

Na podlagi 2. točke petega odstavka 4. člena, tretjega odstavka 8. člena, petega odstavka 64. člena, tretjega odstavka 78. člena, četrtega odstavka 81. člena in petega odstavka 87. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 – odl. US) izdaja minister za okolje in prostor

P R A V I L N I K

o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb

1. člen

V Pravilniku o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/07) se v 1. členu za besedo »evidentiranja« doda besedilo »koordinat točk tlorisa in višin stavbe,«.

2. člen

Črta se 2. člen.

3. člen

V 3. členu se za osmim odstavkom se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se lahko neto tlorisna površina stavbe in dela stavbe izračuna iz merskih podatkov zemljišča pod stavbo in tlorisa stavbe ob upoštevanju debelin zunanjih zidov stavbe in števila etaž, če naročnik elaborata, ki je podlaga za vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb, 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, lastnik parcele, imetnik stavbne pravice, uporabnik stavbe ali dela stavbe, upravnik stavbe ali lastnik stavbe oziroma lastniki delov stavbe. »

4. člen

V drugem odstavku 13. člena se za zadnjim stavkom doda nov stavek, ki se glasi: »Na tlorisu stavbe se prikažejo tudi pozicije značilnih prerezov stavbe iz 14. člena«.

V tretjem odstavku 13. člena se besedilo »v državnem koordinatnem sistemu« nadomesti z besedilom »v koordinatnem sistemu, ki je predpisan v zemljiškem katastru«.

Za četrtem odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Nadmorske višine najnižje točke stavbe, najvišje točke stavbe in karakteristične točke stavbe morajo biti določene v višinskem koordinatnem sistemu, ki je predpisan v zemljiškem katastru.«

Dosedanji peti, šesti, sedmi, osmi in deveti odstavek postanejo šesti, sedmi, osmi, deveti in deseti odstavek.

5. člen

V prvem odstavku 16. člena se dodata nova stavka, ki se glasita:

»Na obrazcu K-4 načrt dela stavbe mora biti označena smer proti severu in navedeno merilo, v katerem je načrt izdelan. Na tlorisu stavbe se prikažejo tudi pozicije značilnih prerezov stavbe iz 14. člena«.

6. člen

V prvem odstavku 17. člena se doda nov stavek, ki se glasi:

»Na obrazcu K-5G spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe mora biti označena smer proti severu in navedeno merilo, v katerem je načrt izdelan. «

7. člen

V četrtem odstavku 21. člena se črtajo prva, druga, tretja in sedma alineja.

8. člen

V 22. členu se črta drugi odstavek.

9. člen

V 23. členu se za četrtem odstavkom dodata nov peti in šesti odstavek, ki se glasita:

» (5) V primeru spremembe podatka o dejanski rabi stavbe ali podatka o dejanski rabi dela stavbe ni treba izdelati elaborata spremembe podatkov katastra stavb, ampak se ta podatek lahko v katastru stavb spremeni na podlagi vlagateljeve zahteve za spremembo podatka o dejanski rabi dela stavbe, če je na tem delu stavbe prijavljeno prebivališče.

(6) V primeru spremembe podatka o številu etaž, ali o pritlični etaži ali o številki etaže dela stavbe ni treba izdelati elaborata spremembe podatkov katastra stavb, ampak se ta podatek lahko v katastru stavb spremeni na podlagi izjave vlagatelja zahteve za spremembo podatkov katastra stavb. »

10. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Ljubljana, dne _____ 2009
EVA 2009-2511-0008

Karl ERJAVEC
Minister za okolje in prostor

Vrsta geodetske storitve

Vrsta spremembe

Katastrska občina

Številka stavbe

Podjetje, ki je elaborat izdelalo

Ime in naslov podjetja

Matična številka podjetja

Elaborat potrjuje

Ime in priimek

Datum

Žig in podpis
odgovorne osebe

Podatki posredovani po
elektronski pošti

DA

NE

Ta elaborat ima strani

Lega in oblika stavbe**Obrazec K-2**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

Tloris stavbe M =

Koordinate točk tlorisa v metrih					
Številka	E (vzhod)	N (sever)	Številka	E (vzhod)	N (sever)

Višine stavbe nadmorska višina v metrih

Višina stavbe		Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	H1	
višina najvišje točke stavbe	H2	
karakteristična višina	H3	
Število etaž		

Načrt dela stavbe**Obrazec K-4**

Številka stavbe:		Datum:	
------------------	--	--------	--

Številka dela stavbe:	

M =

OBRAZLOŽITEV

I. Pravna podlaga za sprejem pravilnika

Pravna podlaga za sprejem pravilnika, ki podrobneje uredi vprašanja, ki se nanašajo na vpise stavb in delov stavb v kataster stavb, so tretji odstavek 8. člena, peti odstavek 64. člena, tretji odstavek 78. člena, četrti odstavek 81. člena in peti odstavek 87. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 – odl. US).

II. Obrazložitev členov

K 1. členu

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 – odl. US) ZEN je z uvedbo »zemljišča pod stavbo« podatke katastra stavb povezal z zemljiškim katastrom. Na področju katastra stavb se je pojavila potreba po natančnejši opredelitvi evidentiranja koordinat točk tlorisa in višin stavbe, pravilnik v nadaljevanju zato odpravlja nedorečenost koordinatnega sistema za določitev točk tlorisa stavbe in za določitev višin stavbe.

K 2. členu

2. člen veljavnega Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 22/07) se črta, saj je način izkazovanja podatkov o številki stavbe in o številki dela stavbe določen v 14. členu Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 22/07).

K 3. členu

Za namene poenostavljenega postopka izdelave elaborata za evidentiranje stavbe, elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata sprememb podatkov katastra stavb in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave, se doda možnost poenostavljenega načina določitve površin stavbe in delov stavb.

Poenostavljen način določitve površin stavbe in delov stavb se lahko uporablja kot izjema, če naročnik elaborata s tem soglaša.

Geodetsko ali projektivno podjetje po tem postopku določitve površin izračuna neto tlorisno površino stavbe in dela stavbe ob upoštevanju naslednjih podatkov:

- merskih podatkov zemljišča pod stavbo in tlorisa stavbe
- debelin zunanjih zidov stavbe, in
- števila etaž.

Podatki o uporabni površini dela stavbe in razvrstitvi ter površini prostorov glede na namen uporabe (npr. površine kleti ali balkonov) poda v primeru poenostavljenega načina določitve površin stavbe in delov stavb investitor gradnje ali lastnik stavbe oziroma lastniki delov stavbe.

Poenostavljeni način določitve površin stavbe in delov stavb omogoča izdelavo vseh vrst elaboratov za vpis ali spremembe podatkov katastra stavb na podlagi zunanjih meritev stavbe. Vstop v notranjost stavbe ali dela stavbe v tem primeru ni potreben.

Predlagan način določitve površin je uporaben izjemoma, naročnik elaborata mora s takim načinom soglašati, saj je natančnost določitve površin v tem primeru manjša.

Poenostavljeni način določitve površin je predlagan zaradi predlogov strank, naj se zmanjšajo tudi stroški izdelave elaborata. Ocenjena vrednost zmanjšanja stroškov je cca 30%, končna cena takega poenostavljenega elaborata se bo oblikovala na trgu.

Način je kot izjema primeren za stavbe, ko naročnik elaborata ne potrebuje natančne notranje izmere stavbe ali dela stavbe, kot npr.:

- pri izdelavi elaborata za enostavne stavbe z enim delom, kjer je vpis stavbe v kataster stavb povezan z evidentiranjem zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru (gospodarski objekti, industrijske hale, lahko pa tudi enostavnejše družinske stavbe, kjer naročniku zadostuje takšen način določitve površine),
- pri izmeri starejših večstanovanjskih stavb, kjer vstop v eno od stanovanj ni mogoč, podatki o neto tlorisni in uporabni površini pa so izračunljiv po poenostavljenem načinu določitve površin stavbe in delov stavb.

K 4. členu

ZEN je z uvedbo zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru postopke evidentiranja podatkov o stavbah v zemljiškem katastru in katastru stavb povezal, zato se podatki o legi in obliki stavbe, ki se odražajo v koordinatah tlorisa stavbe in višin stavbe, določajo v enakem koordinatnem in višinskem sistemu, kot je predpisan v zemljiškem katastru.

K 5. in 6. členu

Obrazca K-2 (lega in oblika stavbe) in K-3N (načrt stavbe) že zahtevata navedbo merila in smeti proti severu. Tudi načrt dela stavbe (K-4) in spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe (K-5G) morata biti opremljena z orientacijo proti severu in merilom izdelave, saj vsebujeta podobne podatke, kot obrazca K-2 in K-3N.

K 7. in 8. členu

Zapisnik obravnave je vsebina (sestavni del) elaboratov za vpis ali spremembe podatkov katastra stavb, zato se črtajo nepotrebne vsebine, ki se v samem elaboratu že nahajajo, ali pa so irelevantne za samo obravnavo: naziv geodetskega podjetja ali projektanta, navedba storitve, podatki o naročniku geodetske storitve in opis poteka obravnave.

V skladu z 82. členom ZEN je obravnava potrebna tako za stavbe z več deli kot tudi za stavbe z enim delom. V praksi se je dogajalo, da izdelovalec elaborata stavbe z enim delom, ki je bil hkrati tudi pooblaščen za vložitev elaborata, stranki ni predstavil svojega izdelka, temveč ga je le vložil na geodetski upravi. Lastniki stavb so nato elaborat prvič videli na geodetski upravi, kar lahko povzroča tudi pritožbe na že izdane sklepe o vpisih stavb v kataster stavb. S črtanjem drugega odstavka 22. člena pravilnika je obravnava obvezna tudi za stavbe z enim delom.

K 9. členu

Spremembe podatkov o dejanski rabi stavbe ali dela stavbe, podatka o številu etaž, podatka o pritlični etaži in podatka o številki etaže dela stavbe so podatki o dejanskem stanju na terenu in ne zahtevajo posebnih meritev, zato za take spremembe ni smiselno niti racionalno izdelovati posebne elaborate, ki ji izdelujejo geodetska ali projektivna podjetja.

Sprememba podatka o dejanski rabi stavbe ali dejanski rabi dela stavbe se lahko izvede na zahtevo vlagatelja, ki poda izjavo, da je na delu stavbe, za katerega se zahteva sprememba podatka o dejanski rabi, prijavljeno prebivališče. Podatek o imenu in priimku prijavljene osebe poda vlagatelj. Spremembo podatka o dejanski rabi dela stavbe izvede geodetska uprava, ko prek CRP preveri vlagatelje navedbe - torej le če je izpolnjen pogoj, da je na tem delu stavbe res prijavljeno prebivališče.

Smiselno je, da se spremembe podatkov o številu etaž, ali o pritlični etaži ali o številki etaže dela stavbe izvedejo le na podlagi izjave vlagatelja zahteve za spremembo podatkov. Sprememba teh podatkov ni posledica spremembe gradbenih elementov stavbe (npr. da gre za dograditev, porušitev (torej za nove dele ali izbris obstoječih)), temveč se ti podatki lahko spremenijo zaradi odprave napačno vpisanih podatkov v katastru stavb.

K 10. členu

Določen je rok za uveljavitev tega pravilnika.

ČLENI, KI SE SPREMINJAJO

1. člen (predmet urejanja)

Ta pravilnik določa vsebino in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata spremembe podatkov katastra stavb, elaborata za evidentiranje stavbe in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave, podatke iz zbirke podatkov o upravnih aktih, ki se prevzamejo v kataster stavb kot gostujoči podatki, ter način njihovega vodenja v katastru stavb, in ureja podrobnejši način določanja in evidentiranja površine stavbe in površine dela stavbe.

2. člen (številka stavbe in številka dela stavbe)

Številka stavbe se izpisuje s šifro katastrske občine in številko stavbe, določeno v okviru katastrske občine, številka dela stavbe pa se izpisuje s šifro katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe, določeno v okviru stavbe, tako da so šifra katastrske občine in številka stavbe oziroma številka dela stavbe med seboj ločene z vezajem.

3. člen (površina stavbe in dela stavbe)

(1) Površina stavbe in dela stavbe po tem pravilniku se izračuna iz merskih podatkov v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb - Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine. Površina se izrazi v m² in zaokroži na dve decimalni mesti.

(2) Površina stavbe je vsota površin delov stavbe.

(3) Neto tlorisna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe.

(4) Površina dela stavbe se ne ugotavlja za prazne prostore med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, za prostore znotraj prezračevanih streh ter strehe, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem.

(5) Površina prostora je neto tlorisna površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. V površino prostora so vključeni elementi, ki jih je mogoče odstraniti, kot npr. predelne stene, cevi, kanali za napeljave, niso pa vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih ter niš v elementih, ki omejujejo prostor.

(6) Površina prostora se računa s svetlimi dimenzijami v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove in podobno. Pokrite tlorisne površine, ki niso zaprte do polne višine ali so samo delno zaprte in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se določijo z navpično projekcijo zunanega krova. Površine, na katerih se višina etaže v enem talnem nivoju spreminja, se izračunajo posebej. Pri poševnih ploskvah se izračuna površina navpične projekcije ploskve na vodoravno ravnino.

(7) Uporabna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe.

(8) Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe objavi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) na svojih spletnih straneh.

13. člen
(Obrazec K-2: lega in oblika stavbe)

(1) V obrazec K-2 lega in oblika stavbe se vpišejo podatki o tlorisu stavbe, koordinatah točk tlorisa, višinah stavbe in številu etaž.

(2) Tloris stavbe je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe nad in pod zemljiščem na vodoravno ravnino. Tloris se izdelava v merilu 1:200, 1:500 ali 1:1000, glede na preglednost vsebine. Merilo, v katerem je tloris izdelan, mora biti v obrazcu K-2 navedeno. Označi se smer proti severu. Točke na obodu tlorisa se oštevilčijo za vsako stavbo posebej.

(3) Koordinate točk tlorisa morajo biti določene v državnem koordinatnem sistemu in izražene v metrih ter zaokrožene na dve decimalni mesti.

(4) Za stavbo se vpišejo višina stavbe, nadmorska višina najnižje točke stavbe (H1) in nadmorska višina najvišje točke stavbe (H2) ter karakteristična višina stavbe (H3).

(5) Nadmorska višina najnižje točke stavbe (H1) je višina tlaka v prvi etaži. Nadmorska višina najvišje točke stavbe (H2) je najvišja višina strehe ali zidanega dela stavbe.

(6) Karakteristična višina stavbe (H3) je višina terena praviloma ob vhodu v stavbo in označuje lego stavbe glede na površino zemljišča.

(7) Višina stavbe je razlika med nadmorsko višino najvišje točke stavbe (H2) in nadmorsko višino najnižje točke stavbe (H1).

(8) Podatki o višinah se prikažejo na navpičnem prerezu stavbe. Višine morajo biti izražene v metrih ter zaokrožene na dve decimalni mesti.

(9) Število etaž je skupno število vseh etaž v stavbi. Medetaže se štejejo kot etaže.

16. člen
(Obrazec K-4: načrt dela stavbe)

(1) Na obrazcu K-4 načrt dela stavbe se izdelava načrt dela stavbe za vsak del stavbe posebej ali po etažah.

(2) V načrtu dela stavbe morajo biti prikazani vsi prostori, ki pripadajo posameznemu delu stavbe.

(3) Če je del stavbe sestavljen iz prostorov v več etažah, se ti prostori prikažejo v načrtu dela stavbe v vsaki etaži posebej.

(4) Mere prostorov se kotirajo in izrazijo v metrih, zaokroženo na dve decimalni mesti. Debeline zidov se ne kotirajo.

(5) V načrtu dela stavbe se zidovi med prostori prikažejo z dvojno ali enojno črto. Če se prikažejo z dvojno črto, se senčijo. Zidovi med posameznimi deli stavb se označijo tako, da se senčijo najmanj 30% temneje kot ostali zidovi ali se prikažejo z dvakrat debelejšo črto kot zidovi med ostalimi prostori.

17. člen

(Obrazec K-5G: spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe)

(1) V obrazcu K-5G spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe se prikažejo spremembe načrta stavbe in dela stavbe ter spremenjen tloris stavbe ali dela stavbe.

(2) Obstoječe stanje se prikaže v črni barvi, novo stanje v rdeči barvi.

21. člen

(obravnava)

(1) Geodetsko podjetje ali projektant mora vabiti na seznanitev z vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb investitorja gradnje ali lastnika stavbe oziroma lastnike delov stavbe.

(2) Geodetsko podjetje ali projektant mora na obravnavi osebam iz prejšnjega odstavka pokazati predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb oziroma potek razdelitve delov stavb s primerjavo poteka v elaboratu in stanja v naravi ter jim omogočiti, da dajo na predlog svoje pripombe.

(3) Če se na obravnavi ugotovi, da se predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ne sklada z dejanskim stanjem v naravi, mora geodetsko podjetje ali projektant predlog elaborata za vpis stavbe v kataster stavb popraviti in ga ponovno predstaviti strankam.

(4) O obravnavi se vodi zapisnik, ki mora vsebovati:

- naziv geodetskega podjetja ali projektanta,
- navedba storitve,
- podatki o naročniku geodetske storitve,
- ime in priimek osebe, ki vodi obravnavo in osebe, ki piše zapisnik,
- kraj in čas obravnave,
- seznam vabljenih in prisotnih udeležencev obravnave,
- opis poteka 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.

22. člen

(elaborat za evidentiranje stavbe)

(1) Elaborat za evidentiranje stavbe vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v skladu s predpisom, ki ureja sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, določene v 20. členu tega pravilnika.

(2) Zapisnik obravnave iz prejšnjega člena ni obvezna sestavina elaborata za evidentiranje stavbe.

23. člen
(elaborat spremembe podatkov katastra stavb)

(1) Elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebuje:

a) naslednje obrazce:

- obrazec K-0: ovitek elaborata,
- obrazec K-1: povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot, podatki o upravnih aktih,
- obrazec K-5G: spremembe grafičnih podatkov o stavbi in delih stavbe in
- obrazec K-5P: spremembe opisnih podatkov o stavbi in delih stavbe;

b) zapisnik obravnave in

c) vprašalnik.

(2) Obrazec K-4 načrt dela stavbe ni obvezna sestavina elaborata spremembe podatkov katastra stavb. Obrazec K-4 načrt dela stavbe se izdelava, ko je to nujno zaradi nedvoumne določitve delov stavbe v stavbi.

(3) V primeru spremembe številke stavbe ob preoštevilčenju stavb, spremembe številke dela stavbe zaradi spremembe številke stavbe in ob preoštevilčbi delov stavbe v stavbi vsebuje elaborat spremembe podatkov katastra stavb sestavine iz prejšnjega odstavka, razen zapisnika obravnave in vprašalnika, in primerjalni seznam preoštevilčbe delov stavbe.

(4) Če spremembe podatkov vplivajo na evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, mora elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebovati tudi sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v skladu s predpisom, ki ureja sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru.