

# IZOBRAŽEVANJE GEODETOV Z IZKAZNICO IN USLUŽBENCEV GEODETSKE UPRAVE REPUBLIKE SLOVENIJE Poljče, Maribor, Sežana - oktober, november 2007

## Vprašanja – odgovori

### 1. sklop izobraževanja

V okviru 1. sklopa izobraževanj so bile predstavljene vsebine povezane z uvedbo novega koordinatnega sistema ter novosti v poslovanju pri sprejemanju zahtev, pripravi in izdajanju podatkov.

#### 1. Parcelacija za odmero ceste - lastnik zemljišča se ne strinja. Ali lahko izvedemo postopek ?

Odgovor:

V primeru odmere ceste - parcelacije, strinjanje lastnika zemljišča ni predpogoj za izvedbo parcelacije. Lastnik zemljišča je stranka v postopku parcelacije in sicer tako pred geodetskim podjetjem (lastnik mora biti s postopkom seznanjen, zato je potrebno dokazilo o vabljenju ali pa izjava stranke, da je s postopkom seznanjena) kot tudi pred geodetsko upravo ( v tem primeru kot stranka, kateri se le vroči odločba – gre za skrajšani ugotovitveni postopek). Stranka bo lahko svoje nestrinjanje uveljavljala s pritožbo na odločbo.

Nasprotovanje lastnika lahko vpliva le na označitev meje, ne more pa vplivati na parcelacijo.

#### 2. Na zemljišču – parceli je vpisana hipoteka. Vložena je zahteva za parcelacijo parcele (za potrebe ceste). Ali je ta vpis ovira za delitev parcele?

Odgovor:

Hipoteka v tem primeru ni ovira za delitev parcele. Pri parcelaciji – delitvi parcele se hipoteka enostavno prepíše na novo nastale parcele (150.člen Stvarno pravnega zakonika).

#### 3. Kako se izvede označevanje strani v elaboratu (npr. ureditve meje, parcelacije,..)

Odgovor:

V skladu s 6.členom Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (v nadaljevanju Pravilnik o urejanju mej) se **vse strani** elaborata oštevilčijo (1.odstavek) in sicer z zaporedno številko strani **znotraj posamezne sestavine elaborata** (4.odstavek). Pravilnik o urejanju mej še določa, da se skupno število strani elaborata zapiše na naslovno stran elaborata.

primer

"skica - stran 1",

"skica - stran 2",

"prikaz sprememb - stran 1",

"zapisnik - stran 1",

"zapisnik - stran 2",

"zapisnik - stran 3",

"izračun površine parcele – stran 1"

Digitalni podatki se ne oštevilčijo, čeprav se štejejo kot sestavina elaborata

Na naslovni strani elaborata se navede skupno število strani elaborata - konkretnem primeru je to 7.

**4. Upravljavec javnega dobrega se ne more izkazati s svojim statusom – še ni vpisan v zemljiškem katastru kot upravljavec. Cesta ni kategorizirana (ni podatka ali gre za javno cesto v upravljanju države ali samoupravne lokalne skupnosti).**

Odgovor:

Vprašanje kategoriziranosti ceste je potrebno rešiti kot predhodno vprašanje.

Tudi v primeru, ko upravljavec (državnega ali lokalnega premoženja) še ni vpisan v zemljiškem katastru, mora geodetsko podjetje kot stranko v postopku vabiti upravljavca.

**5. Na parceli v naravi obstaja več stavb. Ali se lahko vloži zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo samo za eno stavbo?**

Odgovor:

Da. Geodetska uprava bo reševala zahtevo na osnovi zahtevkov in priloženega elaborata. V konkretnem primeru bo evidentirala zemljišče pod stavbo zgolj za eno stavbo.

Vendar je potrebno vedeti, da je vpis v kataster stavb po določilih ZEN (81. člen) obvezen (možno je sprožiti postopek obveznega vpisa ZEN-81/8) in ob vpisu stavbe v kataster stavb se istočasno preverja tudi evidentiranost zemljišča pod stavbo (83. člen ZEN). Zaradi ekonomičnosti postopka je torej smiselno, da se evidentirajo vsa zemljišča pod stavbo, ki ležijo na parceli v zemljiški kataster in vpišejo vse stavbe v Kataster stavb.

**6. Izvaja se parcelacija na urejeni meji. Ali je sosed stranka v postopku parcelacije?**

Odgovor:

Sosed – mejaš na urejeni meji ni stranka v postopku parcelacije.

V primeru označitve meje, ki je nastala s parcelacijo, pa je sosed – mejaša potrebno obvezno obvestiti o času izvedbe označitve.

**7. Cesta in neznan lastnik: izvaja se parcelacija za odmero ceste, kjer se ugotovi, da je lastnik parcele, ki se parcelira neznan. Ali so pri taki parcelaciji možni kakšni »odpustki« v zvezi z določitvijo začasnega zastopnika za geodetsko storitev?**

Odgovor:

V 5.odstavku 11.člena ZEN je določeno, da GURS v primeru izpolnitve pogojev postavi začasnega zastopnika lastniku sosednje nepremičnine, ki ni naročnik geodetske storitve.

IZJEMA: V primeru parcelacije zemljišč za odmero ceste je naročnik geodetske storitve in v nadaljevanju tudi vlagatelj zahteve za evidentiranje parcelacije lahko:

- upravljavec javnega dobra (za zemljišča pod objekti, ki so grajeno javno dobro – 3.odstavek 48.člena ZEN),
- državni organ ali organ samoupravne lokalne skupnosti (za zemljišča, kjer se parcelacija izvede na podlagi akta navedenega organa- 4. odstavek 48. člena),
- razlastitveni upravičenec (če se parcelacija izvaja zaradi razlastitve – 5. odstavek 48.člena ZEN).

V teh primerih soglasje lastnika za uvedbo upravnega postopka ni potrebno.

Lastniki zemljišča, ki se deli, nastopajo v vlogi stranke, ki je nujno povabljena v postopek, vendar ni »povzročitelj« postopka - analogno lastnikom sosednjih zemljišč v postopku ureditve meje in evidentiranja urejene meje, zato se jim v teh primerih lahko postavi začasni zastopnik, če so seveda izpolnjeni drugi pogoji iz 5. odstavka 11. člena ZEN (»neznan ali umrl, pa dediči niso znani«).

**8. Transformacija koordinat, sprememba površine – ali je geodetsko podjetje dolžno opraviti transformacijo že urejenega dela meje in izračunati novo površino?**

Odgovor:

Površina parcele se obvezno izračuna in prikaže v elaboratu, če se uredi meja parcele.

Če se uredi samo del meje (ne glede na to ali je preostali del meje že urejen ali ne) pa le, če tako zahteva lastnik. Ker se v tem primeru površina mora izračunati v enem koordinatnem sistemu, je potrebno izvesti ustrezno transformacijo.

V primeru, da stranka ne bo zahtevala izračuna površine parcele, katere del meje je bil že urejen v predhodnem postopku, preostali del meje pa se je uredil v novem postopku, se v elaboratu lahko (priporočljivo) prikaže nova površina parcele. Zadovoljstvo stranke bo večje, ker bo že iz elaborata razvidna nova površina. Geodetska uprava bo novo površino evidentirala. Če v elaboratu ne bo izračunana nova površina, lahko geodetska uprava opravi izračun po uradni dolžnosti (20. člen ZEN-a).

## 2. sklop izobraževanja

V okviru 2. sklopa izobraževanj so bile predstavljene novosti pri izvajanju geodetskih storitev in pri evidentiranju sprememb v evidencah zemljiškega katastra in katastra stavb, večja povezanost nepremičninskih evidenc ter uvajanje nove nepremičninske evidence.

**1. V PP PREG se ne vidi SID-ov (iz katastra stavb), zato morajo geodetska podjetja za potrebe izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ta podatek pridobiti neposredno na Geodetskih pisarnah. Ali je mogoče v PP PREG zagotoviti tudi vpogled v SID-e?**

Odgovor:

PP PREG je namenjen v prvi vrsti za pregled »vsebinskih« podatkov o stavbah, parcelah,.... Stavbni identifikator (SID) je pomemben iz vidika povezovanja evidenc in ga je potrebno upoštevati pri pripravi elaboratov iz vidika ohranjanja zgodovine. V okviru nadgrajenij programskega paketa bo geodetska uprava preverila možnost vključitve.

**2. Vsaki stavbi je potrebno pripisati vsaj občino in naselje. Ali je vsaka parcela samo v enem naselju?**

Odgovor:

Praviloma da. Ni pa to pravilo, saj meje naselij niso vedno in povsod usklajene z mejami katastrskih občin ali z mejami parcel. Tudi s postopki vzdrževanja na področju zemljiškega katastra se stanje lahko spremeni. Postopek parcelacije – združitve parcel, kot tudi drugi postopki (ureditev meje, izravnava meje, komasacije) ne poznajo omejitev, ki bi izhajale iz RPE.

Kje je možno dobiti podatek o pripadnosti parcele posameznemu naselju? Ta podatek se pridobi preko vpogledovalnika PREG (na osnovi grafičnega preseka zemljiškokatastrskega prikaza in mej naselij iz Registra prostorskih enot).

**3. Vpis stavbe po že izdanem sklepu o vpisu stavbe v KS. Kaj storimo s prvim aktom – ga nadomestimo, odpravimo,...?**

Odgovor:

S takim sklepom se nadomesti prvoten sklep.

Za uslužbenca geodetske uprave – na intranetni strani je objavljen vzorec takega sklepa

[http://qu-ap8.gurs.sigov.si/portal/page?\\_pageid=94,269407,94\\_269472&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://qu-ap8.gurs.sigov.si/portal/page?_pageid=94,269407,94_269472&_dad=portal&_schema=PORTAL)

**4. Vprašalnik REN. Kaj storiti v primeru, če stranka ne zna odgovoriti na vprašanje iz vprašalnika?**

Odgovor:

Vprašalnik REN je sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb (81. člen ZEN), elaborata za spremembe podatkov katastra stavb (87. člen ZEN) in sestavin elaborata za evidentiranje stavbe (64. člen ZEN).

Stranko je potrebno opozoriti, da bo v tem primeru vprašalnik prepoznan kot nepopoln in na posledice. V kolikor stranka vztraja pri tem, da bo oddala nepopoln vprašalnik, ker podatkov ne pozna in jih ni pripravljena pridobiti (npr. od prejšnjih lastnikov, iz projektne dokumentacije, pri upravniku, ...), zahtevi za evidentiranje podatkov v evidenci, ne bo ugodeno (zahteva se s sklepom zavrže).

#### **5. Uskladitev stavbnih parcelnih števil v skladu z 144.členom ZEN. Kakšen status dobijo ZKT in kakšna je vrsta rabe na novi parceli, če je na stavbni vpisano »stavbišče«?**

odgovor:

V kolikor gre samo za uskladitev stavbne parcelne številke (zgolj »preoštevilo« stavbne parcele v zemljiško), točke objektov oz. stavbne parcele ne dobijo številke ZKT. Poleg tega, da ob tem postopku v bazo torej ne zapišemo nobenih novih ZKT, se tudi vrste rabe stavbne parcele »prepišejo« v vrste rabe na novi parceli. Enako postopanje z vrstami rabe poznamo tudi v primeru parcelacije, če stranka ob tem ni zahtevala tudi spremembe v vrsti rabe.

Če številke ZKT za stavbno parcelo že obstajajo, se ne spremenijo, niti se ne spremeni status ZKT. Vrsta rabe ostaja takšna kot je bila prej, tudi, če gre za stavbišče. Če pa stranka naroči določitev zemljišča pod stavbo, potem pa se spremeni obstoječi podatek o vrsti rabe.

#### **6. Strokovno navodilo MOP o parcelacijah za potrebe denacionalizacije. Kakšni so statusi ZKT?**

Odgovor:

V primeru parcelacije po strokovnem navodilu gre za »pisarniško parcelacijo«.

V tem primeru (velja za parcelacijo po navedenem navodilu ali za parcelacijo po ZEN) se ZKT določijo numerične koordinate (do 1.1.2008 v koordinatnem sistemu D48/GK, po 1.1.2008 v koordinatnem sistemu D96/TM) in za potrebe evidentiranja v zemljiškokatastrskem načrtu tudi grafične koordinate.

Metoda določitve ZKT je 92, status je 9 (urejena).

#### **7. ZKT s statusom 0-delno urejena, imajo samo grafične koordinate. Kako naj take točke uporabimo pri izdelavi geodetskega načrta?**

Odgovor:

V geodetski načrt se praviloma vrišejo urejene meje. Urejena meja ni nikoli določena z ZKT s statusom 0-delno urejena, ampak vedno s statusom 9-urejena. Točke s statusom 0-delno urejena so le »pomožne točke«, ki ne definirajo poteka urejene meje in so za potek le-te nepomembne. Te točke se pri izdelavi geodetskega načrta lahko uporabijo skladno z določili Pravilnika o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/2004).

#### **8. Označitev meje v eni točki. Ali je dopustna?**

Odgovor:

Da.

To velja tako v primeru označitve meje takoj po mejni obravnavi kot tudi v okviru samostojne geodetske storitve.

V izogib morebitnim napačnim interpretacijam – **ureditev meje oz. dela meje pa v eni točki ni možna.**

#### **9. Postopek označitve meje v naravi takoj po mejni obravnavi. SPREMEMBA!!!**

Na izobraževanju je bilo pojasnjeno, da so lahko ob vložitvi zahteve za evidentiranje urejene meje oz. po zaključku mejne obravnave označene le meje oz. deli mej, za katere je v zapisniku mejne obravnave oz. v elaboratu izkazano soglasje vseh strank in ne le prisotnih strank na mejni obravnavi.

V okviru priprave odgovorov na zastavljena vprašanja, smo ponovno proučili postopek označitve meje v naravi takoj po mejni obravnavi. Pri iskanju pravilne rešitve smo upoštevali izhodiščne usmeritve ZENa (poenostavitve postopkov) ter odgovornost in pristojnosti geodetskih podjetij in Geodetske uprave.

Na osnovi teh izhodišč, podajamo **spremenjeno stališče in navodilo za delo**:

1. označitev meje v naravi je geodetska storitev, ki jo izvede geodetsko podjetje z dovoljenjem za opravljanje geodetskih storitev. Tehnično poročilo potrди odgovorni geodet. Odgovornost za pravilno označitev meje je torej na strani geodetskega podjetja.
2. Geodetska uprava po vsebini ne preverja postopka označitve meje v naravi, kar velja tako za primer, ko je označitev izvedena kot samostojna geodetska storitev ali pa takoj po zaključeni mejni obravnavi. To pomeni, da v okviru preizkusa zahteve v okviru postopka evidentiranja urejene meje v zemljiški kataster, Geodetska uprava **ne preverja** označitve meje v naravi, saj sama označitev ali neoznačitev meje v naravi nima nobenega vpliva na vodenje in odločanje v postopku evidentiranja urejene meje.
3. Stranki, ki se ni udeležila mejne obravnave in se v postopku evidentiranja urejene meje ne bo strinjala s potekom predlagane meje, bo geodetska uprava pojasnila, da lahko predlaga pristojnemu inšpektorju nadzor nad delom geodetskega podjetja. Prav tako bo Geodetska uprava taki stranki pojasnila, da morebitna nepravilna označitev meje takoj po mejni obravnavi nima vpliva na vodenje in odločanje v postopku evidentiranja urejene meje.
4. Geodetska uprava bo po uradni dolžnosti predlagala pristojnemu inšpektorju nadzor nad delom geodetskega podjetja le v primeru, ko bo iz elaborata ureditve meje razvidno, da prisotne stranke na terenu niso dosegle soglasje o poteku meje, kot jo je predlagal geodet in je geodet kljub izraženemu nestrinjanju označil mejo v naravi po predlagani meji.

#### **10. V primeru, ko je vložena zahteva za evidentiranje urejene meje brez elaborata, na čigave stroške geodetska uprava vabi stranke k izjavljanju?**

Odgovor:

V tem primeru gre za vabljenje strank v upravnem postopku in velja enak način kot pri vabljenju na izjavljanju v postopku, ki je bil pričēt na zahtevo stranke s priloženim elaboratom ureditve meje.

#### **11. Ali se bodo zahteve za določitev začasnega zastopnika za geodetsko storitev na geodetski upravi reševale prednostno?**

Odgovor:

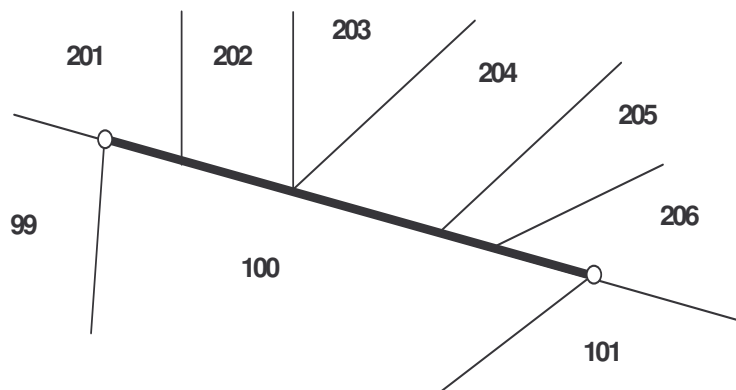
Velika prioriteta geodetske uprave v tem trenutku je odprava zaostankov. Ne glede na to, velja za Območne geodetske uprave (skupaj z geodetskimi pisarnami) priporočilo, da te zahteve rešujejo prednostno (še posebej, če je geodetsko podjetje zahtevi za določitev začasnega zastopnika za geodetsko storitev že priložilo predlog, kdo bi lahko bil začasni zastopnik).

#### **12. Prosojnica z naslovom »Označitev meje –4/9«. Kdo lahko naroči označitev dela meje – ali lahko lastnik parcele 204?**

Odgovor: (glej sliko):

V postopku je bil urejen del meje parcele 100. Označitev meje lahko torej zahteva le lastnik parcele 100. Za lastnika parcele 204 velja, da meja parcele 204 ni urejena, prav tako ni urejen niti njen del. V ZK prikazu je sicer »del meje med parcelama 100 in 204 od tromeje do tromeje« označen kot urejen, vendar je iz samega postopka razvidno, da je bila urejena meja parcele 100 in ne 204. Zato lastnik parcele 204 ne more naročiti označitev (dela) meje, dokler ni bil izveden postopke ureditve meje parcele 204. Lahko pa lastnik parcele 204 v okviru postopka označitve meje parcele 100, predlaga postavitev dodatnih mejnikov, ki bodo v naravi postavljeni na liniji dela meje parcele 100. Dodatni mejniki ne bodo spremenili

poteka dela meje parcele 100, niti tem točkam ne bodo dodeljene ZKT. Postavitev dodatnih mejnikov se ne šteje kot označitev meje, torej se o tem tudi ne izdela tehnično poročilo.



**13. V elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb se vpiše tudi podatek »zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru«. Ali se to lahko napiše, če to dejansko še ni izvedeno, saj je istočasno z zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb šele vložena zahteva za evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru?**

Odgovor:

Da. V elaborat za vpis stavbe v kataster stavb se kot podatek o povezavi stavbe z zemljiškim katastrom vpiše parcela ali več parcel, na katerih je v zemljiškem katastru evidentirano zemljišče pod stavbo. Če je istočasno z zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb vložena zahteva za evidentiranje zemljišča pod stavbo se v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb lahko vpiše parcela, na kateri bo evidentirano zemljišče pod stavbo.

**14. Kakšen je pogoj za vložitev zahteve za vpis stavbe v kataster stavb po ZENDMPE (v primerjavi z zahtevo za spremembo vrste rabe – »objektno spremembo« v zemljiškem katastru?)**

Odgovor:

Veljajo enaki pogoji, kot je bilo na izobraževanju predstavljeno za evidentiranje zemljišča pod stavbo v primerjavi z zahtevo za spremembo vrste rabe po 94. členu ZENDMPE.

**15. Kaj storiti, če stranka ne želi podpisati zapisnika obravnave v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb?**

Odgovor:

1. Zapisnik obravnave se izdela za »nove stavbe« - to je za stavbe, ki so bile je bile zgrajene po uveljavitvi ZGO-1 (torej po 1.1.2003). Za te stavbe praviloma poda zahtevo investitor (pomeni ena oseba – lastnik), ki je zainteresiran, da se vpis izvede, zato v tem primeru praviloma težav ne bi smelo biti. Če kljub temu ne želi podpisati zapisnika, je najbrž nekaj narobe z vsebino elaborata in je potrebno to popraviti. Če zapisnik obravnave ni podpisan, vložitev zahteve za vpis stavbe v kataster stavb ni možna.
2. Za obstoječe (stare) stavbe zgrajene pred 1.1.2003 je predvidena javna seznanitev za elaboratom in ne zapisnik obravnave. V tem primeru je pomembno, da so bile vse upravičene stranke seznanjene z »razgrnjenimi podatki«. Če je bilo izraženo nestrinjanje, je potrebno to evidentirati (zapisati) v elaboratu oz. elaborat dopolniti. Če gre za predloge, ki jih ni možno realizirati v elaboratu (npr. ne podpiše, konkretnega predloga za popravek elaborata pa ne poda), se takšna pripomba evidentira (zapiše), kar pa ne zadrži vložitve zahteve.

**16. Kdo izpolni vprašalnik v okviru elaborata za vpis stavbe v kataster stavb v primeru, ko se tak elaborat izdelava v okviru sodnega postopka?**

Odgovor:

Vprašalnik praviloma izpolni lastnik. V primeru da tega ne želi, ker se npr. ne strinja s sodnim postopkom oz. rezultati sodnega postopka, Geodetska uprava sprejeme tak elaborat tudi brez izpolnjenega vprašalnika. V nadaljevanju bo Geodetska uprava na podlagi 103.člena ZEN stranki poslala poziv. Če stranka v določenem roku ne bo posredovala pravilne in popolne podatke, bo geodetska uprava prekrškovnemu organu predlagala ukrepanje.

**17. Kje oz. kako lahko geodetsko podjetje samo preveri ali je stavbe že vpisana v kataster stavb? (npr. za namen izdelave pravilnega elaborata za evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru).**

Odgovor:

Ta podatek je razviden iz vpogledovalnika PREG. Pri pregledu opisnih podatkov o stavbi in podatkih o delih stavbe je v primeru, da je »**Vrsta podatka = katastrski**«, stavba oz. del stavbe vpisan v kataster stavb na osnovi elaborata.

**18. Kako je z legalizacijo stavbe, ki je vpisana v kataster stavb?**

Odgovor:

Vpis stavbe v kataster stavb ne pomeni legalizacijo stavbe, niti ne vodimo podatka o tem ali je stavba zgrajena legalno ali na »črno«. V kataster stavb samo vpišemo podatke iz upravnega akta (gradbeno, uporabno dovoljenje).

**19. Površine prostorov, ki pripadajo delom stavb, glede na namen uporabe – zakaj se nekateri podatki o površini ne vpišejo v kataster stavb?**

Odgovor:

Površine prostorov, ki pripadajo delom stavbe glede na namen uporabe (npr. površina kleti, balkonov,..) se vpisujejo v kataster stavb v skladu s predpisanim šifrantom dostopnim na internetni strani [http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja\\_gu/projekti\\_gu/kataster\\_stavb/](http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/projekti_gu/kataster_stavb/). Zanimajo nas tiste površine, za katere so identificirani uporabniki (stanovanjski sektor, statistika, množično vrednotenje).

**20. Kako je z uporabo kratic oz. okrajšav v predpisanih obrazcih za vpis stavbe v kataster stavb?**

Odgovor:

Kratice oz. okrajšave se ne uporabljajo. Na nek način je izjema le dejanska raba, kjer je dovolj, da se uporabi šifrant in niti ni potrebno dopisati vrste rabe z besedo.

**21. Stranke so pravilno in pravočasno vabljeni na mejno obravnavo. Ena od strank (npr. mejaš) želi prestaviti mejno obravnavo (ker npr. nima časa, je bolan, službeno zadržan,...). Ali se mejna obravnava lahko opravi? Ali je potrebno stranki ugoditi?**

Odgovor:

Mejna obravnava se lahko opravi. Stranka ima možnost, da jo na mejni obravnavi zastopa njen pooblaščenec. Od primera do primera pa je seveda v okviru poslovnega ravnanja posameznega geodetskega podjetja možno tudi drugače – kar lahko pomeni dogovoriti se za prestavitev mejne obravnave, izvedba mejne obravnave s tako stranko posebej,...



Končni cilj geodetskega podjetja bi moral biti v smeri čimprejšnje in kakovostne storitve za stranko (naročnika) – to pa posledično pomeni, da je potrebno izvesti vse aktivnosti s ciljem pridobiti soglasja vseh strank v postopku že v okviru mejne obravnave. Le v tem primeru bo tudi evidentiranje sprememb v evidenci zemljiškega katastra izvedeno hitro in enostavno.

## **22. Izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je komplicirana in posledično draga geodetska storitev za stranko?**

### Odgovor:

Geodetska uprava ni neposredno odgovorna za ceno geodetskih storitev. ZEN v 161. členu določa, da se cene geodetskih storitev določijo na osnovi standardov, normativov in vrednosti posameznih nalog, ki jih določi Inženirska zbornica Slovenije.

Postopek vpisa stavbe v kataster stavb je določen z zakonom in podzakonskim predpisom, v elaboratu je potrebno prikazati tiste podatke, ki omogočajo kvalitetno vodenje in vzdrževanje evidence. Pri izgradnji zakonskih in podzakonskih določil je bilo potrebno upoštevati tudi funkcijo pravne varnosti, ki jo ima kataster stavb kot potreben predpogoj za vpis lastnine v zemljiško knjigo.

## **23. Skica terenske meritve ni pomembna za stranko!**

### Odgovor:

Skica terenske meritve je pomembna sestavina elaborata geodetske storitve. Stranke so uporabniki naših storitev in izdelkov. In prav skica je eden od podatkov, ki se največkrat kopira iz zbirke listin in daje stranki osnovno predstavo o stanju na terenu. Zato je nedvomno prav, da je skica pregledna in enostavna. V končni fazi je »stranka« - uporabnik skice tudi geodetsko podjetje, ki za potrebe izvedbe geodetske storitve pridobi podatke iz zbirke listin. Nepregledna in težko razumljiva skica mu pri izvedbi geodetske storitve gotovo ni v pomoč.

## **24. Barve na skici so nepregledne. Staro – obstoječe stanje naj bo črno, novo – spremenjeno stanja naj bo rdeče. Meja ki se ureja v postopku naj bo črne barve.**

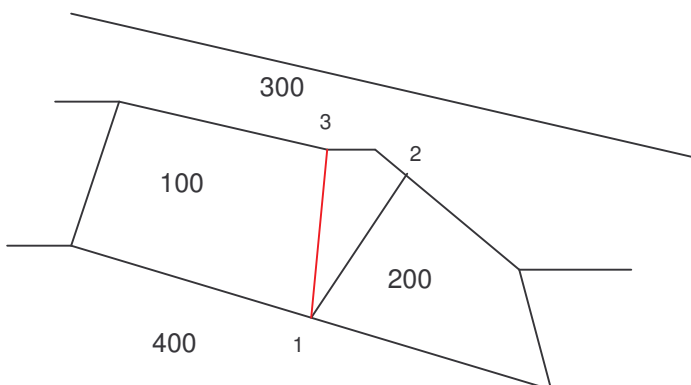
### Odgovor:

Vse kar se v okviru postopka določa, ureja na novo oz. se spreminja – se označi z rdečo barvo. Že obstoječe stanje (že urejeni podatki) se prikažejo s črno barvo.

Skica vsebuje tudi podatek o statusu meje/dela meje. Status meje urejena – se riše v črni barvi 0,5; predlagana meja t.j. nova urejena meje pa v rdeči barvi 0,5.

Dilema glede ureditve meje in parcelacije, kjer so vsi podatki v rdeči barvi in ni možno ločiti, kaj je predmet urejanja in kaj predmet parcelacije, ni utemeljena. V primeru urejanja meje so vse številke parcel v črni barvi, v primeru parcelacije pa so številke novih parcel v rdeči barvi, stare (črno vpisane) parcelne številke pa so prečrtane z rdečo barvo.

## **25. Izravnava meje – ali je potrebno del meje med točko 2 in 3 urediti ali je dovolj le strinjanje lastnika parcele 300, da točka 3 ne posega v parcelo v 300.**





Situacija:

Lastnik parcele 200 je uredil del meje parcele 200 od točke 1 do točke 2. S tem se je strinjal lastnik parcele 100. V postopku ureditve meje sta sodelovala tudi lastnika parcel 300 in 400. Oba sta se strinjala, da točki 1 oz. 2 ne posegata v njuni parceli 400 oz. 300.

Kasneje (ni važno ali takoj po mejni obravnavi ali pa šele po že dokončni odločbi o urejenem delu meje parcele 200) sta se lastnika parcel 100 in 200 sporazumela o izravnavi meje med parcelama, tako da meja med parcelama poteka od točke 1 do točke 3. (opomba – skica ni v merilu in je shematična, kar pomeni, da so izpolnjeni pogoji za izravnavo).

Vprašanje:

Kaj je torej v tem primeru potrebno storiti:

- a) ali zgolj ob soglasju lastnika parcele 300 postaviti točko 3
- b) ali urediti del meje med točko 2 in 3 (v konkretnem primeru je med njima celo lom)

Odgovor:

V tem primeru dela meje med točkama 2 in 3 **zaradi izravnave meje** ni potrebno urejati. Zadostuje izjava lastnika parcele 300, da izravnani del meje med točkama 2 in 3 ne posega v njegovo parcelo.

Ali je izpolnjen pogoj o spremembi površine parcel (5% oz. max 500 m<sup>2</sup>), geodetsko podjetje preveri tako, da izračuna delčke parcel (poligone) iz numeričnih koordinat (če so znane numerične koordinate vseh točk poligona) ali pa iz grafičnih koordinat (če prejšnji pogoj ni izpolnjen).

Po vsaki izravnavi je potrebno izračunati površine parcel, med katerimi je bil del meje izravnani. Površina parcel po izravnavi se izračuna iz numeričnih koordinat (če imajo vse ZKT numerične koordinate) ali iz grafičnih koordinat (če vsaj ena ZKT nima numeričnih koordinat). Površina izravnane parcele se nikoli ne izračuna kot razlika podatka o površini parcele iz zemljiškega katastra in površine poligona, ki je predmet izravnave.

Priporočilo:

Seveda pa ni nič narobe, če se v konkretni situaciji izvede tudi **dodatna geodetska storitev** ureditev dela meje med točko 2 in 3!

**26. Prosojnica »Podatki zemljiškega katastra 3 / 4 in 4 / 4«**

**Ali problem nastane samo v primeru, ko se spreminja parcela 276/3, ali tudi v primeru, ko je sprememba na meji med parcelama 276/1 in 280?**

Odgovor:

Problem nastane ob spreminjanju parcele oz. poligona, ki vsebuje dotikališče, torej ali sprememba parcele 276/3 ali sprememba parcele 276/1.

**27. Prosojnica »Status ZKT – 5/10«**

**Kakšna je metoda določitve ZKT 1002?**

Odgovor:

ZKT 1002 je določena pisarniško in sicer kot presek urejenega dela meje (po vklopu v ZK prikaz) s »starim« delom meje med parcelama 301 in 302, ki že obstaja v ZK prikazu. ZKT 1002 je torej prevzeta iz ZK prikaza po vklopu z metodo določitve 92 in statusom 0. Koordinate točke so grafične koordinate.

Preverili smo delovanje v PP DEVO in ugotovili, da je delovanje programa napačno in da res ni mogoč prevzem take točke brez obeh koordinat.

Program bo popravljen in dan s tem popravkom v uporabo najkasneje do 21.12.2007.

**28. Ali morajo biti v TMP.ZKV datoteki po 01.01.2008 poleg ETRS koordinat tudi GK koordinate? Če bodo GKK enake 0, »repki« v DKN ne bodo vidni.**

Odgovor:

Ne, v tem primeru so GKK= 0,0.

Ker bomo po 1.1.2008 uporabljali ETRS koordinatni sistem, GK koordinat določenih na terenu ne bo več. Torej osnove za nastanek "repkov" ne bo, niti jih ne bomo imeli. Vse primere bomo v zemljiškokatastrski prikaz parcel (GK koordinatni sistem) vklopili na podlagi predhodno izvedene transformacije.

**29. Kdaj se šteje, da je zemljišče pod stavbo ustrezno evidentirano v ZK v skladu z ZEN?**

Odgovor:

Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru, če:

- je vpisano kot »zemljišče pod stavbo« - t.j. vpis je izveden v postopku po ZEN – 64. člen
  - je vpisano kot ena izmed vrst rabe »st.st., posl.st., g.posl., garaža, funkcionalni objekt, stanovanjska stavba – stavbišče« in je vpis izveden v postopkih po prejšnji zakonodaji (ZENDMPE, ZPPLPS, ZZKat)
- Oboje seveda velja ob predpostavki, da od evidentiranja do trenutka presoje ustreznosti vpisa na objektu ni bilo sprememb, ki vplivajo na evidentiranje zemljišča pod objektom v zemljiškem katastru.

**30. Na parceli je vpisna ena vrsta rabe in sicer travnik 5. katastrskega .razreda. Stanje na terenu je stanovanjska stavba in dvorišče? S kakšno zahtevo je mogoče stanje v zemljiškem katastru uskladiti z dejanskim stanjem na terenu?**

Odgovor:

V konkretnem primeru ima zahteva dva zahtevka:

- zahtevka za evidentiranje zemljišča pod stavbo in
- zahtevka za spremembo vrste rabe

Taksa: 1x za vlogo in 1x za sklep

**31. Na parceli so vpisane vrste rabe: gosp.posl., st.st. in dvorišče. Stanje na terenu je poslovna stavba (ki je zgrajena na mestu prejšnje st.st in gosp.posl. ter dela dvorišča) in dvorišče (v zmanjšanem obsegu, kjer je že tudi sicer bilo). Kakšna je zahteva v tem primeru?**

Odgovor:

V tem primeru ima zahteva en sam zahtevka, ne glede na to, da bosta kot posledica evidentiranja zemljišča pod stavbo izbrisani dve vrsti rabe (st.st in gosp.posl.):

- zahtevka za evidentiranje zemljišča pod stavbo

Taksa: 1x za vlogo in 1x za sklep.

**32. Na parceli stojita stanovanjska stavba in garaža. Objekta imata skupno steno – se torej držita skupaj. Ali se v postopku evidentiranja zemljišča pod stavbo evidentirata kot eno ali kot dve zemljišči pod stavbo?**

Odgovor:

Za stanje vnaprej velja:

- če sta stanovanjska stavba in garaža v katastru stavb evidentirani kot **dve stavbi**, potem se v postopku evidentiranja zemljišča pod stavbo morata evidentirati **dve zemljišči pod stavbo**,
- če sta stanovanjska stavba in garaža v katastru stavb evidentirani kot **ena stavba**, potem je tudi zemljišče pod stavbo lahko **eno**.

V splošnem velja , da sme enemu zemljišču pod stavbo pripadati samo ena stavba! Ena stavba pa ima lahko več zemljišč pod stavbo (npr. ko je stavba čez več parcel ).

**33. Kdaj je stavba vpisana v kataster stavb?**

Odgovor:

Ko je za stavbo narejen »katastrski vpis«. To je eden od naslednjih možnih vpisov, ki jih je za to določal ZENDMPE ali pa ZEN:

ZENDMPE:

- 61. člen (prvi vpis)
- 97. člen (prevzem etažnih načrtov)
- 98. člen (ZPPLPS – posamični vpisi, vpis pa je dokončen, ko je zajeta cela stavba – tudi skupni deli)

ZEN:

- 81. člen (vpis stavbe)

#### **34. Ali je stavba z 10 stanovanji, za katere je bil izveden vpis po ZPPLPS, vpisana v kataster stavb?**

Odgovor:

Stavba v tem primeru ni vpisana v kataster stavb s katastrskimi podatki, saj vpis še ni dokončen, ker ni vpisana cela stavba (skupnih delov ni). Za posamezne dele stavb pa se v tem primeru šteje, da je izveden katastrski vpis.

#### **35. Lastnik parcele 100 naroči ureditev dela meje s parcelo 101. Ali lahko lastnik parcele 101 v tem postopku zahteva izračun površine svoje parcele? Ali lahko to stori samostojno po zaključenem postopku?**

Odgovor:

Izračun površine nikoli ni samostojen postopek.

V geodetski storitvi lahko zahteva izračun površine samo lastnik parcele v postopku in ne lastnik mejne parcele. Lastnik parcele 101 bo lahko zahteval izračun površine šele, ko bo urejal del meje svoje parcele; rezultat opisanega postopka namreč ni urejen del meje parcele 101, ampak je urejen del meje parcele 100.

#### **36. Kako presojamo natančnost v postopku po 136.členu ZEN?**

Odgovor:

Natančnost presojamo po zahtevah, ki so veljale v času izvedbe meritve in ne po današnjih zahtevah natančnosti.

Urejene meje (torej tudi tiste, ki smo jih kot urejene označili v postopku po 136.člena ZEN) pa je mogoče v skladu z 42.členom ZEN določiti natančneje ali pa natančneje določiti koordinate ZKT, vendar v novem postopku ureditve meje in postopku evidentiranja urejene meje.

#### **37. Vlagatelj zahteve za vpis stavbe v kataster stavb? Kdo je lastnik dela stavbe oz. lastnik stavbe? Kako ugotovimo, da je nekdo uporabnik dela stavbe oz. stavbe?**

Odgovor:

Vlagatelj zahteve za vpis stavbe v KS po 81. čl. ZEN je lahko med drugim tudi lastnik stavbe ali dela stavbe in uporabnik stavbe ali dela stavbe. Možni sta dve varianti:

- objekt zgrajen pred 1.1.2003: vlagatelj je oseba, ki izkaže pravni interes s predložitvijo listine po 146. členu ZEN (vpogled v kupoprodajno pogodbo). Pod tem terminom je ZEN mislil tudi uporabnika iz 81. člena ZEN. V tem primeru bi lahko bil vlagatelj tudi lastnik dela stavbe, ki je bil vpisan po ZPPLPS.
- objekt zgrajen po 1.1.2003: vlagatelj je tu ali lastnik parcele ali investitor. Tudi v tem primeru bi lahko bil vlagatelj tudi lastnik dela stavbe, ki je bil vpisan po ZPPLPS.

#### **38. Parcelacija dolžinskih objektov – ali je predviden zapisnik?**

Odgovor:

Elaborat parcelacije dolžinskih objektov se v ničemer ne razlikuje od elaborata ostalih parcelacij.

Glede na to, da je naročnik in vlagatelj zahteve v upravnem postopku praviloma upravljavec, mora geodetsko podjetje dokazati, da je v storitev povabilo lastnike parcel, ki se delijo (1.odstavek 11.člena ZEN).

Zapisnik ni predpisana vsebina elaborata. Če pa bo geodetsko podjetje na terenu zapisalo potek postopka in ta zapis priložilo elaboratu, ne bo nič narobe in tega geodetska uprava ne bo štela za preobsežen oz. nepravilen elaborat.

### **39. Vpis v Kataster stavb - bencinski servis**

**Vprašanje: koliko stavb, koliko delov stavb, kaj je v tem primeru zemljišče pod stavbo?**

Odgovor:

Bencinski servisi so predmet vpisa v kataster stavb.

Ob vpisu stavbe v kataster stavb je potrebno najprej upoštevati definicijo stavbe, prav tako pa vrsto rabe pod osnovno rabo stavbe:

Bencinski servis; bencinski servis, spremljajoči objekti za maloprodajo bencina in drugih motornih goriv; šifra 1230301

Zato se predlaga, da se bencinski servis skupaj s prodajalno zajame kot ena stavba z več deli (najmanj 2 dela – en bo bencinski servis, drug pa npr. del, v katerem je prodajalna).

Pri bencinskih servisih torej predlagamo:

- 1 stavba
- 2 dela stavbe (bencinski servis in prodajalna).

S tem ohranimo definicijo stavbe – objekt, v katerega lahko vstopimo in je namenjen opravljanju poslovne dejavnosti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Hkrati pa zadostimo potrebam po zajetju bencinskih servisov v katastru stavb.

Zemljišče pod stavbo pa se zajame kot presečišče objekta in zemljišča projecirano na vodoravno ravnino. V večini primerov bo to le poslovni del bencinskega servisa, betonsko podnožje stebra kot nosilca nadstreška, pod katerim je bencinski servis pa se zajame kot zemljišče pod stavbo le, če je min. dimenzij 1 m<sup>2</sup>.

### **40. Razmerje tloris stavbe: zemljišče pod stavbo**

Odgovor:

Zemljišče pod stavbo se v zemljiškem katastru zajame kot presečišče objekta in zemljišča projecirano na vodoravno ravnino.

Tloris stavbe se v katastru stavb določi kot navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino.

Tloris stavbe je torej lahko ali večji ali pa enak zemljišču pod stavbo. Enak le v primeru, ko je zunanji obris stavbe kocka, ki nima ne kleti, strehe ali pa npr. balkonov, ki bi zunanji obris stavbe povečal glede na zemljišče pod stavbo.

### **41. Kaj pomeni datum 7.9.2007 za 157. člen ?**

Odgovor:

Datum 7.9.2007 za 157. člen ZEN (vpis stavb v kataster stavb, ki imajo enega lastnika, ki imajo evidentirano zemljišče pod stavbo in so bile popisane) pomeni:

- da je bilo zemljišče pod stavbo evidentirano ali pa da je bila do 9.7.2007 vložena zahteva za evidentiranje zemljišča pod stavbo. Pod »da je bilo zemljišče pod stavbo evidentirano« se šteje tudi ustrezno obstoječe stanje v zemljiškem katastru evidentirano pod st.st., posl.st., gosp.posl., garaža, funkcionalni objekt, stanovanjska stavba – stavbišče.

### **42. Ali lahko »elaborat za evidentiranje stavbe« izdela projektant!? (64.člen ZEN)**

Odgovor:

Če gre za objekt, ki je v lasti enega lastnika in ima stavba po določbah ZEN en del stavbe, je v skladu z 64. členom ZEN potrebno izdelati elaborat za evidentiranje stavbe, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe. Sestavine elaborata za vpis stavbe lahko izdelata projektant, sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo pa ne in posledično celoten elaborat za evidentiranje stavbe ne more izdelati projektant.

**43. Vpisovanje stavb v zemljiško knjigo. S katerim dokumentom obvestimo zemljiško knjigo?**

- sklep (obvestilo) o vpisu na podlagi petega odstavka 84.člena

- sklep o vpisu stavbe na podlagi šestega odstavka 65.člena v povezavi s petim odstavkom 84.člena

- obvestilo o vpisu v KS na podlagi 157.člena ZEN

Odgovor:

Sklep o vpisu stavbe v kataster stavb izdan na podlagi petega odstavka 84. člena in na podlagi šestega odstavka 65. člena se posreduje pristojnemu zemljiško-knjižnemu sodišču z namenom obveščanja zemljiške knjige.

Predlog je tudi, da obvestilo o vpisu stavbe v kataster stavb na podlagi 157. člena ZEN posredujemo pristojnemu zemljiškknjižnemu sodišču.

Obveščanje zemljiško knjižnih sodišč se izvaja z namenom povezovanja evidenc, predlog zemljiško knjižnim sodiščem pomeni, da vpisujejo identifikacijske oznake stavb v osnovne vloške, identifikacijske oznake delov stavbe (če jih je več), pa v podvloške.

**44. S katerimi parametri transformiramo koordinate ETRS89/TM (D96/TM) → D48/GK v katastru stavb?**

Odgovor:

Splošno velja, da se v primeru, ko se izdelata le elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, za potrebe transformacije iz D96/TM v D48/GK uporabijo transformacijski parametri, ki so določeni in objavljeni na spletni strani Geodetske uprave (podstran: Novi državni koordinatni sistem) – transformacijski parametri za 25 območij po Sloveniji. Natančnost omenjene transformacije je boljša od 20 centimetrov.

V primeru, da se istočasno z izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb izdelata tudi elaborat za vpis zemljišča pod stavbo, se za transformacijo uporabijo detajlni transformacijski parametri (izračuna jih sam izvajalec), če so bili ti uporabljeni v zemljiškokatastrski izmeri. V kolikor ni na razpolago detajlnih transformacijskih parametrov, uporabimo transformacijske parametre za 25 območij.

**45. Kdaj bo končana obdelava podatkov popisa? Kdaj bo vzpostavljen kataster stavb?**

Odgovor:

Obdelava podatkov popisa bo končana konec leta 2007, maja 2008 bo tudi na podlagi podatkov popisa vzpostavljen register nepremičnin.

Konec januarja 2007 je predvideno, da se določeni podatki popisa prepišejo tudi v kataster stavb.

Izvajanje 157. člena ZEN (en lastnik, stavba ima zemljišče pod stavbo, popis izveden, stavbo vpišemo v kataster stavb) bo potekalo posamično v nadaljnjem obdobju.

Vzpostavitev katastra stavb in vzpostavitev REN-a (razglas ministra po 159. členu ZEN) je predvidena v letu 2008.

**46. Kje je določeno, kako »uporabimo« staro številko stanovanja pri delitvi oz. združitvi dela stavbe?**

Odgovor:

Pri delitvi ali združitvi dela stavbe se glede številke stanovanj uporabljajo določila ZEN (91. člen), podrobneje pa to določa Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Ur. l. RS, št. 63/2007). Primer kako postopati pri združitvi in delitvi dela stavbe s številko stanovanja, je podrobno opisano v drugem odstavku 5. člena uredbe:

» Stanovanja in poslovni prostori, ki nastanejo z združitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se oštevilčijo s številko stanovanja in poslovnega prostora z največjo neto tlorisno površino. Za stanovanja in poslovne prostore, ki nastanejo z delitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se za stanovanje ali poslovni prostor, ki ima največjo neto tlorisno površino, uporabi obstoječa številka stanovanja in poslovnega prostora, ostala novo nastala stanovanja ali poslovni prostori pa se oštevilčijo z naslednjimi prostimi številkami stanovanj in poslovnih prostorov v okviru stavbe.«

#### 47. Kako se izvede zapis Matične številke pravnih oseb v obrazce in izmenjevalne formate?

Odgovor: Način kako pisati matično številko pravnih oseb je opisan v Formatu izmenjevalnih datotek katastra stavb in formatu datotek elaboratov za vpise v kataster stavb

([http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja\\_gu/projekti\\_gu/kataster\\_stavb/](http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/projekti_gu/kataster_stavb/), datoteka [format izmenjevalnih datotek katastra stavb in format datotek elaboratov za vpise v kataster stavb](#), str. 31):

» Povezava s CRP ali PRS, oz. identifikacijska oznaka stavbe ali dela stavbe v primeru skupnih delov\*\*\*  
Matične številke pravnih oseb se vpisujejo s 7 ali 10 mestno številko, matične številke fizičnih oseb pa s 13 mestno številko – Če se EMŠO začne z znakom 0, je vpis te ničle obvezen (v nasprotju s splošnim pravilom o vpisovanju vodilnih ničel – glej v poglavju 1).«

\*\*\*

Način izpolnjevanja polja EMSO v primeru skupnih delov stavbe:

Lastništvo na posameznih delih stavbe se v KS vodi poimensko. Lastništvo na skupnih delih pa se v KS vpisuje na naslednji način: vsakokratni etažni lastnik dela stavbe oz. stavbe.

Fiktivna matična številka vsakokratnih etažnih lastnikov, ki se vpisuje v polje EMSO, je sestavljena na naslednji način:

Oznaka vrste nepremičnine (S ali D) + identifikacijska številka stavbe ali dela stavbe.

Primer:

'S260500123 ' (stavba 123 v k.o. 2605)

'D260500123002' (del stavbe 2 v stavbi 123 v k.o. 2605)

#### 48. Kako izbrisati podatke o stavbi iz vseh geodetskih evidenc?

Odgovor:

Če Geodetsko upravo stranka opozori ali če ob izvedbi postopkov ugotovimo, da stavba na terenu ne obstaja več, jo je potrebno **po uradni dolžnosti izbrisati iz vseh geodetskih evidenc:**

- iz katastra stavb - izbris stavbe ali dela stavbe (94. člen ZEN)
- iz zemljiškega katastra – izbris podatkov o zemljišču pod stavbo (94. in 63. člen ZEN)
- iz registra prostorskih enot – ukinitve hišne številke (94. člen ZEN)

Za izbrise in ukinitve **ne zahtevamo elaboratov**. Vsako vlogo stranke (podano kot zahtevo, obvestilo, prijavo, opozorilo,...) razumemo kot predlog, na osnovi katerega izvedemo postopek po uradni dolžnosti. Upravne takse (niti za vlogo, niti za izdane akte) **ne obračunavamo**.

Kot del dokumentacije izbrisa stavbe so:

- vloga stranke
- ugotovitve dejanskega stanja (zaznamek geodetske uprave)
- akti, ki se izdajo ob izbrisu

**Akti**, ki jih geodetska uprava ob tem izda so:

- izbris iz katastra stavb – odločba o izbrisu (95. člen ZEN)
- izbris podatkov o zemljišču pod stavbo – sklep (65. člen ZEN)
- ukinitve hišne številke – sklep

Pred ukinitvijo hišne številke geodetska uprava lastnike stavbe in pristojno upravno enoto predhodno obvesti o nameravani ukinitvi zaradi ureditve stalnega/začasnega prebivališča. S predhodnim obvestilom lastnikom omogočimo, da lahko uredijo spremembo prebivališča.