

## Priloga C: Kako sestavljamo nepremičnine

### Metodologija delitve stavb na enolastniške in večlastniške stavbe:

- Stavbe z enim delom → enolastniške stavbe
- Stavbe z več deli
  - Vsaj dva dela stavbe imata različno lastništvo → večlastniška stavba
  - Na vseh delih stavbe isto lastništvo → enolastniška stavba

Nepremičnina je lahko sestavljena iz enega ali večih delov (delov stavb ali parcele). Nepremičnine lahko razdelimo v 4 skupine:

#### 1. Nepremičnina = parcela

- parcele, na katerih ni stavb,
- parcele, na katerih stoji stavba s stavbno pravico,
- parcele, na katerih stoji stavba, ki ni v lasti lastnika parcele,
- parcele, na katerih stoji del stavbe (stavba stoji na dveh ali več parcelah),
- parcela je v lasti »vsakokratnih etažnih lastnikov«.

#### 2. Nepremičnina = stavba

- stavba s stavbno pravico in lastništvo vseh delov stavbe je enako (isti lastnik)
- stavba, ki ni v lasti lastnika parcele in lastništvo vseh delov stavbe je enako (isti lastnik)
- stavba, ki stoji na dveh ali več parcelah in lastništvo vseh delov stavbe je enako (isti lastnik)

#### 3. Nepremičnina = stavba + parcela

- stavba ni v stavbni pravici in stoji na eni parceli in lastništvo vseh delov stavbe in parcele je enako (isti lastnik)

#### 4. Nepremičnina = del stavbe

- lastništvo vsaj dveh delov stavb v stavbi je različno

Pri kontroli enakosti lastništva (isti lastnik) se deleži ne upoštevajo.

## KAKO SESTAVLJAMO NEPREMIČNINE?

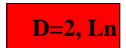
### Legenda:



Parcela z lastništvom A



Stavba z enim delom ali več deli in vsi deli imajo enako lastništvo L1



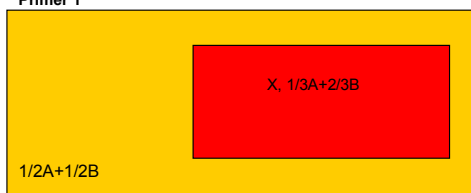
Stavba s dvema ali več deli (D=2 ali D=n) in vsaj dve dela stavbe imata različno lastništvo Ln – večlastniška stavba

### Primeri sestavljanja nepremičnin

- Enolastniške stavbe na eni parceli
- Večlastniške stavbe na eni parceli
- Eno in večlastniške stavbe na eni parceli
- Eno ali večlastniška stavba na več parcelah istega lastnika
- Eno ali večlastniška stavba na več parcelah različnih lastnikov
- Večlastniška stavba na več parcelah istega lastnika
- Večlastniška stavba na več parcelah različnih lastnikov
- Eno in večlastniške stavbe na več parcelah različnih lastnikov

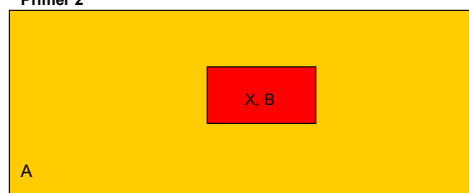
#### a) Enolastniške stavbe na eni parceli; primeri 1-4

Primer 1



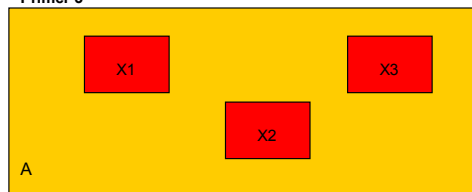
Lastnik parcele = lastnik stavbe X  
Število nepremičnin= 1  
N1 = parc. + stavba X

Primer 2



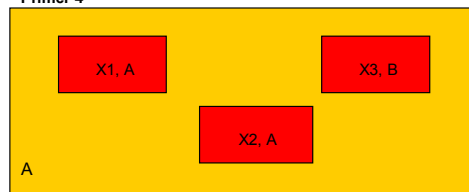
Lastnik parcele (A) ≠ lastnik stavbe X (B)  
Število nepremičnin: 2  
N1 = parcela  
N2 = stavba X

Primer 3



Lastnik parcele (A) = lastnik stavb X (A)  
Število nepremičnin: 1  
N1 = parcela + stavba X1 + stavba X2 + stavba X3

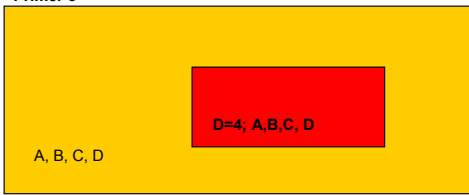
Primer 4



Lastnik parcele (A) ≠ lastnik vseh stavb X (vsaj ena stavba je v različnem lastništvu)  
Število nepremičnin: 2  
N1 = parcela + stavba X1+stavbaX2  
N2 = stavba X3

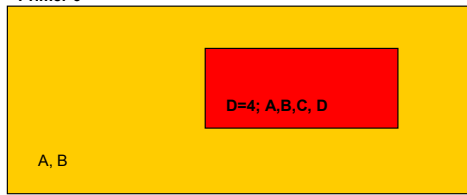
**b) Večlastniške stavbe na eni parceli - primeri 5-8**

**Primer 5**



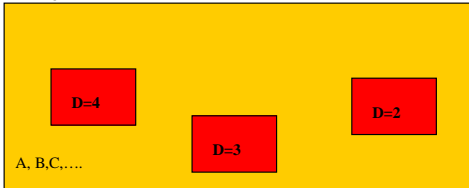
Lastniki stanovanj D = solastniki parcele  
Število nepremičnin: 5  
N1= parcela  
N2-n=posamezni del stavbe

**Primer 6**



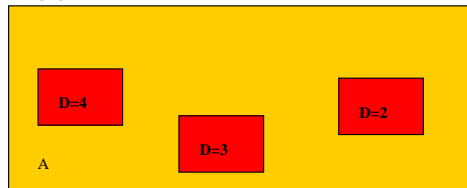
Lastniki stanovanj D ≠ solastniki parcele  
Število nepremičnin: 5  
N1= parcela  
N2-n=posamezni del stavbe

**Primer 7**



Lastniki stanovanj D = solastniki parcele  
Število nepremičnin: 10  
N1= parcela  
N2-n=posamezni del stavb

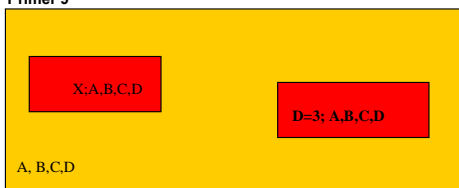
**Primer 8**



Lastniki stanovanj D ≠ solastniki parcele  
Število nepremičnin: 10  
N1= parcela  
N2-n=posamezni del stavbe

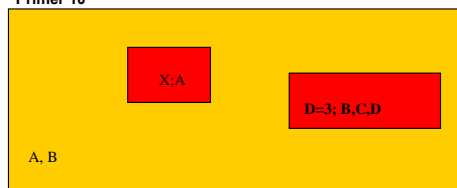
**c) Eno in večlastniške stavbe na eni parceli – primeri 9-12**

**Primer 9**



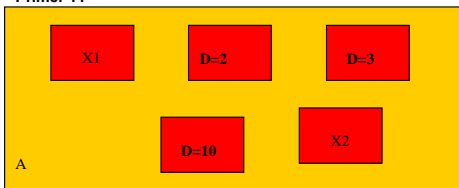
Lastniki stavbe X = lastniki parcele  
Lastniki stanovanj D = solastniki parcele  
Število nepremičnin: 4  
N1= parcela+stavba X  
N2-n=posamezni del stavbe D

**Primer 10**



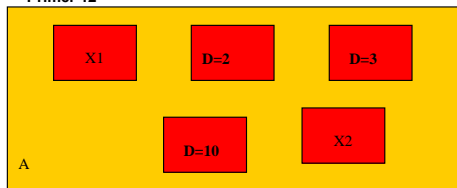
Lastniki stavbe X ≠ solastniki parcele  
Lastniki stanovanj D ≠ solastniki parcele  
Število nepremičnin: 5  
N1= parcela  
N2= stavba X  
N3-n=posamezni del stavbe D

**Primer 11**



Lastniki stavbe X1,X2 = lastniki parcele  
Lastniki stanovanj D2, D3, D10 = solastniki parcele  
Število nepremičnin: 16  
N1= parcela+stavba X1+stavba X2  
N2-n=posamezni del stavbe D2, D3 in D10

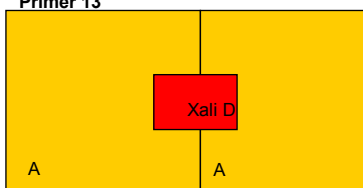
**Primer 12**



Lastniki stavbe X1, X2 ≠ solastniki parcele  
Lastniki stanovanj D2, D3, D10 ≠ solastniki parcele  
Število nepremičnin: 18  
N1= parcela  
N2= stavba X1  
N3=stavba X2  
N4-n=posamezni del stavbe D2, D3 in D10

**d) Enolastniška ali več lastniška stavba na več parcelah istega lastnika**

Primer 13



Lastnik parcel (A) = lastnik stavbe X (A)

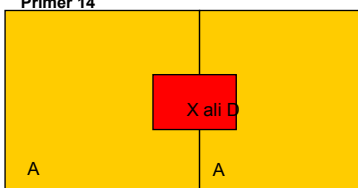
Število nepremičnin: 3

N1 = parcela 1

N2 = parcela 2

N3-n = stavba X ali posamezna stanovanja v stavbi D

Primer 14



Lastnik parcel (A) ≠ lastnik stavbe X (B)

Število nepremičnin: 3

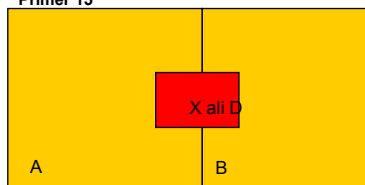
N1 = parcela 1

N2 = parcela 2

N3-n = stavba X ali posamezna stanovanja v stavbi D

**e) Enolastniška ali večlastniška stavba na več parcelah različnih lastnikov**

Primer 15



Število nepremičnin: 3

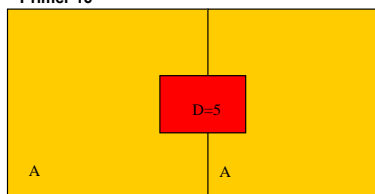
N1 = parcela 1

N2 = parcela 2

N3-n = stavba X ali posamezna stanovanja v stavbi D

**f) Večlastniška stavba na več parcelah istega lastnika**

Primer 16



Lastniki stanovanj D = solastniki parcele A

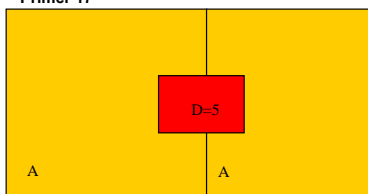
Število nepremičnin: 7

N1 = parcela 1

N2 = parcela 2

N3-n= posamezni del stavbe D

Primer 17



Lastniki stanovanj D ≠ solastniki parcele A

Število nepremičnin: 7

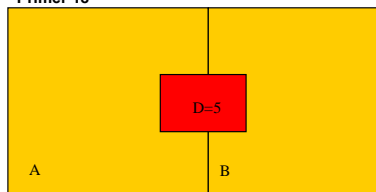
N1 = parcela 1

N2 = parcela 2

N3-n= posamezni del stavbe D

**g) Večlastniška stavba na več parcelah različnih lastnikov**

Primer 18



Število nepremičnin: 7

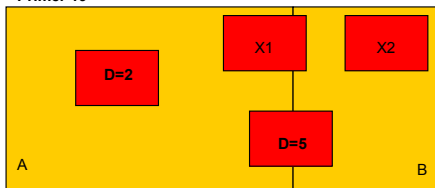
N1 = parcela 1

N2 = parcela 2

N3-n= posamezni del stavbe D

**h) Eno in večlastniške stavbe na več parcelah različnih lastnikov**

**Primer 19**



Število nepremičnin: 9 ali 10 (odvisno od lastništva stavbe X2)

N1 = parcela A

N2 = parcela B + stavba X2 (če je enako lastništvo)

ali

N2=parcelaB in N3=stavbaX2 (če je različno lastništvo)

Nn= posamezni del stavbe D2 in D5