



Številka: 35331-6/2018-2552-32

Datum: 25.5.2020

Na podlagi 3. točke 98. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) objavljamo

NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE OBRAZCEV VPRAŠALNIKA

1 UVOD

S posredovanjem obrazcev lahko spreminjate in dopolnjujete podatke o stavbah in delih stavb, vpisane v register nepremičnin (v nadaljevanju besedila: REN).

Če menite, da podatki ne izkazujejo dejanskega stanja:

- za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, sprožite postopek evidentiranja sprememb podatkov o nepremičnini v zemljiškem katastru in katastru stavb, za spremembo morate priložiti ustrezen elaborat spremembe.
- za ostale podatke REN izpolnite vprašalnik in ga pošljite ali oddajte na sedežu ene izmed geodetskih pisarn Geodetske uprave RS.

Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Pripadajoče sestavine so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb. Nepremičnina je lahko parcela, parcela s pripadajočimi sestavinami (npr. parcela z enodružinsko hišo), stavba (npr. stavba s stavbno pravico) ali del stavbe (npr. stanovanje).

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi, in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavbo lahko tvori en del ali več delov stavbe.

Del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe.

Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in ima enake stvarnopravne pravice.

2 OBRAZCI VPRAŠALNIKA

Vprašalnik sestavljajo obrazci s podatki:

- o stavbi
- o delu stavbe

Obrazci vprašalnika so dostopni:

- v času uradnih ur na sedežih geodetskih pisarn Geodetske uprave RS,
- na Portalu prostor <http://e-prostor.gov.si/>

Izbira obrazca

Izbira obrazca za spreminjanje podatkov je odvisna od tega, ali spreminjate podatke o stavbi ali delu stavbe.

Kdo lahko posreduje obrazce?

Podatke o nepremičnini lahko geodetski upravi posredujete (osebno ali po pošti), če ste **lastnik, upravljavec, uporabnik nepremičnine ali upravnik stavbe**.

3 PRAVILA ZA VPISOVANJE V OBRAZCE

Izpolnjevanje obveznih podatkov

Na vsakem obrazcu, ki ga posredujete, morate obvezno izpolniti podatke v okvirju »OBVEZNO IZPOLNITI«. Te podatke morate izpolniti na vseh obrazcih, čeprav jih za večje število vaših stavb in delov stavb posredujete skupaj. Obrazci, ki ne bodo imeli izpolnjenih obveznih podatkov, ne bodo upoštevani. Zato prosimo, da obvezne podatke pazljivo in pravilno izpolnite.

Če ne poznate identifikacijskih števil stavb, delov stavb in parcel, jih lahko pridobite na javnem vpogledu **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/> ali na geodetski upravi.

Načini izpolnjevanja podatkov v obrazcih

Podatki morajo biti izpolnjeni tako, da je nedvoumno, kakšno spremembo je predlagatelj želel sporočiti. Spremembo podatkov v obrazec zapišete tako da:

a) vpišete pravilno vrednost – polja za vnos vrednosti s točno določenim številom mest imajo ločena polja za vnos števil;

18 - EMŠO ali MŠ upravnika	5	5	4	1	8	0	8						
-----------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

Pri poljih, ki omogočajo vnos EMŠO ali MŠ, upoštevajte, da je EMŠO 13-mestno število in morajo biti zapolnjena vsa mesta, MŠ pravne osebe pa je 7-mestno število, ki ga vpišete na prvih 7 mest.

b) vpišete pravilno vrednost v polje;

27 - Leto obnove oken	2011
------------------------------	------

c) obkrožite pravi odgovor;

54 - Dvigalo?	<input checked="" type="radio"/> da	<input type="radio"/> ne
----------------------	-------------------------------------	--------------------------

4 OPIS PODATKOV IN NAČIN SPREMINJANJA

10 – Šifra katastrske občine

Vse številke parcel, stavbe in delov stavb so določene v okviru katastrske občine. Zato se te številke vedno uporabljajo skupaj s šifro katastrske občine. Podatka o katastrski občini ne morete spreminjati.

Vpišite številko katastrske občine, v kateri se nahaja vaša nepremičnina. Glej tudi poglavje 3, odstavek Izpolnjevanje obveznih podatkov.

11 Številka stavbe

Številka stavbe je, skupaj s šifro katastrske občine, identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo. Določena je v okviru katastrske občine. Številko stavbe določi geodetska uprava. Sami je ne morete določiti, spremeniti ali ukiniti.

Številko stavbe se uporablja skupaj s šifro katastrske občine: 17-203 je številka stavbe 203 v katastrski občini Šalovci, ki ima šifro 17.

V polje vpišite številko dela stavbe. Glej tudi poglavje 3, odstavek Izpolnjevanje obveznih podatkov.

12 Številka dela stavbe

Številka dela stavbe številka dela stavbe je skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe. Določena je v okviru stavbe. Del stavbe je skupina prostorov, ki so lahko predmet samostojnega pravnega prometa. Vsaka stavba ima najmanj en del stavbe. Običajno ima enostanovanjska stavba en del stavbe. Večstanovanjske stavbe pa najmanj toliko delov stavbe, kot je stanovanj.

Številko dela stavbe določi geodetska uprava. Sami je ne morete določiti, spreminjati ali ukiniti.

Številka dela stavbe ni vedno enaka številki stanovanja ali številki poslovnega prostora.

V polje vpišite številko dela stavbe. Glej tudi poglavje 3, odstavek Izpolnjevanje obveznih podatkov.

16 Naslov dela stavbe

Naslov dela stavbe je podatek o naslovu stavbe, v kateri je posamezni del. Naslov je ime naselja, ime ulice, hišna številka in dodatek k hišni številki, ime pošte in poštna številke. Stavba ima lahko enega ali več naslovov ali pa naslova nima.

Če del stavbe nima uradno določenega naslova oziroma hišne številke, označite polje »Nima naslova«.

Če naslov obstaja, vpišite občino, naselje, ulico, HŠ in dodatek k hišni številki.

Naslova stavbe oziroma dela stavbe ne morete sami določiti ali spreminjati. Na geodetski upravi lahko predlagate določitev hišne številke za stavbo, ki naslova še nima, ali predlagate določitev naslova delu stavbe, če mu naslov še ni pripisan ali je pripisan nepravilen naslov.

17 Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Številka stanovanja ali poslovnega prostora je zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v okviru stavbe. Namenjena je označitvi stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi. Številke stanovanj in poslovnih prostorov so določene neodvisno od številke delov stavb in se lahko razlikujejo od številke delov stavbe.

Številka stanovanja oziroma poslovnega prostora je določena v stavbah, ki imajo dve ali več stanovanj oziroma poslovnih prostorov. Če je v stavbi samo eno stanovanje (npr. enodružinska hiša) ali samo en prostor, številka stanovanja oziroma poslovnega prostora ni potrebna.

Če je vaše stanovanje oziroma poslovni prostor označeno z označbo, na kateri je številka stavbe in številka stanovanja oziroma številka poslovnega prostora, prepisite v polje številka stanovanja oz. poslovnega prostora številko iz označbe.

Primer oznake stanovanja številka 12 v stavbi številka 112:

Stavba	112
Stanovanje	12

Če označbe ni ali številka na označbi ni določena, se obrnite na upravnika stavbe ali predstavnika lastnikov. Le-ta bo številke stanovanj ali poslovnih prostorov uredil za vsa stanovanja in poslovne prostore v stavbi na geodetski upravi. Številke stanovanja ali poslovnega prostora sami ne morete določiti ali spreminjati.

18 EMŠO ali MŠ upravnika

Upravnik je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvajajo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Stavba ima lahko tudi več upravnikov, zato posredujete podatek o upravniku dela stavbe. Podatek posredujete tako, da vpišete matično številko upravnika (EMŠO ali MŠ). Matična številka upravnika je izpisana na računih, ki vam jih posreduje vaš upravnik za obratovalne stroške in stroške upravljanja.

Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

21 Lega dela stavbe v stavbi

Lega dela stavbe v stavbi je določena glede na pritlično etažo. Če se del stavbe nahaja v več etažah, se lega dela stavbe določi glede na glavni vhod v del stavbe. Če ima stavba več vhodov, se lega dela stavbe določi glede na glavni vhod v stavbo. Pri legi stanovanja ne upoštevajte drugih prostorov, ki pripadajo stanovanju in niso namenjeni bivanju (npr. klet, garaža).

Lega dela stavbe je lahko:

- pritličje, če se del stavbe nahaja v etaži, v kateri je glavni vhod v stavbo;
- klet, če je del stavbe v etaži, nižji od pritličja;
- mansarda, če je stanovanje zgrajeno pod strešno konstrukcijo;
- nadstropje, če je del stavbe v etaži nad pritličjem in ni mansardno;
- drugo, če stanovanja ni možno razvrstiti v nobeno od predhodno naštetih leg.

Če je lega dela stavbe »nadstropje«, je obvezen podatek tudi številka nadstropja. Številka nadstropja je lahko katera koli vrednost med 1 in 99.

Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

27 Leto obnove oken

Leto obnove oken je leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken. Če je obnova potekala postopoma, se navede letnica, ko je bil obnovljen pretežni del oken.

Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

28 Leto obnove instalacij

Leto obnove instalacij je leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni vsaj dve od glavnih instalacij (voda, kanalizacija, elektrika, ogrevanje).

Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

43 Višina etaže

Višina etaže je razdalja od gotovih tal do stropa oziroma do nosilne konstrukcije. Če ima del stavbe poševen strop, se za višino etaže določi najnižja višina etaže. Višino etaže vpišite v metrih in zaokroženo na eno decimalno mesto. Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

45 Prostornina

Prostornina dela stavbe je vsota prostornin vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Izražena je v m³, zaokrožena na eno decimalno mesto. Prostornina prostorov se izračunana kot zmnožek površine in višine etaže. Podatek se vodi za dele stavb, ki so po dejanski rabi del stavbe z rezervoarjem ali silosi. Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

46 Tip stavbe

Tip stavbe je lega stavbe glede na sosednje stavbe. Na določitev tipa stavbe ne vpliva, ali je v stavbi eno ali več stanovanj. Tip stavbe je lahko:

- samostoječa stavba, če stavba s sosednjimi stavbami nima nobene skupne stene in ima lasten vhod iz pritličja. Npr. stavbe v starih mestnih jedrih (različne višine stavb, brez skupnih sten) so samostoječe stavbe,
- krajna vrstna stavba, če je stavba zgrajena kot prva ali zadnja v nizu s podobnimi stavbami, s katerimi ima eno skupno steno s sosednjo stavbo in lasten vhod iz pritličja,
- vmesna vrstna stavba je vrstna stavba, ki se nahaja med dvema krajnima vrstnima stavbama (npr. na sredini), zgrajena v nizu podobnih stavb in ima skupni dve zunanji steni stavbe in lasten vhod iz pritličja,
- vinska klet, zidanica je manjša stavba ob vinogradu za shranjevanje vina in orodja.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

50 Leto obnove strehe

Leto obnove strehe je leto, ko je zamenjana več kot polovica strešne kritine ali več kot polovica njene nosilne konstrukcije.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

51 Leto obnove fasade

Leto obnove fasade je leto, ko je obnovljena več kot polovica fasade na stavbi. Če obnova poteka postopoma, se navede letnica, ko je skupaj obnovljen pretežni del.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

52 Material nosilne konstrukcije

Material nosilne konstrukcije je prevladujoči material okvirja stavbe oziroma nosilnih zidov. Obkrožite samo prevladujoč material nosilne konstrukcije (npr. označite samo opeka v primeru stavbe, ki ima spodnjo etažo iz betonskih zidakov, naslednji dve pa iz opeke).

Material nosilne konstrukcije je lahko:

- opeka, če so nosilne stene stavbe iz opeke,
- beton, železobetonski, če so nosilne stene ali okvir stavbe pretežno iz betona oziroma železobetona (sem sodijo tudi betonski zidaki),
- kamen, če so nosilne stene oziroma zidovi iz kamna,
- les, če so nosilne stene oziroma okvir iz lesa,
- kombinacija različnih materialov, če v nosilni konstrukciji ni možno določiti prevladujočega materiala,
- kovinska konstrukcija, če je nosilna konstrukcija jeklena,
- montažna gradnja, če so vse etaže brez spodnje etaže zgrajene z montažnim materialom ali pa spodaj zidano etažo z betonskimi/opečnatimi zidaki, naslednje etaže pa montažne,
- drug material, če je nosilna konstrukcija iz materiala, ki ni naveden v zgornji klasifikaciji.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

54 Dvigalo

Del stavbe ima dvigalo, če do etaže, v kateri je vhod v del stavbe, vodi dvigalo za prevoz oseb/tovora.

Podatke posredujete na obrazcu o delu stavbe.

55 Vodovod

Stavba ima vodovod, če je v stavbi priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

56 Električna

Stavba je priključena na električno omrežje, če je v stavbi priključek na električno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

58 Kanalizacija

Stavba ima kanalizacijo, če je v stavbi priključek na kanalizacijsko omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

59 Plin

Stavba ima plin, če je v stavbi priključek na omrežje plinovoda, tudi če se priključek ne uporablja.

Podatke posredujete na obrazcu o stavbi.

83 Podatki o osebi, ki je posredovala podatke

Vpišite svoje podatke: priimek in ime oziroma naziv pravne osebe in datum izpolnjevanja ter se podpišite.

V primeru, da podatke posreduje pooblaščenec fizične osebe, se vpišejo podatki pooblaščenca, ki se izkaže s pooblastilom.

V primeru, da podatke posreduje zakoniti zastopnik pravne osebe, se vpiše naziv pravne osebe. Podpiše se zakoniti zastopnik.