IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

OBVEZNO STROKOVNO IZOBRAŽEVANJE GEODETOV 2010

KATASTER STAVB

Kranjska gora, april 2010

Maribor, junij 2010

Ljubljana, november 2010 (dopolnjena verzija)

Zdenka Lenko

Roman Novšak

Ema Pogorelčnik

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Vsebina izobraževanja

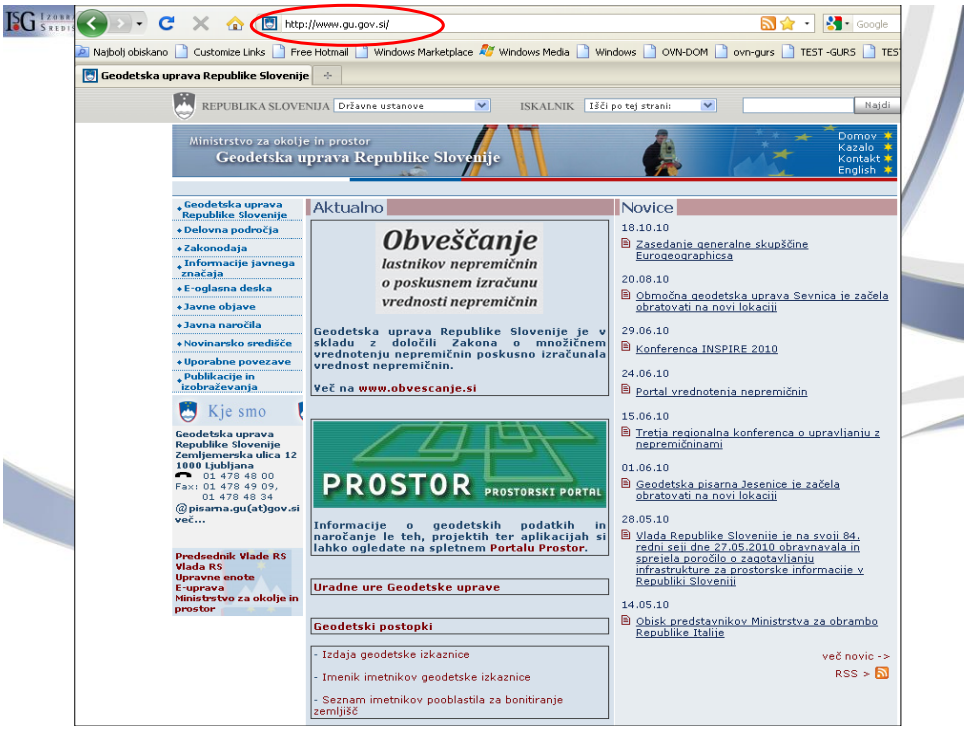
- Uvod - splošno
- Geodetska storitev:
  - Izvedba postopka
  - Izdelava elaborata
- Evidentiranje v evidenci katastra stavb
- Kataster stavb in povezava z drugimi sistemi ter obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin
- Posebnosti in izjeme –najpogostejša vprašanja
- Zaključek

Viri

- Zdenka Lenko, Urad za nepremičnine
- Roman Novšak, OGU Sevnica
- Ema 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



IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Odgovornost na področju katastra stavb?

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

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)
- Zakon o geodetski dejavnosti – ZGEOD-1 (Ur.list RS št. 77/2010)- pričetek veljavnosti 19.10.2010

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

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

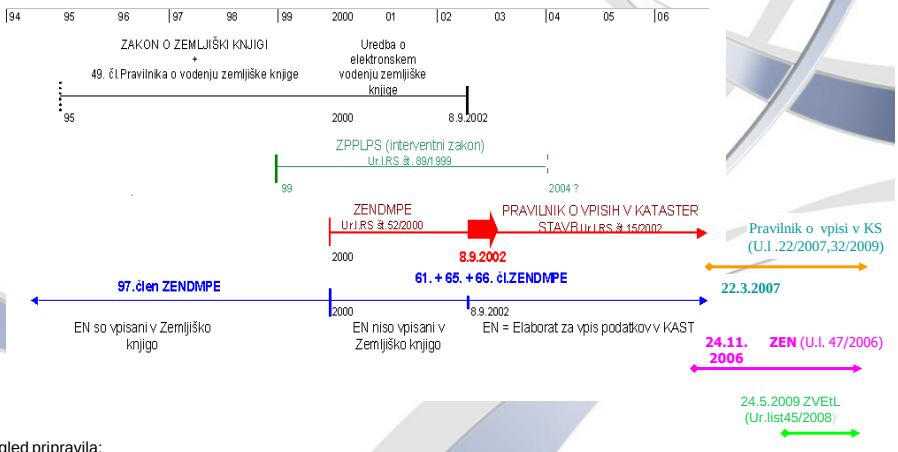
Zakon o infrastrukturi za prostorske informacije –ZIPI *

- **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 - datum uveljavitve 20.02.2010

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Zakonodaja in kataster stavb



Pregled pripravila:

Lenka Špela Osvald, OGU Ljubljana
Roman Novšak, OGU Sevnica

Postopki in elaborati katastra stavb

Postopki za izdelavo elaboratov in izdelava elaboratov:

1. Za vpis stavbe in delov stavb v KS
2. Za spremembo podatkov 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

!?? Nova stavba ??!

!?? Obstoječa stavba ??!

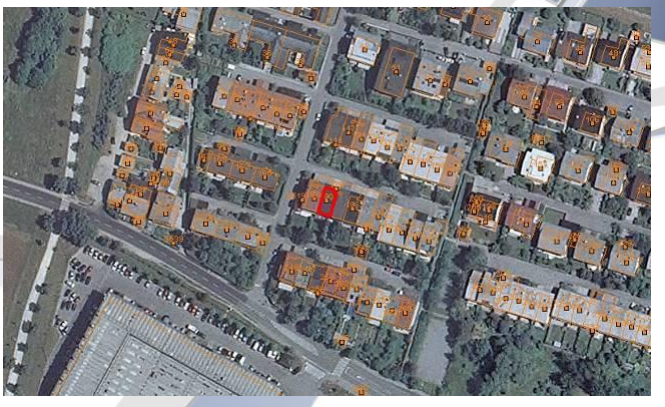
Predhodna [dolačitev] številke stavbe ?

!?? Nova parcela ??!

[evidentiranje ZPS ?]

!?? Obstoječa stavba katastrska/registrska??!

!?? Hišna številka ??!



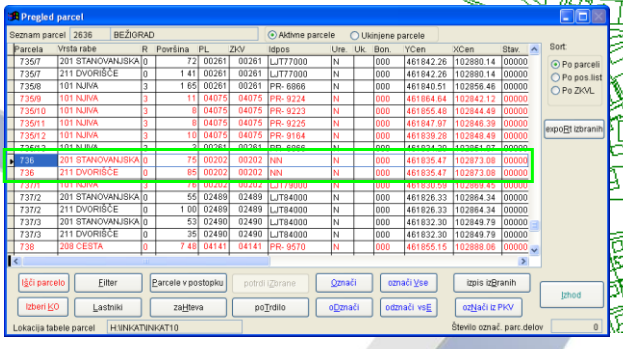
Priprava in uporaba podatkov

•podatki Zemljiškega katastra

Zakaj jih potrebujemo? *povezava stavba parcela*

•izrez iz DKN

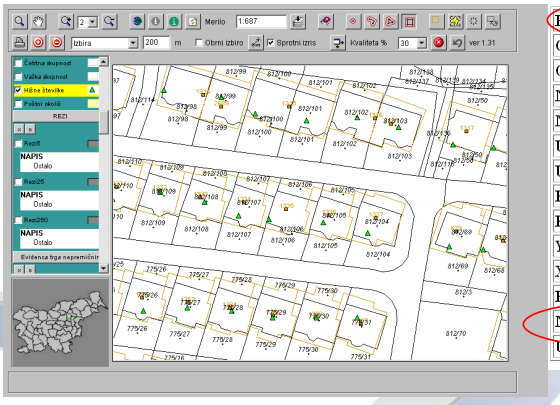
• atributni podatki



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	23773970
NA_MID	10085942
UL_MID	16177890

NA_MID – mid naselja, če ni HŠ

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

izmenjevalna datoteka (XML oblika)
kopije iz elaboratov , digitalni arhiv

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 številk 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, seznanitve | **Vlagatelji zahteve**

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 C_1 - Druge pravice

Podatki o imetnikih pravic:

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

Spremembe pri imetnikih pravic:

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

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	2917/2004	19.05.2004	vknjižba	Na podlagi obvestila GURS, OGU Celje z dne 22.4.2004, štev. 90332-00011/2004 s [illegible] plačilom pogodbene cene.

Prepoved odtujitve

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Preverba na zemljiški knjigi

Primer 1: Združitev delov stavbe ni mogoča

Del stavbe 1074-2818-17

List C_3 - Hipoteke

zap.št. 1: hipoteka
parc.št.: 17.E sovložek: /

št. terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	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	vknjižba	Vloženo sočasno z zemljiškoknjižnim predlogom pod dn.št. 6563/2009 Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. 371-63716277281027, Pogodbe o stanovanjskem kreditu št. 371-63716277282121 in Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, sestavljenega pri notarju Gregorju Kovaču iz Celja dne 30.10.2009, opr.št. 833/2009-SV se vknjiži [illegible] naslednji podatki:

hipoteka

Preverba na zemljiški knjigi

Primer 1: Združitev delov stavbe ni mogoča, kljub enakemu lastništvu

⇩

Sklep zemljiške knjige : poočitev združitve delov stavbe na podlagi obvestila GURS …SE NE OPRAVI

⇩

GURS MORA VRNITI VPIS V STARO STANJE po uradni dolžnosti

⇩

Odločba o ničnosti predhodne odločbe

Preverba na zemljiški knjigi

Primer 2: Zaznamba črne gradnje po 76.c členu ZUN na parceli

prepoved vpisov in sprememb vpisov v katastru in Zknj

⇩

Prepoved vpisa stavbe, ki stoji na tej parceli, v kataster stavb !

Zaznamba črne gradnje na parceli po 158. Členu ZGO-1 NI OMEJITEV za evidentiranje v **KS**

– prepoved vpisov in sprememb vpisov v zemljiški knjigi

Postopki za izdelavo elaboratov
Izmere na terenu

ZK

Porušeni objekt

? KS

?

?

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

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.

Postopki za izdelavo elaboratov
Izmere na terenu

(P32/09;3.čl) – OCENJENA POVRŠINA
Neto tlorisna površina se lahko izračuna iz:
-**merskih** podatkov **zemljišča pod stavbo in tlorisa 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.

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)

Postopki za izdelavo elaboratov

Obravnava , seznanitev

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

⇩

Seznanitev

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

⇩

IZJAVA O SEZNANITVI

31

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

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

32

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

ISG Izobraževalno Središče za Geomatiko

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

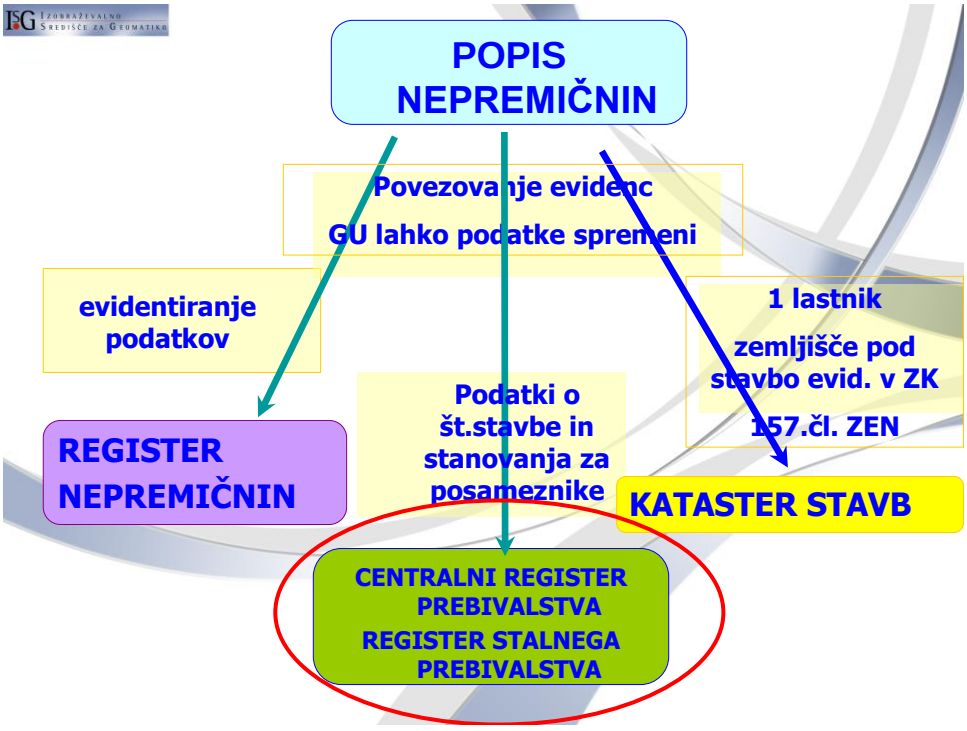
Od 3.5.2010:
1 – izmerjena površina
2 – ocenjena površina

Opozorilo za obdelavo podatkov :

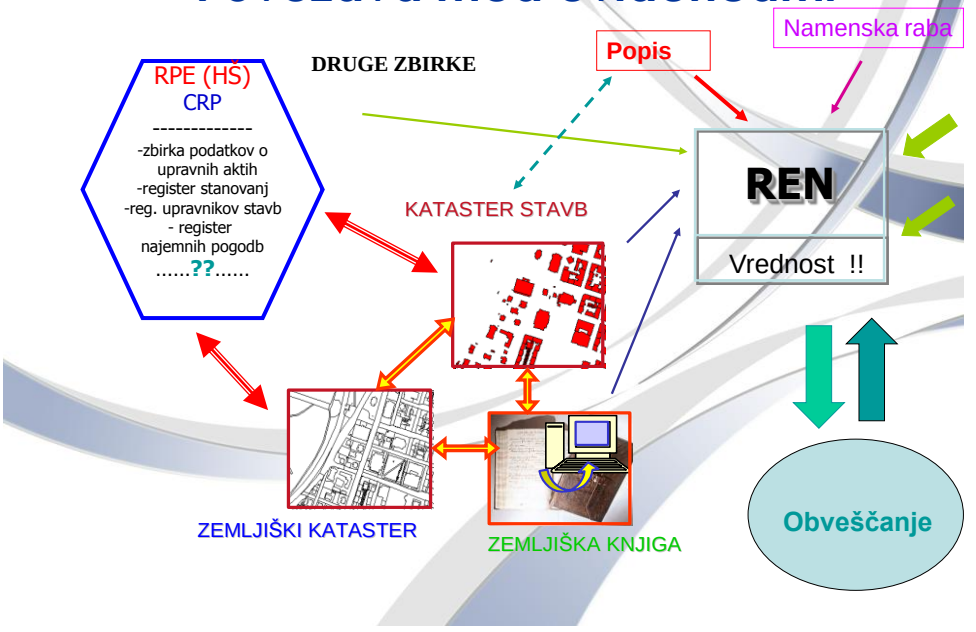
Pazljivo izbirati status spremembe !

Kataster stavb v povezavi z drugimi sistemi

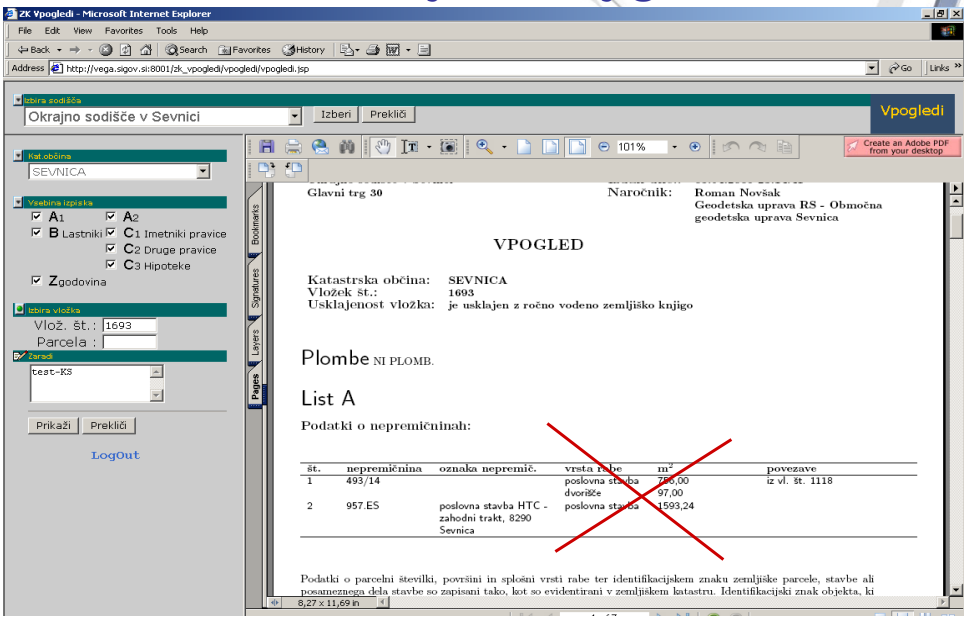
- Kataster stavb in REN
- Kataster stavb in zemljiški kataster (ZPS)
- Kataster stavb in register prostorskih enot (hišna številka)
- Kataster stavb in e-zemljiška knjiga
- Kataster stavb in prijava prebivališča
- Popis prebivalstva 2011
- Kataster stavb in obveščanje



Povezava med evidencami



E-zemljiška knjiga



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)

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

minimalna velikost številk in črk 1cm

maksimalna velikost črk 0,5cm

- 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

Prijava prebivališča

- **Minimalni pogoj**
  - **stavba in del stavbe – evidentiran v REN**
  - **Stavbi določena HŠ**
- **Stavba nima HŠ**
  - **Minimalni pogoj za določitev nove HŠ je evidentiranost stavbe v REN**
  - **nato vpis v KS**
- **!! ukinitev stavbe, kjer so prijavljene osebe- komunikacija z UE**

Januar 2011

Registrski popis prebivalstva:

- ……
- ……
- Podatki REN
- Prijava na št. stanovanja

REN-nepremičnina -obveščanje

Nepremičnina = parcela
– parcele brez stavb
– parcele s stavbno pravico
– parcele, na katerih stoji stavba z drugačnim lastništvom,
– parcele, na katerih stoji stavba, ki je povezana z dvema ali več parcelami
– lastništva parcele je "82..."

Nepremičnina = stavba
– deli stavb so enakega lastništva in stavba ima stavbno pravico
– deli stavb so enakega lastništva in stavba stoji na parceli z drugačnim lastništvom,
– deli stavb so enakega lastništva in stavba stoji na dveh ali več parcelah.

Nepremičnina = stavba + parcela
– stavba ni v stavbni pravici in stavb stoji na eni parceli in vsi deli stavbe in parcela so enakega lastništva

Nepremičnina = del stavbe
– lastništvo vsaj dveh delov stavb v stavbi je različno

Predpostavke:
Skupni deli so parcele ali deli stavb in se definirajo na 4 načine:
1. Del stavbe ima dejansko rabo enako '13'.
2. Lastništvo dela stavbe je vezano na drug del stavbe (dejanska raba takega dele stavbe ni vedno »13«).
3. Lastništvo stavbe je vezano na drugo stavbo.
4. Matična številka lastnika se začne s številko 82, kar pomeni vsakokratni etažni lastnik.

Pravila pri sestavljanju nepremičnin:
1. lastnik 83 (neznani lastnik) se upošteva kot vsak drug lastnik
2. če je parcela v skupni lasti (lastniki 82*) je parcela svoja nepremičnina
3. pri kontroli lastništva se skupni deli **ne izpuščajo**, kar pomeni, da je v stavbi s skupnimi deli vsak del stavbe svoja nepremičnina, **razen** če je skupni del v enaki lasti kot so vsi ostali deli (glej primer 1)
4. Pri kontroli enakosti lastništva se deleži ne upoštevajo

Primera:
1. Imamo stavbo na eni parceli s 3 deli, od katerih je en del skupni del (npr.dejanska raba 13). Lastnik vseh treh delov je A, lastnik parcele je tudi A. Število nepremičnin je 1.
2. Imamo stavbo na eni parceli s 3 deli, od katerih je en del skupni del (npr.dejanska raba 13). Lastnik dveh delov je A, lastnik skupnega dela sta pa oba druga dela stavbe. Lastnik parcele je tudi A. Število nepremičnin je 4, parcela ter vsak del stavbe posebej.

Obveščanje

Vseh podatkov na obvestilih:
84.000.000 podatkov
Do 2.11.2010:
Prejeli 200.482 pripomb (0,2% od vseh podatkov) :
-84.859 lastniki preko spletne aplikacije
-115.623 geodetske pisarne
Obdelali 143.625 pripomb

Obveščanje

Število pripomb po vrsti in izvoru

Opis vnosa	Število vseh	%
1 - Sprememba podatkov o nepremičnini	53202	26,5
2 - Urejanje lastništva in deležev	**97865**	**48,8**
3 - Sprememba povezave parcela-stavba	9661	4,8
4 - Spremembe upravljavcev	2643	1,3
5 - Pripombe namenska raba,spravilo lesa	7450	3,7
6 - Pripombe na dejansko rabo parcele	2770	1,4
7 - Pripombe na vrednost nepremičnine	23191	11,6
8 - Pripombe na vplive na stavbi	2724	1,4
9 - Pripombe na vplive na parceli	976	0,5

RAZLOGI ZA NEPOPOLNE PODATKE

NEUREJENO LASTNIŠTVO:

NEUREJENO ZEMLJIŠKO KNJIŽNO STANJE:

- dedovanje ni urejeno - prodajne pogodbe niso vpisane
- etažna lastnina ni ustanovljena
- napake vpisa v zemljiško knjigo: nepopoln prenos lastnine ob dedovanju, nepravilno vpisovanje deležev
- lastnina države, lokalnih skupnosti in javno dobro ni urejena
- nepravilen ali nepopoln naslov lastnika (zemljiška knjiga nima EMŠO)

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

RAZLOGI ZA NEPOPOLNE PODATKE

NEUREJENO LASTNIŠTVO:

POVEZAVE MED EVIDENCAMI:

- neusklajene identifikacijske oznake med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb
- nepravilna povezava med parcelami in stavbami - ni evidentirano zemljišče pod stavbo -poveza stavba-parcela z preseki zemljiškega katastra-katastra stavb -povezava stavba-parcela – popis nepremičnin
- prenos lastništva iz parcele na stavbo ob spremembi lastništva na parceli
- neevidentirane stavbe v katastru stavb in zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru

RAZLOGI ZA NEPOPOLNE PODATKE

NAPAKE PODATKOV:

popis nepremičnin: - optično prepoznavanje podatkov - nepopolni podatki popisa - napačna uporaba v identifikatorjev - stanje na terenu se je od popisa že spremenilo
- redni postopki vpisov v zemljiški kataster in kataster stavb – lastnik ni javil sprememb
- namenska raba zemljišč (nepopolni podatki)
- dejanska raba zemljišč (problem presek rabe z zemljiškim katastrom)
dejanska raba delov stavb: - optično prepoznavanje podatkov - nepopolni podatki popisa

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- nepopolni, nepravilni podatki o nepremičninah
- manjše število transakcij za posamezna območja
-posebne okoliščine

OBVEŠČANJE IN KATASTER STAVB

1. Povezave stavba-parcela
2. Pospešitev katastrskih vpisov – pravi podatki – urejeno stanje

Posledica obveščanja:

3. Pospešitev urejanja zemljiško knjižnega stanja (etažne lastnine)

DOLGOROČNI UKREPI ZA BOLJŠE EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN IN MNOŽIČNO VREDNOTENJE

1. Nov zakon o evidentiranju nepremičnin
2. Informacijska prenova nepremičninskih evidenc v okviru e-prostora
3. Informacijska povezava z zemljiško knjigo, uskladitev podatkov zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb
4. Lokacijska izboljšava zemljiškega katastra
5. Prevzem podatkov namenske rabe zemljišč iz občin preko MOP, uskladitev podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb, vzpostavitev evidence vodnih zemljišč

Pogosta vprašanja

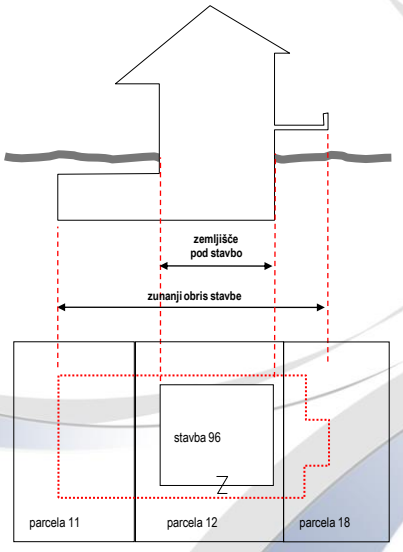
- Kod lahko izdela in potrdi elaborat KS
- Povezava stavba-parcela; ZPS, tloris stavbe
- Kdaj je "nekaj" sestavni del stavbe
- Evidentiranje atrija
- Povečanje površine dela stavbe(?)
- Delitev skupnega dela stavbe
- Sprememba dejanske rabe dela stavbe
- Dokončni vpis stavb vpisanih delno na podlagi ZPPLPS
- ZVEtL

Postopki za izdelavo elaboratov
Izdelava elaborata

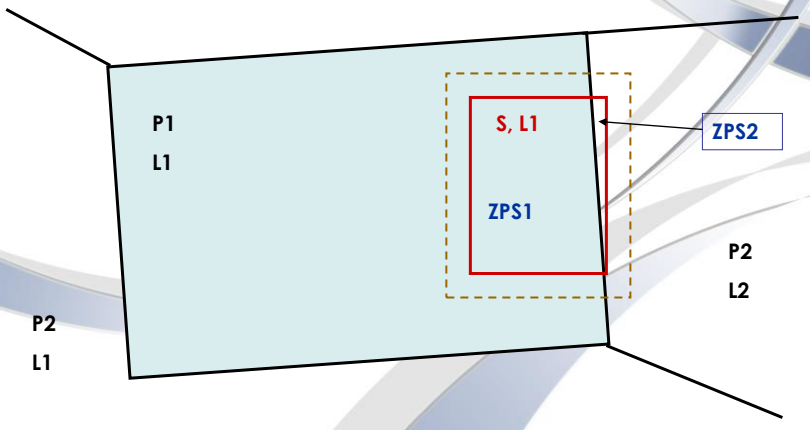
Elaborat izdela geodetsko podjetje – potrdi ga odgovorni geodet, ki ima geodetsko izkaznico

Elaborat izdela "projektantsko podjetje" – potrdi ga odgovorni projektant

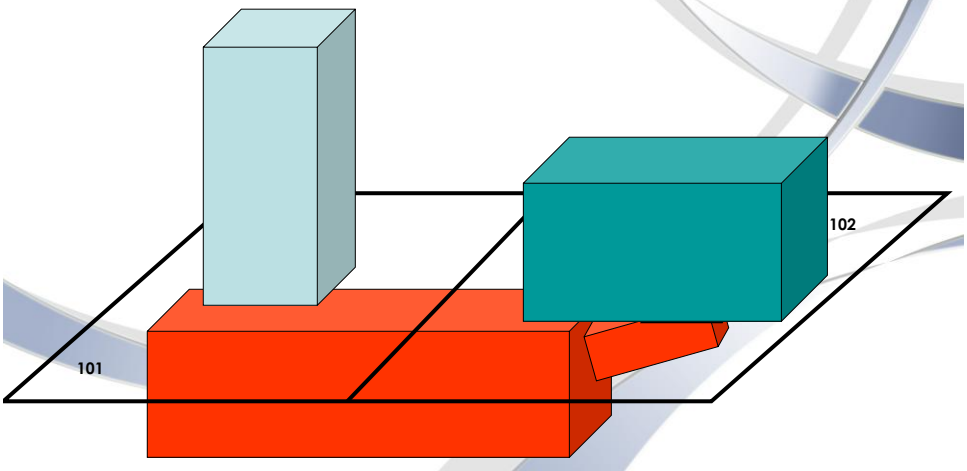
Zemljišče pod stavbo



Stavba grajena "preko meje parcele"

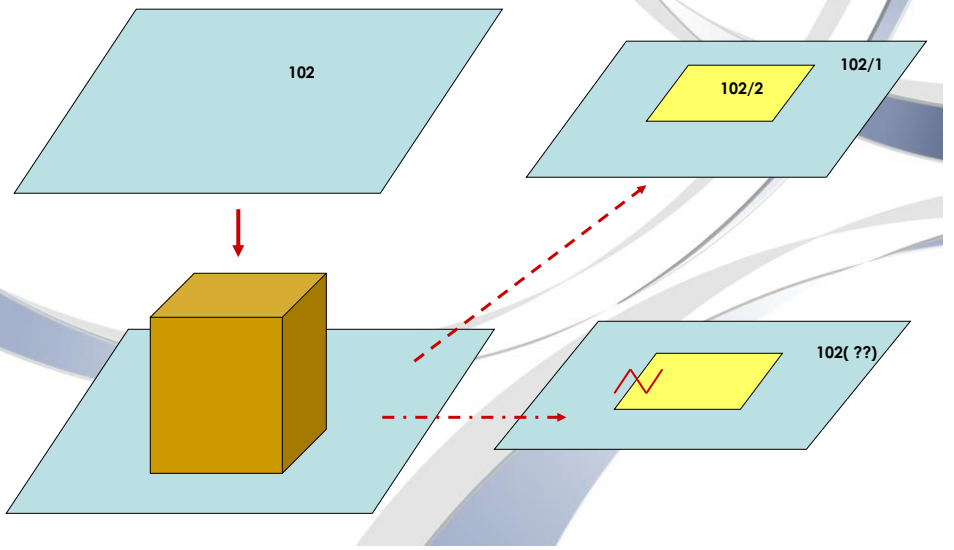


Povezava stavba parcela

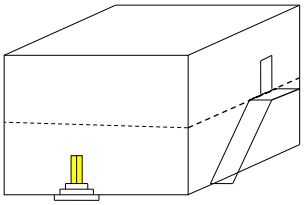


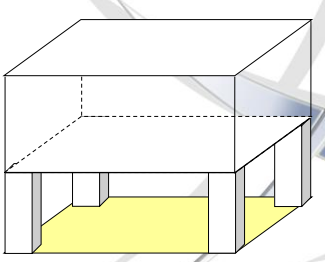
"Podzemni" objekti

Evidentiranje ZPS + “parcelacija”



“posebnosti”

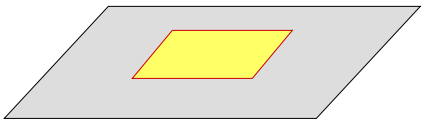


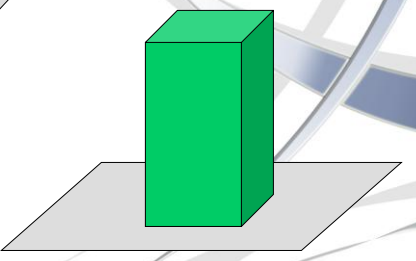


Osnovne definicije

- **Stavba:** stavba je objekt (zgradba), v katerega lahko človek vstopi in ki je namenjen njegovemu stalnemu in začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter je ni mogoče prestaviti brez škode za njeno substanco (vir: ZEN).
- **Del stavbe:** Posamezen del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot deli stavbe v KS se evidentirajo tudi njeni skupni deli, če so določeni. (vir: ZEN).

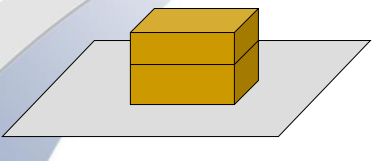
Evidentiranje zemljišča pod stavbo-elaborat





STAVBA Z ENIM DELOM

- Elaborat za evidentiranje stavbe



STAVBA Z VEČ DELI

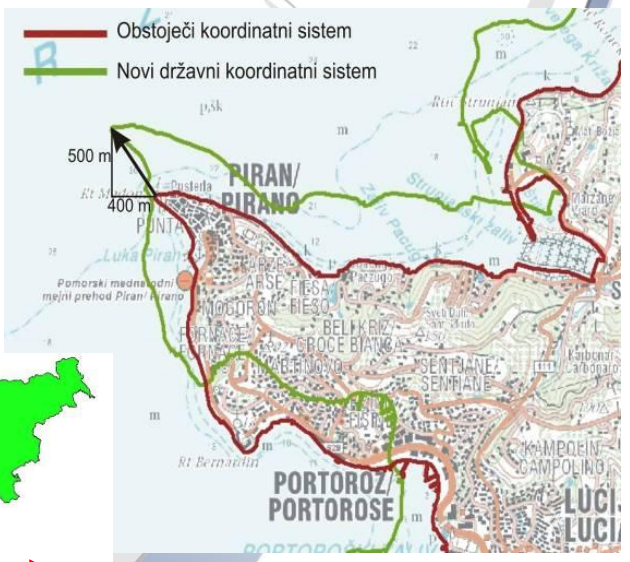
-Elaborat za evidentiranje zemljišča pod stavbo

-(Elaborat za vpis stavbe- ni nujno istočasno)

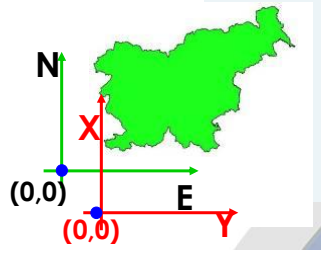
Povezave KS- ZK in izmenjevalni formati

- Za pravilno povezovanje podatkov med ZK in KS je potrebno, da se vpiše številka stavbe v tmp.pkv datoteko.
- Da se relacija stavba- parcela evidentira še v centralni bazi katastra stavb, je obvezna tmp.rsp datoteko

Novi Državni koordinatni sistem



pravokotni ravninski koordinatni sistem ETRS89/TM (D96/TM)



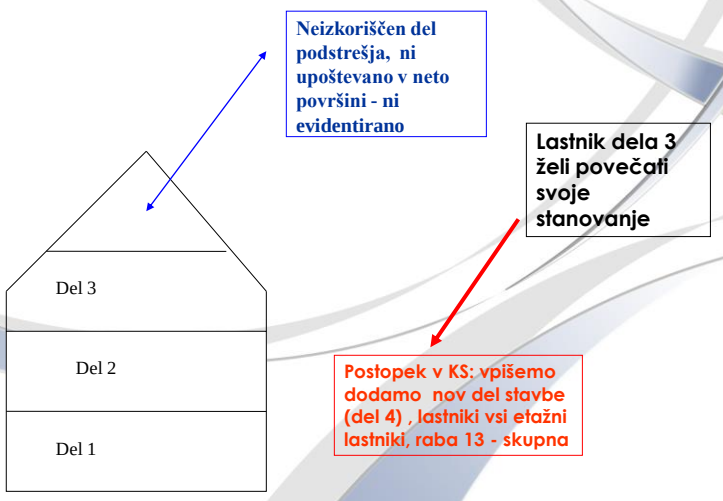
ZPS in že evidentirana raba "zemljišče pod gradbenimi objekti" v ZK

- osnovna zahteva o povezavi
  - 83.člen ZEN
- "odpustek" - 2 pogoja
  - Ustrezna vrsta rabe + ETRS koordinate v ZK
  - Grafika v ZK ne odstopa dimenzijsko oz. položajno od stanjem v naravi (na terenu preveri in potrdi izdelovalec elaborata za "vpis" v KS
- "delni odpustek"
  - Če je grafika prava, ni pa ZKT za zemljišča pod stavbo, je minimalno potrebno priložiti atributne podatke o ZK točkah (in povezavo stavba parcela v ZK??)

Evidentiranje ATRIJEV

- atrij kot samostojna parcela
- atrij kot del stavbe
- atrij v podvložku po vzpostavitvi EL (zapis v DEVO z nepravim PL)

Kako vpisati???



Delitev skupnega dela (npr. podstrešje in stopnišče pred spremembo en(1) del stavbe)

Kdo lahko naroči izdelavo elaborata, kdo mora sodelovati pri obravnavi ali seznanitvi, kdo lahko vloži zahtevo, Komu vročiti odločbo ??

- izključno upravnik ali
- vsi solastniki ali
- eden od solastnikov ??

?!?!?!?!?!

Dejanska raba dela stavbe-6 nivojev

1 Stanovanjska raba

1.1 Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111)

STANOVANJA V STAVBI Z ENIM DELOM STAVBE		
Opis	**Primer**	**Šifra vrste rabe**
Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostoječi hiši	1110001
	stanovanje v vili	
	stanovanje v atrijski hiši	
	stanovanje v kmečki hiši	
	stanovanje v podeželski hiši	
	stanovanje v počitniški hišici	
	zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje	
	drugi podobni deli stavbe	
Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1110002
	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003

1.2 Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112)

STANOVANJA V STAVBI Z DVEMA DELOMA STAVBE		
Opis	**Primer**	**Šifra vrste rabe**
Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema	stanovanje v samostoječi hiši	1121001
	drugi podobni deli stavbe	
Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1121002
	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1121003

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Sprememba dejanske rabe dela stavbe

- kako upoštevati? 1.odstavek 90.člena ZEN?
  - Dejanska raba se spremeni, če se v skladu s predpisi , ki urejajo graditev objektov in stanovanjsko področje, spremeni dejanska raba
- Pogoje za spremembo skladno z zakonodajo preveri izdelovalec elaborata in to predoči v elaboratu
- "odpustek" pri spremembi, če je na delu stavbe prijavljeno prebivališče

Dokončen vpis stavb delno vpisanih na podlagi ZPPLPS

- Gre za (prvi) vpis stavbe
- Upravičen vlagatelj- identično kot pri (prvem) vpisu stavbe
- Elaborat za celo stavbo
- Smiseln prevzem podatkov iz predhodnih vpisov
- Podatki KS za vse dele morajo biti v elaboratu kompletni
- Izpolniti tudi REN obrazce- E vprašalnik
- Sodelovanje že vpisanih lastnikov v Zemljiško knjigo obvezno

ZVEtL* - namen

- Določa postopek za VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE s SODNO ODLOČBO na predlog pridobitelja*

  (dodaten postopek za vpis Etažne lastnine)

- Ureja postopek za določanje PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA, ki pripada stavbi v etažni lastnini

  (predpisuje nepravdni postopek za ugotovitev/odmero pripadajočih zemljišč - napolnjuje obstoječo pravno praznino)

- S sodno odločbo nadomestiti pasivnost lastnikov stanovanj in zemljišča in pospešiti evidentiranje pripadajočega zemljišča k stavbi

---

*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)

Vzpostavitev EL po ZVEtL

- ENOTEN POSTOPEK ZA CELO STAVBO, (kjer EL še ni vzpostavljena):
  - V KS se vpiše cela stavba
  - V 1. fazi se kot pripadajoče zemljišče evidentira le parcela, na kateri stoji stavba; če pa je več stavb na parceli ali spor, pa le stavbišče;
  - 2. Faza (v primeru spora) – po ustanovitvi EL določitev preostalega pripadajočega zemljišča (Nepravdni postopek)
- To ni ZPPLPS (ni evidentiranje posameznega stanovanja)

IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Vzpostavitev EL po ZVEtL

- Elaborat za celo stavbo;
  - različni načini določitve delov stavb in podatkov o delih stavb

Pravilnik o sprememba in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v KS (Ur.l. RS, Št. 32/2009 z dne 24.4.2009)

Namesto zaključka
Potrdila KS - nov pravilnik

registra nepremičnin.

II. VRSTE POTRDIL

2. člen

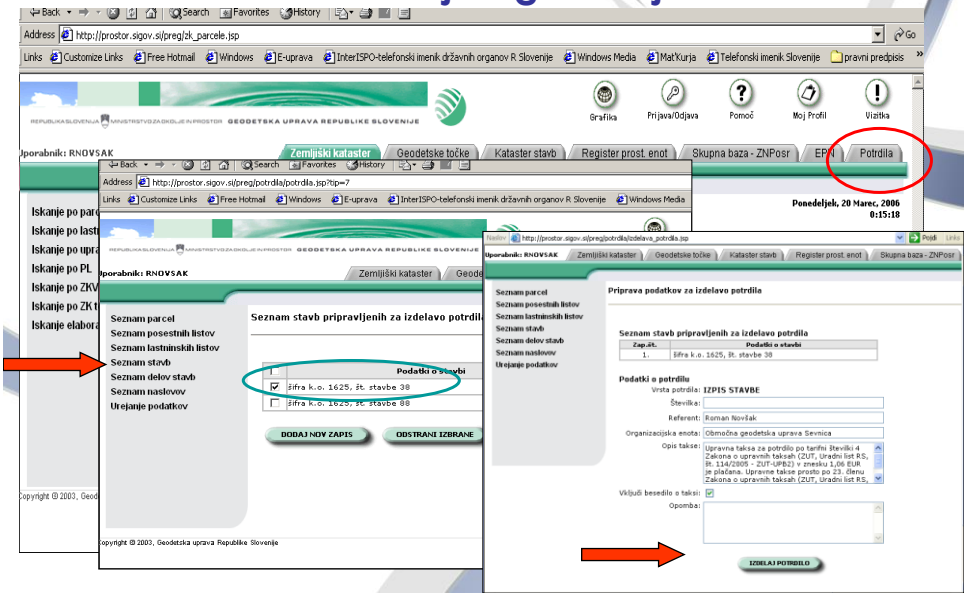
(vrste potrdil)

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) in drugi državni organi, notarji in geodetska podjetja, ki imajo dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev (v nadaljnjem besedilu: nosilci javnih pooblastil), izdajajo naslednja potrdila iz zbirk geodetskih podatkov:

1. potrdila o parceli:
- prikaz parcele,
- načrt parcele,
- potrdilo o parceli;
2. potrdilo o stavbi in o delih stavb;
3. lastninski list;
4. potrdilo o naslovu.

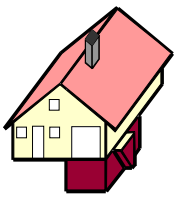
IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Izdajanje geodetskih potrdil iz "Distribucijskega okolja"

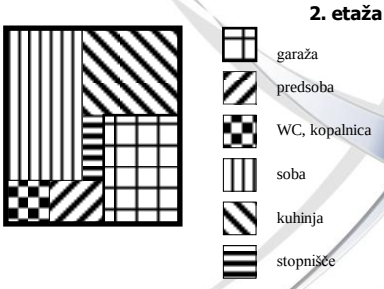


Izmere na terenu
Primer: DRUŽINSKA HIŠA

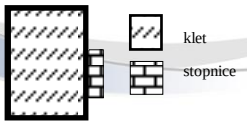
Neto tlorisna površina



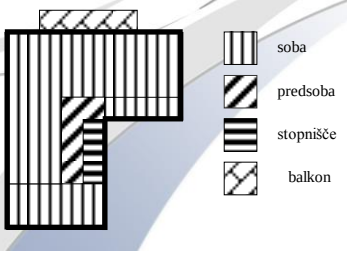
2. etaža – pritličje



1. etaža – podzemna



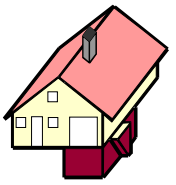
3. etaža – mansarda z max višino nad 2 m



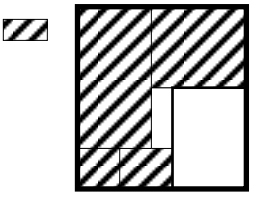
IZOBRAŽEVALNO SREDIŠČE ZA GEOMATIKO

Izmere na terenu
Primer: DRUŽINSKA HIŠA

Uporabna površina

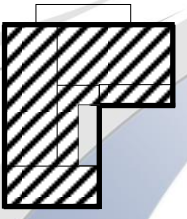


2. etaža – pritličje



IZLOČENO:
garaža, drvarnica, kurilnica, mansarda s svetlo višino pod 1,6 m, stopnišče v vseh etažah,
prostori v kleti: shramba za živila in pijačo, sušilnica, pralnica, delavnica, garderoba, nedokončani prostori

3. etaža – mansarda z max višino nad 2 m



1. etaža – podzemna

VŠTETO:

prostori za bivanje (kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, mansarda z najvišjo svetlo višino vsaj 1,6 m)

HVALA ZA POZORNOST !