



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami

15. in 16. november 2023

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Površine v katastru nepremičnin

Neskladja pri uporabi površin stavb in delov stavb, ter oštevilčevanja stavb in delov stavb, ki se pojavljajo v katastru nepremičnin ter „uporaba“ povezanih nepremičnine za zagotavljanje izkazovanja pravice graditi

Mag. Marijana Vugrin, Digi data d.o.o.
Portorož, 16.11.2023

Vsebina

- Površine
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora
- Povezane nepremičnine / vključena lastnina



Površine

KATASTER NEPREMIČNIN

Predmeti vpisa

PARCELE

STAVBE IN DRUGI
POKRITI OBJEKTI V
KATERE SE LAHKO
VSTOPI

DELI STAVB

ZEMLJŠČA

GRADBENO
INŽENIRSKI
OBJEKTI

Podatki o
parcelah

Podatki o stavbah in
drugi pokriti objekti v
katere se lahko vstopi

Podatki o
delih stavb

Podatki o
zemljiščih



„Namen zakona je zagotoviti vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah, ki izkazujejo dejansko stanje v prostoru“ -2.člen ZKN.



Površine

Podatki o parcelah

- atributna površina parcele – uradna površina parcele
- grafična površina parcele

Urejena parcela

atributna površina parcele = grafični površini parcele

NI urejena parcela

atributna površina parcele \neq grafični površini parcele



Površine

Podatki o parcelah

UREJENA MEJA

Meja parcele, ki je v katastru nepremičnin **vpisana** na podlagi **dokončnega upravnega akta, pravnomočne sodne odločbe ali drugega akta, s katerim se konča postopek alternativnega reševanja sporov, in ima koordinate točk določene s predpisano točnostjo, je urejena meja parcele** – *peti odstavek 16. člen ZKN*

UREJENA PARCELA

Parcela, ki ima **urejeno celotno mejo**, se v katastru nepremičnin **označi** kot **urejena parcela** – *šesti odstavek 16. člen ZKN.*



Površine

Neurejena meja
Točnost višja od 1m

MEJE

Urejena meja
Točnost višja od 1m

Neurejena meja
Točnost NIŽJA od 1m

Kataster nepremičnin

Parcele

Parcele

Daljice

Urejene meje

Gospodarska
zbornica
Slovenije

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

3

Neurejena meja
Točnost ni določena



d.o.o.

Površine

PARCELE



Parcela

Katastrska občina: 2101 RUPA

Številka parcele: 161/13

Površina parcele: 140 m²

Urejena parcela: urejena

Kataster nepremičnin

Parcele

Parcele

Daljice

Urejene meje



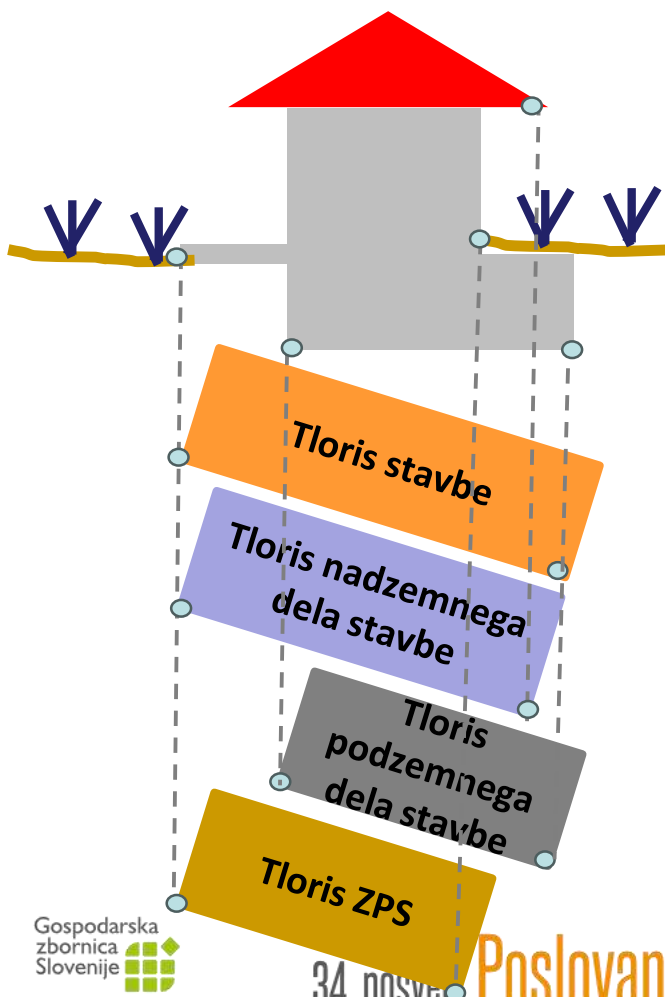
z nepremičninami 15. in 16. november 2023



Podatki o stavbah in drugi pokriti objekti v katere se lahko vstopi

Površine

- površina tlorisa stavbe na parceli
- površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli
- bruto tlorisna površina stavbe



Tloris stavbe - navpična projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino

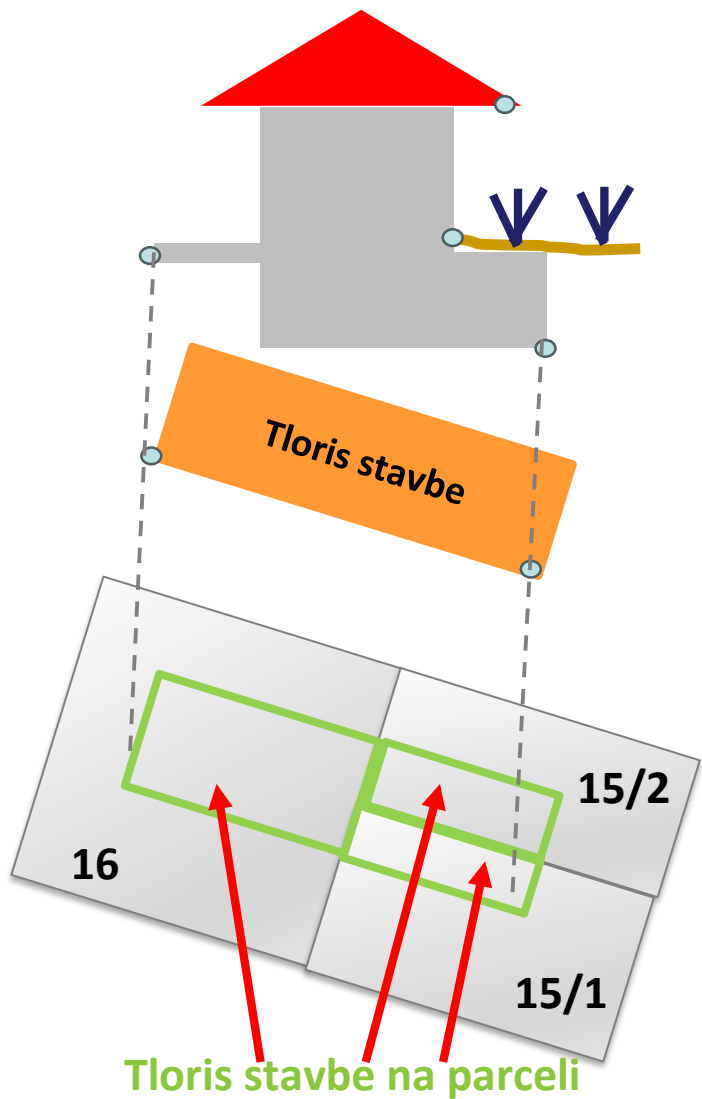
Tloris nadzemnega dela stavbe - navpična projekcija zunanjega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino

Tloris podzemnega dela stavbe - navpična projekcija zunanjega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino

Tloris zemljišča pod stavbo ZPS - navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino



Površine



Tloris stavbe na parceli je osnova za določitev povezave med stavbo in parcelo in posledično osnova za **določitev lastništva** vseh delov stavb v stavbi, če na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina ali stavba ni zgrajena na podlagi stavbne pravice.

Površina tlorisa stavbe na parceli je izračunana iz koordinat.



Površine

Podatki o tlorisih stavbe, ki se vodijo v katastru nepremičnin **so odvisni od zakonodaje**, na podlagi katere je bil izveden vpis v evidence.

Podatek o pravni podlagi za vpis je voden kot podatek o **statusu stavbe**.

Množični zajem stavb-
Registrski vpis

VPIS STAVBE V KS –
katastrski vpis po ZENDMPE

VPIS STAVBE V KS –
katastrski vpis po ZEN



Stavba

Katastrska občina: 2119 ŠENČUR

Številka stavbe: 73

Status stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Bruto tlorisna površina: 1.118,2 m²

Število etaž: 3

MIGRACIJA STAVB V KN

VPIS STAVBE V KN –
katastrski vpis po ZKN

KATASTER NEPREMIČNIN



Površine

import favorites | Preg | Portal e-Poslovje | UVI

REPUBLICA SLOVENIJA
KATASTER

15

Izbrani sloji

Legenda

- > DOF
- > Postopki
- ▼ Kataster nepremičnin
 - ▼ ZKN
 - ▼ Stavbe
 - Obrisi stavbe (tloris ali nadzemni del)
 - Tloris stavbe
 - Tloris nadzemnega dela stavbe
 - Tloris podzemnega dela stavbe
 - Tloris zemljišča pod stavbo
 - Točke
 - Daljice
 - Parcele
 - Tlorisi stavbe na parceli
 - Sestavine dela stavbe
 - Hišna številka
 - Katastrske občine

REPUBLICA SLOVENIJA

Javni vpogled

VSEBINE

Kataster nepremičnin

Parcele

- Parcele
- Daljice
- Urejene meje

Stavbe

- Obrisi stavbe
- Sestavine dela stavbe
- Tloris stavbe na parceli
- Katastrske občine
- Hišne številke
- Bonitete zemljišč
- Dejanske rabe zemljišč
- Namenske rabe zemljišč
- Območje soglasja
- Posebni režimi

REPUBLICA SLOVENIJA

Registriran vpogled

VSEBINE

IZBRANI SLOJI

SLOJI

Kataster nepremičnin

Parcele

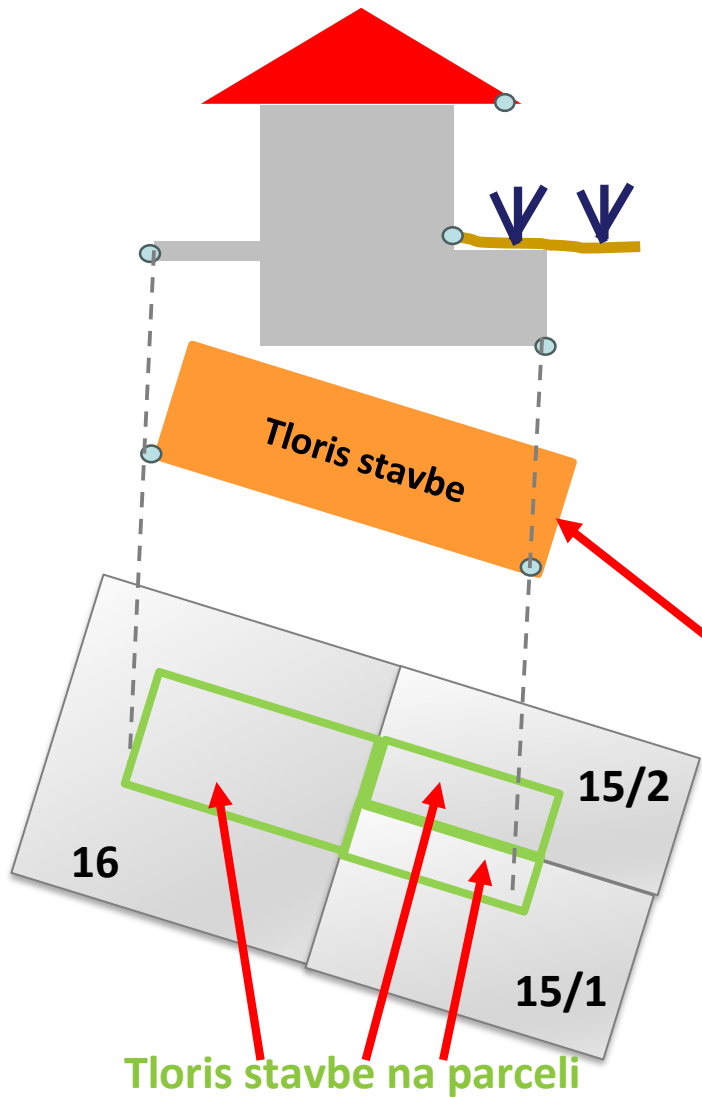
- Parcele
- Daljice
- Urejene meje

Stavbe

- Obrisi stavbe
- Sestavine dela stavbe
- Tloris stavbe na parceli
- Katastrske občine
- Točke
- Hišne številke
- Bonitete zemljišč
- Dejanske rabe zemljišč
- Namenske rabe zemljišč
- Območje soglasja
- Posebni režimi



Površine



REPUBLICA SLOVENIJA

Javni vpogled

VSEBINE

Kataster nepremičnin

Parcele

- Parcele
- Daljice
- Urejene meje

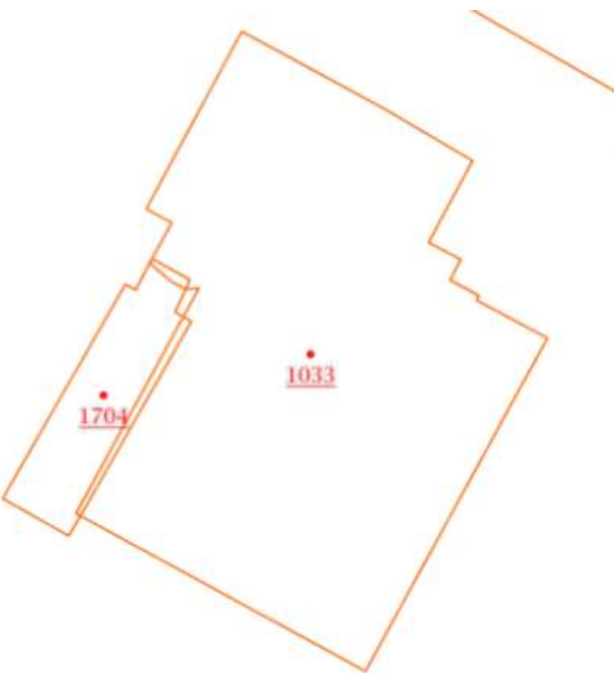
Stavbe

- Obris stavbe
- Sestavine dela stavbe
- Tloris stavbe na parceli
- Katastrske občine
- Hišne številke
- Bonitete zemljišč
- Dejanske rabe zemljišč
- Namenske rabe zemljišč
- Območje soglasja
- Posebni režimi

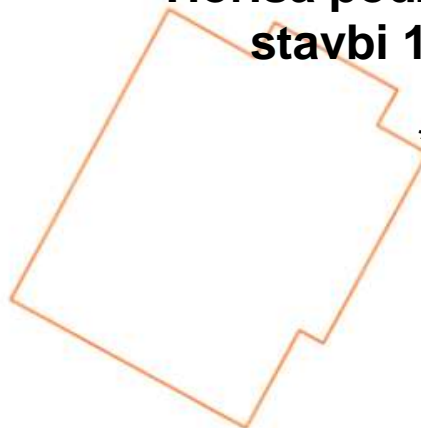


Površine

**Tlorisa stavbe
za stavbi 1704 in 1033**

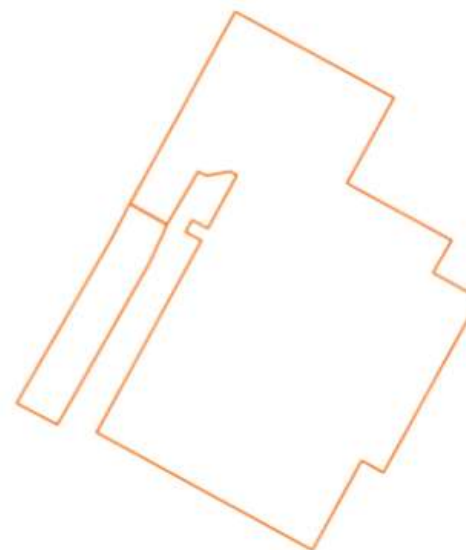


**Tlorisa podzemnega dela za
stavbi 1704* in 1033**



* Stavba 1704 nima
podzemnega dela

**Tlorisa ZPS za stavbi
1704* in 1033**



**Tlorisa nadzemnega dela za
stavbi 1704 in 1033**



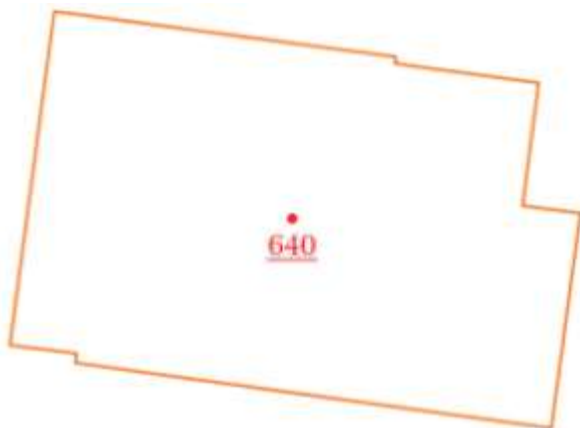
**Katastrski vpis po
ZKN**



Površine

Katastrski vpis po PREDHODNI
ZAKONODAJI

**Tlorisa stavbe
za stavbo 640**



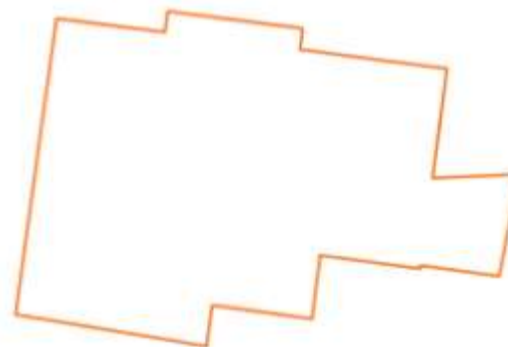
**Tlorisa nadzemnega
dela za stavbo 640**

NI DOLOČEN

**Tlorisa podzemnega dela
za stavbo 640**

NI DOLOČEN

**Tlorisa ZPS za stavbo
640**



Površine

Katastrski vpis po ZKN

TLORIS STAVBE NA
PARCELI



TLORISI STAVBE

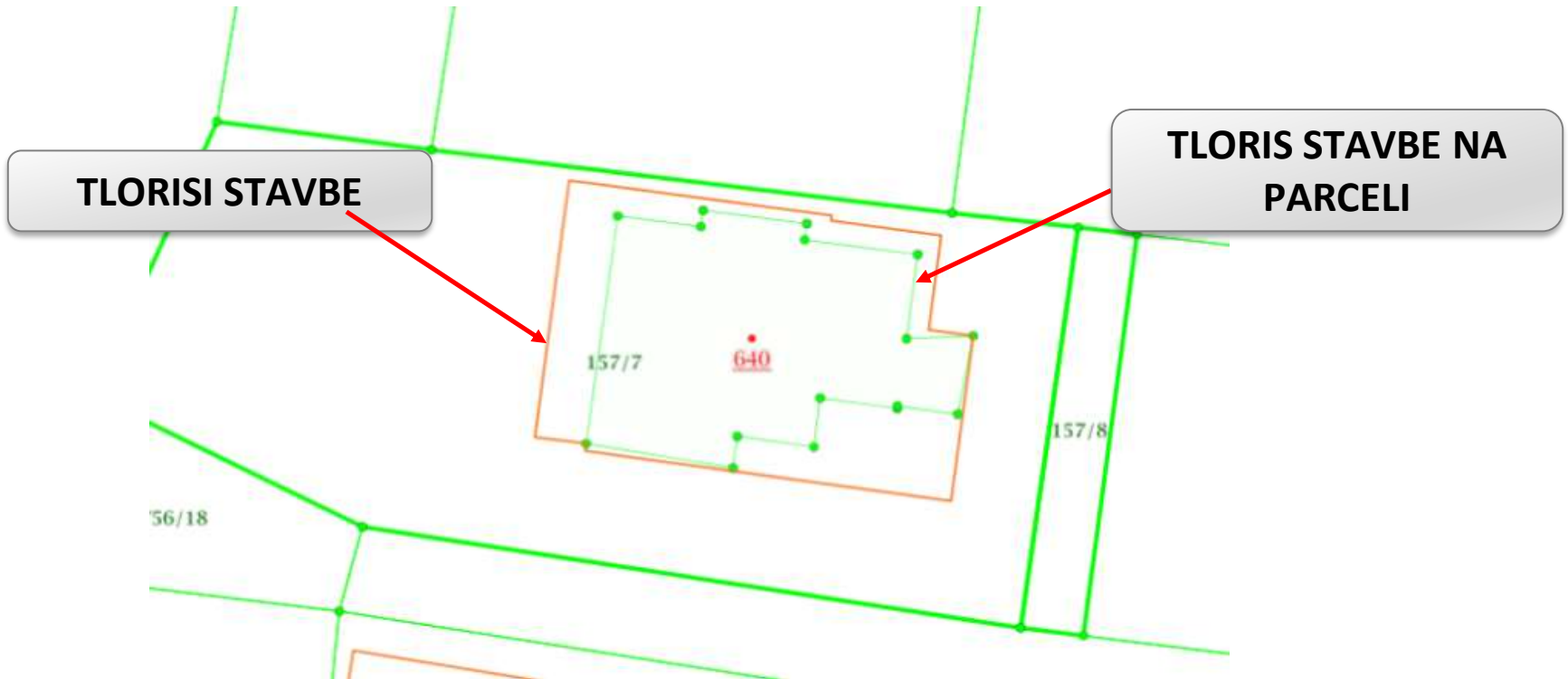


TLORIS STAVBE NA
PARCELI +
TLORIS STAVBE



Površine

Katastrski vpis po PREDHODNI ZAKONODAJI



Površine

Stavba

Katastrska občina: 2119 ŠENČUR

Številka stavbe: 73

Status stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
2119 ŠENČUR	1343/9	400 m ²	422 m ²
2119 ŠENČUR	1344/34	24 m ²	130 m ²



Površine

Stavba

Katastrska občina: 2119 ŠENČUR

Številka stavbe: 1600

Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
2119 ŠENČUR	1344/19	479 m ²	479 m ²
2119 ŠENČUR	1344/20	483 m ²	483 m ²
2119 ŠENČUR	1344/21	119 m ²	119 m ²
2119 ŠENČUR	1344/22	34 m ²	34 m ²



Površine

Zakonodajo s področja graditve

Bruto tlorisna površina

Definicija prevzeta iz ISO standardov

BRUTO TLORISNA POVRŠINA

NETO TLORISNA POVRŠINA

TLORISNA POVRŠINA KONSTRUKCIJSKIH ELEMENTOV

**TLORISNA POVRŠINA
OBODNIH STEN**

**TLORISNA POVRŠINA NOTRANJIH
STEN, STEBROV, PREDELNIH STEN**



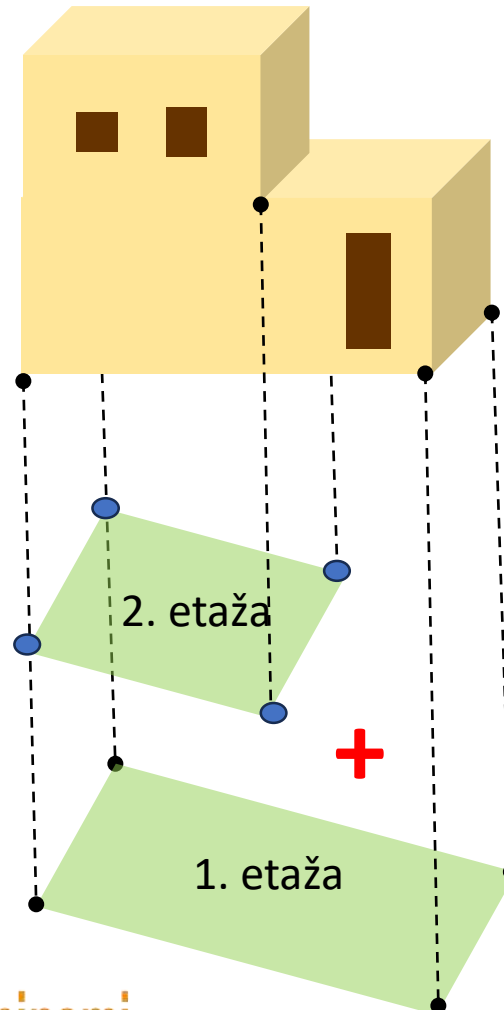
Površine

ZKN in podzakonski akti

V katastru nepremičnin se vodi podatek o **bruto tlorisni površini stavbe**, le ta je **izveden podatek** in se izračuna iz **površin poligonov etaž**.

Bruto tlorisna površina stavbe je **seštevek površin poligonov etaž**, ki so opredeljeni z navpično projekcijo zunanjšega obrisa etaže na ravnino.

Bruto tlorisna površina stavbe



Površine

ZKN in podzakonski akti

PODATKI O STAVBI 1753 VIŽMARJE - 3578

Povezava na parcelo	1061/7	Bruto tlorisna površina stavbe	274,3 m ²				
«	Deli stavbe 3	Grafika	Tlorisi stavbe na parceli	Naslovi	Etaže	Stanovanja	Postopki
Številka etaže	1	Višina etaže	2,7 m				
Nadmorska višina	315,7 m	Pritlična etaža	Da				
Bruto površina etaže	92,6 m ²						
Deli stavb	1753-3578-1 1753-3578-2 1753-3578-3						
Številka etaže	2	Višina etaže	2,6 m				
Nadmorska višina	319,0 m	Pritlična etaža	Ne				
Bruto površina etaže	120,1 m ²						
Deli stavb	1753-3578-1 1753-3578-2						
Številka etaže	3	Višina etaže	2,7 m				
Nadmorska višina	322,2 m	Pritlična etaža	Ne				
Bruto površina etaže	61,6 m ²						
Deli stavb	1753-3578-2						



Površine

Bruto tlorisna površina stavbe se vodi za vse stavbe, za katere je bil že izdelan digitalni etažni načrt.

Digitalni etažni načrti so se v okviru postopka vpisa stavbe v kataster stavb začeli izdelovati 3.4.2018.

Geodetska uprava za stavbe, ki so bile vpisane v kataster stavb pred začetkom izdelave digitalnih etažnih načrtov, izvaja vektorizacijo le teh. Po končani vektorizaciji se bo tudi tem stavbam vpisal podatek o bruto tlorisni površini stavbe.

PODATKI O STAVBI 2101 RUPA - 168

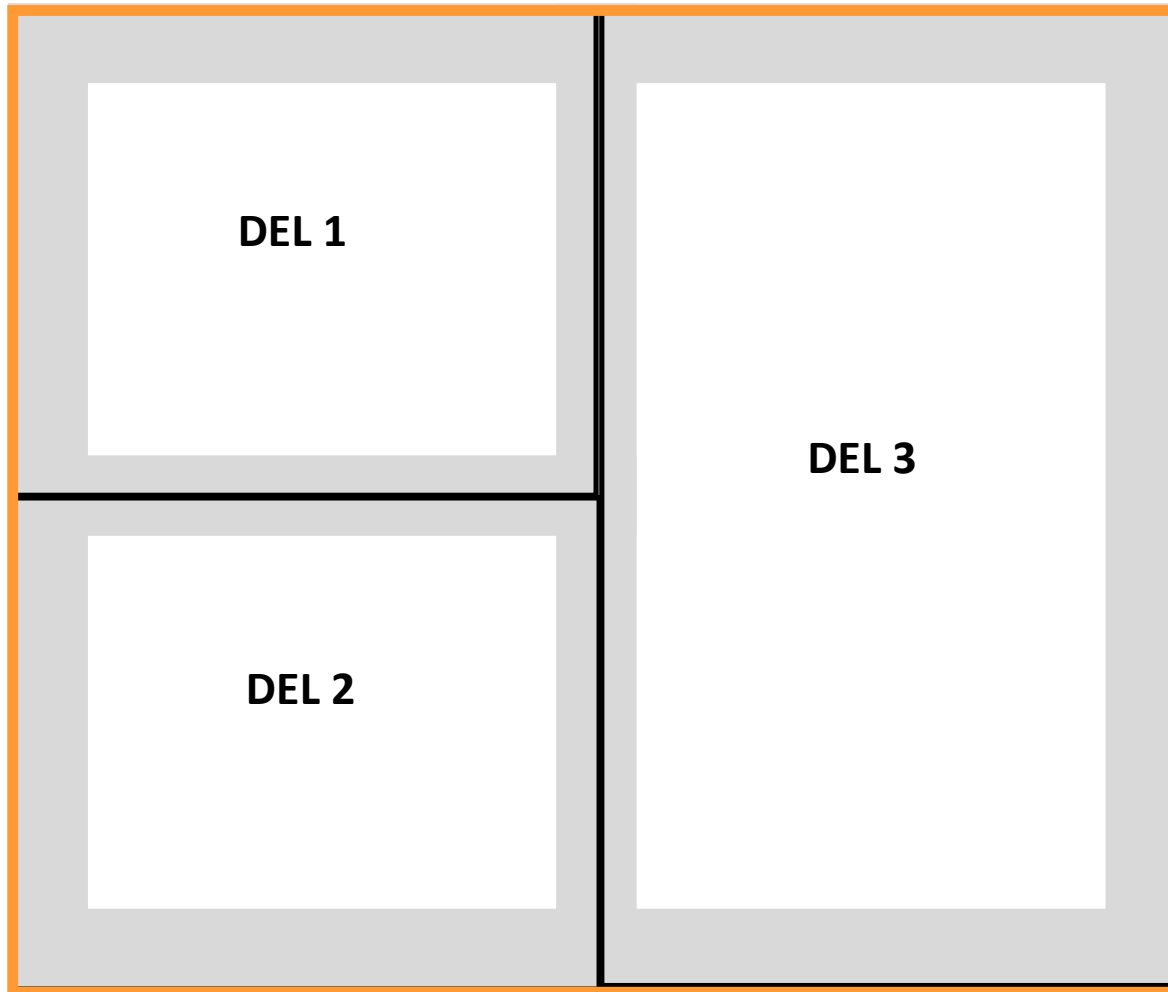
Številka stavbe	168	Status vpisa stavbe	Katastrski vpis po ZENDMPE
Tip položaja stavbe	samostoječa stavba	Leto izgradnje stavbe	1968
Povezava na parcelo	220/3	Bruto tlorisna površina stavbe	/ m²




PODATKI O STAVBI 1753 VIŽMARJE - 3578

Številka stavbe	3578	Status vpisa stavbe	Katastrski vpis po ZKN
Tip položaja stavbe	krajna vrstna stavba	Leto izgradnje stavbe	2022
Povezava na parcelo	1061/7	Bruto tlorisna površina stavbe	274,3 m²



Površine

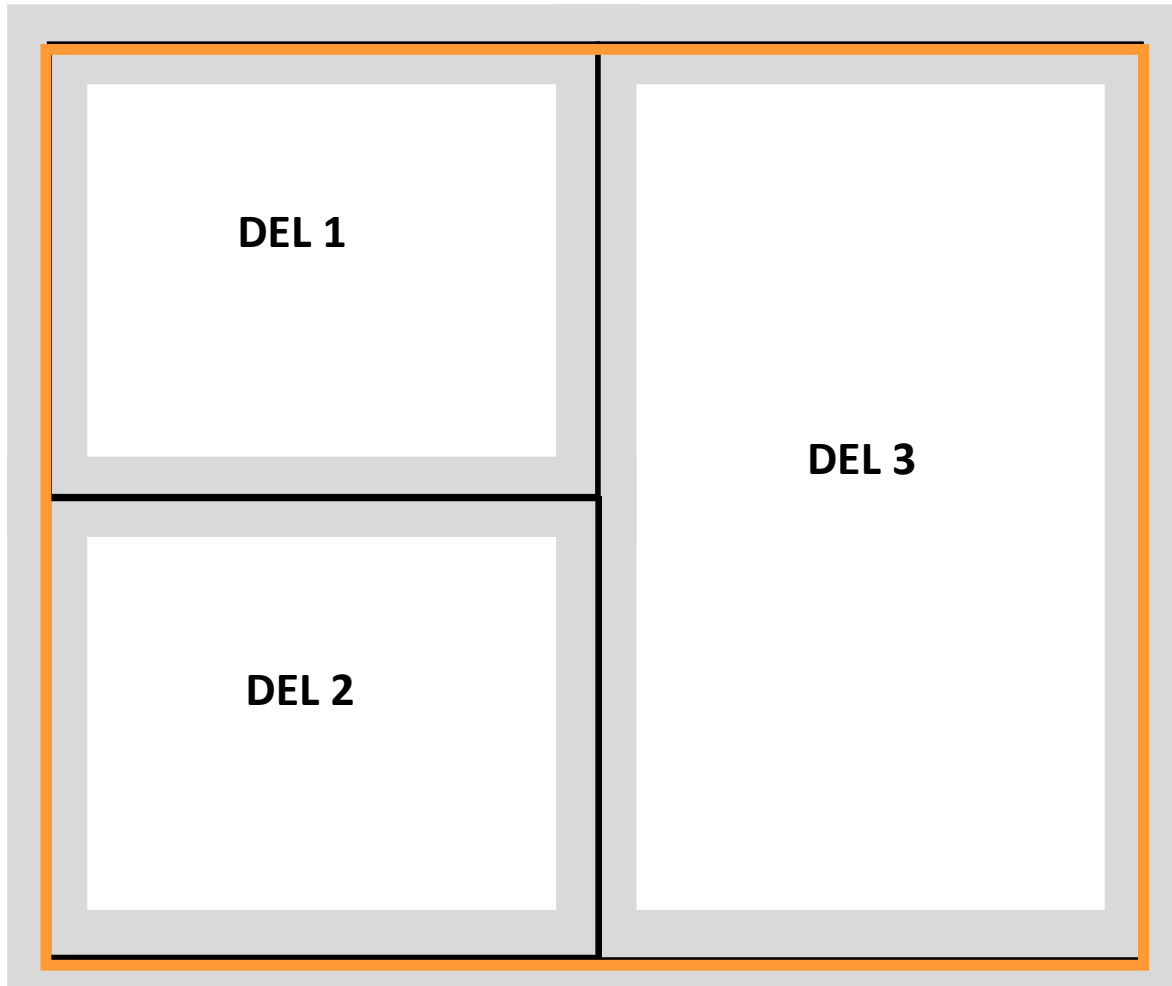





-  meje poligona dela stavbe
-  prikaz razmejitve prostorov z debelino sten
-  meje poligona etaže

Po pravilih ZKN



Površine



-  meje poligona dela stavbe
-  prikaz razmejitve prostorov z debelino sten
-  meje poligona etaže

Praksa predhodnih in sedanjih oblikovanj poligonov



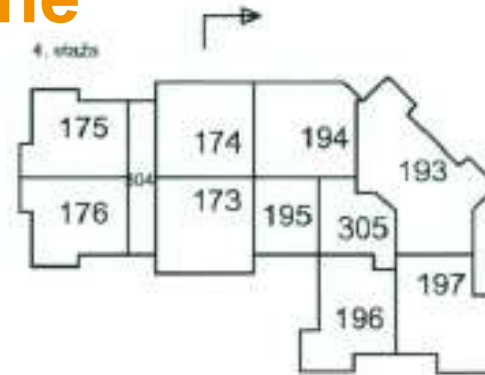
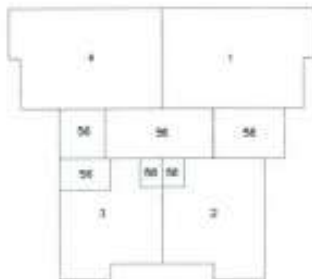
Površine

ID	Ime kontrole	Opis - čistopis
156	Kontrola etaže deli stavb	<p>Geometrija delov stavb znotraj etaže se ne sme prekrivati ali ustvarjati lukenj, če teh ni tudi v naravi (npr. sestavina dela stavbe).</p> <p>Unija geometrij delov stavbe v etaži mora popolnoma pokrivati geometrijo etaže.</p> <p>Lomi geometrije delov stavb se ne smejo podvajati in razdalja med zaporednima lomoma ne sme biti manjša od 12cm.</p> <p>Stikajoči se deli stavbe v posamezni etaži ne smejo biti zapisani kot večdelni poligon (multipoligon)</p>

https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Parcele_stavbe/Drugo_razno/Pogosta_vprasanja/Kataster_seznam_kontrol_20231009_za_objavo.xlsx



Površine



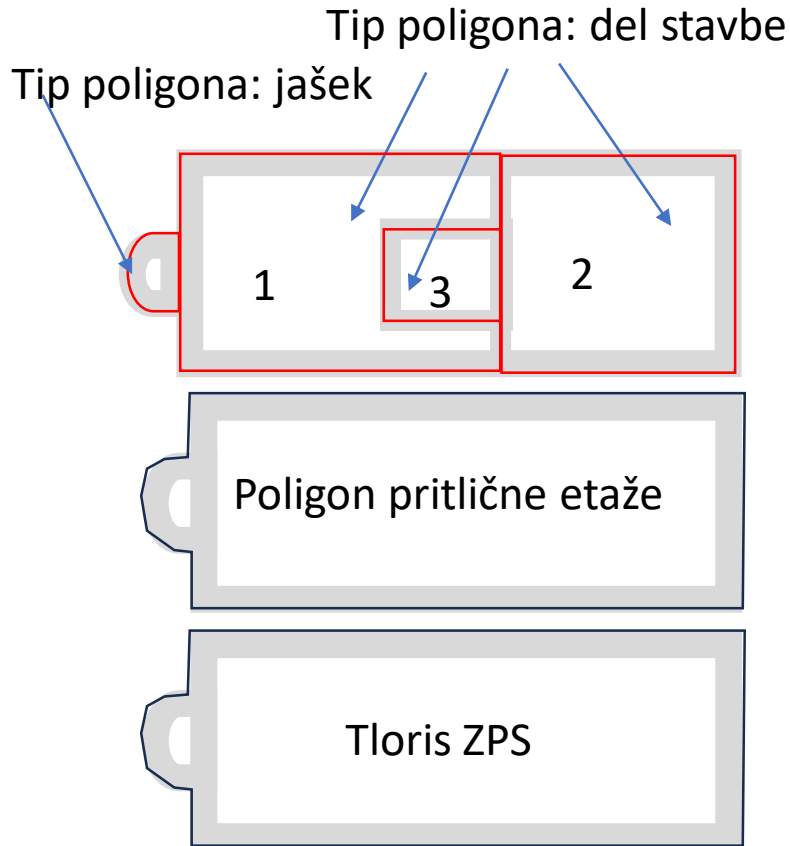
Shematski prikazi delov stavb so osnova za vektorizacijo etažnih načrtov in za **izračun bruto tlorisne površine stavbe**.

z nepremičninami 15. in 16. november 2023

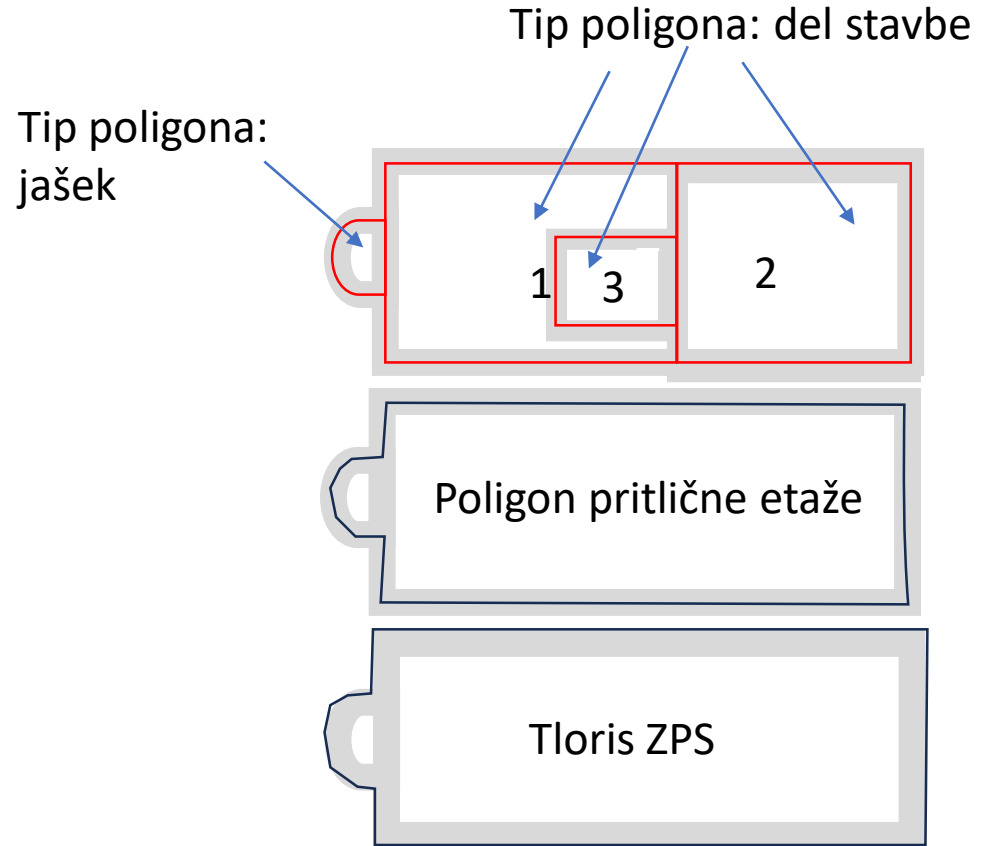


Površine

Po pravilih ZKN



Praksa predhodnih in sedanjih oblikovanj poligonov



Površine

Podatki o delih stavb

- grafična površina dela stavbe
- atributna površina dela stavbe:
 - neto tlorisna površina dela stavbe,
 - uporabna površina dela stavbe in
 - površina prostorov.

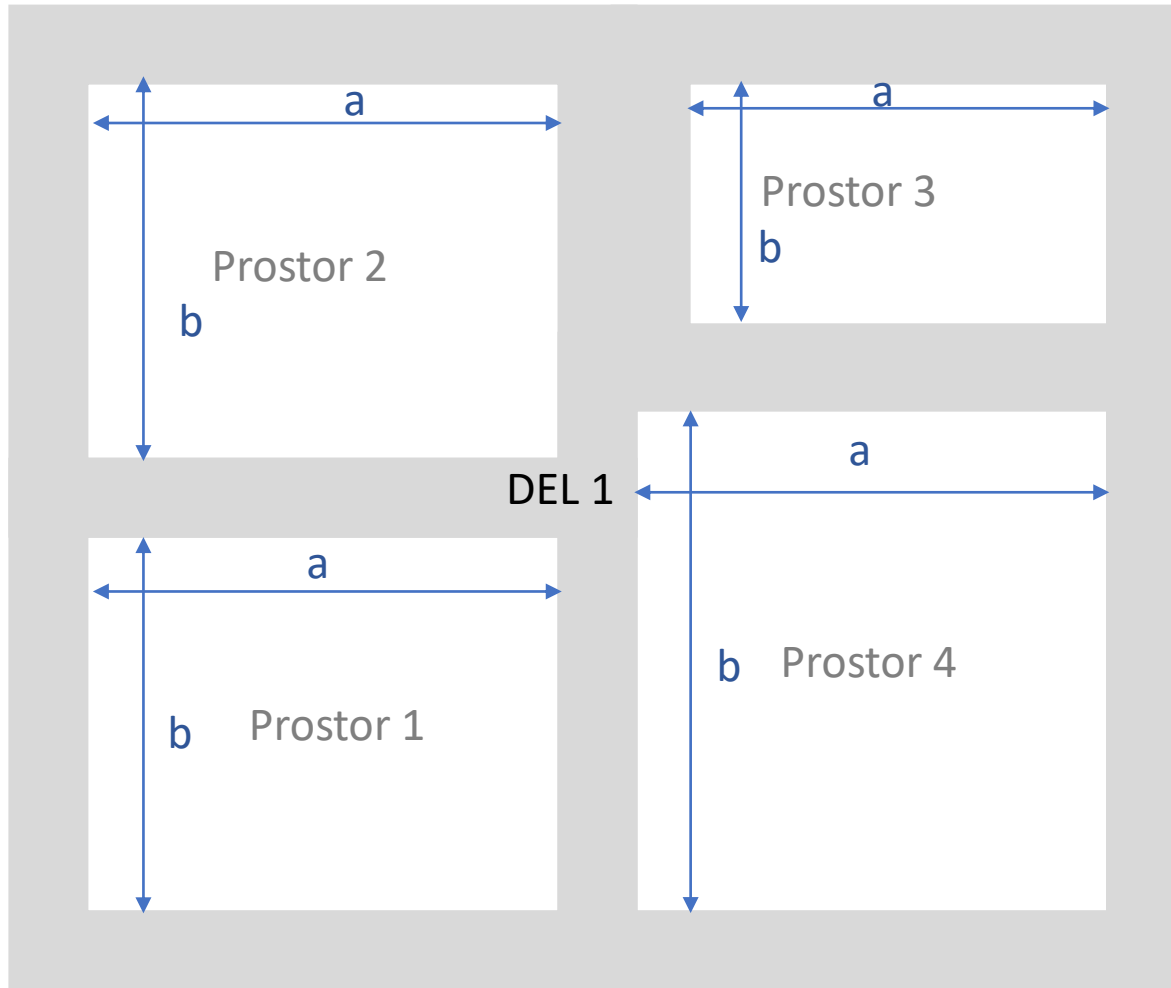
Atributne površine so pridobljene na podlagi meritev notranjosti posameznega prostora.

Za merjenje prostorov in izračun površin delov stavb in prostorov se uporablja standard SIST ISO 9836 za izračunavanje površin.

Priloga 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov: tabela dejanske rabe delov stavb / prostori.



Površine



a, b Širina in dolžina
prostora



prikaz razmejitve prostorov z
debelino sten

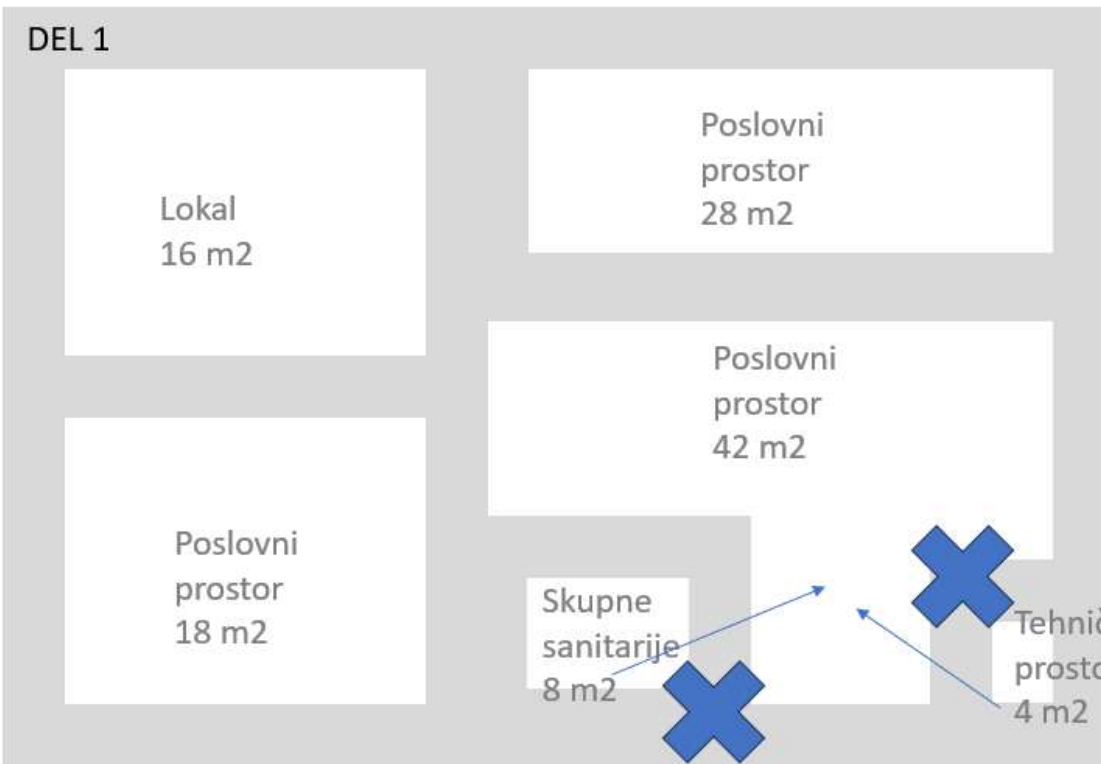


Površine

PROSTOR																	
bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (5)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Minimalne površine

DEL 1



vrsta prostora	površina	min. površina
lokal	16	10
poslovni prostor	18	10
poslovni prostor	28	10
poslovni prostor	42	10
skupne sanitarije	8	10
tehnični prostor	4	5
skupaj	116	

obrazec S-5

poslovni prostor	100
lokal	16



Površine

Številka dela stavbe: 5

Naslov dela stavbe: /

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /

Status dela stavbe: Registrski

Dejanska raba dela stavbe: garaža

Uporabna površina dela stavbe: 10,8 m²

Neto tlorisna površina dela stavbe: 10,8 m²

Številka etaže: 1

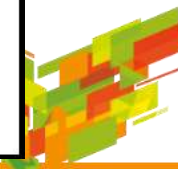
Vrsta prostora

Površina prostora

garaža

10.8 m²

1	bivalni prostor (10)	PROSTOR
2	lokal, prodajalna (10)	
3	poslovni prostor (10)	
4	prostor za množično uporabo (20)	
5	proizvodni in skladiščni prostor (20)	
6	garaža (11)	
7	garažni parkirni prostor (10)	
8	shramba, sušilnica, pralnica (2)	
9	klet	
10	odprta terasa, balkon, loža	
11	zaprta terasa, balkon, loža	
12	kmetijski prostor (10)	
13	skupni komunikacijski prostor (10)	
14	tehnični prostor (5)	
15	skupne sanitarije (10)	
16	prostor z omejeno uporabo (5)	
17	nedokončan prostor (10)	
18	ruševina (10)	



Površine

PROSTORI IN POVRŠINA

OBRAZEC S-5

Številka stavbe	2191-1033	Datum: 12.01.2023
-----------------	-----------	-------------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 bivalni prostor	120.4
	6 garaža	21.1
	9 klet	87.3
	10 odprta terasa,balkon,loža	15.5
Površina dela stavbe		244.3
2	1 bivalni prostor	157.3
	9 klet	21.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	31.8
Površina dela stavbe		210.8
3	13 skupni komunikacijski prostor	12.4
Površina dela stavbe		12.4



Površine

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC S-4

Številka stavbe:	2191-1033	Datum: 12.01.2023
------------------	-----------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka/dodatek k hišni številki
1	S 1	1, 3	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	244.3	Cesta v Megre 18
2	S 2	5, 2, 3, 4	47 stanovanje v dvostanovanjski stavbi	210.8	Cesta v Megre 18
3		2, 3	37 skupni komunikacijski prostor	12.4	Cesta v Megre 18

[0]-ni podatka, [1]-izmerjena, [2]-ocenjena



Površine

Javni vpogled/
Registriran vpogled

Izpis podatkov o stavbi in
delih stavbe (potrdilo)

Vrsta prostora	Površina prostora
poslovni prostor	1,507.9 m ²
proizvodni in skladiščni prostor	101.7 m ²
odprta terasa, balkon, loža	292.5 m ²
skupni komunikacijski prostor	1,477.9 m ²
tehnični prostor	333 m ²
skupne sanitarije	92.5 m ²

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	1.507,9 m ²
proizvodni in skladiščni prostor	101,7 m ²
odprta terasa, balkon, loža	292,5 m ²
skupni komunikacijski prostor	1.477,9 m ²
tehnični prostor	333,0 m ²
skupne sanitarije	92,5 m ²



Površine

V katastru stavb se **izkazuje** tudi **uporabna površina delov stavb**.

Ta se izračuna v odvisnosti:

- od **dejanske rabe dela stavbe** in
- od **vrste prostorov**, ki so opredeljeni v delu stavbe.

Površine katerih prostorov se všttevajo v uporabno površino je opredeljeno v tabeli dejanskih rab in pripadajočih prostorov.

Številka dela stavbe: 1

Naslov dela stavbe: Bled, Bled, Cesta v Megre 18, 1

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 1

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v dvostanovanjski stavbi

Uporabna površina dela stavbe: 120,4 m²

Neto tlorisna površina dela stavbe: 244,3 m²



Površine

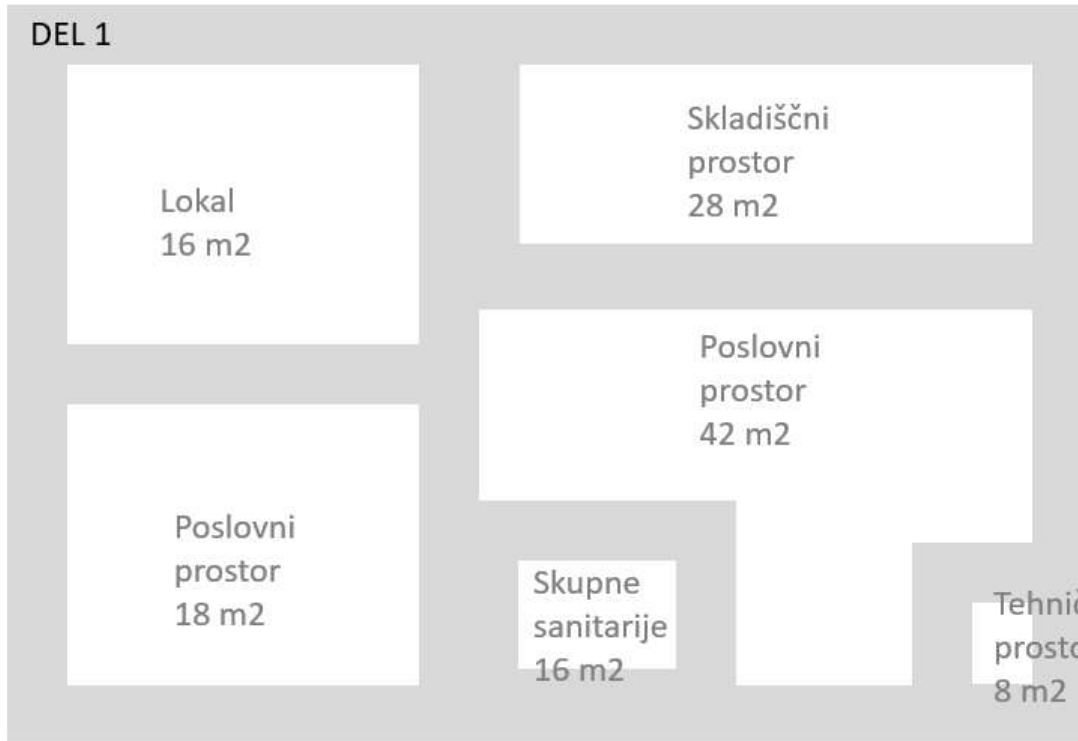
Šifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (5)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	u						u											
2	stanovanje	u						u											
3	oskrbovano stanovanje	u						u											
4	bivalna enota	u		u				u											
5	koča, dom	u	u		u														
6	nastanitveni gostinski obrat	u	u		u														
7	prehrambni gostinski obrat		u	u															
8	poslovni prostor javne uprave		u	u	u														
9	poslovni del stavbe		u	u	u														
10	trgovski del stavbe		u	u															
11	bencinski servis		u																
12	del stavbe za opravljanje storitev		u	u															
13	del stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij			u											u				
14	del stavbe za potniški promet		u	u	u														
15	garaža						u												
16	garažno parkirno mesto							u											



Površine

Šifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (2)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprti terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (5)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
9	poslovni del stavbe		u	u	u														

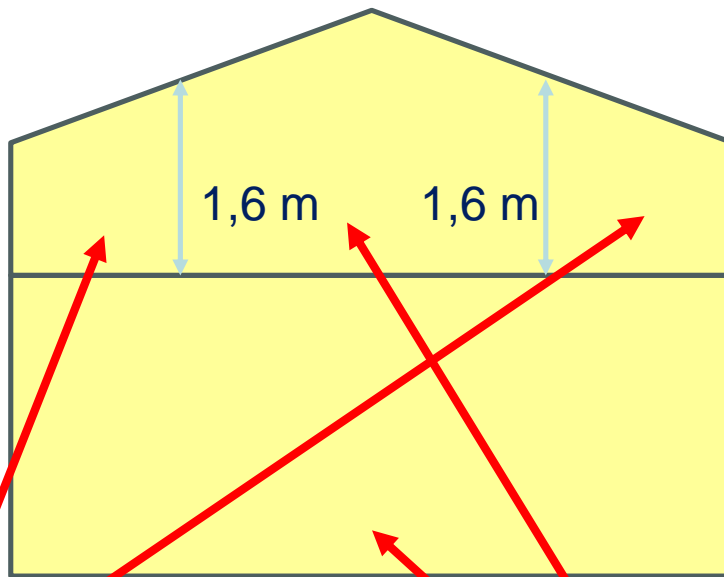
DEL 1



vrsta prostora	neto tlorisna površina	vštevanje v uporabno površino	uporabna površina
lokal	16	DA	16
poslovni prostor	18	DA	18
skladiščni prostor	28	NE	
poslovni prostor	42	DA	42
skupne sanitarije	16	NE	
tehnični prostor	8	NE	
skupaj	128		76

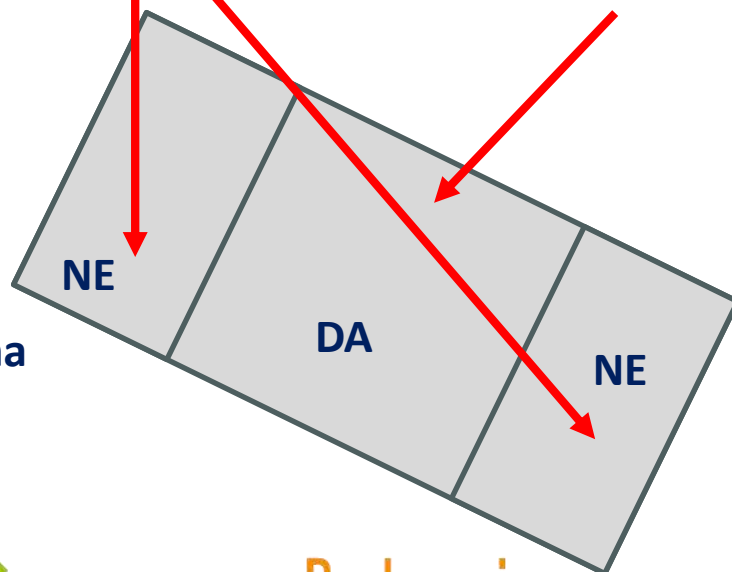


Površine



prostor z
omejeno uporabo

bivalni prostor



**Uporabna
površina**



Površine

Zakonodajo s področja graditve

Uporabna površina

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.

NETO TLORISNA POVRŠINA

UPORABNA POVRŠINA

KOMUNIKACIJSKA
POVRŠINA

TEHNIČNA POVRŠINA



Površine

Zakonodajo s področja
graditve

ZKN in
podzakonski akti

Uporabna
površina



Uporabna
površina dela
stavbe

PROBLEM:

- **enota določanja** je različna,
- **merila** za določevanje uporabne površine glede na klasifikacijo objektov **niso natančno določena**,
- se uporabna površina dela stavbe določa na podlagi vrste in površine prostorov, ti pa ne izkazujejo dejanskega stanja, saj je **potrebno upoštevati predpisane minimalne površine**.



Površine

Podatki o zemljiščih

- površina dejanske rabe na parceli
- površina namenske rabe na parceli
- površina območja z bonitetnimi točkami na parceli
- površina območja stvarne služnosti na parceli
- površina območja stavbne pravice na parceli
- površina sestavine dela stavbe

zemljišče



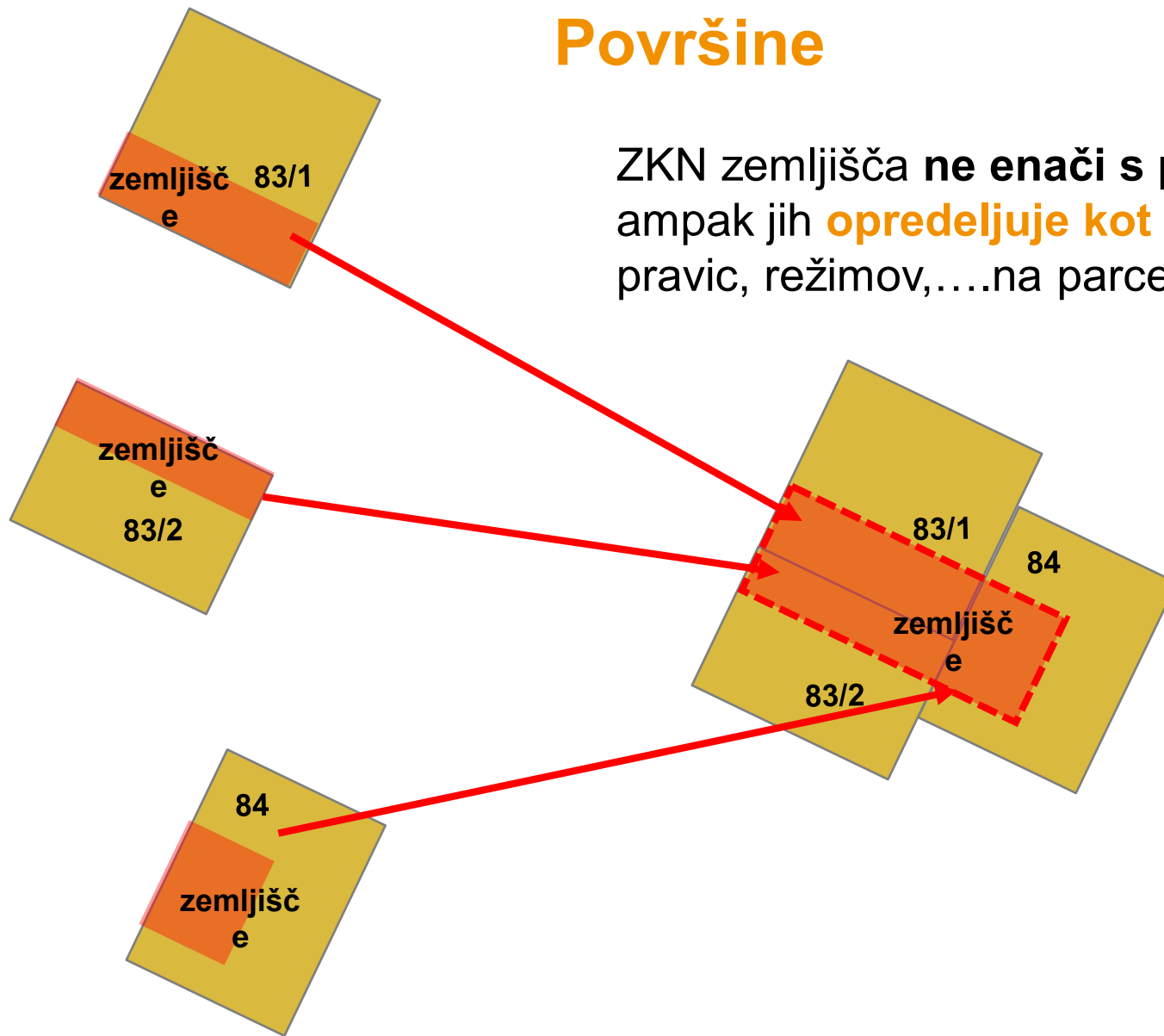
parcela

NI SOPOMENKA



Površine

ZKN zemljišča **ne enači s parcelami**, ampak jih **opredeljuje kot območje** rab, pravic, režimov,....na parcelah



Površine



Legenda:



parcels



stavba – tloris stavbe
(maksimalen obris)



zemljišče –
namenska raba



zemljišče –
območje stavbne
pravice
ali stvarne služnosti



zemljišče –
sestavina dela stavbe



Površine

zemljišča

Določa s preseki različnih slojev

 (Ctrl) ▾

Določa s katastrskimi postopki

dejanska raba zemljišč

namenska raba zemljišč

zemljišča z bonitetnimi točkami

območja stavbne pravice

območje služnosti

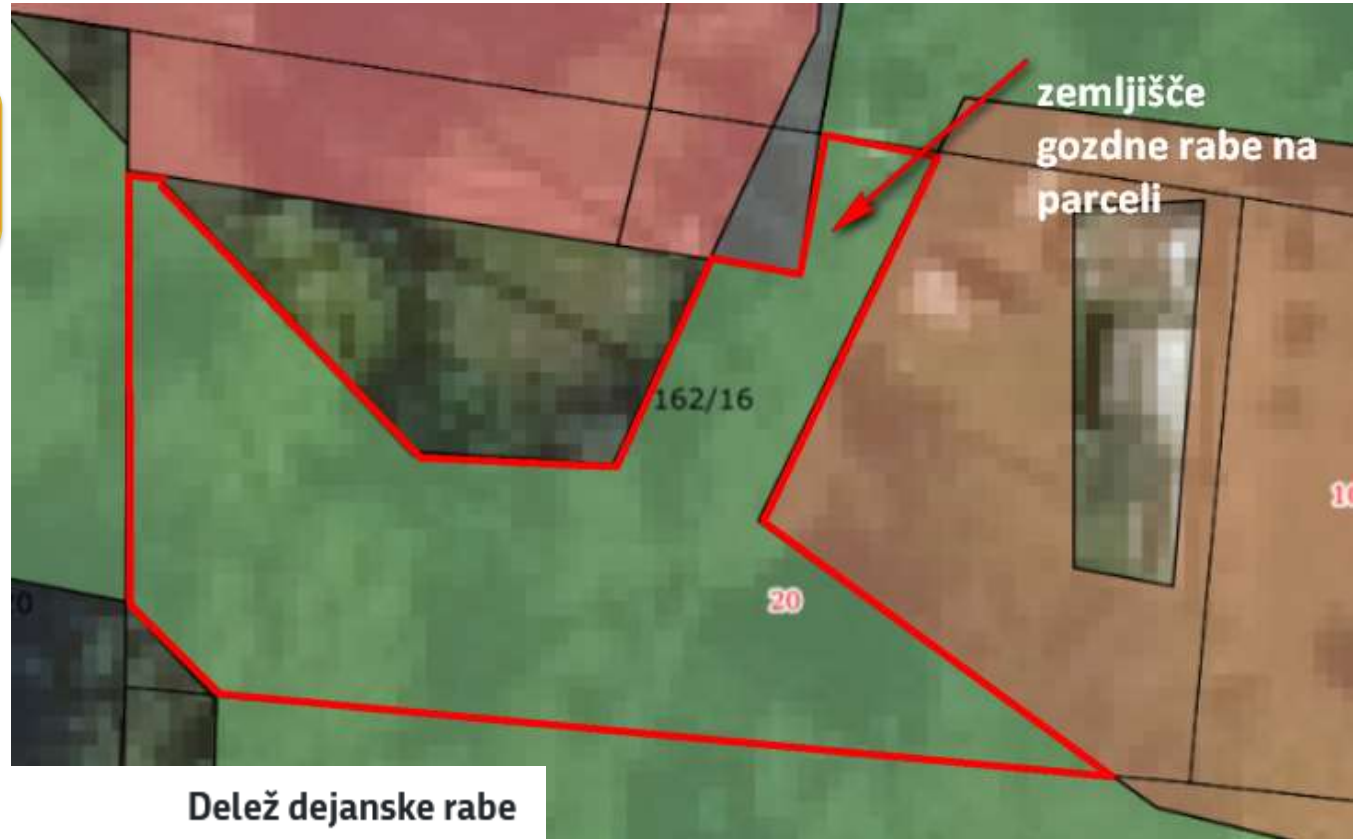
območje sestavine dela stavbe



Površine

zemljišča

Dejanska raba
zemljišč na
parceli



Vrsta dejanske rabe
zemljišč na parceli

Delež dejanske rabe
zemljišč na parceli

nedoločena raba	19.7 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	23.4 %
pozidana zemljišča	13.5 %
gozdna zemljišča	43.4 %

linami 15. in 16. november 2023



zemljišča

Namenska
raba zemljišč
na parceli

Parcela



Katastrska občina: 2101 RUPA

Številka parcele: 162/16

Površina parcele: 813 m²

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli

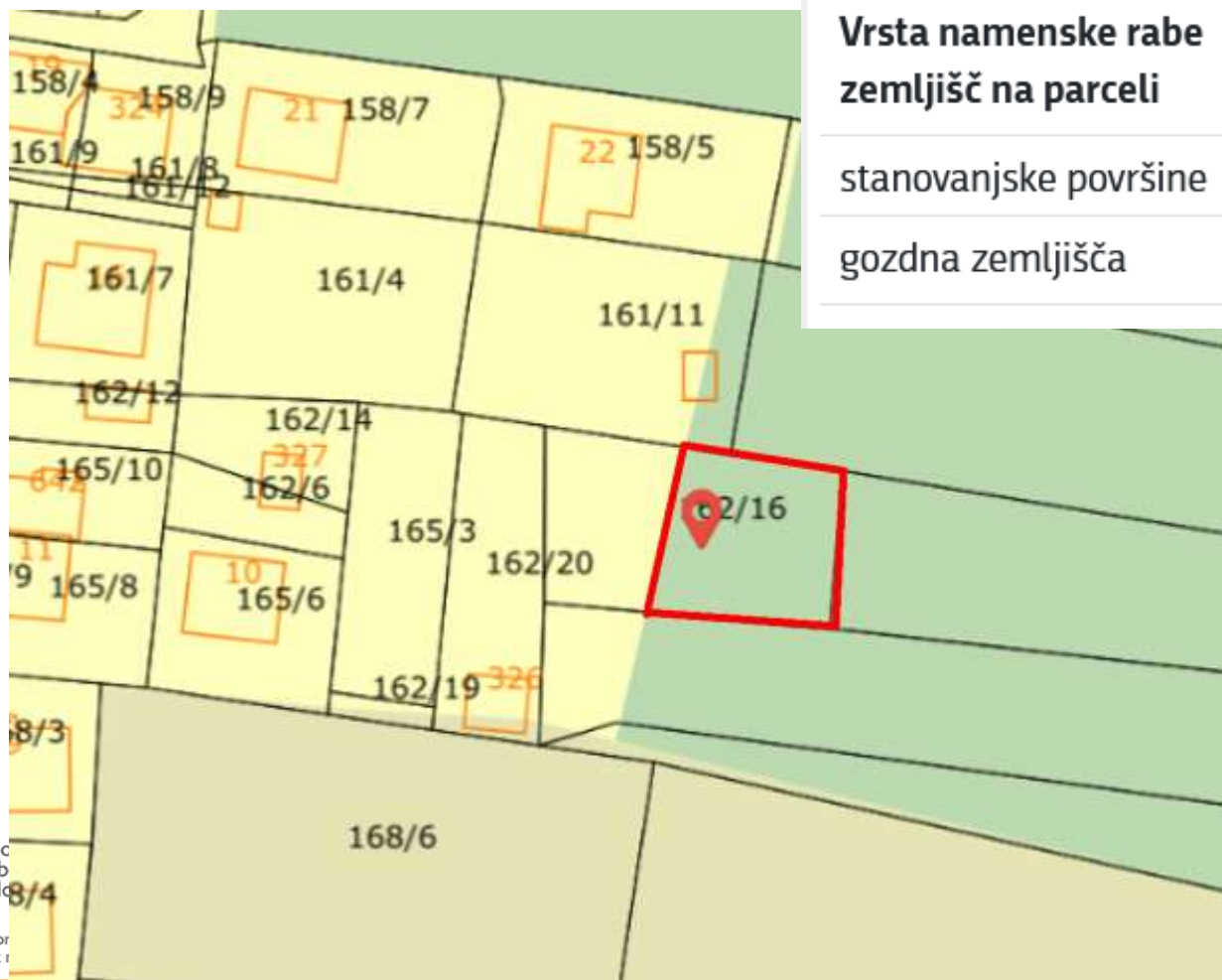
Delež namenske rabe zemljišč na parceli

stanovanjske površine

37 %

gozdna zemljišča

63 %



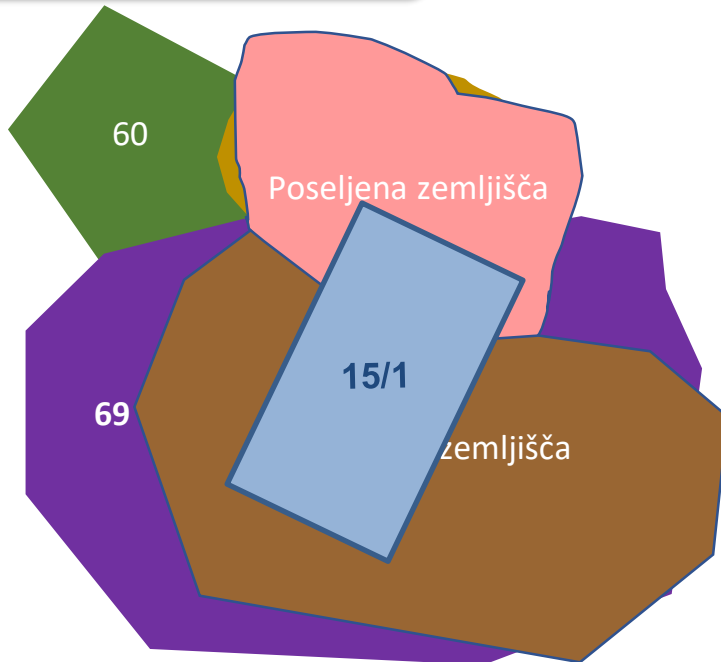
Je **prevzet podatek**,
zgolj „informativen“.
Za „uradno uporabo“ je
**potrebno pridobiti
lokacijsko
informacijo** (279. in
326. člen ZUreP-3)



Površine

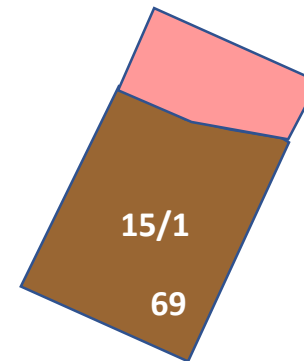
zemljišča

zemljišča na parceli z
bonitetnimi točkami



Parcela 15/1 površina	800 m ²
Dejanska raba	
Kmetijska zemljišča	653 m ²
Poseljena zemljišča	147 m ²

Bonitetne točke 69
Površina zem. z bonitetami 653 m²



Določeno s preseki
različnih slojev



Površine



zemljišča

Območje
stavbne
pravice

PODATKI O PARCELI 2095 STRAHINJ - 519/6

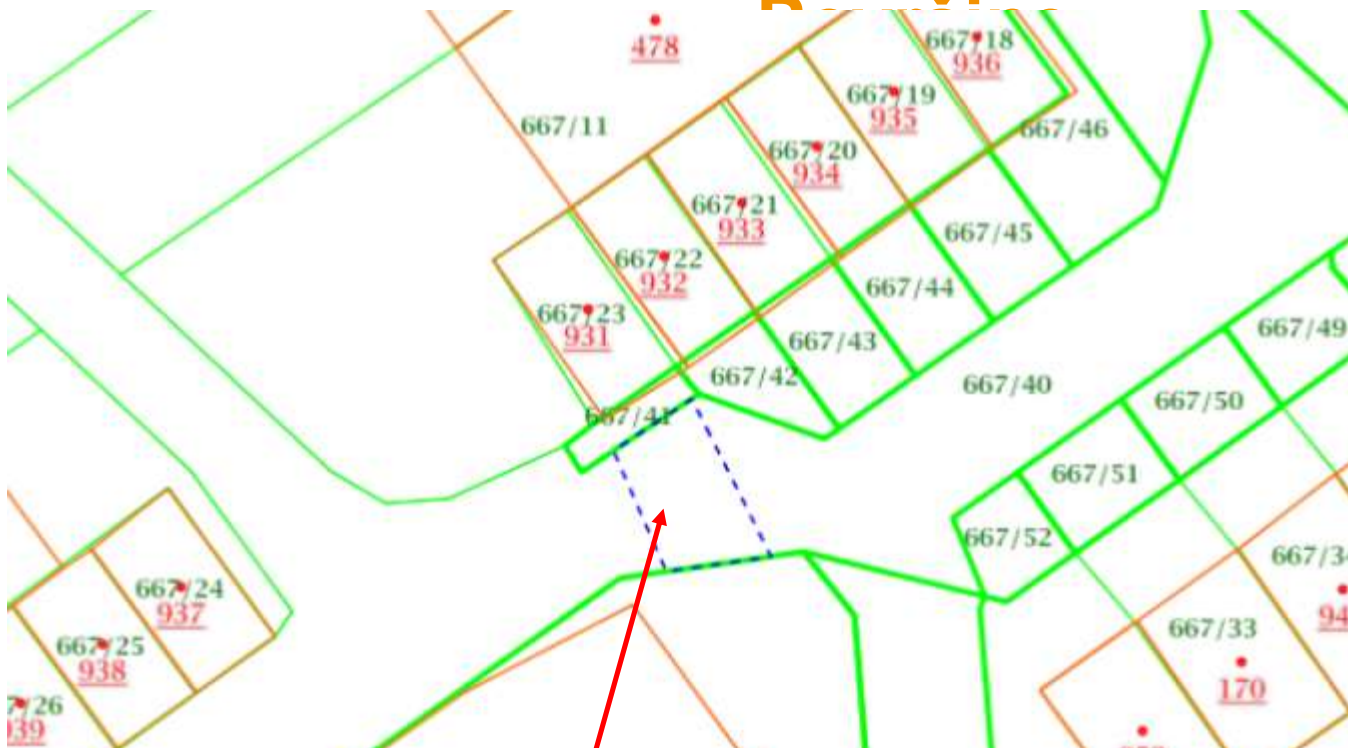
Katastrska občina	2095 STRAHINJ	Določitev površine	Iz koordinat
Številka parcele	519/6	Status urejenosti	N
Površina	243 m ²		

Stavbe **1** Daljice **17** Sest. delov stavb Ostali podatki RPE Zaznambe Lastniki in upravljavci Postopki

Služ. in stavbne pravice

EID območja spp	100500100001402016	Vrsta stvarno pravne pravice	območje stavbne pravice
ZKnj identifikator		Atributna površina	7,0 m ²
Začasni vpis	Da		





zemljišča

Območje stvarne služnosti

PODATKI O PARCELI 1749 GAMELJNE - 667/40

Katastrska občina	1749 GAMELJNE	Določitev površine	ni podatka
Številka parcele	667/40	Status urejenosti	N
Površina	699 m ²		

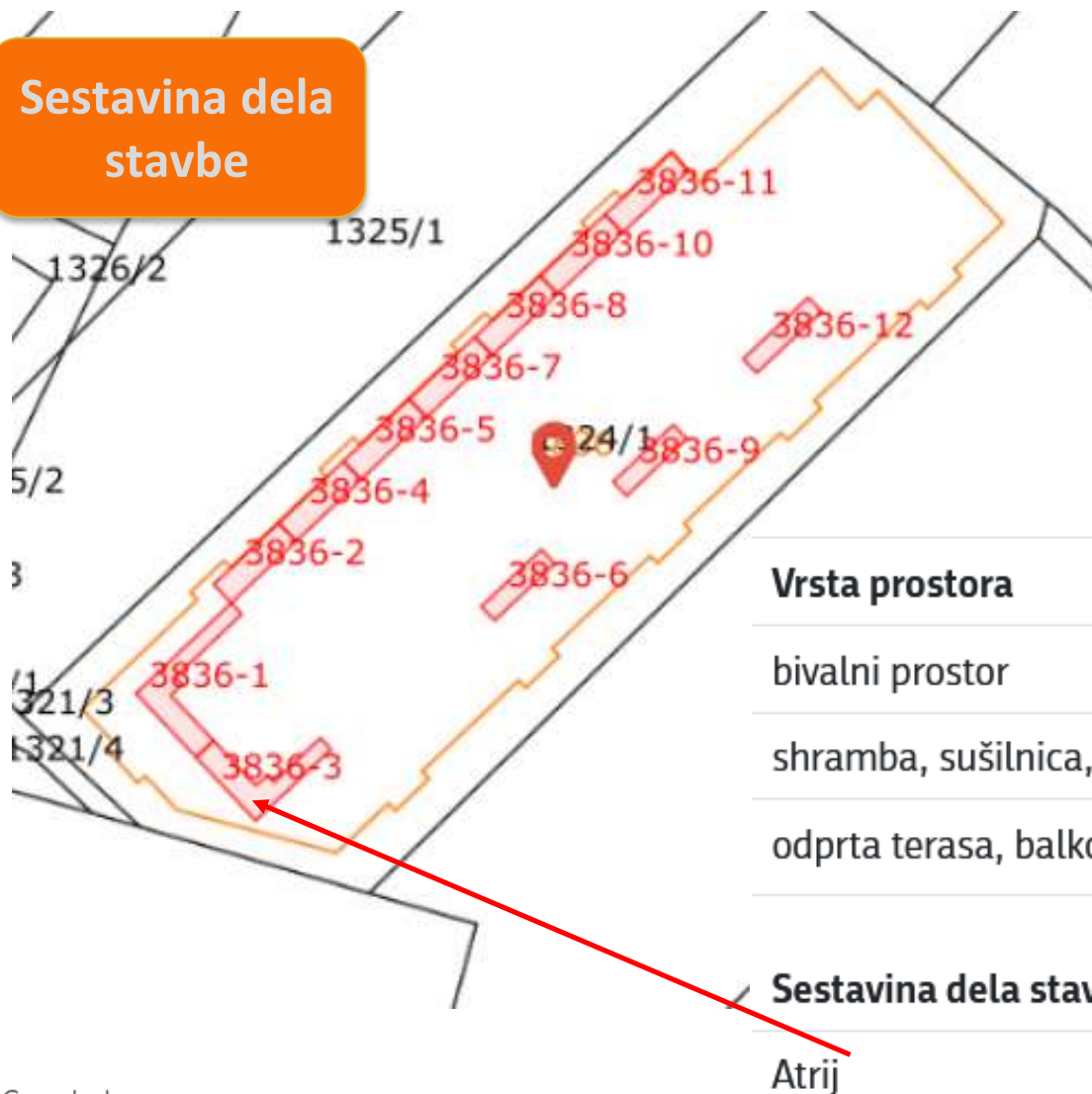
- Stavbe 0
- Daljice 70
- Sest. delov stavb
- Ostali podatki
- RPE
- Zaznambe
- Lastniki in upravljavci
- Postopki

Služ. in stavbne pravice

EID območja spp	100500100001402602	Vrsta stvarno pravne pravice	območje stvarne služnosti
ZKnj identifikator		Atributna površina	15,0 m ²
Začasni vpis	Da		



Sestavina dela stavbe



Sestavina dela stavbe **ni predmet zemljiškoknjižnih vpisov**, je le lastnost dela stavbe, enako kot površina ali prostori.

Vrsta prostora

Površina prostora

bivalni prostor

57.8 m²

shramba, sušilnica, pralnica

7.9 m²

odprta terasa, balkon, loža

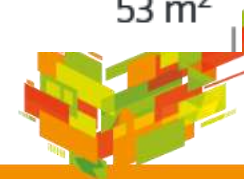
13 m²

Sestavina dela stavbe

Površina sestavine dela stavbe

Atrij

53 m²



Površine

Vrste katastrskih postopkov so:

1. ureditev meje parcele,
2. **izračun površine,**
3. označitev meje parcele,
4. nova izmera,
5. lokacijska izboljšava,
6. parcelacija,
7. izravnava meje,
8. komasacija,
9. določitev območja stavbne pravice in območja služnosti,
10. spremembe bonitete zemljišč,
11. spreminjanje mej občin,
12. vpis stavbe in delov stavbe,
13. spreminjanje podatkov o stavbi in delu stavbe,
14. spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata in
15. vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje.



Površine

Nov postopek

Izračun površine

Postopek brez elaborata

Izvede se **na zahtevo stranke** ali **po uradni dolžnosti**
POVRŠINA SE IZRAČUNA IZ KOORDINAT

Kdo lahko da zahtevo:

Lastnik
parcele

Imetnik SP

Imetnik SS

Lastnik dela
stavbe

Upravnik

parcela

tloris stavbe

območje SP

sestavina
dela stavbe

parcela

tloris stavbe

območje SP

tloris stavbe

območje SS

območje SP

Geodetska uprava izda obvestilo



Površine

Izračun površine

po uradni dolžnosti pa v skladu s 17.členom ZKN:

- ko se parcela v katastru nepremičnin **označi kot urejena** parcela,
- ko se **spremeni ali točneje določi meja** urejene parcele,
- ko **se uredi del meje** parcele,
- za **nove parcele**.

**Kadarkoli se katastrski postopek dotakne
moje parcele, se preverja možnost
spremembe njene površine !**



Površine

Mejna vrednost za spremembo površine parcele je 10 %.

Če je razlika (absolutna vrednost) med **vpisano (atributno)** in **izračunano (nova površina izračunana iz koordinat točk)** **površino večja od 10 % vpisane površine**, se neurejeni parceli izračuna površina iz koordinat.

V nasprotnem primeru se površina ne spremeni.

Za **nove in urejene parcele** se površina parcele **vedno izračuna iz koordinat točk**, v kataster se vpišejo usklajeni atributni in grafični podatki. Za nove parcele se mejna vrednost ne določa, saj za novo parcelo še nimamo vpisane površine (2. in 7. odst. 17. člena).



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Stanovanjski zakon SZ-1 določa:

- kaj so **stanovanjske stavbe**,
- kaj je **stanovanje**,
- da je potrebno stanovanjem **določiti enolično oznako stanovanja**, ki mora biti **povezljivo z katastrom nepremičnin** (pred sprejetjem ZKN povezljivo s katastrom stavb in registrom nepremičnin),
- da je potrebno stanovanje **označiti**.

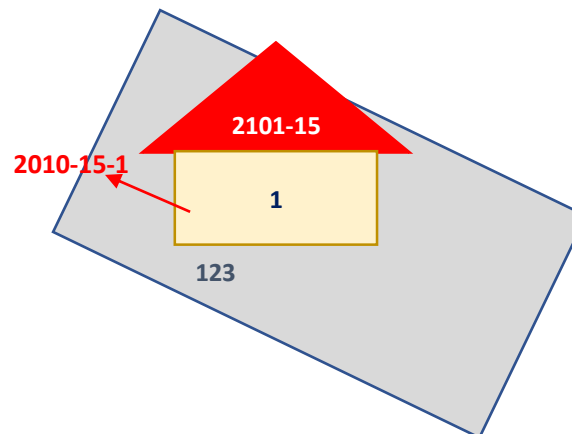
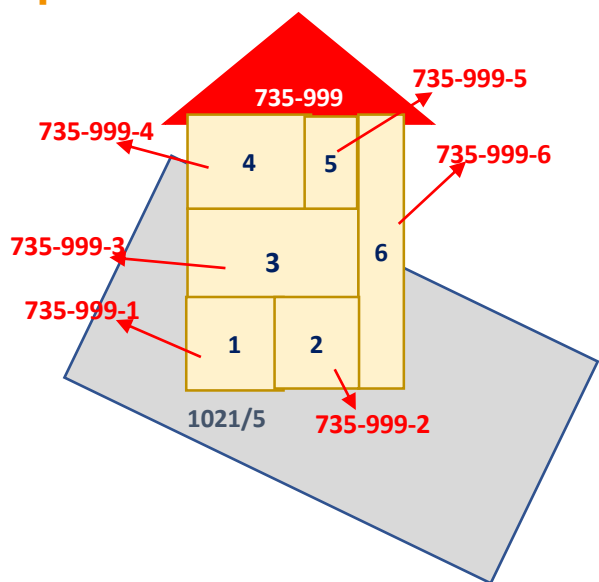
Enolično oznako pa opredeljuje **ZKN**, **način označitve** pa **Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov**.



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

DEL STAVBE je:

- **funkcionalna celota prostorov** v stavbi, primerna za samostojno uporabo,
- kadar je na stavbi **vzpostavljena etažna lastnina**, pa je **del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini**.



Vsaka stavba ima vsaj en del

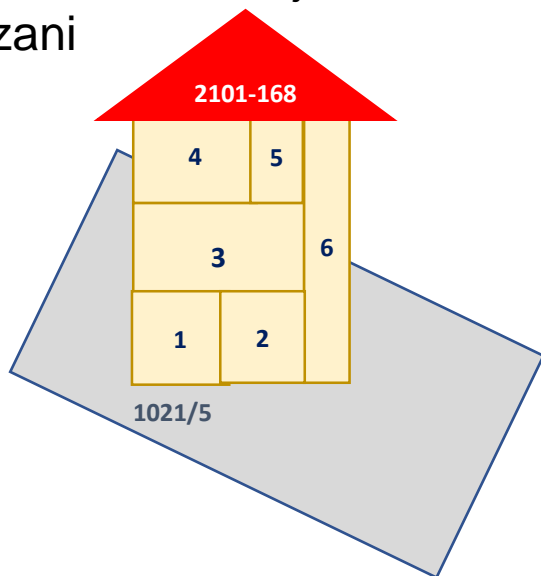
Del stavbe je najmanjša enota v pravnem prometu

34. posvet **Poslovanje z nepremičninami** 15. in 16. november 2023

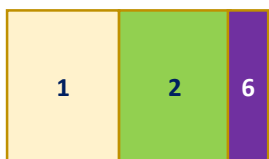


Številka stanovanja ali poslovnega

Del stavbe lahko predstavljajo prostori ki so lokacijsko povezani



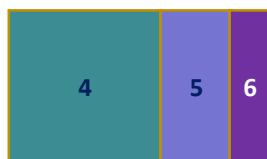
1. etaža



2. etaža

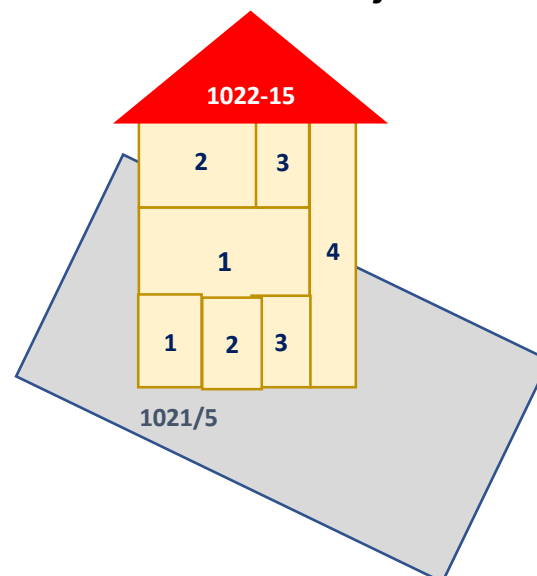


3. etaža

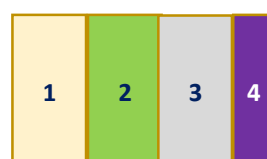


prostora

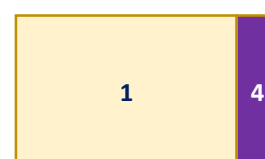
Del stavbe lahko predstavljajo prostori ki so lokacijsko ločeni



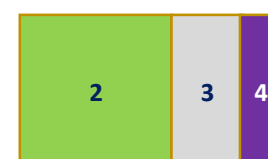
1. etaža



2. etaža



3. etaža



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

STANOVANJSKA RABA

Stanovanjski zakon

GOSTINSKA RABA

POSLOVNA IN UPRAVNA RABA

TRGOVSKA RABA IN STORITVENE DEJAVNOSTI

RABA ZA PROMET IN IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

INDUSTRIJSKA RABA IN SKLADIŠČA

RABA SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA

DRUGA NESTANOVANJSKA RABA

funkcionalna
celota prostorov



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Podatki, ki se vodijo za del stavbe v KN:

1. številka dela stavbe,
2. poligon dela stavbe,
3. sestavina dela stavbe,
4. številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
5. neto tlorisna površina dela stavbe,
6. **uporabna površina dela stavbe,**
7. **vrsta in površina prostorov,**
8. lastnik (ZKNJ),
9. upravljavec,
10. upravnik stavbe,
11. **dejanska raba dela stavbe,**
12. hišna številka,
13. **številka stanovanja ali poslovnega prostora,**
14. številka naslova,
15. dvigalo,
16. leto obnove inštalacij,
17. leto obnove oken,
18. prostornina rezervoarjev in silosov,
19. ali je del stavbe v etažni lastnini (prevzet iz ZKNJ),
20. ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini (prevzet iz ZKNJ),
21. status dela stavbe.



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Številka stanovanja je že po določilih predhodne zakonodaje (ZEN) služila:

- za **povezavo z registrom prebivalstva** (za natančnejšo določitev naslova) in
- za „**povezavo**“ različnih delov stavbe v stavbi v stanovanje.

Številka poslovnega prostora pa je služila za „**povezavo**“ različnih delov stavbe v stavbi v poslovni prostor.

ZEN je tudi določal, da se številka stanovanja/številka poslovnega prostora s predpisano oznako fizično namesti v stavbi.

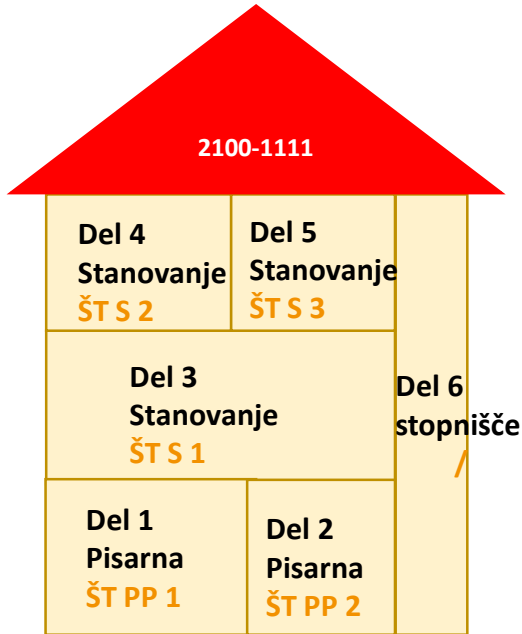


Številka stanovanja ali poslovnega prostora

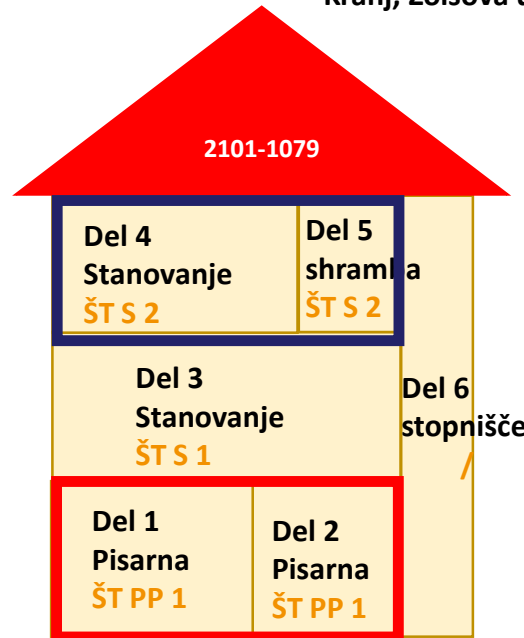
ZKN številko stanovanja ali poslovnega prostora opredeljuje kot enolično oznaka stanovanja/poslovnega.

Številke stanovanj/številke poslovnih prostorov se določijo vsem delom stavb, ki pripadajo stanovanju/ poslovnemu prostoru.

Kranj, Bleiweisova cesta 6



Kranj, Zoisova ulica 116



„območje stanovanja“



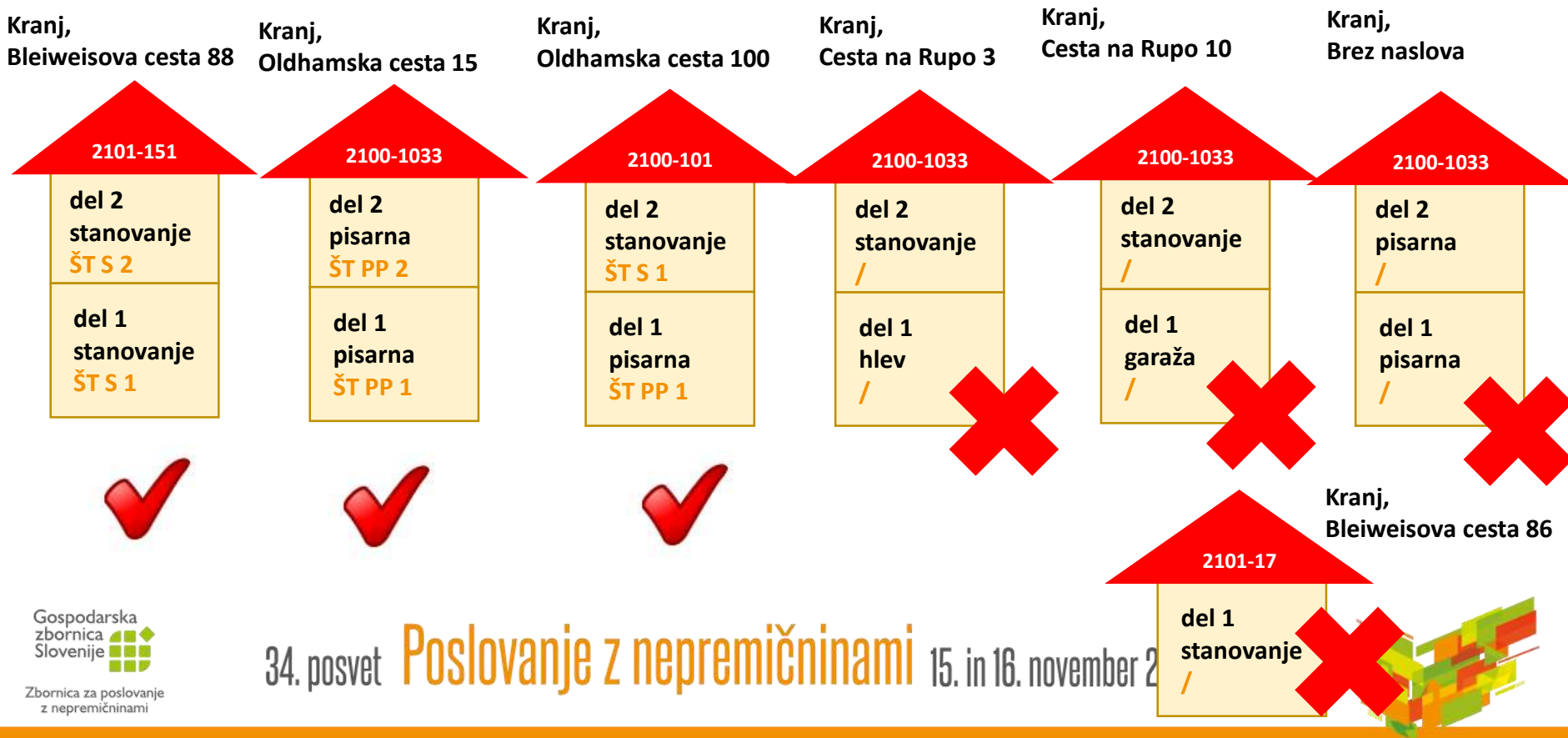
„območje poslovnega prostora“



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Številke stanovanj/številke poslovnih prostorov se določijo:

- samo delom stavb **v stavbah**, ki imajo **določeno hišno številko**
 - če imajo najmanj dve stanovanji ali
 - če imajo dva poslovna prostora ali
 - če imajo eno stanovanje in en poslovni prostor



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

ZKN tudi določa, da je **številka stanovanja ali poslovnega prostora** tudi **del naslova**, ki je vpisan v registru naslovov.

V **registru naslovov** se vodijo naslednji podatki:

- številka naslova,
- **naslov**,
- centroid naslova in
- prostorske enote, na območju katerih je centroid naslova.

Naslov sestavljajo:

- občina,
- naselje,
- ulica,
- hišna številka ter dodatek k hišni številki in
- **številka stanovanja oziroma številka poslovnega prostora**, če obstajata.

Številka dela stavbe: 41

Naslov dela stavbe: Radovljica, Radovljica, Prešernova ulica 4, 25

Številka stanovanja ali poslovnega prostora 25

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Katastrska občina: 2156 RADOVLJICA

Številka stavbe: 767

Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Številka dela stavbe: 24

Naslov dela stavbe: Radovljica, Radovljica, Prešernova ulica 4, 24

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 24

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje

Številka dela stavbe: 42

Naslov dela stavbe: Radovljica, Radovljica, Prešernova ulica 4, 24

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 24

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZKN

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Stavba

Katastrska občina: 2101 RUPA

Številka stavbe: 15

Status stavbe: Registrski vpis

Številka dela stavbe: 1

Naslov dela stavbe: Kranj, Kranj, Bleiweisova cesta 88

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /

Status dela stavbe: Registrski

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi



Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Stavba

Katastrska občina: 2119 ŠENČUR

Številka stavbe: 1600

Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN



stanovanje

Številka dela stavbe: 176

Naslov dela stavbe: Šenčur, Šenčur, Delavska cesta 24 B, 15

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 15

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje

Številka dela stavbe: 2

Naslov dela stavbe: /

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba dela stavbe: garažno parkirno mesto

Številka dela stavbe: 110

Naslov dela stavbe: /

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: /

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba dela stavbe: klet



Številka dela stavbe: 176

Naslov dela stavbe: Šenčur, Šenčur, Delavska cesta 24 B, 15

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 15

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje

Številka dela stavbe: 2

Naslov dela stavbe: /

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 15

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba dela stavbe: garažno parkirno mesto

Številka dela stavbe: 110

Naslov dela stavbe: /

Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 15

Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZEN

Dejanska raba dela stavbe: klet



Spremembe podatkov o stavbi in delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata

stavba

1. podatki o priključkih*
(elektrika, kanalizacija, plin, vodovod),
2. višina etaže*,
3. leto obnove fasade*,
4. leto obnove strehe*,
5. material nosilne konstrukcije*,
6. tip položaja stavbe*,
7. **število etaž***,
8. **številka etaže***,
9. **številka pritlične etaže***,
10. **leto izgradnje stavbe***.

del stavbe

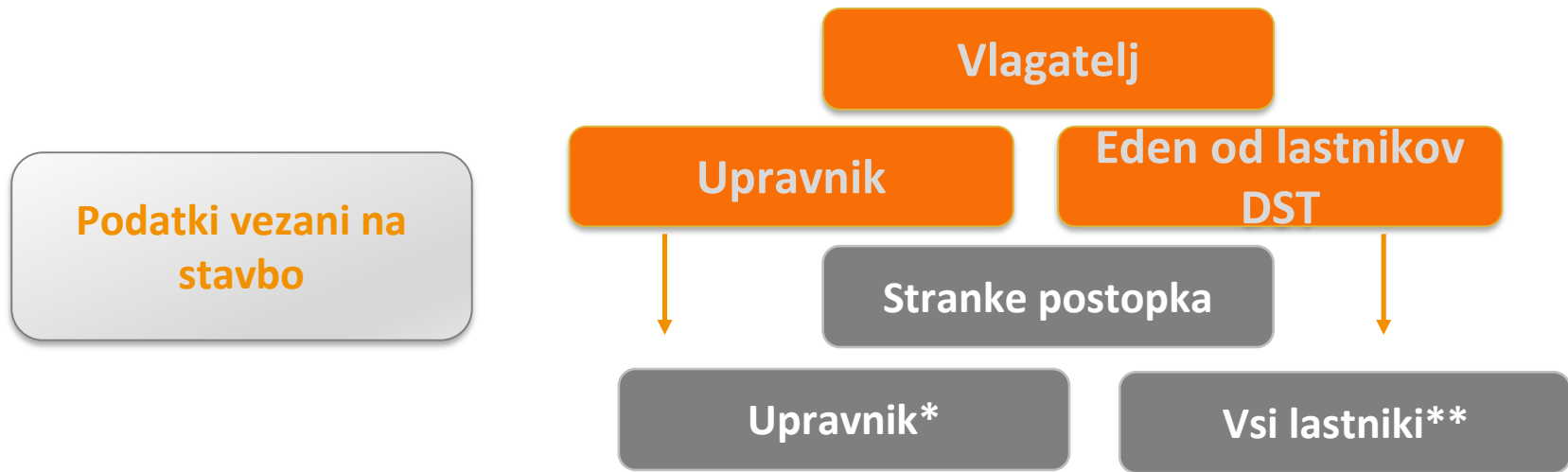
1. dvigalo,
2. številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
3. **številka stanovanja ali poslovnega prostora****,
4. leto obnove inštalacij,
5. leto obnove oken,
6. prostornina rezervoarjev in silosov,
7. površina prostorov v okviru neto tlorisne površine dela stavbe,
8. vrste prostorov,
9. **dejanska raba dela stavbe.**

xxx – samo, če ima stavba ali del stavbe katastrski vpis

/ – vlagatelj upravnik ali eden od lastnikov, če upravnik ni določen

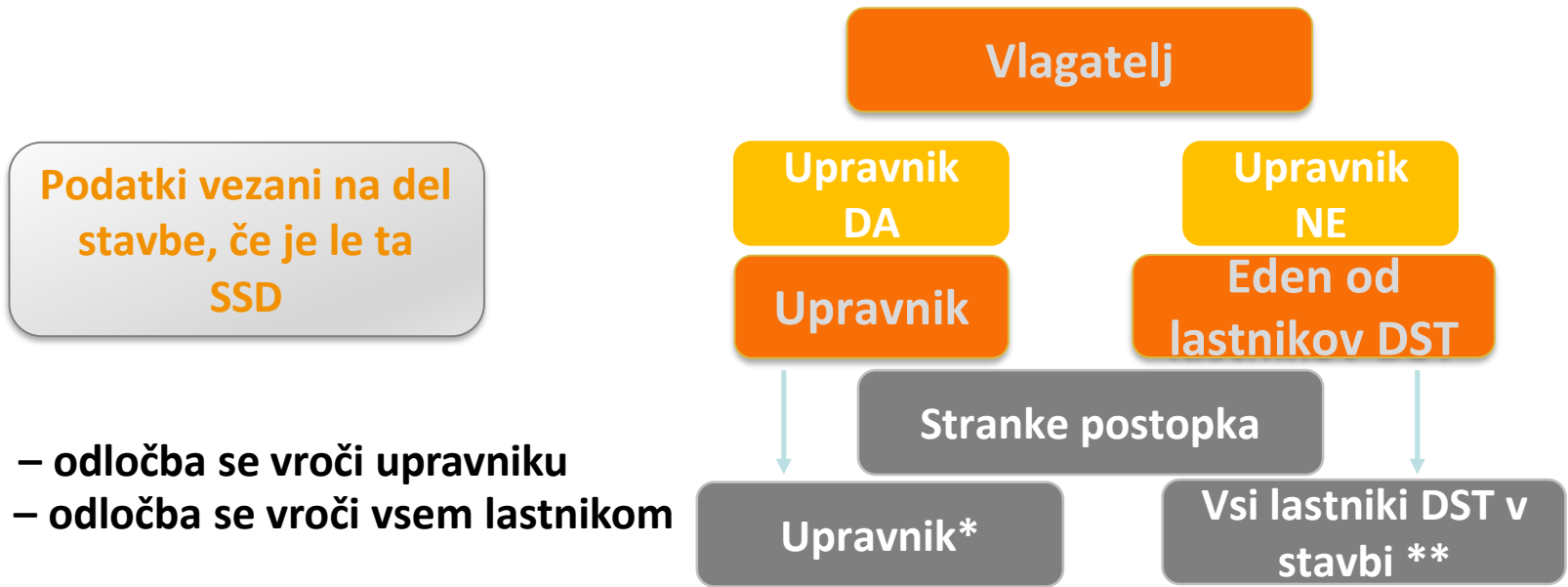
**** – vlagatelj upravnik ali vsi lastniki, če upravnik ni določen**





Podatki vezani na stavbo

- * – odločba se vroči upravniku
- ** – odločba se vroči vsem lastnikom

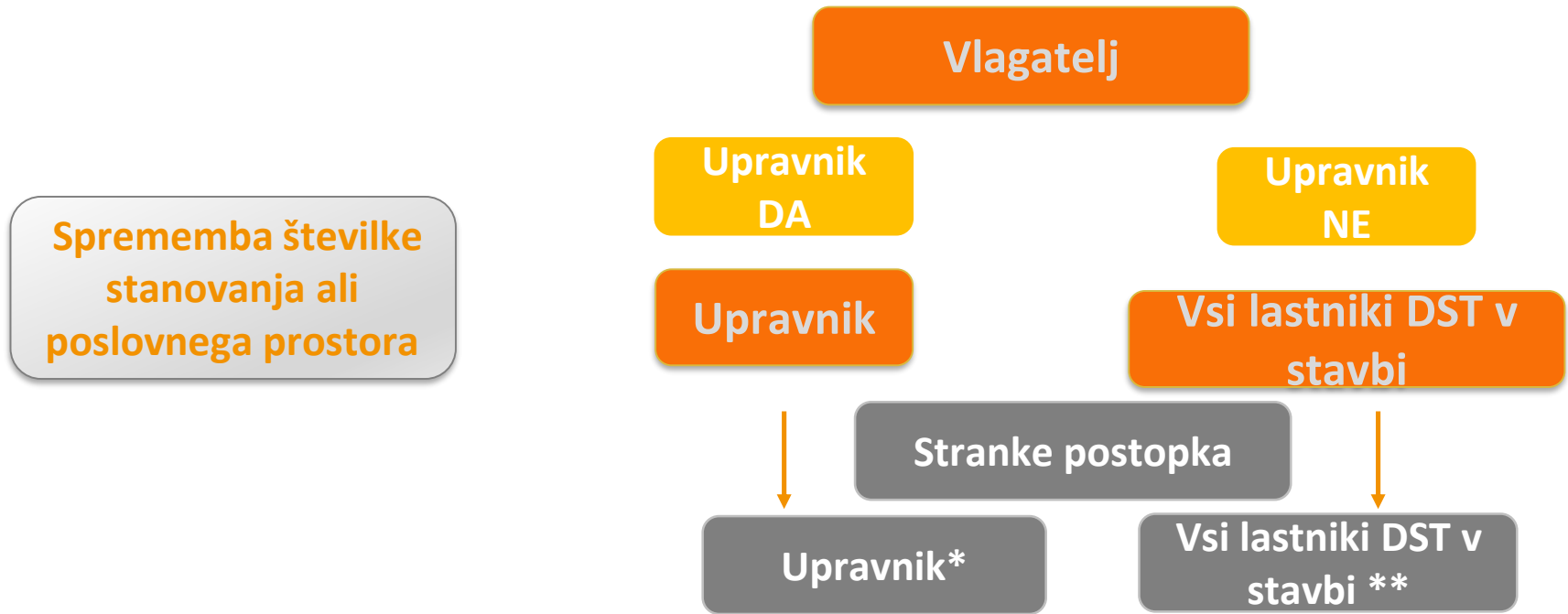


Podatki vezani na del stavbe, če je le ta SSD

- * – odločba se vroči upravniku
- ** – odločba se vroči vsem lastnikom



Številka stanovanja ali poslovnega prostora



Sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora

- * – odločba se vroči upravniku
- ** – odločba se vroči vsem lastnikom



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

Stvarnopravni zakonik je pred sprejetjem novele SPZ-B že opredeljeval **samostojne in vključene pravice**, ki so v postopku gradnje tudi **možne za zagotavljanje izkazovanja pravice graditi** in sicer:

Stvarna
služnost

Pravilo
povezanosti
zemljišča z
objektom

Skupni deli
pri etažni
lastnini

Stavba kot
sestavina
stavbne
pravice



Stvarna služnost

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2101 161/6
katastrska občina 2101 RUPA **parcela** 161/6 (ID 1728074)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: **katastrska občina** 2101 RUPA **parcela** 161/5 (ID 2516519)
ID pravice 12350299

161/6

161/5

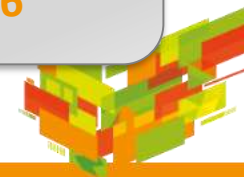
161/7

12350299

SLUŽNOST 12350299



**VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V
PARCELO 161/6**



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

Pravilo povezanosti
zemljišča z objektom

STAVBA 15



VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V
PARCELO 161/6

15

1

161/6

Gospodarska
zbornica
Slovenije

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

04. površ

je z nepren

Stavba

Katastrska občina: 2101 RUPA

Številka stavbe: 15

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
2101 RUPA	161/6	121 m ²	121 m ²

Tip lastnika	Naziv	Naslov	Matična številka / Nepremičnina	Delež
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/3
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/6
V - lastnik povezanih parcel	Podatek ni javen	***	***	1/2



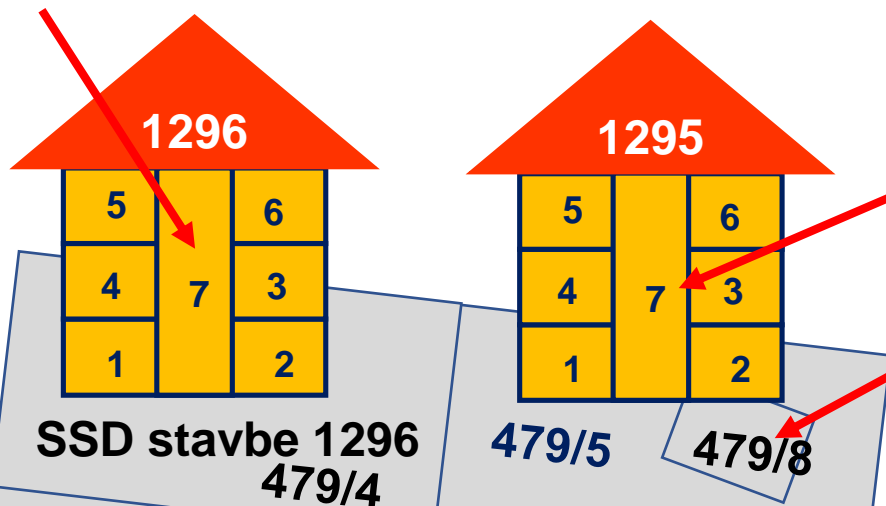
VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V VSE
POSAMEZNE DELE STAVBE
1296

DEL 7
SSD stavbe 1296

Skupni deli pri
etažni lastnini

VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V VSE
POSAMEZNE DELE STAVBE
1295

DEL 7
SSD stavbe 1295



PARCELA 479/8
PSD dela stavbe
1295-2

VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V DEL
STAVBE 1295-2

PARCELA 481/2
SSD stavb 1296 in
1295,

VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V VSE
POSAMEZNE DELE STAVB
1296 in 1295

vanje z nepremičninami 15. in 16. november 2023



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

Skupni deli pri etažni lastnini

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2100-2208-1

katastrska občina 2100 KRANJ **stavba** 2208 **del stavbe** 1 (ID 5649378)

vrsta: 6 - glej opis

opis: se vpiše stanovanjska raba - stanovanje v 2. etaži in s prostori v 1. etaži, Ulica XXXI. Divizije 3, Kranj, v izmeri 140,14 m², v stavbi na parcelah št. 919/37 in 919/38 k.o. Kranj, identifikacijska št. dela stavbe 2100-2208-1

Na podlagi Akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 14.10.2008 in sklepa GURS, Območne geodetske uprave Kranj št. 02132-00080/2008-2 z dne 4.7.2008

naslov: stanovanje v 2. etaži in s prostori v 1. etaži, Ulica XXXI. Divizije 3 4000 Kranj - dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/4
na nepremičnini: katastrska občina 2100 KRANJ stavba 2208 (ID 5388908)
ID pravice 10091375
- vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 2100 KRANJ parcela 919/43 (ID 4400753)
ID pravice 10311766
- vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež: 1/1
na nepremičnini: katastrska občina 2100 KRANJ parcela 919/40 (ID 706174)
ID pravice 10311765



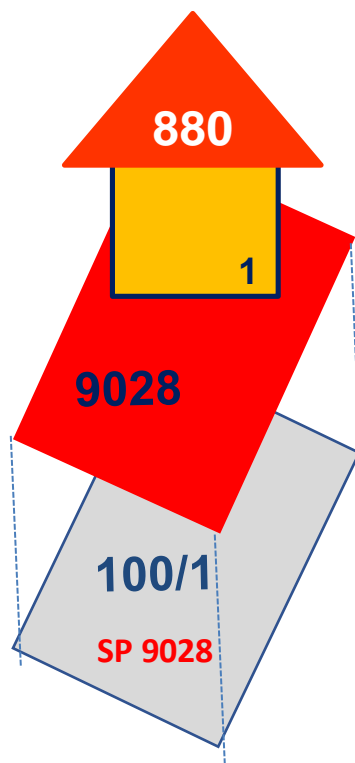
Povezane nepremičnine / vključena lastnina

Stavba kot
sestavina
stavbne pravice

STAVBA 880



VKLJUČENA
NEPREMIČNINA V
STAVBNO PRAVICO 9028



Nepremičnina

tip nepremičnine: 4 - stavbna pravica
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: stavbna pravica 2117-9004

katastrska občina 2117 ZGORNJI BRNIK **stavbna pravica** 9004 (ID 6327531)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1641 (ID 7245737)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2117 ZGORNJI BRNIK **stavba** 706 (ID 6531451)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1640 (ID 7168232)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2108 VELESOVO **stavba** 719 (ID 6513582)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2116 SPODNJI BRNIK **stavba** 426 (ID 6523547)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2117 ZGORNJI BRNIK **stavba** 821 (ID 6551476)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2117 ZGORNJI BRNIK **stavba** 882 (ID 7148024)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1551 (ID 6592669)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2117 ZGORNJI BRNIK **stavba** 820 (ID 6544470)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1362 (ID 6586005)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1352 (ID 6568980)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1351 (ID 6558247)

Imetnik stavbne pravice je lastnik naslednje nepremičnine, zgrajene na podlagi stavbne pravice:
katastrska občina 2118 CERKLJE **stavba** 1360 (ID 6579489)

Stavba kot
sestavina
stavbne pravice



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

Novele SPZ-B opredeljuje **dodatno vključene pravice**, ki so v postopku gradnje tudi **možne za zagotavljanje izkazovanja pravice graditi** in sicer:

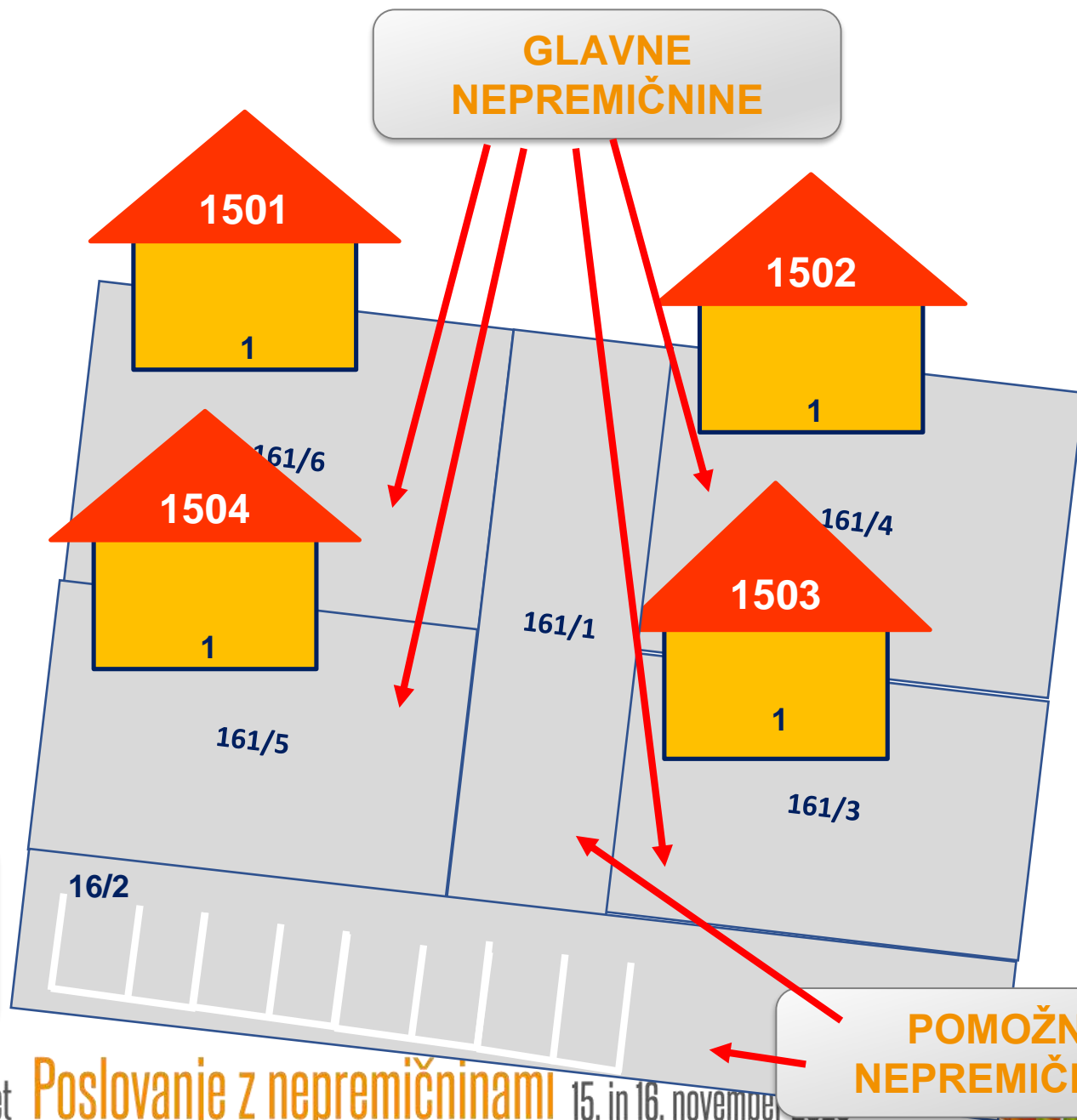
POMOŽNE
NEPREMIČNINE
PARCEL

POMOŽNE
NEPREMIČNINE
PARCEL IN DELOV
STAVB

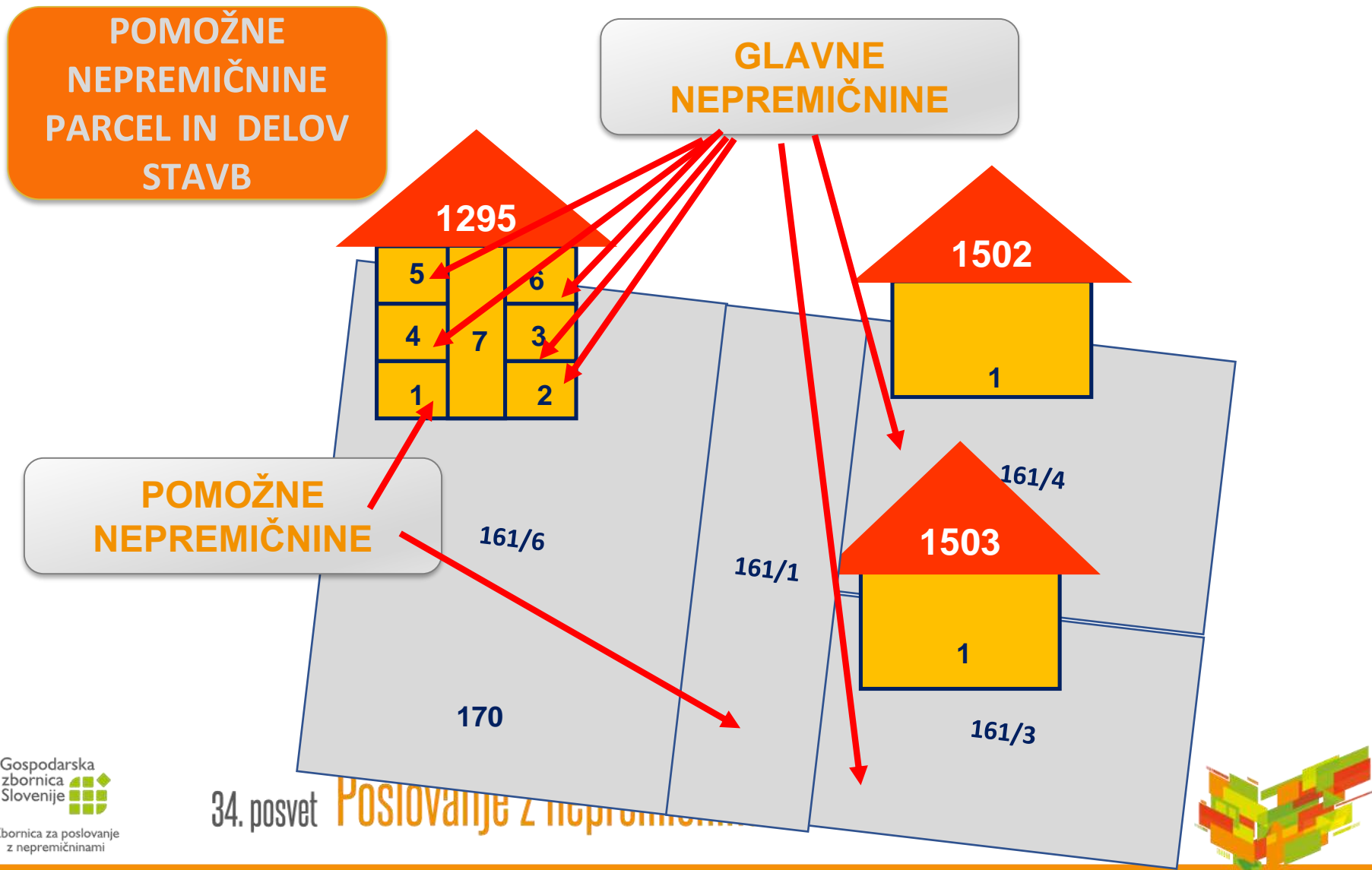
STAVBA V ETAŽNI
LASTNINI, KI IMA
VSE DELE
OPREDELJENE KOT
POMOŽNE
NEPREMIČNINE



To so primeri, ko je predvidena gradnja **enostanovanjskih stavb, dvojčkov ali drugih stavb, na katerih se ne bo vzpostavljala etažna lastnina**. Te stavbe bodo za dostop imele **skupno cesto**, ki ne bo kategorizirana kot javna cesta in npr. **skupno parkirišče**.



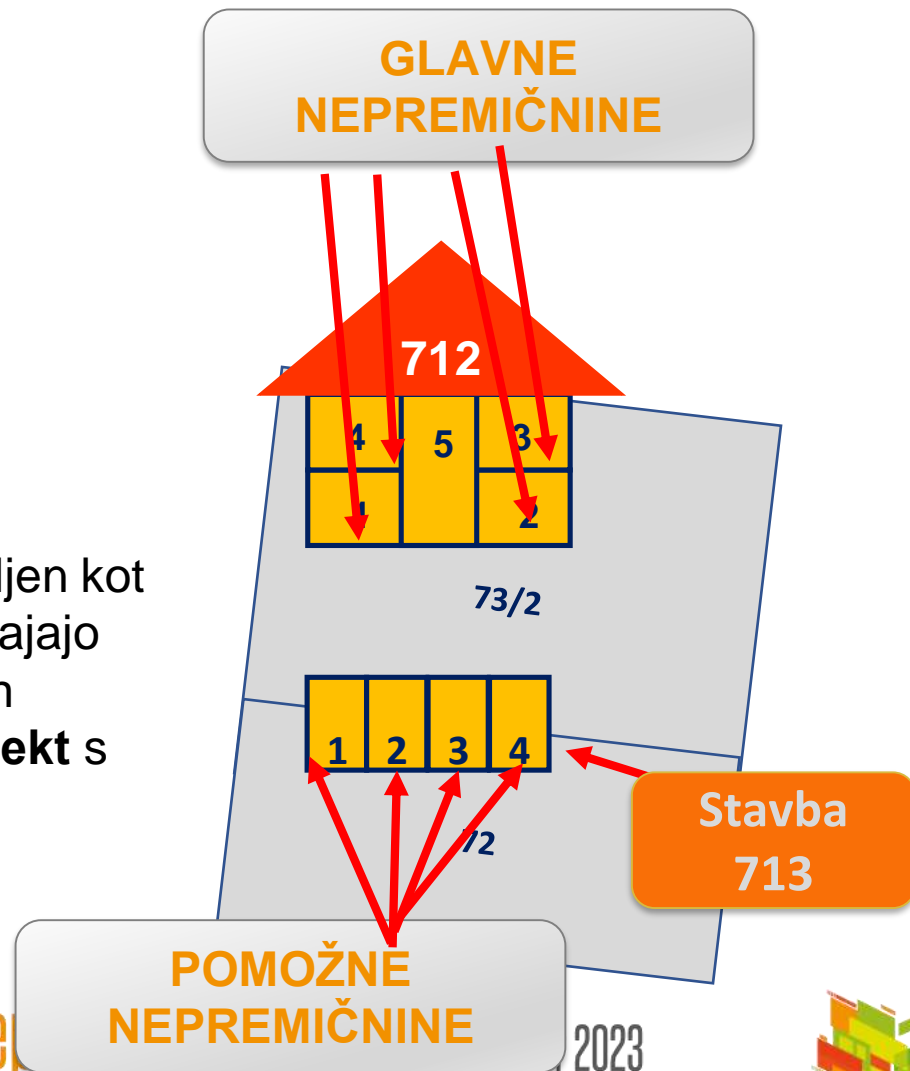
To so primeri, ko je predvidena **gradnja enostanovanjskih stavb in večstanovanjskih stavb**. Te stavbe bodo imele **skupno cesto** in v stavbi z več deli je tudi **kurilnica**, ki bo služila tako **enostanovanjskim kot večstanovanjskim stavbam**.



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

STAVBA V ETAŽNI
LASTNINI, KI IMA
VSE DELE
OPREDELJENE KOT
POMOŽNE
NEPREMIČNINE

Glavnemu objektu (ki je opredeljen kot poslovni objekt v katerem se nahajajo pisarne za več različnih poslovnih subjektov) **pripada pomožni objekt** s parkirnimi mesti.



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

Na primer imamo tri stolpiče, ki se bodo gradili postopoma.

Najprej bo zgrajen **prvi stolpič** in na njem se bo tudi že **vzpostavila etažna lastnina** in nato drugi stolpič in nato tretji stolpič.

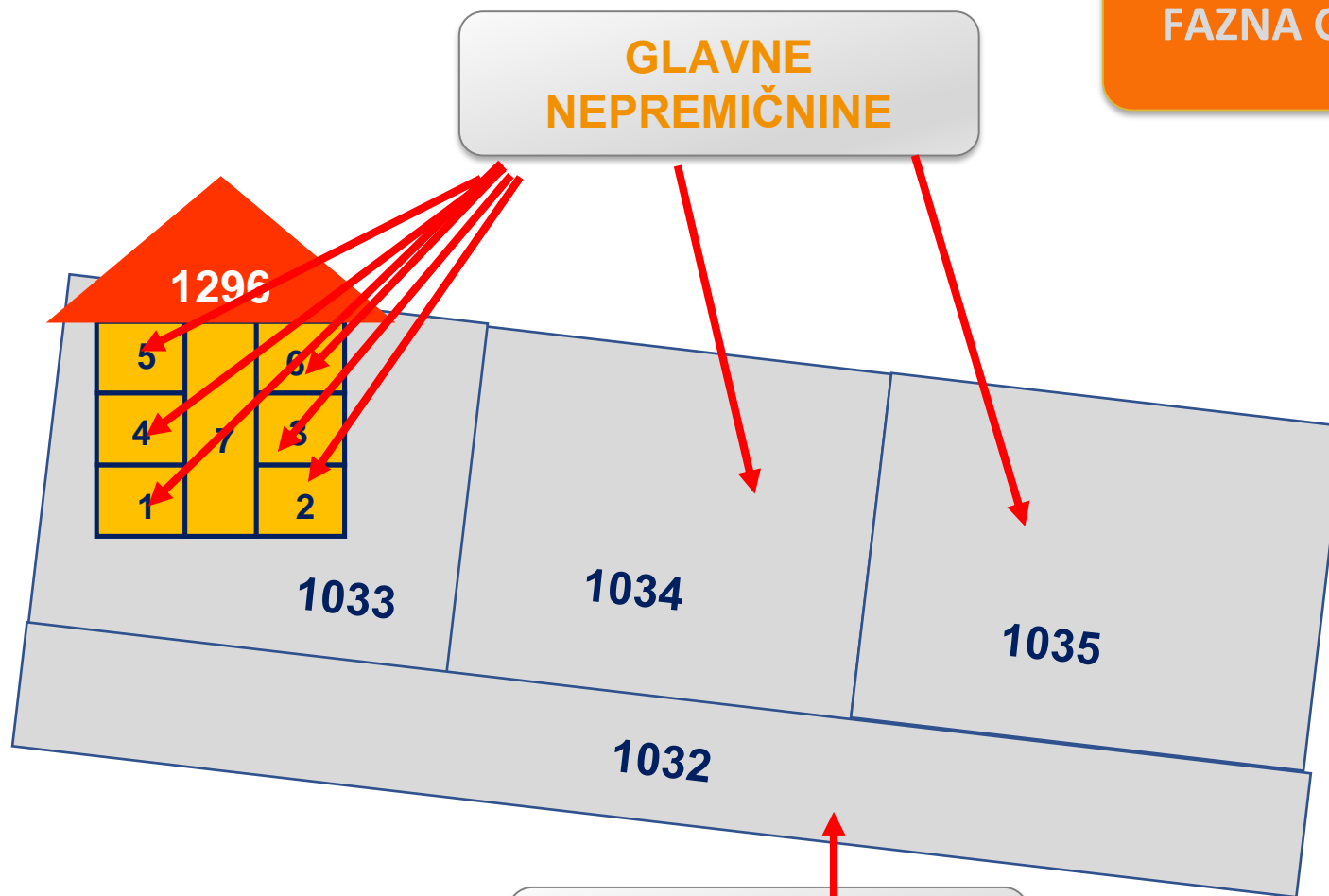
Vsi trije stolpiči bodo imeli skupno dovozno pot.

Ko se bo vzpostavljala etažna lastnina na prvi stavbi bo skupna dovozna pot **opredeljena kot pomožna nepremičnina delov v etažni lastnini te stavbe in parcel, ki bodo predstavljale gradbene parcele drugega in tretjega stolpiča.**



Povezane nepremičnine / vključena lastnina

FAZNA GRADNJA





Lepo je bilo preživeti čas z vami!