

KATASTER ZGRADB

Božo Demšar

Republiška geodetska uprava, Ljubljana

Prispelo za objavo: 17.5.1991

Izvleček

V sestavku je kratko opisan potek dogodkov do odločitve za pravno ureditev katastra zgradb. Opisani sta osnovna koncepcija in vsebina katastra zgradb s kratkim komentarjem posameznih odločitev.

Ključne besede: kataster, razporeditev stavb v mestih, Slovenija

Abstract

The article briefly describes the course of events leading to the decision for the legal regulation of buildings cadastre. The author describes the basic conception and subject matter of buildings cadastre, and gives a short comment on individual decisions.

Key words: cadastre, organization of buildings in towns, Slovenia

V predlog Zakona o dejavnosti geodetske službe (ZDGS), ki ga pripravlja Republiška geodetska uprava (RGU), je vključena tudi pravna ureditev vzpostavitve in vzdrževanja katastra zgradb (KZ).

Geodetski službi je bila že z Zakonom o geodetski službi l. 1976 dana naloga izdelave in vzdrževanja katastra zgradb. V naslednjih letih je RGU pripravil ali naročil vrsto gradiv o KZ-ju in katastru stavb (KS), Zavod R Slovenije za statistiko pa o registru stavb (RS) in kasneje registru zgradb (RZ). Leta 1981 je bil izdelan Predlog za izdajo Zakona o katastru stavb. Predlog je bil obravnavan na odboru Izvršnega sveta R Slovenije in poslan številnim republiškim upravnim organom in institucijam. Leta 1982 je Inštitut Geodetskega zavoda SRS izdelal naročeno raziskovalno nalogo Nastavitev in posodabljanje podatkov katastra stavb v sestavi evidence nepremičnin, ki pa ni dal konstruktivnih predlogov. Aktivnost priprave zakona je leta 1983 prenehala, kot sem razbral iz dokumentacije predvsem zaradi prevelikih stroškov vzpostavitve. Kalkulacijo stroškov je danes težko presojati. Treba pa je omeniti, da je bilo v predlogu zakona predvideno kar 34 podatkov na evidentirano enoto, obenem pa je potrjeno, da "za redno vzdrževanje KS ne bodo potrebna dodatna finančna sredstva".

Vprašanje vzpostavitve KZ-ja se je ponovno postavilo l. 1988 ob sprejemanju Predloga za izdajo Zakona o zemljiški knjigi. Osebo sem zastopal stališče in tudi dokazal, da je korektna le evidenca pravnih razmerij glede posameznih delov zgradb z vzpostavitvijo KZ-ja. To stališče je bilo prevzeto pri pripravi predloga za izdajo Zakona o zemljiški knjigi in s tem dana naloga geodetski službi.

Stališča in predlogi RGU-ja glede organizacije in vsebine KZ-ja so bili v predlog za pripravo KZ-ja vključeni in kasneje tudi sprejeti. Na istih osnovah pripravljamo tudi sedanja določila KZ-ja v okviru ZDGS-ja.

Osnova za oblikovanje pravne ureditve vzpostavitve in vzdrževanja KZ-ja je potreba zemljiške knjige in njene funkcije, evidenca pravnih razmerij na nepremičninah, zemljiških in zgradbah. KZ naj bi bil torej enako kot zemljiški kataster tehnična osnova za evidenco pravnih razmerij na zgradbah in delih zgradb oziroma etažne lastnine na zgradbah ter v pristojnosti geodetske službe. Evidenca lastnine, ki bo osnovana na dejanskih lokacijsko opredeljenih podatkih KZ-ja, zaščita lastnine na zgradbah in funkcije lastnine postajajo tudi pri nas vse bolj pomembne in z lastninjenjem vse nujnejše. Ambicija in možnosti geodetske službe pa so seveda mnogo širše. Ob vzpostavitvi KZ-ja mora biti dana in odprta možnost izmenjave in povezovanja podatkov na osnovi enotne lokacijske opredelitve nepremičnin (ELON) med upravno in vzdrževano evidenco podatkov KZ-ja in evidencami proizvajalcev, uporabnikov podatkov oziroma upravljalcev.

Prednost KZ-ja bo redno, interaktivno vzdrževanje v skupni bazi podatkov, pri čemer bo povezovalna funkcija KZ-ja z drugimi upravljalskimi in drugimi evidencami najpomembnejša. Pomemben je projekt Register zgradb (RZ) Zavoda R Slovenije za statistiko, katerega osnova je popis prebivalstva. S pravočasno vzpostavitvijo KZ-ja (v kar sicer dvomim) je integracija podatkov KZ-ja in RZ-ja z že utečenim sodelovanjem obeh institucij najrealnejša. Pri izbiri vsebine oziroma podatkov KZ-ja radikalno vztrajamo pri minimalnem, in nujno potrebnem številu podatkov za osnovno in ambiciozno funkcijo KZ-ja, ki jih je geodetska služba strokovno upravičena pridobivati in vzdrževati.

KZ je funkcionalno povezan z zemljiškim katastrom (ZK). Osnovna "grafika" KZ-ja je KZK načrt, podatki ZK načrta, lokacija, določena s koordinatami obrisa zgradbe na zemljišču (oziroma centroidom stavbe s hišno številko že obstoječega EHIŠ-a), površina tlorisa zemljišča pod zgradbo, površina funkcionalnega zemljišča s podatki o lastništvu, ki so identični in izmenjalni podatki s KZ-jem. EHIŠ je s centroidom direktno povezan s KZ-jem in se bo z dokončno vzpostavitvijo KZ-ja pri geodetski službi reduciriral na podatek KZ-ja. Tudi evidenca stavbnih zemljišč je v delu evidence pozidanih stavbnih zemljišč identična s KZ-jem (funkcionalna zemljišča objektov - ZUN in ZGOB) oziroma se KZ v delu podatkov funkcionalnih zemljišč, dopolnjen z evidenco pozidanih stavbnih zemljišč, integrira v evidenco stavbnih zemljišč. ZK s predvideno "razširitvijo" s KZ-jem, kot jo predlagamo, je vsebinsko in funkcionalno širši kot enotna evidenca nepremičnin, uvedena v drugih jugoslovanskih republikah (z dokaj enostavno evidenco stanovanj) in za katero so si prizadevali tudi pri nas do leta 1986.

KZ naj bi zajemal vse gradbene objekte, v prvi fazi predvsem stanovanjske in poslovne stavbe, če bi se odločili za postopno fazno vzpostavitev. Če se zaradi pomanjkanja sredstev ne bi odločili za enkratno vzpostavitev KZ-ja, je možna postopna vzpostavitev na zahtevo in stroške lastnikov v določenem času (npr. 5 let), ki bi ga predpisali. Na zahtevo stranke pa moramo omogočiti evidenco lastništva na zgradbi takoj.

KZ naj bi poleg že navedenega ZK načrta s tlorisom zgradbe nad ali pod ravnijo zemljišča vseboval še etažni načrt s tlorisom etaž zgradbe z lastninskimi deli zgradbe.

Edino smiselna identifikacija zgradbe je centroid z istočasno določitvijo lokacije zgradbe ter že obstoječih podatkov ZK-ja. Parcelne številke funkcionalnega zemljišča zgradbe oziroma zgradbe v ZK, šifra katastrske občine in šifra občine. Šifra zgradbe naj bi vsebovala še zaporedno številko zgradbe v primeru več zgradb na istem funkcionalnem

zemljišču, šifro etaže pod ali nad ravnijo zemljišča in šifro dela lastništva zgradbe, s čimer bi zagotovili enolično določitev zgradbe ali dela zgradbe.

Predvidevamo še dodatne podatke na evidentirano enoto, in sicer površino tlorisa etaž, površino dela lastništva v etaži, podatke o lastništvu, namembnost zgradbe ali delov zgradbe in naslov zgradbe.

Etažni načrt zgradbe z deli lastništva zgradbe, ki bi ga za novogradnje vseboval že izvedbeni načrt za pridobitev gradbenega dovoljenja in bi ga za že zgrajene zgradbe izdelal pooblaščenec (po določilih ZDGS) na stroške lastnika.

Etažni načrt zgradb bi moral lastnik predložiti obenem z zahtevo za evidentiranje zgradbe.

Poseben problem je podatek o vrednosti zgradbe, ki ga geodetska služba ne more sama definirati. Razmišljamo tudi o potrebi podatkov o višini zgradbe nad zemljiščem in višini etaž, ki bi omogočili npr. aksonometrične izrise.

Prav tako so še aktualna vprašanja o javnosti določenih podatkov KZ-ja in pristopa pooblaščenca v stanovanje v primeru vzpostavitve KZ-ja z enkratno akcijo.

Podrobnejše predpise izdelave etažnega načrta ter izvedbe vzpostavitve in vzdrževanja KZ-ja bo predpisal RGU s pravilnikom, ki ga pripravljamo.

Viri:

Gradiva Tomaža Banovca, Zavod R Slovenije za statistiko.

Gradiva Boža Demšarja, RGU.