

MATIČNA SEKCIJA INŽENIRJEV GEODETOV



IZS MSGeo 01/2012
NAROČANJE GEODETSKIH
STORITEV – POMOČ NAROČNIKOM

KAZALO

1. **UVOD**
2. **EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN**
 - 2.1 **Zemljiški kataster**
 - 2.1.1 **Ureditev meje**
 - 2.1.2 **Izravnava meje**
 - 2.1.3 **Parcelacija**
 - 2.1.4 **Označitev meje v naravi**
 - 2.1.5 **Evidentiranje zemljišča pod stavbo**
 - 2.1.6 **Komasacija**
 - 2.1.7 **Sprememba bonitete zemljišča**
 - 2.2 **Kataster stavb**
 - 2.2.1 **Vpis stavbe v kataster stavb**
 - 2.2.2 **Sprememba podatkov katastra stavb**
 - 2.3 **Kataster gospodarske javne infrastrukture**
3. **GEODETSKI NAČRT**
4. **INŽENIRSKA GEODEZIJA**
 - 4.1 **Zakoličenje objekta**
5. **DRUGI STROŠKI**

MATIČNA SEKCIJA
INŽENIRJEV GEODETOV



IZS MSGeo 01/2012
NAROČANJE GEODETSKIH
STORITEV – POMOČ NAROČNIKOM

Avtorja:

Andrej Hudoklin dipl.inž.geod.
Matej Hašaj univ.dipl.inž.geod.

Upravni odbor Matične sekcije inženirjev geodetov je dne 21. 12. 2011 potrdil tekst smernice Naročanje geodetskih storitev – pomoč naročnikom.

1. UVOD

Namen gradiva je seznanjanje potencialnih naročnikov s storitvami geodetske dejavnosti predvsem zaradi kvalitetnejše priprave razpisov in kvalitetnejšega naročanja storitev. V gradivu so na enem mestu zajete informacije o geodetskih storitvah, ki se izvajajo v okviru geodetske dejavnosti, o načinu oblikovanja njihovih cen in o podatkih, ki vplivajo na ceno storitve.

Geodetska dejavnost v skladu z Zakonom o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1) zajema geodetske meritve in opazovanja, kartiranje ter druga dela in postopke, potrebne za evidentiranje podatkov o nepremičninah in prostoru, za razmejevanje nepremičnin in za tehnične namene.

Osnovno vodilo pri oblikovanju gradiva je bilo pripraviti navodila za oblikovanje naročil za storitve geodetske dejavnosti (vsaj za najpogostejše storitve), ki zaradi posebnosti naročanja posameznih storitev in njihove kompleksnosti ne dopuščajo postavitve normativnih okvirjev, ki bi ustrezali vsem naročnikom.

V gradivu je implementirana področna zakonodaja in aktualna terminologija s področja geodetske dejavnosti, s tem pa tudi geodetskih storitev, ki so največkrat predmet naročil.

Gradivo nikakor ne zajema vseh storitev geodetske dejavnosti, pač pa samo tiste, s katerimi se naročniki najpogosteje srečajo. Gradivo bo objavljeno na spletu in se bo sproti dopolnjevalo in posodabljalo.

2. EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

Ažuren in pravilen vpis podatkov o nepremičninah v uradne državne evidence je predpogoj za dobro gospodarjenje z nepremičninami.

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine zemljišča so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.

Uradne državne evidence, v katerih se vodijo podatki o nepremičninah, so:

- zemljiški kataster,
- kataster stavb,
- register nepremičnin,
- zemljiška knjiga,
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

V času popisa nepremičnin se je pokazalo, da imajo mnogi lastniki mačehovski odnos do svojih nepremičnin in da se ne zavedajo pomembnosti urejenih odnosov pri nepremičninah. Urejeni vpisi nepremičnin v vse uradne državne evidence nam kot lastnikom omogočajo, da:

- dokazujemo lastništvo,
- sklepamo pravne posle (nakup, prodaja, združitve, menjava, hipotekarni krediti, ...),
- imamo urejene in mirne sosedske odnose,
- dosežemo optimalno izrabo nepremičnine,
- povečamo tržno vrednost in zanimivost nepremičnine,
- razpolagamo s točnimi podatki o površini, legi in obliki,
- hitreje rešimo upravne postopke (delitev, dedovanje, ...),
- bolj gospodarno ravnamo s svojimi nepremičninami.

Obveznost vpisa v uradne evidence:

Investitor mora najpozneje v 15 dneh po dnevu pravnomočnosti uporabnega dovoljenja naročiti projekt za vpis v uradne evidence, pri gradnji za trg pa mora takoj po prevzemu takšnega projekta poskrbeti tudi za vpis objekta v zemljiški kataster oziroma, če gre za stavbo, tudi v kataster stavb.

To določilo velja med drugim tudi za ceste, za katere se pridobi uporabno dovoljenje, na kar se prepogosto pozablja.

Spremembe v postopkih evidentiranja nepremičnin izvede geodetska uprava na podlagi vloge, ki vsebuje enega ali več zahtevkov, odvisno od zelene spremembe podatkov.

Če naročnik hkrati naroči več geodetskih storitev, ki jih je možno izdelati v skupnem elaboratu, lahko

bistveno pripomore k zmanjšanju cene geodetske storitve in hkrati poskrbi, da v enem postopku uredi vpise svoje nepremičnine.

2.1 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je uradna evidenca zemljišč, kjer je zemljišče opredeljeno s parcelo. Povezuje stvarne pravice na nepremičninah – zemljiščih, ki jih vodi zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru – umesti lastnino v prostor oziroma prostor poveže z lastnikom.

Osnovna enota za vodenje podatkov v zemljiškem katastru je katastrska občina. Znotraj katastrske občine je osnovna enota vodenja podatkov parcela z enoličnim identifikatorjem v okviru posamezne katastrske občine. Posamezna parcela leži znotraj ene katastrske občine. V zemljiškem katastru je evidentirana z mejo parcele in označena s parcelno številko. Parcelna številka je identifikacijska oznaka parcele. Meja parcele so daljice, ki tvorijo zaključen poligon in razmejujejo zemljišče parcele od sosednjih parcel. V zemljiškem katastru se meja evidentira s koordinatami zemljiškokatastrskih točk. Zemljiškokatastrska točka je točka, ki definira mejo parcele in ima koordinate v državnem koordinatnem sistemu.

V zemljiškem katastru se vodijo za vsako parcelo naslednji podatki:

- parcelna številka,
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec državnega ali lokalnega premoženja,
- dejanska raba,
- zemljišče pod stavbo in
- boniteta zemljišč.

Do junija 2012 se vodijo še podatki o vrstah rabe in katastrskem razredu.

Grafični prikaz parcel predstavlja zemljiškokatastrski prikaz – ZKP. Prikazuje meje parcel in parcelnih delov ter parcelne številke. Podatki so v državnem koordinatnem sistemu. Natančnost je odvisna od vrste katastra, načina izmere in merila katastrskega načrta, ki je bil vir za izdelavo prikaza. Podatki se vodijo in vzdržujejo za vso Slovenijo.

Vpisani podatki se v zemljiškem katastru spremenijo na podlagi vloge lastnika in **ELABORATA GEODETSKE STORITVE**.

Najpogostejši postopki za evidentiranje sprememb o parcelah v zemljiškem katastru so:

- ureditev meje,
- izravnava meje,
- parcelacija (delitev ali združitve),
- označitev meje v naravi,

- komasacija,
- evidentiranje zemljišča pod stavbo,
- sprememba vrste rabe ali bonitete zemljišča.

Posamezni postopki so povezani med seboj, največkrat se sočasno izvajata postopka ureditve meje in parcelacije. Nova meja parcele pri parcelaciji mora biti pripeta na urejeno mejo. Če se izvaja več postopkov na isti osnovni parceli, je geodetsko podjetje dolžno stranki predlagati združene elaborate. Postavka za ceno združenega elaborata se izračuna tako, da se cene osnovnih elaboratov seštejejo in se na to ceno upošteva do 30 % popusta.

2.1.1 Ureditve meje

Ureditve meje je postopek določitve meje parcele v naravi. Meja se v naravi določi na podlagi arhivskih podatkov zemljiškega katastra. V postopku ureditve meje lahko urejamo samo del meje parcele ali pa mejo parcele v celoti. Ureditve meje se lahko vodi kot samostojna storitev, lahko pa predstavlja izhodišče za druge storitve, kot so parcelacija, izravnava meje, ...

Postopek evidentiranja urejene meje se začne na zahtevo lastnika parcele.



Slika 1: Ureditve meje

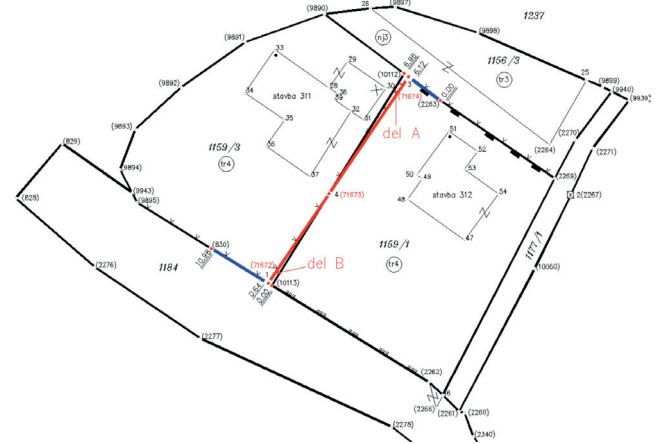
Cena ureditve meje se oblikuje na podlagi:

- števila zemljiškokatastrskih točk, določenih v postopku ureditve meje (lomov parcele);
- števila parcel, ki jih določa ali se jih dotika meja, ki se je uredila;
- števila lastnikov, ki so vabljeni na postopek;
- števila lastnikov, ki so se udeležili postopka;
- števila lastnikov, za katere se predlaga postavitev začasnega zastopnika za geodetsko storitev (umrli, neznani lastniki);
- izdelave elaborata ureditve meje in priprave zahtevka za evidentiranje.

Izdela se elaborat ureditve meje, pripravi se zahtevek, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo.

2.1.2 Izravnava meje

Izravnava meje je postopek, pri katerem lahko spremenimo potek urejenega dela meje med dvema ali več parcelami. Površina manjše parcele se v postopku izravnave lahko spremeni za največ 5 %, vendar ne več kot za 500 m². Lastniki parcel, katerih meje se izravnavajo, morajo soglašati s postopkom izravnave meje. Del meje, ki ga želimo izravnavati, mora biti pred tem urejen, lahko pa se meja izravna v sklopu ureditve meje parcel.



Slika 2: Izravnava meje

Izravnani del meje se evidentira na zahtevo lastnika.

Cena izravnave meje se oblikuje na podlagi:

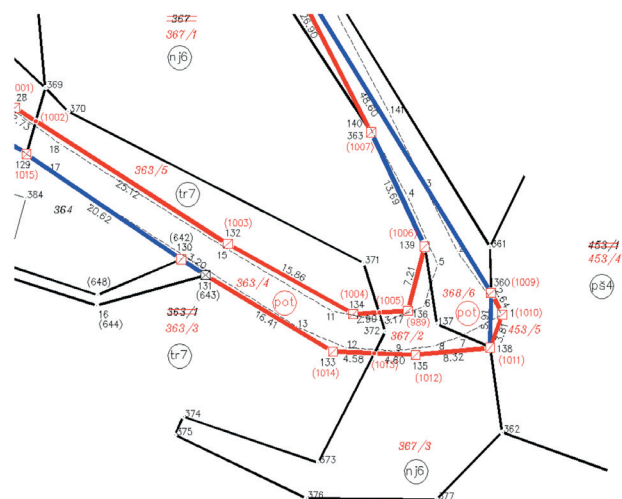
- števila zemljiškokatastrskih točk, določenih v postopku izravnave meje;
- števila parcel s spremembo meje;
- števila lastnikov, ki so vabljeni na postopek;
- števila lastnikov, ki so se udeležili postopka;
- izdelave elaborata izravnave meje in priprave zahtevka za evidentiranje.

Izdela se elaborat izravnave meje, pripravi se zahtevek, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo.

2.1.3 Parcelacija

Parcelacija je postopek delitev parcele ali združitve več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske in drugih stvarnih pravic. V postopku delitve parcele mora biti del meje obstoječe parcele, ki se ga novi del meje dotika, urejen. Pri delitvi in združitvi parcel nastanejo nove parcele z novimi parcelnimi številkami. Stare parcelne številke se ukinejo.

Postopek evidentiranja parcelacije se začne na zahtevo lastnika ali druge osebe, ki ji to pravico daje zakon, na zahtevo vseh solastnikov ali skupnih lastnikov, na zahtevo državnega organa ali organa lokalne skupnosti ali na zahtevo razlastitvenega upravičenca. Pri parcelaciji zemljišča pod stavbo je vlagatelj lastnik zemljišča, lastnik stavbe, lastnik dela stavbe, imetnik stavbne pravice, uporabnik stavbe, upravnik stavbe ali upravlja-vec javnega dobra.



Slika 3: Parcelacija

Cena parcelacije se oblikuje na podlagi:

- števila zemljiškokatastrskih točk, določenih v postopku parcelacije;
- števila parcel, ki so nastale ali se ukinile s parcelacijo;
- števila lastnikov, ki so bili obveščeni o postopku;

izdelave elaborata delitve, združitve, ali pogojne delitve parcel (želja lastnika ali pogoj prostorskega akta po določeni kvadraturi nove parcele, ...) in priprave zahtevka za evidentiranje.

Izdela se elaborat delitve ali združitve parcel, pripravi se zahtevek, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo.

2.1.4 Označitev meje v naravi

označitev meje je postopek, na podlagi katerega urejeno mejo v naravi označimo z mejniki. Označitev meje je lahko samostojna storitev na podlagi podatkov zemljiškega katastra. Na zahtevo lastnika in ob prisotnosti ter strinjanju lastnikov sosednjih parcel tako s predlagano mejo kot z označitvijo meje pa se lahko meja označi v sklopu ureditve meje takoj po končani mejni obravnavi.

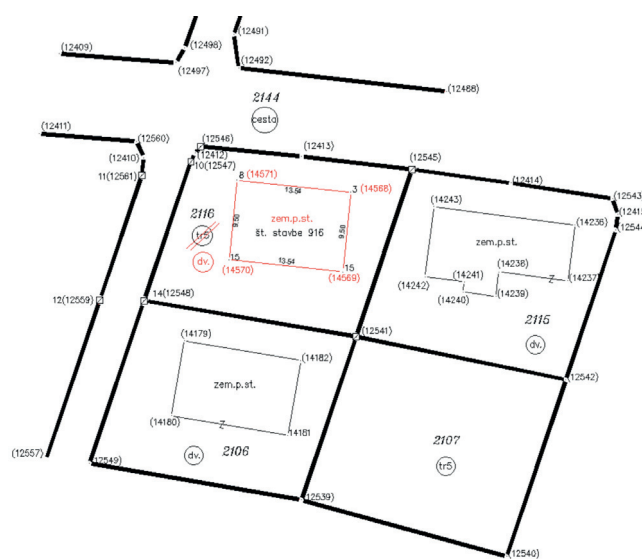
Cena označitve meje v naravi se oblikuje na podlagi:

- števila zemljiškokatastrskih točk, označenih z mejniki v naravi;
- števila lastnikov, ki so bili obveščeni o postopku;
- izdelave tehničnega poročila o označitvi meje in izročitve tehničnega poročila lastnikom parcel in geodetski upravi.

Če je označitev meje samostojna geodetska storitev, se po končani označitvi meje v naravi izdela tehnično poročilo, ki se pošlje lastnikom parcel in pristojni geodetski upravi.

2.1.5 Evidentiranje zemljišča pod stavbo

V postopku določitve zemljišča pod stavbo se vrišeta lega in oblika zemljišča, ki predstavlja presek stavbe s terenom, v zemljiški kataster. Ta postopek je nujen za pridobitev hišne številke novozgrajenih objektov. Zemljišče pod stavbo se evidentira na zahtevo lastnika zemljišča, imetnika stavbne pravice ali investitorja gradnje. Vlagatelj zahtevka za evidentiranje zemljišča pod večstanovanjsko stavbo je lahko tudi lastnik dela stavbe, uporabnik dela stavbe ali upravnik. Če vlagatelj zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo, ki je v lasti enega lastnika, in ima stavba en del, je treba zahtevi za evidentiranje zemljišča pod stavbo priložiti elaborat za evidentiranje stavbe, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.



Slika 4: Določitev zemljišča pod stavbo

Cena evidentiranja zemljišča pod stavbo se oblikuje na podlagi:

- števila zemljiškokatastrskih točk nad osnovnimi štirimi, določenimi v postopku določitve zemljišča pod stavbo;
- števila parcel, ki jih seka zemljišče pod stavbo;
- števila lastnikov, ki so obveščeni o postopku;
- izdelave elaborata določitve zemljišča pod stavbo in priprave zahtevka za evidentiranje.
- Izdela se elaborat določitve zemljišča pod stavbo, pripravi se zahtevek, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo.

2.1.6 Komasaacija

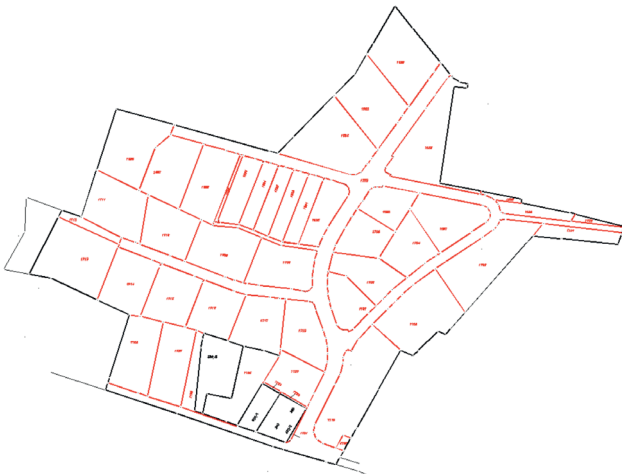
Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice, in razdelitev na nove parcele. Komasaacija je lahko pogodbeno na podlagi pogodbe med lastniki ali upravna po zakonu. Po komasaciji dobijo lastniki parcel na območju komasacije enotne komplekse parcel, ki omogočajo bolj racionalno rabo prostora.

Pogoji za izvedbo komasacije so naslednji:

- Obodne meje komasacijskega območja morajo biti urejene.
- Pri komasaciji kmetijskih zemljišč je potrebno soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti več kot 67 % zemljišč komasacijskega območja.
- Pri komasaciji stavbnih zemljišč je potrebno soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti več kot 67 % zemljišč komasacijskega območja.
- Pri pogodbeni komasaciji stavbnih in/ali kmetijskih zemljišč je potrebno 100 % soglasje lastnikov zemljišč komasacijskega območja.



Slika 5: Parcelno stanje pred komasacijo



Slika 6: Parcelno stanje po komasaciji

Komasacija je kompleksna storitev. Na oblikovanje cene storitve komasacije vplivajo dejavniki, ki se lahko med posameznimi primeri bistveno razlikujejo. Naročnikom komasacije priporočamo, da pri geodetskih podjetjih, ki izvajajo komasacije, naročijo projektski predračun, ki ga potrdi odgovorni geodet.

2.1.7 Sprememba bonitete zemljišča

Izvajata se kot geodetska storitev, pri kateri je potrebno sodelovanje kmetijskega ali gozdarskega strokovnjaka s pooblastilom; ta določi boniteto zemljišča.

Sprememba se evidentira na zahtevo lastnika.

Cena spremembe bonitete zemljišča se oblikuje na podlagi:

- števila parcel s spremenjeno boniteto;
- števila lastnikov, ki so obveščeni o postopku;
- izdelave elaborata spremembe bonitete zemljišča in priprave zahtevka za evidentiranje.

Izdela se elaborat spremembe bonitet zemljišč, pripravi se zahtevek, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo.

2.2 KATASTER STAVB

Kataster stavb je temeljna evidenca o stavbah in delih stavb in se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V katastru stavb se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb.

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi; namenjen je njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne in druge dejavnosti ali zaščiti in ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco.

Posamezen del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot del stavbe se v katastru stavb evidentirajo tudi skupni deli.

V katastru stavb se vodijo naslednji podatki:

- oznaka stavbe in dela stavbe,
- lastnik,
- upravljavec,
- lega in oblika,
- površina,
- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora.

Pogoj za vpis stavbe v kataster stavb je, da ima stavba evidentirano zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru.

Osnova za vpis stavbe v kataster stavb je **ELABORAT ZA VPIS STAVBE V KATASTER STAVB**.

Zakon o evidentiranju nepremičnin in Pravilnik o vpisu stavb v kataster stavb opredeljujeta:

- vpis stavbe v kataster stavb,
- spremembo podatkov katastra stavb.

2.2.1 Vpis stavbe v kataster stavb

Vpis stavbe v kataster stavb naroči:

- investitor gradnje,

- lastnik parcele, na kateri stoji stavba, ali parcele, ki je s stavbo povezana,
- imetnik stavbne pravice,
- lastnik stavbe ali dela stavbe,
- uporabnik stavbe ali dela stavbe,
- upravnik stavbe.

Vpis stavbe v kataster stavb omogoča:

- pridobitev hišne številke,
- ureditev etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah,
- vpis nepremičnine v zemljiško knjigo in s tem tudi možnost sklepanja pravnih poslov (prodaja, nakup, hipotekarni kredit),
- povečanje tržne vrednosti,
- izračun vrednosti nepremičnine v postopku vrednotenja.

Stavba se lahko vpiše v kataster stavb, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je mogoče izmeriti njeno površino.

Obveznost vpisa stavbe v kataster stavb

Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb:

- v roku 30 dni po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del,
- ob začetku uporabe (če je ta pred zaključkom del),
- pred prvo prijavo stalnega prebivališča v stavbi,
- pred prvo prijavo sedeža pravne osebe v stavbi.

Pred tem mora investitor najpozneje v roku 15 dni po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja naročiti projekt za vpis v uradne evidence.

Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb, pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor gradnje tega v določenem roku ne stori, ga geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu. Geodetska uprava lahko v tem primeru poskrbi, da se izdela elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, in vpiše stavbo v kataster stavb na stroške investitorja gradnje.

Cena vpisa stavbe v kataster stavb se oblikuje na podlagi:

- površine stavbe,
- števila prostorov v stavbi (za vsakih začetih 5 prostorov),
- števila delov stavbe,
- števila lastnikov, ki so vabljeni na postopek,
- števila lastnikov, ki so se udeležili postopka,
- števila lastnikov, za katere se predlaga postavitve začasnega zastopnika za geodetsko storitev (umrli, neznani lastniki),

- izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb in priprave zahtevka za evidentiranje.

Izdela se elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, pripravi se zahtevki, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo. Skupaj z vložitvijo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb se lahko vloži tudi zahteva za določitev hišne številke.

Če je stavba v lasti enega lastnika in ima stavba po določbah ZEN samo en del, je lahko zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb priložen elaborat za evidentiranje stavbe, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.

Vpis stavbe, ki je bila zgrajena brez potrebnih dovoljenj ali v nasprotju z njimi, v kataster stavb ne pomeni tudi njene legalizacije!

2.2.2 Sprememba podatkov katastra stavb

Podatki v katastru stavb se lahko spremenijo, če so stavba in deli stavbe vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo.

Za spremembo podatkov katastra stavb štejejo:

- sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe,
- sprememba lege, oblike ali površine,
- sprememba dejanske rabe,
- sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora,
- združitve in delitev stavbe ali dela stavbe,
- vpis novega dela stavbe,
- izbris stavbe ali dela stavbe.

Spremembo podatkov v katastru stavb lahko naroči lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe. Zahtevo za spremembo podatkov v katastru stavb mora vložiti najpozneje v 30 dneh po izvedenih spremembah.

Sprememba podatkov v katastru stavb je potrebna:

- ob združitvi ali delitvi stavb,
- ob združitvi ali delitvi stanovanj v večstanovanjski stavbi,
- ob nakupu dela skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi (podstrešje, kolesarnica, ...),
- po rušitvi stavbe ali dela stavbe,
- po gradbenih delih na stavbi ali delu stavbe, ki so spremenili tloris, površino, višino ali število etaž stavbe ali dela stavbe (prizidek, dvig strehe, sprememba namembnosti, ...).

Če spremembe podatkov, vpisanih v kataster stavb, vplivajo na evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, mora elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebovati tudi elaborat za vpis zemljišča pod stavbo.

Postopek izbrisa stavbe ali dela stavbe se uvede na zahtevo lastnika parcele, na kateri je stala stavba, lastnika stavbe ali dela stavbe, državnega organa, lokalne skupnosti ali po uradni dolžnosti. Za izbris stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb ni potreben elaborat za spremembo podatkov katastra stavb.

Če geodetska uprava ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe, za katere bi lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe moral vložiti zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, pa tega ni storil, pozove lastnika stavbe ali dela stavbe, imetnika stavbne pravice ali upravnika stavbe, da v treh mesecih vloži zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb. Če tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava vloži prijavo prekrškovnemu organu.

Cena spremembe podatkov katastra stavb se oblikuje na podlagi:

- površine stavbe,
- števila prostorov v stavbi (za vsakih začetih 5 prostorov),
- števila delov stavbe,
- števila lastnikov, ki so vabljeni na postopek,
- števila lastnikov, ki so se udeležili postopka,
- števila lastnikov, za katere se predlaga postavitev začasnega zastopnika za geodetsko storitev (umrli, neznani lastniki)
- izdelave elaborata za vpis sprememb podatkov v kataster stavb in priprave zahtevka za evidentiranje.

Izdela se elaborat za spremembo podatkov katastra stavb, pripravi se zahtevek, ki se skupaj z elaboratom odda na pristojno geodetsko upravo.

2.3 Kataster gospodarske javne infrastrukture

zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (GJI) predstavlja temeljno nepremičninsko evidenco v Republiki Sloveniji. V njem se evidentirajo objekti gospodarske javne infrastrukture:

- prometna infrastruktura (ceste, železnice, letališča, pristanišča),
- energetska infrastruktura (infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije, zemeljskega plina, toplotne energije, nafte in naftnih derivatov),
- komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, odlagališča odpadkov),
- vodna infrastruktura,
- infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali za varstvo okolja,
- drugi objekti v javno korist (elektronske komunikacije).

Gospodarska infrastruktura se glede na lastništvo lahko deli na javno ali zasebno. Lahko je v lasti države

ali občin (elektrika, vodovod, kanalizacija, plinovod, državne in občinske ceste, odlagališča odpadkov, ...) ali pa v zasebni lasti (telekomunikacijska omrežja, kabelski sistemi, ...).

Osnovni namen zbirnega katastra je prikaz zasedenosti prostora z objekti gospodarske javne infrastrukture, ki omogoča bolj smotrno urejanje prostora in varnejše posege v prostor. V zbirnem katastru GJI so na enoten način vodeni podatki o objekti GJI na območju Slovenije. Vodijo se podatki o vrsti in tipu objekta, o geolokaciji, identifikacijski podatki objekta in podatki o lastniku objekta.

Geodetska uprava RS zagotavlja pogoje za delovanje zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture. Zbirne podatke o vrsti in tipu objekta, o njegovi lokaciji v prostoru in o upravljavcu vodi geodetska uprava v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture na podlagi podatkov, ki so evidentirani v posameznih katastrih gospodarske javne infrastrukture.

V zbirnem katastru GJI so na enem mestu zbrani vsi osnovni podatki o objekti GJI, ki koristijo različnim uporabnikom predvsem pri:

- **urejanju prostora** (izdelava strateških in izvedbenih prostorskih aktov, opremljanje stavbnih zemljišč, izračun komunalnih prispevkov, ...),
- **posegih v prostor** (učinkovitost pri izvajanju gradbenih posegov, preprečevanje možnih nenamernih poškodb, ...),
- **urejanju stvarnopravnih razmerji** na zemljiščih z gospodarsko infrastrukturo.

Lastniki objektov gospodarske infrastrukture so dolžni pošiljati zbirne podatke o gospodarski javni infrastrukturi na Geodetsko upravo Republike Slovenije.

Cena vpisa objektov in naprav v zbirni kataster GJI se oblikuje na podlagi:

- vrste gospodarske infrastrukture,
- načina zajema podatkov o gospodarski infrastrukturi,
- evidentirane dolžine gospodarske infrastrukture,
- izdelave elaborata za vpis objektov in naprav v zbirni kataster GJI.

Izdela se elaborat, ki se skupaj s priloženimi dokumenti posreduje na pristojno geodetsko upravo.

Obveznost vpisa v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture:

Investitor gradnje objekta gospodarske javne infrastrukture mora najpozneje v 15 dneh po dnevu pravnomočnosti uporabnega dovoljenja poskrbeti, da se takšen objekt vpiše v kataster gospodarske javne infrastrukture.

3. GEODETSKI NAČRT

Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu po kartografskih pravilih. Geodetski načrt je ena pomembnejših geodetskih storitev in predstavlja osnovo za izdelavo dokumentacije pri posegih v prostor. Geodetski načrt izdelava geodetsko podjetje v skladu s Pravilnikom o geodetskem načrtu, ki določa njegovo vsebino.

Geodetski načrt lahko vsebuje podatke o:

- reliefu,
- vodah,
- rastlinstvu,
- stavbah,
- gradbenih inženirskih objektih,
- rabi zemljišč,
- zemljepisnih imenih,
- geodetskih točkah,
- zemljiških parcelah,
- administrativnih mejah,
- drugih fizičnih strukturah in pojavih.

Geodetski načrt je prikaz dejanskega stanja terena, pri katerem so izmerjeni podatki na terenu usklajeni s podatki iz uradnih evidenc.

Pravilnik predpisuje obvezno vsebino geodetskih načrtov, in sicer za:

- geodetske načrte za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta,
- geodetske načrte novega stanja zemljišča po končani gradnji,
- geodetske načrte za pripravo državnega in občinskega lokacijskega načrta.

To pa nikakor ne pomeni, da drugih geodetskih načrtov ni. V praksi so pogosti še geodetski načrti izkopov, geodetski načrti plazov, geodetski načrti rečnega dna, ... Za vsebino teh geodetskih načrtov se dogovorita naročnik in geodetsko podjetje kot izdelovalec geodetskega načrta.

Geodetski načrt sestavljata **grafični prikaz** in **certifikat** geodetskega načrta.

Vsebina **grafičnega prikaza geodetskega načrta** je odvisna od vrste geodetskega načrta, namena uporabe in morebitne dodatne vsebine, za katero se dogovorita izdelovalec geodetskega načrta in naročnik. V grafičnem prikazu se za prikaz vsebine geodetskega načrta uporabljajo znaki, določeni v topografskem ključu. Če topografskega znaka za nek objekt ali pojav v knjižnici ni, ga mora izdelovalec geodetskega načrta izdelati sam. Takšen topografski znak se mora razlikovati od

vseh v knjižnici določenih topografskih znakov in mora biti nedvoumno pojasnjen v certifikatu.

V **certifikatu geodetskega načrta** opišemo kakovost podatkov, ki so vključeni v grafični prikaz, in pogoje za uporabo geodetskega načrta.

Odgovorni geodet s certifikatom potrdi skladnost geodetskega načrta s predpisi, ki urejajo graditev objektov in urejanje prostora, oziroma z drugimi predpisi, ki določajo izdelavo geodetskega načrta, in z namenom uporabe geodetskega načrta.

Certifikat vsebuje:

- podatke o naročniku geodetskega načrta,
- izjavo odgovornega geodeta,
- številko geodetskega načrta,
- podatke o namenu uporabe geodetskega načrta,
- podatke o vsebini geodetskega načrta,
- pogoje za uporabo geodetskega načrta,
- podatke o kraju in datumu izdaje certifikata,
- osebni žig in podpis odgovornega geodeta, žig geodetskega podjetja in podpis odgovorne osebe,
- priporočljivo je, da certifikat vsebuje tudi podatke o geodetskem datumu, v katerem je izdelan geodetski načrt.

Geodetski načrt se lahko uporabi za namen, za katerega je bil izdelan. Uporabnik geodetskega načrta mora ob uporabi geodetskega načrta upoštevati v certifikatu navedene pogoje za uporabo.

Cena geodetske storitve za objekte majhne investicijske vrednosti se oblikuje na podlagi:

- površine posnetega zemljišča (predvideni poseg + 25-metrski pas sosednjih zemljišč),
- dolžine pri izmeri za linijske podzemne vode,
- števila pridobljenih podatkov (komunalni vodi, geodetski podatki, drugi podatki, ki jih je zahteval naročnik, ...)
- izdelave certifikata geodetskega načrta,
- dodatnih del, ki so v večini primerov povezana z vključitvijo zemljiškokatastrskih podatkov v grafični del geodetskega načrta in z usklajevanjem drugih vsebin, ki se še prikazujejo na geodetskem načrtu
- izdelave elaborata geodetske izmere – geodetskega načrta.

Cene drugih geodetskih načrtov se oblikujejo po Tarifnih pogojih projektantskih storitev IZS.

Geodetski načrt je del projektne dokumentacije in predstavlja osnovo za druge grafične prikaze. To pomeni, da le kvaliteten geodetski načrt omogoča izdelavo dobre dokumentacije.

4. INŽENIRSKA GEODEZIJA

Storitve **inženirske geodezije** so nepogrešljiv del projektov za gradnjo stavb, gradnjo infrastrukturnih objektov in za podobne posege v prostor, ki obsegajo zemeljska dela, pri spremljanju premikov in deformacij objektov in podobnem.

Inženirska geodezija obsega:

- zakoličenje objektov (stavb),
- spremljanje gradnje objektov,
- zakoličenje infrastrukturnih objektov,
- spremljanje in določitev mas pri zemeljskih delih (vkopi in nasipi),
- opazovanje pomikov in deformacij objektov,
- geodetski nadzor.

4.1 ZAKOLIČENJE OBJEKTA

Zakoličenje objekta je prenos tlorisa zunanjega oboda načrtovanega objekta na teren znotraj gradbene parcele oziroma prenos osi trase dolžinskih objektov gospodarske javne infrastrukture (Zakon o graditvi objektov ZGO-1B) na teren.

Obveznost zakoličenja:

Objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje v skladu z ZGO-1B, je treba pred gradnjo na terenu zakoličiti. Zakoličenje objekta je geodetska storitev. Na zakoličenju se izdelava zapisnik zakoličenja, ki ga podpiseta odgovorni geodet in izvajalec.

Po zakoličenju se izdelava načrt zakoličenja, ki ga potrdi odgovorni geodet, podpiše pa še izvajalec.

Načrt zakoličenja vsebuje zapisnik zakoličenja in načrt zakoličenja.

Iz načrta zakoličenja mora biti nedvoumno razvidno, kaj je bilo zakoličeno, na podlagi česa, kako se je zakoličeno označilo in kako zavarovalo na terenu.

Pogoji za izvedbo zakoličenja:

- objekt se mora zakoličiti v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju;
- zakoličenje objekta je geodetska storitev po predpisih o geodetski dejavnosti;
- objekt zakoliči geodet, ki izpolnjuje pogoje, določene z geodetskimi predpisi;
- pri zakoličenju objekta je lahko prisoten tudi pooblaščen predstavnik občine; o datumu in kraju zakoličenja mora izvajalec gradnje pisno obvestiti občinsko upravo tiste občine, na katere območju leži zemljišče z nameravano gradnjo, in sicer najpozneje osem dni pred zakoličenjem;
- o zakoličenju objekta se v skladu z geodetskimi predpisi izdelava poseben načrt zakoličenja, ki omogoča zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja;
- načrt zakoličenja podpišeta odgovorni geodet in izvajalec, lahko pa tudi pooblaščen predstavnik občine, če je navzoč pri zakoličenju objekta.

Zakoličenje objekta zagotavlja pravilno umestitev objekta v prostor in pravočasno odkrivanje morebitnih odstopanj stanja v naravi od projekta. Zakoličenje objekta lahko naroči izvajalec gradbenih del ali investitor po pridobitvi gradbenega dovoljenja.

Cena geodetske storitve za objekte majhne investicijske vrednosti se oblikuje na podlagi:

- števila zakoličenih točk,
- izdelave načrta zakoličenja,
- dejstva, ali zakoličenje izvaja geodetsko podjetje, ki je izdelalo geodetski načrt,
- števila označenih gradbenih profilov v sklopu zakoličenja.

Pri zahtevnejših gradnjah se cena oblikuje kot delež od ocenjene investicijske vrednosti projekta.



Slika 7: Skica zakoličenja

5. DRUGI STROŠKI

Pri storitvah geodetske dejavnosti se kot strošek storitve obračunajo še stroški, nastali v zvezi z delom, in ostali izdatki, ki jih je geodetsko podjetje založilo za naročnika.

Stroški, ki se ob storitvi dodatno obračunajo kot stroški, nastali v zvezi z delom, so prehrana med delom, dnevnice, stroški za prevoz, stroški prenočevanja, terenski dodatek in nadomestilo za ločeno življenje. Stroški, nastali v zvezi z delom, se obračunajo v višini in v skladu s pogoji, ki so določeni z veljavno Uredbo o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne všttevajo v davčno osnovo.

Ostali izdatki, ki jih je geodetsko podjetje založilo za naročnika, so stroški poštnih in telefonskih storitev, taks, kopiranja, obrazcev, bančnih storitev, storitev drugih izvedencev, porabljenega materiala pri izvedbi geodetske storitve (npr. mejniki, količki, signalizacija, ...) ter stroški za geodetske podatke, potrebne za geodetsko storitev. Ostali izdatki se obračunajo po dejanskih stroških ali v pavšalnem znesku do 10 % vrednosti geodetske storitve.

Naročniki storitev geodetske dejavnosti pogosto od geodetskega podjetja zahtevajo, da storitve opravi v neobičajnih delovnih razmerah, kot na primer ob dela prostih dnevih (prazniki, sobote in nedelje), v nočnem času, v zimskih razmerah (pri tem šteje za zimske razmere, če je v času terenskega dela temperatura nižja od 0o C, oziroma če je na območju meritve več kot 5 cm snega). V opisanih primerih je geodetsko podjetje upravičeno, da naročniku po predhodnem dogovoru zaračuna poviške, ti so za opisane pogoje najmanj 30 % cene naročene storitve (ali dela storitve – terenski del v zimskih razmerah). Poviški se ne obračunajo od stroškov, nastalih v zvezi z delom, in ostalih izdatkov, obračunajo se samo od dejansko opravljenega dela pod neobičajnimi pogoji.

Geodetsko podjetje je upravičeno zaračunati poviške tudi zaradi tehnične zahtevnosti terena (zazidanost, zaraščenost in razgibanost), in sicer za terenski del storitve. Tehnična zahtevnost terena je opredeljena s številom potrebnih stojišč na ha. Za tehnično zahteven teren šteje teren, kjer je potrebno postaviti več kot 3 stojišča na ha; v tem primeru je geodetsko podjetje upravičeno do 30 % poviška. Tehnično zelo zahteven teren je opredeljen kot teren, kjer je potrebno postaviti več kot 6 stojišč na ha; v tem primeru je geodetsko podjetje upravičeno do 50 % poviška.

Geodetsko podjetje mora naročnika na poviške posebej opozoriti.

POTRDILO O REFERENČNEM DELU – izvajalec (gospodarski subjekt)

Naziv in naslov naročnika/investitorja	
Kontaktna oseba	
Tel. številka	

Potrjujemo, da je geodetsko podjetje

--

uspešno opravilo dela na naslednjem projektu:

Naziv projekta	
Čas izdelave (od mesec/leto – do mesec/leto)	
Vrednost del	
Delež gospodarskega subjekta	
Opis projekta/referenčnih del	

Delo je bilo opravljeno v dogovorjeni kvaliteti in količini, skladno z dogovorjenimi postopki, standardi in zakonodajo.

Kraj: _____

Podpis naročnika: _____
(pooblaščen oseba naročnika/investitorja)

Datum: _____

Žig:

POTRDILO O REFERENČNEM DELU – odgovorni geodet

Naziv in naslov naročnika/investitorja	
Kontaktna oseba	
Tel. številka	

Potrujemo, da je odgovorni geodet

	IZS	Geo
--	-----	-----

uspešno opravil dela na naslednjem projektu:

Naziv projekta	
Čas izdelave (od mesec/leto – do mesec/leto)	
Vrednost del	
Delež gospodarskega subjekta	
Opis projekta/referenčnih del	

Delo je bilo opravljeno v dogovorjeni kvaliteti in količini, skladno z dogovorjenimi postopki, standardi in zakonodajo.

Kraj: _____

Podpis naročnika: _____
(pooblaščen oseba naročnika/investitorja)

Datum: _____

Žig:

