevc, Dominvest d.o.o.) .....	95

## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ARSO	Agencija Republike Slovenije za okolje
FURS	Finančna uprava Republike Slovenije
GIS	Geografski informacijski sistem
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ODE	Oddaja digitalnih elaboratov
ODZ	Obči državljanski zakonik
PDF	Prenosljiva oblika dokumenta – angl. Portable Document Format
REN	Register nepremičnin
RS	Republika Slovenija
SFRJ	Socialistična federativna Republika Jugoslavija
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SRS	Socialistična Republika Slovenija
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SZ	Stanovanjski zakon
UDE	Urejevalnik digitalnih elaboratov
UL	Uradni list
XML	Razširljiv označevalni jezik – angl. Exstensible Markup Language
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZK	Zemljiška knjiga
ZPDS	Zakon o pravicah na delih stavb
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo
ZTLR	Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi

Ta stran je namenoma prazna.

## 1 UVOD

Danes si skorajda ne moremo predstavljati večjega naselja brez večstanovanjskih stavb, pa naj gre za dvo ali tristanovanjske hiše in manjše bloke ali ogromne stolpnice s populacijo manjše vasi. Razlogov za takšno gradnjo je več. Sam nastanek in razvoj mest skozi zgodovino povezujemo z deagrarizacijo in industrializacijo. Skupaj s procesom urbanizacije sta bistveno pripomogli k večanju in zgoščevanju mestne populacije, kar je posledično privedlo do gradnje večstanovanjskih stavb z več etažami. Z vidika komunalnega gospodarstva in prostorskega načrtovanja imajo območja urbane gradnje v višino z večjo gostoto prebivalstva vrsto prednosti: lažja izgradnja in vzdrževanje kanalizacijskih, vodovodnih, telekomunikacijskih in elektrodistribucijskih omrežij, dobro urejena odvoz odpadkov in javni potniški promet, bližina zdravstvenih in izobraževalnih ustanov, uradov javne uprave ter poslovalnic z raznimi dobrinami in storitvami. Naštete prednosti uporabnikom stanovanj nudijo udobnejše in predvsem ugodnejše življenje, zaradi česar v današnjem času stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo zelo dobro alternativo bivanju v enostanovanjskih hišah. Poleg tega večstanovanjske stavbe bolje izkoristijo prostor ter tekom življenjske dobe povzročajo manjše obratovalne in vzdrževalne stroške na posamezno stanovanjsko enoto.

Več stanovanj, poslovnih prostorov, garaž in drugih delov v eni sami stavbi v današnjem družbeno-ekonomskem sistemu običajno za sabo potegne tudi več zemljiškoknjižnih lastnikov. Glavni krivec za tako izrazito atomizirano lastništvo stanovanj je prav gotovo Stanovanjski zakon iz leta 1991. Velikokrat imenovan tudi Jazbinškov zakon<sup>1</sup>, je po osamosvojitvi v letih 1991-1994 z namenom privatizacije družbene lastnine dotedanjim imetnikom stanovanjske pravice in njihovim ožjim družinskim članom pod izjemno ugodnimi pogoji omogočal poceni nakup stanovanja, kar so državljani s pridom izkoristili, ne vedoč ali ne meneč se za obveznosti in dolžnosti, ki izhajajo iz lastninske pravice. Atomizirano lastništvo je le ena izmed posledic privatizacije, s katero se dokaj neuspešno soočamo še danes, na kar opozarja tudi Polajnar (2013). Stvarno pravo sicer jasno ureja solastnino, vendar v stavbah z več posameznimi deli rešitev v obliki etažne lastnine deluje neprimerljivo bolj enostavno in pregledno, saj le z njo posamezni deli stavbe, ki so bili prej del neke stavbe kot celote, lahko postanejo samostojni objekti lastninske pravice, kar je tudi glavna razlika v primerjavi s solastnino. Etažna lastnina je torej lastnina posameznega dela zgradbe in z njo neločljivo povezana solastnina na skupnih delih, med katere obvezno spada zemljišče pod zgradbo (SPZ<sup>2</sup>, 105. člen).

Lastnikom stanovanj v stavbah brez vzpostavljene etažne lastnine neurejeno zemljiškoknjižno stanje mnogokrat predstavlja breme. Težave imajo pri izkazovanju lastninske pravice, pri pridobivanju

<sup>1</sup> Jazbinškov zakon je vzdevek dobil po enem izmed glavnih avtorjev zakona, Mihi Jazbinšku.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 87/2002, *et al.*

hipotekarnega kredita, pri upravljanju stavbe in njenih skupnih delov, pri reševanju sosedskih sporov ipd. Ob poskusu uveljavitve nepremičninskega davka je bilo v zemljiško knjigo nemogoče vpisati služnost na celotno nepremičnino, s čimer bi zavezanec za plačilo davka postal služnostni upravičenec, nenazadnje pa ob morebitni prodaji njihovo stanovanje zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja lahko izgubi precej vrednosti. Vsem pomanjkljivostim navkljub je delež večstanovanjskih stavb brez vzpostavljene etažne lastnine v državi še vedno nezanemarljiv.

Problematika etažne lastnine je večplastna:

- zaradi neizpoljenih pogojev, t.j. neobstoječe etažne lastnine, imajo na eni strani težave dejanski lastniki stanovanj,
- zaradi napak iz zgodovine imajo na drugi strani težave izvajalci pri samem vzpostavljanju etažne lastnine,
- zaradi neurejenega oz. zatečenega zemljiškoknjižnega stanja je skoraj nemogoče vzpostaviti etažno lastnino, zaradi neobstoja etažne lastnine pa je v posameznih primerih skoraj nemogoče urediti zemljiškoknjižno stanje – kako presekat ta gordijski vozle?
- odprta vprašanja v zvezi z določanjem in lastninjenjem stavbi pripadajočega zemljišča,
- odprta vprašanja v zvezi z evidentiranjem in lastninjenjem atrijev,
- tudi po uspešno vzpostavljeni etažni lastnini imajo določeni dejanski lastniki zaradi izgube ustreznih listin težave pri izkazovanju lastninske pravice in s tem težave pri njeni vknjižbi v zemljiško knjigo.

Diplomska naloga bo v največji možni meri poskušala najti odgovore na obstoječa vprašanja in podati rešitve k nastalim problemom.



## **2 NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE**

V prvi vrsti je namen diplomske naloge na praktičnih primerih prikazati celosten postopek vzpostavitve etažne lastnine na obstoječih večstanovanjskih stavbah. Ker se ob vzpostavljanju etažne lastnine pojavljajo različni problemi, je namen diplomske naloge tudi raziskati vzroke in posledice tovrstnih problemov ter poiskati in predlagati ustrezne kratkoročne in dolgoročne rešitve.

V zvezi s tem je v diplomski nalogi:

- razlaga pojmov v zvezi z etažno lastnino,
- opredeljeni problemi, ki se danes pojavljajo pri vzpostavljanju etažne lastnine,
- pregled zakonodaje s področja etažne lastnine,
- opisano zgodovinsko ozadje, ki je pripeljalo do današnjega stanja,
- zgoščen pregled nepremičninskih evidenc,
- opravljena statistična analiza podatkov o večstanovanjskih stavbah glede vzpostavljene etažne lastnine, ter
- prikazan in opisan postopek vzpostavitve etažne lastnine na izbranih praktičnih primerih, vključno z reševanjem uvodoma predstavljenih problemov.

Cilji diplomske naloge so poleg predstavitve postopka vzpostavitve etažne lastnine:

- podati trenutno oceno o številu stavb z urejenim in neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem v Sloveniji,
- ovrednotiti pomen etažne lastnine v današnjem času,
- podati kritično mnenje k trenutni situaciji, predvsem z vidika (ne)ustrezne zakonodaje, in
- predlagati možne dolgoročne rešitve.

### 3 METODE DELA IN VIRI PODATKOV

Prvi del diplomske naloge je posledica raziskovanja tematike, povezane z etažno lastnino v Republiki Sloveniji. Vključuje pregled aktualne zakonodaje s tega področja, neposredno na zakonodaji pa temeljijo tudi nepremičninske evidence, katerih poznavanje je bistvenega pomena pri vzpostavljanju etažne lastnine in reševanju problemov, ki se pojavljajo pri njem. Da bi odkrili vzroke nastanka današnjih problemov pri vzpostavljanju etažne lastnine, je bila potrebna določena mera raziskovanja polpretekle zgodovine, predvsem dogodkov, povezanih s sprejemanjem zakonov po osamosvojitvi. Vsa zakonodaja je bila pridobljena iz javno dostopnega Uradnega lista Republike Slovenije oziroma njegove spletne različice.

V diplomski nalogi je prav tako opravljena statistična analiza podatkov o večstanovanjskih stavbah glede vzpostavljene etažne lastnine, na podlagi katere je podana trenutna ocena o številu stavb z urejenim in neurejenim zemljiškooknjižnim stanjem v Sloveniji. Podatki za analizo so bili pridobljeni iz različnih statističnih publikacij GURS, SURS in Vrhovnega sodišča Republike Slovenije.

V nadaljevanju so opisane tri stavbe, ki diplomskemu delu služijo kot praktični primeri vzpostavitve etažne lastnine. Na primeru teh stavb so predstavljeni in rešeni vsi problemi, s katerimi se danes pri vzpostavljanju etažne lastnine srečujemo v praksi:

Stavba: Hrušica 211, 4276 Hrušica

Katastrska občina: 2171 Dovje

Parcelna številka: 490/176

Ident. št. stavbe: 2171-1426

Neto tlorisna površina: 675,5 m<sup>2</sup>

Leto gradnje: 1988



Slika 1: Hrušica 211, Hrušica

Hrušica 211 je manjša stavba s štirimi stanovanji. Vsa so v lasti Ministrstva za notranje zadeve in se trenutno oddajajo kot službena stanovanja za potrebe Policije. Zemljišče pod stavbo in okoli stavbe je bilo pred pričetkom postopka v lasti Občine Jesenice, ki se ni hotela odreči stavbi pripadajočemu zemljišču, zaradi česar je bila na zemljišču pod stavbo izvedena parcelacija. Na primeru te stavbe je predstavljen postopek evidentiranja zemljišča pod stavbo in parcelacije ter opravljena analiza možnosti naknadne določitve stavbi pripadajočega zemljišča po ZVETL.



Slika 2: Cesta maršala Tita 22, Jesenice

Stavba: Cesta maršala Tita 22,  
4270 Jesenice  
Katastrska občina: 2175 Jesenice  
Parcelna številka: 371/5 in 371/6  
Ident. št. stavbe: 2175-667  
Neto tlorisna površina: 7.093,0 m<sup>2</sup>  
Leto gradnje: 1969

Gre za večjo stanovanjsko-poslovno stavbo s 45 stanovanji, 6 poslovnimi prostori, 6 splošnimi in 15 posebnimi skupnimi deli. Zemljišče pod stavbo sta sestavljali dve parceli s petimi lastniki, na enem izmed solastniških deležev je bila vknjižena tudi hipoteka. Na primeru te stavbe je predstavljen postopek vpisa stavbe v kataster stavb. Nekaj projektne dokumentacije je bilo dostopne, vendar se je izkazalo, da stanje v naravi po 45 letih mestoma zelo odstopa od prvotnih načrtov, zaradi česar je bilo potrebno izvesti dodatne meritve na terenu. Zelo uporabni so bili tudi podatki iz arhiva upravnika stavbe. Stavba služi tudi kot primer priprave sporazuma o oblikovanju etažne lastnine.

Stavba: Naselje Slavka  
Černeta 14,  
4280 Kranjska Gora  
Katastrska občina: 2169 Kranjska Gora  
Parcelna številka: 401/5  
Ident. št. stavbe: 2169-668  
Neto tlorisna  
površina: 785,6 m<sup>2</sup>  
Leto gradnje: 1900



Slika 3: Naselje Slavka Černeta 14, Kr. Gora

»Vila Škrlatica« je manjša stavba z devetimi stanovanji z zanimivim zemljiškoknjižnim stanjem. Zaradi denacionalizacije je bila vzpostavljena fiktivna etažna lastnina z dvema deloma. Prvi je ostal v lasti Občine Kranjska Gora, drugi, ki v naravi predstavlja tri stanovanja, pa je bil vrnjen denacionalizacijskim upravičencem, ki so stanovanja kasneje prodali. Danes so lastniki teh treh

stanovanj v zemljiško knjigo vpisani kot solastniki enega posameznega dela stavbe. Tudi na primeru te stavbe je predstavljen postopek vpisa stavbe v kataster stavb. Na voljo ni nobene projektne dokumentacije, kar je pomenilo dodatno terensko delo – meritve vseh stanovanj in skupnih delov, poleg tega so bili lastniki v sporu glede skupnih prostorov. Tudi ta stavba služi kot primer priprave sporazuma o oblikovanju etažne lastnine.

Za vsak primer posebej je bila opravljena analiza obstoječega stanja. Opravljen je bil terenski ogled in izvedene potrebne meritve za namen pridobitve vseh potrebnih podatkov o stavbi, čemur je sledila izdelava elaborata, kasneje pa tudi pravnega posla. Podatki o stavbah so bili pridobljeni iz javno dostopnih nepremičninskih evidenc, iz arhivske dokumentacije upravnika stavb, nekaj podatkov pa je bilo pridobljenih na terenu samem v sklopu terenskih ogledov in meritev.

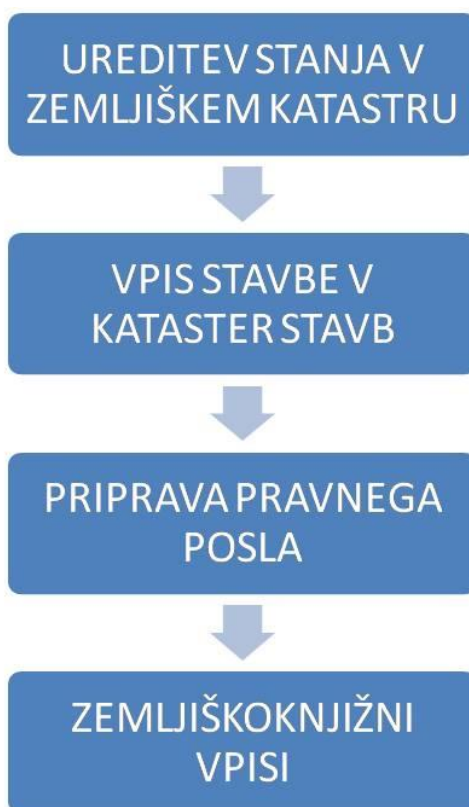
## 4 TEORETIČNO OZADJE ETAŽNE LASTNINE

### 4.1 Razlaga pomembnih pojmov

Da bi se izognili semantičnim nesporazumom, je v nadaljevanju razloženih nekaj bistvenih razlik med uporabljenimi pojmi v zvezi z etažno lastnino.

#### **Etažna lastnina**

Etažna lastnina je posebna oblika lastnine, ki je v slovenskem prostoru značilna za lastništvo stanovanj v večstanovanjskih stavbah in je definirana kot lastnina posameznega dela zgradbe ter z njo neločljivo povezana solastnina na skupnih delih, med katere obvezno spada zemljišče pod zgradbo. Diplomaska naloga je sicer osredotočena na postopek pogodbene vzpostavitve etažne lastnine v starejših večstanovanjskih stavbah<sup>3</sup> (slika 4), vendar z institutom etažne lastnine lastninsko pravico lahko delimo tudi v različnih nestanovanjskih stavbah z več posameznimi deli<sup>4</sup>.



Slika 4: Postopek pogodbene vzpostavitve etažne lastnine

<sup>3</sup> Vzpostavitev etažne lastnine na novogradnji povzroča precej manj težav, saj etažno lastnino lahko načrtujemo že pred oz. med gradnjo. Zemljiškooknjižno stanje zemljišča je urejeno, pa tudi vsi potrebni podatki so razvidni iz projektne dokumentacije. Pogoje za vpis novogradenj v kataster stavb natančneje določa ZGO-1.

<sup>4</sup> Poslovne stavbe, garažne hiše, zunanje drvarnice ipd.

### **Zgradba, objekt, stavba, stanovanjska stavba, večstanovanjska stavba**

V zvezi z etažno lastnino SPZ uporablja pojem »zgradba«, medtem ko ZGO-1<sup>5</sup> in ZZK-1<sup>6</sup> operirata s pojmom »objekt«. Oba pojma sta sinonima, ki pomenita s tlemi neločljivo povezano stavbo ali gradbeni inženirski objekt, čeprav etažna lastnina praviloma nastane le na stavbi (Rijavec, 2004, str. 520). Stavba je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti (ZGO-1, 2. člen).

Analogno z definicijo stavbe je večstanovanjska stavba objekt, namenjen prebivanju, ki vsebuje dve ali več stanovanj (SZ-1<sup>7</sup>, 2. člen). Poleg stanovanjskih poznamo tudi nestanovanjske stavbe, ki se razvrščajo na gostinske, poslovne, trgovske itd, kar natančneje določa Enotna klasifikacija vrst objektov (CC-SI). Pojem iz stanovanjskega zakona, kot je na primer »stanovanjsko-poslovna stavba«, se v povezavi s katastrom stavb in etažno lastnino uradno ne uporablja, lahko pa nam služi kot podrobnejši opis stanja v naravi.

### **Stanovanje, del stavbe, posamezni del stavbe**

Vsaka etažna lastnina je sestavljena iz posameznih in skupnih delov zgradbe. Posamezni deli zgradbe so običajno stanovanja in poslovni prostori<sup>8</sup>, lahko pa tudi drugi prostori, ki predstavljajo zaključeno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo (SPZ, 105. člen). Skupni deli so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov. Mednje spadajo hodniki, stopnišča, kotlovnice, kolesarnice ipd. Poudariti velja, da nam podatek o številu delov stavbe v nepremičninskih evidencah pove število vseh delov – posameznih in skupnih, kar zna biti zavajajoče.

### **Zemljišče pod stavbo, stavbišče**

»Zemljišče pod stavbo« in »stavbišče« sta sopomenki in pomenita navpično projekcijo preseka stavbe z zemljiščem na ravnino (ZEN<sup>9</sup>, 24. člen). Zelo podoben, a mnogokrat napačno uporabljen pojem »stavbno zemljišče«<sup>10</sup>, je širši in je praktično sinonim za stavbi pripadajoče zemljišče.

---

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 110/2002, *et al.*

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 58/2003, *et al.*

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 69/2003, *et al.*

<sup>8</sup> Svet etažne lastnine pojmov, kot sta »stanovanje« in »poslovni prostor« ne pozna. Govorimo lahko le o »posameznem delu stavbe s stanovanjsko ali poslovno rabo« oz. »posameznem delu stavbe, ki v naravi predstavlja stanovanje ali poslovni prostor«.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 47/2006, *et al.*

<sup>10</sup> Uporablja se kot oznaka za eno ali več parcel, na katerih je skladno s prostorskimi akti možno graditi. Razlikujemo zazidano in nezazidano stavbno zemljišče. Kot sinonim za stavbno zemljišče se uporablja tudi pojem »gradbena parcela«.

### **Stavbi pripadajoče zemljišče, funkcionalno zemljišče**

Pojem »stavbi pripadajoče zemljišče« je uvedel ZVEtL.<sup>11</sup> Pred njegovim sprejetjem se je uporabljal pojem »funkcionalno zemljišče«, obe besedni zvezi pa imata praktično isti pomen: gre za zemljišče, na katerem stavba stoji (zemljišče pod stavbo) in zemljišče, ki stavbi služi za njeno normalno uporabo<sup>12</sup>.

### **Tloris stavbe, obris stavbe**

Tudi »tloris stavbe« in »obris stavbe« sta sopomenki. Pomenita navpično projekcijo zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino (ZEN, 77. člen). Tloris stavbe je torej najširši možen obod stavbe in vključuje tako podzemne kot nadzemne prostore (balkoni, strešne kapi). Obsega vsaj površino zemljišča pod stavbo, običajno pa so gabariti tlorisa stavbe širši.

### **Etaža, nadstropje**

Glavna razlika med pojmom je predvsem v številčenju. Etaže se številčijo po vrsti od najnižje do najvišje, pri čemer je najnižja 1. etaža. Zaradi preglednosti se takšen sistem uporablja pri izdelovanju etažnih načrtov. Poznamo tudi opisno pojmovanje vertikalnih koordinat stavbe: klet, pritličje, medetaža, nadstropje, mansarda. Ker teoretično obstaja možnost, da ima stavba več etaž pod pritličjem ali več medetaž, je takšno pojmovanje lahko zavajajoče.

### **Atrij, dvorišče**

Atrij sicer označuje notranja dvorišča ali odprte prostore, ki se nahajajo v stavbi, vezano na problematiko etažne lastnine pa gre predvsem za zemljišče, manjšo zelenico ali teraso, ki običajno pripada pritličnim stanovanjem.

### **Zemljiškoknjižno stanje, pravno stanje, dejansko stanje**

Da v postopku vzpostavitve etažne lastnine lahko ločimo med lastnikom, ki je v danem trenutku vpisan v zemljiško knjigo, in lastnikom, ki ni vpisan, a si na podlagi ustreznega pravnega posla lasti stanovanje, se uporabljata izraza »zemljiškoknjižni lastnik« in »dejanski lastnik«. Razlikovanje je potrebno zaradi preglednosti situacije, čeprav je skladno s publicitetnim načelom stvarnega prava lahko dejanski lastnik le tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Podoben problem z »dejansko etažno lastnino« omenja tudi Polajnar (2013).

Včasih lahko celo naletimo na situacijo, ko dejansko stanje v naravi ne ustreza ne nepremičninskim evidencam, ne stanju, ki naj bi na podlagi pravnih poslov obstajalo v stavbi. Stanje, ki v takem primeru dobesedno obstaja le na papirju, smo poimenovali »pravno stanje«.

---

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 45/2008, *et al.*

<sup>12</sup> Dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostor za smetnjake ipd.

## 4.2 Analiza dostopnih statističnih podatkov

Statistični podatki registra nepremičnin kažejo naslednjo sliko slovenskega stanovanjskega fonda:

Preglednica 1: Primerjava podatkov registra nepremičnin za leti 2008 (GURS, 2008) in 2015 (GURS, 2015)

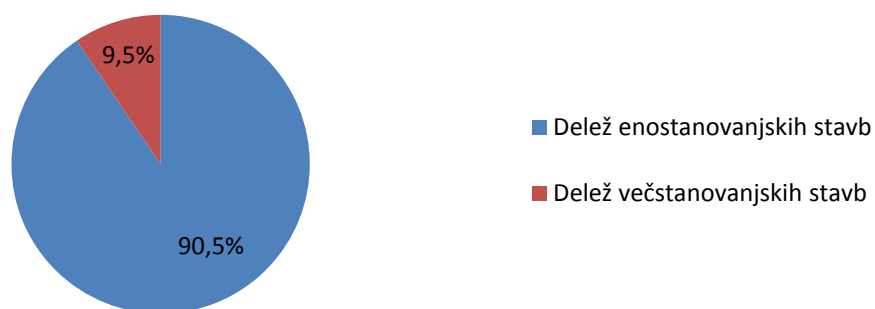
Leto	2008	2015	$\Delta$
<b>Število stanovanj</b>	849.138	856.822	+ 7.684
<b>Število enostanovanjskih stavb</b>	464.352	482.730	+ 18.378
<b>Število dvostanovanjskih stavb</b>	38.311	26.689	- 11.622
<b>Število stavb s 3 - 5 stanovanji</b>	8.704	10.296	+ 1.592
<b>Število stavb s 6 in več stanovanji</b>	12.616	13.781	+ 1.165
<b>Skupno število stanovanjskih stavb</b>	523.983	533.496	+ 9.513

Iz primerjave v preglednici 1 izstopata predvsem dva rezultata:

- da se je število stanovanjskih stavb povečalo za več, kot se je povečalo število stanovanj, in
- da se je število enostanovanjskih stavb povečalo za dobrih 18.000, medtem ko je število dvostanovanjskih stavb padlo za skoraj 12.000 v sedmih letih.

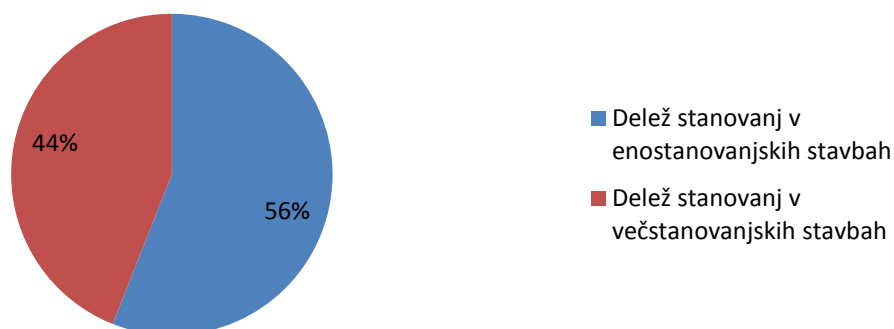
Sprva presenetljive ugotovitve lahko utemeljimo s tem, da gre za podatke registra nepremičnin, ki ni stoddstotno zanesljiv. Leta 2008 gotovo ni odražal dejanskega stanja v naravi, skozi čas pa se je postopoma dopolnjeval in posodabljal, predvsem na področju eno- in dvostanovanjskih hiš ter s sodelovanjem lastnikov po prejetih informativnih izračunih vrednosti njihovih nepremičnin. Kljub anomalijam podatki v posameznih rubrikah ostajajo v istem redu velikosti in nudijo dober temelj za nadaljnje računanje.





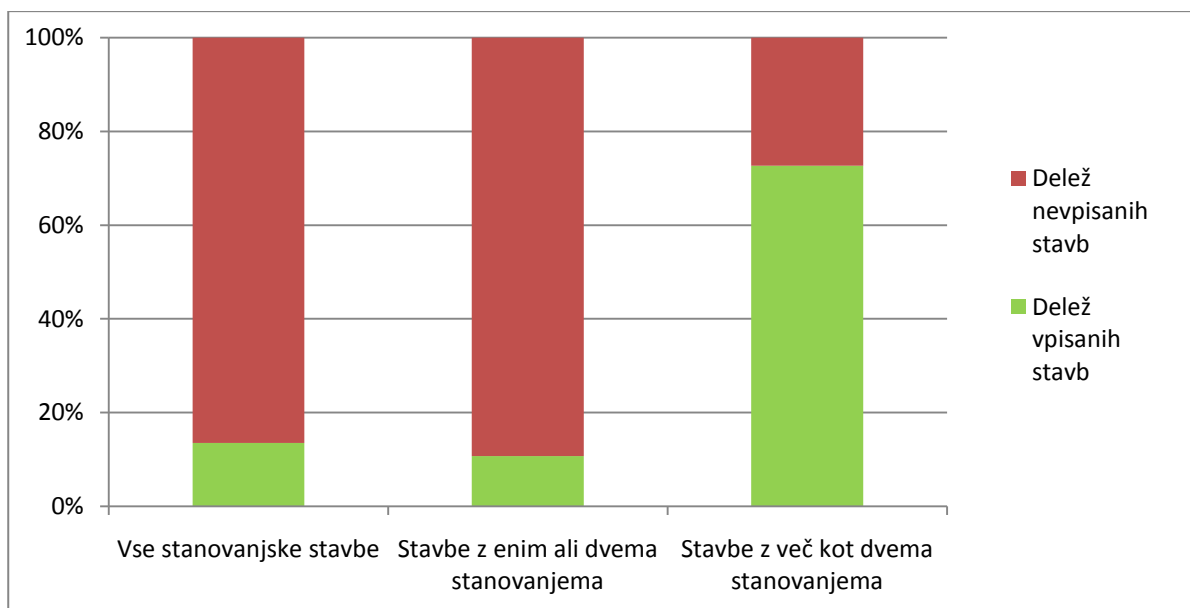
Grafikon 1: Razmerje med številom eno- in večstanovanjskih stavb v letu 2015

Enostaven izračun nam hitro pove, da se skoraj polovica vseh stanovanj v državi nahaja v večstanovanjskih stavbah.



Grafikon 2: Razmerje med številom stanovanj v eno- in večstanovanjskih stavbah v letu 2015

Na dan 30. 3. 2015 je bilo v kataster stavb vpisanih 72.111 stanovanjskih stavb oz. 13,5 odstotkov (GURS, 2015). Razlog za tako slab rezultat se skriva v dejstvu, da se lastniki eno- in dvostanovanjskih hiš praviloma ne odločajo za vpis v kataster stavb, lastništvo stavbe pa izkazujejo z lastništvom zemljišča pod stavbo. Primerjava stavb, ki imajo več kot dve stanovanji, nam pokaže realnejšo sliko: od približno 24.000 takšnih stavb v državi jih je v kataster stavb vpisanih 17.500 (73 %).



Grafikon 3: Razmerje med številom v kataster stavb vpisanih in nevpisanih stavb v letu 2015

Na voljo so tudi statistični podatki zemljiške knjige: leta 2013 je bilo v zemljiško knjigo vpisanih nekaj več kot 22.000 stavb v etažni lastnini (Trklja, 2013). Glede na dejstvo, da je vpis stavbe v kataster stavb predpogoj za vzpostavitev etažne lastnine, se poraja vprašanje, zakaj je bila leta 2013 etažna lastnina lahko vzpostavljena na več stavbah, kot jih je leta 2015 vpisanih v kataster stavb. V statistikah zemljiške knjige žal ni na voljo podatkov o tem, ali gre za stanovanjske, poslovne ali druge stavbe, niti ni podatkov o številu vpisanih stavb glede na število posameznih delov, ki jih stavba vsebuje. Drugi razlog lahko poiščemo v ZPPLPS<sup>13</sup> (več o njem v naslednjem poglavju). Ta za potrebe vzpostavitve etažne lastnine ni predvideval vpisa v kataster stavb, poleg tega pa je dopuščal etažno lastnino brez določenih solastniških deležev na skupnih delih stavbe. Med 22.000 stavbami v etažni lastnini je torej tudi množica nestanovanjskih in takšnih, ki etažne lastnine nimajo urejene v celoti. Zaradi navedenih dejstev število stavb, vpisanih v kataster stavb, nudi dovolj dobro oceno stanja vzpostavljenе etažne lastnine v Sloveniji, ki nam jasno kaže, da danes v Sloveniji še vedno obstaja množica večstanovanjskih stavb – približno 27 %, ki v zemljiško knjigo niso vpisane kot etažna lastnina, kar potrjuje tudi praksa. Vzroke za takšen rezultat bomo poiskali v nadaljevanju.

<sup>13</sup> Uradni list RS, št. 89/1999, *et al.*

### 4.3 Zgodovinsko ozadje

Večino razlogov za trenutno slabo realizacijo etažne lastnine lahko najdemo v novejši zgodovini, zato je smiselno pregledati sosledje dogodkov, ki so pripeljali do današnjega neurejenega stanja in z njim povezanimi problemi.

Skozi zgodovino in obdobja različnih družbenopolitičnih sistemov se je razvijalo tudi pravo in z njim koncept lastnine in lastninske pravice, ki je precej jasne obrise začel dobivati že z rimskim pravom. Na našem ozemlju smo zemljiško knjigo dobili v 18. stoletju z uvedbo cesarskega patenta Marije Terezije po zgledu deželne deske in imenjske knjige. Od začetka 19. stoletja je na območju današnje Republike Slovenije predpise s področja stvarnega prava urejal habsburški Obči državljanski zakonik (ODZ<sup>14</sup>), ki je na naših tleh delno ostal v veljavi tudi v obdobju Socialistične federativne republike Jugoslavije, ko je sicer v veljavo stopil Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR<sup>15</sup>). V tistem obdobju je nastal tudi Zakon o pravicah na delih stavb (ZPDS<sup>16</sup>), ki je omogočil pravno uveljavitev etažne lastnine, a se v praksi ni izvajal (Juhart, 2005).

Pred njenim razpadom leta 1991 je torej v Socialistični federativni republiki Jugoslaviji vladala precej drugačna družbeno-ekonomska ureditev, kot jo v državah naslednicah poznamo danes. Eden od temeljev bivše ureditve je bil sistem družbene lastnine, ki institutoma lastninske pravice in zemljiške knjige nikoli ni bil preveč naklonjen.

#### Gradnja večstanovanjskih stavb v sistemu družbene lastnine

Ena izmed posledic sistema družbene lastnine je bila nacionalizacija oz. prisilen prenos zasebne lastnine v državno sfero. Nacionalizacija se je pričela leta 1946 z Zakonom o nacionalizaciji zasebnih gospodarskih podjetij<sup>17</sup> in nadaljevala leta 1958 z Zakonom o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč. »Po ustavi iz leta 1974 ni mogel imeti nihče lastninske pravice na zemljiščih na območju mesta in naselij mestnega značaja ter na zemljiščih, ki so bila namenjena za stanovanjsko in drugo kompleksno izgradnjo« (Rakar, 1993, str. 72), lahko pa je pridobil pravico uporabe nepremičnine.

Ravno za obdobje SFRJ in družbene lastnine – med 2. svetovno vojno (1945) in osamosvojitvijo Slovenije (1991), natančneje za 60., 70. in 80. leta prejšnjega stoletja, je značilna velika stopnja gradnje novih večstanovanjskih objektov z relativno velikim številom stanovanjskih enot. Razlog za

---

<sup>14</sup> nem. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, 1. 6. 1811

<sup>15</sup> Uradni list SFRJ, št. 6/1980, *et al.*

<sup>16</sup> Uradni list SRS, št. 19/1976, *et al.*

<sup>17</sup> S spremembami in dopolnitvami leta 1948.

tako pospešeno gradnjo je bila jugoslovanska stanovanjska politika, ki je poskušala reševati več problemov:

- pomanjkanje stanovanj iz predvojnega časa,
- splošna povojna obnova,
- preseljevanje podeželskega prebivalstva v mesta, kot posledica deagrarizacije in industrializacije, ter
- reševanje stanovanjskega problema delavcev.

Kombinacija treh zgoraj omenjenih faktorjev:

- nacionalizacija podjetij, med katerimi so bila seveda tudi gradbena podjetja, ki so v sklopu usmerjene stanovanjske gradnje gradila večstanovanjske stavbe ali celo cele stanovanjske soseske,
- nacionalizacija mestnih zemljišč in zemljišč, namenjenih za gradnjo, ter
- jugoslovanska stanovanjska politika,

je privedla do odličnih pogojev, da se je v mestih in naseljih mestnega značaja<sup>18</sup> lahko brez večjih birokratskih ovir, a še vedno znotraj takrat veljavnega pravnega reda, na veliko gradilo.

Ker so bila zemljišča po nacionalizaciji tako ali tako v družbeni lastnini, se tudi zemljiškemu katastru in s tem razmejevanju zemljišč v mestih ni namenjala pozornosti<sup>19</sup>, kar je bila, retrospektivno gledano, zgrešena poteza. Ob gradnji stavbe bi morala biti opravljena vsaj parcelacija, ki bi v zemljiškem katastru vzpostavila natančne meje, obseg in rabo funkcionalnega zemljišča določene stavbe. Na ta način danes ne bi imeli težav z določanjem funkcionalnih oz. stavbi pripadajočih zemljišč, tako pa se še vedno ukvarjamo s problematiko »razmejitve urbanih površin in postavljanja lastninskih mej na okolje, ki je bilo projektirano in grajeno brez mej. Zavedati se je potrebno tudi, da ne moremo vedno razdružiti nečesa, kar smiselno funkcionira samo kot celota« (Rakar, 1993, str. 75).

### **Lastninsko pravna razmerja lastnikov in uporabnikov stanovanj v sistemu družbene lastnine**

Lastništvo tako zgrajenih stanovanj se je praviloma pridobivalo s soinvestitorskimi in kupoprodajnimi pogodbami, ki so jih z investitorji sklepale pravne<sup>20</sup>, v skoraj zanemarljivem deležu pa tudi fizične osebe. Pogodbe so večinoma že vsebovale primitivno formulacijo intabulacijske klavzule oz.

<sup>18</sup> Skratka povsod, kjer je bila gradnja večstanovanjskih stavb smiselna.

<sup>19</sup> Še danes se za opisovanje sistema družbene lastnine uporablja dovtip »vse od vseh in od nikogar nič«.

<sup>20</sup> V tem primeru so kot pravne osebe mišljena družbena podjetja, zadruga, bolnišnice, šole, ipd., ki so kupljena stanovanja za nizko najemnino oddajala svojim zaposlenim.

zemljiškoknjižnega dovolila, v katerem se omenja zgolj pravica uporabe stanovanja in souporabe skupnih prostorov ter stavbnih parcel. Takšna formulacija niti ni napačna, dokler se uporablja v »zaprtem« sistem, kjer eno podjetje v družbeni lasti prodaja drugemu podjetju v družbeni lasti stanovanje v stavbi, ki stoji na zemljišču v družbeni lasti, obenem pa se tudi stanovanje samo tretira kot družbena lastnina, ki jo je mogoče zgolj najeti, uporabljati oz. na njej pridobiti t.i. stanovanjsko pravico. Ne glede na sistem družbene lastnine pa formulacija ni pravilna v primeru soinvestiranja ali prodaje fizični osebi.

Če smo čisto natančni, se je že tedaj lastniška struktura pričela drobiti, saj je le v redkih primerih popolnoma vsa stanovanja v stavbi kupilo eno podjetje. Kljub temu se zaradi razlogov iz prejšnjega odstavka razdrobljeno lastništvo navzven ni opazilo. Roko nad upravljanjem, obratovanjem in vzdrževanjem stavb in stanovanj ter zaračunavanjem najemnin za območje celotne občine (ali več njih) so držale samoupravne stanovanjske skupnosti. S tem se je negirala možnost, da bi vsak lastnik ali najemnik lahko zastopal svoje interese, pa tudi sicer je bil v takratnem obdobju namen stanovanj osmišljen že z njihovo socialno funkcijo, medtem ko se ekonomski funkciji ni namenjal pozornosti<sup>21</sup>. Tik pred osamosvojitvijo smo tako zapravili še zadnjo možnost, da bi zemljišča in stavbe ter stanovanja v družbeni lastnini vsaj deloma ustrezno evidentirali, t.j. katastrsko uredili odmero funkcionalnih zemljišč in v zemljiško knjigo v obliki solastnine vpisali takratne lastnike stanovanj<sup>22</sup>.

### **Po osamosvojitvi**

Nato se je leta 1991 zgodila osamosvojitvev in z njo sprememba družbeno-ekonomske ureditve. Tranzicijo iz starega v nov sistem oz. iz družbene v zasebno lastnino se je poskušalo rešiti na hitro in s slabo zakonodajo.

Da bi žrtvam nacionalizacije in njihovim dedičem popravil krivice iz preteklosti, je bil sprejet Zakon o denacionalizaciji (ZDen<sup>23</sup>), ki je podržavljeno premoženje vračal bodisi v naravi bodisi v obliki odškodnine. Prav vračilo premoženja v naravi je še danes mnogokrat krivo za komplicirana zemljiškoknjižna stanja, ki otežujejo ali onemogočajo pogodbeno vzpostavitev etažne lastnine. Največkrat sta razloga dva:

- razseljenost denacionalizacijskih upravičencev in njihovih dedičev po vsem svetu, pri čemer se veliko upravičencev niti ne zaveda svoje lastninske pravice na vrnjenih nepremičninah, in

---

<sup>21</sup> Socialna funkcija stanovanja je naprimer zavetišče pred zunanjimi vplivi, ekonomska pa pomeni stanovanje kot investicijo.

<sup>22</sup> Ironija je v tem, da nam je danes v postopku vzpostavljanja etažne lastnine v mnogih primerih v pomoč ravno dejstvo, da imamo opravka z zemljiščem, ki je zemljiškoknjižno v lasti ene osebe.

<sup>23</sup> Uradni list RS, št. 27/91, *et al.*

- vračanje nepremičnega premoženja v naravi, čeprav so bile podane ovire za takšno vračanje: uradniki, ki so premoženje vračali, niso preverili dejanskega stanja na terenu, temveč so se zanašali na podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige, tam pa je bilo stanje mnogokrat zatečeno ravno zaradi brezbržnega načina upravljanja s premoženjem v nesrečnem bivšem sistemu. Niso izključene niti situacije, ko so denacionalizacijski upravičenci vedeli za oviro, a so zaradi svojih interesov in kalkulacij vseeno sprejeli vračilo premoženja v naravi.

Svoj lonček k pestrosti tematike je hote ali nehote pristavil tudi že omenjeni Jazbinškov zakon. Čeprav je zakon z vsemi svojimi posledicami zanimiv tako iz socialnih in pravnih kot tudi ekonomskih vidikov, se bomo za potrebe diplomske naloge osredotočili le na tistega, ki se resneje dotika problematike vzpostavljanja etažne lastnine: Jazbinškov zakon je z enim zamahom v relativno kratkem času povzročil izjemno razpršenost lastništva večstanovanjskih stavb z deležem lastniških stanovanj okoli 90 % (Dolenc, *et al.*, 2013). Etažna lastnina v tistem obdobju ni bila vzpostavljena na skoraj nobeni stavbi, zato so marsikje novopečeni lastniki svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo vpisovali kot solastniške deleže na zemljišču pod stavbo. Ker pa Stvarnopravni zakonik zanjo zahteva stodontno soglasje zemljiškoknjižnih lastnikov, je danes pogodbeno sporazumna vzpostavitev etažne lastnine na stavbah z več deli in tako razdrobljenim zemljiškoknjižnim stanjem skorajda nemogoča. Čeprav je etažna lastnina v takšni ali drugačni obliki poznana vsem pravnim teorijam, ki se uporabljajo vsaj po Evropi, ima etažna lastnina ravno zaradi atomiziranega lastništva kot posledice SZ v Sloveniji toliko večji pomen. Za razliko od solastnine omogoča najbolj pregleden vpogled v nepremičninske evidence in s tem v podatke o stavbah, njihovih delih in lastnikih<sup>24</sup>.

Analogno z nacionalizacijo smo po osamosvojitvi dobili zakona, ki sta urejala prenos družbene lastnine nazaj v zasebno lastnino. To sta bila Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij (ZLPP<sup>25</sup>) in Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL<sup>26</sup>). Z njima se je doseglo predvsem naslednje:

- Podjetja, ki so na nepremičninah v mestih in naseljih mestnega značaja imela pravico uporabe nepremičnine, so takšne nepremičnine lahko izločila iz svojih bilanc in jih prenesla v lastništvo države ali občine. Gre predvsem za gradbena podjetja in pravne naslednike samoupravnih stanovanjskih skupnosti, ki so bili neposredno udeleženi v intenzivno stanovanjsko gradnjo.

---

<sup>24</sup> Slab primer delovanja solastnine v praksi je poslovna stavba Trgovski center Bled. V času pisanja diplomske naloge je bilo na zemljišču pod stavbo vknjiženih 60 lastnikov s 40 hipotekami, v čakalni vrsti pa je bilo 36 plomb, od katerih najstarejša na rešitev čaka že dve leti.

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 55/92, *et al.*

<sup>26</sup> Uradni list RS, št. 44/97, *et al.*

- Bistvo ZLNDL je v določbi, da vsi imetniki pravice uporabe postanejo lastniki nepremičnine. Gradbena in stanovanjska podjetja, ki niso izkoristila možnosti iz prejšnje alineje, so tako postala zemljiškoknjižni lastniki ogromne mase nepremičnin, danes pa se v postopkih vzpostavitve etažne lastnine soočamo s posledicami v obliki nesodelovanja takšnih lastnikov zaradi lastnih interesov. Žal smo zaradi gospodarske krize priča tudi (že zaključenim) stečajem mnogih gradbenih podjetij oz. njihovih pravnih naslednikov, zaradi česar je pogodbena vzpostavitev etažne lastnine nemogoča.

Z novo družbeno-ekonomsko ureditvijo si je Slovenija zadala pomembne cilje, pozabilo pa se je na pravila igre. Kot je pravilno napovedal že Rakar (1993), smo bili zaradi neobstoja sistemske zakonodaje na področju etažne lastnine deležni interventnih zakonov. Prvi tovrstni poskus se je zgodil leta 1999 s sprejetjem Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS). Njegove določbe so poenostavljale odmero zemljišča in pripravo etažnega načrta ter omogočale delne vpise v zemljiško knjigo. Vsem prednostim navkljub je rezultat ZPPLPS kvečjemu samo še več odprtih problemov. Danes je na stavbi, vpisani po ZPPLPS, resda vzpostavljena etažna lastnina, vendar etažna lastnina brez vpisanih skupnih delov, brez solastniških deležev, celo brez vseh posameznih delov! Lahko sploh še govorimo o etažni lastnini? Ob naštetem je dejstvo, da takšna stavba praviloma ni evidentirana v katastru stavb, še najmanjši problem.

Drugi zakon, ki poskuša reševati grehe iz preteklosti, je ZVEtL. Ta odpira možnost sodne vzpostavitve etažne lastnine, kar pa s seboj prinaša možne težave glede lastninjenja stavbi pripadajočih zemljišč. Brez dvoma bo v prihodnosti tem zemljiščem potrebno posvetiti še več pozornosti in stremeti k popolni stvarnopравни ureditvi. Zelo dobre pravne in tehnične smernice za odmero in morebiten odkup stavbi pripadajočih zemljišč je postavil že Rakar (1993, 1998), danes, v času prvih resnih premikov na tem področju, pa v ospredje prihaja njihova dualistična narava. Na eni strani imamo etažne lastnike, ki lahko resno posežejo v prostorske načrte občin z manro, da vsaki stavbi pripada pas zemljišča okoli stavbe, ne glede na dejansko in načrtovano rabo zemljišča. Problematične so predvsem javne površine okoli večstanovanjskih stavb v strnjjenih naseljih, ki bi morale (p)ostati tretirane kot javno dobro. Obstaja tudi upravičena bojazen, da se ti lastniki kljub lekcijam iz preteklosti ne zavedajo stroškov s svojo lastnino oz. vzdrževanjem stavbi pripadajočih zemljišč<sup>27</sup>. Na drugi strani imamo lastnike zemljišč, ki se bodisi zemljišča želijo znebiti, saj jim predstavlja le strošek, bodisi ga želijo obdržati in s prodajo (nazaj etažnim lastnikom) še nekaj zaslužiti. Po veljavni zakonodaji je žogica za dokončno ureditev funkcionalnih zemljišč na strani etažnih lastnikov, saj zemljiškoknjižni lastnik lastnine nikomur ne more vsiliti proti njegovi volji. Poglejmo, kakšne so v praksi prednosti in slabosti postopka po ZVEtL.

---

<sup>27</sup> Obnavljanje in vzdrževanje dostopnih poti, pluzenje, čiščenje, košnja ipd.

Preglednica 2: Prednosti in slabosti postopka po ZVEtL

PREDNOSTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ponuja edino rešitev za osebe, ki iz različnih razlogov svoje legitimne lastninske pravice ne morejo izkazati v skladu s publicitetnim načelom stvarnega prava,</li> <li>– učinkovito zaobide potrebo po sodelovanju zemljiškoknjižnih lastnikov, ki so neznani ali pa zaradi svojih interesov načrtno sabotirajo vzpostavitev etažne lastnine,</li> <li>– etažno lastnino vzpostavi tako na stavbi kot na stavbi pripadajočem zemljišču,</li> <li>– vedno več sodne prakse</li> </ul>
SLABOSTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>– splošen odpor državljanov proti sodiščem in sodnim postopkom,</li> <li>– sodne prakse še vedno ni dovolj, kar se odraža tudi v</li> <li>– dolgotrajnosti sodnih postopkov</li> <li>– sodišče najame sodnega izvedenca geodetske stroke, kar lahko precej podraži postopek, ki je na koncu celo dražji, kot odkup zemljišča,</li> <li>– možno lastninjenje zemljišč, ki bi morala biti javno dobro</li> </ul>

Hitra in zakonsko slabo osnovana tranzicija ter splošna neinformiranost državljanov glede nove ureditve sta nam torej postregla z vrsto problemov, s katerimi se na različnih področjih srečujemo še danes. Eno izmed takšnih področij je tudi relativno hitra in enostavna vzpostavitev etažne lastnine kot podlage za vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe. Postopek takšnega, pogodbenega načina vzpostavitve, je prikazan na sliki 4, in je ob neurejenem zemljiškoknjižnem stanju zemljišča pod stavbo daljši in zaradi velikega števila vpletenih, ki odklanjajo sodelovanje, mnogokrat nemogoč. V slednjih primerih imajo torej lastniki možnost sodne vzpostavitve, kot jo predvideva Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL iz leta 2008.

Bistveni problemi, s katerimi se zaradi dediščine bivšega sistema pri pogodbenem vzpostavljanju etažne lastnine na starejših stavbah srečujemo danes, so:

- neurejeno zemljiškoknjižno stanje zemljišča pod stavbo, ki onemogoča spremembe v zemljiškem katastru in katastru stavb,
- neurejeno zemljiškoknjižno stanje stavbi pripadajočega zemljišča, zaradi česar je otežena njegova pravilna ali vsaj smiselna določitev,
- uničena ali izgubljena projektna dokumentacija starejših večstanovanjskih stavb, zaradi česar je otežena izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb,



- uničeni ali izgubljeni pravni posli, ki izkazujejo lastninsko pravico na točno določenem delu stavbe, zaradi česar sta otežena izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb in pravična delitev solastniških deležev na bodočih posameznih delih stavbe v etažni lastnini.

Danes je v Republiki Sloveniji lastninska pravica zaščitena z Ustavo RS<sup>28</sup>, v našem pravnem redu se z njo in podobnimi koncepti ukvarja stvarno pravo kot del civilnega prava, natančneje pa jo opredeljuje Stvarnopravni zakonik kot naslednik ZTLR. V nadaljevanju si zato pogledajmo še določila trenutno veljavne zakonodaje.

## 4.4 Pregled veljavne zakonodaje

### 4.4.1 Stvarnopravni zakonik

Stvarnopravni zakonik, ki je začel veljati 1. januarja 2003, je s celostno ureditvijo področja stvarnega prava v Republiki Sloveniji postavil pomemben temelj, saj je po spremembi družbeno-ekonomskega sistema ob osamosvojitvi leta 1991 na področju stvarnega prava vladala precejšnja praznina. V nekdanji Jugoslaviji je glavnino stvarnega prava urejal ZTLR, zaradi specifik jugoslovanske federalistične ureditve pa se je na našem ozemlju za reševanje nekaterih stvarnopravnih problemov uporabljal tudi avstrijski Obči državljanski zakonik. ZTLR s svojo zbirko predpisov po letu 1991 ni bil več ustrezen. Glavni krivec za neustreznost je bil takrat vladajoči sistem družbene lastnine, ki konceptu lastninske pravice, kot bistvu moderne stvarnopravne ureditve, ni bil preveč naklonjen, kar se je odražalo predvsem na področju lastninske pravice na nepremičninah. Zaradi tega se je pokazala potreba po sprejetju ustrežnejše zakonodaje, ki pa je prav tako gradila na osnovi ZTLR. Za potrebe diplomske naloge je v nadaljevanju povzetih nekaj bistvenih pojmov SPZ, ki so povezani z etažno lastnino.

#### Temeljna načela in osnovni pojmi

SPZ ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja (1. člen). Stvarne pravice so:

- **lastninska pravica,**
- **zastavna pravica,**
- **služnosti,**
- **pravica stvarnega bremena in**
- **stavbna pravica.**

---

<sup>28</sup> Uradni list RS, št. 33/91, *et al.*

Do novembra 2013 je med stvarne pravice spadal tudi zemljiški dolg, ki pa ga je Zakon o spremembah Stvarnopravnega zakonika – SPZ-A<sup>29</sup> zaradi vse pogostejših zlorab v celoti črtal. SPZ našteva tudi temeljna načela stvarnega prava. Pomembnejša med njimi so:

- **načelo specialnosti,**
- **povezanost zemljišča in objekta,**
- **domneva dobre vere,**
- **zaupanje v zemljiško knjigo in**
- **domneva lastninske pravice.**

**Načelo specialnosti** pravi, da je predmet stvarnih pravic lahko le individualno določena samostojna stvar. To načelo lahko razširimo s trditvijo, da predmet stvarnih pravic ne more biti del stvari oz. njena sestavina. V praksi to pomeni, da se na primer z vezjem, ki je vgrajeno v računalnik, ne more razpolagati, dokler vezja fizično ne ločimo oz. vzamemo iz ohišja. Na prvi pogled načelo specialnosti prepoveduje tudi razpolaganje s solastnim delom premične ali nepremične stvari, vendar se v teh primerih kot stvar šteje idealni delež na solastnini.

Naslednje pomembno načelo je **načelo povezanosti zemljišča in objekta** (*superficies solo cedit*), ki pravi, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na, nad ali pod nepremičnino, njena sestavina, razen če zakon določa drugače. Kot sestavine nepremičnine so največkrat mišljeni objekti, ki so delo človeških rok, lahko pa gre tudi za rastlinje. Najbolj poznani izjemi od načela *superficies solo cedit* sta etažna lastnina in stavbna pravica, ki ju v nadaljevanju prav tako ureja SPZ. Z etažno lastnino je povezava zemljišča in objekta vedno ohranjena z obvezno solastnino zemljišča pod stavbo, tako da gre le za zakonsko predviden delni odstop, pri katerem je dobesedno gledano načelo *superficies solo cedit* (stavba sledi zemljišču) obrnjeno na glavo.

**Načelo dobre vere** je pomembno predvsem pri oblikah pridobivanja lastninske pravice, kot sta priposestvanje in gradnja čez mejo. Instrument dobre vere predpostavlja dobrovernega pridobitelja, ki mora biti v dobri veri ves čas določenega obdobja uporabljanja ali uživanja neke stvari. To pomeni, da ni vedel ali ni mogel vedeti, da nima pravice na neki stvari.

**Načelo zaupanja v zemljiško knjigo** pravi, da oseba, ki se zanese na podatke iz zemljiške knjige, ne sme trpeti škodljivih posledic, vendar le, če je oseba dobroverna.

---

<sup>29</sup> Uradni list RS, št. 91/13

**S publicitetnim načelom** SPZ opredeljuje domnevnega lastnika premičnin in nepremičnin. Za lastnika slednjih smemo domnevati, da je tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo, za lastnika premičnine pa se šteje tisti, ki ima stvar v lastniški posesti.

Temeljne pojme SPZ obravnava v drugem delu. To so:

- **stvar,**
- **sestavina** in
- **nepremičnina.**

**Stvar** definira kot samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje, mednje pa spadajo tudi oblike energije in valovanja. Pravna stroka takšno definicijo izpeljuje iz ozkega pojmovanja stvari, kar pomeni, da je stvar lahko le telesni objekt, ne more pa biti pravica. Izjema so ljudje, deli telesa in trupla, ki niso in ne morejo biti predmet razpolaganja in stvarnih pravic. Specifičen problem so intelektualne stvaritve, ki same po sebi ne morejo biti definirane kot stvar, vendar se obvezno nahajajo na stvari (nosilcu), s katerim je možno razpolagati.

Kot **sestavino** SPZ definira kot vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari in ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari. »Splošno prepričanje« ni posebej definirano, v pomoč pa komentar k zakonu vseeno ponuja rešitev. Tako naj bi se kot sestavino štelo vse tisto, kar je trdno povezano z glavno stvarjo in brez česar bi bila glavna stvar nedokončana (Juhart, *et al.*, 2004).

**Nepremičnina** je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, ostale stvari pa so premične. Takšna definicija lepo dopolnjuje načelo *superficies solo cedit*, v velikem obsegu pa se je poslužuje tudi sam SPZ, saj v nadaljevanju pri vseh obravnavanih pravicah in razpolaganjih z njimi razlikuje med premičnimi in nepremičnimi stvarmi.

### **Lastninska pravica**

Lastninska pravica je osnovna in najpomembnejša pravica stvarnega prava. V svojem smislu je absolutna, kar pomeni, da imetnik lastninske pravice lahko s svojo stvarjo počne, kar želi, vendar le toliko časa in v takšnem obsegu, da s svojim ravnanjem ne poseže v pravico drugega. Lastnik lahko na stvari v njegovi lasti vrši posest, z njo pravno razpolaga, jo uporablja, uživa, uniči, sme pa svojo lastninsko pravico tudi omejiti. Lastninska pravica učinkuje proti vsem – *erga omnes*. Poznamo tudi lastninsko pravico več oseb, natančneje **solastnino** in **skupno lastnino**. Glavna razlika med njima je v tem, da so pri solastnini idealni deleži določeni, pri skupni lastnini pa ne.

Solastniki imajo do stvari v **solastnini** povsem enaka upravičenja, kot lastniki, to je imeti stvar v posesti, jo uporabljati, uživati in z njo razpolagati, vendar le sorazmerno s svojim idealnim deležem. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri njeni prodaji predkupno pravico. Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini. SPZ ločuje posle rednega upravljanja (obratovanje, vzdrževanje), za katere je potrebno večinsko soglasje po idealnih deležih, in posle izrednega upravljanja (določitev upravitelja), za katere je potrebno soglasje vseh solastnikov.

**Skupna lastnina** nastopi, ko ima več oseb na isti stvari lastninsko pravico brez določenih idealnih deležev. Posebnost skupne lastnine je v tem, da skupni lastniki lahko svoja upravičenja izvršujejo le vsi skupaj. Pogoj za nastanek skupne lastnine je tesna povezanost oseb, na primer (zunaj)zakonska skupnost, dediščinska skupnost, skupnost etažnih lastnikov ali lastniki mejnih znamenj. Za skupno lastnino se smiselno uporabljajo določila SPZ o solastnini, razen predvidenih izjem.

### Etažna lastnina

Poleg sistemskih rešitev v SPZ se z etažno lastnino ukvarjata tudi SZ-1 in ZZK-1. SPZ etažno lastnino definira kot lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino skupnih delov ter določa, da je solastnina na skupnih delih neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu in se ji ni mogoče odpovedati. Solastniški delež na skupnih delih se izračuna kot razmerje uporabne vrednosti posameznega dela in skupne uporabne vrednosti nepremičnine, na podlagi zakona ali s pravnim poslom pa so možne tudi drugačne rešitve (SPZ, 106. člen).



Slika 5: Etažni načrt podrobno prikazuje lokacijo in velikost posameznih delov stavbe v etažni lastnini

Možnosti nastanka etažne lastnine je več:

- **s sporazumom,**
- **z enostranskim pravnim poslom ali**
- **s sodno odločbo,**

v vsakem primeru pa je za njen nastanek nujen vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Predpogoj za nastanek etažne lastnine je vpis predmetne stavbe v kataster stavb, kar ureja ZEN.

Z etažno lastnino se lahko razpolaga le kot s celoto, torej s posameznim delom in solastnino na skupnih delih. Če je mogoče, se etažni lastniki lahko sporazumejo, da skupni del postane nov posamezni del ali del posameznega dela. V takem primeru je potrebno na novo določiti idealne deleže. Etažni lastniki smejo tudi deliti ali spojiti posamezne dele. Pogoje za takšne posege določijo s pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki jo SPZ ureja v nadaljevanju.

SPZ določa tudi razmerja med etažnimi lastniki, njihove pravice in obveznosti, ki morajo biti v sorazmerju z njihovim solastniškim deležem, razen če zakon ali pogodba ne določa drugače. Upravljanje skupnih delov se v splošnem sklicuje na določila SPZ, ki veljajo za solastnino v smislu delitve na posle rednega in izrednega upravljanja. S skupnimi deli največkrat upravlja upravnik, ki ga določijo etažni lastniki, za razliko od solastnine pa je določitev upravnika stavbe v etažni lastnini predmet rednega upravljanja. Upravnika morajo etažni lastniki določiti, če ima stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Določijo ga lahko s pogodbo ali pa tako, da eden od lastnikov sodišču predlaga določitev upravnika v nepravdnem postopku.

#### 4.4.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin



Slika 6: Z določbami ZEN je omogočena preslikava stanja v naravi v nepremičninske evidence (vir: [www.vsi.si](http://www.vsi.si))

V postopku vzpostavitve etažne lastnine (slika 4) ima ZEN s svojima podzakonskima pravilnikoma<sup>30</sup> bistveno vlogo, saj določa temelje tako za določitev zemljišča pod stavbo kot tudi vpisa stavbe v kataster stavb. Oba koraka sta nujno potrebna za uspešen pravni nastanek etažne lastnine. Tudi v primeru, ko se etažna lastnina zaradi različnih razlogov vzpostavlja v nepravdnem postopku (ZVetL), je sodišču potrebno predložiti potrebno gradivo, na podlagi katerega sodišče geodetski upravi naloži vpis zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster in vpis stavbe v kataster stavb, ali pa to delo opravi sodni izvedenec.

ZEN kot naslednik Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE<sup>31</sup>) ureja ista področja kot njegov predhodnik, natančneje tri nepremičninske evidence:

- **zemljiški kataster,**
- **kataster stavb in**
- **register nepremičnin,**

ter vzpostavitev in vodenje tako evidenc samih kot v njih vsebovanih podatkov. Pristojnost za vzpostavitev in vodenje vseh evidenc je dana Geodetski upravi. Nadalje ZEN določa, da elaborate za vpise v zemljiški kataster oz. kataster stavb ali elaborate za spremembe podatkov v katastrih lahko izdeluje le geodetsko podjetje, ki mora imenovati odgovornega geodeta, lahko pa jih izvaja le geodet z geodetsko izkaznico. Storitve in izdelavo elaboratov v zvezi s katastrom stavb lahko opravlja tudi podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo. Takšno podjetje mora podobno kot geodetsko imenovati odgovornega projektanta.

Osnovna enota **zemljiškega katastra** je parcela. To je zemljišče, ki je evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako – katastrsko občino in številko parcele. Meje parcele so daljice, na krajiščih omejene z zemljiškokatastrskimi točkami, ki imajo koordinate določene v državnem koordinatnem sistemu. Urejena meja je evidentirana in ima koordinate določene s predpisano natančnostjo, urejena parcela pa mora imeti urejeno mejo ter na njeni podlagi izračunano površino. ZEN definira tudi zemljišče pod stavbo kot navpično projekcijo preseka stavbe z zemljiščem (24. člen).

---

<sup>30</sup> Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/2007, *et al.*) in Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/2012, *et al.*).

<sup>31</sup> Uradni list RS, št. 52/00, *et al.*

Meja se ureja v postopku ureditve meje, evidentira na podlagi upravnega postopka evidentiranja urejene meje, začne pa se na zahtevo lastnika parcele. V kataster se meja vpiše kot urejena na podlagi izdane odločbe s strani geodetske uprave. Ko je meja urejena, lahko geodetsko podjetje na zahtevo lastnika z mejniki označi mejo v naravi. ZEN nadalje ureja tudi novo izmero in postopek evidentiranja nove izmere.

Spreminjanje meje parcele se lahko izvede s:

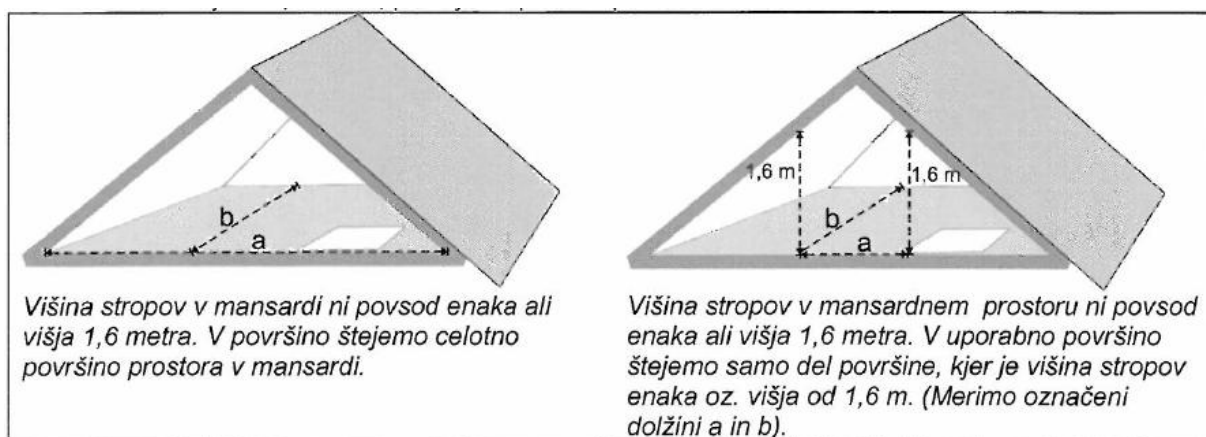
- **parcelacijo,**
- **komasacijo** ali
- **izravnavo meje.**

**Parcelacija** je definirana kot združitev parcel in delitev parcele. Pred evidentiranjem parcelacije mora biti urejen del meje, ki se dotika s parcelacijo na novo nastale meje, lahko pa se vloži obe zahtevi naenkrat.

**Komasacija** je definirana kot zložba parcel z različnim lastništvom in razdelitev takšnega zemljiškega sklada na nove parcele. ZEN razlikuje med pogodbeno in upravno komasacijo.

Pri **izravnavi meje** gre za sporazum lastnikov sosednjih parcel. Pogoja za uspešno izravnavo sta, da se površina manjše parcele ne spremeni za več kot pet odstotkov ali več kot petsto kvadratnih metrov.

**Pravilnik o vpisih v kataster stavb** v osnovi določa pogoje in načine merjenja površin prostorov in računanja površin. Podrobnejša navodila o vrstah prostorov, ki se štejejo v uporabno površino, in navodila glede računanja površin prostorov geodetska uprava objavlja na svojih spletnih straneh.



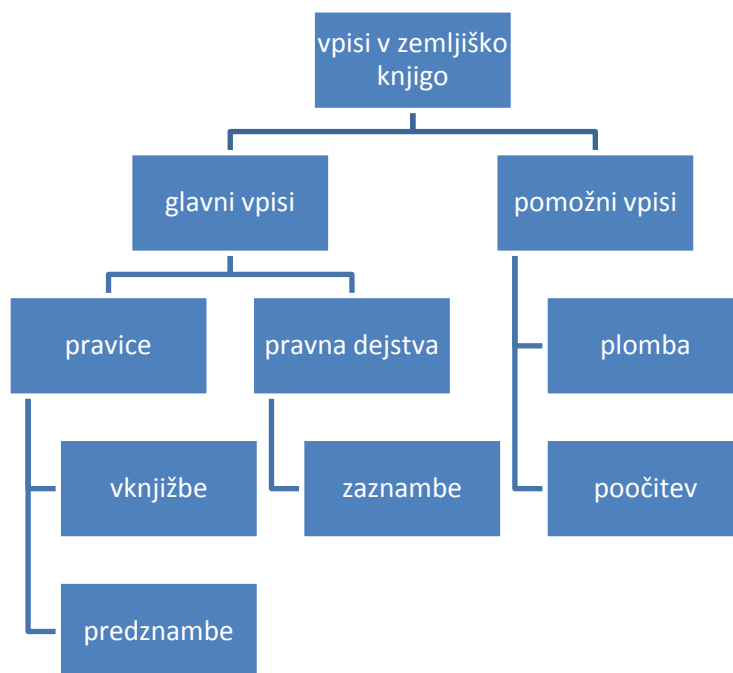
Slika 7: Podrobnejša navodila geodetske uprave o merjenju prostorov in računanju površin najdemo na spletu (GURS, 2013)

Elaborati se izdelajo na papirju in v digitalni obliki. Poleg obrazcev mora elaborat za vpis stavbe v kataster stavb vsebovati tudi zapisnik o obravnavi in podatke registra nepremičnin. V zapisniku mora biti podano soglasje lastnika oz. lastnikov stavbe, da površine in ostali podatki, ki so navedeni oz. prikazani v elaboratu, izkazujejo dejansko stanje v naravi.

#### 4.4.3 Zakon o zemljiški knjigi

Zakon je v preteklosti doživel že kar nekaj sprememb, zadnje leta 2011 zaradi uvedbe informatizirane zemljiške knjige. Neločljivo je povezan s SPZ, s katerim si med drugim delita načelo publicitete, načelo zaupanja v zemljiško knjigo in načelo vrstnega reda. V postopku vzpostavitve zemljiške knjige ga uporabljamo predvsem v končni fazi, to je po uspešnem vpisu stavbe v kataster stavb. Takrat moramo pripraviti ustrezen pravni posel, na podlagi katerega se etažna lastnina lahko vpiše v zemljiško knjigo.

ZZK-1 zemljiško knjigo definira kot javno knjigo, namenjeno vpisu in objavi podatkov o pravicah ter pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, ki je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. Poleg stvarnih pravic se v zemljiško knjigo lahko vpiše tudi nekaj obligacijskih pravic. Vpisi v zemljiško knjigo se delijo na glavne in pomožne vpise, pri čemer se z glavnimi vpisi vpisujejo pravice in pravna dejstva. Glavni vpisi se nadalje delijo na vknjižbe, predznambe in zaznambe. Pravice se vpisujejo z vknjižbami in predzambami, pravna dejstva pa z zaznambami. Pomožna vpisa sta plomba in poočitev.



Slika 8: Hierarhija zemljiškknjižnih vpisov



ZZK-1 določa tudi vsebino listin, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo in vsebino zemljiškoknjižnega dovolila. Za vknjižbo lastninske pravice mora biti pravni posel, ki predstavlja podlago za vpis, overjen in potrjen s strani finančne uprave o plačilu davka na promet nepremičnin. Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko samostojna listina ali pa je že vsebovano v pravnem poslu. Vknjižba se dovoli tudi na podlagi listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, pravnomočne sodne odločbe, poravnave, sodbe, sklepa o dedovanju ipd. Vpis etažne lastnine se dovoli na podlagi overjenega enostranskega pravnega posla ali sporazuma solastnikov o oblikovanju etažne lastnine.

Velik del zakona je namenjen zemljiškoknjižnim postopkom. Le ti se začnejo z elektronsko vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga, ki ga lahko vloži notar, fizična ali pravna oseba z varnim elektronskim podpisom, kot pooblaščenec pa tudi odvetnik, državno pravobranilstvo ali samostojni podjetnik oz. gospodarska družba, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje. O vpisu odloča zemljiškoknjižno sodišče, ki mora upoštevati tudi pravila in predpise Pravilnika o zemljiški knjigi<sup>32</sup> in Pravilnika o elektronski izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo in katastri<sup>33</sup>. Začetek zemljiškoknjižnega postopka se javno objavi s pomožnim vpisom – plombo, uspešno pa se konča z izdanim sklepom o vpisu.

Glavna knjiga se vodi kot centralna informatizirana baza, ki v celoti nadomešča dosedanje ročno vodene zemljiškoknjižne vložke. Podatki v njej se hranijo trajno. Tudi zbirka listin je informatizirana, vanjo pa se vlagajo sklepi o dovolitvi vpisa in listine, ki so bile podlaga za vpis. Obe bazi sta javni in brezplačno dostopni preko portala e-ZK.

#### **4.4.4 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine**

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL je pomembno prispeval k uspešnosti vzpostavljanja etažne lastnine v Sloveniji. Mnogo je primerov, ko zaradi zatečenega zemljiškoknjižnega stanja ali nesodelovanja (so)lastnikov zemljišč pod stavbo etažna lastnina ne more nastati na podlagi SPZ. ZVEtL ponuja možnost, da se takšna zagata reši z nepravdnim sodnim postopkom. Zakon ločuje med postopkom za vzpostavitev etažne lastnine in postopkom za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi. Če je potrebno, lahko za pripravo strokovne podlage sodišče imenuje izvedenca ustrezne stroke.

Na prvi pogled se zdi ZVEtL odveč, saj tudi SPZ omogoča sodno vzpostavitev etažne lastnine v nepravdnem postopku. Žal določila SPZ veljajo le v primeru delitve solastnine, ki rezultira v nastanku

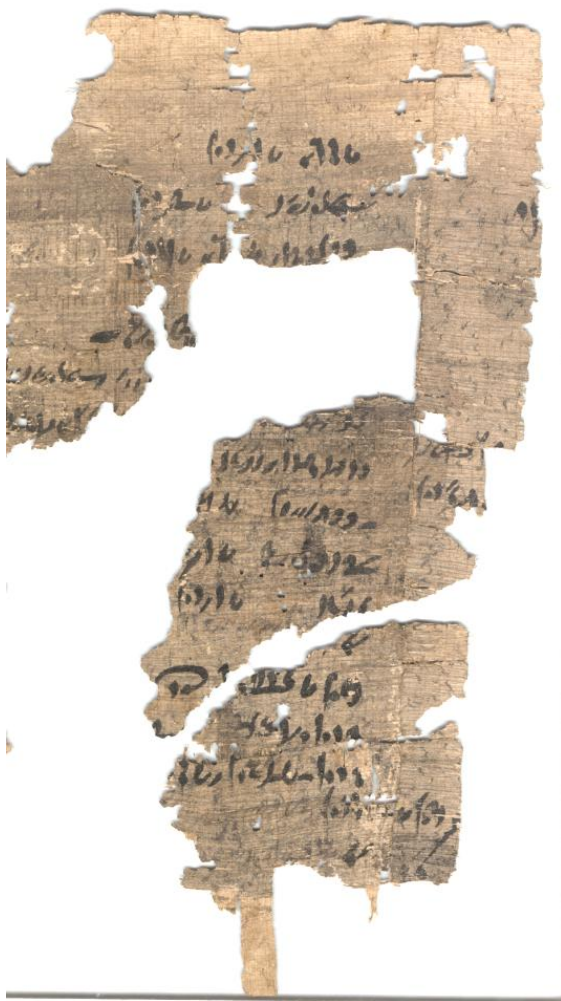
---

<sup>32</sup> Uradni list RS, št. 30/11

<sup>33</sup> Uradni list RS, št. 30/11

etažne lastnine. Z drugimi besedami: za uporabo SPZ morajo biti lastniki že vpisani v zemljiško knjigo, medtem ko ZVEtL rešuje primere, ko se zemljiškoknjižno in dejansko stanje lastništva razlikuje.

## 4.5 Nepremičninske evidence



Slika 9: Staroegipčanski zemljiški register

V nasprotju s splošnim prepričanjem vodenje evidenc nepremičnin in njihovih lastnikov ni stvar novejšje zgodovine, saj začetki nepremičninskih evidenc segajo celo 4000 let nazaj, ko so Egipčani v deščice klesali imena posesti in njihovih lastnikov, sezname zemljišč pa so poznali tudi stari Rimljani. Danes si življenja brez nepremičninskih evidenc skorajda ne moremo predstavljati. Država z njihovo pomočjo odmerja in pobira davke, poleg tega pa tako državi kot tudi lokalnim skupnostim takšne evidence predstavljajo pomembno in zanesljivo bazo podatkov pri sprejemanju strateških prostorskih načrtov in umeščanju objektov v prostor. Nepremičninske evidence so prav tako nepogrešljiv vir informacij za geodetska in projektantska podjetja, nepremičninske agencije, notarje, sodišča, včasih pa so v pomoč tudi laičnim uporabnikom. Z napredkom tehnologije smo dobili informatizirane evidence, ki vsakomur omogočajo brezplačen neprekinjen oddaljen dostop preko spleta. V Sloveniji poznamo štiri nepremičninske evidence:

- zemljiški kataster,
- kataster stavb,
- register nepremičnin in
- zemljiško knjigo.

## **Zemljiški kataster**

Zemljiški kataster je uradna evidenca zemljišč in njihovih karakteristik, ki jo pri nas vodi Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. Začetki zemljiškega katastra na Slovenskem sicer segajo v 13. stoletje, ko smo dobili urbar, kasneje pod vladavino Habsburžanov pa še imenjsko knjigo ter terezijanski, jožefinski in franciscejski kataster. Slednji je zaradi vojaških interesov Avstrijskega cesarstva vseboval tudi dokaj natančne načrte, vse evidence v zgodovini pa so se uporabljale z namenom pobiranja davkov ali drugih dajatev, kar prihaja v poštev še danes.

Vsi podatki so javno dostopni, razen podatka o lastniku parcele, če gre za fizično osebo. Podatki iz zemljiškega katastra služijo geodetski upravi za namene upravnih postopkov, občinska in državna uprava jih uporablja za vodenje politike gospodarjenja s prostorom in varovanja okolja, pobiranja davkov ipd. Projektivnim podjetjem so v pomoč pri umeščanju objektov v prostor, včasih pa po podatkih zemljiškega katastra posežejo tudi fizične osebe oz. njihovi zastopniki, na primer ob poslovanju z nepremičninami. Uporabnik do podatkov najlažje pride preko spletnih strani geodetske uprave, kjer je na voljo t.i. javni vpogled. Poleg podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin na portalu geodetske uprave najdemo tudi podatke o hitrosti telekomunikacijskega omrežja in energetske izkaznice. Za zahtevnejše uporabnike, ki se z zemljiškim katastrom srečujejo kot zaposleni na zgoraj naštetih področjih, je na voljo vpogled za registrirane uporabnike, kjer je uporabnikom na voljo več možnosti in informacij. Do zemljiškokatastrskih podatkov in grafičnih prikazov lahko dostopamo tudi prek GIS portalov posameznih občin, na primer iObčina ali PISO, ter Arsovega atlasa okolja.

## **Kataster stavb**

Tudi kataster stavb je podobno kot zemljiški kataster uradna evidenca, ki jo na podlagi ZEN vodi Geodetska uprava, le da se v katastru stavb evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb. Javni vpogled v podatke o nepremičninah na spletnih straneh geodetske uprave, omenjen v prejšnjem poglavju, prikazuje tudi podatke katastra stavb, kjer so na voljo tako podatki o stavbi kot tudi podatki o posameznih delih stavbe.

## **Register nepremičnin**

Register nepremičnin je zbirka podatkov o vseh nepremičninah – zemljiščih, stavbah in delih stavb. Podatki v registru temeljijo na katastrih, zemljiški knjigi in popisih, vpišejo pa se tudi podatki, ki jih javijo lastniki. Potrebno je poudariti, da podatki v registru niso zanesljivi, če niso prevzeti iz katastrov, ima pa register nepremičnin to prednost, da v njem lahko najdemo podatke o nepremičninah, tudi če te niso evidentirane v katastru, npr. podatke o stanovanjih v stavbah, ki niso evidentirane v katastru stavb. Tudi podatki iz registra nepremičnin so dostopni preko spletnih strani geodetske uprave in

njihovega javnega vpogleda. Na spletnih straneh geodetske uprave lastniki nepremičnin najdejo tudi aplikacijo, ki jim omogoča spreminjanje podatkov v registru.

### **Zemljiška knjiga**

Zemljiška knjiga je pojmovana kot javna evidenca, kamor se vpisujejo stvarne in nekatere obligacijske pravice ter podatki o njihovih imetnikih. Zakonska podlaga za njen obstoj je ZZK, povezana je z zemljiškim katastrom in katastrom stavb, za njeno vodenje pa so pristojna okrajna sodišča. Danes je z zadnjo spremembo ZZK zemljiška knjiga v celoti informatizirana. Vpogled v zemljiško knjigo je brezplačen, dostop do evidence je mogoč preko računalnikov na okrajnih sodiščih, še enostavnejši pa je spletni vpogled preko portala e-sodstvo.

## 5 PRIKAZ IN OPIS VZPOSTAVITVE ETAŽNE LASTNINE V PRAKSI

Tako, kot je v navadi pred vsakim drugim projektom, je tudi pred vzpostavitvijo etažne lastnine potrebno najprej opraviti analizo obstoječega stanja. Za analizo so nam na voljo javno dostopni podatki vseh že omenjenih nepremičninskih evidenc:

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

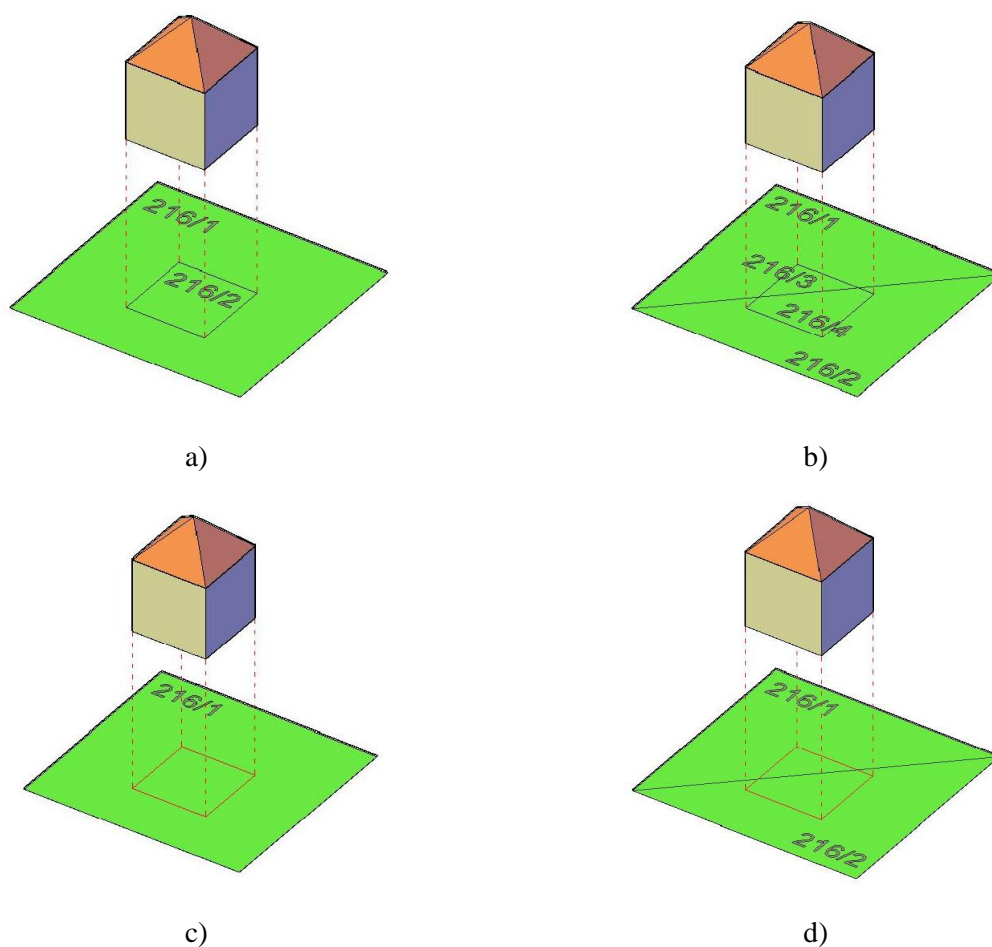
Projektno dokumentacijo za večstanovanjske stavbe praviloma hrani investitor, najdemo pa jo tudi v arhivih upravnih enot ali zgodovinskem arhivu Republike Slovenije. Veliko uporabnih podatkov v svojih arhivih in bazah hranijo upravniki. Pred samim pričetkom postopka vzpostavitve etažne lastnine je izvajalčeva naloga torej, da priskrbi vso dosegljivo dokumentacijo, si s tem ustvari prvo sliko o obsegu in načinu izvajanja posameznih sklopov postopka ter pravilno začrta smernice za nadaljne postopke in se pripravi na morebitne težave ali pa se težavam celo izogne.

V grobem so možni štirje primeri stanja v katastru:

- stavba stoji na parceli, katere meje sovpadajo s presekom stavbe z zemljiščem (slika 10a),
- stavba stoji na več parcelah, katerih meje sovpadajo s presekom stavbe z zemljiščem (slika 10b),
- stavba v celoti stoji na eni parceli, ki obsega tako presek stavbe z zemljiščem kot tudi nekaj drugega zemljišča, na primer dvorišče, dovoz ali vrt (slika 10c), in
- stavba stoji na več parcelah, ki obsegajo tako presek stavbe z zemljiščem kot tudi nekaj drugega zemljišča (slika 10d).

Zemljiškknjižno oziroma lastniško stanje ene ali več parcel pod in okoli stavbe je lahko naslednje:

- lastnik zemljišča je en sam ali je lastnikov več (solastnina),
- lastnik ali solastniki zemljišča so lahko dejanski lastniki enega, več, vseh ali pa nobenega posameznega dela v stavbi,
- na zemljišču so možni t.i. »invalidni vpisi v zemljiško knjigo« (Juhart, 2005, str. 17), na primer fiktivna ali nepopolna etažna lastnina,
- v zemljiško knjigo so poleg lastninske vpisane tudi druge stvarne pravice, ki jih je z nastankom etažne lastnine potrebno prenesti na posamezne dele stavbe, na primer hipoteka,
- obstoječe zemljiškknjižno stanje je zatečeno,
- kombinacije vseh zgoraj naštetih katastrskih in zemljiškknjižnih primerov stanja.



Slika 10: Možni primeri stanja v zemljiškem katastru

Naročniki vzpostavitve etažne lastnine so praviloma bodisi zemljiškoknjžni bodisi dejanski lastniki nepremičnine. Zaradi različnih in mnogokrat celo nasprotnih interesov zemljiškoknjžnih in dejanskih lastnikov pa je često potrebno predhodno uskladiti njihova mnenja in želje. Izvajalec in dejanski ter zemljiškoknjžni lastniki morajo torej ob upoštevanju veljavne zakonodaje skleniti dogovor o fuziji dejanskega in zemljiškoknjžnega stanja, da bi dosegli skupen cilj: vzpostavljeno etažno lastnino (slika 11), ki bo zadoščala tako pravnim (izvedba v zemljiški knjigi) kot geodetskim oz. tehničnim (evidentiranje dejanskega stanja v naravi) kriterijem. Z dosegom nekega neformalnega kompromisa si zagotovimo nemoten postopek pogodbene vzpostavitve v zadovoljstvo vseh vpletenih.





Slika 11: Faktorji v postopku vzpostavitve etažne lastnine

## 5.1 Ureditev stanja v zemljiškem katastru

Kot je bilo že večkrat izpostavljeno, je prvi korak k uspešno vzpostavljeni etažni lastnini ureditev stanja v zemljiškem katastru. V prvi vrsti to pomeni evidentiranje zemljišča pod stavbo, v praksi pa se mnogokrat opravi še parcelacija in urejanje mej parcel. Za potrebe diplomske naloge je ureditev stanja v zemljiškem katastru analizirana na primeru stavbe z naslovom Hrušica 211, 4276 Hrušica.

### 5.1.1 Analiza obstoječega stanja



LEGENDA:  obseg in meje prvotne parcele  
 meja Občine Jesenice

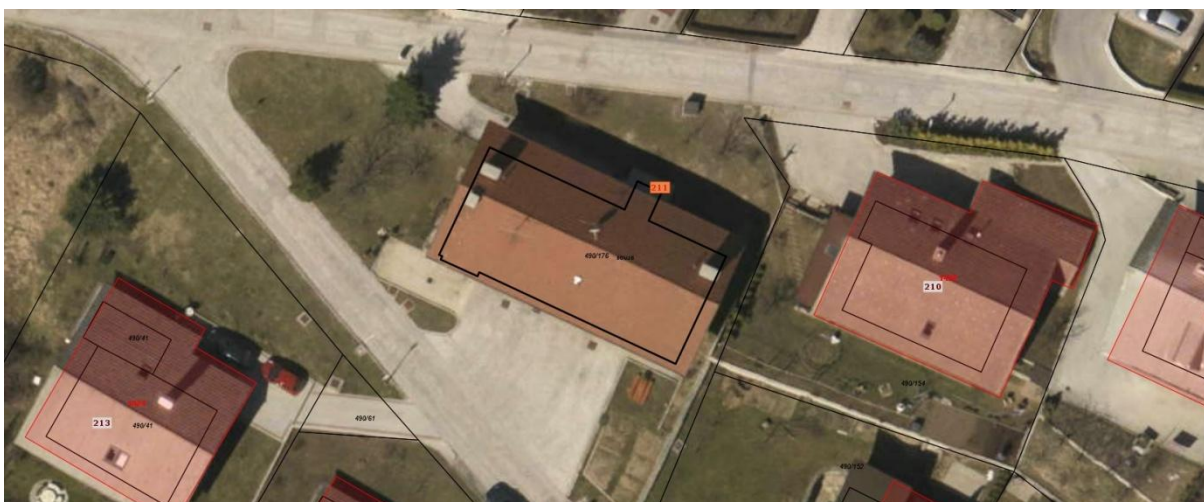
Slika 12: Situacija v zemljiškem katastru pred pričetkom postopka (vir: GIS)

Pred postopkom vzpostavitve etažne lastnine je stavba stala na večji parceli, ki je poleg stavbišča obsegala še nekaj dvorišča, zelenice in precejšen del občinskih cest v naselju Hrušica, v skupni izmeri 12.731 m<sup>2</sup>. Slika 12 na ortofoto podlagi prikazuje omenjeno situacijo. Zemljiškoknjižna lastnica celotne parcele je bila Občina Jesenice, dejanski lastnik vseh stanovanj v stavbi z naslovom Hrušica 211, 4276 Hrušica, pa Ministrstvo za notranje zadeve, ki je tudi naročilo storitev. Za ureditev stanja v zemljiškem katastru so bili na tej stopnji teoretično možni štirje scenariji:

1. Po prvem bi se evidentiralo zgolj zemljišče pod stavbo, preostali del parcele pa bi dobil status stavbi pripadajočega zemljišča in bi se v zemljiško knjigo vpisal kot skupni del stavbe. Glede na obseg in dejansko rabo parcele gre seveda za absurden predlog, katerega rezultat ne bi koristil nikomur.
2. Druga možnost že vključuje parcelacijo. Kot lahko vidimo iz ortofoto posnetka (slika 13), zemljišče okoli stavbe s severne, zahodne in južne strani omejuje cesta oz. javno dobro, na vzhodni pa stavbo le pas zelenice loči od sosednjih parcel. Stavbo torej iz vseh strani obkroža popolnoma naravno definirano funkcionalno zemljišče (slika 14), ki po vseh definicijah že sedaj služi svojemu namenu<sup>34</sup>, le še ustrezno bi ga bilo treba evidentirati. Po odmeri takšnega koščka zemljišča bi postopek analogno sledil prvemu scenariju.

<sup>34</sup> Dostop do vhoda v stavbo s severne in dovoz do garaž z južne strani, ki stavbo povezujeta z javnim dobrim, ter prostor za smetnjake.





Slika 13: Ortofotoposnetek stavbe z naslovom Hrušica 211, Hrušica (vir: GIS)

3. Tretja možnost prav tako vključuje parcelacijo, vendar na način, da se odmeri le zemljišče pod stavbo brez stavbi pripadajočega zemljišča, kar se je kasneje tudi dejansko izvedlo. V našem primeru se zemljiškoknjizna lastnica, Občina Jesenice, ni želela odreči ničemur razen zemljišču pod stavbo. Trenutno stališče občine namreč je, da v območju strnjene pozidave obdrži lastništvo in s tem tudi vse stroške in obveznosti z vzdrževanjem, ter tako ohranja status javnih površin. Funkcionalna zemljišča, ki jih je možno določiti brez poseganja v obstoječe ali načrtovano javno dobro, pa je pripravljena zgolj odplačno prodati etažnim lastnikom.<sup>35</sup>
4. Na tem mestu v igro stopi četrti možen scenarij – sodna vzpostavitev etažne lastnine na osnovi določil ZVEtL. Ministrstvo za notranje zadeve bi moralo na sodišče zgolj vložiti predlog za začetek nepravdnega postopka. Najbolj zanimivo pri vsem skupaj je, da se niti država ne poslužuje svoje zakonodaje in možnosti, ki jih le ta ponuja. Ne glede na to bodo lastniki posameznih delov stavbe v prihodnosti lahko naknadno predlagali še vzpostavitev etažne lastnine na stavbi pripadajočem zemljišču, bodisi po pogodbeni bodisi po sodni poti. Za predmetno stavbo bi bila ob upoštevanju tehničnih smernic<sup>36</sup> in stanja v naravi najbolj smiselna določitev stavbi pripadajočega zemljišča takšna, kot jo prikazuje slika 14.

<sup>35</sup> S takšno politiko se občina očitno zaveda pomena ekonomske komponente funkcionalnih zemljišč, o kateri je pisal tudi Rakar (1998).

<sup>36</sup> »V primerih, ko tloris večstanovanjske hiše ni v celoti omejen s površinami v javni rabi, pa obsega gradbena parcela vsaj še:

- dostopno pot do javne prometne površine,
- površino za zabojnike in smetnjake,
- zelene površine in ostale površine, ki ne presegajo 3 are,
- parkirišče neposredno ob večstanovanjski stavbi, ki z odlokom mestne skupščine ni proglašeno kot površina v splošni rabi ter
- atriji oz. notranja dvorišča.« (Rakar, 1993)



LEGENDA: — meje obstoječih parcel  
 — meja predlaganega stavbi pripadajočega zemljišča

Slika 14: Predlog določitve stavbi pripadajočega zemljišča (vir: GIS)

### 5.1.2 Postopek ureditve stanja v zemljiškem katastru

Naročnik in dejanski lastnik stanovanj (Ministrstvo za notranje zadeve), zemljiškoknjižna lastnica zemljišča pod stavbo (Občina Jesenice) in izvajalec (Dominvest d.o.o.) so torej sklenili dogovor, da se za potrebe vzpostavitve etažne lastnine na stavbi z naslovom Hrušica 211, Hrušica, opravi parcelacija in evidentiranje zemljišča pod stavbo. Ko je bil dogovor o načinu ureditve stanja v zemljiškem katastru sklenjen, je geodet na terenu opravil potrebne meritve skladno z ZEN. V našem primeru so v poštev prišle naslednje pomembne določbe:

- ker sta izvedba postopka in izdelava elaborata za parcelacijo in določitev zemljišča pod stavbo definirani kot geodetski storitvi, ju lahko izvaja le geodetsko podjetje, ki imenuje odgovornega geodeta;

- zemljišče pod stavbo je definirano kot navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino;
- določbe o spreminjanju mej parcele;
- določbe glede parcelacije;
- določbe glede evidentiranja zemljišča pod stavbo.

Geodet je nato izdelal kombiniran elaborat s sestavinami elaborata parcelacije in elaborata za evidentiranje zemljišča pod stavbo, pri čemer je upošteval določbe glede oblike in sestavin elaborata Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (v nadaljevanju Pravilnik). Izdelal je naslednje sestavine elaborata:

- naslovna stran elaborata, ki vsebuje:
  - naziv geodetskega podjetja in številka dovoljenja za opravljanje geodetskih storitev geodetskega podjetja, ki je opravilo geodetsko storitev,
  - vrsto geodetske storitve,
  - podatke o naročniku geodetske storitve,
  - šifro in naziv katastrske občine ter številke parcel v postopku,
  - oznako, pod katero geodetsko podjetje vodi geodetsko storitev,
  - ime, priimek, podpis in žig odgovornega geodeta,
  - datum potrditve elaborata geodetske storitve,
  - številko rezervacije novih parcelnih števil in novih zemljiškokatastrskih točk,
  - oznako, ali so podatki posredovani na geodetsko upravo po elektronski poti,
  - skupno število strani elaborata in
  - ker gre za elaborat parcelacije, tudi podatek o imenu, priimku in številki geodetske izkaznice geodeta, ki je izvedel postopek za izdelavo elaborata, in podatek o številki geodetske izkaznice odgovornega geodeta;
- skica terenske meritve (PRILOGA A), ki 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 in
  - opis skice, ki vsebuje:

- šifro in ime katastrske občine,
  - približno merilo skice, in
  - datum zaključka izdelave skice;
- prikaz sprememb (PRILOGA B), ki prikazuje:
- meje in parcelne številke iz zemljiškokatastrskega prikaza in predlagane spremembe zemljiškokatastrskega prikaza po izvedeni geodetski storitvi,
  - območje parcele v postopku in vseh sosednjih parcel, ter
  - obstoječe stanje v črni barvi, spremenjene meje in parcelne številke pa v rdeči barvi;
- izračun površin parcel (PRILOGA C), ki vsebuje:
- izračun površine ene parcele iz numeričnih koordinat zemljiškokatastrskih točk in izračun površine druge parcele iz razlike do zadnje vpisane površine parcele (ker zemljišče pod stavbo leži na svoji parceli, poseben izračun površine zemljišča pod stavbo ni bil potreben);
- digitalni podatki.

Geodetsko podjetje je nato na GURS vložilo zahtevo za spremembo v zemljiškem katastru s priloženim elaboratom, nakar je GURS izdal sklep, s katerim je potrdil spremembe - ukinitve stare parcele in nastanek dveh novih z urejenimi mejami ter evidentiranje zemljišča pod stavbo na novi parceli. Z evidentiranim zemljiščem pod stavbo smo dobili zeleno luč za drugi korak vzpostavitve etažne lastnine – vpis stavbe v kataster stavb.

Uporabnik: MARPOTOCNIK

Sreda, 21. Oktobar, 2015 16:57:34

Transakcijska številka: 1100511665502

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
2171 DOVJE	490/176	207	DA	0,00	24.04.2015

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m <sup>2</sup> ]
3000	Pozidano zemljišče	207

Proizvodno območje

Gorenjska regija

Rabe zemljišč

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m <sup>2</sup> ]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLIŠČE POD STAVBO	207	1426

Podatki o lastnikih in upravljavcih parcele

Ime in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
OBČINA KRANJSKA GORA	Kolodvorska ulica 1B, 4280 Kranjska Gora	5874327	/	Začasni upravljavec

V podatke o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.

Slika 15: Stanje v zemljiškem katastru po evidentiranih spremembah (vir: GURS)

## 5.2 Vpis stavbe v kataster stavb

Ko je zemljišče pod stavbo evidentirano, sledi drugi korak vzpostavitve etažne lastnine – vpis stavbe v kataster stavb, ki je prav tako vezan na obstoječe zemljiškoknjižno stanje. Za razliko od postopkov v zemljiškem katastru vpis stavbe v kataster stavb lahko izvede tudi projektantsko podjetje. Kataster stavb naj bi odražal dejansko stanje v naravi, za vse vpletene pa v praksi velja, da naj odraža tudi pravno stanje in da je med zemljiškoknjižnimi in dejanskimi lastniki vsaj v osnovi sklenjen nek sporazum o načinu delitve stavbe.

Težavnost pridobivanja podatkov o stavbi in njenih delih je v veliki meri odvisna od dostopne projektne dokumentacije, ki jo praviloma hrani investitor. Nekaj koristnih podatkov o površinah stanovanj običajno hranijo upravniki v svoji bazi in arhivih, na primer v zapisnikih o ugotovitvi vrednosti stanovanja<sup>37</sup>, vendar nam pri izdelavi etažnih načrtov ti podatki ne koristijo, saj za pravilno narisane etažne načrte potrebujemo podatke o dimenzijah posameznih stranic prostorov. Če obstoječe dokumentacije ni na voljo ali je le ta neustrezna, se na terenu skladno z navodili geodetske uprave<sup>38</sup> in Pravilnika o vpisih v kataster stavb (v nadaljevanju Pravilnik) pomerijo površine vseh prostorov v

<sup>37</sup> Velikokrat se uporablja tudi izraz točkovačni zapisnik.

<sup>38</sup> Mišljena sta dokumenta, ki jih na svojih spletnih straneh na osnovi določil ZEN in Pravilnika o vpisih v kataster stavb objavlja GURS: Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine (2013) in Vrste prostorov (2013).

stavbi in višine etaž, za potrebe registra nepremičnin pa se pridobijo tudi drugi opisni podatki o nepremičnini. Tudi sicer geodetska stroka zagovarja stališče, da so osnova vedno meritve na terenu, projektna dokumentacija pa nam lahko služi kot kontrola.

Ko zberemo, pomerimo in izračunamo vse potrebne podatke in informacije, Geodetski upravi naročimo njihove obstoječe podatke o stavbi in njenih delih. Ob prvem vpisu stavbe v kataster stavb gre praviloma za napačne oz. pomanjkljive podatke iz registra nepremičnin. GURS jih pošlje v elektronski obliki v izmenjevalnem formatu v XML datoteki, naša naloga pa je, da datoteko opremimo z novimi, dejanskimi podatki. S pomočjo programske opreme nato izdelamo elaborat, ki ga skupaj z zahtevanimi prilogami pošljemo na GURS, le ta pa po končanem upravnem postopku izda sklep o vpisu stavbe v kataster stavb. Tako je stavba z vsemi njenimi deli uspešno evidentirana v obeh katastrih.



## 5.2.1 Analiza obstoječega stanja obravnavanih stavb

V nadaljevanju bomo s pomočjo dveh praktičnih primerov analizirali vpis stavbe v kataster stavb:

### Cesta maršala Tita 22, Jesenice



Slika 16: Katastrska situacija z ortofoto podlago (vir: GIS)

Etažna lastnina za to stavbo se je vzpostavljala le na zemljišču pod stavbo. Presek stavbe z zemljiščem je namreč v celoti omejen z javnimi površinami – na severni strani s cesto, na vzhodni s parkiriščem, na južni s površinami za pešce ter na zahodni z javnim parkom (slika 16). Zemljišče pod stavbo je sestavljeno iz dveh parcel: manjša parcela je bila pred postopkom v lasti Občine Jesenice in leži pod tlorisom stanovanjskega dela stolpnice, večja parcela pa leži pod tlorisom poslovnih prostorov in je bila pred postopkom v solasti lastnikov posameznih poslovnih prostorov. Čeprav se takšna delitev na prvi pogled zdi smiselna, je bila že v osnovi zastavljena napačno, saj je bilo že iz projektne dokumentacije leta 1967 (PRILOGA D) jasno razvidno, da se del poslovnih prostorov nahaja tudi pod »stanovanjskim tlorisom« stolpnice in da tako stanovanja kot poslovni prostori sestavljajo stavbo kot celoto. Dve parceli tako delita stvar, ki je na takšen način v naravi nedeljiva. Z vzpostavitvijo etažne lastnine se je reševalo tudi ta problem.

## Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora



Slika 17: Katastrska situacija z ortofoto podlago (vir: GIS)

Tudi za to stavbo se je etažna lastnina vzpostavljala le na zemljišču pod stavbo. Stavba sicer ni omejena z javnimi površinami, vendar lastniki sosednjih parcel ne želijo sodelovati pri določanju funkcionalnega zemljišča, saj bi le to segalo v njihovo lastnino. Rešitev je seveda postopek po ZVetL, za katerega pa se naročniki niso odločili. Na zemljišču pod stavbo je bila v zemljiško knjigo že vpisana fiktivna etažna lastnina v obliki dveh posameznih delov (slika 29). En posamezni del je predstavljal tri stanovanja v prvem nadstropju, ki so bila sprva last denacionalizacijskih upravičencev. Ti so stanovanja kasneje prodali, pred vzpostavitvijo etažne lastnine pa so bili v zemljiško knjigo na tem fiktivnem posameznem delu kot solastniki vknjiženi kupci omenjenih treh stanovanj. Poleg tega je bilo zemljiškoknjžno stanje delno zatečeno, kar je bilo potrebno rešiti še pred začetkom vzpostavitve etažne lastnine. Drugi posamezni del je bil v lasti Občine Kranjska Gora in je predstavljal tri stanovanja v pritličju in tri v drugem nadstropju. Problem s tako ureditvijo je predvsem v ignoriranju skupnih delov in neupoštevanju kletnih in podstrešnih prostorov. Kot velja za veliko starejših stavb, tudi za Vilo Škratico, ki je bila zgrajena leta 1900, na voljo ni nobene dokumentacije, ker je bila ta izgubljena oz. uničena.



## 5.2.2 Vrste površin

Zaradi spreminjanja zakonodaje in stanardov nekaj zmede nastaja že ob tako banalnem pojmu, kot je površina stanovanja oz. posameznega dela stavbe. Leta 1966 je v veljavo stopila prva izdaja jugoslovanskega standarda JUS U. C2. 100, ki je določal pravila za merjenje površin. Skupaj s Pravilnikom o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja<sup>39</sup> sta poleg bivalnih prostorov v stanovanjih definirala tudi pomožne prostore v stanovanjih in poslovnih prostorih ter določila korekcijske faktorje za redukcijo njihovih površin (preglednica 3, levi stolpec), kar je razvidno tudi iz točkovalnih zapisnikov (PRILOGA E). Z uporabo korekcijskih faktorjev izračunana »koristna površina« je predstavljala osnovo za vrednost stanovanja oz. poslovnega prostora in s tem višino neprofitne najemnine, ki je v času družbene lastnine imela bistveno večji pomen kot danes. Standard JUS U. C2. 100 je ločeval med naslednjima izrazoma:

- **Bruto površina** je vsota površin vseh prostorov in zidov.
- **Koristna (neto) površina** je vsota površin prostorov med zidovi, pri čemer se površina posameznega prostora pomnoži z ustreznim korekcijskim faktorjem.

Standard SIST ISO 9836, ki je v veljavo stopil leta 2000, leta 2003 pa z ZGO-1 tudi uradno zamenjal dotedanji jugoslovanski standard JUS U. C2. 100, pozna že več vrst površin kot JUS:

- **Bruto površina** je tako kot v JUS U. C2. 100 enaka vsoti površin vseh prostorov in zidov.
- **Neto tlorisna površina** je površina med zidovi, vendar standard SIST ISO 9836 ne pozna korekcijskih faktorjev.
- **Uporabna površina** je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.

Standard pozna tudi druge vrste površin: **površino *intra muros***, **površino konstrukcijskih elementov** in **zazidano površino**, ki pa v postopku vzpostavitve etažne lastnine ne igrajo nobene vloge.

Da bi bila zmeda večja, se je v praksi upravljanja večstanovanjskih stavb uveljavilo drugačno pojmovanje površin:

- **Neto površina** predstavlja vsoto površin stanovanjskih in tehničnih prostorov posameznega dela stavbe oz. površino brez pomožnih prostorov. Takšna neto površina je praviloma enaka **ogrevani površini**. Dejansko gre za približek **uporabni površini** po navodilih GURS<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Uradni list SRS, št. 25-1347/81

<sup>40</sup> Približek ravno zaradi že omenjenih specifičnih navodil GURS o upoštevanju površine posameznih prostorov in višine stropov v uporabno površino.

- **Bruto površina** (redko se uporablja pravilni izraz **uporabna popravljena neto tlorisna površina** -  $A_{\text{upnp}}$ ) je vsota površin vseh stanovanjskih in tehničnih prostorov, ter pomožnih prostorov z upoštevanimi korekcijskimi faktorji (preglednica 3, desni stolpec). Takšna bruto površina je bila običajno izračunana med točkovanjem stanovanja in kot površina stanovanja navedena v starejših kupoprodajnih pogodbah.

Preglednica 3: Korekcijski faktorji

Pomožni prostor	Korekcijski faktor <sup>41</sup>	Korekcijski faktor <sup>42</sup>
Balkon, odprta terasa	0,25	0,25
Loža	0,75	0,75
Terasa – pokrita	0,50	0,50
Shramba izven stanovanja	--	0,75
Klet oz. drvarnica v zidanem objektu	0,50	0,50
Drvarnica – lesena	0,25	0,25
Garaža v hiši	0,75	0,50
Drugo	0,50	--

Danes se za merjenje površin prostorov uporabljajo že omenjena navodila geodetske uprave (v nadaljevanju navodila GURS). Zadnja sprememba Pravilnika<sup>43</sup> ne usmerja več na standard SIST ISO 9836 in se od njega razlikuje v pomembnih podrobnostih:

- Navodila ne poznajo več termina »neto tlorisna površina«, pač pa operirajo zgolj s **površino** (A).
- Delno je spremenjena definicija **uporabne površine** ( $A_{\text{up}}$ ). V navodilih so točno opredeljeni in definirani prostori, katerih površina se šteje v uporabno površino posameznega dela stavbe glede na dejansko rabo posameznega dela stavbe<sup>44</sup>. Za primer stanovanjske rabe in potrebe diplomske naloge so v preglednici 4 takšni prostori označeni z zeleno, prostori, katerih površina se ne šteje v uporabno površino, pa z rdečo barvo.

<sup>41</sup> Po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja in standardu JUS U. C2. 100.

<sup>42</sup> Po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (UL RS, št. 127/04 *et al.*).

<sup>43</sup> Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (UL RS, št. 87/14)

<sup>44</sup> Za šifrant dejanske rabe posameznega dela stavbe glej Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (UL RS, št. 109/2011) oz. Enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI).

Preglednica 4: Vrste prostorov posameznega dela stavbe (vir: GURS)

➤ Odprta terasa	➤ Zaprta terasa	➤ Odprt balkon
➤ Zaprt balkon	➤ Odprta loža	➤ Zaprta loža
➤ Garaža	➤ Drvarnica	➤ Kurilnica
➤ Klet, shramba	➤ Sušilnica, pralnica	➤ Delavnica
➤ Garderoba	➤ Stopnišče	➤ Podstrešje
➤ Nedokončani prostori	➤ Soba	➤ Kuhinja
➤ Kabinet	➤ Kopalnica	➤ Stranišče
➤ Hodnik	➤ Prostor za opravljanje dejavnosti	➤ Skladišče
➤ Prostor za rekreacijo	➤ Hlev	➤ Tehnični prostori

- Od standarda SIST ISO 9836 se navodila GURS razlikujejo tudi v določbi, da se v uporabno površino šteje le tisti del površine prostora, kjer je višina stropov enaka ali višja od 1,6 m. Trenutno sta torej v uporabi dva veljavna predpisa z različnima definicijama istega pojma.

Trenutna verzija Pravilnika sicer vsebuje še nekaj drugih manjših popravkov in dopolnil, upravičeno pa se lahko vprašamo, ali je tako pogosto spreminjanje zakonskih določil – definicij, navodil, smernic, nomenklature – smiselno in potrebno, saj takšna zmeda in odstopanje od neke kontinuitete na zakonodajnem področju v ničemer ne pospešuje pravilnega in sistematičnega evidentiranja nepremičnin, kvečjemu ga zavira. Danes si tako marsikateri lastnik beli glavo ob primerjanju »bruto« površine iz kupoprodajne pogodbe in uporabne in neto tlorisne površine v nepremičninskih evidencah, saj ima opraviti s tremi različnimi vrstami površine istega posameznega dela stavbe, ki se po velikosti med seboj praviloma razlikujejo in sledijo spodnji neenačbi:

$$A \geq A_{upntp} \geq A_{up} \quad (1)$$

Med današnjimi in bivšimi pravili je torej kar nekaj pomembnih razlik, nepoznavanje podrobnosti obeh načinov računanja pa lahko marsikomu povzroča preglavice. Za potrebe vpisa stavbe v kataster stavb in posledično vzpostavitve etažne lastnine se v praksi velikokrat poslužimo dokumentacije, kjer je površina računana skladno s standardom JUS U. C2. 100, zaradi česar je površine prostorov in posameznega dela stavbe potrebno še ustrezno popraviti, da odgovarjajo trenutno veljavnim pravilom.

### 5.2.3 Merjenje in računanje površin

Pravila za merjenje in računanje površin posameznih prostorov so deloma objavljena v Pravilniku, natančneje pa so določena v navodilih GURS in v celoti nadomeščajo standard SIST ISO 9836, na katerega se je sicer sklicevala prejšnja različica Pravilnika. Za potrebe katastra stavb moramo ob pridobivanju podatkov na terenu upoštevati naslednje:

- merimo dolžine stranic prostora na centimeter natančno in sicer v višini tal med elementi, ki omejujejo prostor (stene, zidovi),
- površin pragov, obrob tal, okenskih polic ipd. ne upoštevamo,
- dolžine stranic prostorov, ki niso zaprti (balkoni, terase), se merijo do roba,
- površina se izrazi v kvadratnih metrih ( $m^2$ ) na eno decimalno mesto natančno,
- merimo in računamo površine vseh prostorov v vseh etažah; površino stopnišča izračunamo kot vsoto površin, ki jih stopnišče zavzema v vsaki etaži,
- če je višina prostora mestoma manjša od 1,6 m (na primer v mansardah), se v površino šteje celotna površina prostora, v uporabno površino pa le površina, nad katero je višina prostora večja ali enaka 1,6 m (slika 7),
- površina dela stavbe je vsota površin vseh prostorov dela stavbe v vseh etažah, tudi, če prostori med seboj niso povezani (površina kletnega prostora se šteje v površino posameznega dela).

Za merjenje se danes v praksi klasični metri ne uporabljajo več. Vse bolj jih nadomeščajo laserski merilniki (slika 18), ki so natančnejši in vsebujejo vrsto naprednih in uporabnih funkcij (seštevanje in odštevanje razdalj, avtomatsko merjenje površin in prostornin ipd.). Za zapletene tlorise nepravilnih oblik se lahko postavi tudi mreža točk s klasičnimi geodetskimi inštrumenti, ki se jih nato obdela z ustreznimi rešitvami.



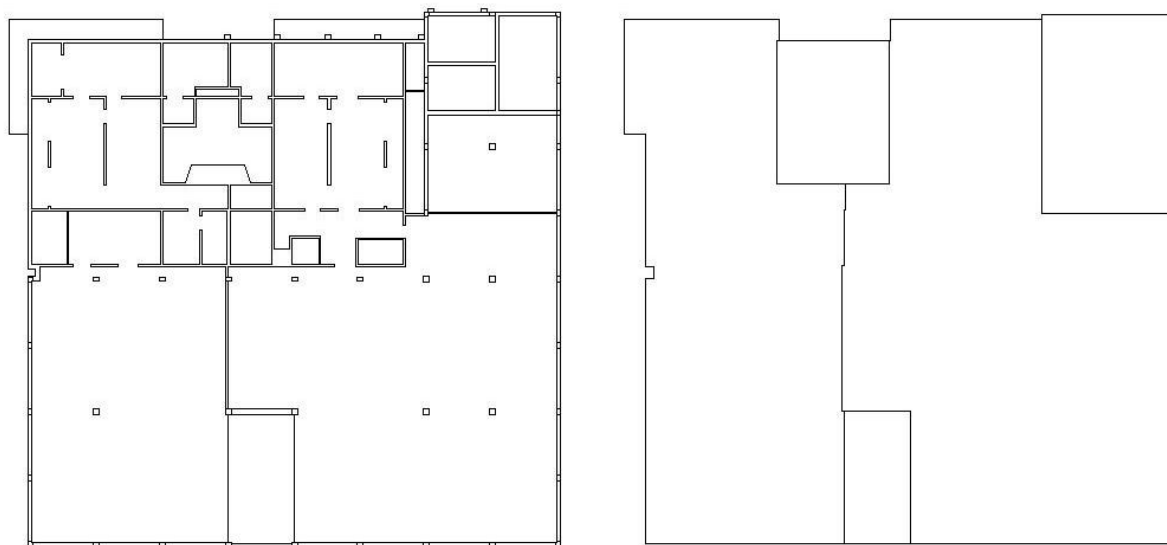
Slika 18: Laserski merilnik razdalj (vir: Bosch)

## 5.2.4 Posnetek dejanskega stanja

Ob pričetku pridobivanja podatkov za potrebe katastra stavb so v osnovi možni trije scenariji:

- projektna dokumentacija je na voljo,
- projektna dokumentacija je deloma na voljo in
- projektna dokumentacija je izgubljena ali uničena.

V praksi se pogosto izkaže, da je tudi v primerih, ko je projektna dokumentacija na voljo, priporočljiv terenski ogled dejanskega stanja, saj ni nujno, da se bo stanje v naravi ujemalo z dokumentacijo. Na takšen primer smo naleteli pri vzpostavljanju etažne lastnine na Cesti maršala Tita 22, kjer je dejansko stanje v spodnjih etažah s poslovnimi prostori precej odstopalo od predvidenega. Dosegljiva projektna dokumentacija (PRILOGA D) nam je tako predstavljala le izhodišče za pripravo grobe skice (slika 19), na podlagi katere smo lažje izvedli terenske meritve.



Slika 19: Skica pritličnih prostorov (levo) in posameznih delov (desno) glede na projektno dokumentacijo

Čprav etažni načrt prikazuje le posamezne dele stavbe, moramo za potrebe katastra stavb poznati površine in dejansko rabo vsakega posameznemu delu pripadajočega prostora posebej<sup>45</sup>. Seveda velja obratno: na terenu moramo biti pozorni ne le na posamezne prostore, pač pa tudi na to, kateri prostori smiselno sestavljajo posamezni del kot celoto.

---

<sup>45</sup> Če je posamezni del stavbe stanovanje, so prostori, ki pripadajo posameznemu delu, soba, kuhinja, kopalnica, hodnik, balkon, klet ipd (glej preglednico 4).



Slika 20: Končni etažni načrt s prikazom dejanskega stanja

Da kasneje ne prihaja do trenj, velja poleg izmerjenih stranic in izračunanih površin predpripravljeno skico na terenu opremiti z nekaterimi drugimi pomembnimi podatki:

- podatek o lastniku in/ali uporabniku posameznega dela – ime in priimek običajno najdemo na vhodnih vratih, prav tako podatke o podjetju, ki uporablja poslovni prostor,
- obstoječe oznake posameznih delov – številke stanovanj (tablica, nalepka) ali projektne oznake,
- podatek o rabi prostora,
- podatek o dejanski rabi posameznega dela, in
- podatek o tem, ali gre za splošni oz. posebni skupni del stavbe – v slednjem primeru tudi podatek o lastnikih posebnega skupnega dela.

Na terenu je skoraj nemogoče opraviti meritve vseh posameznih delov in njihovih prostorov naenkrat. Razlog tiči v dejstvu, da je izvajalec odvisen od prisotnosti lastnika posameznega dela, saj drugače ne more vstopiti v posamezni del stavbe. Če ne gre drugače, se izvajalec prilagodi lastnikom in opravi več terenskih obiskov. V izrednih primerih se površina posameznega dela, v katerega je nemogoče vstopiti, lahko ob upoštevanju debelin zidov izračuna kot ocenjena vrednost. Prisotnost lastnikov je prav tako potrebna za meritve in določanje skupnih delov, saj so ravno skupni deli največkrat predmet spora v postopku vzpostavljanja etažne lastnine. Zaradi tega je smiselno sklicati sestanek oz. zbor etažnih lastnikov, na katerem se lastniki in izvajalec lahko pogovorijo in dogovorijo ter na licu mesta poskusijo rešiti morebitne nesporazume.

Za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ni bilo na voljo nobene projektne dokumentacije. Edini namig nam je predstavlja geodetska skica z obrisom stavbe, nato pa je bilo na terenu potrebno korak za korakom sproti tako risati osnovno skico z razporedom posameznih delov in prostorov kot tudi meriti njihove stranice.

Poleg že omenjenih detajlov, na katere moramo biti pozorni na terenu, terensko delo pomeni predvsem meritve površin posameznih in skupnih delov skladno z navodili GURS<sup>46</sup>. Podatke o površinah prostorov v posameznih delih (stanovanjih) lahko pridobimo tudi iz točkvalnih zapisnikov, ki jih praviloma hrani upravnik stavbe. Na ta način si delo precej olajšamo, sploh v večjih stavbah, saj s tem odpade potreba po merjenju stanovanj, ki je zaradi obvezne prisotnosti lastnikov lahko precej zamudna. Mere iz točkvalnih zapisnikov so praviloma točne, saj je nemogoče, da bi stanovanja pridobivala ali izgubljala na svoji površini. Seveda pa moramo biti pozorni na morebitne združitve ali delitve stanovanj, kar kontroliramo na terenu. Podatki iz točkvalnih zapisnikov niso priporočljivi edinole za površine poslovnih in drugih prostorov, skupnih delov, zelo starih stanovanj in stanovanj v mansardah<sup>47</sup>.

V nadaljevanju sledi primer pridobivanja podatkov na terenu o površinah mansardnega stanovanja (PRILOGA F in preglednica 5) ter primer pravilnega tolmačenja površin iz točkvalnega zapisnika (PRILOGA E, preglednici 6 in 7) za potrebe katastra stavb:

---

<sup>46</sup> Glej poglavji 5.2.2 Vrste površin in 5.2.3 Merjenje in računanje površin.

<sup>47</sup> V praksi se pogosto pokaže, da je imel ob pridobivanju podatkov mansardnih stanovanj skoraj vsak merilec svoj standard, po katerem je določal površino. Pri starejših podatkih tako ni jasno, ali je upoštevana površina pod višino 1,6 m, površina pod višino 1,5 m ali vsa površina. Včasih so površine še dodatno korigirane, zaradi česar je skoraj nemogoča transformacija podatkov v obliko, kot jo določa zadnja verzija Pravilnika.

➤ **Primer pridobivanja podatkov na terenu o površinah mansardnega stanovanja**

Preglednica 5: Podatki za potrebe katastra stavb

<b>Stanovanje št. 5, Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, identifikacijska številka dela stavbe 2169-668-5</b>		
<b>Prostor</b>	<b>Površina prostorov (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Površina prostorov, ki se šteje v uporabno površino (m<sup>2</sup>)</b>
Soba	12,7	12,7
Kuhinja	30,1	29,1
Kopalnica	11,3	10,3
Hodnik	11,9	11,9
<b>Skupaj</b>	<b>66,0</b>	<b>64,0</b>

Iz PRILOGE F in preglednice 5 je razvidno, da skladno z navodili GURS v površino prostorov spada celotna površina, medtem ko se v uporabno površino šteje le tisti del površine, ki se nahaja pod delom prostora, kjer je višina večja ali enaka 1,6 metra.

➤ **Primer pravilnega tolmačenja površin iz točkovalnega zapisnika**

Preglednica 6: Podatki iz točkovalnega zapisnika (1991)

<b>Stanovanje št. 6, Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora</b>			
<b>Prostor</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Korekcijski faktor</b>	<b>Korigirana površina (m<sup>2</sup>)</b>
Soba	15,65	1,00	15,65
Soba	11,70	1,00	11,70
Kuhinja	10,31	1,00	10,31
Shramba	2,25	1,00	2,25
Kopalnica	5,85	1,00	5,85
Predsoba	4,27	1,00	4,27
Klet oz. drvarnica	7,78	0,50	3,89
<b>Skupaj (uporabna popravljena neto tlorisna površina)</b>			<b>53,92</b>



Preglednica 7: Podatki za potrebe katastra stavb (2015)

<b>Stanovanje št. 6, Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, identifikacijska številka dela stavbe 2169-668-9</b>		
<b>Prostor</b>	<b>Površina prostorov (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Površina prostorov, ki se šteje v uporabno površino (m<sup>2</sup>)</b>
Soba	15,7	15,7
Soba	11,7	11,7
Kuhinja	10,3	10,3
Shramba	2,3	0,0
Kopalnica	5,9	5,9
Hodnik	4,3	4,3
<b>Skupaj</b>	<b>50,2</b>	<b>47,9</b>

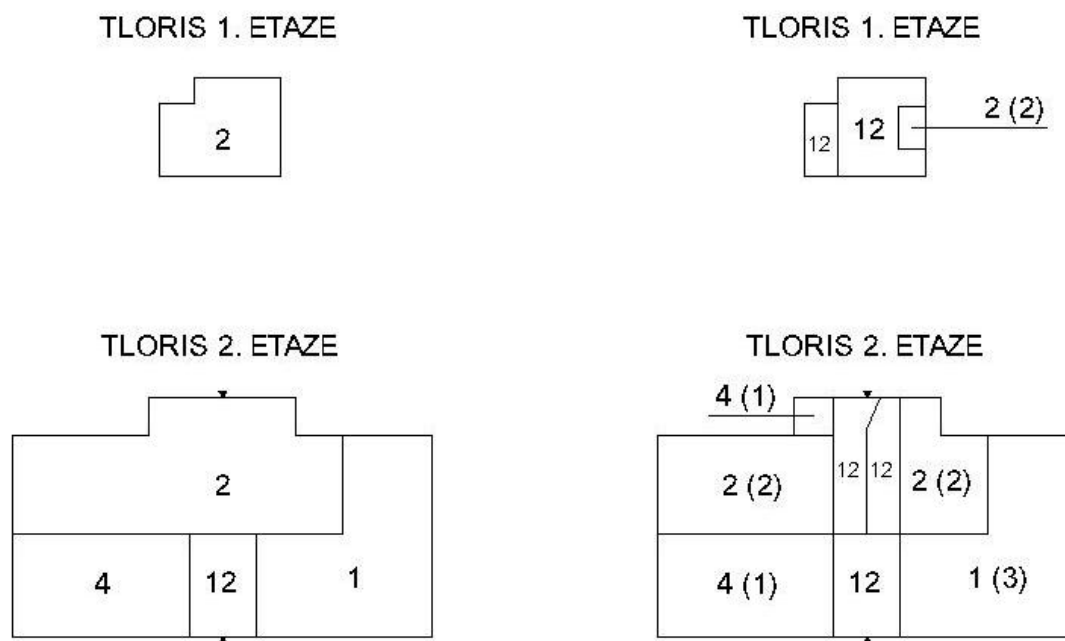
Skladno z zadnjo verzijo Pravilnika o vpisih v kataster stavb je bilo pri transformaciji podatkov upoštevano naslednje:

- površine prostorov in delov stavbe se navajajo na eno decimalno mesto natančno,
- korekcijski faktorji se ne uporabljajo več,
- med vrstami prostorov, kot jih poznajo navodila GURS, ni »pedsobe«, pač pa se uporablja oznaka »hodnik«,
- ločimo dve vrsti površin: površino in uporabno površino, pri čemer je v navodilih GURS točno določeno, kateri prostori se štejejo v uporabno površino in kateri ne, glede na dejansko rabo dela stavbe. V našem primeru je shramba edini prostor, katerega površina se ne šteje v uporabno površino.

Opazimo lahko tudi, da v preglednici 5 nismo upoštevali kleti oz. drvarnice. Razlog je v tem, da se omenjena klet nahaja zunaj stanovanjske stavbe v sklopu samostojne nestanovanjske stavbe, zaradi česar klet oz. stavba, v kateri se klet nahaja, ne more biti predmet vzpostavljanja etažne lastnine na stavbi z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora. Še en razlog več, kako je za upoštevanje dejanskega stanja pomembna kontrola razpoložljivih podatkov na terenu.

V primeru te stavbe je prišlo tudi do spora glede skupnih delov, saj je lastnica stanovanja v pritličju zaprla skupen hodnik in stopnišče, ki vodita v prav tako skupno klet, ter si tako neupravičeno oz. protipravno prisvojila skupni del stavbe, ki bi moral biti dostopen vsem lastnikom. Na ta način je

prišlo do razlike med dejanskim in pravnim stanjem (slika 21). Situacija se je rešila na zboru lastnikov, kjer so se etažni lastniki medsebojno dogovorili, da se evidentira pravno stanje, kršiteljica pa bo ostalim lastnikom omogočila prost dostop in uporabo skupnih prostorov oz. v prihodnosti od ostalih lastnikov sporne skupne dele odkupila.



Slika 21: Razlika med spornim dejanskim (levo) in pravnim stanjem (desno)

Ne glede na različne načine pridobivanja podatkov (terenske meritve, točkovalni zapisniki ali projektna dokumentacija s kontrolo na terenu) moramo poleg že prikazanih podatkov o posameznih delih stavbe (na primer preglednici 5 in 7) poznati tudi podatke o skupnih delih stavbe. Šele z vsemi potrebnimi informacijami lahko za potrebe katastra stavb podatke o stavbi povzamemo v atributni (preglednica 8) in grafični obliki. Za risanje etažnih načrtov, prerezov stavbe in ostalih grafičnih sestavin je v praksi najbolj razširjen računalniški program AutoCAD, risanje pa nam omogoča tudi programski paket GEOS, o katerem bo več govora v nadaljevanju.

Preglednica 8: Tabelarni povzetek posnetega dejanskega stanja stavbe in njenih delov

<b>Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, identifikacijska številka stavbe 2169-668</b>				
<b>Št. stan.</b>	<b>Št. etaže</b>	<b>Površina dela stavbe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Uporabna površina dela stavbe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Opombe</b>
1	2	38,5	36,8	stanovanje
2	2,1	56,8	54,6	stanovanje
3	2	56,8	56,8	stanovanje
4	4	49,7	44,5	stanovanje
5	4	66,0	64,0	stanovanje
6	4	50,2	47,9	stanovanje
7	3,4	46,4	41,2	stanovanje
8	3	81,2	81,2	stanovanje
9	3	47,5	47,5	stanovanje
--	3	5,8	5,8	posebni skupni del – balkon v lasti delov 6,7 in 8
--	5	186,6	186,6	splošni skupni del – podstrešje
--	1,2,3,4	100,1	100,1	splošni skupni del – stopnišče in hodniki

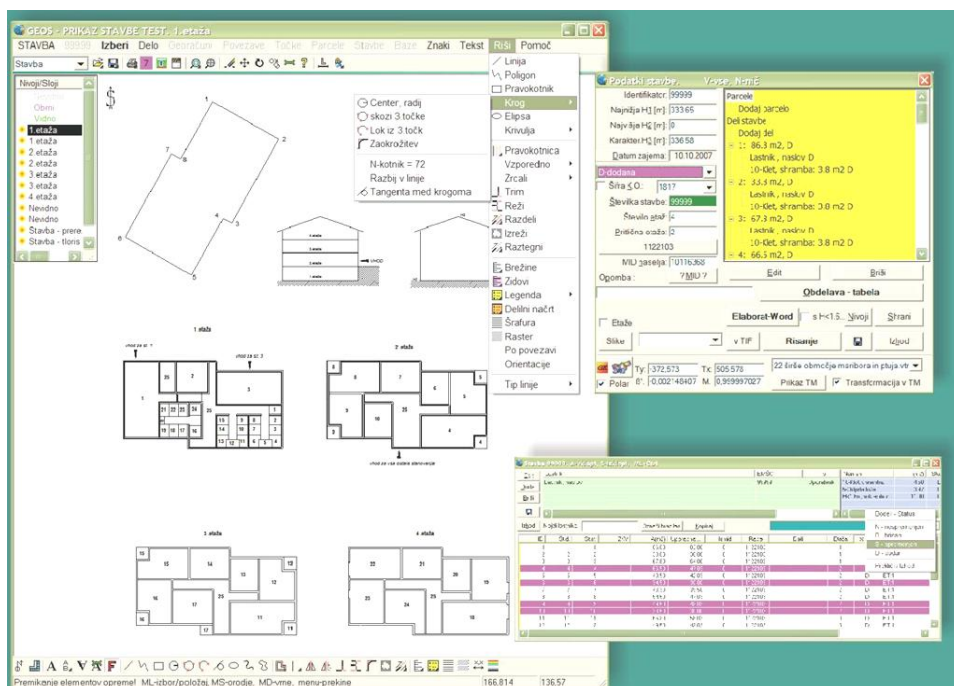
### **Kratek povzetek**

Za posnetek dejanskega stanja stavbe je torej bistvenega pomena, da pridobimo podatke o površinah vseh prostorov v vseh posameznih delih stavbe ter stanje na najbolj pregleden možen način predstavimo v tabelarni in grafični obliki. Navedeno se potrebuje v vseh primerih vzpostavitve etažne lastnine, ne glede na zapletenost stanja in ostale posebnosti.

### **5.2.5 Obdelava obstoječih podatkov geodetske uprave**

Ko so tako atributne kot tudi grafične sestavine pripravljene, se postopek nadaljuje z obdelavo in dopolnitvijo obstoječih podatkov geodetske uprave. Podjetje, ki ureja vpis v kataster stavb preveri, koliko in kateri posamezni deli stavbe so že evidentirani. Običajno med evidentiranimi deli manjkajo skupni deli, včasih pa zaradi zatečenega stanja manjka tudi kakšen posamezen del. Z obrazcem

»Rezervacija parcel, ZK<sup>48</sup> točk, minimalni vpis stavbe ter minimalni vpis delov stavbe« se geodetski upravi naroči dopolnitev evidenc z dodatnimi posameznimi deli (če obstajajo), GURS pa nato podjetju pošlje XML datoteko z obstoječimi podatki (slika 23). XML datoteko uvozimo v poseben program, namenjen obdelavi geodetskih podatkov, imenovan GEOS. Z njegovo pomočjo lahko spreminjamo in dopolnjujemo podatke o stavbi in njenih delih ter pripravimo grafično gradivo za potrebe elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga GEOS generira samodejno.



Slika 22: Delovno okolje programa GEOS

V tabeli za urejanje atributnih podatkov o delih stavbe najdemo vrsto zelo pomembnih podatkov: številke posameznih delov stavbe v kombinaciji s številkami stanovanj. Številka posameznega dela stavbe je sama po sebi pomembna, ker predstavlja del identifikacijske oznake nepremičnine, ki se uporablja v vseh nepremičninskih evidencah, vključno z zemljiško knjigo. Številka stanovanja nima tako uradnega značaja in se uporablja bolj kot interna oznaka stanovanja oz. poslovnega prostora znotraj stavbe<sup>49</sup>. Ker ni nujno, da sta številki stanovanja in posameznega dela stavbe enaki, je pomembno tudi, da se ohrani povezava med njima<sup>50</sup>. Tako je omogočena sledljivost posamezne nepremičnine tudi ob morebitnih delitvah in spojitvah posameznih delov ter ob preštevilčbah

<sup>48</sup> Kratica ZK v postopku vzpostavitve etažne lastnine lahko pomeni zemljiški kataster ali zemljiško knjigo – odvisno od konteksta. V tem primeru gre seveda za zemljiškokatastrske točke.

<sup>49</sup> Označevanje oz. številčenje natančneje določa Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (UL RS, št. 63/2006).

<sup>50</sup> Obe številki sicer lahko najdemo tudi s pomočjo javnega vpogleda o podatkih nepremičnin, vendar težava nastopi, če stavba z vsemi njenimi deli (še) ni pravilno oz. popolno evidentirana.

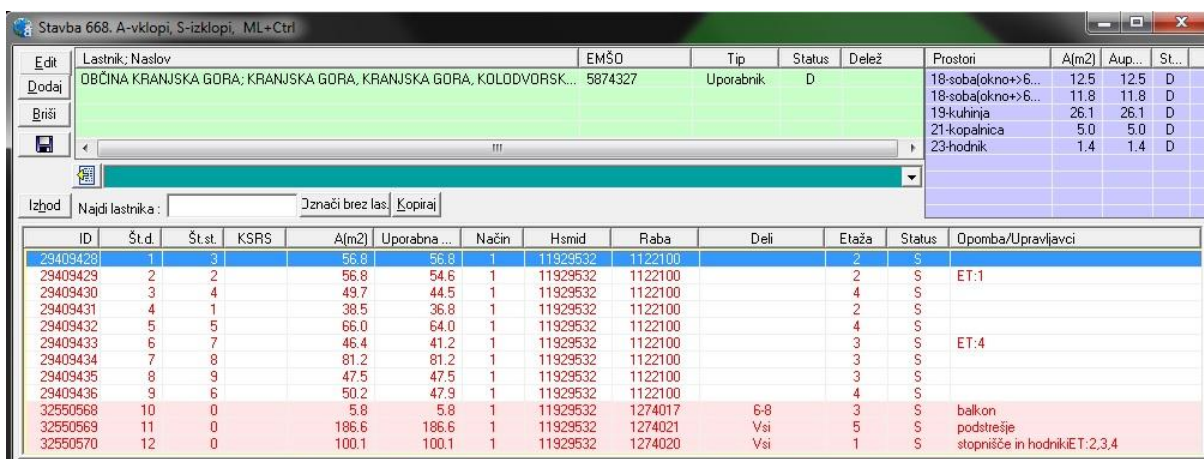
stanovanj in posameznih delov, saj se skladno z ZEN ukinjene številke delov stavb ne smejo znova uporabiti, medtem ko za številke stanovanj ta omejitev ne velja.

ID	Št.d.	Št.st.	KSRS	A(m2)	Uporabna...	Način	Hsrid	Raba	Deli	Etaža	Status	Opomba/Upravljavci
29409428	1	3		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409429	2	2		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409430	3	4		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409431	4	1		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409432	5	5		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409433	6	7		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409434	7	8		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409435	8	9		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
29409436	9	6		0.0	0.0	0	11929532	0		0	N	
32550568	10	0		6.0	6.0	0	0	1274017		0	N	
32550569	11	0		187.0	187.0	0	0	1274021		0	N	
32550570	12	0		96.0	96.0	0	0	1274020		0	N	

Slika 23: Tabela za urejanje atributnih podatkov o delih stavbe

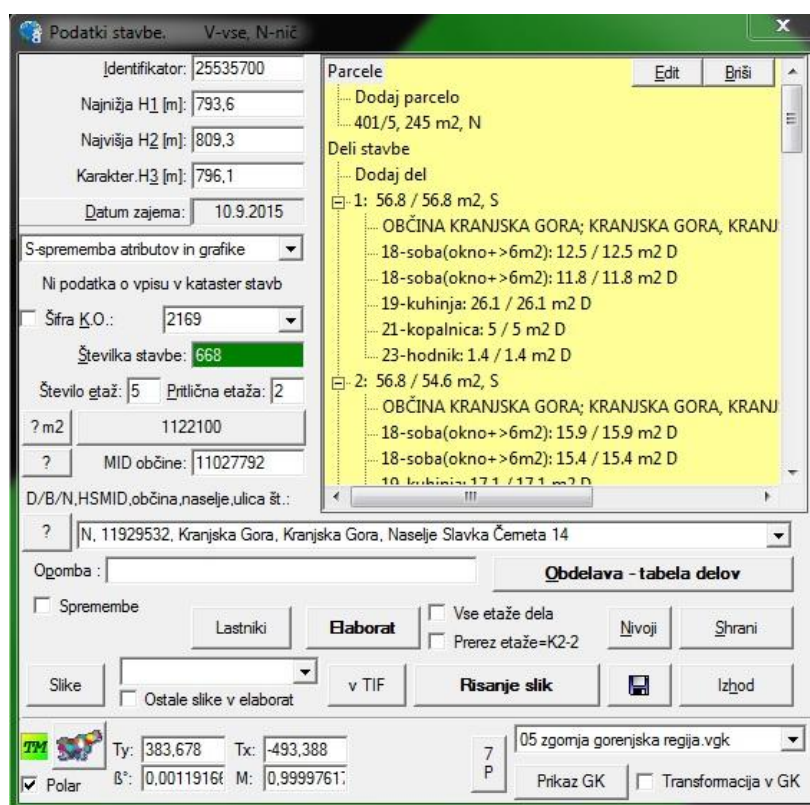
V tabelo se vnašajo naslednji podatki o delih stavbe:

- ime in priimek oz. naziv, naslov stalnega prebivališča oz. sedeža družbe in matično številko lastnikov posameznega dela glede na obstoječe zemljiškoknjižno stanje,
- podatek o tem, ali gre za pravega ali verjetnega lastnika posameznega dela stavbe,
- vrste prostorov, ki pripadajo posameznemu delu, ter njihovo pripadajočo površino in uporabno površino (programska oprema na podlagi teh podatkov sama izračuna površino in uporabno površino posameznega dela stavbe),
- način pridobitve površine (ocenjena ali izmerjena),
- identifikacijsko številko naslova stavbe iz šifranta,
- dejansko rabo posameznega dela stavbe iz šifranta,
- podatek o etažah, v katerih se nahaja posamezni del stavbe,
- podatek o tem, ali gre za skupni del stavbe, in
- če gre za posebni skupni del stavbe, tudi podatek o tem, katerim posameznim delom stavbe pripada posebni skupni del.



ID	Št.d.	Št.st.	KSRS	A(m2)	Uporabna...	Način	Hsmid	Raba	Deli	Etaža	Status	Opomba/Upravljalci
29409428	1	3		56.8	56.8	1	11929532	1122100		2	S	
29409429	2	2		56.8	54.6	1	11929532	1122100		2	S	ET:1
29409430	3	4		49.7	44.5	1	11929532	1122100		4	S	
29409431	4	1		38.5	36.8	1	11929532	1122100		2	S	
29409432	5	5		66.0	64.0	1	11929532	1122100		4	S	
29409433	6	7		46.4	41.2	1	11929532	1122100		3	S	ET:4
29409434	7	8		81.2	81.2	1	11929532	1122100		3	S	
29409435	8	9		47.5	47.5	1	11929532	1122100		3	S	
29409436	9	6		50.2	47.9	1	11929532	1122100		4	S	
32550568	10	0		5.8	5.8	1	11929532	1274017	6-8	3	S	balkon
32550569	11	0		186.6	186.6	1	11929532	1274021	Vsi	5	S	podstrešje
32550570	12	0		100.1	100.1	1	11929532	1274020	Vsi	1	S	stopnišče in hodnik ET:2,3,4

Slika 24: Izpolnjena tabela za urejanje atributnih podatkov o delih stavbe



Podatki stavbe. V-vse, N-nič

Identifikator: 25535700

Najnižja H<sub>1</sub> [m]: 793,6

Najvišja H<sub>2</sub> [m]: 809,3

Karakter.H<sub>3</sub> [m]: 796,1

Datum zajema: 10.9.2015

Sprememba atributov in grafike

Ni podatka o vpisu v kataster stavb

Šifra K.O.: 2169

Številka stavbe: 668

Število etaž: 5 Priljučna etaža: 2

? m<sup>2</sup>: 1122100

? MID občine: 11027792

D/B/N,HSMID,občina,naselje,ulica št.:

? N, 11929532, Kranjska Gora, Kranjska Gora, Naselje Slavka Čemeta 14

Opomba:

Obdelava - tabela delov

Spremembe

Lastniki Elaborat  Vse etaže dela  Prerez etaže=K2-2

Slike  Ostale slike v elaborat v TIF  Risanje slik  Izhod

Ty: 383.678 Tx: -493.388

7 P 05 zgomlja gorenjska regija.vgk

Polar B: 0,0011916f M: 0,9999761f

Prikaz GK  Transformacija v GK

Parcele

Dodaj parcelo

401/5, 245 m<sup>2</sup>, N

Deli stavbe

Dodaj del

1: 56.8 / 56.8 m<sup>2</sup>, S

OBČINA KRANJSKA GORA; KRANJSKA GORA, KRANJ

18-soba(okno+>6m2): 12.5 / 12.5 m<sup>2</sup> D

18-soba(okno+>6m2): 11.8 / 11.8 m<sup>2</sup> D

19-kuhinja: 26.1 / 26.1 m<sup>2</sup> D

21-kopalnica: 5 / 5 m<sup>2</sup> D

23-hodnik: 1.4 / 1.4 m<sup>2</sup> D

2: 56.8 / 54.6 m<sup>2</sup>, S

OBČINA KRANJSKA GORA; KRANJSKA GORA, KRANJ

18-soba(okno+>6m2): 15.9 / 15.9 m<sup>2</sup> D

18-soba(okno+>6m2): 15.4 / 15.4 m<sup>2</sup> D

19-kuhinja: 17.1 / 17.1 m<sup>2</sup> D

Slika 25: Izpolnjeno okno za urejanje atributnih podatkov o stavbi

Poleg podatkov o posameznih delih stavbe je v posebno okno potrebno vnesti tudi podatke o stavbi (slika 25):

- številke in površine parcel, na katerih stavba stoji,
- podatek o najnižji, najvišji in karakteristični višini stavbe v obliki nadmorske višine,
- datum zajema podatkov,
- številko katastrske občine in številko stavbe,

- število vseh etaž v stavbi in podatek o lokaciji pritlične etaže,
- dejansko rabo stavbe in
- podatek o regiji, v kateri se stavba nahaja, iz šifranta<sup>51</sup>.

### 5.2.6 Vprašalniki za potrebe registra nepremičnin

Ob vpisu stavbe v kataster stavb je zahtevi za vpis potrebno priložiti tudi izpolnjene vprašalnike za potrebe registra nepremičnin. Njihovo vsebino oz. podatke, ki se z vprašalniki zbirajo, natančneje določa 103. člen ZEN. Za potrebe diplomske naloge se v prilogi nahajata dva izpolnjena vprašalnika: prvi za stavbo (PRILOGA G) in drugi za del stavbe s stanovanjsko rabo (PRILOGA H).

Za večstanovanjske stavbe se vnašajo podatki o:

- tipu stavbe,
- letu izgradnje stavbe,
- letu obnove strehe in fasade,
- materialu nosilne konstrukcije,
- vrsti ogrevanja,
- vodovodnih, električnih in kanalizacijskih priključkih,
- dvigalu in
- priključku za kabelsko televizijo.

Za dele stavbe s stanovanjsko rabo se vnašajo podatki o:

- legi dela stavbe,
- letu obnove oken in instalacij,
- vrsti najema,
- tem, ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah,
- klimatskih napravah,
- kuhinji, kopalnici in stranišču,
- številu sob,
- prijavljenih dejavnosti v stanovanju,
- parkirnih prostorih in številu parkirnih mest, in
- uporabi stanovanja v počitniške namene.

---

<sup>51</sup> Podatek je pomemben zaradi transformacije koordinat zemljiškokatastrskih točk iz prejšnjega koordinatnega sistema in Gauss-Krügerjeve projekcije (D48/GK) v evropski terestrični referenčni sistem in prečno Mercatorjevo projekcijo (ETRS89/TM).

V kolikor so podatki že evidentirani v registru nepremičnin, vprašalnikov ni potrebno izpolnjevati. Dovolj je v ovitek elaborata vključena izjava izvajalca, da so podatki o stavbi in delih stavbe že evidentirani.

S 3. 1. 2016 je GURS posodobil sistem pridobivanja podatkov za potrebe REN. Ob vpisu stavbe v kataster stavb bo podobno kot za katastrske podatke, tudi za REN potrebno ustrezno pripraviti oz. dopolniti posebno XML datoteko.

### **5.2.7 Zapisnik obravnave**

K zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je skladno z 82. členom ZEN potrebno priložiti tudi zapisnik o obravnavi, na kateri izvajalec lastnikom stavbe oz. posameznih delov stavbe prikaže potek razdelitve delov stavbe s primerjavo v elaboratu in v naravi. Zapisnik obravnave mora vsebovati naslednje sestavine:

- kraj in čas izvedbe obravnave,
- vabljeni in prisotni udeleženci,
- opis poteka obravnave,
- podpis geodeta oz. projektanta, ki je vodil obravnavo,
- podpisi lastnikov in
- morebitne pripombe lastnikov na obravnavo ali zapisnik.

V primerih, ko je lastnik vseh delov stavbe en sam<sup>52</sup>, se namesto zapisnika obravnave v ovitek elaborata lahko vključi le izjava lastnika, da podatki v elaboratu izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavbe v naravi<sup>53</sup>.

### **5.2.8 Priprava in oddaja elaborata za vpis stavbe v kataster stavb**

Kot smo že omenili, elaborat v formatu DOC, skladno z določbami ZEN ter Pravilnika o vpisih v kataster stavb, samodejno izdela programska oprema, za nadaljnje delo pa je priporočljiva še transformacija v format PDF. Prvo stran elaborata v fizični obliki mora z žigom in podpisom opremiti odgovorni geodet oz. projektant.

Na pristojno geodetsko pisarno se pošljejo naslednji dokumenti:

- zahteva za vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb,

---

<sup>52</sup> Torej en sam zemljiškoknjižni lastnik zemljišča pod stavbo.

<sup>53</sup> 22. člen Pravilnika o vpisih v kataster stavb.



- elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki je izdelan skladno z določili Pravilnika o vpisih stavbe v kataster stavb in je sestavljen iz naslednjih obrazcev:
- obrazec K-0: ovitek elaborata (PRILOGA I), ki skladno z 12. členom Pravilnika vsebuje podatke o:
    - vrsti elaborata,
    - katastrski občini,
    - številki stavbe,
    - podjetju, ki je izdelalo elaborat,
    - izjava o določanju koordinat točk tlorisa stavbe in
    - potrdilo odgovornega geodeta oz. projektanta,
  - obrazec K-1: podatki o stavbi (PRILOGA J), ki skladno s 13. členom Pravilnika vsebuje podatke o:
    - parcelah,
    - naslovu oz. naslovih stavbe,
    - višinah stavbe in
    - etažah v stavbi,
  - obrazec K-2: načrt stavbe (PRILOGA K), ki skladno s 14. členom Pravilnika vsebuje:
    - prerez stavbe, iz katerega so razvidne lege vseh etaž v stavbi z označenimi etažami, vhodi v stavbo in višinskimi točkami ter
    - tloris stavbe v merilu z navedenim merilom, oznako proti severu in oštevilčenimi točkami na obodu tlorisa,
  - obrazec K-3: načrt etaže (PRILOGE L, M, N O in P), ki skladno s 15. členom Pravilnika za vsako etažo posebej vsebuje:
    - prerez stavbe z označeno etažo,
    - tloris etaže z oštevilčenimi deli stavbe<sup>54</sup>, oznako proti severu, označenimi vhodi v stavbo ter navedenim merilom,
  - obrazec K-4: podatki o delih stavbe (PRILOGA Q), ki skladno s 16. členom vsebuje podatke o:
    - številki dela stavbe,
    - številki stanovanja ali poslovnega prostora,
    - številki etaže,
    - dejanski rabi dela stavbe,
    - površini posameznega dela stavbe,

---

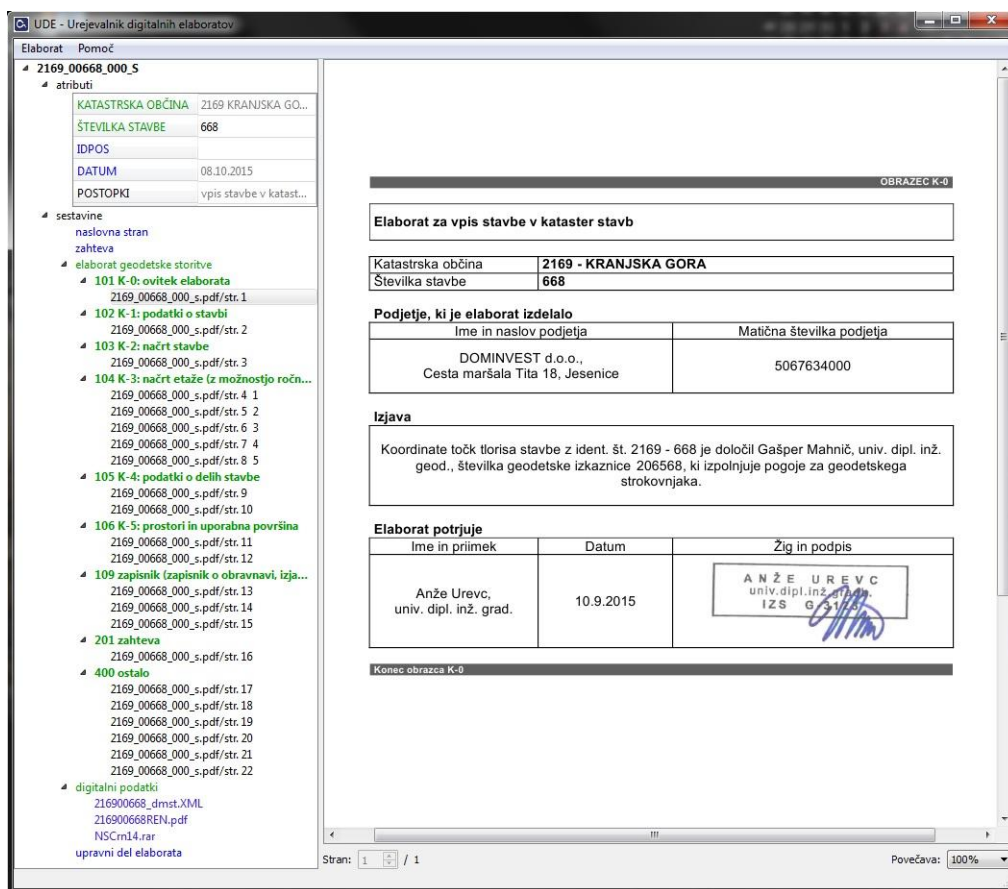
<sup>54</sup> Da ne bi prihajalo do nesporazumov, so v oklepajih navedene tudi številke stanovanj oz. poslovnih prostorov.

- uporabni površini posameznega dela stavbe in
- naslovu dela stavbe,
- obrazec K-5: prostori in uporabna površina (PRILOGA R), ki skladno s 17. členom Pravilnika vsebuje podatke o:
  - vrsti prostorov posameznega dela stavbe,
  - površini prostora,
  - uporabni površini prostora<sup>55</sup>,
  - skupna površina vseh prostorov dela stavbe in
  - skupna uporabna površina vseh prostorov dela stavbe,
- pooblastila zemljiškoknjižnih lastnikov,
- zapisnik obravnave (ali podpisana izjava lastnika v ovitku elaborata),
- vprašalniki za potrebe REN (ali izjava geodeta oz. projektanta v ovitku elaborata) in
- potrdilo o plačilu upravne takse<sup>56</sup>.

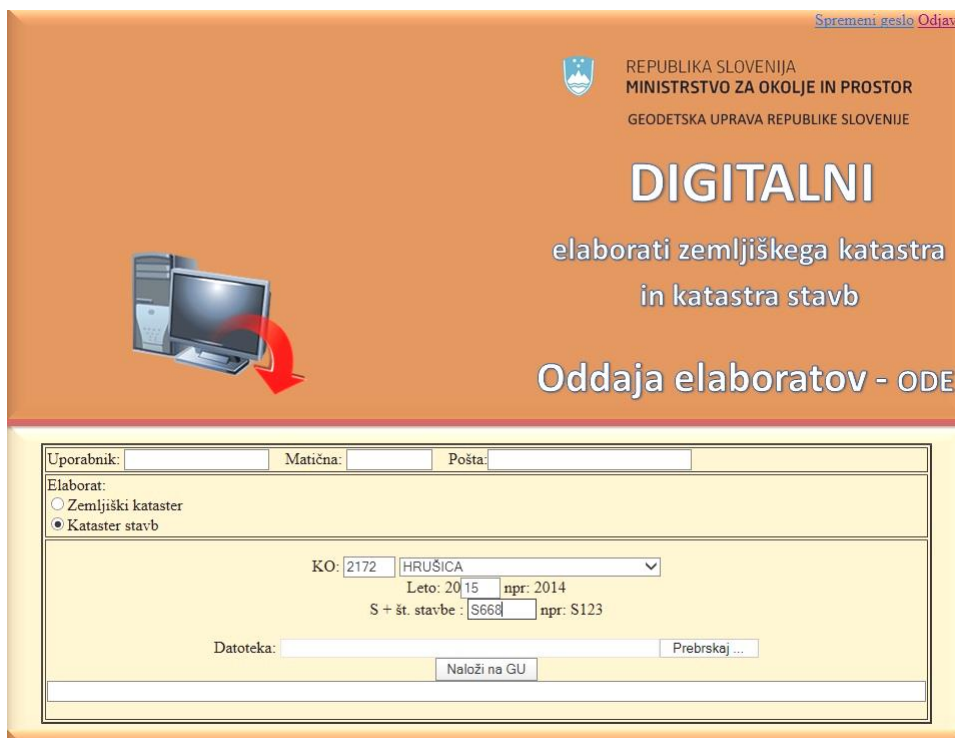
Elaborat z vsemi potrebnimi sestavinami sestavimo še v aplikaciji UDE (slika 26), ki samodejno izdela stisnjeno datoteko. V UDE se vlagajo posamezne strani oz. obrazci elaborata, ostala skenirana dokumentacija, pa tudi digitalni podatki (XML datoteka). Stisnjeno datoteko nato preko spletne aplikacije ODE (slika 27) naložimo na strežnik Geodetske uprave. Podobno, kot v postopku urejanja stanja v zemljiškem katastru, tudi ob vpisu stavbe v kataster stavb GURS po končanem upravnem postopku izda sklep, s katerim dovoli vpis stavbe v kataster stavb na podlagi podatkov iz elaborata. Sledi naslednji korak v postopku vzpostavitve etažne lastnine – priprava pravnega posla, na podlagi katerega se stavba z vsemi njenimi posameznimi in skupnimi deli lahko vpiše v zemljiško knjigo.

<sup>55</sup> Če se površina prostora ne šteje v uporabno površino, se smatra, da je uporabna površina prostora enaka nič.

<sup>56</sup> Če je upravno takso sploh potrebno plačati. Glej Zakon o upravnih taksah (UL RS, št. 8/2000 *et al.*).



Slika 26: Okno UDE s pregledovalnikom dokumentov



Slika 27: Spletna aplikacija ODE

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR  
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Uporabnik: MARPOTOCNIK  
Transakcijska številka: 1100521630553

Podatki o nepremičnini:

Podatki o stavbi:			
Katastrska občina	2169 KRANJSKA GORA		
Številka stavbe	668		
Katastrski vpis	DA		
Naslov stavbe	Kranjska Gora, Naselje Slavka Černeta 14		
Centroid X	149887,50		
Centroid Y	407582,19		
Dejanska raba stavbe	11 - STANOVANJSKA		
Parcele, na katerih stoji stavba			
	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m <sup>2</sup> ]
	2169 KRANJSKA GORA	401/5	245
Število etaž	5		
Številka pritlične etaže	2		
Število stanovanj	9		
Število poslovnih prostorov	0		
Tip stavbe	1 - samostoječa stavba		
Leto izgradnje stavbe	1900		
Leto obnove strehe	2007		
Leto obnove fasade	2015		
Material nosilne konstrukcije	5 - kombinacija različnih materialov		
Vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje		
Priključek na vodovodno omrežje	Da		
Priključek na električno omrežje	Da		
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da		
Priključek na omrežje za kabelsko TV	Da		
Dvigalo	Ne		
Vplivno območje	-		
Podatki o delu stavbe:			
Katastrska občina	2169 KRANJSKA GORA		
Številka stavbe	668		
Številka dela stavbe	1		
Naslov dela stavbe	Kranjska Gora, Naselje Slavka Černeta 14		
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	3		
Katastrski vpis	DA		
Dejanska raba dela stavbe	1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi		
Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	56,8		
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	56,8		
Številka etaže	2		
Upravnik stavbe	5067634		
Legi dela stavbe v stavbi	2 - pritličje		
Številka nadstropja	-		
Leto obnove oken	1988		
Leto obnove inštalacij	1988		
Dve ali več etaž	Ne		
Klima	Ne		
Kuhinja	Da		
Kopalnica	Da		
Stranišče	Da		
Število sob	2		
Počitniški namen stanovanja	Ne		
Opravljanje dejavnosti	Ne Število sob za opravljanje dejavnosti: - Površina namenjena za opravljanje dejavnosti [m <sup>2</sup> ]: -		
Prostori stanovanja s površino	-		
Parkirni prostor	4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno Št. parkirnih mest: 0		
Model vrednotenja			
	Model	Vrednostna raven	Vrednost po modelu [€]
	STA	16	96.523,02
<b>Vrednost dela stavbe [€]</b>			<b>96.523,02</b>

Slika 28: Stanje v katastru stavb po evidentiranemu vpisu stavbe v kataster stavb (vir: GURS)

### 5.3 Priprava pravnega posla

Z evidentiranjem stavbe in s sklepom GURS o vpisu stavbe v kataster stavb smo dosegli natančno preslikavo dejanskega stanja v naravi v zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. V teh nepremičninskih evidencah so tako že evidentirani tehnični podatki o stavbi in njenih delih, stvarnoppravne podatke pa bo potrebno na podlagi tehničnih podatkov šele ustrezno pripraviti in evidentirati skozi institut zemljiške knjige.

Kot smo že omenili, etažna lastnina pogodbeno nastane na osnovi pravnega posla. To je lahko:

- akt o oblikovanju etažne lastnine ali
- sporazum o oblikovanju etažne lastnine oz. sporazum o spremembi solastnine v etažno lastnino.

**Akt o oblikovanju etažne lastnine** je enostranski pravni posel, ki v poštev pride v primerih, ko je zemljiškoknjižni lastnik zemljišča pod stavbo en sam. Z njim zemljiškoknjižni lastnik izrazi voljo, da svojo lastninsko pravico na zemljišču razdeli v etažno lastnino. Na ta način »izgubi« lastninsko pravico na zemljišču pod stavbo<sup>57</sup> in postane lastnik vseh posameznih delov stavbe v etažni lastnini.<sup>58</sup>

**Sporazum o oblikovanju etažne lastnine in sporazum o spremembi solastnine v etažno lastnino** sta večstranska pravna posla, kjer sta lastnika zemljišča pod stavbo dva ali jih je več. Tudi z njima zemljiškoknjižni lastniki soglasno razdelijo svojo lastninsko pravico na zemljišču pod stavbo v etažno lastnino, kar lahko z dogovorom v sporazumu storijo na več načinov. Za lažjo predstavbo je v preglednici 9 predstavljen primer treh solastnikov zemljišča pod stavbo, A, B in C, ki si zemljišče lastijo vsak v idelanem deležu do ene tretjine. Stavba ima 10 enako velikih posameznih delov.

---

<sup>57</sup> Zemljišče pod stavbo pa obvezno postane skupni del stavbe, na katerem ima vsakokratni lastnik posameznega dela svoj solastniški delež.

<sup>58</sup> Akt o oblikovanju etažne lastnine je recimo sprejela Občina Jesenice kot zemljiškoknjižna lastnica zemljišča pod stavbo z naslovom Hrušica 211, Hrušica (glej stran 4 in poglavje 5.1).

Preglednica 9: Možnosti delitve solastnine v etažno lastnino

MOŽNOST		REŠITEV
1	Solastniki svoje solastniške deleže na zemljišču po delitvi ohranijo kot solastniki posameznih delov.	Na vseh desetih posameznih delih je vknjižena lastninska pravica v korist A do ene tretjine, B do ene tretjine in C do ene tretjine.
2	Solastniki si skladno s svojimi solastniškimi deleži razdelijo posamezne dele stavbe v etažni lastnini.	Na delih 1, 2 in 3 je vknjižena lastninska pravica v korist A do celote, na delih 4, 5 in 6 je vknjižena lastninska pravica v korist B do celote in na delih 7, 8 in 9 je vknjižena lastninska pravica v korist C do celote. Na delu 10 je vknjižena lastninska pravica A do ene tretjine, B do ene tretjine in C do ene tretjine.
3	Poljuben dogovor, vendar nihče izmed solastnikov po delitvi ne sme izgubiti lastninske pravice niti se lastninski pravici ne more odreči. <sup>59</sup>	

V praksi se največkrat uporabi prav tretja možnost, saj je način izračuna obstoječih solastniških deležev praviloma neznan, po opravljenih meritvah pa često pride do drugačnih izmer površin in s tem osnove za izračun novih solastniških deležev. Vse spremembe v zvezi s solastniškimi deleži lahko skladno z določili stvarnega prava izvedejo le vsi etažni lastniki skupaj oz. s stoo odstotnim soglasjem.

Bistvene sestavine vsakega pravnega posla so:

- podatki o zemljiškoknjžnih lastnikih nepremičnine,
- zemljiškoknjžno označbo nepremičnine,
- natančna opredelitev vseh delov stavbe – posameznih delov, splošnih skupnih delov in posebnih skupnih delov,
- lastništvo posameznih in posebnih skupnih delov,
- prenos stvarnih pravic na posamezne dele,
- določeni solastniški deleži na splošnih in posebnih skupnih delih stavbe,
- zemljiškoknjžno dovolilo, s katerim zemljiškoknjžni lastnik (ali solastniki) svojo lastninsko pravico razdeli med posamezne dele stavbe v etažni lastnini, ter
- pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij.

<sup>59</sup> Takšen sporazum so sprejeli solastniki stavbe z naslovom Cesta maršala Tita 22, Jesenice, in stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora (glej stran 5 in 6 ter poglavje 5.2).

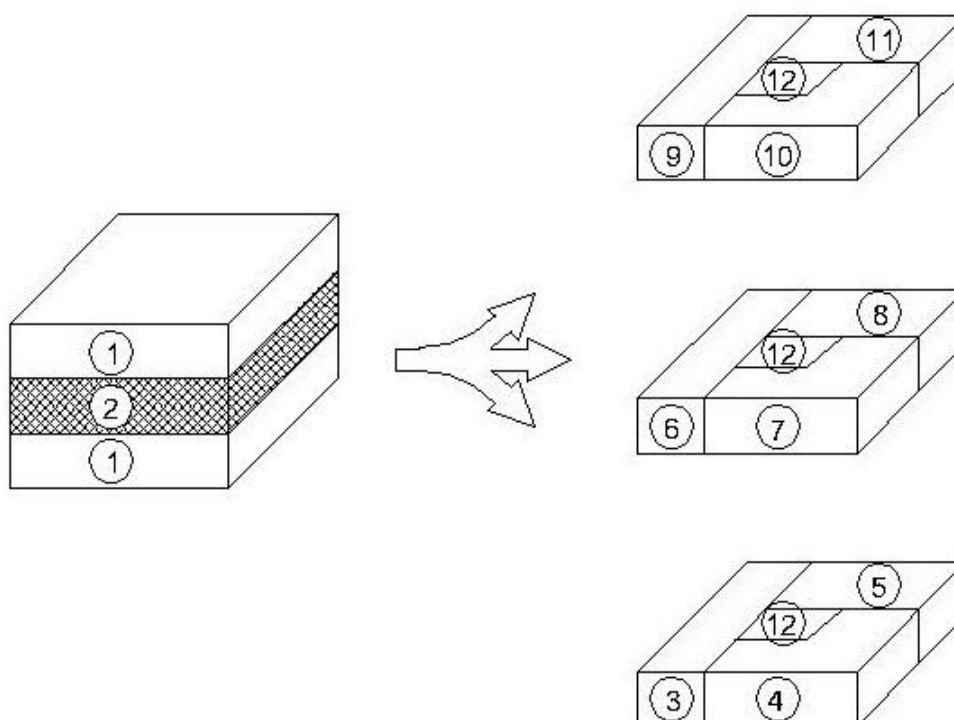
### 5.3.1 Analiza obstoječega stanja

#### Cesta maršala Tita 22, Jesenice<sup>60</sup>

Na Cesti maršala Tita 22 se je delitev opravila tako, da je Občina Jesenice kot lastnica parcele pod stanovanjskim delom stolpnice postala lastnica vseh stanovanj, solastniki druge parcele pa so z delitvijo solastnine v etažno lastnino postali izključni lastniki svojih poslovnih prostorov. Hipoteka, ki je bila vknjižena na enem izmed solastniških deležev, se je prenesla na točno določen posamezni del stavbe.

#### Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora<sup>61</sup>

Zaradi zapletenega zemljiškoknjižnega stanja stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, je bilo v sporazumu potrebno natančno definirati delitev obstoječe etažne lastnine v novo stanje. Oba dosedanja, invalidna dela stavbe sta se ukinila, nastalo pa je novih 9 posameznih delov, 2 splošna skupna dela in en posebni skupni del stavbe. Lastninska pravica vsakega že vpisanega dejanskega lastnika je prešla na njegov posamezni del, lastninska pravica Občine Kranjska Gora pa se je razdelila tako, da je Občina postala zemljiškoknjižna lastnica ostalih šestih stanovanj.



Slika 29: Shema delitve obstoječe »invalidne« etažne lastnine

<sup>60</sup> Situacija pred vzpostavitvijo etažne lastnine na tej stavbi je natančno opisana že na straneh 5 in 41.

<sup>61</sup> Situacija pred vzpostavitvijo etažne lastnine na tej stavbi je natančno opisana že na straneh 5 in 42.

### 5.3.2 Podatki o zemljiškoknjižnih lastnikih nepremičnine

Pogodbene stranke sporazuma o oblikovanju etažne lastnine (ali podpisnik enostranskega pravnega posla) morajo biti navedene z:

- imenom, priimkom, naslovom stalnega prebivališča, enotno matično številko občana in davčno številko, če gre za fizično osebo, ali
- polnim nazivom, sedežem podjetja, enotno matično številko, davčno številko in podatkom o zastopniku podjetja (ime, priimek in vrsta zastopnika), če gre za pravno osebo.

Medtem, ko so podatki o pravnih osebah dostopni bodisi iz zemljiške knjige bodisi iz evidenc AJPES (Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve), so podatki o fizičnih osebah zaradi občutljivosti varovanja osebnih podatkov v zemljiški knjigi precej skopi. Navedni so le ime, priimek, naslov v času vknjižbe lastninske pravice in datum rojstva oz. prvih sedem števk enotne matične številke občana.

Izvajalčeva prednost je v tem, da je vzpostavljena etažna lastnina praviloma v interesu vseh pogodbenih strank, zaradi česar izvajalec potrebne podatke lahko pridobi neposredno od lastnikov.

### 5.3.3 Zemljiškoknjižne oznake nepremičnine

Vsaka nepremičnina ima dve enkratni zemljiškoknjižni oznaki:

- identifikacijsko številko nepremičnine in
- ID znak.

**Identifikacijska številka nepremičnine** predstavlja neposredno povezavo z registrom nepremičnin, zemljiškim katastrom in katastrom stavb. Ne glede na definicijo SPZ v zemljiškoknjižnih zadevah ločimo tri tipe nepremičnin: parcelo, stavbo in posamezni del stavbe:

**Identifikacijska številka parcele** je sestavljena iz številke katastrske občine iz šifrantata katastrskih občin GURS in številke parcele znotraj katastrske občine. Za potrebe priprave pravnega posla lahko zgolj smiselno navedemo oba podatka, vedno bolj (tudi v zemljiškoknjižnih izpiskih) pa se uporablja predpisana oblika KKKK-PPP/P, kjer KKKK pomeni številko katastrske občine, PPP/P pa številko in poddelilko parcele. V kolikor številka parcele nima poddelilke, se šteje, da ima poddelilka vrednost 0.



**Identifikacijska številka stavbe** ima obliko KKKK-SSSS, kjer KKKK pomeni številko katastrske občine, SSSS pa številko stavbe znotraj katastrske občine, ki jo določi GURS.

**Identifikacijska številka posameznega dela stavbe** je zgoj smiselna razširitev identifikacijske številke stavbe in ima obliko KKKK-SSSS-DDDD, kjer DDDD pomeni številko posameznega dela stavbe znotraj stavbe. Tudi številke posameznih delov določi GURS. Številka posameznega dela stavbe ni nujno enaka številki stanovanja oz. poslovnega prostora.

**ID znak** je domena zemljiške knjige. Gre za enkratno številko, sestavljeno iz sedmih števk, ki znotraj informatizirane zemljiške knjige natančno definira nepremičnino, ne glede na to, ali gre za parcelo, stavbo ali posamezni del stavbe.

Preglednica 10 prikazuje formulacijo uvodnih ugotovitev v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, z zemljiškooknjižnimi oznakami, ki definirajo vse predmetne nepremičnine. V običajnih primerih se 5., 6. in 7. točka seveda ne uporabljajo, saj se nanašajo le na posebnosti pri vzpostavitvi etažne lastnine za predmetno stavbo.

Preglednica 10: Uvodne ugotovitve

#### Uvodne ugotovitve

Podpisniki tega sporazuma uvodoma ugotavljajo:

1. da so Občina Kranjska Gora, AA, BB, CC, DD in EE lastniki nepremičnine **parc. št. 401/5, katastrska občina 2169 Kranjska Gora,**
2. da na zemljišču s parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora, stoji večstanovanjska stavba z naslovom **Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora,**
3. da je Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Kranj, s sklepom št. 02132-00361/2015-2 z dne 26. 10. 2015 stavbo iz 2. točke tega člena vpisala v kataster stavb in ji določila identifikacijsko številko **2169-668,**
4. da je organ s sklepom iz 3. točke tega člena določil tudi identifikacijske številke vsem posameznim in skupnim delom stavbe,
5. da so posamezni deli stavbe iz 2. točke tega člena z ident. št. 2169-668-900 (ID 5666420) in 2169-668-901 (ID 5666421) že vpisani v zemljiško knjigo na osnovi Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra (Ur. list RS št. 42/2001), lastninska pravica pa vknjižena:
  - pri delu z ident. št. 2169-668-900 v korist Občine Kranjska Gora v idealnem deležu do celote ter
  - pri delu z ident. št. 2169-668-901 v korist:
    - AA v idealnem deležu do 3/12,
    - BB v idealnem deležu do 1/2,

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 10

- CC v idealnem deležu do 3/48,
  - DD v idealnem deležu do 3/48 in
  - EE v idealnem deležu do 1/8,
6. da je vpis iz prejšnje točke tega člena nepopoln, saj etažna lastnina ni vzpostavljena za celotno stavbo, poleg tega pa niso določeni skupni deli stavbe in zemljišče pod stavbo,
7. da je bilo zaradi razlogov iz prejšnje točke tega člena in z namenom, da bi evidentirani podatki izkazovali dejansko stanje v naravi, v postopku vpisa stavbe v kataster stavb izvedeno novo oštevilčenje posameznih in skupnih delov stavbe iz 2. točke tega člena, kot sledi:
- del stavbe z ident. št. 2169-668-900 po novem predstavljajo deli stavbe z ident. št. 2169-668-1, 2169-668-2, 2169-668-3, 2169-668-4, 2169-668-5 in 2169-668-9,
  - del stavbe z ident. št. 2169-668-901 po novem predstavljajo deli stavbe z ident. št. 2169-668-6, 2169-668-7 in 2169-668-8.

#### 5.3.4 Posamezni in skupni deli stavbe

V pravnem poslu morajo biti navedeni vsi **posamezni deli stavbe**. Ker gre zgolj za tehnične podatke iz katastra stavb, se lahko podatki navedejo v podobni tabelarni obliki kot v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb (PRILOGI Q in R).

Včasih se zgodi, da so posamezni deli stavbe (stanovanja) v kupoprodajnih pogodbah z investitorji označeni s projektnimi oznakami, nato pa ob upoštevanju določb o oštevilčenju stanovanj in poslovnih prostorov dobijo nove oznake. Da bi se izognili morebitnim kasnejšim nesporazumom ob vknjižbah lastninske pravice na posameznih delih, je smiselno v tabelo iz prejšnjega odstavka vključiti tudi podatek o projektnih oznakah, s čimer dosežemo nedvoumno identifikacijo posameznih delov. Preglednica 11 prikazuje, kako so posamezni deli stavbe opredeljeni v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, preglednica 12 pa prikazuje še definicijo lastnikov posameznih delov v istem sporazumu. V enostavnih primerih, ko imamo opravka z enim zemljiškoknjižnim lastnikom in posledično pripravljamo akt o oblikovanju etažne lastnine, je besedilo iz preglednice 12 seveda popolnoma odveč.

Preglednica 11: Posamezni deli stavbe

#### Posamezni deli stavbe

(1) Na podlagi dejanskega stanja v stavbi, elaborata za vpis stavbe v kataster stavb in sklepa Geodetske uprave Republike Slovenije iz 3. točke 1. člena tega sporazuma je določena dejanska raba, velikost in opis posameznih delov stavbe:

Se nadaljuje...

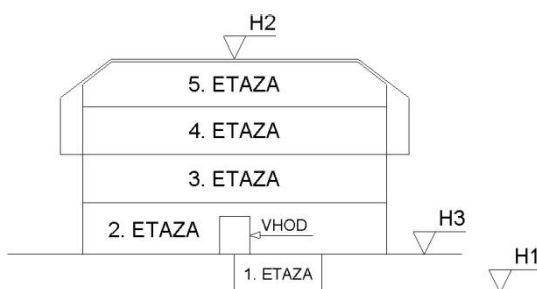
... nadaljevanje Preglednice 11

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali posl. prostora	Površina m <sup>2</sup>	Dejanska raba dela stavbe	Številka etaže	Število sob	Stara oznaka
2169-668-1	3	56,8	1122100 stanovanjska	2	2	3
2169-668-2	2	56,8	1122100 stanovanjska	2,1	2	2
2169-668-3	4	49,7	1122100 stanovanjska	4	2	4
2169-668-4	1	38,5	1122100 stanovanjska	2	2	1
2169-668-5	5	66,0	1122100 stanovanjska	4	1	5
2169-668-6	7	46,4	1122100 stanovanjska	3,4	1	7
2169-668-7	8	81,2	1122100 stanovanjska	3	2	8
2169-668-8	9	47,5	1122100 stanovanjska	3	1	9
2169-668-9	6	50,2	1122100 stanovanjska	4	2	6

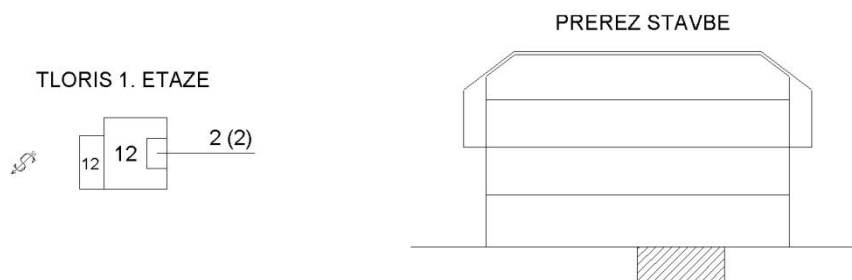
(2) Zaradi nedvoumnega identificiranja posameznih delov stavbe so v stolpcu z nazivom »Stara oznaka« v preglednici iz prejšnjega odstavka tega člena navedene številke stanovanj iz kupoprodajnih pogodb, na podlagi katerih so posamezni lastniki stanovanj pridobili lastninsko pravico, sklenjenih neposredno z investitorjem ali kasneje na osnovi določil Stanovanjskega zakona (SZ, Ur. list RS št. 18/91).

(3) Načrt stavbe in delov stavbe z ident. št. delov stavbe po etažah:

Značilni prerezi stavbe (M = 1 : 500)

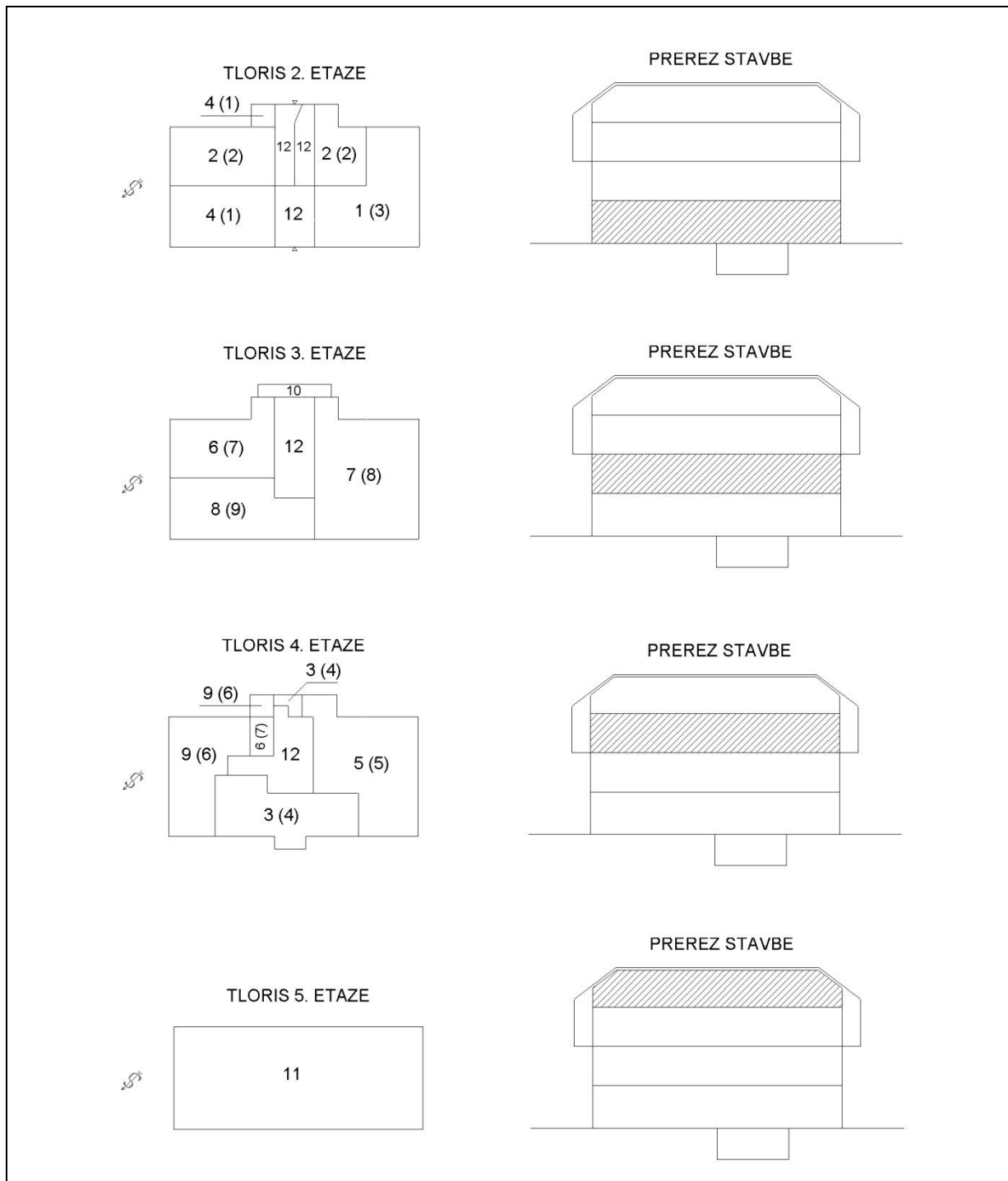


Tlorisi delov stavbe po etažah (M = 1 : 500)



Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 11



Preglednica 12: Lastniki posameznih delov

**Lastniki posameznih delov stavbe**

Lastniki posameznih delov stavbe so:

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 12

Številka dela stavbe	Lastnik	Naslov	EMŠO / Matična številka	Delež
2169-688-1	Občina Kranjska Gora	Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora	5874327000	1/1
2169-688-2	Občina Kranjska Gora	Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora	5874327000	1/1
2169-688-3	Občina Kranjska Gora	Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora	5874327000	1/1
2169-688-4	Občina Kranjska Gora	Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora	5874327000	1/1
2169-688-5	Občina Kranjska Gora	Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora	5874327000	1/1
2169-688-6	AA	Naslov 1	000000	1/1
2169-688-7	BB	Naslov 2	000000	1/1
2169-688-8	CC	Naslov 3	000000	1/4
	DD	Naslov 4	000000	1/4
	EE	Naslov 5	000000	1/2
2169-688-9	Občina Kranjska Gora	Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora	5874327000	1/1

**Skupni deli stavbe** so lahko bodisi splošni skupni deli bodisi posebni skupni deli.

**Splošni skupni deli stavbe** so namenjeni uporabi vseh etažnih lastnikov. Mednje obvezno spada zemljišče pod stavbo, v večini primerov pa tudi hodnik, stopnišče, kolesarnica, toplotna postaja, podstrežje ipd. Splošni skupni deli so v solasti vseh etažnih lastnikov skladno z njihovimi solastniškimi deleži. Ob navajanju splošnih skupnih delov stavbe morajo biti v pravnem poslu navedene vse vrste podatkov, kot pri posameznih delih stavbe. Preglednica 13 prikazuje, kako so splošni skupni deli opredeljeni v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora.

Preglednica 13: Splošni skupni deli stavbe

<b>Skupni deli stavbe</b>
<p>(1) Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zemljišče, na katerem stavba stoji, parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora,</li> <li>2. skupni prostori stavbe: <ul style="list-style-type: none"> <li>– ident. št. dela stavbe 2169-668-11, skupni prostor – podstrešje v 5. etaži večstanovanjske stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ident. št. 2169-668, v skupni katastrski izmeri 186,6 m<sup>2</sup>,</li> <li>– ident. št. dela stavbe 2169-668-12, skupni prostori – stopnišče in hodniki v 1., 2., 3. in 4. etaži večstanovanjske stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ident. št. 2169-668, v skupni katastrski izmeri 100,1 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ol> <p>(2) Solastniški delež vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe na skupnih delih stavbe iz 1. odstavka tega člena se določi v deležih, ki so navedeni v 1. odstavku 7. člena tega sporazuma.</p>

**Posebni skupni deli stavbe** so namenjeni uporabi nekaterih etažnih lastnikov. Tipičen primer posebnega skupnega dela je stopnišče v stanovanjsko-poslovni stavbi, kjer stopnišče uporabljajo le lastniki stanovanj (posebni skupni del, katerega solastniki so vsakokratni lastniki posameznih delov – stanovanj), medtem ko imajo lastniki poslovnih prostorov svoj vhod (posebni skupni del, katerega solastniki so vsakokratni lastniki posameznih delov – poslovnih prostorov) ali vhod z ulice<sup>62</sup>. Stavba ima lahko enega ali več posebnih skupnih delov z različno strukturo lastništva. Za vsak posebni skupni del se določijo solastniški deleži za vsakokratne lastnike posameznih delov, ki uporabljajo posebni skupni del stavbe. Ob navajanju posebnih skupnih delov stavbe morajo biti v pravnem poslu navedene vse vrste podatkov, kot pri posameznih delih stavbe. Preglednica 14 prikazuje, kako so posebni skupni deli opredeljeni v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora.

Preglednica 14: Posebni skupni deli stavbe

<b>Posebni skupni deli stavbe</b>
<p>(1) Posebni skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi določenih etažnih lastnikov, so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ident. št. dela stavbe 2169-668-10, skupni prostor – balkon v 3. etaži večstanovanjske stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ident. št. 2169-668, v skupni katastrski izmeri 5,8 m<sup>2</sup>.</li> </ol>

Se nadaljuje...

<sup>62</sup> Del stroke zagovarja stališče, da bi moralo biti v zgornjem primeru stanovanjsko-poslovne stavbe tudi stopnišče opredeljeno kot splošni skupni del, saj samo skozi skupno stopnišče lastniki poslovnih prostorov lahko dostopajo do strehe ali toplotne postaje, ki pa sta nedvomno lastnina vseh etažnih lastnikov. Če je stopnišče opredeljeno kot posebni skupni del, se nekaterim etažnim lastnikom teoretično onemogoča dostop do njihove solastnine.

... nadaljevanje Preglednice 14

(2) Solastniški delež vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe na posebnih skupnih delih stavbe iz 1. odstavka tega člena se določi v deležih, ki so navedeni v 2. odstavku 7. člena tega sporazuma.

Specifika posebnih skupnih delov je v tem, da mora vsak posebni skupni del imeti svoj solastniški delež na splošnih skupnih delih (glej preglednico 18). Le na ta način se lahko upošteva vrednost posebnega skupnega dela v razmerju do vrednosti stavbe kot celote. Druga praktična aplikacija omenjene specifikje je v skupnih delih, ki služijo vsakokratnim lastnikom večih stavb (npr. skupna kotlovnica za več objektov). Če takšen posebni skupni del ne bi imel solastniškega deleža na splošnih skupnih delih (torej stavbi kot celoti), bi bilo iz vidika upravljanja stavbe skoraj nemogoče izračunati breme etažnih lastnikov drugih stavb, ko bi prišlo do popravila strehe, pod katero se nahaja skupna kotlovnica, iz stvarnopravnega vidika pa etažni lastniki sploh ne bi bili dolžni nositi bremena investicije. Narava posebnih skupnih delov ponuja tudi eno izmed možnih rešitev za lastništvo zunanjih dvorišč oz. atrijev, ki pripadajo pritličnim stanovanjem.<sup>63</sup>

### 5.3.5 Prenos stvarnih pravic na posamezne dele stavbe

Najpomembnejša stvarna pravica je lastninska pravica, kar še toliko bolj velja za nepremične stvari oz. nepremičnine. Prenos lastninske pravice z zemljišča na posamezne dele stavbe je možen na več načinov in je odvisen od obstoječega zemljiškooknjižnega stanja in željenega stanja po vzpostavitvi etažne lastnine.

V kolikor en zemljiškooknjižni lastnik sprejme akt o oblikovanju etažne lastnine, prenese svojo lastninsko pravico z zemljišča na vse novo nastale posamezne dele stavbe. Ob vzpostavitvi etažne lastnine na novogradnji je takšen prenos popolnoma logičen in smiseln, saj po vzpostavljeni etažni lastnini investitor lahko prične s prodajo zemljiškooknjižno urejenih posameznih delov stavbe kot samostojnih objektov lastninske pravice. V kolikor pa gre za vzpostavitev etažne lastnine na starejši stavbi, kjer so vsi posamezni deli (stanovanja, poslovni prostori, garažni boksi...) že zdavnaj prodani, se ponuja tudi drugačna možnost: namesto akta zemljiškooknjižni lastnik sprejme sporazum skupaj z vsemi dejanskimi lastniki posameznih delov, razdeli svojo lastninsko pravico na zemljišču ter z zemljiškooknjižnim dovolilom dovoli vknjižbo lastninske pravice na novo nastalih posameznih delih direktno dejanskim lastnikom. Problem s takšno ureditvijo je v tem, da je potrebno sporazumu priložiti

---

<sup>63</sup> Atriju pripišemo status posebnega skupnega dela, ki je v lasti vsakokratnega lastnika enega dela stavbe – stanovanja, ki mu atrij pripada.

tudi verigo pravnih poslov<sup>64</sup> za vsak posamezni del, ki izkazuje lastninsko pravico na točno določenem posameznem delu. Praksa kaže, da lastniki neverjetno pogosto izgubljajo tako pomembne dokumente, z večanjem števila posameznih delov v stavbi pa se povečuje tudi verjetnost, da ima kdo izmed lastnikov pravne posle zastavljene zaradi zavarovanja terjatve. Zaradi takšnih dejstev neposreden vpis v zemljiško knjigo ni mogoč in izkaže se, da je najbolj elegantna še vedno prva rešitev, s katero se etažna lastnina pravilno vzpostavi, nato pa mora vsak dejanski lastnik sam poskrbeti še za vknjižbo njegove lastninske pravice na posameznem delu stavbe.

Možnosti delitve solastnine v etažno lastnino so delno opisane že v preglednici 9. V kolikor se solastniška struktura na zemljišču ujema z dejanskim stanjem (torej so v zemljiško knjigo na zemljišču pod stavbo vpisani vsi lastniki posameznih delov, vendar v obliki solastnine), solastniki s sporazumom razdelijo solastnino na zemljišču v etažno lastnino ter z zemljiškoknjižnim dovolilom prenesejo lastninsko pravico s svojega solastniškega deleža na zemljišču na lastninsko pravico na posameznem delu stavbe. Če se zemljiškoknjižno stanje razlikuje od dejanskega, se sporazum pripravi na način, s katerim se bomo v največji možni meri izognili težavam iz prejšnjega odstavka.

Lastninska pravica seveda ni edina stvarna pravica. Zastavna pravica na nepremičnini oz. hipoteka se s pravnim poslom prenaša le s soglasjem upnika. Če je s hipoteko obremenjena lastninska pravica na zemljišču v celoti, se hipoteka prenese na vse novo nastale posamezne dele stavbe, če pa je s hipoteko obremenjen zgolj solastniški delež, se hipoteka lahko prenese na točno določen posamezni del stavbe. Podobno velja tudi za služnost in ostale stvarne pravice.

### 5.3.6 Zemljiškoknjižno dovolilo

Vsak pravni posel mora vsebovati izjavo zemljiškoknjižnih lastnikov, s katero ti izrazijo voljo, da se nepremičnina v obliki parcele razdeli v etažno lastnino z vsemi posameznimi in skupnimi deli. Poleg izražene volje zemljiškoknjižnih lastnikov mora pravni posel vsebovati tudi zemljiškoknjižno dovolilo oz. intabulacijsko klavzulo, s katerim zemljiškoknjižni lastniki dovolijo:

- delitev v etažno lastnino,
- ustanovitev vseh posameznih delov, splošnih skupnih delov in posebnih skupnih delov stavbe,
- vknjižbo lastninske pravice na posameznih delih stavbe,
- vknjižbo lastninske pravice v korist vsakokratno določenih lastnikov posameznih delov na splošnih skupnih delih in posebnih skupnih delih stavbe v določenih solastniških deležih in

---

<sup>64</sup> Kupoprodajne, soinvestitorske ali darilne pogodbe, pogodbe o združitvi skupnega premoženja, sklepi o dedovanju ipd. v izvornikih, ki morajo biti potrjeni s strani davčnega organa o plačilu davka na promet nepremičnin ter sodno ali notarsko overjeni.



- vknjižbo drugih stvarnih pravic, ki so na nepremičnini obstajale pred vzpostavitvijo etažne lastnine.

Zemljiškoknjižno dovolilo je pravnoformalno veljavno šele po overitvi podpisov vseh pogodbenih strank. Preglednica 15 prikazuje formulacijo izjave o oblikovanju etažne lastnine v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, preglednica 16 formulacijo zemljiškoknjižnega dovolila v istem sporazumu, preglednica 17 pa formulacijo določb glede prenosa hipoteke v sporazumu o spremembi solastnine v etažno lastnino za stavbo z naslovom Cesta maršala Tita 22, Jesenice.

Preglednica 15: Izjava o oblikovanju etažne lastnine

#### **Izjava o oblikovanju etažne lastnine**

S tem sporazumom Občina Kranjska Gora, AA, BB, CC, DD in EE razdelijo svojo lastninsko pravico na nepremičninah iz 1. in 5. točke 1. člena tega sporazuma v etažno lastnino v skladu s 40.a členom ZZK-1, 108. členom SPZ ter ob upoštevanju ureditve Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN) in Zakona o graditvi objektov (ZGO-1), tako da z oblikovanjem etažne lastnine posamezni deli stavbe z identifikacijsko številko dela stavbe postanejo samostojni objekti lastninske pravice.

Preglednica 16: Zemljiškoknjižno dovolilo<sup>65</sup>

#### **Izjava volje zemljiškoknjižnih lastnikov**

(1) Zemljiškoknjižni lastniki nepremičnine parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora, na kateri stoji večstanovanjska stavba z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, z ident. št. 2169-668, z vpisanima posameznima deloma stavbe z ident. št. 2169-668-900 in 2169-668-901:

- **Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora, matična številka 5874327000,**
- **AA, Naslov 1, EMŠO 000000,**
- **BB, Naslov 2, EMŠO 000000,**
- **CC, Naslov 3, EMŠO 000000,**
- **DD, Naslov 4, EMŠO 000000, in**
- **EE, Naslov 5, EMŠO 000000,**

izrecno in brezpogojno izjavljajo,

da se obstoječa **posamezna dela stavbe z ident. št. 2169-668-900 in 2169-668-901 izbrišeta iz zemljiške knjige,**

Se nadaljuje...

<sup>65</sup> Zopet poudarjamo, da gre v primeru te stavbe za mnogo posebnosti. V kolikor je obstoječe stanje enostavnejše (en zemljiškoknjižni lastnik, brez invalidne etažne lastnine...), je tudi formulacija zemljiškoknjižnega dovolila primerno enostavnejša.

... nadaljevanje Preglednice 16

da se namesto njiju lastninska pravica na nepremičnini **parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora**, katere sestavina je večstanovanjska stavba z naslovom **Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora**, z identifikacijsko številko **2169-668**, **preoblikuje v etažno lastnino** in

da se namesto:

- izbrisanega dela stavbe z ident. št. 2169-668-900 vpišejo novi deli stavbe z **ident. št. 2169-668-1, 2169-668-2, 2169-668-3, 2169-668-4, 2169-668-5** in **2169-668-9**, pri njih pa vknjiži lastninska pravica v korist in na ime osebe:

**Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora,  
matična številka 5874327000, do celote,**

- izbrisanega dela stavbe z ident. št. 2169-668-901 vpišejo novi deli stavbe z **ident. št. 2169-668-6, 2169-668-7** in **2169-668-8**, pri njih pa vknjiži lastninska pravica kot sledi:

pri posameznem delu stavbe z **ident. št. 2169-668-6** v korist in na ime osebe:

**AA, Naslov 1,  
EMŠO 000000, do celote,**

- pri posameznem delu stavbe z **ident. št. 2169-668-7** v korist in na ime osebe:

**BB, Naslov 2,  
EMŠO 000000, do celote,**

- in pri posameznem delu stavbe z **ident. št. 2169-668-8** v korist in na ime oseb:

**CC, Naslov 3,  
EMŠO 000000, do 1/4 (ene četrtine),**

**DD, Naslov 4,  
EMŠO 000000, do 1/4 (ene četrtine), in**

**EE, Naslov 5,  
EMŠO 000000, do 1/2 (ene polovice).**

(2) Zemljiškoknjižni lastniki nepremičnine parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora, na kateri stoji večstanovanjska stavba z naslovom **Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora**, z ident. št. 2169-668, z vpisanima posameznima deloma stavbe z ident. št. 2169-668-900 in 2169-668-901:

- **Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora, matična številka 5874327000,**
- **AA, Naslov 1, EMŠO 000000,**
- **BB, Naslov 2, EMŠO 000000,**
- **CC, Naslov 3, EMŠO 000000,**
- **DD, Naslov 4, EMŠO 000000, in**
- **EE, Naslov 5, EMŠO 000000,**

na **splošnih skupnih delih večstanovanjske stavbe** z naslovom **Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora**, ident. št. 2169-668:

- ident. št. dela stavbe **2169-668-11**, skupni prostor – podstrešje v 5. etaži večstanovanjske stavbe z naslovom **Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora**, ident. št. 2169-668, v skupni katastrski izmeri 186,6 m<sup>2</sup>,

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 16

- ident. št. dela stavbe **2169-668-12**, skupni prostori – stopnišče in hodniki v 1., 2., 3. in 4. etaži večstanovanjske stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ident. št. 2169-668, v skupni katastrski izmeri 100,1 m<sup>2</sup>,

**ter zemljišču, na katerem stavba stoji**, parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora,

dovoljujejo vknjižbo lastninske pravice v solastniških deležih v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov stavbe, in sicer:

- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-1 do 1139/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-2 do 1139/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-3 do 996/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-4 do 772/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-5 do 1323/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-6 do 930/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-7 do 1627/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-8 do 952/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-9 do 1006/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-10 do 116/10000.

(3) Zemljiškoknjižni lastniki nepremičnine parc. št. 401/5, k. o. 2169 Kranjska Gora, na kateri stoji večstanovanjska stavba z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, z ident. št. 2169-668, z vpisanima posameznima deloma stavbe z ident. št. 2169-668-900 in 2169-668-901:

- **Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora, matična številka 5874327000,**
- **AA, Naslov 1, EMŠO 000000,**
- **BB, Naslov 2, EMŠO 000000,**
- **CC, Naslov 3, EMŠO 000000,**
- **DD, Naslov 4, EMŠO 000000, in**
- **EE, Naslov 5, EMŠO 000000,**

na **posebnih skupnih delih večstanovanjske stavbe** z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ident. št. 2169-668:

- ident. št. dela stavbe **2169-668-10**, skupni prostor – balkon v 3. etaži večstanovanjske stavbe z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora, ident. št. 2169-668, v skupni katastrski izmeri 5,8 m<sup>2</sup>,

dovoljujejo vknjižbo lastninske pravice v solastniških deležih v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov stavbe, in sicer:

- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-6 do 2650/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-7 do 4637/10000,
- posameznemu delu stavbe z ident. št. 2169-668-8 do 2713/10000.

## Preglednica 17: Določbe glede prenosa hipoteke

<sup>66</sup>Podpisniki tega sporazuma uvodoma ugotavljajo da je solastniški delež na nepremičnini parc. št. 371/5, k.o. 2175 Jesenice, vpisan v korist Mimovrste, spletna trgovina, d.o.o., ID osnovnega pravnega položaja 6433658, obremenjen z več zastavnimi pravicami v korist zastavne upnice SKB Banke d.d. Ljubljana, Ajdovščina 4, Ljubljana, in zaznamovan z neposredno izvršljivostjo notarskih zapisov ter da je zastavna upnica izdala soglasje št. 186/MRV z dne 13.6.2012 (PRILOGA 1) za prenos vseh navedenih zastavnih pravic na novoustanovljeni posamezni del stavbe z ident. št. 2175-667-44.

<sup>67</sup>**Mimovrste, spletna trgovina, d.o.o., Cesta maršala Tita 22, Jesenice, matična številka 1589121000**, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri njegovem solastniškem deležu na nepremičnini **parc. št. 371/5**, pozidano zemljišče v izmeri 846 m<sup>2</sup>, **k.o. 2175 Jesenice**, ID osnovnega pravnega položaja 6433658, vse vpisane **zastavne pravice** ter **zaznambe neposredne izvršljivosti notarskih zapisov** izbrišejo ter z isto vsebino in v isti obliki **prenesejo** na novi posamezni del stavbe z ident. št. **2175-667-44**.

### 5.3.7 Določanje solastniških deležev

Za potrebe diplomske naloge bomo najprej naredili razliko med dvema vrstama solastniških deležev:

- solastniški deleži, s katerimi je lastninska pravica zemljiškoknjižnih lastnikov na zemljišču vpisana v zemljiško knjigo pred postopkom vzpostavitve etažne lastnine, in
- solastniški deleži na skupnih delih stavbe po končanem postopku vzpostavitve etažne lastnine.

Na prvi pogled se sicer zdi popolnoma logično, da bi se vrednost obeh vrst solastniških deležev morala ujemati, oziroma da bi se vrednost solastniškega deleža na zemljišču morala ob vzpostavitvi etažne lastnine preslikati v solastniški delež na skupnih delih stavbe, vendar v praksi to ni mogoče iz več razlogov:

- Solastniški delež je odvisen od načina računanja (v nadaljevanju). V kolikor etažno lastnino vzpostavljamo na zelo stari stavbi, običajno nimamo podatka o načinu računanja solastniškega deleža, zaradi česar pride do razlik.
- Tudi, če uporabljamo isti način, zaradi dopustnih merskih napak nikoli ne bomo mogli natančno ponoviti istega rezultata meritev.
- Površine posameznih delov stavbe so se skozi zgodovino spreminjale zaradi notranjih preurejanj (kakšna soba se je priključila drugemu stanovanju, nekdo je zaprl hodnik in ga priključil stanovanju).
- Zemljiškoknjižno stanje se že v osnovi ne ujema z dejanskim stanjem.

<sup>66</sup> V uvodnih določbah.

<sup>67</sup> V zemljiškoknjižnem dovolilu.

- Ob upoštevanju dejstva, da imajo posebni skupni deli svoj solastniški delež na splošnih skupnih delih, se porušijo vrednosti solastniških deležev posameznih delov.

V praksi se ob vzpostavljanju etažne lastnine solastniški deleži na skupnih delih stavbe največkrat računajo kot

- uporabna vrednost posameznega dela stavbe v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, ki za račun površine pomožnih prostorov upošteva korekcijske faktorje, za račun celotne vrednosti posameznega dela pa z metodo točkovanja tudi druge določbe Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb<sup>68</sup>,
- uporabna površina posameznega dela stavbe v razmerju do skupne uporabne površine nepremičnine,
- neto tlorisna površina posameznega dela stavbe v razmerju do skupne neto tlorisne površine nepremičnine, ali
- skladno z dogovorom, ki ga lastniki sklenejo s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine ali s pogodbo o medsebojnih razmerjih.

V osnovi se za izračun solastniškega deleža posameznega dela stavbe uporablja enačba (2),

$$SD = \frac{A_i}{\sum_{i=1}^n A_i} \quad (2)$$

pri čemer SD pomeni solastniški delež posameznega dela stavbe in  $A_i$  pomeni vrednost<sup>69</sup> posameznega dela stavbe.

Preglednica 18 prikazuje, kako so solastniški deleži opredeljeni v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora.

<sup>68</sup> Uradni list RS, št. 127/2004

<sup>69</sup> Uporabno vrednost, uporabno površino, neto tlorisno površino, prostornino ali katerokoli drugo sporazumno določeno spremenljivko, ki omogoča račun razmerja posameznega dela stavbe do vrednosti stavbe kot celote.

Preglednica 18: Solastniški deleži

**Solastniški deleži**

(1) Solastniški deleži na skupnih delih stavbe, ki so navedeni v 1. odstavku 3. člena tega sporazuma in pripadajo vsakokratnemu lastniku dela stavbe, so:

1. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 1	v deležu do	1139/10000,
2. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 2	v deležu do	1139/10000,
3. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 3	v deležu do	996/10000,
4. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 4	v deležu do	772/10000,
5. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 5	v deležu do	1323/10000,
6. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 6	v deležu do	930/10000,
7. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 7	v deležu do	1627/10000,
8. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 8	v deležu do	952/10000,
9. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 9	v deležu do	1006/10000,
10. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 10	v deležu do	116/10000.

(2) Solastniški deleži na posebnih skupnih delih stavbe, ki so navedeni v 1. točki 1. odstavka 4. člena tega sporazuma in pripadajo določenim vsakokratnim lastnikom delov stavbe, so:

1. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 6	v deležu do	2650/10000,
2. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 7	v deležu do	4637/10000,
3. delu stavbe z ident. št.	2169 - 668 - 8	v deležu do	2713/10000.

(3) Zgoraj navedeni idealni deleži so izračunani na podlagi razmerja površin med neto tlorisno površino posameznega dela stavbe v etažni lastnini v razmerju do skupne neto tlorisne površine nepremičnine.

Zaradi invalidnega vpisa v zemljiško knjigo solastniški deleži na skupnih delih pred pred pričetkom postopka vzpostavitve etažne lastnine niso bili določeni, zato tudi ni moža primerjava med solastniškimi deleži pred in po končanem postopku. Znani so bili le solastniški deleži znotraj posameznega dela z ident. št. 2169-668-901. Enako ali vsaj podobno razmerje bi se danes moralo ohraniti na posebnem skupnem delu z ident. št. 2169-688-10. Primerjava se nahaja v preglednici 19, iz katere izhaja, da se novo določeni solastniški deleži precej dobro ujemajo s solastniškimi deleži iz preteklosti ne glede na uporabljen način določanja.

Preglednica 19: Primerjava solastniških deležev na stavbi z naslovom Naselje Slavka Črneteta 14, Kranjska Gora

Št. dela stavbe	SD pred postopkom	SD izračunan na podlagi neto tlorisne površine	SD izračunan na podlagi uporabne površine
6	$3/12 = 0,25$	0,2650	0,2425
7	$1/2 = 0,50$	0,4637	0,4779
8	$3/48 + 3/48 + 1/8 = 0,25$	0,2713	0,2796

V preglednici 20 je opravljena primerjava solastniških deležev na splošnih skupnih delih stavbe z naslovom Cesta maršala Tita 22, Jesenice. Kot je bilo povedano že v uvodu, je bilo katastrsko stanje pred vzpostavitvijo etažne lastnine popolnoma neustrezno, zaradi česar je smiselna zgolj primerjava solastniških deležev posameznih delov, ki predstavljajo poslovne prostore zunaj stanovanjskega tlorisa stolpnice. Iz preglednice je razvidno, da solastniški deleži pred vzpostavitvijo etažne lastnine zelo odstopajo od današnjih (zadnji stolpec), kar je glede na prejšnje katastrsko stanje tudi pričakovano. Bistveno manjši solastniški deleži so enostavno posledica dejstva, da so tudi poslovni prostori del stavbe kot celote in jih je iz celote nemogoče izvzeti, ne da bi porušili sistem osnovnih stvarnopravnih načel in z zlorabo geodetskih postopkov delili stvari, ki so v naravi nedeljive. Zanimivejša je primerjava med prejšnjimi solastniškimi deleži in deleži, ki bi jih dobili danes, če bi se poslovni prostori dejansko nahajali v svoji stavbi (predzadnji stolpec). Nepričakovano tudi ti bistveno odstopajo od prejšnjega stanja. Ker je nemogoče ugotoviti, na kakšen način so se solastniški deleži določali v zgodovini, lahko zaključimo le, da smo z vzpostavitvijo etažne lastnine rešili precej zatečeno katastrsko in zemljiškoknjižno stanje ter v nepremičninske evidence uspešno preslikali dejansko stanje v naravi.

Preglednica 20: Primerjava solastniških deležev na stavbi z naslovom Cesta maršala Tita 22, Jesenice

Št. dela stavbe	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> ) dela stavbe	SD pred postopkom	SD izračunan na podlagi neto tlorisne površine za poslovni tloris		SD izračunan na podlagi neto tlorisne površine za celotno stavbo	
26	643,16	0,4350	0,2463	0,5549	0,0916	0,2064
49	805,82		0,3086		0,1148	
44	599,54	0,2020	0,2296		0,0854	
48	415,31	0,3020	0,1591		0,0592	
54	147,02	0,0610	0,0564		0,0209	

### 5.3.8 Pogodba o medsebojnih razmerjih

Pogodba o medsebojnih razmerjih je bila v preteklosti mišljena kot krovni dokument, v katerem etažni lastniki določijo oz. uredijo predvsem:

- posamezne, splošne skupne dele in posebne skupne dele stavbe,
- solastniške deleže na skupnih delih,
- medsebojna razmerja v smislu sosedskega miru in sožitja,
- način upravljanja s stavbo,
- način vodenja in črpanja sredstev iz rezervnega sklada stavbe ter
- ključe delitve za vse obratovalne, vzdrževalne in investicijske stroške na skupnih delih in napravah.

Pogodba o medsebojnih razmerjih je sklenjena, ko jo v primeru stanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb podpiše 75 % etažnih lastnikov po solastniških deležih, v primeru poslovnih in ostalih stavb pa 100 %, kar je v praksi izredno težko izvedljivo. Danes je pogodba o medsebojnih razmerjih močno izgubila na veljavi in ni več ne potrebna ne nujna. V poštev pride le v primerih, ko etažni lastniki želijo ureditev, ki odstopa od zakonsko predpisane, za kar se praviloma ne odločajo ali za sklenitev pogodbe ne uspejo zbrati potrebne večine. Dejstva, ki danes govorijo proti sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih, so predvsem:

- Sosedsko pravo dovolj dobro ureja SPZ, za določitev morebitnih natančnejših pravil glede sosedskega sožitja pa je dovolj hišni red, ki ga lahko sprejme že navadna večina (več kot 50 %) etažnih lastnikov po solastniških deležih.
- Način upravljanja s stavbo in njenim rezervnim skladom ter način delitve stroškov je zakonsko urejen s SPZ, SZ-1, Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb, Pravilnikom o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, Pravilnikom o standardih vzdrževanja večstanovanjskih stavb in stanovanj, Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli in drugimi.
- Pred vzpostavitvijo in s tem pred formalnim obstojem etažne lastnine tudi ni etažnih lastnikov, ki bi lahko sklepali pogodbo o medsebojnih razmerjih. Ob upoštevanju stvarnopravnega načela domneve lastninske pravice zopet naletimo na semantični problem razlikovanja med dejanskimi, zemljiškoknjižnimi, pravnimi in etažnimi lastniki<sup>70</sup>. Vsekakor bi bila zanimiva analiza pravnih posledic, ki bi nastale, če bi pogodbo o medsebojnih razmerjih sklepali zemljiškoknjižni ali dejanski lastniki, vendar to ni predmet diplomskega dela.

---

<sup>70</sup> Glej stran 9.



- Ko je enkrat etažna lastnina vzpostavljena, so vsi podatki o stavbi in njenih posameznih in skupnih delih ter solastniških deležih na skupnih delih razvidni iz javno dostopnih nepremičninskih evidenc.
- Zakonodaja obvezuje lastnike, da sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih, vendar nikjer ne predvideva posledic za kršitev takšne obveze. Tudi komentar k SPZ pravi, da »če pogodba ni sklenjena, velja za razmerja med etažnimi lastniki zakonski režim« (Rijavec, 2004, str. 556).

Preglednica 21 prikazuje, kako so medsebojna razmerja opredeljena v sporazumu o oblikovanju etažne lastnine za stavbo z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, Kranjska Gora. Sporazum zaradi zakonsko določenih sestavin napotuje na pogodbo o medsebojnih razmerjih, vendar je le od etažnih lastnikov odvisno, ali bodo pogodbo kdaj sprejeli.

Preglednica 21: Razmerja med etažnimi lastniki

<b>RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI</b>
<b>Upravljanje</b>
Vsak etažni lastnik je udeležen pri upravljanju skupnih delov stavbe iz 3. člena tega sporazuma in posebnih skupnih delov stavbe iz 4. člena tega sporazuma v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih stavbe. Upravljanje skupnih delov stavbe je podrobneje določeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih.
<b>Uporaba</b>
(1) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe iz 3. člena tega sporazuma in posebne skupne dele stavbe iz 4. člena tega sporazuma uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi. Uporaba skupnih delov stavbe je podrobneje določena v pogodbi o medsebojnih razmerjih.
(2) Pri uporabi skupnih delov stavbe iz 3. člena tega sporazuma in posebnih skupnih delov stavbe iz 4. člena tega sporazuma mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe.
<b>Stroški uporabe in vzdrževanja</b>
Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov stavbe iz 3. člena tega sporazuma in posebnih skupnih delov stavbe iz 4. člena tega sporazuma v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. Stroški uporabe in vzdrževanja skupnih delov stavbe so podrobneje določeni v pogodbi o medsebojnih razmerjih.
<b>OSTALO</b>
Ta sporazum je podpisan v osmih enakih izvodih in začne veljati z dnem podpisa vseh podpisnikov. Po en izvod prejme vsak podpisnik, en izvod je namenjen za potrebe Finančne uprave Republike Slovenije, en izvod, na katerem podpisniki notarsko overijo svoje podpise, pa bo priložen zemljiškoknjižnemu predlogu za vpis etažne lastnine.
Zemljiškoknjižni lastniki nepremičnine iz 1. točke 1. člena tega sporazuma:

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 21

- Občina Kranjska Gora, Kolodvorska ulica 1b, Kranjska Gora, matična številka 5874327000,
- AA, Naslov 1, EMŠO 000000,
- BB, Naslov 2, EMŠO 000000,
- CC, Naslov 3, EMŠO 000000,
- DD, Naslov 4, EMŠO 000000, in
- EE, Naslov 5, EMŠO 000000,

kot posrednika pri sklenitvi predmetnega pravnega posla pooblaščajo podjetje Dominvest d.o.o. Cesta maršala Tita 18, Jesenice, matična številka 5067634000, da na podlagi tega sporazuma vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine in lastninske pravice v zemljiško knjigo na predmetni stavbi in njenih posameznih delih.

### 5.3.9 Davčni in notarski postopki

Ko je pravni posel podpisan s strani vseh pogodbenih strank, mora zaradi določil zemljiškoknjižne zakonodaje pravni posel pred vložitvijo na zemljiško knjigo še skozi dva uradna postopka. Prvega vodi Finančna uprava Republike Slovenije, v katerem FURS ugotovi, da pravni posel, s katerim se vzpostavlja etažna lastnina na nepremičnini, ni predmet odmere davka na promet nepremičnin.<sup>71</sup>

Drugi postopek je notarske narave, saj morajo podpisniki pravnega posla svoje podpise tudi notarsko overiti. Overjen in s strani FURS potrjen izvornik pravnega posla je podlaga za zadnji korak v postopku vzpostavitve etažne lastnine – vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

### 5.4 Zemljiškoknjižni vpisi

Ko je pravni posel pripravljen, je pred nami še zadnji korak v postopku vzpostavitve etažne lastnine – vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Le s pravnomočnim sklepom sodišča o dovolitvi vpisa etažna lastnina tudi pravno-formalno nastane in šele po njenem nastanku začno zanjo veljati določila SPZ, SZ-1 in drugih pravnih predpisov brez bojazni, da bi zadeli ob kakšno od že predstavljenih semantičnih ovir. Zakonska predpisa, ki podrobeneje urejata delovanje zemljiške knjige, zemljiškoknjižne postopke in potrebne sestavine zemljiškoknjižnih predlogov ter njihovih prilog, sta ZZK-1C in Pravilnik o zemljiški knjigi.

---

<sup>71</sup> V kolikor bi se solastniški deleži bistveno spremenili, bi FURS verjetno vseeno zahteval plačilo davka.

The screenshot shows the 'eSodstvo podportal eZK' interface. At the top right, there is a header with contact information for DOMINVEST, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o., including a phone number, website, and email. Below this is a search bar labeled 'Iskanje postopkov'. The main content area is a list of search categories for land registry procedures (eZK). The categories are: 01. Vpis poočitve ali spremembe osnovnega pravnega položaja zemljiške parcele; 02. Vpis / izbris stavbe, kot sestavine stavne pravice; 03. Vpisi glede etažne lastnine (expanded to show sub-categories like 031-038); 04. Vknjižba pridobitve ali izbrisa stavbne pravice; 05. Vpisi glede viseče stavbe; 06. Vpisi glede nedokončane etažne lastnine; 11. Vknjižba lastninske pravice ali prenosa stavbne pravice v vrstnem redu vložitve predloga; 12. Vknjižba lastninske pravice v vrstnem redu predznambe ali zaznambe; 13. Vknjižba prenosa stavbne pravice v vrstnem redu predznambe ali zaznambe; 20. Predznamba lastninske pravice ali prenosa stavbne pravice; 30. Vpis ali izbris izvedene pravice / zaznambe iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1 v vrstnem redu vložitve predloga; 31. Vknjižba pridobitve, prenosa ali izbrisa izvedene pravice iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1 v vrstnem redu predznambe ali zaznambe; 32. Zaznamba IPS pri osnovnem pravnem položaju; 40. Vpis / izbris izvedene pravice / zaznambe iz sedmega odstavka 13.a člena ZZK-1; 41. Zaznamba IPS pri izvedeni pravici; 80. Zaznamba osebnega stanja / stečaja; 95. Nastavitev zemljiške knjige / uskladitev s katastri; 97. Oddaja predlogov za druge primere. On the left side, there are navigation menus for 'Elektronski zemljiškoknjižni predlogi / obvestila', 'Elektronske druge vloge v eZK-postopkih', 'Javni izpisi in objave', 'Oddane elektronske vloge v eZK postopkih', 'Elektronske vloge v delu v eZK postopkih', 'Uporabniška navodila' (with links to manuals and rules), and 'Zadnja obvestila' (with recent news items).

Slika 30: Možnosti ob vstopu v portal e-Sodstvo

S pomočjo spletnega portala e-Sodstvo lahko izdelamo in vložimo katerokoli vrsto zemljiškoknjižnega predloga (slika 30), ki mu obvezno priložimo ustrezno prilogo oz. pravni posel. Portal je namenjen vsem, ki se poklicno ukvarjajo z nepremičninami in potrebujejo dostop do podatkov zemljiške knjige in možnost za vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov. Takšni uporabniki so predvsem:

- sodišča,
- odvetniške družbe,
- notariati in
- nepremičninske družbe.

### 5.4.1 Vpis etažne lastnine

Najpomembnejše sestavine zemljiškoknjižnega predloga za vpis etažne lastnine so v celoti razvidne iz pravnega posla, na podlagi katerega se etažna lastnina vzpostavlja. To so:

- oznaka zemljišča, ki se deli v etažno lastnino,
- stavba v etažni lastnini in vsi njeni posamezni deli,
- pri vsakem posameznem delu vknjižena lastninska pravica v korist lastnika posameznega dela in vpisan solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe,
- vsi splošni skupni deli stavbe in
- vsi posebni skupni deli stavbe ter v ustreznih solastniških deležih vpisana lastninska pravica vsakokratnih lastnikov posebnega skupnega dela.

Kot lahko vidimo na sliki 30, portal e-Sodstvo omogoča izdelavo najrazličnejših zemljiškoknjižnih predlogov glede na vrsto vpisa in vrsto stvarne pravice, ki se vpisuje. Za potrebe vpisa etažne lastnine na stavbi z naslovom Naselje Slavka Černeta 14, 4280 Kranjska Gora, smo v rubriki »03 Vpisi glede etažne lastnine« izbrali možnost »031 – vpis oblikovanja etažne lastnine«. Zaradi že omenjene specifikave stavbe je bilo potrebno vložiti še en zemljiškoknjižni predlog in sicer iz rubrike »06 Vpisi glede nedokončane etažne lastnine«. Po elektronski vložitvi predloga, plačani sodni taksi in končanem zemljiškoknjižnem postopku sodišče izda sklep o dovolitvi vpisa etažne lastnine, s čimer je postopek vzpostavitve etažne lastnine dokončno zaključen.

### 5.4.2 Vknjižba lastninske pravice

V kolikor pravni posel predstavlja delitev solastnine v etažno lastnino, so z vzpostavitvijo etažne lastnine v zemljiško knjigo praviloma vknjižene tudi lastninske pravice lastnikov posameznih delov. Ker pa se v praksi etažna lastnina pogosto vzpostavi tako, da se lastninska pravica lastnika zemljišča prenese na vse novonastale posamezne dele, je potrebno poskrbeti še za vknjižbo lastninske pravice dejanskih lastnikov posameznih delov.

Še ne dolgo nazaj je bilo dovolj, da se je zemljiškoknjižnemu predlogu za vknjižbo lastninske pravice priložila veriga zemljiškoknjižnih listin v izvirnikih<sup>72</sup>, ki so bili sodno ali notarsko overjeni ter opremljeni s potrdilom davčnega organa o plačilu davka na promet nepremičnin.

---

<sup>72</sup> Kupoprodajne pogodbe, soinvestitorske pogodbe, darilne pogodbe, pogodbe o razdružitvi premoženja, sklepi o dedovanju, drugi sklepi sodišč ipd.

Danes, ko je zemljiška knjiga v celoti informatizirana, zgolj predložitev verige listine ne zadostuje več, saj ZZK nedvoumno navaja, da mora biti v zemljiškoknjižnem dovolilu nepremičnina označena s predpisano identifikacijsko oznako. Le te se v pravnih poslih uporabljajo šele v zadnjem obdobju, medtem ko so se v starejših listinah uporabljale le opisne oznake nepremičnine. Problem se v praksi rešuje s pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, ki jo skleneta dejanski in zemljiškoknjižni lastnik. Kot namiguje že njeno ime, v njej ugotovita dejansko in zemljiškoknjižno stanje nepremičnine in uskladita oznake nepremičnine, dejanski lastnik s prilogami v obliki verige zemljiškoknjižnih listin izkaže svojo lastninsko pravico, pomembna sestavina pogodbe o uskladitvi pa je tudi zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim zemljiškoknjižni lastnik še formalno prizna lastninsko pravico dejanskemu lastniku. Na podlagi pogodbe o uskladitvi se podobno kot v primeru vpisa etažne lastnine izdela in vloži še zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice. Po končanem zemljiškoknjižnem postopku sodišče izda sklep o dovolitvi vknjižbe lastninske pravice.

### **Deviantni primeri vknjižbe lastninske pravice**

Velik problem v praksi predstavljajo primeri, ko dejanski lastniki nimajo ustrezno opremljenih izvornikov zemljiškoknjižnih listin ali pa so listine celo v izgubi. Glede na to, da naj bi lastniki nepremičnin vestno skrbeli za svojo lastnino, k čemur spada tudi hramba dokumentacije, je takšnih primerov presenetljivo veliko. V nadaljevanju je na kratko predstavljenih nekaj najbolj pogostih primerov.

Dogaja se, da dejanski lastniki ne posedujejo izvornikov ustrezno opremljenih zemljiškoknjižnih listin, imajo pa kopije le teh. V takih primerih obstaja možnost t.i. vzpostavitve zemljiškoknjižne listine, na podlagi vzpostavljenih listin pa je nato možna tudi vknjižba lastninske pravice. Manj številčni so primeri, ko lastnik ne poseduje niti kopij zemljiškoknjižnih listin. V takih primerih se zemljiškoknjižne listine lahko vzpostavijo na podlagi izjav lastnikov sosednjih nepremičnin oz. posameznih delov v isti stavbi, ki so v zemljiško knjigo že vpisani kot lastniki. S takšno izjavo potrjujejo, da dejanski lastnik z izgubljenimi listinami uporablja nepremičnino, na njej vrši posest in je verjetno tudi njen lastnik. Zemljiškoknjižni predlog za vzpostavitev ene ali več zemljiškoknjižnih listin lahko skupaj s predlogom za vknjižbo lastninske pravice vloži le notar.

Poleg derivatnega poznamo tudi izvorni nastanek lastninske pravice, ki ni odvisen od volje pravnega prednika. Lastninska pravica na takšen način nastane s sklepom sodišča<sup>73</sup> ali s priposestvanjem lastninske pravice, ki jo natančneje opredeljuje že SPZ.

---

<sup>73</sup> Na primer ko dejanski lastnik s tožbo proti zemljiškoknjižnemu lastniku zahteva vpis pravega lastnika v zemljiško knjigo, po izključitveni tožbi ali po končani javni dražbi.

## 5.5 Sodna vzpostavitev etažne lastnine

V kolikor sporazumna oz. pogodbeno vzpostavitev etažne lastnine ni mogoča, zakonodaja danes omogoča tudi vzpostavitev etažne lastnine po sodni poti. Že s SPZ smo dobili možnost sodne vzpostavitve v primerih, ko gre zgolj za delitev solastnine, šele z ZVEtL pa tudi možnost sodne vzpostavitve v drugih primerih. ZVEtL tako pride v poštev takrat, ko zemljiškoknjižni lastniki niso tudi dejanski lastniki posameznih delov in zaradi različnih razlogov ne želijo sodelovati v postopku pogodbene vzpostavitve etažne lastnine. V takih primerih ZVEtL dejanskim lastnikom omogoča, da pred sodiščem začnejo nepravdni postopek, ki rezultira v vzpostavljeni etažni lastnini in vknjiženi lastninski pravici dejanskih lastnikov posameznih delov stavbe.

Namen pogodbene in sodne vzpostavitve etažne lastnine je torej isti – vzpostaviti etažno lastnino na stavbi z več posameznimi deli ter dejanskim lastnikom omogočiti popolno in nemoteče uživanje pravic in načel stvarnega prava. Prednosti in slabosti ZVEtL so našete že v Preglednici 2, v nadaljevanju tega poglavja pa si bomo pogledali bistvene razlike med postopkom vzpostavitve etažne lastnine po pogodbeni in sodni poti (preglednica 22).

Preglednica 22: Razlike med pogodbeno in sodno vzpostavitvijo etažne lastnine

<b>POGODBENA VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE</b>	<b>SODNA VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE</b>
Sporazumna rešitev brez vpletanja sodišč.	Nujno je sodelovanje dejanskih lastnikov <sup>74</sup> posameznih delov stavbe v sodnih postopkih.
Postopek se lahko razčleni na posamezne korake, ki se rešujejo posamično.	Postopek je nedeljiv.
Ker gre za sporazumno rešitev, sam postopek lahko začnejo zemljiškoknjižni ali dejanski lastniki, predlagatelji postopka posameznega koraka pa so podrobeneje opredeljeni z zakonom.	Predlagatelj je lahko dejanski ali zemljiškoknjižni lastnik posameznega dela stavbe.
Sodelovanje zemljiškoknjižnih lastnikov v postopku je zaradi sporazumnih odločitev nujno.	Sodelovanje zemljiškoknjižnih lastnikov v postopku ni nujno potrebno, so pa zemljiškoknjižni lastniki vedno udeleženci v postopku.

Se nadaljuje...

<sup>74</sup> ZVEtL dejanskega lastnika imenuje pridobitelj posameznega dela stavbe.

... nadaljevanje Preglednice 22

Glavnino stroška predstavlja inženirska priprava potrebnih elaboratov in pravnih poslov, le majhen del pa notarske stroške in sodne takse.	Poleg notarskih in sodnih stroškov je potrebno plačati tudi sodnega izvedenca geodetske stroke. Postopek je lahko na koncu dražji, kot če bi dejanski lastniki enostavno odkupili zemljišče pod stavbo.
Vse odločitve so vezane na voljo vpletenih strank.	Čeprav imajo stranke v nepravdnem postopku pravico do ugovorov, ni nujno, da bodo njihovi interesi upoštevani. Sodišče na tak način lahko resno poseže v sprejete prostorske akte in urbanistične načrte občin.

Razen posebnosti, ki jih prinašajo nepravdni sodni postopki, sam potek vzpostavitve po ZVEtL sledi istemu sistemu, kot postopek pogodbene vzpostavitve etažne lastnine. V obeh primerih je potrebno pripraviti elaborate za evidentiranje zemljišča pod stavbo in vpis stavbe v kataster stavb, le da jih namesto izvajalca po izbiri strank v nepravdnem postopku pripravi sodni izvedenec geodetske stroke oz. oseba, ki izpolnjuje pogoje za pripravo strokovne podlage. Na podlagi predloženih elaboratov sodišče zadolži GURS, da v zemljiškem katastru evidentira spremembe in stavbo vpiše v kataster stavb. Sodišče nato izda odločbo, ki vsebuje enake sestavine kot pravni posel. Na njeni podlagi zemljiška knjiga izvede še vpis etažne lastnine skupaj z vknjižbami lastninske pravice na posameznih delih, v kolikor je to mogoče.<sup>75</sup>

<sup>75</sup> Ob začetku postopka sodišče obvesti vse stranke v postopku, naj sodišču dostavijo listine, ki izkazujejo lastninsko pravico dejanskih lastnikov na posameznih delih stavbe. Če do zaključka postopka dejanski lastniki tega ne storijo, se njihova lastninska pravica ne vknjiži, pač pa se vknjiži lastninska pravica zemljiškoknjižnih lastnikov zemljišča pod stavbo.

## 6 ZAKLJUČEK

Vzpostavitev etažne lastnine je izrazito interdisciplinarna storitev, ki zahteva tako družboslovna znanja s področja prava in javne uprave, kot tudi naravoslovna znanja s področja geodezije in gradbeništva. Ker gre za celostno storitev, se mora izvajalec oz. projektant v vsakem koraku zavedati, kako bo na primer njegov posnetek dejanskega stanja vplival na pripravo pravnega posla, zaradi česar so znanja iz prava pomembna za vsakega inženirja. Podobno velja za strogo gradbene projekte, ki v vodo padejo v upravnem postopku in ne zaradi dejanske neustreznosti konstrukcije.

Strokovna literatura s področja etažne lastnine je praktično neobstoječa, saj so tako osnovni pojmi kot strokovne zahteve za doseg vmesnih ciljev temeljito podani v zakonodaji – Stvarnopravnem zakoniku, Zakonu o evidentiranju nepremičnin s podzakonskimi predpisi, Zakonu o zemljiški knjigi ter Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine.

Sama etažna lastnina in urejene nepremičninske evidence so za slovenski prostor bistvenega pomena. Tako za delovanje pravne države, ki z institutom zemljiške knjige krepí nepremičninsko stvarno pravo, kot za delovanje države kot servisa, ki z učinkovito prostorsko politiko pomaga gospodarstvu. Za razliko od nekaterih drugih evropskih stvarnopravnih redov, katerih lastninska pravica temelji na zemljišču in solastnini, je za slovenske razmere z atomiziranim lastništvom koncept etažne lastnine, ki temelji na podrobnih nepremičninskih evidencah, še toliko bolj pomemben.

Število neevidentiranih stavb in njihovih posameznih delov v državi je nezanemarljivo. Vzroki za takšno stanje so bili predstavljeni v uvodu, potrebno se je osredotočiti na reševanje nastalih situacij. Te se v praksi med posameznimi stavbami, ki čakajo na vzpostavitev, tako močno razlikujejo, da je skorajda nemogoče podati enoznačno rešitev, ampak je probleme potrebno reševati individualno. Pot, ki smo jo za vzpostavitev etažne lastnine ubrali za eno stavbo, se bo pri vzpostavljanju etažne lastnine na drugi stavbi pokazala kot nemogoča ali pomanjkljiva, spet pri tretji stavbi kot preveč komplicirana in nepotrebna.

Eden izmed bistvenih problemov ne le v postopku vzpostavitve etažne lastnine, pač pa tudi v stanovanjskem gospodarstvu nasploh, predstavlja neobstoječa kontinuiteta zakonodaje in predpisov, ki področja ne urejajo sistematično, ampak zgolj poskušajo reševati posamezne komponente, ki pa so večinoma posledica drugih nespretno sprejetih zakonov in predpisov. Preglednica 23 predstavlja kronološki pregled zakonodaje in ostalih predpisov, ki posegajo na področje celostnega vzpostavljanja etažne lastnine.



Preglednica 23: Kronološki pregled večjih sprememb zakonodaje in ostalih predpisov, ki vplivajo na področje vzpostavljanja etažne lastnine

ZAP. ŠT.	DATUM	PREDPIS	BISTVENE SPREMEMBE
1	1966	JUS U. C2. 100	sprejem standarda
2	17. 4. 1974	ZZKat	sprejem zakona
3	23. 7. 1976	ZPDS	sprejem zakona
4	30. 1. 1980	ZTLR	sprejem zakona
5	11. 10. 1991	SZ	sprejem zakona
6	29. 11. 1991	ZDen	sprejem zakona
7	14. 4. 1994	SZ	priznavanje lastninske pravice na stanovanju na podlagi gradbenega dovoljenja
8	9. 6. 1995	ZZK	sprejem zakona
9	21. 3. 1996	SZ	predkupna pravica najemnikov stanovanj
10	21. 10. 1999	ZPPLPS	sprejem zakona
11	2000	SIST ISO 9836	sprejem standarda (kot naslednik JUS U. C2. 100)
12	3. 1. 2000	Navodilo za izdelavo in potrditev etažnega načrta	sprejem navodila (na podlagi ZPPLPS)
13	30. 5. 2000	ZENDMPE	sprejem zakona
14	30. 11. 2001	ZPPLPS	če predlagatelj nima listine, ki je potrebna za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe, se za vpis njegove pravice smiselno uporabijo določbe zakona o zemljiški knjigi
15	7. 10. 2002	SPZ	sprejem zakona (kot naslednik ZTLR)
16	1. 1. 2003	ZGO-1	sprejem zakona
17	5. 2. 2003	ZPPLPS	podrobnejša definicija oseb, ki smejo izdelovati etažne načrte
18	14. 4. 2003	Pravilnik za izdelavo in potrditev etažnega načrta	računanje površin
19	9. 6. 2003	ZZK-1	sprejem zakona (kot naslednik ZZK)

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 23

20	16. 7. 2003	SZ-1	sprejem zakona (kot naslednik SZ)
21	18. 12. 2003	Pravilnik o urejanju in spreminjanju mej parcel ter o evidentiranju mej parcel v zemljiškem katastru	sprejem pravilnika (na podlagi ZEN)
22	3. 5. 2006	ZEN	sprejem zakona (kot naslednik ZENDMPE)
23	22. 1. 2007	Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru	sprejem novega pravilnika
24	5. 2. 2007	Tehnične specifikacije za prikaz podatkov v skici elaborata geodetske storitve	sprejem tehničnih specifikacij
25	2. 3. 2007	Pravilnik o vpisih v kataster stavb	sprejem pravilnika (na podlagi ZEN)
26	5. 7. 2007	ZEN	javnost registra nepremičnin v delu, ki se nanaša na podatke o fizični osebi
27	19. 12. 2007	Vrste digitalnih podatkov in način zapisa	sprejem tehnične specifikacije
28	9. 4. 2008	ZST-1	sprejem zakona
29	5. 5. 2008	ZVEtL	sprejem zakona
30	5. 5. 2008	ZZK-1	določbe glede vlaganja zemljiškoknjižnih predlogov po notarjih in vlaganja na krajevno prostornih sodiščih
31	5. 6. 2008	SZ-1	določbe glede upravljanja veljajo tudi za večstanovajske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina, posamezni deli pa še niso vpisani v zemljiško knjigo
32	1. 12. 2008	Tehnične specifikacije za prikaz podatkov v skici elaborata geodetske storitve	sprememba tehničnih specifikacij
33	6. 4. 2009	ZZK-1	postopki vzpostavitve zemljiškoknjižne listine, začeti pred 1. majem 2009, se končajo po določbah ZZK

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 23

34	15. 4. 2009	Pravilnik o vpisih v kataster stavb	neto tlorisna površina stavbe in dela stavbe se lahko izračuna iz merskih podatkov zemljišča pod stavbo in tlorisa stavbe ob upoštevanju debelin zidov
35	18. 3. 2011	Vrste digitalnih podatkov in način zapisa	sprememba tehnične specifikacije
36	31. 3. 2011	ZZK-1	določbe glede uveljavitve elektronske oz. informatizirane zemljiške knjige
37	18. 4. 2011	Pravilnik o zemljiški knjigi	sprejem pravilnika (na podlagi ZZK-1)
38	7. 7. 2011	Pravilnik o zemljiški knjigi	nov šifrant vrst zemljiškoknjžnih predlogov
39	21. 7. 2011	ZVEtL	določbe glede izvajanja katastrskih vpisov in odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine
40	27. 10. 2011	SZ-1	pravice iz bivših hišniških stanovanj
41	19. 9. 2012	Pravilnik o vpisih v kataster stavb	sprejem novega pravilnika
42	22. 1. 2013	Format izmenjevalnih datotek katastra stavb	sprejem tehnične specifikacije
43	14. 2. 2013	Prostori, za katere se v katastru stavb vodi površina	sprejem tehnične specifikacije
44	25. 2. 2013	Vrste digitalnih podatkov in način zapisa	sprememba tehnične specifikacije
45	26. 2. 2013	Šifrant registra nepremičnin in katastra stavb	sprejem tehnične specifikacije
46	26. 2. 2013	Podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe	sprejem tehnične specifikacije
47	26. 3. 2013	Vrste prostorov	sprejem tehnične specifikacije
48	20. 5. 2013	Šifrant registra nepremičnin in katastra stavb	sprememba tehnične specifikacije
49	26. 6. 2013	Vrste digitalnih podatkov in način zapisa	sprememba tehnične specifikacije

Se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 23

50	24. 10. 2013	Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine	sprejem tehnične specifikacije
51	4. 11. 2013	SPZ	hipoteka, ki bremeni celotno nepremičnino, ki se razdeli na etažno lastnino, preide na vse posamezne dele v etažni lastnini in črtanje zemljiškega dolga s seznama stvarnih pravic
52	11. 11. 2013	Vrste digitalnih podatkov in način zapisa	sprememba tehnične specifikacije
53	29. 12. 2015	Format izmenjevalnih datotek katastra stavb in registra nepremičnin	sprememba in dopolnitev tehnične specifikacije

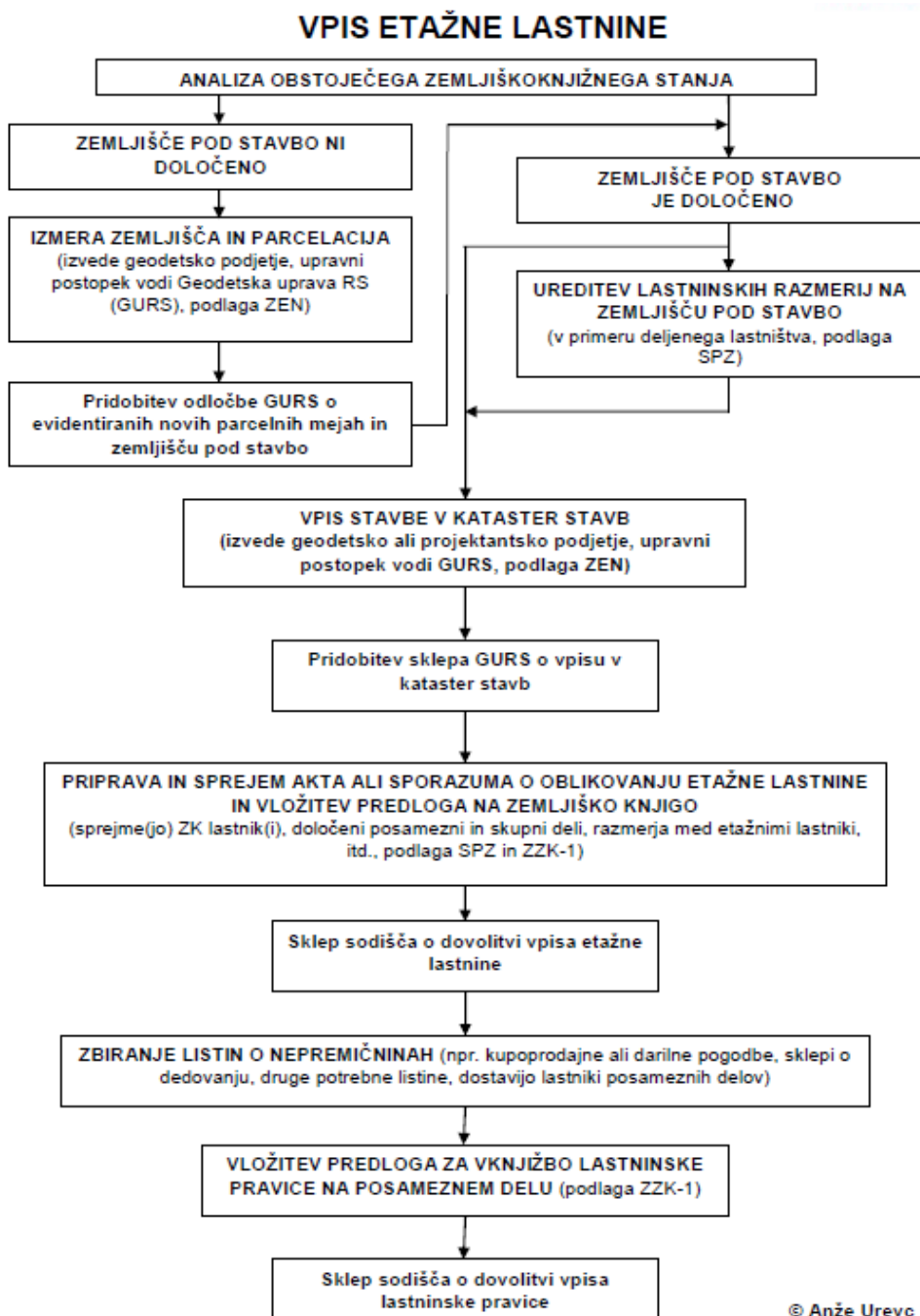
Samo v letih 2000-2015 je zabeleženih 43 sprememb, kar v povprečju pomeni več kot eno spremembo na pol leta. Od tega smo 11 sprememb doživeli samo v letu 2013. Namesto, da bi se inženirji s področja komunalnega in stanovanjskega gospodarstva ukvarjali z reševanjem temeljev problematike, se moramo ukvarjati z doseganjem birokratskih standardov in nenehnim spreminjanjem že utečenih algoritmov, ki so se skozi prakso pokazali kot uspešni. Upoštevajmo, da so v preglednici 23 prikazani le predpisi s področja etažne lastnine in da je predpisov, ki posegajo na področje stanovanjskega gospodarstva, upravljanja stavb in prostorskega načrtovanja, še veliko več.

Skozi diplomsko nalogo smo pokazali, da večjih tehničnih in pravnih ovir, ne glede na zapletenost stanja, za vzpostavitev etažne lastnine ni (več). Iz predstavljenih praktičnih primerov lahko celo izpeljemo algoritem za vzpostavitev etažne lastnine, ki je enak za vse mogoče primere (slika 31). V praksi in naravi je idealnih primerov zelo malo – konec koncev lahko sklepamo, da je preostanek neevidentiranih stavb v državi neevidentiran točno zaradi nevsakdanjih posebnosti. Nekaj jih je predstavljenih tudi v diplomskem delu.

Dejansko obstaja le še finančna ovira v smislu drage cene storitve, ki pa je zaradi potrebne strokovnosti povsem ekonomsko upravičljiva. Poleg tega izvajalci storitve tako kot za vse ostale investicije, ki se izvajajo na stavbi, tudi za vzpostavitev etažne lastnine ponujajo ugodna obročna odplačevanja.

Nadaljnje razmišljanje nas pripelje do edinega možnega zaključka: število neevidentiranih stavb je lahko zgolj posledica nezavedanja lastnikov, kaj vzpostavljena etažna lastnina pomeni za njihovo nepremičnino. Kot je bilo povedano že v uvodu, stanovanja v Sloveniji večinoma še vedno opravljajo

le njihovo socialno funkcijo, ne pa tudi ekonomske.<sup>76</sup> Zanimivo, saj se lastniki stanovanj v stavbi z neurejeno etažno lastnino po nasvet k strokovnjaku ali izvajalcu odpravijo šele tedaj, ko nepremičnino prodajajo (in je zaradi nevzpostavljene etažne lastnine ne morejo prodati, ali pa le za nižjo ceno, kot bi jo sicer) ali jim zaradi prevelikih stroškov (obratovalni in vzdrževalni stroški, davščine) nepremičnina predstavlja finančno breme.



Slika 31: Algoritem vzpostavitve etažne lastnine (vir: Anže Urevc, Dominvest d.o.o.)

<sup>76</sup> Po različnih podatkih je lastniških stanovanj v državi približno 90 %.

Posebnosti, na katere opozarja praktični del diplomske naloge, so z nekaj vloženega truda in pazljivosti rešljive. ZVETL počasi, a vztrajno uspešno vzpostavlja etažno lastnino na stavbah, kjer je bila zaradi zapletenega zemljiškoknjižnega stanja pogodbeno vzpostavitev še do nedavnega nemogoča, vendar se v praksi še vedno kažejo njegove glavne ovire:

- čeprav gre za nepravdni postopek, imajo državljani še vedno odpor do sodišč,
- obseg inženirskega dela s pripravo elaboratov ni nič manjši, zaradi česar tudi končna cena postopka ni niti zanimiva niti konkurenčna,
- sodne prakse je resda vedno več, vendar hkrati še vedno ne dovolj.

Posebno pozornost bo v prihodnosti potrebno nameniti funkcionalnim oz. stavbi pripadajočim zemljiščem, sploh v kombinaciji z ZVETL. V mestnih središčih bi funkcionalno zemljišče moralo obsegati zgolj tloris stavbe, zemljišče okoli stavbe pa bi moralo imeti status javne površine z možnostjo brezplačnega koriščenja lastnikov stavbe v primeru večjih vzdrževalnih del (postavljanje gradbenega odra). Za večstanovanjske stavbe na obrobju mest<sup>77</sup> določitev funkcionalnega zemljišča in vpis le tega v zemljiško knjigo kot skupnega dela stavbe analogno z zemljiščem pod stavbo iz praktičnih vidikov že danes ni problematična, spet pa lahko naletimo na finančni problem v obliki kupnine in vzdrževanja zemljišč.

V kolikor bi želeli zmanjšati delež nevpisanih stavb in stavbi pripadajočih zemljišč v državi, rešitev gotovo ni v sprejemanju novih zakonov, pravilnikov in predpisov, ki s svojim številom povzročajo na eni strani zmedo, na drugi pa s prereguliranostjo delajo sistem le še bolj rigiden. Lastnikom nepremičnin je pri odločitvah glede njihove lastnine potrebno dati proste roke in jih izobraziti o dolžnostih, pravicah, ugodnostih in bremenih, ki izhajajo iz lastninske pravice.

---

<sup>77</sup> Glej strani 34 – 36.

## VIRI

### Uporabljeni viri

Dolenc, D., Miklič, E., Razpotnik, B., Šter, D., Žnidaršič, T. 2013. Ljudje, družine, stanovanja. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije: str. 41-48.

URL: [http://www.stat.si/doc/pub/Ljudje\\_druzine\\_stanovanja.pdf](http://www.stat.si/doc/pub/Ljudje_druzine_stanovanja.pdf) (Pridobljeno 3. 3. 2015.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2008. Statistike nad vhodnimi podatki registra nepremičnin. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, Urad za nepremičnine: str. 3-6.

URL: [http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/REN/Statistike\\_REN\\_01082008\\_popravljeno.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/REN/Statistike_REN_01082008_popravljeno.pdf)

(Pridobljeno 3. 3. 2015.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

URL: [http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN\\_am/Izracun\\_povrsin\\_prostorov\\_in\\_delov\\_stavb.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN_am/Izracun_povrsin_prostorov_in_delov_stavb.pdf) (Pridobljeno 3. 3. 2015.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Vrste prostorov. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

URL: [http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/KS/navodila/vrste\\_prostorov\\_26032013.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/KS/navodila/vrste_prostorov_26032013.pdf)

(Pridobljeno 28. 10. 2015.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2015. Prošnja. Osebna komunikacija. (31. 3. 2015.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2015. Prošnja. Osebna komunikacija. (30. 9. 2015.)

Juhart, M., Berden, A., Keresteš, T., Rijavec, V. *et al.* 2004. Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem. Ljubljana, GV založba.

Juhart, M. 2005. Stvarno pravo – oblikovanje etažne lastnine.

URL: [www.pf.uni-lj.si/media/juhart.stvarno.pravo-el-jedro.ppt](http://www.pf.uni-lj.si/media/juhart.stvarno.pravo-el-jedro.ppt) (Pridobljeno 8. 10. 2015.)

Polajnar, M. 2013. Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, komunalna smer.

URL: [http://drugg.fgg.uni-lj.si/4190/1/GRM236\\_Polajnar.pdf](http://drugg.fgg.uni-lj.si/4190/1/GRM236_Polajnar.pdf) (Pridobljeno 3. 3. 2015.)

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. Uradni list RS, št. 8/2007 in 26/2007.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS, št. 73/2012 in 87/2014.

Rakar, A. 1993. Aktualni problemi in odprta vprašanja lastninske razmejitve zemljišč v mestih. V: Stanič, I. (ur.). Nacionalna strategija prostorskega razvoja Slovenije. Postojna, Zveza društev urbanistov Slovenije: str. 72-77.

Rakar, A. 1998. Odprta vprašanja in možne rešitve glede oblikovanja funkcionalnih zemljišč pri lastninjenju stavbnih zemljišč v družbeni lasti. V: Aktualna vprašanja slovenskega trga nepremičnin. Ljubljana, Informacijska borza nepremičnin: str. 1-10.

Staroegipčanski zemljiški register. 2015.

URL: <http://library.duke.edu/rubenstein/scriptorium/papyrus/records/276r.html>

(Pridobljeno 8. 6. 2015.)

Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS, št. 87/2002 in 91/2013.

Trklja, J. 2013. Gradivo za sejo Sosveta za statistiko nepremičnin. Ljubljana, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Center za informatiko.

URL: [http://www.stat.si/StatWeb/doc/sosvet/Sosvet\\_25/Sos25\\_s1898-2013.pdf](http://www.stat.si/StatWeb/doc/sosvet/Sosvet_25/Sos25_s1898-2013.pdf)

(Pridobljeno 3. 3. 2015.)

Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. Uradni list RS, št. 109/2011.

Urevec, A. 2014. Vpis etažne lastnine.

URL: [http://www.dominvest.si/uporabnik/file/Etaziranje\\_diagram\\_poteka\(1\).pdf](http://www.dominvest.si/uporabnik/file/Etaziranje_diagram_poteka(1).pdf)

(Pridobljeno 28. 3. 2016)

Vpis v kataster stavb – evidentiranje zemljišča in namembnost zemljišča. 2015.

URL: <http://www.vsi.si/zolnir/evidentiranje-zemljisc> (Pridobljeno 1. 5. 2015.)

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

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Uradni list RS, št. 58/2003, 45/2008, 28/2009 in 25/2011.



**Standardi:**

JUS U. C2. 100. 1966. Jugoslovanski standard za izračun površine in prostornine – pogoji izračunavanj.

SIST ISO 9836. 2011. Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.

**Ostali viri**

Juhart, M. 2015. Problem funkcionalnega zemljišča.

URL: <http://www.pf.uni-lj.si/media/juhart.funktionalnozemljisce.pdf> (Pridobljeno 12. 10. 2015.)

Pogačnik, A. 2005. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 6-8.

Stanovanjski zakon (SZ). Uradni list RS, št. 18/1991.

Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011.

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

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS). Uradni list RS, št. 89/1999, 97/2001 in 15/2003.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL). Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011.

Ta stran je namenoma prazna.

## **SEZNAM PRILOG**

PRILOGA A: SKICA TERENSKE MERITVE

PRILOGA B: PRIKAZ SPREMEMB

PRILOGA C: IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

PRILOGA D: DETAJL PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, KI PRIKAZUJE PRITLIČJE

PRILOGA E: TOČKOVALNI ZAPISNIK

PRILOGA F: TERENSKA SKICA MERITEV (ni v merilu)

PRILOGA G: VPRAŠALNIK »STAVBA«

PRILOGA H: VPRAŠALNIK »STANOVANJSKA STAVBA«

PRILOGA I: K-0: OVITEK ELABORATA

PRILOGA J: K-1: PODATKI O STAVBI

PRILOGA K: K-2: NAČRT STAVBE

PRILOGA L: K-3: NAČRT 1. ETAŽE

PRILOGA M: K-3: NAČRT 2. ETAŽE

PRILOGA N: K-3: NAČRT 3. ETAŽE

PRILOGA O: K-3: NAČRT 4. ETAŽE

PRILOGA P: K-3: NAČRT 5. ETAŽE

PRILOGA Q: K-4: PODATKI O DELIH STAVBE

PRILOGA R: K-4: PODATKI O DELIH STAVBE

PRILOGA S: K-5: PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

PRILOGA T: K-5: PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

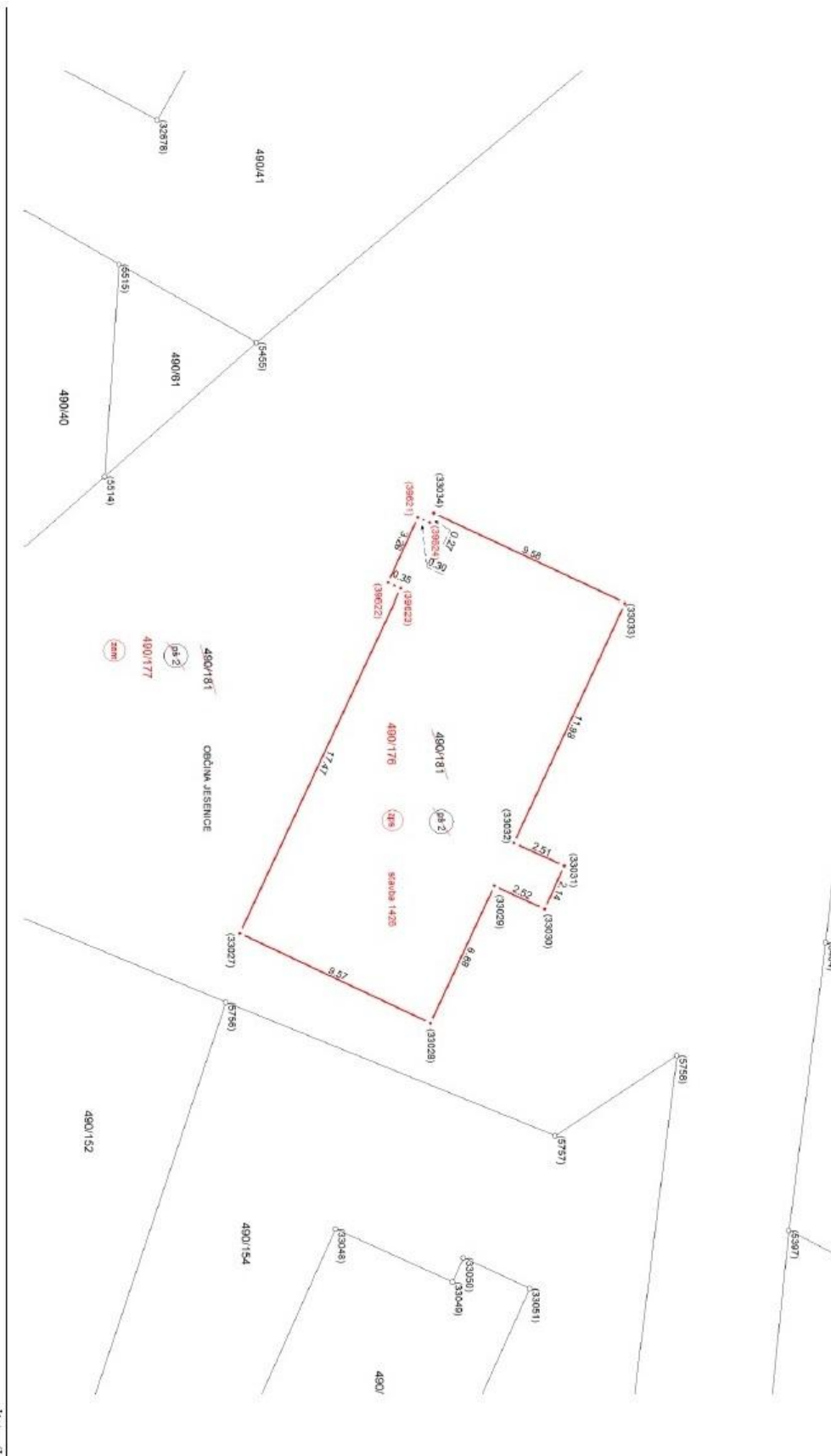


PRILOGA A: SKICA TERENSKE MERITVE

GP GEO d.o.o.  
Cesta v Dolinje 26, 1235 Radomlje, email: info@gp-geo.si

Katastrska občina 2171-DOVJE  
Št. geod. storitve: 055\_14

SKICA TERENSKE MERITVE			
Katastrska občina:	Merilo:	Izdelal dne:	ime in priimek:
DOVJE	~ 1 : 250	7.10.2014	GASPER MAHNIČ



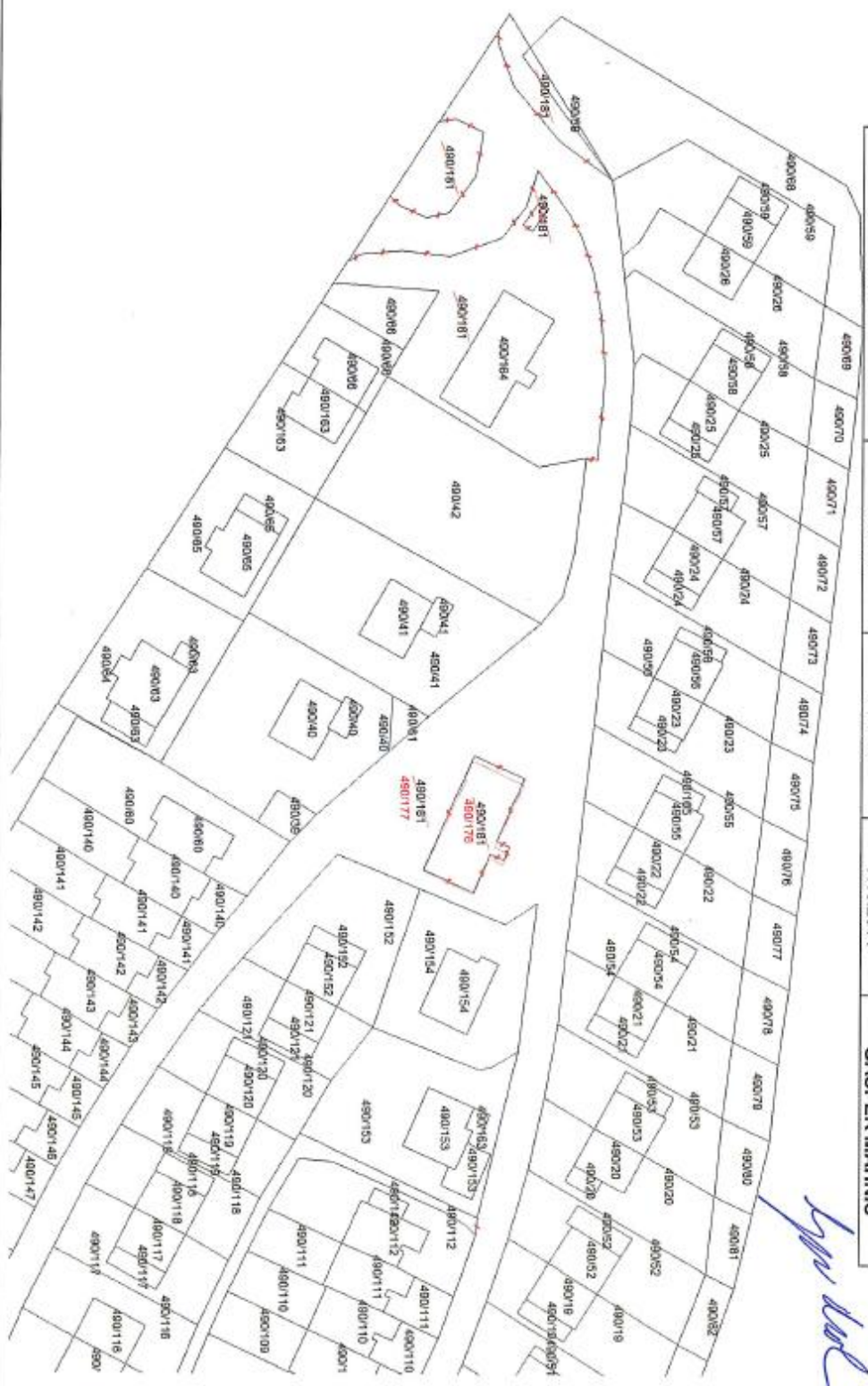
list 1/1

PRIOLOGA B: PRIKAZ SPREMEMB

GP GEO d.o.o.  
 Cesta v Dolence 28, 1238 Radomlje, email: info@gp-geo.si

Katastrska občina 2171-DOVJE  
 St. good. številka: 095\_14

PRIKAZ SPREMEMB			
Katastrska občina:	Parcela:	Merilo:	Izdelal dne:
DOVJE	490181	1 : 1000	7.10.2014
			Ime in priimek:
			GASPER MAHNIČ



*Gasper Mahnič*

PRILOGA C: IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

GP GEO d.o.o.  
Cesta v Dolenje 26, 1235 Radomlje, email: info@gp-geo.si

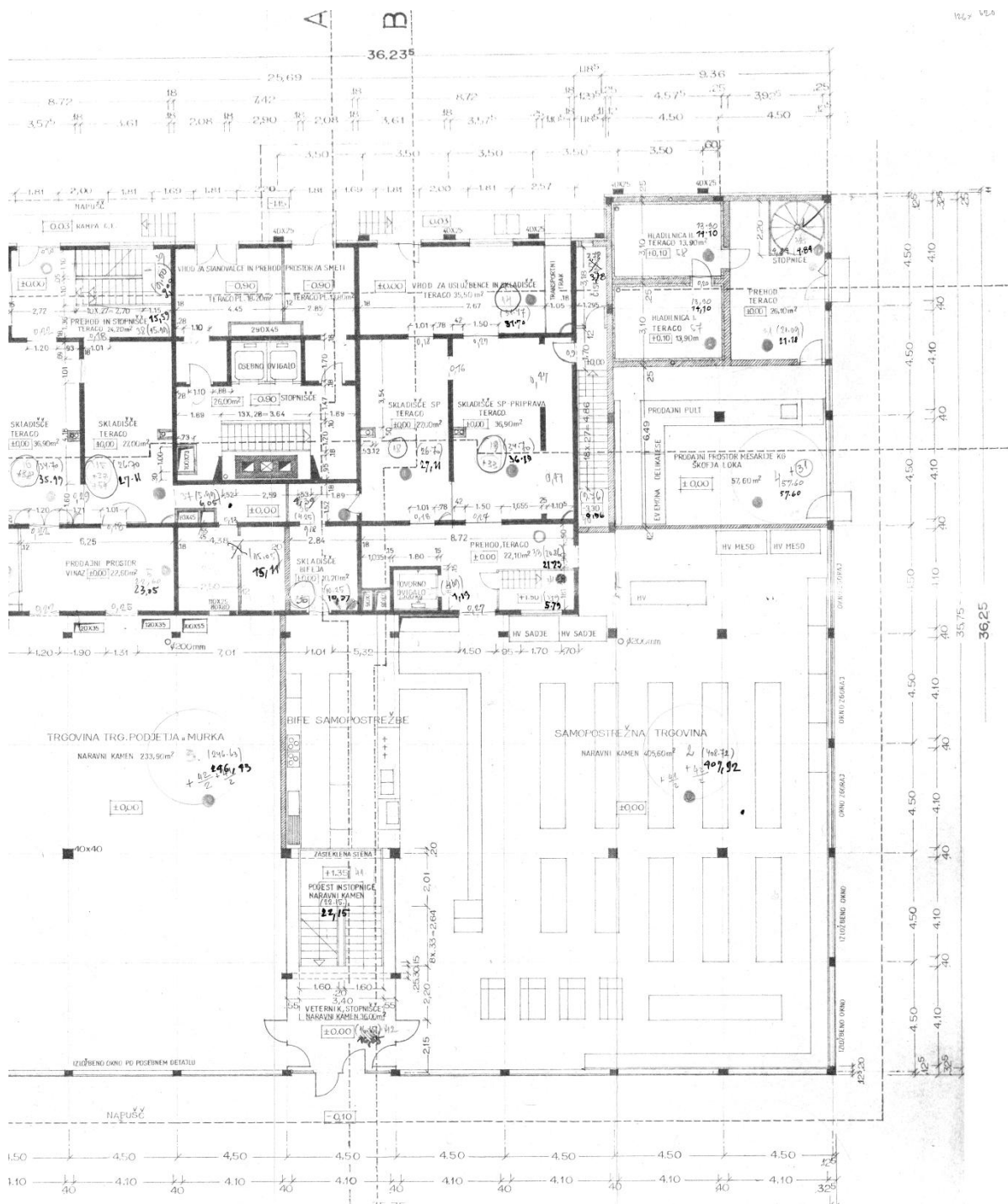
Katastrska občina 2171-DOVLJE  
Št. geod. storitev: 055\_14

IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

PL	STANJE PRED SPREMEMBO			STANJE PO SPREMEMBI				UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA ha a m <sup>2</sup>	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	ŠTEV. stavbe	POVRŠINA ha a m <sup>2</sup>		
1406	490/181	PAŠNIK 2	1 27 31	490/176	220 ZPS	1426	2 07	Da	<i>Iz numeričnih koordinat (ETRS)</i>
				490/177	800 ZEMLJIŠČE		25 24	-	<i>razlika do vradne površine</i>
		SKUPAJ	1 27 31			SKUPAJ	1 27 31		RAZLIKA V POVRŠINI
									0 m <sup>2</sup>

V/Na Mengeš, dne 7.10.2014

PRILOGA D: DETAJL PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, KI PRIKAŽUJE PRITLIČJE





PRILOGA E: TOČKOVALNI ZAPISNIK

10901

**ZAPISNIK**  
**o ugotovitvi vrednosti stanovanja**

Obrazec VS-1

J 1892

I. SPLOŠNI PODATKI

Občina: <i>Jezevce</i>		Leto gradnje	1928
Naselje: <i>Kranjska gora</i>		Legat. stanovanja	5
Ulica, hišna št.: <i>Starša Cerista 14</i>		Št. stanovanja	6
Lastništvo: <i>bl. žena jezevce</i>		Vrsta stanovanja	0,02

II. STANOVANJSKI PROSTORI

Priimek in ime nosilca stanovanjske pravice		Št. stan. pogodb.	Št. pov. II (a + b) m <sup>2</sup>	Pom. pr. II c — m <sup>2</sup>
1 [redacted]			500,3	389
2 [redacted]				

a Sobe in kabineti	Dolžina	Širina	Površ. m <sup>2</sup>
1 <i>soha</i>	$(4,00 \times 5,80) - (0,55 \times 0,50) + (0,40 \times 1,80)$		15,65
2 <i>soha</i>	$(2,75 \times 4,30) - (0,60 \times 0,20)$		11,70
3			
4			
5			
6			
7			
a Skupaj 1—7			27,35

b Tehnični prostori	Dolžina	Širina	Faktor	Površ. m <sup>2</sup>
8 Kuhinja	3,75	2,75		10,31
9 Shramba	1,50	1,50		2,25
10 Kopalnica	3,25	1,80		5,85
11 WC v stanovanju				
12 Predsoba	4,50	0,95		4,27
13 Drugo				
			Faktor	
14 Balkon, odprta terasa			0,25	
15 Loža			0,75	
16 Terasa - pokrita			0,50	
b Skupaj 8—16				22,68

a + b skupaj 1—16			500,3
-------------------	--	--	-------

c Pomožni prostori	Dolžina	Širina	Faktor	Površ. m <sup>2</sup>
17 Klet oz. drvar. v zid. obj.	0,80	2,05	0,50	3,89
18 Drvarnica - lesena			0,25	
19 Garaža v hiši			0,75	
20 Drugo				
	WC - skupni		0,50	
	nefunkc. prost.		0,50	
c Skupaj 17—20				3,89

7,70

II. skupaj 1—20			508,09
-----------------	--	--	--------

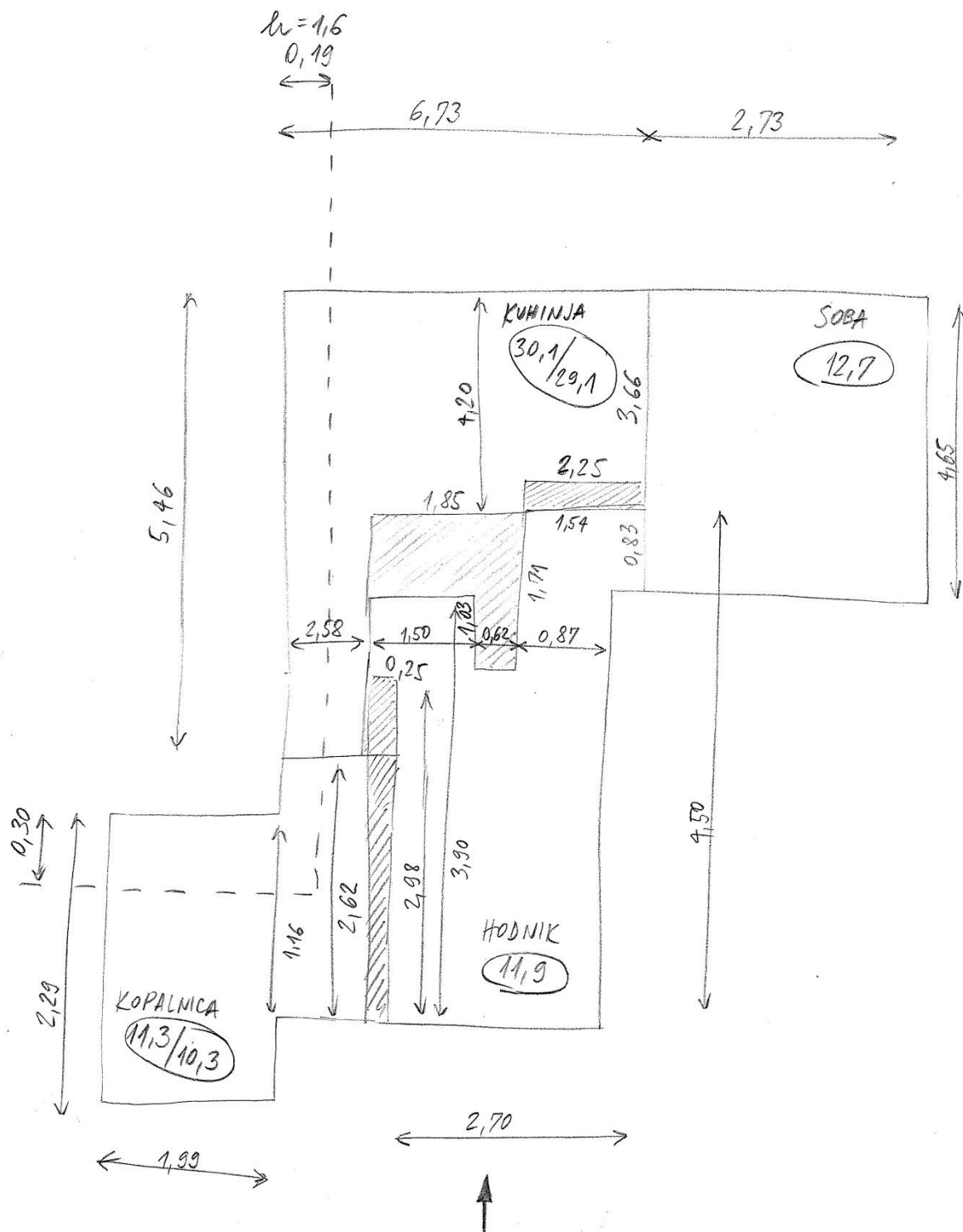
57,01

Pripombe:

771-IX-869-87    jm 2244-87    Založila Drž. zal. Slov. — Obr. 3,19

PRILOGA F: TERENSKA SKICA MERITEV (ni v merilu)

STANOVANJE ST. 5, 2. NADSTROPJE  
NAS. S. ČERMETA 14, KR. GORA



## PRILOGA G: VPRAŠALNIK »STAVBA«

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

Šifra k.o.: 2169 Številka stavbe: 668

**46 Tip stavbe:**  
 samostoječa stavba  
 stavba dvojček  
 krajna vrstna stavba  
 vmesna vrstna stavba

**49 Leto izgradnje stavbe:** 1900  
**50 Leto obnove strehe:** 2007  
**51 Leto obnove fasade:** 2015

**52 Material nosilne konstrukcije:**  
 opeka  
 beton, železobeton  
 kamen  
 les  
 kombinacija različnih materialov  
 kovinska konstrukcija  
 montažna gradnja  
 drug material

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

**55 Vodovod**  
 Da  
 Ne

**56 Električna**  
 Da  
 Ne

**18 MŠ upravnika:** 15067634000

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

**54 Dvigalo**  
 Da  
 Ne

**60 Kabelska TV**  
 Da  
 Ne  
*Točke 59 in 62 - 66 se izpolnjuje za vse stavbe, ki imajo vsaj en industrijski del stavbe ali del stavbe, ki je skladišče, hladilnica ali specializirano skladišče.*

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

**59 Plin**  
 Da  
 Ne

**63 Tehnološki plin**  
 Da  
 Ne


**64 Industrijski tok**  
 Da  
 Ne


**65 Komprimiran zrak**  
 Da  
 Ne

**66 Posebna kanalizacija, čistilna naprava**  
 Da  
 Ne

**83 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :**

Priimek / naziv: DOMINVEST D.O.O.  
Ime:  
Datum izpolnjevanja: 10 09 2015  
Dan Mesec Leto

Podpis: 



## PRILOGA H: VPRAŠALNIK »STANOVANJSKA RABA«

REGISTER NEPREMIČNIN - VPRAŠALNIK »STANOVANJSKA RABA«  
PODATKI O DELU STAVBE

Obr. 3E

Šifra k.o.:  Številka stavbe:  Št. dela stavbe: 18 MŠ upravnika: 

## 21 Lega dela stavbe v stavbi:

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

27 Leto obnove oken: 28 Leto obnove inštalacij: 

## 33 Vrsta najema:

- ni v najemu  
 neprofitni najem  
 tržni najem  
 službeni najem  
 namenski najem

## 20 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah?

- Da  
 Ne

## 41 Klima

- Da  
 Ne

## 22 Kuhinja

- Da  
 Ne

## 23 Kopalnica

- Da  
 Ne

## 24 Stranišče

- Da  
 Ne

26 Število sob: 

## 35 Ali je v stanovanju prijavljena dejavnost?

- Da (Označite da ali ne! Če ste označili da, vpišite tudi število sob in površino, namenjeno za opravljanje dejavnosti, v m<sup>2</sup> na eno decimalko)  
 Ne

Število sob za opravljanje dejavnosti: Površina, namenjena za opravljanje dejavnosti: 

## 34 Parkirni prostor in število parkirnih mest:

Možnih je več odgovorov.

Št. parkirnih mest:

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

## 32 Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?

- Da  
 Ne

## 31 Prostori stanovanja:

- delavnica  
 garderoba  
 stopnišče  
 podstrešje  
 nedokončani prostori  
 drugo

## 83 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke :

Priimek / naziv: Ime: Datum izpolnjevanja:  Dan  Mesec  Leto

Podpis:



Podpis: 



## PRILOGA I: K-0: OVITEK ELABORATA

OBRAZEC K-0

## Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

Katastrska občina	2169 - KRANJSKA GORA
Številka stavbe	668


## Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
DOMINVEST d.o.o., Cesta maršala Tita 18, Jesenice	5067634000

## Izjava

Koordinate točk tlorisa stavbe z ident. št. 2169 - 668 je določil Gašper Mahnič, univ. dipl. inž. geod., številka geodetske izkaznice 206568, ki izpolnjuje pogoje za geodetskega strokovnjaka.

## Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Anže Urevc, univ. dipl. inž. grad.	10.9.2015	 <p>ANŽE UREVC univ. dipl. inž. grad. IZS G 31/3</p>

Konec obrazca K-0

## PRILOGA J: K-1: PODATKI O STAVBI

**PODATKI O STAVBI****OBRAZEC K-1**

Številka stavbe:	2169 - 668	Datum:	10.9.2015
------------------	------------	--------	-----------

## Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
KRANJSKA GORA	2169	401/5

## Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Kranjska Gora	Kranjska Gora	Naselje Slavka Černeta	14

## Višine stavbe

Najnižja točka (H1)	793.6
Najvišja točka (H2)	809.3
Karakteristična višina (H3)	796.1

## Podatki o etažah v stavbi

Število etaž	5
Številka pritlične etaže	2

**Konec obrazca K-1**

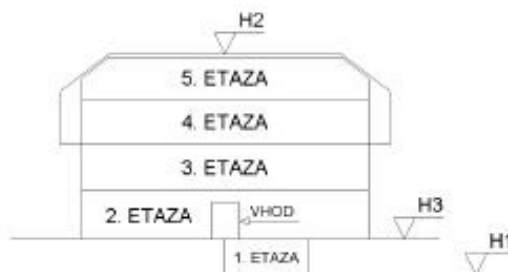
PRILOGA K: K-2: NAČRT STAVBE

**NAČRT STAVBE**

**OBRAZEC K-2**

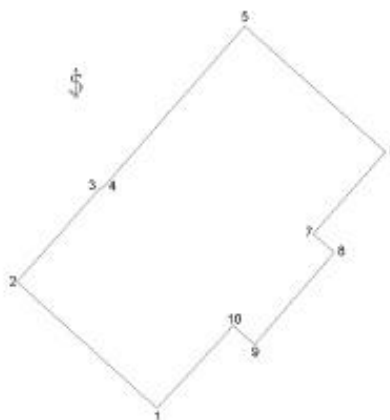
Številka stavbe: 2169 - 668	Datum: 10.9.2015
-----------------------------	------------------

Prerez stavbe



Tloris stavbe

Merilo 1 : 500



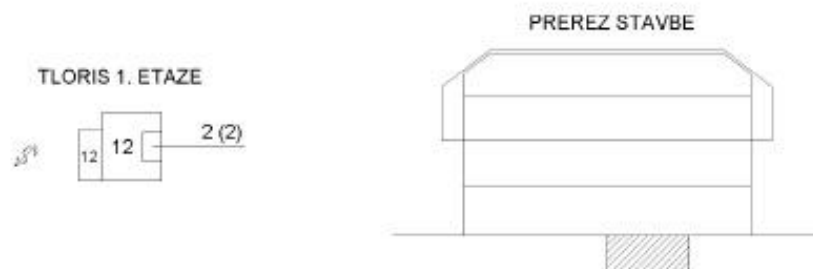
Konec obrazca K-2

PRILOGA L: K-3: NAČRT 1. ETAŽE

**NAČRT ETAŽE**

**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	2169 - 668	Datum: 10.9.2015
Številka etaže:	1	



Merilo 1 : 500

Konec obrazca K-3

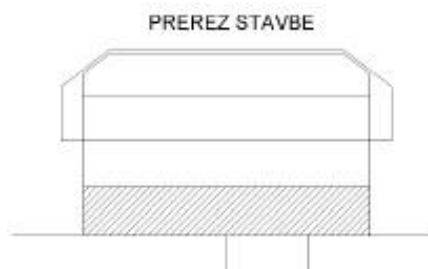
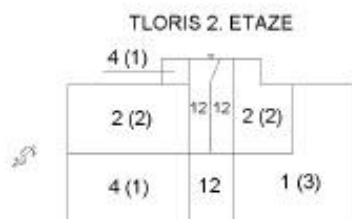


PRILOGA M: K-3: NAČRT 2. ETAŽE

**NAČRT ETAŽE**

**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	2169 - 668	Datum: 10.9.2015
Številka etaže:	2	



Merilo 1 : 500

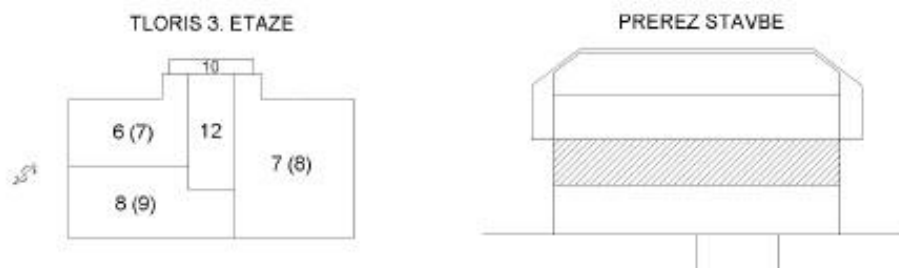
Konec obrazca K-3

PRILOGA N: K-3: NAČRT 3. ETAŽE

**NAČRT ETAŽE**

**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	2169 - 668	Datum: 10.9.2015
Številka etaže:	3	



Merilo 1 : 500

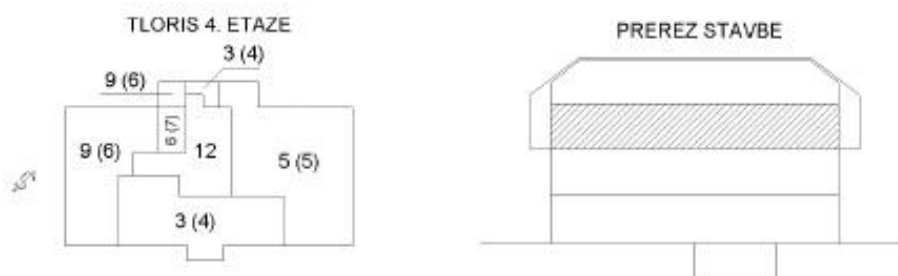
Konec obrazca K-3

PRILOGA O: K-3: NAČRT 4. ETAŽE

**NAČRT ETAŽE**

**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	2169 - 668	Datum: 10.9.2015
Številka etaže:	4	



Merilo 1 : 500

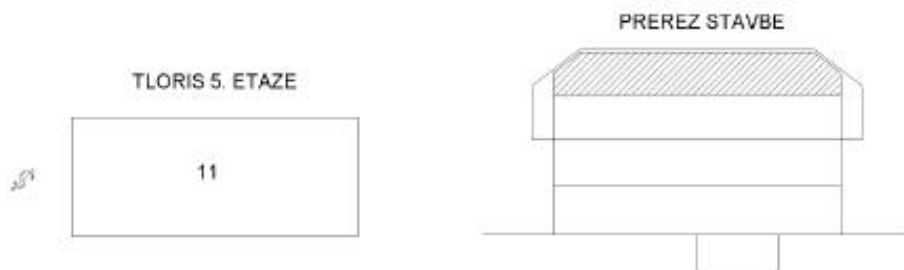
**Konec obrazca K-3**

PRILOGA P: K-3: NAČRT 5. ETAŽE

**NAČRT ETAŽE**

**OBRAZEC K-3**

Številka stavbe:	2169 - 668	Datum: 10.9.2015
Številka etaže:	5	



Merilo 1 : 500

Konec obrazca K-3

## PRILOGA Q: K-4: PODATKI O DELIH STAVBE

## PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC K-4

Številka stavbe: 2169 - 668

Datum: 10.9.2015

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka
1	3	2	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	56.8	56.8	Naselje Slavka Černeta 14
2	2	2	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	56.8	54.6	Naselje Slavka Černeta 14
3	4	4	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	49.7	44.5	Naselje Slavka Černeta 14
4	1	2	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	38.5	36.8	Naselje Slavka Černeta 14
5	5	4	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	66.0	64.0	Naselje Slavka Černeta 14
6	7	3	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	46.4	41.2	Naselje Slavka Černeta 14
7	8	3	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	81.2	81.2	Naselje Slavka Černeta 14
8	9	3	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	47.5	47.5	Naselje Slavka Černeta 14
9	6	4	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi all stanovanjsko poslovní stavbi	50.2	47.9	Naselje Slavka Černeta 14
10	0	3	1274017 balkon, loža	5.8	5.8	Naselje Slavka Černeta 14
11	0	5	1274021 podstrešje	186.6	186.6	Naselje Slavka Černeta 14

## PRILOGA R: K-4: PODATKI O DELIH STAVBE

PODATKI O DELIH STAVBE							OBRAZEC K-4
Številka stavbe:	2169 - 668					Datum:	10.9.2015
12	0	1	1274020 stopnišče, hodnik	100.1	100.1	Naseje Slavka Černeta 14	

Konec obrazca K-4

## PRILOGA S: K-5: PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA			OBRAZEC K-5
Številka stavbe: 2169 - 668		Datum: 10.9.2015	
Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m <sup>2</sup> )	Površina prostorov, ki se šteje v uporabno površino (m <sup>2</sup> )
1	18-soba	12.5	12.5
	18-soba	11.8	11.8
	19-kuhinja	26.1	26.1
	21-kopalnica	5.0	5.0
	23-hodnik	1.4	1.4
Vsota površin		56.8	56.8
2	18-soba	15.9	15.9
	18-soba	15.4	15.4
	19-kuhinja	17.1	17.1
	21-kopalnica	1.8	1.8
	23-hodnik	4.4	4.4
	10-Klet, shramba	2.2	0.0
Vsota površin		56.8	54.6
3	18-soba	10.7	10.7
	18-soba	15.1	15.1
	23-hodnik	1.7	1.7
	19-kuhinja	11.1	11.1
	21-kopalnica	3.8	3.8
	23-hodnik	2.1	2.1
	3-Odprt balkon	2.4	0.0
	10-Klet, shramba	2.8	0.0
Vsota površin		49.7	44.5
4	18-soba	16.4	16.4
	19-kuhinja	18.8	18.8
	21-kopalnica	1.6	1.6
	10-Klet, shramba	1.7	0.0
Vsota površin		38.5	36.8
5	18-soba	12.7	12.7
	19-kuhinja	30.1	29.1
	21-kopalnica	11.3	10.3
	23-hodnik	11.9	11.9
Vsota površin		66.0	64.0
6	18-soba	17.0	17.0
	19-kuhinja	21.7	21.7
	21-kopalnica	2.5	2.5
	10-Klet, shramba	5.2	0.0
Vsota površin		46.4	41.2



## PRILOGA T: K-5: PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA			OBRAZEC K-5
Številka stavbe: 2169 - 668		Datum: 10.9.2015	
7	18-soba	21.0	21.0
	18-soba	13.3	13.3
	20-kabinet	5.6	5.6
	19-kuhinja	17.1	17.1
	19-kuhinja	12.8	12.8
	21-kopalnica	4.3	4.3
	21-kopalnica	3.9	3.9
	23-hodnik	3.2	3.2
Vsota površin		81.2	81.2
8	18-soba	18.9	18.9
	19-kuhinja	19.8	19.8
	21-kopalnica	8.8	8.8
Vsota površin		47.5	47.5
9	18-soba	15.7	15.7
	18-soba	11.7	11.7
	19-kuhinja	10.3	10.3
	21-kopalnica	5.9	5.9
	23-hodnik	4.3	4.3
	10-Klet, shramba	2.3	0.0
Vsota površin		50.2	47.9
10	24-prostor za dejavnost	5.8	5.8
Vsota površin		5.8	5.8
11	24-prostor za dejavnost	186.6	186.6
Vsota površin		186.6	186.6
12	24-prostor za dejavnost	100.1	100.1
Vsota površin		100.1	100.1

Konec obrazca K-5