

Odprto pismo, naslovljeno na:

Kabinet predsednika Vlade Republike Slovenije

Gregorčičeva 20, 25
1000 Ljubljana
gp.kpv(at)gov.si

Ministrstvo za finance

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana
gp.mf(at)gov.si

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor

Langusova ulica 4
1535 Ljubljana
gp.mzip(at)gov.si

Ministrstvo za notranje zadeve

Štefanova ulica 2
1501 Ljubljana
gp.mnz(at)gov.si

Ministrstvo za pravosodje

Župančičeva 3
1000 Ljubljana
gp.mp(at)gov.si

Ministrstvo za kmetijstvo in okolje

Dunajska 22
1000 Ljubljana
gp.mko(at)gov.si

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo

Kotnikova 5
1000 Ljubljana
gp.mgrt(at)gov.si

Računsko sodišče Republike Slovenije

Slovenska cesta 50
1000 Ljubljana
sloaud(at)rs-rs.si

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS)

Vegova ulica 8
1000 Ljubljana
zaps(at)zaps.si

Inženirska zbornica Slovenije (IZS)

Jarška cesta 10b, 1000 Ljubljana
izs(at)izs.si

Delo, d. d.

Dunajska 5
1509 Ljubljana
kontakt(at)delo.si

Mladina, časopisno podjetje d. d.

Dunajska cesta 51
SI-1000 Ljubljana
p. p. 2700
Uredništvo
desk(at)mladina.si

Stanje grajenih površin, javnih evidenc, »črnih gradenj«, zemljiških transakcij, urejanja statusa javnih površin in določevanja funkcionalnih površin k objektom, vse s posledicami za novi davek na nepremičnine.

Pregled nekaterih dejstev

Do osamosvojitve in ustanovitve države Slovenije je v republiki Sloveniji na področju stavbnih zemljišč, urejanja prostora, gradbeništva in evidentiranja nepremičnin veljal pravni red, ki je vse elemente povezoval v logično zaporedje postopkov. Zazidljivost zemljišč se je urejala v vsebinah prostorskih aktov, ki so se sprejemali po predpisanih postopkih, vključno z javno obravnavo predlogov. Na podlagi tedaj veljavnega Zakona o urejanju naselij, itd. (ZUN) se je za potrebe gradnje ter prihodnje funkcije objekta in njemu pripadajočega funkcionalnega zemljišča, z vsemi pomožnimi objekti vključno, določilo ustrezno veliko zemljišče, gradbena parcela, katere obseg in lega je bila potrjena z upravno (lokacijsko) odločbo na pripadajočo grafično in tekstovno (lokacijsko) dokumentacijo, vse pa je predstavljalo obvezno podlago za ureditev parcelacije na terenu in v Zemljiškem katastru. Na tak način so nastajali enoviti kosi stavbnih zemljišč z jasno razpoznavnimi podatki o zazidanosti in s funkcijo v prostoru, ki je bila skladna s cilji urbanističnega urejanja naselij. Spreminjanje parcel na območjih stavbnih zemljišč mimo tega postopka ni bilo dovoljeno oziroma legalno.

Postopek vnosa grajenega stanja v javne evidence se je nadaljeval preko gradnje na podlagi gradbenih dovoljenj, kjer je ključno vlogo imela gradbeno-tehnična dokumentacija, s sklicem na prej omenjene prostorske pogoje, po gradnji pa izdaja uporabnega dovoljenja. Ko so bili izpolnjeni ti predpisani pogoji, se je na podlagi vloge investitorja gradnja vrisala in vpisala v javne evidence – v Zemljiški kataster in posledično v Zemljiško knjigo. Zemljiški kataster je bil nosilec več informacij o stanju stavbnih zemljišč. V njem so bili razvidni podatki o parcelnih mejah in s tem o legi ter velikosti parcel – zemljiških kosov (v okviru stavbnih zemljišč so bile po izvedeni gradnji vrisane »gradbene parcele«, do takrat pa zemljiške parcele osnovne rabe (s kmetijskimi kulturami)), o vrstah in legi ter velikosti zgradb, itd. Ti podatki so se po službeni dolžnosti prenašali v Zemljiško knjigo, za njene vsebine pa je (in še vedno) jamčila država. Ker se je vedno bolj opuščal vrstni red nadzora nad legalnim stanjem ob vnašanju podatkov v evidence zemljiškega katastra, je postala vprašljiva tudi vsebina Zemljiške knjige in s tem tudi jamstvo države. Tako se dogaja, da je kar nekaj »črnih gradenj« brez vsakega opozorila vrisanih v katastru in vpisanih v Zemljiški knjigi. To velja še največ za zasebne zgradbe in objekte, za javne zunanje ureditve (na primer v stanovanjskih soseskah) pa nasprotno – so legalno zgrajene, vendar v več primerih niso bile dane v javno uporabo na legalen način ter predane javnemu vzdrževalcu in pri tem prenesene v uradne evidence javne lastnine.

Tako dogajanje nima samo posledic v vsebinah evidenc, pač pa tudi v praktičnem življenju, saj se dogaja, da so v uporabi obsežne grajene (javne) površine, ceste, itd., ne da bi bilo zanje kdajkoli izdano uporabno dovoljenje, in zato tudi ne urejeno zemljiškoknjžno stanje, ali pa je bilo uporabno dovoljenje sicer izdano, za vnos v evidence pa ni bilo naročila (pa tudi sankcij ne). Tudi varnost uporabe takih površin iz navedenih razlogov ni vedno zagotovljena, posebno še, če niso bile gradnje na njih nikdar gradbeno-tehnično izvedene v celoti in zaključene, kot to sicer (so) zahteva(li)jo varstveni in tehnični predpisi.

Vse navedeno je vodilo do zelo nepreglednega stanja na področju evidenc v okviru stavbnih zemljišč že ob nastanku nove države, kar se je še poglobilo zaradi zmede vrednot, ki so nastopile z osamosvojitvijo in z vstopom v kapitalistično ureditev, z novimi odnosi do lastnine.

Sodne odločbe o parcelacijah stavbnih zemljišč in gradbene parcele

Izjemo pa je že takrat predstavljala praksa odločanja sodišč v zemljiških (lastniških) sporih, ko so ta na podlagi mnenj sodnih izvedencev (praviloma geodetske stroke) opredelila spremembe parcelacij ne glede na vsebine veljavnih prostorskih aktov, večinoma v nasprotju z urbanističnimi cilji (ki zajemajo družbeno in prostorsko učinkovito rabo stavbnih zemljišč). Ta dvojnost je vodila v izmaličeno prakso geodetske stroke in geodetske uprave, da se je vedno bolj uveljavljalo parceliranje stavbnih zemljišč »po želji stranke« (podobno, kot pri zemljiških sodnih sporih, sicer z posegom sodišča), mimo prostorskih predpisov in urbanističnih ciljev.

Prispevek za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno in parcelacije

V sedemdesetih letih prejšnjega stoletja je bil v Sloveniji uveden »prispevek za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno«, ki se je plačeval ob vložitvi gradbenega dovoljenja. Plačani prispevek se je delil na dva dela – del je šel državi, del pa posamezni občini, kjer je bila lokacija. Podlaga za odmero je bila za potrebe gradnje določena gradbena parcela, opredeljena v lokacijski dokumentaciji, na podlagi določil iz veljavnih prostorskih aktov, in uradno potrjena z lokacijsko odločbo. Prispevek za spremembo namembnosti iz kmetijskega zemljišča v stavbno je bil uveden z namenom, da bi se povečala zaščita kmetijskih zemljišč in s tem omejil pritisk na urbanizacijo in gradnje na takih zemljiščih. Vendar je šla praks svojo pot. Simpatije uradnikov in strokovnih urbanističnih služb so bile na strani »ubogih« graditeljev, ki so še naprej želeli graditi na »domačih njivah«, ali na poceni kupljenih kmetijskih zemljiščih, ki so jim potem s pritiski na urbanistične službe spreminjali namembnost. Posledica tega je bila, da so urbanisti v lokacijskih dokumentacijah prenehali izrisovati obseg primerne gradbene parcele, pač pa so označili samo funkcionalni minimum za dostop in za vzdrževanje fasade, od česar so potem uradniki po občinah s simpatijami do graditeljev odmerjali sorazmerno manjši prispevek. Na tak način sta bili goljufani tako država, kot sama občina, še hujša pa je bila posledica na prostorskem redu in v javnih evidencah, saj kar naenkrat ni bilo več mogoče v katastru opredeljevati urbanistično določenih zemljišč za gradnjo in uporabo objektov – gradbenih parcel. S tem je propadla možnost urejenega evidentiranja zazidanih stavbnih zemljišč. Te škodljive prakse nista preganjali niti državna, niti občinska nadzorstvena upravna služba. Na podlagi takega zatečenega (nelegalnega) stanja parcelacij zazidanih zemljišč je v samostojni Sloveniji država enostavno prilagodila pogoje urejanja prostora in gradnje objektov v prostorski in v gradbeni zakonodaji na način, da je ukinila obvezno urbanistično določanje »gradbenih parcel« na izvedbenem nivoju, vse skupaj je prepustila pogojem prostorskih aktov, če v njih o tem ni bilo dovolj natančnih določil, se urbanistična parcelacija ni več izvajala v praksi.

Razpršena gradnja, neučinkovit urbanizem, samograditeljstvo in siva ekonomija

Veliki pritiski na gradnje na podeželju na površinah, ki so bile primarno kmetijske, pa so skladno z željami po zazidljivosti nato spremenile namembnost, so bili poleg cenenosti takih zemljišč povezani tudi z možnostjo »samograditeljstva«. Samograditeljstvo je v Sloveniji še vedno dopustno in je velik generator razpršene gradnje, sive ekonomije in tudi »črnograditeljstva«. Dogajalo se je namreč, da kdor ni uspel priti do »družbenega« stanovanja, ali ni imel sredstev za nakup lastnega, pa je imel ob tem bivanjske probleme, si je pridobil poceni zemljišče, nato pa za mali denar, večinoma porabljen za gradbeni material, v lastni režiji, s pomočjo sorodnikov, znancev, velikokrat pa tudi s »fušarji«, zgradil lastno hišo. Na ta način je prišlo do paradoksa, da so premožnejši državljani z višjimi dohodki posedovali stanovanja, revnejši, ki so bili pripravljene žrtvovati veliko lastnega dela in časa poleg služb, pa hiše – velikokrat take, da bi naj zadoščale še za družine potomcev. Nizke cene tako nastalih gradenj so bile mogoče tudi, ker so bili na podeželju tudi (paradoksalno) stroški komunalnega prispevka praviloma nižji, kot v mestu, saj se je na »razseljenih« območjih komunalno opremo zreduciralo na minimum, pa s tem tudi stroške za priključke in za izvedbo te. Danes je to seveda lahko problem, ko bo treba zaradi višjih standardov s področja varstva okolja vso to razseljeno »razpršeno gradnjo« ustrezno (in seveda zaradi razpršenosti tudi dražje) komunalno sanirati ter za te potrebe pridobiti ustrezna plačila v javne blagajne.

Obdavčenje nepremičnin, razpršena gradnja in posledice

Razpršena gradnja z velikimi hišami, ki so velikokrat na pol prazne, na lokacijah, ki niso za nikogar drugega zanimive, razen za prvotne graditelje in preostale stanovalce, ki so velikokrat slabo preskrbljeni z denarjem in rednimi prejemki, je tržno nezanimiva, tudi kot grajeni sklad za najemna stanovanja neuporabna, generira po nepotrebnem neracionalne transportne stroške za dostop do delovnih mest, zato jo bo morebitna večja obdavčitev težko prizadela, nepremičninske transakcije za blažitev tovrstnih težav zaradi nezanimivosti lokacij in gradbene kakovosti pa ne bodo prišle v poštev. Zelo blizu miselnosti, ki je »poganjala« razpršeno gradnjo na kmetijskih zemljiščih, je sledila tudi miselnost, da ni nič hudega, če se gradnje dogodijo najprej, potem se pa iščejo papirji – torej razmah »črnograditeljstva«. Posebno še, ker je država tako nastavila prakso evidentiranja nepremičnin, da so se take gradnje brez večjih problemov vrisale v kataster in nato vpisale v Zemljiško knjigo, s čimer je država vsaj deloma (po logiki prizadetih, in tudi sicer) prevzela nase uradno tolerantni odnos do pojava.

Iz opisanega je razvidno, kam vse nas lahko pripelje nenadzorovana in neprimerna zemljiška politika, ki je ne usmerja pravilno zastavljena in izvajana urbanizacija v celotnem poteku.

Demos – demontaža »boljševidnega« sistema urejanja prostora in evidentiranja

Ob sistemskih spremembah v začetku devetdesetih let je nastopila vladavina nova stranka DEMOS. Tudi v Ljubljani je dobila mandat. Reorganizirala je sestavo in organizacijsko obliko občinske uprave. Ukinila je več javnih podjetij, ki so se ukvarjala z urejanjem stavbnih zemljišč v javnem interesu ter njihove obveznosti prenesla bolj ali manj dosledno na novoustanovljene oddelke v upravi. Pri tem je bila večkrat kar preveč radikalna, ko je poizkušala prekiniti s staro družbeno ureditvijo in vse podrediti novemu sistemu kapitalističnega značaja ter (pre)vladi zasebne lastnine (nad javnim interesom?). V tedaj na novo spisani Ustavi RS je sicer določilo, da zasebni interes ne sme prevladati nad javnim, vendar je bila praksa tehtanja enega in drugega različno izvajana. Lastnina se še posebej izrazito izkazuje na področju nepremičnin. Zato so bile tudi dotedanje službe, ki so urejale zemljišča, obravnavane z velikimi sumničenji o naravi njihovega dela z »boljševidnimi« usmeritvami. Tako je v Ljubljani razširjena zgodba, kako so te službe predajale arhivsko gradivo in tekoče dokumentacije o zemljiščih, ki so jih imele v obdelavi, novoustanovljenim občinskim oddelkom. Gradiv je bilo veliko, saj večina stanovanjskih sosesk v Ljubljani, katerih zunanje površine so kot komunalno ureditev nadzorovale in financirale te javne službe, še ni bila dokončanih v smislu prenosa v javne evidence, niso bile izpeljane ustrezne parcelacije, niti vknjiženi etažni lastniki na podlagi dokumentirane etažne lastnine. Vsa ta obsežna gradiva so se torej morala predati, vendar, v skladu z zgodbami, niso bila prevzeta, ker, da gre za »boljševidno« robo. V veliki meri so bila predana na odpad ali pa porazgubljena po zasebnih zbirkah – danes se »izgubljeni« podatki na novo iščejo v sodnih postopkih določanja »funkcionalnih zemljišč« po ZVEtL, saj pravna upravičenja iz pogodbenih odnosov ustanavljanja teh nepremičnin niso ugasnila.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) in podrejeni predpisi.

Celoten sklop nove geodetske zakonodaje ne podpira vrstnega reda del – (urbanistično) prostorsko načrtovanje, skladno z njim urejeni dokumenti za gradnjo, legalno izvedena gradnja in na podlagi dokazil o legalnosti vnos v javne evidence GURS. Nova prostorska in gradbena zakonodaja prav tako ne vsebuje nedvoumih navodil ter nadzora nad korelacijo prostorsko-gradbenih postopkov in vrisa ter vpisa v javne evidence. Na ta način se še naprej pretežno nadaljuje škodljiva praksa parceliranja na področju stavbnih zemljišč (skoraj izključno) po želji stranke oziroma po odločbi sodišča (ne glede na urbanistične akte lokalnih skupnosti ali države) in vnosa v javne evidence brez preverjenih vsebin, večinoma vedno, kadar postopek ni povezan neposredno z novo-gradnjo. Takim razmeram velikokrat botrujejo nasprotno tudi neprecizno postavljeni pogoji o parcelaciji v prostorskih aktih samih.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb

Podrejeni predpisi, kot so pravilniki o katastru stavb in o drugih katastrih, zahtevajo, da se ob vpisu stavbe v kataster stavb v popisni list vnesejo podatki o gradbenem dovoljenju o zgradbi, vendar vse kaže, da v predpisih ni določil o preverjanju podatkov, saj se v praksi ne dogodi nič več kot to – vnesejo se administrativni podatki ali opomba, da jih ni, nihče pa ob tem ne preverja, ali so določila gradbenega dovoljenja in predvsem določila pripadajočih načrtov tudi upoštevana ob izvedbi, ali ne. V javnih evidencah se tako evidentirajo tudi vse »neskladne« gradnje, brez opozorila o ne-legalnosti.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Zakon o urejanju prostora (ZUreP), Zakon o graditvi objektov (ZGO)

Zakon o prostorskem načrtovanju vsebuje določbe glede načrtovanja parcelacije v prostorskih aktih. Izdelana naj bi bila na parcelo natančno in tako, da je možen prenos v naravo. Natančno načrtovana parcelacija se predvideva predvsem za izvedbene prostorske akte, kot so na primer Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), ker pa so izvedbeni akti v svoji delni vlogi tudi Občinski prostorski načrti (OPN) sami, je dopustno tudi na tem nivoju načrtovati parcelacijo, ki jo je možno prenesti v naravo. Vendar so za oba nivoja potrebni ustrezni pogoji obdelave prostora, predvsem pa koordinacije z lastniki zemljišč.

Zakon o urejanju prostora še vedno velja v delu, ki ureja »prostorske ukrepe«. Med prostorske ukrepe vključuje tudi postopke urejanja zemljišč, kot so razlastitev, komasacija, ipd. Na podlagi

ZUreP je bil uveljavljen tudi poseben pravilnik o pripravi in izvedbi »upravne komasacije«, ki ta postopek veže na istočasno pripravo prostorskega izvedbenega akta za območje, kjer se naj bi odvijala »upravna komasacija«. Zakon o prostorskem načrtovanju se tega področja ni na novo dotikal, vendar tudi ni nadomestil osnovnih in ključnih določil iz ZUREP, ki pa so bila razveljavljena. »Upravna komasacija« tako v praksi praktično nikjer ni zaživela, drugega ustreznega orodja za parcelacijo stavbnih zemljišč za potrebe gradnje na območjih z razdrobljeno zemljiško in lastniško strukturo pa ni. Posledica tega je, da se podrobni prostorski načrti (OPPN) izdelujejo za znanega enotnega investitorja na posameznem območju, večjega ali manjšega obsega, poglavitno je, da urejanje lastniških odnosov ni sestavni del načrtovanja vsebin prostorskega akta (razen seveda tistih nekaj malega načrtovanih javnih površin, ki jih v okviru izvedbe prevzame občina). Območja OPPN velikokrat niso dosti večja, kot so bila včasih območja kakšne večje »lokacijske dokumentacije«, edina razlika je, da je tak dokument javno razgrnjen – vendar bolj formalno, kot kakor koli vsebinsko, saj investitor dokument naroči, narekuje vsebino (v soglasju z občino) in nato izvaja gradnjo, kot je zamišljena. Ugovori s strani sosednjih lastnikov izven območja formalno niti niso zavezujoči v postopkih javne razgrnitve, so pa na podlagi razsodbe ustavnega sodišča lahko problem v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj.

V primerih, ko se prostor ureja samo z določili OPN, pa nastane problem, kako koordinirati načrtovanje parcelacije z lastniki zemljišč – neposrednega soustvarjalnega postopka, kot ga omogoča »upravna komasacija« na takem nivoju ni mogoče voditi, zato prihaja do tega, da je »parcelacija« samo »opisna«, ali pa nasprotno predstavlja »prisilni diktat«, vse skupaj se pa lahko izvede na terenu in v geodetskih evidencah samo po volji lastnika(ov), z naročilom parcelacije pri geodetih »po naročilu (beri »želji«) stranke«, ali kot »pogodbena komasacija«, za katero je pa praktično nemogoče dobiti vseh predpisanih 100 % lastnikov. Zgodba, kako to poteka, pa je že znana. Sledi povratna posledica, ko novo stanje parcel (in svetost pravic iz naslova lastništva!) zahteva spremembe v urbanizmu, ki velikokrat ogrožajo strokovno in v javno korist naravnano urejanje prostora! Povrh opisanih nedoslednosti v zakonodaji in praksi urejanja prostora je glavni problem predvsem vsebina Zakona o graditvi objektov in odnos do parcelacije za gradnjo potrebnih zemljišč s tem, ko je bil »odpravljen« pojem »gradbene parcele«.

Za razliko od našega gradbenega zakona švicarska zakonodaja (Reglement de construction et de zones, 10. člen, združevanje parcel) obvezuje vsakega investitorja, da pred začetkom gradnje združi vse, za gradnjo določene parcele, v poenoten kos zemljišča (kar se v urejeni državi seveda pokaže tudi v vrisih v javne evidence)¹.

Praksa GURS na področju parcelacije stavbnih zemljišč

Geodeti na podlagi naročila (želje) stranke pripravijo elaborat za parcelacijo, GURS jo pa z ustreznimi odločbami potrdi, temu sledi še izvedba na terenu. Pri tem večinoma, kadar ne gre neposredno za začetek novo-gradnje, prihaja do tega, da je parcelacija več ali manj samo odraz lastniških manipulacij in interesov, v funkcionalnem smislu pa popolnoma neprimerna. Nastaja cel kup razdrobljenih kosov zemljišč, ki po možnosti nato še menjujejo lastnike, tako da kmalu v okviru območij stavbnih zemljišč ni več mogoče ugotoviti, kateremu objektu kaj pripada, ali je namenjeno za njegovo funkcioniranje, ali ne, in s tem tudi ne, ali gre pri posamezni parceli za zazidano ali za nezazidano stavbno zemljišče. Tudi pri združevanju zemljiških kosov v nove enote je enako. Na tak način se urbanistična merila in cilji popolnoma izgubijo – postali bomo (smo) vedno bolj prostorsko (in zemljiško-knjižno) anarhična država. Podatki o lastništvu stavbnih zemljišč, brez na ta podatek vezanega ustreznega podatka o funkciji posameznega zemljiškega kosa, niso zadostni za razvoj države na nobenem področju, povezanem z nepremičninskimi politikami.

Pomemben kazalnik te negativne prakse je primer Litostrojskih blokov, ko je državni organ (SOD?) naročil parcelacijo zunanjih površin med bloki (torej že zazidanih in namensko determiniranih), ta se ni vodila po takrat še veljavnih določbah o lokacijskih preveritvah in dovoljenjih (po ZUN) kot obvezujočem predhodnem postopku, in so nastale nove, v prostoru popolnoma nefunkcionalne »parcele po naročilu (želji) stranke (lastnika)«, te je pa potem formalni lastnik (SOD?) prodal na trgu (špekulativnemu kupcu!). Če bi se upoštevali predpisani funkcionalni merila rabe prostora, vključno s potrebami naseljencev v soseski, do take parcelacije sploh ne bi smelo priti, še manj pa bi se smela taka zemljišča nato prodati tretjim osebam.

Praksa GURS na področju evidentiranja stavb – primer Trga republike v Ljubljani

Podrejena geodetska zakonodaja tudi uveljavlja pravilo, da se objekti vrisujejo v Zemljiški kataster kot »stavbišče«, ki se definira s presekom stavbe s terenom, čeprav pravila o popisu stavb v kataster stavb opredeljujejo tlorisno površino stavbe z njenimi skrajnimi gabaritnimi obsegi pod, na in nad površino terena. V zadnjih spremembah Zakona o graditvi objektov je bilo dopolnjeno določilo, kaj se šteje kot »stik stavbe s tlemi«, vendar temu popravku še ni sledila geodetska zakonodaja oziroma praksa.

Zaradi prej opisanih neskladij v določenih zakonskih in podzakonskih geodetskih aktov prihaja do velikega izpada obsežnih gradbenih mas iz prostorskega pregleda javnih evidenc, tako v grafičnih predstavitev (namreč vse, kar je zgrajeno pod zemljo, se v kataster ne vrisuje (razen odprtih vhodov na posameznih zemljiščih)), kot v vpisih, saj se vpisujejo podzemne stavbe ali podzemne dele stavb v kataster stavb velikokrat na sosednja zemljišča tistim, ki so pozidana v naravi, taki podatki pa se vnesejo tudi v Zemljiško knjigo, zato za nadaljnje projektiranje ali pravni promet s površinami, ki so zazidane pod zemljo, predstavlja ta izpad realnih podatkov veliko oviro in pravno negotovost. Tipičen primer za ponazoritev problematičnosti takega evidentiranja je Trg republike v Ljubljani, kjer sta uvoza v podzemno garažo situirana na parceli mestne ceste oziroma poti, na katerih je evidentirana zanemarljivo majhna površina »zemljišča pod stavbo« (približno 80 kv. m. na vsaki), na parceli Trga republike pa je označena lastnina nekega podjetja finančnega inženiringa, pod vpisom dejanske rabe »dvorišče« (kar ne predstavlja »javne površine«, kar bi naj mestni trg bil, pač pa funkcionalno zemljišče - vendar kateri stavbi?), opredeljene evidentirane površine cca 6000 kv. m., in deloma »zemljišča pod stavbo« v velikosti komaj 21 kv. m, čeprav vsi vemo (in tudi uporabljamo), da je pod Trgom več etaž garažnih površin (torej večkrat 6000 kv.m. razvite uporabne površine). Kje se je torej »izgubila« ta podzemna garažna hiša? Človek mora biti pravi detektiv in proučiti vse zapise v geodetskih evidencah na vseh okoliških parcelah ter evidentiranih stavbah, da mogoče izbrska tudi podatek o tej obsežni podzemni stavbi. Sama gradnja in njeno lastništvo je bila predmet sodnega spora in je prav zaradi nedoslednega evidentiranja in posledično nepravilnega razumevanja položaja bila pravda na sodiščih za javno korist izgubljena (sodišče je ugotovilo, da je »trg« v resnici »streha stavbe« in deli lastniško usodo s stavbo pod njim), vendar se v državi še naprej uveljavlja sporna praksa nepravilnega (ne)evidentiranja podzemnih gradenj, ne glede na gradbeno inženirski pristop nastajanja posamezne stavbe in na predpise, ki usmerjajo gradbeno - upravne postopke (dodelitev gradbenega dovoljenja s sklicem na parcelo, na kateri (ali pod, ali nad) se gradi) in ne glede na to, da ne gre za »rudarsko prakso« poseganja v podzemlje, ločeno od površja.

Digitalizacija

Zaradi novih tehnologij je prišlo do dobrodošliih tehničnih podpor na področju ravnanja z zemljiškimi podatki. Omogočene so izdelave fotoposnetkov stanja iz zraka, s precejšnjo natančnostjo, omogočena je digitalna izdelava grafičnih načrtov parcelnih mej – tako imenovana digitalizacija katastra, in drugi izrisi. Omogočeno je tudi vzporedno primerjanje vseh teh podatkov. Ti podatki služijo kot podlaga za urbanistično ter gradbeno načrtovanje – za urejanje posegov v prostoru in za drugo uporabo.

V praksi so te tehnike vedno bolj v rabi, vendar prihaja zaradi vsebinske nedoslednosti ter zlorabe vsebin razpoložljive baze podatkov do hudih težav pri uporabi tako obdelanih podatkov.

GERKI, orto-foto posnetki, plačila subvencij, vračila subvencij, nepravilne evidence

Eden od primerov je evidenca po »GERK« (grafična enota rabe kmetijstva). Uporabljajo se kot prikaz kmetijske rabe na podlagi ortogonalnega fotoposnetka. Pri izrisih »GERK«ov pristojna uprava sploh ni preverjala, ali gre za pravilno nepremičninsko pravno stanje posameznega prosilca. Zaradi tako poenostavljene vloge upravnih organov, ko je bilo vse kar nekritično prepuščeno »uporabnikom«, je prišlo do kazni Sloveniji s strani EU zaradi nepravilno uporabljenih subvencij v okviru »sistemskih napake«, in do zahteve po vračilu teh. Komentarji na stanje leta 2009 so približno taki: V Radovljici delijo subvencije tudi tistim, ki niso lastniki zemljišč in nimajo sklenjene pogodbe o uporabi zemljišča, skratka kar po domače.

Evidence zemljiških parcel na področju stavbnih zemljišč in urbanizem

Podobno se dogaja včasih v urbanizmu, že pri izdelavi prostorskih aktov. Kjer ni primernih podatkov iz zemljiškega katastra, se tudi uporablja vpogled in podlaga iz »orto-foto« posnetka. Lahko si predstavljamo, kakšno zanesljivost tak urbanistični dokument lahko nudi. Druge rešitve izdelovalci

prostorskih aktov velikokrat nimajo, saj je digitalni kataster v nekaterih primerih več metrov v navzkrižju s fotografirano lego v naravi. »Ortofoto« posnetek je geotehnično umeščen (geolociran), zato je jasno, da so napake na strani digitalnega katastra. Urbanistični oz. prostorski dokument, ki služi kot pravna podlaga za različne namene uporabe prostora in s tem tudi za nepremičninsko urejanje, mora glede na predpisano vsebovati podatke o stanju in o razvoju v prostoru »na parcelo natančno«, pa to ni mogoče iz vseh opisanih razlogov – zaradi nenatančno obdelane vsebine parceliranja in nenatančnega situiranja zemljiških mej ter s tem položajev zemljiških kosov glede na lego v naravi. Tudi to je posledica zanemarjenega sosledja operacij, kot so načrtovanje, na njegovi podlagi izvedena gradnja in nato natančen vris grajenega, s prenosom lokacijskih in gradbenih inženirskih podatkov iz dokumentov mersko natančno v kataster.

Parcelacija stavbnih zemljišč, opredelitev gradbenih parcel in urbanizem

Kot že navedeno, prihaja do ustanavljanja ali preoblikovanja zemljiških parcel v območjih stavbnih zemljišč, na podlagi naročil strank (oz. sodnih odločb). Država je v letu 2007 ob spremembah gradbene (ZGO) in prostorske zakonodaje dokončno ukinila pojem »gradbene parcele« kot obvezujoče parcelne ureditve na območjih zazidanih stavbnih zemljišč. Zemljišče, potrebno za gradnjo in za funkcijo objekta (»služeče« zemljišče ali funkcionalno zemljišče), je postalo »zbirka zemljiških parcel« ali celo samo njihovih delov, ki se lahko tudi najemajo (določi se »stavbna pravica«), in pod takimi pogoji skupaj nikoli ne tvorijo enotnega zemljiškega kosa (kar pomeni, da v Švici veljavna določila o poenotenju zemljišča v eno parcelo v Sloveniji ne morejo biti izvedena). V državi tudi ni mogoče uvesti nadzora nad tem, kdaj in kdo bo kakšen kos vzel ali oddal v najem, ob tem prihaja do zlorab v zvezi s pogoji prostorskega urejanja. Potreben je sicer vpis najema v Zemljiško knjigo in dokazilo o tem, vendar je iznajdljivost uporabnikov prostora brezmejn – lahko si kdaj kakšen kos najame tudi več prisilcev za gradbena dovoljenja eden za drugim – prej pač najemodajalec sporazumno razdre najemno pogodbo s prvim najemjemalcem. V takih razmerah je tudi nemogoče na enostaven način oceniti, katere stavbe so služeči pomožni objekti osnovnemu, katere pa samostojne z lastnim zazidanim zemljiščem. Te nejasnosti so tudi velika ovira pri izvajanju evidentiranja stanja ter pri med-sosedskih odnosih in pri nepremičninskih poslih.

Denacionalizacija in (ne)urejenost podatkov v zemljiškem katastru (vračanje v naravi zazidanih zemljišč, namenjenih javni rabi, park ob Erjavčevi v Ljubljani, grajeno javno vodno dobro Gradaščice, ceste v naseljih, v gozdovih, ipd.)

Glede na opisano neurejeno stanje v uradnih evidencah je ob uvedbi postopkov denacionalizacije prišlo do novih problemov. Denacionalizacijske postopke so vodili državni organi, sklicevali so se pa na stanje v uradnih evidencah (ki bi naj bilo skladno z resničnostjo). Pri tem so velikokrat zanemarili neskladje med stanjem v naravi in med podatki stanja v uradnih evidencah. Eden od značilnih tovrstnih primerov je bilo vračilo poključskih gozdov, ko so se na sklep o vračilu pritožile prizadete občine, ker so bile denacionalizacijskemu upravičencu priznane tudi parcele, kjer so potekale gozdne ceste, ki jih je zgradila posamezna občina in so bile občinska gozdna infrastruktura. Odgovor odgovornega ministrstva je bil, da niso vrisane v uradni evidenci Zemljiškega katastra, in jih upravni organ zato ni mogel upoštevati. Zadeva se je šele na sodišču uredila v korist občin. V ostalih podobnih primerih pa do takega razpleta ni prišlo, pač pa se je upoštevalo predvsem stanje v evidencah – velikokrat tudi v javno škodo lokalnih samouprav in njihovih občanov. V naravi se je tako denacionalizacijskemu upravičencu vrnil mestni park ob Erjavčevi cesti, posledica tega pa je delno izsekano in na novo zagrajeno zemljišče. Ta primer je še toliko bolj nerazumljiv, ker z evidencami v primerjavi s stanjem v naravi v tem primeru niti ni veliko narobe – uradno je to park v opisu stanja (v Zemljiškem katastru) in v planiranih ureditvah v prostorskih občinskih načrtih (OPN MOL – ID). Denacionalizacija je sicer večkrat povzročila precej neracionalne postopke pri vnosih podatkov v Zemljiški kataster, ki so bili mogoči prav zaradi tega, ker se dopušča vnos podatkov v Zemljiški kataster mimo veljavnih listin o grajenem stanju. Tak primer je »ukinitev« parcele vodnega zemljišča regulirane struge Gradaščice v Ljubljani in uvedba vrisa in vpisa stanja denacionaliziranega zemljišča izpred časa gradnje regulacije – na novo je torej vneseno v kataster stanje bivših kmetijskih zemljišč in izbris podatkov o že izvedeni gradnji na lokaciji v naravi. Vse to je posledica uradnega zanemarjanja nujne povezave podatkov med prostorsko-gradbenimi postopki in dejansko zgrajenim ter med evidentiranjem stanja v javnih (prostorskih) evidencah.

Grajeno javno dobro, funkcionalna zemljišča, gradbene parcele in odgovornost države - nepremičninski posli na območjih stavbnih zemljišč z nepravilno evidentiranim stanjem (Litostrojsko naselje, BS3, Tritonis in podobno)

Veliko neurejeno področje so evidence zemljišč, ki so grajene z javnimi sredstvi (iz skladov komunalnih prispevkov) za javno rabo in namenjene vsem, za katera je država predpisala uvedbo statusa »grajenega javnega dobra« lokalnega ali državnega pomena. Grajeno javno dobro je po zakonu izvzeto iz pravnega prometa, dokler funkcionira, pa mu ni mogoče odvzeti statusa. Tak status je možno uvesti šele, ko je grajeno stanje pravilno parcelirano in vneseno v Zemljiški kataster ter so tem površinam podeljena »uporabna dovoljenja«. V neposredni povezavi s tem je večinoma tudi opredeljevanje »funkcionalnih zemljišč« k objektom (ki so element »gradbenih parcel« oziroma »zemljišča za gradnjo«, ne pa raztreseni kosi v prostoru – glej primer »Tritonis« in druge), saj zasebne površine izključujejo javne površine. Zaradi neurejenih postopkov pravilnega parceliranja (kot opisano zgoraj) in izostanka določanja gradbenih parcel v preteklosti, je država enostavno vse skupaj prepustila sodiščem, čeprav bi lahko vzpostavila tudi zahteve po dopolnitvah nedokončanih postopkov iz časa gradnje po prejšnjih predpisih. Uvedla je nov zakon (ZVEtL), ki pa v sorazmerno nezadostno uporabljanem 30. Členu postavlja zahteve, da se opredeljevanje razmejitev zemljišč izvede v skladu z listinami in z določili iz prostorske dokumentacije, veljavne v času gradnje v vseh primerih, ko je gradnja potekala pred 1.1.2003. Ker se nove gradnje praviloma vodijo po postopkih, ki vsebujejo tudi opredelitev potrebnega zemljišča za gradnjo in funkcijo objekta, ni čisto jasno, kaj torej ZVEtL novega ureja. Problematika »grajenega javnega dobra« in določanja »funkcionalnih zemljišč« se je zaradi navedenega odmaknila še dalje v prihodnost – vsi čakajo sodne postopke. Med tem prihaja do zahtevnih nepremičninskih konfliktov, predvsem na območjih urbanih sosesk. Te so praviloma grajene kot kompleksi, z zgradbami različnega lastništva, z ali brez načrtovanih in izvedenih funkcionalnih zemljišč ob stavbiščih, ter z zunanji ureditvami z gradbeno-inženirskimi objekti javnega pomena. Taki primeri so Litostrojsko naselje, naselja v Šiški, BS3 za Bežigradom, drugje po Ljubljani, ko so »formalni« lastniki, ki so (ostali) vpisani v Zemljiško knjigo, na čelu z državnim lastnikom v primeru Litostrojskega naselja, zlorabili svoj položaj in že zazidane zunanje površine (z jasno opredeljeno funkcijo v času nastanka grajene ureditve) prodali na trgu (pod opredelitvijo, da gre za »zazidljive« - torej »nezazidane« - površine), prav tako jih je veliko po ostalih občinah v Sloveniji. Zelo zahtevni primeri so tudi, ko so »formalni« lastniki gradenj v soseskah pahnjeni v stečaj, njihovo »premoženje« pa vključuje tudi nepravilno (ne)evidentirana zemljišča z zgrajenimi javnimi ureditvami.

V takih razmerah je prišlo do zadnjega incidenta, ko so državni organi mimo splošne siceršnje prakse in ekscesno glede na neurejenost splošnega stanja nepričakovano (in neprimerno?!) obdolžili kar goljufige aktualnega župana v Ljubljani, ker je mesto vodilo prodajni postopek enega od zemljišč v kompleksu poslovnih zgradb za Bežigradom v Ljubljani (zadeva Tritonis), kjer, podobno, kot drugje v Sloveniji, nista dokončno urejeni niti status morebitnih funkcionalnih zemljišč, niti status grajenega javnega dobra, predvsem pa tudi ne za te potrebe pravilno izvedena parcelacija. Tega s strani državnih nadzornih organov ni nihče pravočasno ugotovil, nadziral, ali sankcioniral. Država na splošno trpi za pomanjkljivim nadzorom, raje prepušča uvajanje reda preko sodišč, z medsebojnimi spori. Tudi opisani primer je rezultat zasebne ovadbe, ne pa siceršnje sistemske skrbi za red in pravno pravilno stanje. Konflikt pa je nastal predvsem zaradi tega, ker si več strank mimo občine lasti pravice do ene in iste zazidane nepremičnine (evidentirano kot samostojni objekt gradbeno-inženirske vrste, to je grajeno »parkirišče« (javno?), in ne kot »dvorišče« (kar je del funkcionalnih površin, neposredno povezanih s posamezno stavbo ali objektom), kot je primer pri označitvi parkirišča na Trgu republike v Ljubljani). Iz opisanega je razvidna velikanska zmeda, ki vlada v naših prostorskih javnih evidencah.

Stečajni postopki, nepremičninska problematika in urbanizem

Poseben problem, zelo razširjen v Sloveniji po osamosvojitvi, so stečaji podjetij in posledično razprodaje njihovih nepremičnin. Večja podjetja (posebej še industrijska) so bila ob nastanku postavljena v prostor in grajena na podlagi urbanističnih dokumentov, z gradbenimi dovoljenji. Veliko njih je bilo lociranih v »industrijskih kompleksih«, ki so bila načrtovana celostno – z vso potrebno infrastrukturo, za katero je velikokrat skrbel investitor in uporabnik - to je industrijsko podjetje. V okviru zunanjih ureditev kompleksov so bile načrtovane in zgrajene skupne urgentne protipožarne poti, dovozne ceste, industrijski tiri, površine za mirujoči promet, razne vrste cevni omrežij, itd.. V postopkih stečaja je prišlo do drobitve in razprodaje premoženja na takih območjih, predvsem zaradi stečajnih postopkov, ko je s strani odločujočih pravnikov prevladal interes fizične razdelitve na posamezne zainteresirane kupce, ne glede na stvarnost fizične in funkcionalne ureditve ter veljavne

urbanistične namembnosti zatečenega grajenega sklada. Tako je večina včasih enovitih gospodarskih proizvodnih kompleksov dobila množico malih lastnikov, ne glede na namembnost prostorskega območja v urbanističnih dokumentih in ne glede na veljaven gradbeni red v državi. Novi lastniki so uvedli nove fizične delitve, ne da bi upoštevali kakršne koli predpisane postopke urbanističnega spreminjanja namembnosti, pri tem so bili soudeleženi upravni organi, ki so začeli izdajati odločbe o spremembah namembnosti ali o gradbenih preureditvah, ne oziraje se na urbanistične pogoje, pa tudi ne na tehnične (protipožarne in druge) predpise ne. Vsemu je botrovalo »parceliranje po želji stranke«, saj so novi lastniki (oziroma že prej stečajni upravitelji?) naročali parcelacije novih lastniških deležev do prav absurdnih rezultatov, ko so celo enovite stavbe postale zbirka cele vrste novonastalih parcel – na enovitih »stavbiščih«, brez konstrukcijskih ločnic, ki bi drobitev na več »stavbišč« gradbeno-tehnično opravičevala. Enako se je dogajalo z dovoznimi cestami, industrijskimi tiri, itd. (primeri Iskra Stegne, Saturnus in drugi, v Ljubljani). Ob vsem se je izgubila tudi tehnična varnost in funkcionalna sprejemljivost kompleksa (zasedba in s tem ukinitvev »požarnih poti«, nesorazmerna delitev parkirnih površin, itd.). Na podlagi takih postopkov pripravljene podatki nepremičnin v javnih evidencah nimajo druge kakovosti, kot da omogočijo prostorsko identifikacijo lastnine, koliko je kakovostna taka nepremičnina v funkcionalnem smislu, pa ni nobene garancije. Celoten postopek mimo vseh prostorskih in gradbenih predpisov pretvarja namembnost območja iz uradno opredeljene v nekaj čisto drugega (v kompleksih, namenjenih industrijski proizvodnji, so se na tak način pojavile male obrti, gostinski lokali, zasebne ambulante raznih vrst, itd...) - to naj bi bila »pravna država«?

Okoljevarstveni pogoji, izhajajoči iz urbanizacije

Pravilno in dosledno izvajanje urbanizem ter na njegovi podlagi načrtovane gradnje, nadzor nad tem ter skladno z načrtovanjem urejeno evidentiranje, so bistvenega pomena tudi za izvajanje nadzora nad vplivi na okolje. Urbanistični dokumenti so namreč preverjeni po določilih Zakona o varstvu okolja, njihove vsebine ob izvedbi lahko povzročijo bolj ali manj škodljive vplive na okolje, zato se morajo že v fazi izdelave urbanističnega dokumenta prilagoditi njihove vsebine, če se ugotovi, da so za okolje prekomerno škodljive. Enako velja tudi za vplive, ki jih pravilna urbanizacija omogoči za izboljšanje stanja na področju varstva okolja.

Kanalščina za meteorne vode in gradbena dovoljenja za gradnje hiš

Eno teh področij je tudi upravljanje z vodami in zagotavljanje primerne kakovosti površinskih in podzemnih vod, kar vse se vključi v sistem načrtovanega odvajanja vod ter oskrbe s pitno vodo, itd. S pravilnim urbanističnim načrtovanjem se vpliva že na razpored in gostoto naseljenosti, ki sta elementa racionalizacije kanalizacijskih in vodovodnih omrežij. Prav tako se v okviru elementov urbanističnih aktov opredeljujejo tudi tehnično-prostorski principi postavitve naprav in omrežij v prostor. Področje varstva okolja v EU urejajo in narekujejo državam članicam področne smernice. Ena takih je postala obvezujoča v zadnjem času tudi na področju upravljanja s komunalnimi odplakami. Cilj je med drugim tudi, da čim več »čiste« vode ostane čiste. Zato se priporoča, da se uredijo ločeni sistemi za zbiranje odplak meteorne vode in ločeni sistemi za fekalno kanalizacijo, kjer je čiščenje njen sestavni del.

V Ljubljani razpolagamo pretežno z »mešanim« kanalizacijskim sistemom, kateremu zadnje čase dograjujemo »razbremenilnike« prav zaradi presežka vode ob padavinskih nalivih, o uvedbi ločene kanalizacije pa očitno ne razmišljamo, pač pa kar naenkrat uvajamo plačevanje storitev za odtok vode s streh v kanalizacijo. Na podoben način se obnašajo občinske komunalne službe na področju zbiranja odpadkov.

Ob tem je treba izpostaviti, da za stanje opremljenosti grajenih objektov niso krivi lastniki, pač pa so v času gradnje dobili pogoje o tem, kako morajo imeti izdelane načrte kanalizacije stavbe in kam ter na kakšen način se morajo priključiti na javno kanalizacijo. Načrti, s katerimi so dokazovali, kako bo to urejeno, so bili tudi vsi predani v arhiv komunalni službi, ki je izdala pogoje in soglasje h gradnji. To pomeni, da pri vseh legalnih gradnjah že obstajajo podatki in izračuni, ki so bili sestavni del načrtov, o njihovem obremenjevanju kanalizacijske mreže. Zato je nerazumljivo, da sedaj komunalna služba, skupaj s podatki iz geodetskih evidenc (ki jih naj bi predstavljal zopet samo ortogonalni foto-posnetek) na novo terja od lastnikov stavb – laikov – merske podatke o površini streh. Poleg tega pa namerava lastnikom še zaračunati »čiščenje« »čistih« vod, ki jih s streh sama odvajajo v fekalno onesnažene vode in zato naprej v čistilne naprave!

Zakon o vrednotenju nepremičnin, z osnovami v zakonu o evidentiranju nepremičninⁱⁱ

Neresen in neprofesionalen »anketni« popis podatkov je bil že v osnovi izpeljan, ko se je pristopilo k akciji »vrednotenje nepremičnin«, ko je bilo prav tako vse strokovno delo načrtovanja objektov, opravljeno v preteklosti, izničeno z laično izvedenim (s študenti?!) zbiranjem podatkov, ki so jih podajale laične osebe, v bolj ali manj dobri veri, da so jih posredovale vsebinsko pravilne. Ali se vsi delamo norca iz desetletij in desetletij strokovnega dela na področju načrtovanja in (nadzorovane) gradnje nepremičnin, in vse skupaj nadomeščamo z neresnim in neprofesionalnim »anketnim« popisom podatkov? V državi bi morali vrniti potrebno veljavo inženirski stroki znotraj prostorsko-gradbenih področij, prav tako pa tudi priznati **kulturno in civilizacijsko vrednost** strokovno dobro vodenim izvedbam s področja urbanizma, arhitekture, gradbeništva, tehničnih strok in njim pripadajočih evidenc.

Zaključek

Iz vsega navedenega sledi, da bo moral biti nepremičninski davek v prvi fazi nastavljen za lastnike nizko obremenilno, nato pa vpeljan popolnoma **drugačen odnos do nepremičninske problematike v državi**, s poudarkom na **dobrem urbaniziranju in kakovostni gradnji ter njeni evidenci** – vse strogo pravno-formalno verodostojno. Samo na tak način bo Slovenija tudi predstavljala »ugodno okolje« za domače in za tuje naložbe in s tem pridobila podlago za uspešnejši gospodarski in okoljsko trajnosten razvoj.

Trajnostni vidik razvoja bi moral biti na prvem mestu tudi pri določanju filozofije obdavčenja. Tudi izhodišče, da je ob vseh negativnih pojavih v prostoru in v javnih evidencah nepremičnin, približno določena »tržna vrednost« pravilna podlaga, bi bilo treba pretehtati in mogoče bolj uveljaviti princip vrednotenja na podlagi stanja vrednosti »gradbeno-obrtnih« del na zgradbi ali objektu.

Tržna vrednost nepremičnine se vendar lahko primerneje obdavči takrat, ko se nepremičnina prodaja, ali se drugače zgodi pravni promet z njo, če je ta podvržen obdavčenju.

Martina Lipnik, univ. dipl. ing. arh.
Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana

Dne 25. 10. 2013

Article 10

Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies avant le début des travaux.

Réunion de parcelles

ii 103. Člen Zakona o evidentiranju nepremičnin (vprašalnik)

(1) Podatke o nepremičninah lahko geodetska uprava zbira z vprašalnikom pri lastniku, uporabniku ali najemniku nepremičnine ali upravniku stavbe. V primeru solastnine ali skupne lastnine lahko z vprašalniki pridobiva podatke o nepremičnini od katerega koli skupnega lastnika ali solastnika nepremičnine.

(2) Lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe mora geodetski upravi najpozneje v 30 dneh od dneva prejema vprašalnika poslati pravilne in popolne podatke o nepremičnini.

(3) Če lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe v roku iz prejšnjega odstavka ne pošlje izpolnjenega vprašalnika ali je poslal nepopolno izpolnjen vprašalnik, lahko geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira podatke o nepremičninah z metodami in tehnikami popisa prostora. O tem obvesti lastnika, uporabnika ali najemnika nepremičnine oziroma upravnika stavbe ter predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 129. členom tega zakona.

(4) Če v katastru stavb niso vpisani vsi podatki iz 73. člena tega zakona ali če ti podatki ne odražajo dejanskega stanja stavb in delov stavb v naravi, se ti podatki lahko zbirajo z vprašalnikom. Z vprašalnikom se lahko pridobijo podatki za stanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe.

(5) Z vprašalnikom se za stanovanjske stavbe zberejo naslednji podatki: lastnik, najemnik, upravnik, številka etaže, številka nadstropja, leto zgraditve, vrsta ogrevanja, priključki za vodovod, kanalizacijo, elektriko, plin, telefon, kabelsko omrežje, ali druga omrežja, dvigalo, številka stanovanja, vrsta najema, naslov dela stavbe, število sob, kuhinja, kopalnica, stranišče, vrsta garaže, vrsta stanovanja, počitniška raba stanovanja, obstoj klimatskih naprav, vrsta stavbe, neto tlorisna površina, uporabna površina, površina po namenu, dejanska raba, lega v stavbi, številka pritlične etaže, število etaž, material nosilne konstrukcije, število sob izključno za opravljanje dejavnosti, upravljavec državnega ali lokalnega premoženja. Za nestanovanjske stavbe pa se z vprašalnikom poleg podatkov iz prejšnjega stavka zberejo še naslednji podatki: leto obnove strehe, leto obnove fasade, leto obnove oken, leto obnove instalacij, material nosilne konstrukcije stavbe, številka poslovnega prostora, število sob za opravljanje dejavnosti, način temeljenja, raster med nosilnimi elementi, svetla višina, industrijski tok za moč, računalniška mreža, atrij, izložbeno okno, vhod z ulice, tehnološki plin, stisnjen zrak, dodatne izolacije, posebna kanalizacija, neto tlorisna površina, uporabna površina, dejanska raba, lega v stavbi, število etaž, številka pritlične etaže, upravljavec državnega ali lokalnega premoženja.

(6) Podatki o nepremičninah, pridobljeni z vprašalnikom, se uporabijo samo za namene vzpostavitve in vodenja registra nepremičnin.

(7) Geodetska uprava hrani vprašalnike pet let po evidentiranju spremembe podatkov o nepremičninah v register nepremičnin. Vprašalniki se hranijo v elektronski obliki.