

# SPREMEMBE IN AMENDMENTS AND DOPOLNITVE V MODIFICATIONS IN REAL NEPREMIČNINSKI PROPERTY LEGISLATION ZAKONODAJI

*Tomaž Petek, Aleš Seliškar*

## 1 UVOD

Zadnji meseci leta 2017 in prvi mesec v letu 2018 bodo v geodetski zgodovini zaznamovani kot zakonodajni, saj so bili v novembru 2017 najprej sprejeti trije zakoni, vezani na prostorsko, gradbeno in poklicno zakonodajo. Sveženj zakonov s področja gradenj in urejanja prostora naj bi med drugim prinesel racionalnejše in krajše postopke, lažje usklajevanje različnih interesov, večjo pravno varnost vlagateljev in učinkovitejši nadzor. Zakoni se začnejo uporabljati s 1. 6. 2018.

Sledila je obravnava in sprejetje Zakona o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško – ZEDMRH, ki ureja evidentiranje državne meje z Republiko Hrvaško v skladu s končno rzsodbo arbitražnega sodišča na podlagi arbitražnega sporazuma med vladama Republike Slovenije in Republike Hrvaške. Zakon je državni zbor sprejel dne 27. 11. 2017, veljati pa je začel 9. 12. 2017.

Sredi decembra 2017 je Državni zbor RS sprejel predlog novega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1, ki naj bi odpravil pomanjkljivosti v veljavnem zakonu glede opredelitve sistema vrednotenja v zakonu in pravne varnosti lastnikov. Veljati je začel dne 11. 1. 2018, četrto poglavje pa se začne uporabljati 1. 8. 2019.

Konec januarja 2018 je bil sprejet še Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN-A, ki uvaja nekatere spremembe in dopolnitve, potrebne za zagotovitev popolnejših, pravilnejših in kakovostnejših podatkov o nepremičninah, tako da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin. Zakon je bil objavljen v uradnem listu 7. 2. 2018, veljati pa začne 22. 2. 2018. V nadaljevanju so povzete nekatere ključne novosti iz navedenega svežnja novih ali spremenjenih zakonov.

## 2 NOVOSTI NA PODROČJU PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA, GRADNJE IN REGULACIJE POKLICNE DEJAVNOSTI

### 2.1 Zakon o urejanju prostora (ZureP-2)

Zakon o urejanju prostora je nadomestil dosedanje zakone o prostorskem načrtovanju, urejanju prostora in umeščanju prostorskih ureditev v prostor ter ponudil celovit nabor mehanizmov za učinkovito ureja-

nje prostora. Med drugim prinaša mehanizem za usklajevanje pogosto nasprotujočih si javnih interesov v prostoru, in sicer bo ob morebitni koliziji javnih interesov, pri kateri na strokovni ravni ni mogoče doseči usklajene rešitve, mnenje podajala novoustanovljena vladna komisija za prostorski razvoj, ki se bo posvetovala s prav tako novoustanovljenim prostorskim svetom kot posvetovalnim organom okoljskega ministrstva. Med novostmi je enoten postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena s konceptom celovitega dovoljenja.

Zakon uvaja tudi institut lokacijske preveritve, s katerim bo občina lahko prilagodila obliko in velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi, dopustila individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in izvedbo dopolnilnih posegov v prostor ali omogočila začasno rabo prostora. Uvaja tudi novo raven strateškega načrtovanja, in sicer regionalni prostorski načrt, ki bo veljal na ravni razvojne regije. Občinski prostorski načrt ostaja, bo pa razbremenjen nekaterih vsebin – strateški del bo prešel v regionalni prostorski načrt ali občinski prostorski načrt, ki bo obvezen le za mestne občine, izločila pa se bo tudi vsebina na novo vpeljanega odloka o urejanju podobe naselij in krajine, ki bo urejal negradbene posege v prostor. Zakon poleg tega vpeljuje razvojne stopnje stavbnih zemljišč in njihovo evidentiranje.

## 2.2 Gradbeni zakon (GD)

Gradbeni zakon med drugim prinaša novosti glede pridobivanja gradbenega dovoljenja, za katerega bo potrebna manj obsežna dokumentacija, del postopka bo tudi pridobivanje mnenj (sedanjih soglasij), s čimer naj bi se skrajšali postopki. Po novem ne bo več treba pridobiti gradbenega dovoljenja za odstranitev objektov in začasne objekte. Gradnja, za katero je potrebno gradbeno dovoljenje, se bo končala z uporabnim dovoljenjem, ki ga bo pri vseh objektih, razen pri zahtevnih objektih in objektih z vplivi na okolje, mogoče nadomestiti z izjavami projektanta, vodje gradnje in izvajalca. Večjo varnost za investitorje naj bi prineslo obvezno svetovanje na upravnih enotah še pred vložitvijo zahtev za dovoljenja, poleg tega bo mogoče dobiti predodločbo glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki bo v nadaljnjem postopku zavezujoča.

Zakon naj bi zagotovil učinkovitejši nadzor, med drugim z uvedbo obveznosti prijave začetka gradnje, pri kateri bo treba predložiti projekt za izvedbo ter o začetku del seznaniti inšpekcijo in upravne organe, poleg tega naj bi bila zagotovljena večja dejavnost nadzornika gradnje. Za nadzor gradnje objektov, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, bodo po novem pristojne občinske inšpekcije. Gradbeni zakon prinaša tudi možnost legalizacije neproblematičnih nedovoljenih gradenj: za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1998, bo mogoče pridobiti dovoljenje za objekt daljšega obstoja, pri čemer bo moral lastnik med drugim plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. Mlajše objekte, ki so bili zgrajeni do uveljavitve zakona, bo mogoče legalizirati po postopkih, ki so veljali v času gradnje.

## 2.3 Zakon o pooblaščenih arhitektih in inženirjih (ZPAI)

Z Zakonom o pooblaščenih arhitektih in inženirjih se regulacija teh dejavnosti in poklicev iz sedanjega zakona o graditvi objektov izloča v poseben zakon. Ta med drugim opredeljuje štiri regulirane poklice – pooblaščen arhitekt, pooblaščen inženir, pooblaščen krajinski arhitekt in pooblaščen prostorski načrtovalec – ter določa pogoje za pridobivanje licenc in opravljanje dejavnosti.

### 3 ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN (ZMVN-1)

Z novim zakonom ZMVN-1 se je prenovil sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, na podlagi katerega geodetska uprava nepremičninam v državi pripiše posplošeno tržno vrednost. Spremembe so bile med drugim potrebne, da bo mogoče te vrednosti uporabiti tudi v davčne namene. Ustavno sodišče je namreč presodilo, da uporaba posplošene tržne vrednosti na podlagi veljavne zakonodaje ni primerna za odmero davkov, ter priporočilo, da se izboljšajo modeli vrednotenja in se posledično zagotovi realnejše vrednotenje ter skupaj z nekaterimi drugimi zakonskimi spremembami tudi izboljša kakovost podatkov o nepremičninah.

Z ZMVN-1 so se odpravile ustavne neskladnosti iz razlogov kršitve načela zakonitosti, poleg tega zadovoljuje potrebe po nadgraditvi postopka z vplivom lastnika na posplošeno tržno vrednost tako v fazi določanja modelov vrednotenja kot tudi v fazi pripisa vrednosti posamezni nepremičnini. Sistem množičnega vrednotenja je prilagojen glede na dostopnost kakovostnih podatkov o nepremičninah, zakonski predlog prav tako vsebuje odpravo tistih pomanjkljivosti oziroma nedorečenosti sistema, ki sta jih zaznala ministrstvo za okolje in prostor (MOP) in geodetska uprava (GURS) pri dosedanjem opravljanju nalog zbiranja in vodenja podatkov o nepremičninah in nalog množičnega vrednotenja. Cilj zakona ZMVN-1 je zagotoviti ustrezno in zadostno pravno podlago za sistem množičnega vrednotenja v samem zakonu ter tako preprečiti, da bi se izvirne vsebine sistema urejale v podzakonskih predpisih. Poleg tega je cilj nadgraditi sicer že vpeljan postopek sodelovanja lastnikov in občin v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter omogočiti poseben postopek vplivanja na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je torej treba preurediti na način, da se popravijo ugotovljene neustavnosti ter obenem zagotovi kakovost in popolnost podatkov v posameznih javnih evidencah, kar pa je predmet drugih predpisov (Zakona o evidentiranju nepremičnin, predpisi s področja urejanja prostora).

Z izvajanjem zakona se bo povečala administrativna obremenitev geodetske uprave Republike Slovenije kot organa vrednotenja, saj se z zakonom poleg že obstoječih zadolžitve tega organa uvaja upravni postopek »ugotavljanja posebnih okoliščin«. Poleg tega se predvideva izdajanje potrdil o posplošeni tržni vrednosti po uradni dolžnosti ob vsaki novi določitvi modelov vrednotenja, če se posplošena tržna vrednost spremeni, ter na zahtevo lastnika ali druge osebe, ki izkaže javni interes.

Novi zakon omogoča sodelovanje javnosti v postopkih oblikovanja modelov vrednotenja, in sicer prek javnih razgrnitev predlogov modelov po občinah, poleg tega bo lastnikom zagotovil pravno varnost. Slednje je pomembno tako zaradi odločbe ustavnega sodišča glede obdavčitve kot tudi zaradi dejstva, da se podatki o pripisani vrednosti uporabljajo v različne namene, med drugim za določanje pravic iz javnih sredstev, in lahko vrednosti vplivajo na primer na višino socialnih transferjev. Pri oblikovanju modelov vrednotenja bodo lahko po novem v javni razgrnitvi sodelovale občine in lastniki nepremičnin, ki bodo lahko tudi ugovarjali posamezni posplošeni vrednosti njihove nepremičnine, in sicer prek uveljavljanja posebnih okoliščin, ki se v modelih ne upoštevajo. Lastniki bodo lahko tako ugovarjali pripisani posplošeni vrednosti nepremičnine, in sicer z dokazovanjem posebnih okoliščin, ki jih siceršnje vrednotenje ne bo zajelo, tako da se bo lahko vrednost njihove nepremičnine zvišala ali znižala. Uveljavljanje bo za okoliščine, ki bodo vnaprej opredeljene, poenostavljeno, lahko pa bodo lastniki predložili individualno cenitev. O upravičenosti bodo odločale posebne komisije. Lastniki bodo nato imeli tudi možnost pritožbe na odločbo o upoštevanju teh okoliščin.

Geodetska uprava RS bo sedaj oblikovala nove modele vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin, o modelih bo, kot je bilo navedeno, potekala javna obravnava z razgrnitvijo po občinah, sledilo bo novo generalno vrednotenje. Predvideno je, da bodo lastniki nepremičnin o novih pripisanih vrednostih obveščeni decembra 2018.

Novi zakon opredeljuje sistem vrednotenja, tako da bo vrednosti mogoče uporabiti tudi za potrebe obdavčenja. Zakon je merila določil v tolikšnem obsegu, da bo zadoščeno zahtevam ustave, hkrati pa bo ta določitev dovolj prožna, da bo pri vrednotenju mogoče slediti spremembam na nepremičninskem trgu. Cilj je namreč dobiti vrednosti, ki bodo čim boljši približek realnim tržnim vrednostim. V novem sistemu ni več vsakoletne indeksacije vrednosti in generalnega vrednotenja na štiri leta, ampak je predvideno preverjanje modelov na vsaki dve leti. Novo generalno vrednotenje je predvideno za prihodnje leto, nato bodo lastniki prejeli nova obvestila o pripisani vrednosti za njihovo nepremičnino. Razprava ob sprejemanju zakona ZMVN se je precej usmerila tudi v obdavčitev nepremičnin, saj bo rezultat zakona o množičnem vrednotenju tudi podlaga za morebitni davek na nepremičnine. Vlada je sicer napovedala, da davka v tem mandatu ne bo sprejemala.

#### **4 ZAKON O EVIDENTIRANJU DRŽAVNE MEJE Z REPUBLIKO HRVAŠKO (ZEDMRH)**

Zakon ZEDMRH je dne 27. 11. 2017 sprejel Državni zbor Republike Slovenije, veljati pa je začel 9. 12. 2017. ZEDMRH ureja evidentiranje državne meje z Republiko Hrvaško v skladu s končno razsodbo arbitražnega sodišča na podlagi Arbitražnega sporazuma med Vlado Republike Slovenije in Vlado Republike Hrvaške (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 11/2010), razglašena 29. 6. 2017. Za druga vprašanja, povezana z evidentiranjem državne meje z Republiko Hrvaško, ki niso posebej urejena z ZEDMRH, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin in državne meje, tj. Zakona o evidentiranju nepremičnin.

#### **5 SPREMEMBE ZAKONA O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN (ZEN-A)**

Državni zbor RS je dne 25. 1. 2018 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A). Spremembe in dopolnitve so potrebne za zagotovitev popolnejših, pravilnejših in kakovostnejših podatkov o nepremičninah. Usmerjene so k doseganju temeljnega namena zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, ki ga določa ZEN, z dodatnimi ukrepi in aktivnostmi pa se zagotavlja sistem evidentiranja in vodenja podatkov v katastrih in registru nepremičnin ter njihova izboljšava v letih 2018–2019, tako da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin. Z ZEN-A se spreminja veljavna ureditev evidentiranja in spreminjanja podatkov o nepremičninah v tistih delih, pri katerih se je zaznala kot pomanjkljiva ali neustrezna zlasti z vidika izvajanja sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin se uvajajo spremembe in dopolnitve, kot je predstavljeno v nadaljevanju.

##### **5.1 Obveščanje lastnikov nepremičnin z letnim obvestilom**

Z ZEN-A se določa obveščanje lastnikov nepremičnin o vseh spremembah podatkov o nepremičninah z letnim obvestilom o spremembah, ki so nastale v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin. To so spremembe, o katerih lastniki nepremičnin še niso bili obveščeni s posebnim aktom,

izdanim na podlagi ZEN (z upravno odločbo ali obvestilom): predvsem spremembe podatkov, ki se vodijo le v registru nepremičnin (na primer letnica obnove stavbe), spremembe podatkov, ki se prevzamejo iz drugih evidenc in se v zemljiški kataster in register nepremičnin vpišejo na podlagi grafičnega preseka, ter spremembe podatkov zaradi lokacijske izboljšave zemljiškega katastra. Letno obvestilo ni obvestilo o trenutno vpisanih podatkih v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin (ni obvestilo z vsemi podatki o konkretni nepremičnini), je le obvestilo, ki z navedbo parcelne številke, številke stavbe oziroma številke dela stavbe opredeljuje parcele oziroma stavbe, za katere je bila izvedena sprememba podatkov, v njem pa so lastniki seznanjeni tudi, v kateri evidenci so se podatki spremenili. Letno obvestilo je zgolj informativne narave in ne povzroča pravnih posledic. Namen letnega obveščanja lastnikov nepremičnin je seznanitev s podatki o njihovih nepremičninah, vpisanimi v javnih evidencah, ki jih vodi geodetska uprava na podlagi ZEN (o katerih še niso bili obveščeni), in spodbuda k njihovemu dejavnemu sodelovanju pri urejanju podatkov o njihovih nepremičninah, kar je pomembno za zagotavljanje pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

## 5.2 Dejanska raba zemljišč

Novo besedilo 23. člena ZEN, ki ureja vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru, bo omogočilo učinkovitejše vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč, ki se bodo prevzemali iz matičnih evidenc različnih upravljavcev (kmetijska in gozdna zemljišča, vode, poseljena zemljišča, javna infrastruktura). Podatki o dejanskih rabah zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz javnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Organi, ki določajo dejanske rabe zemljišč na podlagi področnih zakonov, ki urejajo posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, morajo skrbeti, da so ti podatki pravilni in po predpisanih postopkih formalno določeni. V zemljiški kataster se iz javnih evidenc prevzemajo podatki o vrstah in območjih dejanskih rab zemljišč. Na podlagi prevzetih podatkov bo geodetska uprava vodila sloj skupne dejanske rabe zemljišč. Lastniki zemljišč morajo podatke o dejanskih rabah zemljišč usklajevati in spreminjati pri organu, ki je posamezne vrste dejanske rabe zemljišč določil. Lastnikom zemljišč se vsebinsko in formalno zagotavlja pravna varnost. »Vsebinske« spremembe podatkov o dejanskih rabah zemljišč so mogoče le v matičnih evidencah posameznih vrst dejanskih rab zemljišč, ki so izvorna evidenca za »prenos« podatkov v zemljiški kataster. Če je podatek o dejanski rabi zemljišč netočen zaradi nenatančnih lokacijskih podatkov o mejah parcel, pa bo lahko lastnik nepremičnine podatke izboljšal z ureditvijo meje ali lokacijsko izboljšavo podatkov zemljiškega katastra.

## 5.3 Lokacijska izboljšava

Lokacijski podatki zemljiškega katastra niso dovolj natančni zaradi različnih načinov merjenja mej in vzdrževanja zemljiškokatastrskih načrtov v preteklosti, zato se za njihovo izboljšavo uvaja nova, samostojna geodetska storitev »lokacijska izboljšava«. Z ZEN-A se uvaja geodetska storitev, katere namen je zagotavljati lokacijsko izboljšane podatke zemljiškega katastra. Določeni so pogoji, kdaj se meje parcel in zemljišča pod stavbo lahko spremenijo z lokacijsko izboljšavo, kdo je lahko naročnik te geodetske storitve, predpisana je izdelava in temeljna vsebina elaborata lokacijske izboljšave, predpisana pa so tudi postopkovna pravila evidentiranja lokacijsko izboljšanih podatkov v zemljiškem katastru ter pravila »obveščanja« o lokacijsko izboljšanih podatkih. Lokacijska izboljšava ne vpliva na stvarnopravna razmerja med lastniki parcel.

## 5.4 Ureditev katastra stavb

Novo besedilo 75. člena ZEN tudi normativno ureja dosedanje prakso vpisovanja podatka o lastniku v kataster stavb. Kot temeljno se določa pravilo, da podatki o lastnikih, ki se evidentirajo v katastru stavb, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige. Za stavbo se ne vodi več podatek o lastniku stavbe, ampak se podatek o lastniku dela stavbe evidentira samo pri delu stavbe. Določajo se tudi pravila za prevzem podatkov iz zemljiške knjige in vpis podatkov o lastnikih v kataster stavb, ko je stavba vpisana v zemljiški knjigi (na stavbi je vzpostavljena etažna lastnina oziroma je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice) in ko je v zemljiški knjigi vpisano zemljišče, njegova sestavina (stavba) pa ne. Vpis več delov stavbe je za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. 1. 2003, omejen: evidentiranje stavbe z več deli stavbe je dovoljeno le, če je izdano gradbeno dovoljenje za večstanovanjske stavbe. Omejitev vpisa več delov za druge (nestanovanjske) stavbe bo mogoče uvesti šele po zagotovitvi evidentiranja ustreznih podatkov o njih v evidencah o gradnji ali večji povezanosti z vpisom etažne lastnine v zemljiški knjigi (vpis več delov v kataster šele po vzpostavitvi etažne lastnine). Omejitev vpisovanja več delov stavbe velja pri prvem vpisu novogradnje v kataster stavb in pri spreminjanju obstoječih enostanovanjskih stavb v večstanovanjske stavbe.

Dosedanja ureditev, ko je geodetska uprava podala pristojni inšpekcijski službi predlog za uvedbo inšpekcijskega postopka, če se investitor gradnje ni odzval na poziv, da mora izvesti vpis stavbe v kataster stavb, ni bila učinkovita zaradi nizkih glob. Dosedanja ureditev ni privedla do dejanskega evidentiranja stavb. S predlagano ureditvijo je za vpis odgovoren lastnik stavbe. Bistveno so zvišane globe. Postopek pa zagotavlja, da v primerih, ko lastnik na poziv geodetske uprave ne evidentira stavbe, to na poenostavljen način izvede geodetska uprava. Obveznost vpisa stavbe ni več omejena na stavbe, zgrajene po 1. januarju 2003, temveč velja za vse stavbe.

Smiselno enako, kot je urejeno ukrepanje geodetske uprave za še nevpisane stavbe, je urejeno tudi ukrepanje geodetske uprave za vpis sprememb podatkov že vpisanih stavb. Zaradi pogoja, da se spremembe podatkov v katastru stavb lahko izvedejo samo, »če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiški knjigi« (poleg pogoja, da so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb), so se spremembe podatkov o stavbah, na katerih ni vzpostavljene etažne lastnine ali niso zgrajene na podlagi stavbne pravice (tudi manjše spremembe), lahko izvajale zgolj s ponovnim vpisom stavbe v kataster stavb. Ker ni najti razumnih in logičnih razlogov za omejevanje vpisa sprememb podatkov katastra stavb s predpisovanjem pogoja predhodnega vpisa stavbe v zemljiško knjigo, se besedilo 85. člena ZEN, ki določa pogoj vpisa lastništva v zemljiško knjigo (v primeru vpisa sprememb podatkov katastra stavb), črta.

## 5.5 Ureditev registra nepremičnin

Namesto dosedanjega taksativnega določanja podatkov, ki se o nepremičninah vodijo v registru nepremičnin (ureditev 98. člena ZEN), je vsebina registra nepremičnin določena z viri in vrstami podatkov. Poleg podatkov o parcelah, evidentiranih v zemljiškem katastru, podatkov o stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb, drugih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, prevzetih iz javnih in drugih zbirk podatkov, in podatkov o lastnikih se v registru nepremičnin za parcelo, stavbo ali del stavbe vodijo tudi drugi podatki – tako imenovani »registrski podatki«, ki so na splošno opredeljeni z določitvijo osnovnih lastnosti parcel, stavb ali delov stavb. Podrobnejši podatki bodo določeni z »novo« uredbo o podatkih, ki se vodijo v registru nepremičnin, izdano na podlagi ZEN.

Pravila in postopki v zvezi s pridobivanjem in spreminjanjem podatkov v registru nepremičnin so določeni bolj celovito, pregledno in sistematično. Evidentiranje podatkov, prevzetih iz drugih evidenc v register nepremičnin, ni odločanje o pravicah ali obveznostih lastnikov nepremičnin, ampak realno dejanje (materialno dejanje uprave), katerega namen je evidentirati podatke o nepremičninah. Če se podatki za vpis v register nepremičnin pridobijo od samih lastnikov oziroma drugih oseb (upravnikov stavb) z vprašalnikom, geodetska uprava o vpisu teh podatkov odloči v enostavnem upravnem postopku in izda odločbo po četrtem odstavku 214. člena ZUP.

O vpisu podatkov, ki se pridobijo od lastnika ali na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora v okviru izdelave elaborata, geodetska uprava odloči v okviru spreminjanja podatkov v zemljiškem katastru ali katastru stavb. O zavrnitvi predloga za vpis ali spremembo podatka registra nepremičnin pa mora geodetska uprava izdati upravno odločbo. Določeno je temeljno pravilo vpisa podatka o lastniku: v registru nepremičnin se evidentirajo podatki o lastniku tako, da se evidentirajo podatki o katastrskem lastniku – tj. podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra in podatek o lastniku dela stavbe iz katastra stavb. Podatki o lastnikih, ki se evidentirajo v katastrih, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige. V registru nepremičnin se ne vpisujejo več podatki o tako imenovanih »registrskih« lastnikih.

## 5.6 Ureditev kazenskih določb

Za zagotavljanje notranje usklajenosti ZEN s spremenjeno vsebino – zaradi uskladitve z ureditvijo osmega odstavka 81. člena ZEN, v katerem so določene osebe, ki so dolžne poskrbeti za vpis stavbe v kataster stavb, se spreminja 127. člen ZEN tako, da se za prekrške kaznuje lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, če ne poskrbi za vpis stavbe v kataster stavb. Za zagotavljanje učinkovitejšega nadzora nad izvajanjem ZEN se določajo širše in jasnejše možnosti ukrepanja: s spremembami 131. člena ZEN se jasneje določa, kdo je pristojni inšpektor za nadzor nad izvajanjem ZEN in na njegovi podlagi izdanih podzakonskih predpisov – to je geodetski inšpektor, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (ZGeoD-1). Geodetski inšpektor odloča o prekrških po ZEN (v zvezi z evidentiranjem stavb in delov stavb oziroma posredovanjem vprašalnika) kot prekrškovni organ po hitrem postopku, ker se pri hitrem postopku o prekršku upošteva načelo učinkovitosti.

## 5.7 Ureditev prehodnih določb

Prehodne določbe vsebujejo določila, da bo skupni sloj dejanske rabe zemljišč vzpostavljen, ko bodo vzpostavljeni podatki o dejanskih rabah zemljišč v matičnih evidencah. Čeprav geodetska uprava od ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano prevzema podatke tudi o drugih rabah zemljišč, bodo v skupni sloj prevzeti le podatki o kmetijskih in gozdnih dejanskih rabah zemljišč, saj ministrstvo druge rabe zemljišč zajema le zaradi kontrole zajema »svojih« podatkov, in podatki o teh rabah niso uradni. Kot izjema od systemske rešitve, da se katastrski podatki o stavbah vodijo v katastru stavb, registrski podatki pa v registru nepremičnin, se določa, da se za stavbe, ki so vpisane le v registru nepremičnin, v tem registru še naprej vodijo tudi podatki iz 73. člena ZEN, čeprav stavba ni vpisana v kataster stavb. Predpisuje se način spreminjanja podatkov, ki se vpisujejo v kataster stavb, in podatka o letu izgradnje stavbe – teh podatkov ni mogoče več samovoljno spreminjati, ampak jih je dopustno spreminjati le po postopkih za vpis stavbe v kataster stavb. Če geodetska uprava ugotovi, da ti podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju, pozove lastnika, da podatke »popravi« po rednih postopkih, določenih za kataster stavb.



Do ureditve podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi (vpis EMŠO/matične številke pravne osebe, nevzpostavljene etažne lastnine ali stavbne pravice) se določajo pravila za uskladitev podatkov o lastniku v registru nepremičnin – kateri podatki o lastnikih se v registru nepremičnin ohranijo in kako ter pod katerimi pogoji se ti podatki lahko spreminjajo.

Določeni so pogoji oziroma prehodno obdobje, do kdaj se podatki o nepremičninah in lastnikih vodijo samo v registru nepremičnin na način in pod pogoji, določenimi kot izjema za podatke o nepremičninah in lastnikih z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem:

- do ureditve zemljiškoknjžnega stanja – vzpostavitev etažne lastnine ali stavbne pravice,
- do ureditve podatkov o lastnikih v registru nepremičnin tako, da je lastništvo na delih stavb in parcelah enako.

Za stavbe, zgrajene pred 1. 1. 2003, ki so vpisane v kataster stavb, nimajo pa urejenega zemljiškoknjžnega stanja (v registru nepremičnin je vpisan lastnik, ki ni enak lastniku parcele), zakon določa prehodno obdobje za ureditev teh podatkov: če do 31. 5. 2021 ne bodo urejeni, bo kot lastnik dela stavbe prevzet lastnik parcele. Prav tako je določeno prehodno obdobje za stavbe, ki so z dvema ali več deli vpisane samo v register nepremičnin. Ti deli stavb bodo 31. 5. 2021 združeni v en nov del stavbe.

## 5.8 Druge spremembe

Meje občin se vodijo le v registru prostorskih enot. Povezava s parcelami je nepopolna, ko leži parcela na območju dveh ali več občin ali pa so meje parcel in občin v evidencah neuskklajene, čeprav so dejansko skladne. Zakon določa postopek usklajevanja, ki je enkraten in je namenjen vzpostavitvi urejenega stanja podatkov o mejah občin v zemljiškem katastru. Določena so postopkovna pravila izvedbe: izdelava predloga poteka mej občin, ki ga pripravi geodetska uprava na podlagi podatkov, evidentiranih v zemljiškem katastru in registru prostorskih enot; »usklajevanje« tega predloga na ravni občin, ki lahko posredujejo svoj – nov predlog poteka mej občin, izdelan na zemljiškokatastrskem prikazu, v katerem lahko predlagajo drugačen zaris poteka mej občin, vendar samo v območju, ki v širini 200 metrov poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin, ki ga je pripravila geodetska uprava; in ravnanje geodetske uprave, če je nov predlog poteka mej občin prejela ali če ga ni prejela. Potek meje občin se v zemljiškem katastru evidentira grafično kot podatek, ki je potreben za povezavo z registrom prostorskih enot.

## 6 SKLEP

Celovito prenovo zakonodaje s področja evidentiranja nepremičnin bo prinesel šele nov Zakon o katastru nepremičnin. V skladu z njim bo namesto sedanjih treh evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin) oblikovana enotna evidenca »kataster nepremičnin«. Zakon bo postavil normativno podlago za informacijsko prenovo nepremičninskih evidenc, katere izvedba bo po drugi strani omogočila njegovo uporabo. Informacijska prenova nepremičninskih evidenc bo zagotavljala informacijsko podporo poslovnim procesom za učinkovito in sprotno evidentiranje podatkov o nepremičninah, za vzpostavitev učinkovitih in kontroliranih povezav z zemljiško knjigo ter z drugimi zbirkami prostorskih podatkov. Razvojno-konceptualne spremembe sistema evidentiranja nepremičnin se bodo izvajale v okviru projekta *Program projektov eProstor* v finančni perspektivi 2014–2021.



## Literatura in viri:

Zakon o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško (ZEDMRH). Uradni list RS, št. 69/2017.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 – Odločba Ustavnega Sodišča, 79/2012 – Odločba Ustavnega Sodišča in 61/2017 – ZAI.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 – ZUJF, 22/2014 – Odločba Ustavnega Sodišča in 77/2017 – ZMVN-1.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Uradni list RS, št. 77/2017.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, št. 7/2018.



---

***Tomaž Petek***  
Geodetska uprava RS  
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana  
e-naslov: tomaz.petek@gov.si

***Aleš Seliškar***  
Geodetska uprava RS  
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana  
e-naslov: ales.seliskar@gov.si