



Evidenca nepremičnin Vpis nepremičnin v kataster dolžnost investitorja

Obveza investitorja, ki ni nova – Cena za odmero in pripravo elaborata za vpis nepremičnine v kataster od 400 evrov navzgor

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), ki je bil sprejet že leta 2006, določa evidentiranje nepremičnin, državne meje ter postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpis njihovih sprememb. Evidentiranje nepremičnin zajema vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin. Določila ZEN glede evidentiranja nepremičnin ne pomenijo

lokacijski informaciji, ki jo izda občina, in pravnomočnem gradbenem dovoljenju. Dr. Joc Triglav iz Območne geodetske uprave Murska Sobota pojasnjuje: »Gradbeno dovoljenje izda upravna enota in vsebuje pogoje za gradnjo bodoče stavbe, torej stavbe, ki se bo šele gradila. Evidentiranje stavbe v katastru pa investitor izvede po končani gradnji z naročilom elaborata za evidentiranje stavbe pri geodetskem podjetju in z vložitvijo zahteve za evidentiranje na geodetski upravi. Gradbeno dovoljenje vsebuje podatke za predvideno stanje bodoče stavbe, evidentiranje pa se izvede na podlagi geodetske meritve dejanskega stanja stavbe v naravi po zgraditvi stavbe. Samo s pridobitvijo gradbenega dovoljenja torej v nobenem primeru investitor ni uredil in tudi ne more urediti evidentiranja stavbe v katastru, saj je osnovni pogoj za evidentiranje v katastru to, da je stavba že zgrajena.«

»Tudi banke so v zadnjih letih pri odobritvi posojil in vpisu hipotek zaradi ustreznega zavarovanja svojih terjatev vse bolj pozorne na skladnost stanja nepremičnin v naravi s stanjem v katastru. Pravilna evidentiranost podatkov o resničnem stanju nepremičnin v katastru in zemljiški knjigi zagotavlja lastnikom nepremičnin ustrezno pravno varnost in je predvsem v interesu lastnikov nepremičnin. Iz lastništva nepremičnin izvirajo pravice in odgovornosti, zato je za njihovo pravilno in zakonito uveljavljanje v interesu vsakega posameznika in družbe kot celote, da je evidentiranost nepremičnin v uradnih geodetskih evidencah skladna z dejanskim stanjem nepremičnin v naravi,« še pravi dr. Joc Triglav.

J. Votek

Geodet trikrat na parceli

Geodetske odmere opravljajo pooblaščenca geodetska podjetja ali geodeti, registrirani kot s. p., s pridobljeno državno licenco oziroma koncesijo za opravljanje dejavnosti. Pooblaščenca imajo določen tudi cenik za opravljanje posameznih storitev. Po naših virih se cena za odmero in pripravo elaborata za vpis nepremičnine v kataster giblje od 400 evrov navzgor. Vsak investitor pred investicijo in po njej potrebuje geodetsko izmero najmanj dvakrat, ponavadi pa trikrat. Pred začetkom pridobivanja gradbenega dovoljenja se sreča z odmero parcele in vpisom lastništva v zemljiško knjigo, če gre za nakup parcele ali pa spreminjanje zemljišča iz kmetijskega v zazidalno. Po izdanem gradbenem dovoljenju in pred začetkom gradnje je obvezno zakoličiti objekt na zemljišču, to je pogoj za legalen začetek gradnje, in na koncu gradnje še izmeriti objekt in narediti posnetek resničnega stanja, ki je formalen pogoj za vpis v kataster nepremičnin.



novosti, saj ga je pred tem zakonom določal Zakon o graditvi objektov. Po tem zakonu si je investitor, tudi zasebni, moral pridobiti uporabno dovoljenje in opraviti geodetsko izmero ter vnesti zgradbo v kataster stavb. Zasebni investitorji (individualni graditelji stanovanjskih hiš) se tega določila niso držali in tudi pristojni organi jih k temu niso silili ali vztrajali pri izvajanju tega določila. Gre namreč še za en strošek, ki se je investitorjem zdel odvečen ali so ga poskušali prestaviti na poznejši čas, potem pa na vnos zgradbe v register preprosto pozabili.

ZEN je do lastnikov stanovanjskih hiš dokaj rigorozen

ZEN je do investitorjev dokaj rigorozen, saj za lastnike stanovanjskih hiš predvideva globo od 400 do 2500 evrov. Investitorji namreč v izdanem gradbenem dovoljenju pogosto spregledajo določilo, da so dolžni zaprositi Geodetsko upravo RS oziroma njeno območno enoto za vris zgrajenega objekta oz. naselja v kataster nepremičnin. Mnogi so prepričani, da so ta del obveznosti že opravili z zakoličenjem objekta, ki ga opravi pooblaščenca geodetsko podjetje po pridobljeni

Neurejen vpis prinaša težave

V zadnjem obdobju se je pojavil dodaten problem, ko so bili občani zaradi različnih potreb opozorjeni, da si morajo urediti vpis nepremičnine v kataster in so jim na nekaterih uradih občin pojasnjevali, da tega ne potrebujejo. Območna izpostava GURS v Murski Soboti je vsem občinam posredovala pojasnilo z namenom, kot je zapisal Joc Triglav, da občane pravilno obveščajo. To se mu je zdelo potrebno, ker imajo občani vse več težav zaradi neurejenega vpisa nepremičnin v kataster. Eden od problemov se pojavlja pri prometu – prodaji oz. nakupu. Podjetniki pa tudi fizične osebe (kmetje) imajo probleme pri kandidiranjih za sredstva na javnih razpisih, za nepovratna sredstva. V razpisih je namreč eden od formalnih pogojev tudi urejena evidenca stavb v katastru skladno s stanjem v naravi.

Banke so obrnile ploščo