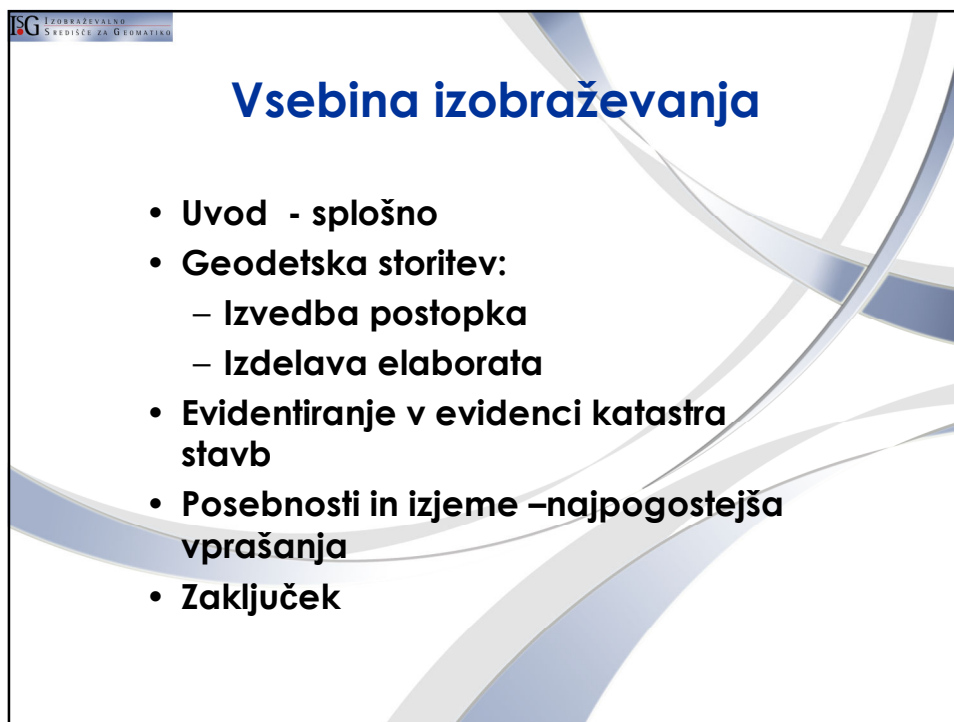




Viri

- **Zdenka Lenko, Urad za nepremičnine**
- **Roman Novšak, OGU Sevnica**
- **Emma Pogorelčnik, Urad za nepremičnine**

Ostali viri:

- Predpisi
- Geodetske uprave Republike Slovenije, Različna gradiva, Ljubljana, 2000-2010
- Protokol o izmenjavi podatkov med ZKnj, kS in ZK(2008-2010)
- Izobraževalno središče za geomatiko (ISG-GIS). Kataster stavb, Gradiva za izobraževanje, Ljubljana, 2003-2010
- Lenka Špela Osvald, OGU Ljubljana




http://je-prostor.gov.si/

REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA KOLIKOLJE IN PROSTOR

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL

Bližnjice do aplikacij

- Javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin
- Osební vpogled v podatke o lastnih nepremičninah
- Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike
- Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike (znotraj HKOM)
- Pregledovalnik kart
- Pokliči preden koplieš

Aktualno

- 30.03.10 Objavljeno je poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009
- 01.03.10 Prenovljen javni vpogled v ETN Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin je prenovljen. Ponovno so dostopni ažurni neprečišeni podatki o evidentiranih pogodbenih cenah nepremičnin, ki...
- 12.02.10 Objavljeno je poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu za 4. četrtletje 2009
- 16.11.09 Objavljeno je poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu za 3. četrtletje 2009
- 12.10.09 Začetek poskusnega delovanja storitve »Pokliči preden koplieš« Na Geodetski upravi je pričela poskusno delovati storitev »Pokliči preden koplieš«, kjer lahko vsi uporabniki v prostoru pridobijo informacije o zasedenosti prostora z gospodarsko javno infrastrukturo. Storitve je dostopna tukaj.
- 02.10.09 Objavljeno je polletno poročilo o slovenskem trgu

Iščete prostorske podatke?

Naročanje podatkov

Uporabne povezave

Odgovornost na področju katastra stavb?

- Izvajalec geodetske storitve
- Stranka- naročnik geodetske storitve in evidentiranja
- Geodetska uprava

Uporabljeni predpisi-1

- **Zakon o evidentiranju nepremičnin** – ZEN (Ur. l. RS št. 47/2006, 65/2007- odločba US)
- **Pravilnik o vpisih v kataster stavb** (Ur.l. RS št. 22/2007- uveljavitev 27. 03. 2007, **32/2009**)
- **Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb** (Ur.l. RS št. 121/2006)
- **Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov** (Ur. l. RS št. 63/2006)
-
- **Zakon o geodetski dejavnosti /ZGeoD/** (Ur.l. RS, št. 8/2000,45/2008)- **v fazi spreminjanja**

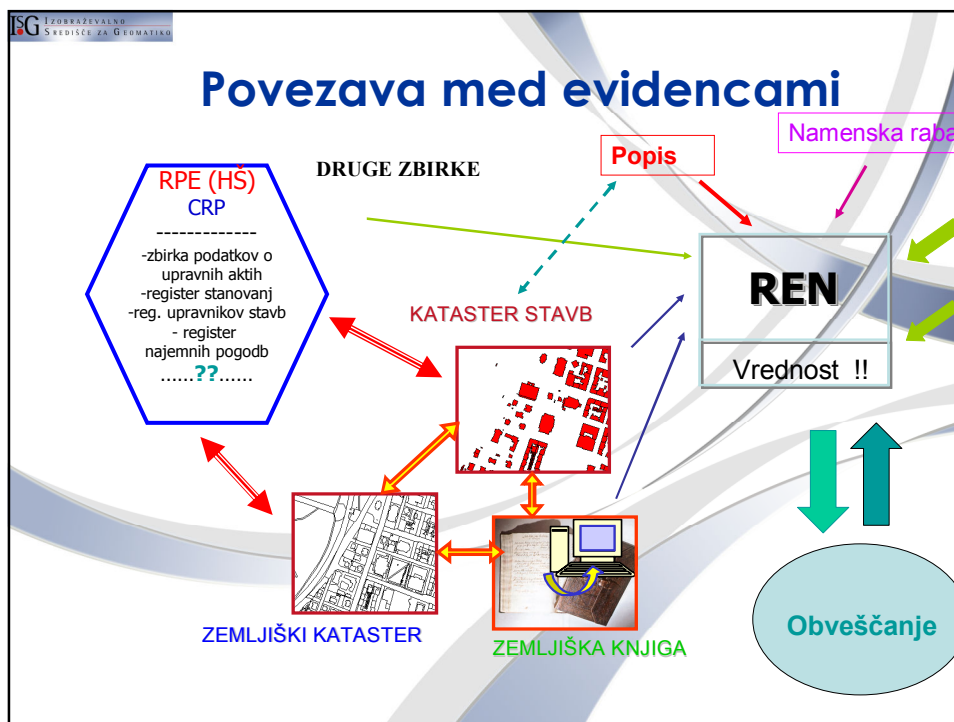
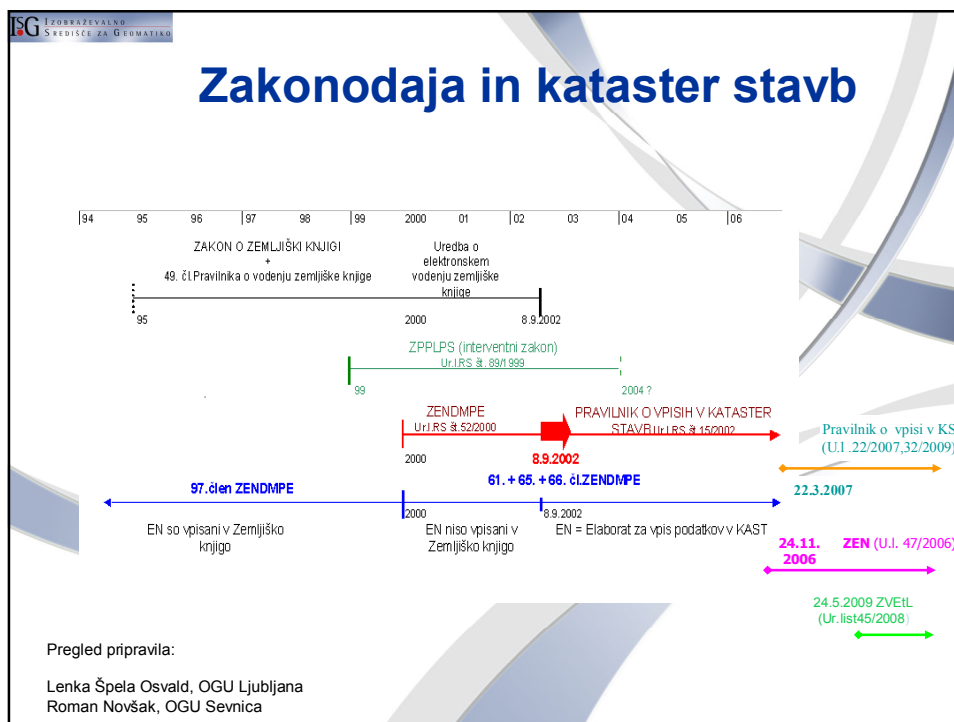
Uporabljeni predpisi-2

- Zakon o določanju območij naselij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb - ZDOIONUS (Ur. l. RS, št. 25/2008) in podzakonski predpisi
 - Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. l. RS, št. 45/2008 – **pričetek uporabe 24. maj 2008**)
 - Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Ur. l. RS, št. 22/2007, 33/2009)
 - Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Ur. l. RS, št. 8/2007 in 26/2007)
 - Sklep o vzpostavitvi katastra stavb in registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 62/2008)
-
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo-ZPPLPS (Ur.l.RS, št.89/1999, 43/2001 Odl.US, 97/2001, 32/2002-Odl.US, 15/2003, 47/2003-UPB1) - **ne velja več**

Zakon o infrastrukturi za prostorske informacije –ZIPI *

- Določa pravila za vzpostavitev in zagotavljanje infrastrukture za prostorske informacije v Republiki Sloveniji. Infrastrukturo za prostorske informacije sestavljajo:
 - metapodatki,
 - zbirke prostorskih podatkov in storitve v zvezi s prostorskimi podatki,
 - omrežne storitve in tehnologije,
 - dogovori o souporabi zbirk prostorskih podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki,
 - dostopu do njih in njihovi uporabi ter
 - mehanizmi in postopki za usklajevanje in spremljanje ravnanja po ZIPI.
- S tem zakonom se v pravni red RSe prenaša Direktiva 2007/2/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. marca 2007 o vzpostavitvi infrastrukture za prostorske informacije v EU – INSPIRE (UL L št. 108, z dne 25.04.2007, str. 1), ki določa splošna pravila za Vzpostavitev infrastrukture za prostorske informacije v EU
 - za namene okoljskih politik EU
 - ter drugih politik ali dejavnosti, ki lahko vplivajo na prostor.

* Uradni list RS, št. 8/2010 - veljati pa je začel dne 20.02.2010



Postopki in elaborati katastra stavb

Postopki za izdelavo elaboratov in izdelava elaboratov:

1. Za vpis stavbe in delov stavb v KS
2. Za spremembo vpisov v KS
3. Za evidentiranje stavbe
4. Za evidentiranje sodnih odločb na področju KS

Postopki za izdelavo elaboratov

- Priprava in uporaba podatkov: naročanje podatkov na GU, vpogled v PREG, JAVNI VPOGLED
- Preverba na zemljiški knjigi
- Izmere na terenu
- Izdelava analognega in digitalnega elaborata
- Obravnava na terenu ali seznanitev

V postopku izdelave elaborata za VPIS STAVBE še:

- Označitev stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi (skladno z Uredbo o označitvi...)

Postopki za izdelavo elaboratov
Priprava in uporaba podatkov

!!! Obstoječa stavba ???
!!! Nova stavba ???
!!! Obstoječa stavba katastrska/registrska ???
!!! Nova parcela ???
!!! Hišna številka ???

Predhodna določitev številke stavbe ?
evidentiranje ZPS ?



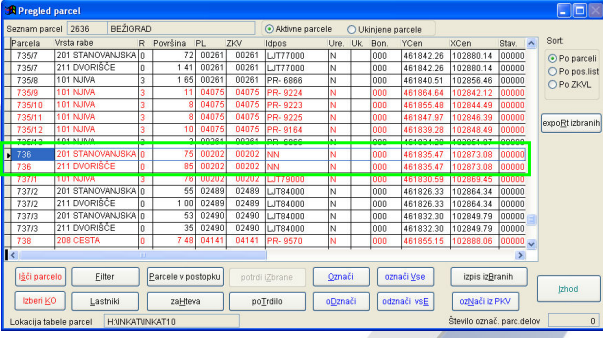
13

Priprava in uporaba podatkov
• **podatki Zemljiškega katastra**

Zakaj jih potrebujemo? *povezava stavba parcela*

• **izrez iz DKN**

• **atributni podatki**

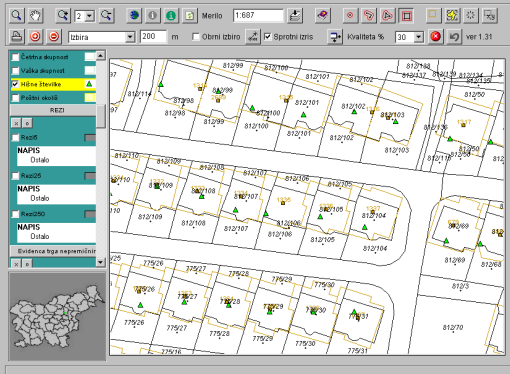


Parcela	Vrsta rabe	R	Površina	PL	ZKVL	idpss	Ure	Uk	Bon	VCen	Stav
7357	201 STANOVANJSKA	0	72	00281	00281	L7777000	N	000	461842.28	102880.14	00000
7358	211 DVORIŠČE	0	141	00281	00281	L7777000	N	000	461842.28	102880.14	00000
7359	101 NUVA	3	165	00281	00281	PR-6886	N	000	461840.51	102858.46	00000
7359	101 NUVA	3	11	04075	04075	PR-9224	N	000	461854.64	102842.12	00000
7359/0	101 NUVA	3	8	04075	04075	PR-9223	N	000	461855.48	102844.49	00000
7359/1	101 NUVA	3	8	04075	04075	PR-9225	N	000	461847.97	102848.39	00000
7359/2	101 NUVA	3	10	04075	04075	PR-9164	N	000	461839.28	102848.49	00000
7360/0	201 STANOVANJSKA	0	75	00202	00202	NN	N	000	461835.47	102873.08	00000
736	211 DVORIŠČE	0	85	00202	00202	NN	N	000	461835.47	102873.08	00000
7371	101 NUVA	3	76	00202	00202	L7777000	N	000	461830.59	102889.45	00000
7372	201 STANOVANJSKA	0	55	02489	02489	L784000	N	000	461826.33	102864.34	00000
7373	201 STANOVANJSKA	0	53	02490	02490	L784000	N	000	461832.30	102848.79	00000
738	208 CESTA	0	748	04141	04141	PR-9570	N	000	461855.15	102868.06	00000

14

Priprava in uporaba podatkov

- podatki registra prostorskih enot
podatek o uradno določeni hišni številki



HS_MID	23639572
OB_ID	11
OB_IME	CELJE
NA_ID	3
NA_IME	CELJE
UL_ID	218
UL_IME	ULICA ALME KARLINOVE
HS	32
HD	
Y_H	519948
X_H	123000
PO_MID	23773370
NA_MID	10085942
UL_MID	16177890

NA_MID – mid naselja, če ni HŠ

15

Priprava in uporaba podatkov

- Podatki katastra stavb

Obstoječa stavba, nastala v predhodnih postopkih KS :
LREST, POPIS, REGISTRSKA PRIJAVA, K VPIS

- številka stavbe in delov stavbe
- veljavni podatki o stavbi in njenih delih
- arhivski podatki o stavbi in njenih delih

v obliki kopij iz elaboratov in/ali izmenjevalnih datotek
(XML oblika)

16

Priprava in uporaba podatkov

- Podatki katastra stavb

Nova stavba = neobstoječa v katastru stavb

Obvezna predhodna določitev številke stavbe na geodetski upravi

Potrebni podatki za minimalni vpis stavbe:
 katastrska občina (2636 Bežigrad)
 parcelna številka (2636-111/1) – **LE ENA PARCELA !**
 koordinate centroida stavbe (Y,X) – GK; ETRS

17

Priprava in uporaba podatkov

- Podatki katastra stavb

Nova stavba = neobstoječa v katastru stavb
Obstoječa stavba , dodatni deli

Obvezna predhodna določitev številke delov stavbe na geodetski upravi !

potrebni podatek – število delov stavbe

Uporabljeni deli stavbe – xml datoteka – status spremembe = S
 (spremenjen)

Neuporabljeni deli stavbe – xml datoteka – status spremembe = B
 (brisan)

18

Priprava in uporaba podatkov

- Podatki katastra stavb

Pravilno razumevanje podatkov = pravilna izdelava elaborata

Stanje v bazah – različna kvaliteta podatkov

- K podatki – cela stavba (prevzem od Zknj, vpis po ZENDMPE, ZEN)
 - K podatki – samo določeni deli stavbe (ZPPLPS)
 - R podatki (registrska prijava po ZENDMPE)
 - Podatki začasnega zajema
 - Podatki popisa

Podatki REN dostopni le z javnim vpogledovalnikom.
Z uporabo CBSTAVBE (GURS) ali PREG (registrirani uporabniki) NISO dostopni podatki popisa.

19

Postopki za izdelavo elaboratov

Preverba na zemljiški knjigi

- Ali so stavba, deli stavbe vpisani
- Zemljiškoknjižni lastniki delov stavbe
- Zemljiškoknjižni lastnik parcele, na kateri stoji stavba
- Imetnik stavbne pravice
- Pridobitelji
- pravno stanje izvedenih pravic na parceli, delih stavbe (C list)

↓ Pomembno ! ↓

Udeleženci obravnave, Vlagatelji zahteve
seznanitve

Postopki za izdelavo elaboratov
Preverba na zemljiški knjigi

Protokol o izmenjavi podatkov med ZKnj, KS in ZK
Poznavanje protokola = pravilno svetovanje stranki
Dopolnjen protokol o izmenjavi – dne 14.7.2009, uveljavitev
(uporaba) s 1.8.2009
Objava na spletnem naslovu obeh institucij.

Vsebina - definiranje postopkov GU in ZKnj pri:

- delitvah in združitvah parcel, stavb in delov stavb
- pri poočitbah podatkov o nepremičninah
- pri preštevilčenju ID oznak
- porušitvi ali odstranitvi stavbe ali dela stavbe, ki je v etažni lastnini

Preverba na zemljiški knjigi

Upoštevanje stanja LASTNINSKIH in DRUGIH PRAVIC
= pogoj za pravilno svetovanje stranki

Deli stavbe z vzpostavljeno etažno lastnino– pogoji za združitev:

1. Enako pravno stanje glede lastninske pravice
2. Enako pravno stanje glede izvedenih pravic, razen stvarnih služnosti in zaznamb

↓ Če pogoj ni izpolnjen

ZAVRNITEV VPISA na zemljiški knjigi
VRNITEV V STARO STANJE na geodetski upravi + odločba je NIČNA

Preverba na zemljiški knjigi

Primer 1: Združitev delov stavbe ni mogoča
Del stavbe 1074-2818-18

List C₁ - Druge pravice

Podatki o imetnikih pravic:

zap.št.	imetnik	s. roj./ld.	naslov	povezave
1/1	Občina Celje	V	3000 Celje - dostava	

Spremembe pri imetnikih pravic:

ime imetnika pravice: Občina Celje
pare.št.: 18.E

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	2917/2004	19.05.2004	vkupnja	Na podlagi obvestila GLRS, OGU Celje z dne 22.4.2004, številke 90332-00011/004 s plačilom pogodbenih cen.

Prepoved odtujitve

Preverba na zemljiški knjigi

Primer 1: Združitev delov stavbe ni mogoča
Del stavbe 1074-2818-17

List C₃ - Hipoteke

zap.št. 1: hipoteka
pare.št.: 17.E sovrložek: /

št.	terjatve	znesek	valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum znač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.			EUR		ni podana % od	zadnji dan roka 30.10.2016	
2.			EUR		ni podana % od	zadnji dan roka 30.10.2016	

Podatki o upniku in zastavitelju:

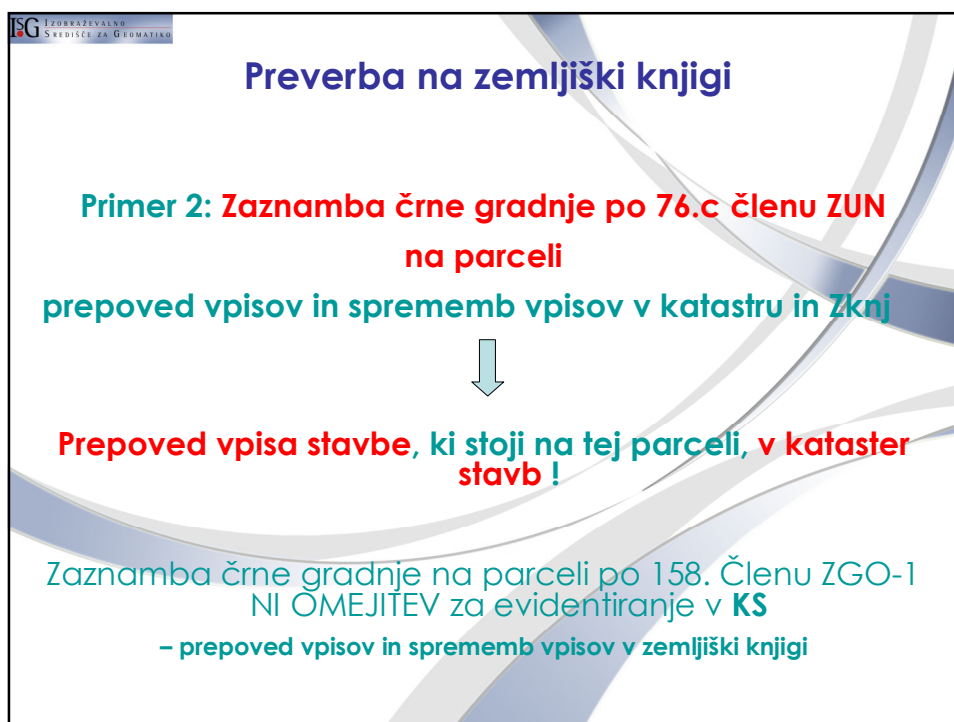
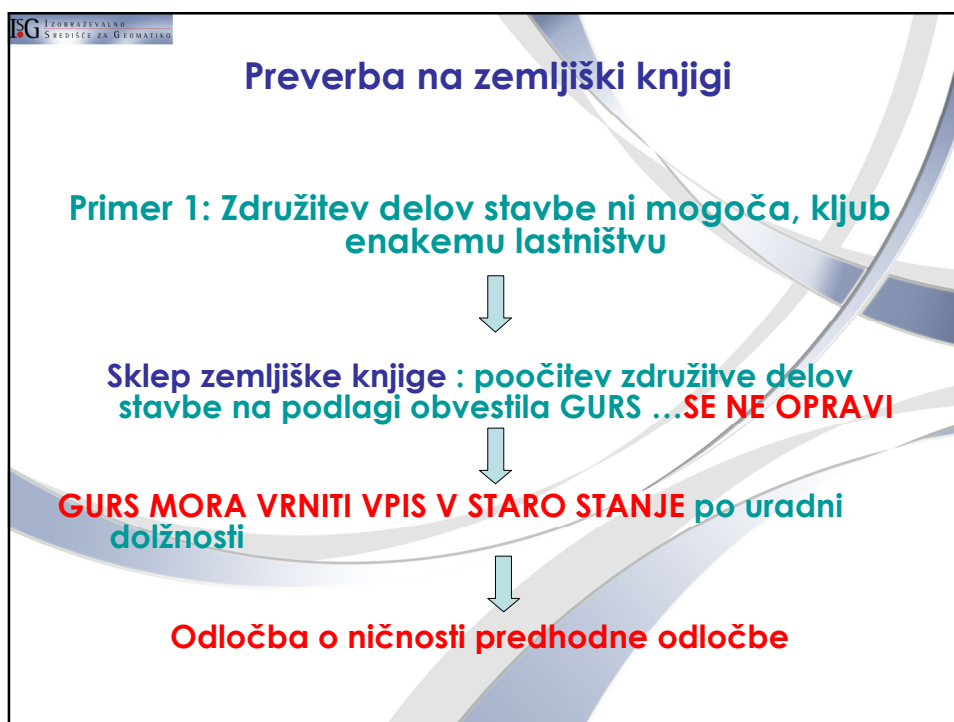
Zastavitelj: _____ pridob. št.: 2/1
Upnik št. 1: _____

Dogodki:

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	6564/2009	02.11.2009	vkupnja	

Vloženo sočasno z zemljiškoknjžnim predlogom pod dn.št. 6563/2009.
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. 371-6371627/201927, Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. 371-6371627/282121 in Sporazuma o zavaranju denarne terjatve, sestavljenega pri notarju Gregorju Kovaču iz Celja dne 30.10.2009, opr.št. 833/2009-SV se vkupnja imi podatki:

hipoteka



**Postopki za izdelavo elaboratov
Izmere na terenu**



ZK
Porušeni objekt

? KS
?
?

27

**Postopki za izdelavo elaboratov
Izmere na terenu**

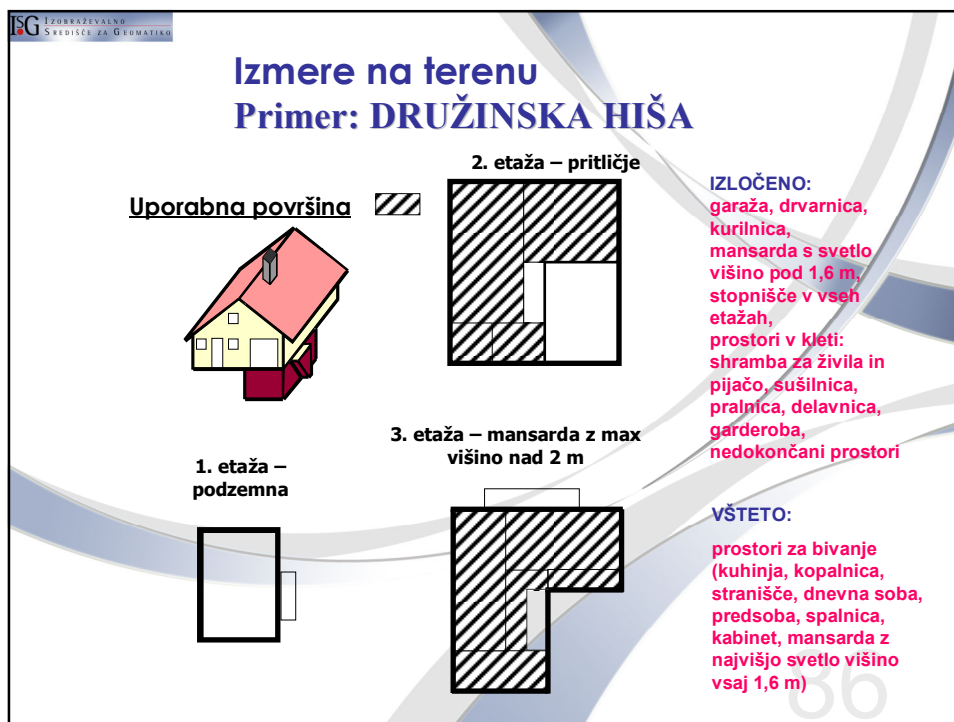
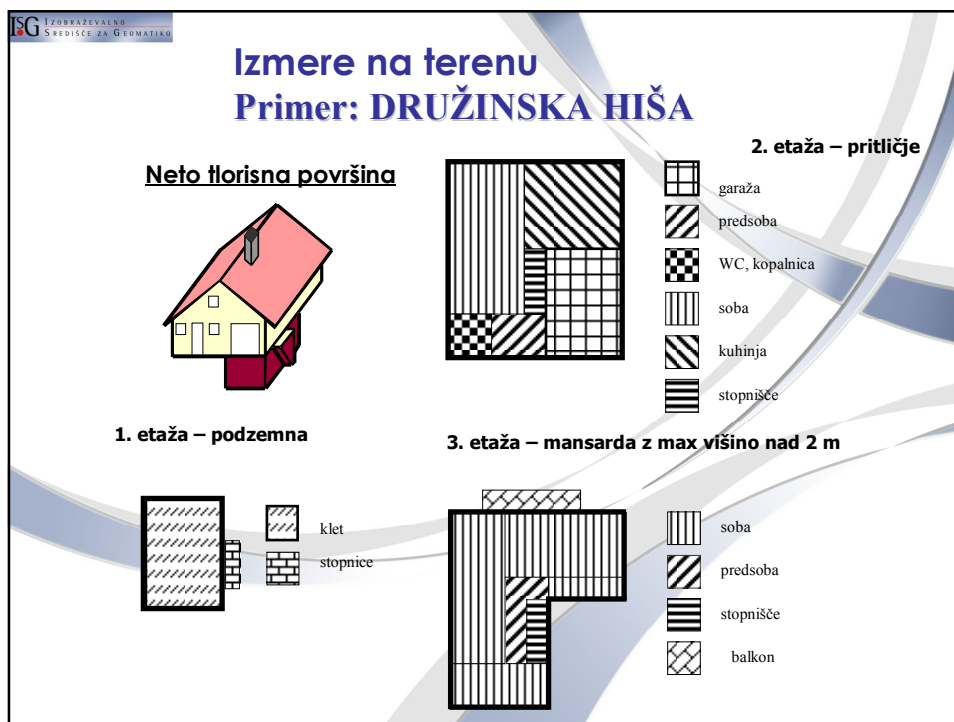
- **Neto tlorisna površina** – površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor → neto tlorisna površina dela stavbe → skupna površina stavbe
- **Uporabna površina** – površina, ki ustreza namenu in uporabi dela stavbe – seštevek neto tlorisne površine samo določenih prostorov
- **Površina prostorov po namenu** – evidentiranje površine določenih prostorov, ki pripadajo delu stavbe - šifra 1- 11 (odprta terasa,...sušilnica,pralnica)

**PODROBNEJŠA
OPREDELITEV –
PRAVILNIK,
RAZVRSTITEV VRSTE
PROSTOROV GLEDE
NAMEN UPORABE –
OBJAVA NA SPLETNIH
STRANEH**

→

**RAZVRSTITEV
PROSTOROV GLEDE
NA 6 MODELOV:
VSEBINA UPORABNE
POVRŠINE.
PROSTORI, KI
PRIPADAJO DELOM
STAVBE IN NJIHOVE
POVRŠINE.**

28



Postopki za izdelavo elaboratov
Izmere na terenu

NOVO ! (P32/09;3.čl) – OCENJENA POVRŠINA
Neto floorisna površina se lahko izračuna iz:

- merskih podatkov **zemljišča pod stavbo in floorisa stavbe**
- ob upoštevanju **debelin zunanjih zidov stavbe in**
- **števila etaž,**

če naročnik elaborata s tem soglaša. V tem primeru se **podatki o uporabni površini dela stavbe** in razvrstitvi ter površini prostorov glede na namen uporabe vpišejo v elaborat na podlagi podatkov, ki jih da investitor gradnje ali lastnik stavbe oziroma lastniki delov stavbe.

31

Postopki za izdelavo elaboratov
Označitev stanovanj in poslovnih prostorov

Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Ur.l.RS, št. 63/2006 z dne 16.6.2006)

maksimalna velikost
črk 0,5cm

Stavba **XXX**
 Stanovanje **YYA**

minimalna velikost
števil in črk 1cm

• Primer:

Stavba **58**
 Stanovanje **20**

Možnost brezplačne pridobitve nalepk za označitev na Geodetski upravi ZEN – stanovanja in poslovni prostori se fizično označijo PRED VPISOM STAVBE ali dela stavbe v KS

Postopki za izdelavo elaboratov
Izdelava elaborata

Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

- Vpis stavbe zgrajene po uveljavitvi ZGO-1 (Z81)
- Vpis stavbe zgrajene pred uveljavitvijo ZGO-1 (Z146)
- Prevzem vpisa stavb (Z135)
- Vpis stavbe, ki ima dele stavbe vpisane po ZPPLPS (Z145)

Elaborat za evidentiranje stavbe (Z64)

Elaborat spremembe podatkov katastra stavb (Z87)

Elaborat za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave (Z8)

33

Postopki za izdelavo elaboratov
Obravnava , seznani tev

STAVBA ZGRAJENA

po UVELJAVITVI ZGO

↓

Obravnava

- Pokazati potek razdelitve delov stavbe s primerjavo poteka v **ELABORATU ZA VPIS STAVBE** in stanja v naravi

↓

ZAPISNIK OBRAVNAVE

pred UVELJAVITVIJO ZGO

↓

Seznani tev

- **ELABORAT ZA VPIS STAVBE** se objavi na oglasni deski, ali razgrne v prostorih upravnika stavbe

↓

IZJAVA O SEZNANITVI

34

Postopki za izdelavo elaboratov
Obravnava

Ne glede na leto izgradnje pri spremembi podatkov KS

- Pokazati vsebino sprememb s primerjavo poteka v **ELABORATU SPREMEMB PODATKOV KS** in stanja v naravi

↓

ZAPISNIK OBRAVNAVE

35

Postopki za izdelavo elaboratov
Obravnava

Smiselna uporaba določb 30. do 32. člena ZEN

Sodelovanje vseh z zakonom predpisanih udeležencev:

- investitor, lastnik stavbe ali dela stavbe (preverba na ZKnj)

Vabljenje:

- vabilo sprejeto vsaj 8 dni pred obravnavo
- dokazilo za pravilno vabljenje: vročilnica ali poštna knjiga
- pravilno vabljen lastnik, neudeležba: obravnava brez njega

Vodenje obravnave :

- Pokazati potek razdelitve delov stavbe s primerjavo elaborat – stanje v naravi (VPIS-STAVBE)
- Pokazati vsebino sprememb s primerjavo elaborat – stanje v naravi (SPREMEMBE PODATKOV)
- Zapisnik

Postopki za izdelavo elaboratov
Zapisnik obravnave

- **predpisana vsebina s Pravilnikom**
 - ime in priimek osebe, ki vodi obravnavo in osebe, ki piše zapisnik,
 - kraj in čas obravnave,
 - seznam vabljenih in prisotnih udeležencev obravnave,
 - navedba pripomb strank,
 - datum in podpis strank,
 - navedba dejstev in razlogov za odklonitev podpisa zapisnika,
 - podpis osebe, ki je pisala zapisnik in
 - podpis osebe, ki je vodila obravnavo.
- **soglasje stranke o določitvi površine po poenostavljeni metodi (izjema!)**
- **Zapisnik ne more podpisati upravnik ! (ZEN določa, kdo je udeleženec obravnave: 1.odst.82.člena, 3. odst. 87. člena)**

Postopki za izdelavo elaboratov
Seznanitev

- **KOGA: vlagatelja zahteve, lastnika zemljišča, lastnika stavbe, ali lastnike delov stavbe, ali imetnika stavbne pravice**
- **KDAJ: pred vložitvijo zahteve za vpis stavbe v KS**
- **KAKO : objavi na oglasni deski v stavbi, razgrne v prostorih upravnika**
- **KOLIKO ČASA : najmanj 15 dni**

↓

- **IZJAVA podjetja v elaboratu, da je poskrbel za seznanitev**

ISG IZOBRAŽEVALNO
SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Od 4.1.2010:
4 - parcela JE zemljišče pod stavbo
5 - parcela NI zemljišče pod stavbo

Izmenjevalni format

NOVO { Od 3.5.2010:
1 - izmerjena površina
2 - ocenjena površina

*Opozorilo za obdelavo podatkov :
Pazljivo izbirati status spremembe !*

39

ISG IZOBRAŽEVALNO
SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Postopki za izdelavo elaboratov Izdelava elaborata

Elaborat izdelata **geodetsko podjetje** – potrdi ga
odgovorni geodet

Elaborat izdelata **projektantsko podjetje** – potrdi ga
odgovorni projektant

40