

ZAKON O KATASTRU NEPREMIČNIN

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1.1. Pomen evidentiranja nepremičnin v pravnem sistemu

Nepremičnine so posebna vrsta stvari. Razvoj znanosti in tehnologije je omogočil izmero zemeljske površine kot nosilne oblike nepremičnine, po izmeri pa je mogoče nepremičnini dodeliti identifikacijsko označbo, ki je lastna samo njej in omogoča njeno natančno razlikovanje od drugih nepremičnin. Na takšni enolični označbi je mogoče utemeljiti sistem evidentiranja podatkov o pravicah in drugih pravnih dejstvih na nepremičninah. Kolikor bolj je sistem evidentiranja nepremičnin točen in popoln, toliko večja je stopnja pravne varnosti pravnih razmerjih.

Nepremičnine imajo zaradi svoje omejenosti in ekonomske pomembnosti posebno mesto v sistemu civilnega prava.

Sistem evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji temelji na evidencah, ki jih pravna teorija označuje kot »dejanske evidence o nepremičninah« (zemljiški kataster in kataster stavb), in zemljiški knjigi, ki se označuje kot »pravna evidenca o nepremičninah« in je namenjena evidenci pravic in pravnih dejstev. Poleg katastrov in zemljiške knjige se vodijo tudi druge nepremičninske evidence, v katerih se neposredno ali posredno vodijo podatki o nepremičninah, ki so funkcionalno povezane s katastroma in zemljiško knjigo – register nepremičnin, evidenca državne meje, register prostorskih enot, zbirke podatkov o fizičnih značilnostih prostora (topografske zbirke podatkov), evidence podatkov s področja prostorskega načrtovanja,..., ki (lahko) vplivajo na vsebino lastninske pravice na nepremičninah in na pogoje za njen pravno-poslovni promet.

Zemljiški kataster je najstarejša in temeljna nepremičninska evidenca, ki je nastala predvsem iz fiskalnih vzrokov, zemljiška knjiga kot evidenca pravic na nepremičninah pa se je razvila po nastavitvi zemljiškega katastra. Kataster stavb se je v slovenskem prostoru začel vzpostavljati šele po letu 2000. Pomen katastra stavb je primerljiv z zemljiškim katastrom, če je stavba ali njen posamezen del lahko določena kot samostojen predmet lastninske pravice skladno s stvarnopravnimi predpisi: ko je stavba postavljena na podlagi stavbne pravice oziroma ko je na zemljišču s stavbo vzpostavljeno pravno razmerje etažne lastnine. Identifikacija stavbe in njenega posameznega dela podobno kot identifikacija zemljišča služi kot podlaga za nastavitev zemljiške knjige. Pri drugih stavbah, vpisanih v kataster stavb, gre predvsem za kvalitetnejši podatek o lastnostih zemljiške parcele.

Zemljiški kataster in kataster stavb »služita« istemu namenu – določitvi nepremičnine kot stvari in s tem kot objekta pravic stvarnega prava. Evidenco pravic in pravnih dejstev na nepremičninah je mogoče vzpostaviti le na točno in enolično določenem objektu. Nepremičnina se v zemljiško knjigo vpisuje z identifikacijskim znakom, kot je določen v zemljiškem katastru in katastru stavb. Zemljiški kataster in kataster stavb ter zemljiška knjiga

so dopolnjujoče in povezane evidence, pravilo njihove medsebojne zveznosti je »načelo matičnosti« – določen podatek o nepremičnini se zajema, vodi in vzdržuje v matični evidenci in se na podlagi izrecno določenega pravnega temelja prenaša v drugo evidenco. Evidentiranje nepremičnin ima velik pomen tudi za razvijanje in uveljavljanje prostorske politike in smotrne izrabe prostora, ki je v sodobni družbi pomemben dejavnik celotnega razvoja. Vsak poseg v prostor je namreč tudi poseg v lastnino.¹

Nepremičninske evidence imajo in morajo imeti večnamensko vlogo. Te evidence ne služijo le opredelitvi nepremičnin za potrebe določitve stvarnih pravic, ampak se podatki o nepremičninah uporabljajo pri opravljanju številnih drugih sistemskih nalog za izvajanje politik države, kot npr. davčne, prostorske, stanovanjske, socialne, energetske, varnostne. Zato morajo biti podatki o nepremičninah v nepremičninskih evidencah vpisani in urejeni enovito, za vse namene enoznačno in predvsem tako, da so nedvoumno povezljivi z drugimi nepremičninskimi evidencami. Davčna funkcija nepremičninskih evidenc je že dolgo ena od njihovih temeljnih funkcij, zato morajo nepremičninske evidence zagotavljati pravilne in popolne podatke o nepremičninah in prostoru, ki se sistemsko celovito potrebujejo za odmere davkov, kot npr. davek na dodano vrednost, dohodnina, pa tudi za bodoči davek na nepremične.

Temeljni cilj predlaganega zakona je, da se v pravnem redu Republike Slovenije zagotovijo vpisi podatkov v nepremičninske evidence tako, da bodo centralne nepremičninske evidence izpolnile večnamensko vlogo. Tako urejene evidence bodo zagotovile pregledno, enoznačno in pravno enotno informacijo za vse namene, predvsem pa za davčne in sistemske potrebe države, za prostorske analize in poročila o spremembah v prostoru, za statistične namene, itd. S tem se bo zagotavljala enaka obravnava vseh nepremičnin.

1.2. Pravna ureditev evidentiranja nepremičnin

Ureditev področja evidentiranja nepremičnin je v največji meri odvisna od zgodovine nastanka tovrstnega sistema v posamezni državi. Zemljiški kataster, ki je sprva služil predvsem davčnemu in pravnemu namenu, je s širjenjem urbanih aglomeracij in gradnjo infrastrukturnih objektov postal temelj za načrtovanje posegov v prostor, načrtovanje in udejanjenje različnih ukrepov zemljiške politike ter nadzor nad izvajanjem pravic, omejitev in obveznosti na zemljiščih. Sistemi evidentiranja zemljišč so podvrženi vplivom spreminjajočega se institucionalnega oziroma zakonskega okvira in stalnega tehnološkega razvoja.²

Splošna sistemska ureditev evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji ter podatkov o prostorskih enotah in o državni meji je bila uveljavljena leta 2000 z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00; v nadaljnjem besedilu: ZENDMPE) s ciljem »zagotoviti enotno evidentiranje nepremičnin in kakovostne podatke o nepremičninah, ki so podlaga za gospodarjenje s prostorom, vodenje zemljiške politike, obdavčitev nepremičnin, evidentiranje stvarnih pravic na nepremičninah«. Ker tedaj zakonodaja, ki neposredno vpliva na področje evidentiranja nepremičnin, še ni bila sistemsko določena oziroma prenovljena, je ZENDMPE določal, da »evidentiranje nepremičnin po tem zakonu obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega

¹ prof. dr. Miha Juhart, »Izhodišča za pripravo Zakona o agenciji za nepremičninske evidence«, 2007

² Mateja Zupan, dr. Anka Lisec, dr. Miran Ferlan, dr. Marjan Čeh, »Razvojne usmeritve na področju zemljiškega katastra in zemljiške administracije«, Geodetski vestnik 58/4, 2014

katastra in katastra stavb« in da sta »zemljiški kataster in kataster stavb temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah«.

1. januarja 2003 je stopil v veljavo Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13; v nadaljnjem besedilu: SPZ), ki določa, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. SPZ je dosledno uzakonil načelo »superficies solo cedit« – vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.

Sistem evidentiranja nepremičnin v Sloveniji temelji na treh temeljnih podatkovnih zbirkah – zemljiškem katastru in katastru stavb ter zemljiški knjigi.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID, 7/18 in 33/19; v nadaljnjem besedilu: ZEN) določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje. Evidence, ki jih določa ZEN, vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava). Ureditev ZEN določa »geodetske storitve«, ki jih lahko izvaja oseba, ki ima poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije« in je vpisana v imenik pristojne zbornice, oziroma gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (»geodetsko podjetje«), elaborat za vpis stavbe in elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi, razen določitve podatkov o legi in obliki stavbe in dela stavbe ter podatkov o povezavi stavbe s parcelo, pa lahko izdelava gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (»projektant«). Geodetske storitve vključujejo izvedbo postopkov za izdelavo elaboratov ter izdelavo elaboratov (tudi njihove spremembe, dopolnitve in popravke). ZEN določa upravne postopke, ki jih vodi geodetska uprava za izvajanje postopkovnih določb ZEN, pri čemer geodetske storitve niso sestavni del upravnih postopkov po ZEN. Novi in spremenjeni podatki zemljiškega katastra in katastra stavb se predlagajo (določijo) v elaboratu geodetske storitve, ki ga potrdi »pooblaščen geodet« (elaborate, ki jih lahko izdelava projektant, potrdi »pooblaščen projektant«), ki izpolnjuje pogoje, določene v zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. O vpisu podatkov, ki se evidentirajo v zemljiškem katastru in katastru stavb, in njihovih spremembah odloča geodetska uprava po postopkovnih pravilih ZEN in subsidiarni uporabi določb Zakona o splošnem upravnem postopku, Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13; v nadaljnjem besedilu: ZUP).

ZEN določa, da je register nepremičnin večnamenska nepremičninska evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah na območju Republike Slovenije in se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Register nepremičnin je določen kot sistem, ki v evidenčnem smislu »vzpostavlja« nepremičnino, na novo entiteto nepremičnine (zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb) pa se omogoči pripis ustreznih lastnosti te nepremičnine in njene ocenjene vrednosti po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin. Namen registra nepremičnin je (bil) oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah, pregledno urediti katastrski in registrski nivo kakovosti podatkov o nepremičninah ter s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno-tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih evidenc. Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin, so bili prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva ...) in dopolnjeni s podatki, pridobljenimi v projektu, ki ga je geodetska uprava izvajala v letu 2007 pod nazivom »popis nepremičnin« (razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb). Ureditev, da se vzdrževanje

podatkov registra nepremičnin ne izvaja na osnovi upravnih postopkov, ampak s prevzemom sprememb podatkov iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, z uporabo aeroposnetkov in drugih metod inventarizacije prostora ter na osnovi podatkov, ki jih posredujejo lastniki/uporabniki nepremičnin z vprašalnikom, je bila z novelo ZEN leta 2018

spremenjena ureditev: ☒ če je stavba vpisana le v registru nepremičnin, lahko lastniki (i)

podatke, ki se vpisujejo v kataster stavb (identifikacijske oznake, lega in oblika stavbe in delov stavb, površine, dejanske rabe delov stavb, številke stanovanj in poslovnih prostorov, povezave med evidencami) in (ii) podatek o letu izgradnje stavbe spreminjajo le po postopku

vpisa stavbe v kataster stavb; ☒ vpis podatkov, ki jih lastniki lahko spreminjajo s

posredovanjem izpolnjenih vprašalnikov (npr. letnice obnov streh, fasad, oken, inštalacij in komunalna opremljenost stavbe), se izvede v upravnem postopku z izdajo (poenostavljene) odločbe.

ZEN določa, da se podatki o prostorskih enotah (katastrske občine, naselja, samoupravne lokalne skupnosti, poštni okoliši, območja volišč, ...) vodijo v registru prostorskih enot, podatki o mejnih točkah, ki definirajo državno mejo Republike Slovenije s sosednjimi državami, pa se vodijo v evidenci državne meje. Evidentiranje (vpis ali izbris) parcel in stavb ob državni meji Republike Slovenije z Republiko Hrvaško, ki po razsodbi arbitražnega sodišča preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije oziroma iz državnega ozemlja Republike Slovenije preidejo v državno ozemlje Republike Hrvaške, ureja Zakon o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 69/17), ki določa pogoje, način in roke evidentiranja teh nepremičnin.

ZEN iz leta 2006 je bil doslej spremenjen in dopolnjen:

- zaradi odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-464/06-13 z dne 5. 7. 2007, ki je razveljavilo prvi in drugi odstavek 114. člena ZEN, kolikor določata javnost registra nepremičnin v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, uporabniku, najemniku in upravljavcu nepremičnine, če gre za fizično osebo;
- zaradi odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-98/11-17 z dne 26. 9. 2012, ki je razveljavilo prvi in drugi odstavek 114. člena ZEN, kolikor določata javnost zemljiškega katastra in katastra stavb v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, če gre za fizično osebo;
- besedilo prvega odstavka 160. člena ZEN (prehodna določba, ki je urejala vodenje podatkov o vrstah rabe zemljišč, katastrskih kulturah in katastrskih razredih) je bilo spremenjeno z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (ZDoh-2H) (Uradni list RS, št. 106/10), ki je vodenje teh podatkov podaljšal do 30. junija 2012, in Zakonom o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1A) (Uradni list RS, št. 47/12), ki je možnost uporabe teh podatkov podaljšal do 29. junija 2013;
- z Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID), ki je razveljavil drugi in sedmi odstavek 6. člena ZEN, ker je določil pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti v Sloveniji in regulirane poklice na področju prostora (tudi za področje geodezije);
- z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN-A), ki je določil dodatne ukrepe in aktivnosti za evidentiranje in vodenje podatkov v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru

nepremičnin ter njihovo izboljšavo v letih 2018-2019 tako, da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin. Spremembe in dopolnitve določb ZEN so bile določene (in izvedene) v obsegu, ki so bile nujno potrebne v tistih delih, pri katerih se je zaznala kot pomanjkljiva ali neustrezna ureditev zlasti z vidika izvajanja sistema množičnega vrednotenja nepremičnin;

- z Zakonom o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN-B (Uradni list RS, št. 33/19), ki je spremenil roka v prehodnih določbah 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A zaradi zagotovitve ustrezne pravne podlage za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US) do izvedbe vseh aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17).

Vodenje zemljiške knjige je v sodni pristojnosti. Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. V zemljiško knjigo se vpisujejo zemljiške parcele z identifikacijsko številko iz zemljiškega katastra, posamezni deli stavb v etažni lastnini in stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, pa se v zemljiško knjigo vpisujejo z identifikacijsko številko, določeno v katastru stavb in v povezavi z zemljiško parcelo. Zemljiško knjigo v skladu z Zakonom o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSL-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT in 16/19 – ZNP-1) vodijo okrajna sodišča. Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih v zemljiško knjigo po postopku, določenim z Zakonom o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1; v nadaljnjem besedilu: ZZK-1). Zemljiškoknjižno sodišče odloča, ali so podani pogoji za dovolitev vpisa v zemljiško knjigo, na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi. V postopku vpisa pravice ali pravnega dejstva v zemljiško knjigo ne gre za odločanje o (ne)utemeljenosti pravice ali pravnega dejstva, temveč le za objavo (publiciteto) pravice ali pravnega dejstva, ki je nastala (uspela) v predpisanem postopku.

V letih 2010 in 2011 je Vrhovno sodišče Republike Slovenije izvedlo celovito prenovo informacijskega sistema zemljiške knjige (sistem e-ZK), ki je omogočila uvedbo elektronske izmenjave podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Pravne podlage za izmenjavo podatkov iz teh nepremičninskih evidenc so podane v matičnih zakonih, t.j. v ZEN in ZZK-1. Ker zakona predpisujeta ločeno delovanje sistemov, so ob doslednem uresničevanju načela matičnosti, elektronske povezave za prevzem podatkov urejene s Pravilnikom o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 30/11 in 55/11): določitev (spremembe) identifikatorjev parcel iz zemljiškega katastra in identifikatorjev delov stavb iz katastra stavb se poočitijo v informacijskem sistemu zemljiške knjige (e-ZK), pri čemer se v zemljiško knjigo posredujejo spremembe samo za tiste dele stavb, ki so že vpisani v zemljiški knjigi (na njih je že vzpostavljena etažna lastnina), iz zemljiške knjige pa se opravi prenos sprememb podatkov o lastništvu v zemljiški kataster in kataster stavb.

Podatki o nepremičninah so evidentirani tudi v drugih javnih zbirkah podatkov, na podlagi predpisov, ki določajo vsebino posameznega podatka o nepremičninah, npr. dejanska raba

zemljišč³, zemljišča javne cestne in javne železniške infrastrukture⁴, vodna zemljišča⁵, poseljena zemljišča⁶,

Uporaba podatkov o nepremičninah je izjemno široka, saj številni zakoni npr. Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka – ZUKD-2 (Uradni list RS, št. 63/16), Zakon o socialno varstvenih prejemkih – ZSVarPre (Uradni list RS, št. 61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15, 88/16, 31/18 in 73/18), Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča – ZVEtL-1 (Uradni list RS, št. 34/17), Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), ... , določajo namen in način uporabe podatkov o nepremičninah v svojih postopkih.

1.3. Razlogi za pripravo predloga zakona

Urejene nepremičninske evidence, ki predstavljajo dejansko in pravno stanje, zagotavljajo pravno varnost lastnikov nepremičnin le, če so vsebinsko popolne, kvalitetne in ažurne. Dejansko stanje nepremičnin, pravno stanje njihovega evidentiranja in praksa izkazuje potrebe po novi zakonodajni ureditvi. Pripravo predlaganega Zakona o katastru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZKN) utemeljujejo potrebe po ureditvi zlasti naslednje vsebine:

- 1) določitev temeljnih pojmov (nepremičnina, parcela, stavba, del stavbe, ...) in njihova vsebinska opredelitev

Pregled trenutnega stanja na področju izrazoslovja v ZEN, drugih predpisih in v praksi, glede evidentiranja podatkov, ki določajo »nepremičnino«, kaže na uporabo različnih izrazov za poimenovanje iste vsebine (različne definicije istih pojmov) ali uporabo istih izrazov za različne vsebine. Za zagotovitev poenotene uporabe izrazov in enakega tolmačenja istega izraza je treba določiti definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v ZKN, na način, da se uveljavljene in priznane definicije v okviru drugih zakonov prevzamejo (nepremičnina, del stavbe, stavba, ...), drugi pojmi pa morajo predstavljati enostavno in razumljivo interpretacijo »katastrskih izrazov«, s čimer bo zagotovljeno načelo enoumnosti in sistemskosti zakona. Pri

³ Zakon o kmetijstvu – ZKme-1 (Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 – ZdZPVHVVR, 26/14, 32/15, 27/17 in 22/18) določa, da je evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč enotna državna evidenca o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

⁴ Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture – ZEDRZ (Uradni list RS, št. 13/18) določa, da se podatki o dejanski rabi zemljišč javne cestne oziroma javne železniške infrastrukture vodijo v matični evidenci dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture, ki jo vzpostavi, vodi in vzdržuje Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo

⁵ Zakon o vodah – ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) določa, da se podatki o meji vodnih zemljišč, ki jih določi ministrstvo, pristojno za vode, vodijo v vodnem katastru

⁶ ZUreP-2 določa, da se vzpostavi evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč

določiti definicije posameznih izrazov se smiselno upoštevajo tudi opredelitve pojmov, ki jih je mogoče najti v domačih in tujih strokovnih in normativnih virih.

Vsebina posameznega podatka o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru nepremičnin, je določena v zbirnem 3. členu ZKN (izrazi) in/ali v posameznih členih.

2) vodenje podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v enotni evidenci

Dosedanje vodenje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (treh evidenc, ki jih vodi isti organ) je izkazalo potrebo po vzpostavitvi sodobnega informacijskega sistema evidentiranja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v enotni evidenci »kataster nepremičnin«. Vpis vseh podatkov o nepremičnini v isti evidenci z ustreznim nadzornim sistemom odpravlja nevarnost povzročitve neskladij, ki so oziroma bi lahko nastala v primeru nepovezanega vpisa v treh evidencah. Način povezane uskladitve podatkov o nepremičnini, kadar se spremenijo nekateri podatki o njej, omogoča večjo konsistentnost podatkov.

Kataster nepremičnin je zasnovan kot uradna evidenca podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki omogoča vpis stvarnih pravic na njih (ali njihovih delih) v zemljiški knjigi. Sedanji način evidentiranja parcel, stavb in delov stavb ter (fizične) povezave med nepremičninami, določen v ZEN, omogoča vpis stvarnih pravic, ki se nanašajo na celotno nepremičnino, ne omogoča pa lokacijsko natančnega vpisa, ki se nanaša le na del nepremičnine ali del sestavine nepremičnine (stavbna pravica, služnostna pravica). Zato se v ZKN ureja možnost vpisa lokacije – t.j. območja (bodoče) stavbne pravice/služnostne pravice, ki se nanaša na del nepremičnine oziroma sestavine, ter povezavo med evidentirano geolokacijo in vpisano pravico v zemljiški knjigi.

Kataster nepremičnin je zasnovan kot uradna evidenca, katere namen je prikaz dejanskega stanja nepremičnin – izvorna vsebina katastra nepremičnin prikazuje dejanske podatke o posameznih sestavinah nepremičnine in o nepremičnini kot celoti, ne podatkov o nepremičnini kot naj bi bili (npr. določene v gradbenem dovoljenju). Kataster nepremičnin mora omogočiti povezavo in primerjavo s podatki o načrtovanem stanju.

Kataster nepremičnin ni zasnovan samo kot evidenca, ampak tudi kot sistem, ki vsebuje procese, postopke in podatke o legi, obliki, fizičnih in drugih lastnostih nepremičnin (parcel, delov stavb, stavb) ter z njim povezanih pravic.

3) določitev enotnega postopka – t.i. »katastrski postopek«

Zaradi dosedanjega ločenega načina poslovanja geodetske uprave in izvajalcev geodetskih storitev ter zastarelih informacijskih rešitev so bile geodetske storitve in upravni postopki po ZEN dolgotrajni, nekontrolirani in niso vedno zagotavljali dovolj kakovostnih podatkov o nepremičninah.

Namesto ločenih postopkov izdelave elaborata v geodetski storitvi in postopka evidentiranja novih ali spremenjenih podatkov, kot jih je določal ZEN, se določa enoten postopek – t.i.

»katastrski postopek«, ki vključuje: ☐ postopke za izdelavo elaboratov in izdelavo elaborata,

ki jih izvajajo geodetska podjetja (posamezne naloge v zvezi z vpisom stavb in delov stavb

lahko izvajajo tudi projektanti), ter \square upravne postopke preveritve in odločanja o predlaganih

spremembah in \square vpis podatkov v kataster nepremičnin, ki jih izvaja geodetska uprava.

Z določitvijo obveznega elektronskega poslovanja – z vložitvijo izdelanega elaborata, v katerem je predlog za vpis sprememb podatkov katastra nepremičnin, in zahteve za spremembo podatkov katastra nepremičnin, v informacijski sistem za vodenje katastra nepremičnin (t.i. »informacijski sistem kataster«), se zagotavlja povezano poslovanje vseh sodelujočih v katastrskih postopkih. Tak način poslovanja je za lastnike nepremičnin, ki so naročili izvedbo katastrskega postopka, prijazen, preprost in hitrejši.

- 4) ureditev začasnega vpisa podatkov v poseben sloj katastra nepremičnin t.i. »sloj začasnih vpisov«

Zaradi povezanosti katastra nepremičnin in zemljiške knjige je potrebno v čim večji meri zagotavljati enolične povezave med nepremičninami, vpisanimi v katastru nepremičnin, ter stvarnimi pravicami, vpisanimi v zemljiški knjigi.

Ker je za vpis stvarnih pravic, ki se nanašajo na nepremičnino, potrebno najprej določiti »predmet«, na katerega bodo stvarne pravice vpisane, bo ta predmet najprej »nastal« v katastru nepremičnin. Dokler za ta predmet niso vzpostavljene, določene in vpisane stvarne pravice, je ta predmet le fizično določen obseg nepremičnine, ki za pravno in upravno uporabo nima nobenega pomena. Če do vpisa stvarnih pravic iz kakršnihkoli razlogov ne pride, taki predmeti povzročajo neskladja med podatki zemljiške knjige in katastra nepremičnin ter številne probleme.

V izogib takim stanjem se z ZKN uvaja oblikovanje predmetov, na katerih bodo (lahko) vpisane stvarne pravice v zemljiško knjigo: če je vpis podatkov v kataster nepremičnin pogojen z izvedbo vpisov v zemljiško knjigo, se po določitvi podatkov ti podatki začasno vpišejo v poseben sloj katastra nepremičnin – v »sloj začasnih vpisov«, po pravnomočnosti vpisa stvarnih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo pa se ti podatki vpišejo v kataster nepremičnin in izbrisejo iz sloja začasnih vpisov. V sloj začasnih vpisov se začasno vpišejo vsi podatki, ki se (sicer) vodijo v katastru nepremičnin, dejanski vpis teh podatkov v kataster nepremičnin pa se izvrši šele po vzpostavitvi stvarnih pravic v zemljiški knjigi. Po ZKN je določitev območja stavbne pravice in območja služnosti katastrski postopek, ki je po svoji naravi tak, da je treba najprej izvesti začasen vpis.

- 5) način vodenja sestavin delov stavb

Posamezni deli stavbe so po sistemski zakonodaji lahko le samostojne funkcionalne celote, primerne za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanja, poslovni prostori in drugi samostojni prostori (drugi odstavek 105. člena SPZ). Atriji so individualni prostori, ki kot sestavina pripadajo stanovanju oziroma drugemu posameznemu delu stavbe, in so po pravnem položaju primerljivi npr. terasam, balkonom, parkirnim mestom in drugim podobnim prostorom.⁷ Po obstoječem načinu vodenja podatkov o stavbah in delih stavb so se

⁷ Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča – ZVETL-1 (Uradni list RS, št. 34/17) v 23. členu določa: »(5) Če sodišče v postopku za

predvsem atriji v katastru stavb evidentirali kot samostojne parcele, v zemljiški knjigi pa so se vpisovali kot posebni skupni deli, kar ni skladno s stanovanjsko zakonodajo in SPZ.

Za zagotovitev pravih vpisov etažne lastnine ZKN določa način vpisa atrijev in parkirnih prostorov kot odmerjenega dela zemljišča na parceli, ki je pripadajoče zemljišče stavbi. V katastru nepremičnin se odmerjen del parcele, ki je pripadajoče zemljišče stavbe in ga uporablja vsakokratni lastnik dela stavbe v etažni lastnini (»sestavina dela stavbe«) vpiše s poligonom, določenim z daljicami (območje sestavin delov stavbe), številko parcele, na kateri leži, številko dela stavbe, ki mu pripada, in površino območja sestavine delov stavbe. Podatki o sestavinah delov stavb se vodijo pri delih stavb, ki jim pripadajo.

6) vpisi podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb ter spreminjanje teh podatkov ob upoštevanju pravne varnosti lastnikov nepremičnin

Za zagotovitev polne pravne varnosti ZKN zagotavlja lastnikom nepremičnin vsebinsko in

formalno pravno varnost v katastrskih postopkih z ² izdajo odločb (geodetska uprava o

spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb odloči z odločbo, v primeru

ugotovitve, da zahteva ni utemeljena, pa jo zavrne) in ² z rednimi in izrednimi pravnimi

sredstvi zoper upravne odločitve. Katastrski postopki nalagajo vsem subjektom, ki jih izvajajo, da v vsaki fazi katastrskega postopka skrbijo, da imajo lastniki nepremičnin, ki so stranke v postopku, sistemsko razpoložljive možnosti za vsebinsko kakovostno sodelovanje z njimi.

ZKN zagotavlja pravno varnost v katastrskih postopkih, ki jih ureja (določa). Glede podatkov, ki se prevzemajo v kataster nepremičnin iz »drugih evidenc o nepremičninah« (drugih evidenc podatkov o zemljiščih in stavbah iz 35. člena ZKN, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil na podlagi »svojih« področnih predpisov), morajo materialni predpisi, na podlagi katerih so bili posamezni podatki o nepremičnini določeni (vzpostavljeni), določiti tudi postopkovna pravila, ki zagotavljajo pravno varnost lastnikov nepremičnin glede teh podatkov.

Pravna varnost v katastrskih postopkih se lastnikom nepremičnin (na novo z ZKN) zagotavlja tudi z uvedbo možnosti preveritve izdelanih elaboratov s predložitvijo t.i. »drugega mnenja« v ugotovitvenem postopku, urejenega v 111. členu ZKN, kadar stranka meni, da je prišlo do strokovne napake.

Nenazadnje lahko lastniki nepremičnin sami »prispevajo« k večji pravni varnosti tako, da poskrbijo za vpis pravih podatkov o nepremičnini, takšnih, ki ustrezajo dejanskemu stanju njihove nepremičnine. Dejavno sodelovanje pri urejanju podatkov o njihovih nepremičninah, tudi podatkov o lastništvu, je pomembno zaradi temeljnega pravila, ki ga določa ZKN, da podatki o lastniku parcele in o lastniku dela stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige. V kataster nepremičnin se kot lastnik

vzpostavitev etažne lastnine zagotovi izvedbo sprememb oziroma novega vpisa v zemljiškem katastru ali katastru stavb, se šteje, da so atriji sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa je pripadajoče zemljišče stavbe«.

dela stavbe vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot \varnothing imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, \varnothing imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, \varnothing imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v

etažni lastnini. Dokler etažna lastnina ali stavbna pravica ni vpisana v zemljiško knjigo, se kot podatek o lastniku stavbe v katastru nepremičnin vpiše podatek o lastniku zemljiške parcele, na kateri stavba stoji. Sporne zakonske ureditve o vpisu »registrskih lastnikov nepremičnin« v registru nepremičnin (»verjetnem lastniku stavbe ali dela stavbe« oziroma »bodočem etažnem lastniku«), ki so bile odpravljene že z drugačno ureditvijo v ZEN-A, tudi v ZKN ni več.

7) informacijska prenova nepremičninskih evidenc

Obstoječe informacijske rešitve, ki jih za vodenje nepremičninskih evidenc po ZEN uporablja geodetska uprava, ne omogočajo učinkovitega vodenja in povezovanja podatkov. Informacijske rešitve so nestabilne zaradi zastarelosti in parcialnih nadgradenj, obstaja velika stopnja tveganja, da prenehajo delovati, njihovo vzdrževanje je predrago. Za učinkovit vpis podatkov o nepremičninah v uradno, javno evidenco je ključnega pomena učinkovit informacijski sistem.

Treba je zagotoviti ustrezno informacijsko prenovo nepremičninskih evidenc, ki bo \varnothing zagotavljala informacijsko podporo poslovnim procesom za učinkovit in sproten vpis podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, \varnothing vzpostavila učinkovite in kontrolirane povezave katastra nepremičnin z zemljiško knjigo in drugimi zbirkami prostorskih podatkov, \varnothing izboljšala kakovost podatkov o nepremičninah in učinkovitost

vzdrževanja podatkov, [2] poenostavila dostop do nepremičninskih podatkov in omogočila

enostavno in učinkovito uporabo podatkov, Kataster nepremičnin bo omogočal tudi povezavo vseh drugih prostorsko orientiranih baz podatkov.

Uvedba prenovljenih informacijskih rešitev je pogojena s sprejemom ZKN in obratno, ZKN bo mogoče uvesti šele z implementacijo prenovljenih informacijskih rešitev. Z izgradnjo informacijske podpore bodo zagotovljeni pogoji za kontroliran vnos sprememb in boljšo povezanost podatkov in s tem posredno tudi za kakovost podatkov v prihodnje.

8) druge »pripadajoče sestavine zemljišča« – omrežja in objekti gospodarske infrastrukture, inženirski objekti

Želja in namen pravne ureditve ZKN je, da celovito uredi vpis nepremičnin, torej poleg parcel, kot prostorsko odmerjenega dela zemeljske površine, tudi vse njihove sestavine (stavbe, dele stavb, pa tudi gradbeno inženirske objekte, npr. omrežja in objekte gospodarske javne infrastrukture).

ZKN z vidika celovitega obravnavanja zato definira nepremičnino kot parcelo in z njo povezane sestavine, ki niso samo stavbe oziroma deli stavb, temveč tudi druge »sestavine« nepremičnin – t.i. »gradbeni inženirski objekti«.

V kataster nepremičnin se bodo vpisovali objekti, ki ustrezajo pojmu »stavba« po Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20; v nadaljnjem besedilu: GZ) torej pokriti objekti, v katere se lahko vstopi in so namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti.

V katastru nepremičnin bo razvidna tudi velika večina objektov, ki so v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) glede na namen njihove uporabe klasificirani v področje »Gradbeno inženirski objekti«, npr.:

- Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste (daljinske ceste) preko podatka o dejanski rabi (območje ceste, javna državna cestna infrastruktura);
- Elektrarne in drugi energetski objekti preko podatka o stavbi (1251002 – elektrarna) in podatka o dejanski rabi (območje energetske infrastrukture).

»Pripadajoče sestavine zemljišča« – predvsem omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture, se trenutno vodijo v katastrih gospodarske javne infrastrukture, ki jih zagotavljajo občine in ministrstva, v katera delovno področje sodijo posamezna omrežja ali objekti gospodarske javne infrastrukture, geodetska uprava pa vodi (le) zbirne podatke o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture. Po obstoječi pravni ureditvi (posamezni členi prostorskih in gradbenih predpisov) je zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture »tehnična evidenca«, v kateri se na enoten način evidentirajo dejanski podatki o objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture v Republiki Sloveniji (podatki o vrsti in tipu objekta, geolokaciji, identifikacijski podatki). V njem se ne evidentirajo stvarne pravice na gospodarski infrastrukturi.

Pomanjkljivosti zakonodaje na področju evidentiranja gospodarske javne infrastrukture v Sloveniji je ugotovilo Računsko sodišče Republike Slovenije v reviziji »Ureditev razmerij pri infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb« leta 2011: da (1) v slovenskem pravnem redu, kljub obstoju lastninske in stavbne pravice, ki vsaka na svoj način omogočata lastništvo na infrastrukturi za izvajanje gospodarske javne službe, ne obstaja takšna stvarna pravica, ki bi državi ali občini ustrezno zagotovila trajno lastništvo na objektih, napravah in

omrežjih infrastrukture za izvajanje gospodarske javne službe, in da (2) ni zagotovljene javne evidence o lastništvu infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij. Tedanja Vlada Republike Slovenije je v odzivnem poročilu (št. 00602-8/2010/55 z dne 10. 11. 2011) pojasnila, da bo pripravila Zakon o omrežjih gospodarske infrastrukture, ki bo sistemski zakon za določanje stvarnih pravic na omrežjih gospodarske infrastrukture (posledično tudi na omrežjih gospodarske javne infrastrukture) in za njihovo evidentiranje v evidenci javnega značaja. Zaradi posebnosti in raznolikosti stanj gospodarske infrastrukture ter kompleksnosti vprašanj (npr. proučitev ustreznost obstoječih pravic in možnosti za uvedbo nove stvarne pravice v pravni red, ki bi zagotavljala vpis lastništva na infrastrukturi; odločitev o ureditvi teh vprašanj v slovenskem stvarnem ali upravnem pravu; ustreznost prehodnega obdobja in obdobja za nazaj, ...) je bila za pripravo Zakona o omrežjih gospodarske infrastrukture načrtovana projektna skupina, vendar so pravno-sistemska vprašanja in organizacijska vprašanja izgradnje novega pravnega sistema ureditve stvarnopравnih razmerij na gospodarski infrastrukturi v Republiki Sloveniji še odprta.

Temeljna funkcija katastra nepremičnin je določitev identifikacijske oznake (številke)

nepremičnine in vpis podatkov o njenih fizičnih lastnostih. S pravnega gledišča je to

»določitev objekta/predmeta«, ki je lahko nosilec pravic. Z identifikacijo in vpisom »objektov/predmetov« v katastru nepremičnin je izpolnjen temeljni pogoj – samo na točno in enolično določenem predmetu/objektu je oziroma bo mogoče vzpostaviti evidentiranje stvarnih pravic in pravnih dejstev na njih. V primeru evidentiranja samo lege, oblike in vrste drugih objektov, ki so sestavine nepremičnin (»tehničnih podatkov« o inženirskih objektih), bi še naprej ostalo nerešeno vprašanje lastništva in drugih stvarnih pravic na teh objektih, ter vprašanje vpisa teh pravic v javne evidence. Vodenje podatkov zgolj o fizičnih lastnostih, brez predhodno rešenih stvarnih pravic na teh objektih, bi pomenilo nekonsistenten sistem – imeli bi sestavino, neodgovorjeno pa bi bilo vprašanje, kdo je imetnik pravic na teh »sestavinah« (nepremičninah).

Zato je pravilna in edino sprejemljiva predhodna celovita ureditev tega področja. Ko se bodo v pravnem sistemu uredila stvarnopравna razmerja na gospodarski infrastrukturi (določene stvarnopравne pravice na infrastrukturnih objektih in omrežjih), bodo rešitve vključene tudi v kataster nepremičnin.

Za dokončno uresničitev koncepta o popolnem evidentiranju vseh pripadajočih sestavin

zemljišča v katastru nepremičnin je torej treba predhodno izvesti aktivnosti za pripravo

pravnih podlag za sistemsko ureditev vprašanja vzpostavitve stvarnih pravic na omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture oziroma ureditev razmerij med imetniki omrežij in

lastniki nepremičnin, po katerih omrežje poteka, ter preveriti podatke o objektih in

omrežjih gospodarske javne infrastrukture, ki se sedaj vodijo v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture (ki je zgolj »tehnična evidenca«, v kateri se na enoten način evidentirajo dejanski podatki o objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture v Republiki Sloveniji), in jih prilagoditi potrebam uporabnikov in države.

Koncept terja zakonsko opredelitev specialnih (dopolnilnih) pravil o vsebini in postopku vpisa preostalih sestavin nepremičnin (gradbeno inženirskih objektov) v kataster nepremičnin, ki bo kot posebna in kompleksna tematika naknadno vključena v ZKN.

1.4. Program projektov ePROSTOR

Obstoječa zakonodaja s področja evidentiranja nepremičnin, evidentiranja lastništva, področja graditve, prostorskega načrtovanja in drugih področij, ki ureja evidentiranje prostorsko orientiranih podatkov, je medsebojno slabo usklajena. »Neuskklajenost« se nanaša na podatkovno nepovezanost, nepovezanost procesov, nejasno odgovornost za popolnost in kakovost podatkov, neupoštevane oziroma neopredeljene so pristojnosti (neuskklajene definicije, večkratno zbiranje istih podatkov, neuskklajene informacijske rešitve, nepovezani procesi, pretrgani informacijski tokovi z ročnim prepisovanjem, neaktivnost upravljavcev podatkov, prenašanje odgovornosti za usklajevanje na fizične in pravne osebe...). Neuskklajena zakonodaja izvira predvsem iz priprave zakonskih rešitev brez predhodnega koncepta vodenja in povezovanja podatkov ali zbirk podatkov, neupoštevanja dejanskega stanja kakovosti in popolnosti obstoječih evidenc in neupoštevanje zmožnosti služb za zbiranje in vodenje podatkov ter nekritično vključevanje političnih rešitev v normativne ureditve.⁸

Za potrebe usklajenega in kakovostnega upravljanja prostora ter učinkovitega gospodarjenja z nepremičninami je ministrstvo, pristojno za prostor, v finančni perspektivi 2014–2021 pripravilo »Program projektov eProstor« ki ga izvajata Geodetska uprava Republike Slovenije in Ministrstvo za okolje in prostor. Skupna višina sredstev, namenjenih za »Program projektov eProstor«, je 22,4 milijona evrov, Evropski sklad za regionalni razvoj za njegovo izvedbo prispeva 17,9 milijona evrov.

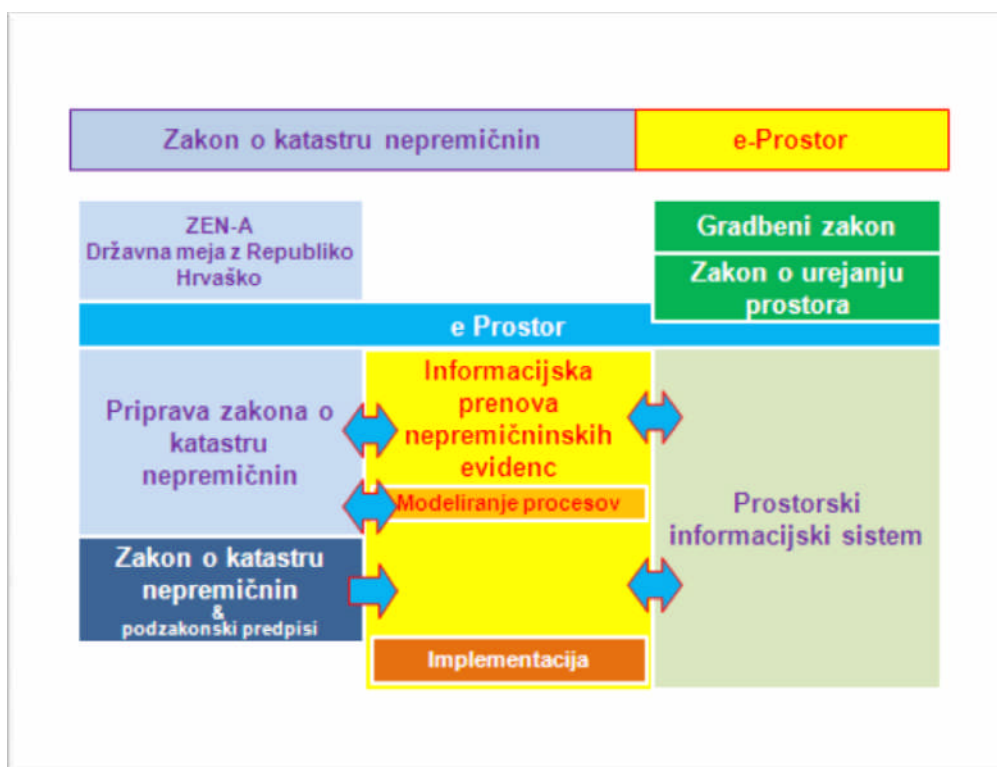
Osnovni namen »Programa projektov eProstor« je pospešiti in izboljšati procese na področju prostorskega načrtovanja, graditve objektov in upravljanja nepremičnin, kar je mogoče doseči s povezljivimi, enostavno dostopnimi in zanesljivimi zbirkami prostorskih podatkov. Specifični cilj »Programa projektov eProstor« je opredeljen v Operativnem programu za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 za prednostno os 2. Povečanje dostopnosti do informacijsko-komunikacijskih tehnologij ter njihove uporabe in kakovosti – »zagotoviti večjo preglednost in učinkovitost pri urejanju prostora, graditvi objektov in upravljanju nepremičnin.« Sama izvedba »Programa projektov eProstor« je določena v t.i. »izvedbenem načrtu operativnega programa (INOP)«, ki ga sestavljajo: Odlok o izvedbenem načrtu Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike za programsko obdobje 2014–2020 (Uradni list RS, št. 50/15, 58/15, 76/15, 1/16, 35/16 in 55/16), Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 in Partnerskem sporazumu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020 ter Odločitev o podpori št. 2/2/1/0MOP/0 za operacijo Program projektov eProstor.

⁸ »Koncept nepremičninskih evidenc«, november 2016

Vsebina »Programa projektov eProstor« je že vključena v vladne dokumente na področju odprave administrativnih ovir (Program Vlade Republike Slovenije za odpravo administrativnih ovir in zmanjšanje administrativnih bremen za 25 % ter Načrt aktivnosti za skrajševanje postopkov in odpravo administrativnih ovir).

Prav tako so aktivnosti iz »Programa projektov eProstor« vključene v Strategijo e-poslovanja javne uprave Republike Slovenije (SREP) in Akcijski načrt za izvedbo SREP (AN SREP).

S »Programom projektov eProstor« se uresničuje tudi del obveznosti iz Direktive 2007/2/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. marca 2007 o vzpostavitvi infrastrukture za prostorske informacije v Evropski skupnosti (Direktiva INSPIRE) (UL L št. 108, z dne 25. 4. 2007) in Zakona o infrastrukturi za prostorske informacije (Uradni list RS, št. 8/10 in 84/15; v nadaljnjem besedilu: ZIPI).



2. CILJI, NAČELA IN POGlavITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Osrednji cilj ZKN je vzpostavitev enotne evidence, imenovane »kataster nepremičnin«, o parcelah, stavbah in delih stavb v Republiki Sloveniji, z namenom zagotavljanja še večje učinkovitosti in medsebojne usklajenosti vpisov podatkov, kvalitetnega in lažjega dostopa do vpisanih podatkov, uveljavljanja novih načinov vlaganja vlog s sredstvi informacijsko-komunikacijske tehnologije, pospešitve postopkov vpisa sprememb podatkov, razvijanja novih storitev posredovanja obdelanih podatkov o nepremičninah in zagotovitev dostopa do celovitih podatkov o nepremičninah na enem mestu.

Ker je treba podatke o nepremičninah in način njihovega vpisa sistemsko izboljševati in zagotoviti njihovo medsebojno povezljivost, pravna ureditev ZKN zagotavlja, da bo vodenje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin racionalno, uporabno, smiselno in vsebinsko povezano.

Rešitve, ki jih je doslej vseboval ZEN in se pri njegovem dosedanjem izvajanju v praksi niso izkazale za sporne ali pomanjkljive, se v ZKN ohranjajo nespremenjene oziroma se jih je le nadgradi in izboljša. Ključni cilji ZKN so:

- nedvoumna opredelitev nepremičnine, ki se vpiše v katastru nepremičnin;
- določitev katastra nepremičnin kot uradne evidence, katere namen je prikaz dejanskega stanja nepremičnine kot celote, podatki morajo biti sistemsko in enotno vpisani za vse nepremičnine;
- zagotovitev usklajenosti podatkovnega in procesnega modela katastra nepremičnin z Direktivo INSPIRE, LADM, slovensko zakonodajo in mednarodnimi standardi za prostorske podatke (npr. OGC);
- sistemsko urejanje izvajanja katastrskih postopkov z določitvijo vsebine podatkov, ki se vpišejo v katastru nepremičnin, in določitvijo postopkovnih pravil za njihovo določitev;
- izboljšanje in poenostavitev sistema vpisa nepremičnin z zagotovitvijo informacijske podpore poslovnim procesom;
- ureditev ustreznega in celostnega nadzora na področju izvajanja katastrskih postopkov;
-

Namen ureditve ZKN je zagotoviti kakovosten vpis nepremičnin na načine, ki bodo omogočili uporabo podatkov za različne namene in z uporabo sodobne tehnologije. Sedanji razvoj evidentiranja nepremičnin je bil omejen s tehnologijo ter s popolnostjo podatkov. Zato so bili uporabljeni nekateri približki, kot npr. t.i. »popis nepremičnin« po ZEN (izvedba razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb, po obdelavi pa njihovo evidentiranje v register nepremičnin). Celovita informacijska prenova evidentiranja nepremičnin bo omogočala prehod na kakovostnejšo raven vpisov, čemur bodo morali slediti tudi sistemi, ki podatke katastra nepremičnin uporabljajo. Pri določanju (novega) koncepta vpisa nepremičnin je bil pripravljavec sistemske ureditve postavljen pred dilemo, ali se koncept določi striktno v smeri premika na stran kakovosti ali se, predvsem zaradi vsečnosti javnosti, »popušča« pri doslednem vpisu nepremičnin. Pripravljavec sistemske ureditve meni, da bo le premik v dosledno določanje položaja in oblike nepremičnine z geodetsko izmero zagotovil kakovost, pravno varnost, uporabnost podatkov,... . Ohranjanje približnih metod in nepreverjenih podatkov so kratkoročne poceni rešitve, ki dolgoročno povzročajo višje stroške, saj npr. objekta ni mogoče legalizirati in zanj pridobiti gradbenega dovoljenja, povzročeni so med sosedski spori zaradi naknadno ugotovljene gradnje na tujem svetu, nezadovoljstvo zaradi različno vpisanih podatkov.

ZKN prinaša pomembne korake v smeri premika v urejen svet za vse novo zajete ali spremenjen podatke o nepremičninah. Kakršnakoli drugačna odločitev bi pomenila odločitev, ki ima elemente politične narave, ali reševanja vprašanj drugih vidikov »primernosti« odločitve.

2.2 Načela

ZKN sledi načelom ZEN iz leta 2006: (1) sistemsko urejanje vpisa nepremičnin v kataster nepremičnin, (2) zagotavljanje popolnosti podatkov o nepremičninah, (3) postopno izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah, (4) zagotavljanje ažurnosti podatkov o nepremičninah, (5) javnost podatkov ZKN je torej utemeljen na enakih načelih kot njegov predhodnik ZEN s tem, da je še bolj kot slednji usmerjen v odpravo administrativnih ovir in v poenostavitve, ki niso v nasprotju s temeljnimi postulati civilnega prava in v škodo namenov, ki jih zasleduje ZKN, ter pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

Najpomembnejša načela, ki jih uresničuje ZKN, so:

- načelo obveznega vpisa – ZKN določa, da morajo biti zemljišča in stavbe na območju Republike Slovenije vpisane v katastru nepremičnin, vpisana pa mora biti tudi vsaka sprememba podatkov o njih (razen izjem, ki jih določa ZKN ali drug zakon);

- načelo matičnosti evidenc – ZKN v največji možni meri zagotavlja to načelo v relaciji do zemljiške knjige in do drugih zbirk podatkov o nepremičninah, ki se povezujejo s katastrom nepremičnin (relacije do Prostorskega informacijskega sistema). Geodetska uprava ne skrbi za odpravo nepopolnih podatkov v drugih evidencah, ker so ti podatki določeni z drugim zakonom, ki določa skrbnika teh podatkov, zato je le-ta odgovoren nosilec, ki mora poskrbeti za popolne in kakovostne podatke;

- načelo gospodarnosti – celovita ureditev na področju vpisov nepremičnin je bolj racionalna: vsi podatki o nepremičninah so zbrani na enem mestu – t.j. v katastru nepremičnin, uporabljeni so enotni podatkovni standardi glede podatkov, ki se povezujejo s katastrom nepremičnin;

- načelo dobrega gospodarjenja – ureditev ZKN zagotavlja gospodarno in učinkovito vodenje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov, zagotovljen je hiter in enostaven dostop do podatkov iz teh evidenc za različne uporabnike, posredovanje in prevzem podatkov je enostavnejše in hitrejše;

- načelo preglednosti – ureditev ZKN jasno in pregledno določa vpise podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin, podatkov o državni meji v evidenci državne meje, podatkov o prostorskih enotah v registru prostorskih enot in podatkov o naslovu v registru naslovov, ter nadzor nad izvajanjem ZKN;

- načelo javnosti – ZKN določa javnost vpisanih podatkov v kataster nepremičnin, evidenco državne meje, register prostorskih enot ter register naslovov. Ker so evidenca državne meje, register prostorskih enot ter register naslovov po svoji naravi »javne zbirke prostorskih podatkov« in ne vsebujejo osebnih podatkov, so podatki iz teh evidenc javni (brez omejitev). Podatki katastra nepremičnin so tudi javni, razen taksativno določenih izjem: ker se v katastru nepremičnin vodi tudi podatek o lastnikih/imetnikih stavbne pravice, je treba zaradi spoštovanja varstva osebnih podatkov v primeru, če gre za lastnike/imetnike stavbne pravice, ki so fizične osebe, nekatere podatke o njih »zapreti« pred javnostjo. Prav tako se iz javnosti izključijo podatki posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost;

- načelo izpolnjevanja mednarodnih usmeritev – ZKN upošteva izvedbena pravila Direktive INSPIRE in usmeritve Evropske komisije ter ureditev ZPI, Direktivo Sveta (ES) št. 114/2008 z dne 8. decembra 2008 o ugotavljanju in določanju evropske kritične infrastrukture ter o oceni potrebe za izboljšanje njene zaščite (UL L št. 345/75 z dne 23. 12. 2008) in Digitalno agendo (Digital agenda (Communications Networks)).

Ureditev ZKN temelji na načelih, ki zagotavljajo gospodarno in učinkovito vpisovanje podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin, državni meji v evidenci državne meje, prostorskih enotah v registru prostorskih enot in o naslovu v registru naslovov, hkrati pa omogočajo doseg cilja teh evidenc – prikaz dejanskega fizičnega stanja v prostoru oziroma

zagotavljanje podatkov, ki odražajo dejansko stanje v naravi oziroma pravni ali upravni status teh podatkov.

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

2.3.1. UREJENOST ZAKONA

Upoštevanje pravila slovenske nomotehnik je ZKN glede zgradbe drugačen od veljavnega ZEN. Z ločitvijo na več delov zakona (9 delov) se poudarja delitev na splošne določbe, določbe, ki urejajo posamezne evidence – kataster nepremičnin, evidenco državne meje, register prostorskih enot in register naslovov, posebej je poudarjen opozorilni sistem in izdajanje podatkov iz evidenc, ki se vodijo po ZKN, posebej pa so urejene tudi kazenske določbe ter prehodne in končne določbe. Ker je ZKN obsežen zakon, so deli zakona urejeni v poglavjih, ki so razdeljeni na oddelke in pododdelke. Na tak način določena in uporabljena struktura besedila (obsežnega zakona) bistveno prispeva k preglednosti in uporabnosti besedila ter k orientaciji v ZKN.

Struktura ZKN:

Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

Drugi del: KATASTER NEPREMIČNIN

I. poglavje: SKUPNE DOLOČBE

II. poglavje: PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN

1. 0
ddelek: Podatki katastra nepremičnin
2. 0
ddelek: Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe
3. 0
ddelek: Podatki o parceli
4. 0
ddelek: Podatki o stavbi in o delu stavbe
 1. pododdelek: Podatki o stavbi in o delu stavbe
 2. pododdelek: Podatki o stavbi
 3. pododdelek: Podatki o delu stavbe
5. 0
ddelek: Meje občin v katastru nepremičnin

III. poglavje: KATASTER NEPREMIČNIN IN DRUGE EVIDENCE O NEPREMIČNINAH

IV. poglavje: VPIS PODATKOV V KATASTER NEPREMIČNIN

1. oddelek: Skupni določbi o vpisu podatkov v kataster nepremičnin
2. oddelek: Katastrski postopki
 1. pododdelek: Skupne določbe
 2. pododdelek: Objava katastrskega postopka
 3. pododdelek: Postopek za izdelavo elaborata
 4. pododdelek: Elaborat in vpis elaborata v informacijski sistem kataster
 5. pododdelek: Vpis podatkov v kataster nepremičnin na zahtevo stranke
 6. pododdelek: Vpis podatkov v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti

7. pododdelek: Vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočnih sodnih odločb ali drugih aktov, s katerimi se konča postopek alternativnega reševanja sporov	
8. pododdelek: Stroški upravnega dela katastrskega postopka	
3. oddelek: Vrste katastrskih postopkov	
1.	p
ododdelek: Ureditve meje parcele	
2.	p
ododdelek: Označitev urejene meje parcele	
3.	p
ododdelek: Izračun površine	
4.	p
ododdelek: Nova izmera	
5.	p
ododdelek: Lokacijska izboljšava	
6.	p
ododdelek: Spreminjanje meje parcele	
7.	p
ododdelek: Določitev območja stavbne pravice in območja služnosti	
8.	p
ododdelek: Spremembe bonitete zemljišč	
9.	p
ododdelek: Spreminjanje mej občin	
10.	p
ododdelek: Vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin	
11.	p
ododdelek: Vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe v kataster nepremičnin	
12.	p
ododdelek: Spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata	
13. pododdelek: Vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje	
4. oddelek: Prezem podatkov	
5. oddelek: Izračun podatkov	
6. oddelek: Uskladitev podatkov katastra nepremičnin zaradi napak	
V. poglavje: UGOVOR STROKOVNE NAPAKE	
Tretji del: EVIDENCA DRŽAVNE MEJE	
Četrty del: REGISTER PROSTORSKIH ENOT	
Peti del: REGISTER NASLOVOV	
Šesti del: OPOZORILNI SISTEM	
Sedmi del: IZKAZOVANJE IN IZDAVANJE PODATKOV	
Osmi del: KAZENSKE DOLOČBE	
Deveti del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	
I. poglavje: VZPOSTAVITEV KATASTRA NEPREMIČNIN, REGISTRA PROSTORSKIH ENOT, EVIDENCE DRŽAVNE MEJE IN REGISTRA NASLOVOV	
II. poglavje: VODENJE PODATKOV KATASTRA NEPREMIČNIN V PREHODNEM OBDOBJU	
III. poglavje: VZPOSTAVITEV INFORMACIJSKE PODPORE	
IV. poglavje: KONČANJE POSTOPKOV	
V. poglavje: DRUGE UREDITVE	

2.3.2. Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

V uvodnem delu ZKN (splošne določbe) se urejajo vprašanja, ki so skupnega pomena za cel ZKN. Vanj so vključene določbe, v katerih se okvirno opredeli vsebina, ki jo ureja ZKN ureja (1. člen), določi namen zakona (2. člen), opredeli pomen izrazov, uporabljenih v ZKN (3. člen), določi pristojnosti organov, ki izvajajo naloge, določene v ZKN (4. člen), uredi dopustitev izvajanja meritev in dostopa na zemljišče in vstop v skupne dele stavbe, če je to potrebno zaradi izvajanja nalog po ZKN (5. člen), zagotovi uzakonitev pravne podlage za informacijsko podporo za izvajanje nalog po ZKN (6. člen) in uredi posebnosti elektronskega poslovanja pri izvajanju nalog po ZKN (7. člen).

Definicijo nepremičnine določa 18. člen SPZ: »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, sestavina nepremičnine pa je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del nepremičnine«. ZKN kot krovni zakon enovito in celovito skladno z določili SPZ določa nepremičnine v njihovi fizični pojavnosti. ZKN določa, da je »nepremičnina« parcela, stavba, del stavbe ali gradbeni inženirski objekt. Nepremičnina je nosilec stvarnih in obligacijskih pravic, zato je pomembno poznavanje njene prostorske umestitve in razmejitev z drugo nepremičnino, kar zagotavlja pravno varno poslovanje in upravljanje nepremičnin. Primarni namen katastra nepremičnin je vpis tistih objektov, ki so po naravi stvari neločljiv del zemljišča, na katerem stojijo. ZKN z vidika celovitega obravnavanja zato definira nepremičnino kot parcelo in z njo povezane sestavine, ki niso samo stavbe oziroma deli stavb, temveč tudi druge »sestavine« nepremičnin – t.i. »gradbeni inženirski objekti«.

Kljub ureditvi gradbene zakonodaje, ki zaradi zaščite javnega interesa v zvezi z graditvijo objektov določa obveznost evidentiranja gradenj v nepremičninske evidence, ZKN izrecno poudarja obveznost (dolžnost) vpisov podatkov o zemljiščih in stavbah, ki ležijo na območju Republike Slovenije (in njihovih sprememb) v kataster nepremičnin. Izjema je določena le za objekte, ki so posebnega pomena za varnost in obrambo države. Določena je tudi ureditev, ki izključuje oziroma omejuje javnost podatkov katastra nepremičnin, varovanih po drugih predpisih.

ZKN ne spreminja pravila glede stvarne pristojnosti geodetske uprave za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje evidenc, ki jih določa ZKN. Ureditev je skladna z ureditvijo Zakona o geodetski dejavnosti (Uradni list RS, št. 77/10 in 61/17 – ZAID; v nadaljnjem besedilu: ZGeoD-1) in Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15, 62/15, 84/16, 41/17, 53/17, 52/18, 84/18, 10/19 in 64/19). Ureditev izvajanja posameznih nalog, povezanih z vzpostavitvijo, vodenjem in vzdrževanjem katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot, ki jih določa ZKN, pa je skladna z ureditvijo ZAID.

Z ZKN se uzakonjajo pravne podlage za informatizacijo vseh postopkov, ki jih ureja ZKN, s čimer se dosledno zasleduje cilj e-poslovanja, ki bo glede na načrte in stanje projekta informatizacije postopkov na področju evidentiranja nepremičnin v celoti zaživel oktobra

leta 2021. ZKN vzpostavlja nov informacijski sistem geodetske uprave, sestavljen iz ☐

»informacijskega sistema kataster«, ki zagotavlja (1) vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje

katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov, (2) izdajanje podatkov o parcelah, stavbah, delih stavb in o lastnikih za izvedbo katastrskih postopkov, (3) vlaganje zahtev za vpis podatkov v kataster nepremičnin oziroma predlogov za vpis sprememb podatkov registra prostorskih enot, (4) preverjanje zahtev za vpis podatkov v kataster nepremičnin, (5) povezovanje katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov z drugimi informatiziranimi zbirkami

podatkov in (6) podporo upravnemu poslovanju geodetske uprave, ter »distribucijskega

informatijskega sistema«, ki zagotavlja javno, brezplačno objavo podatkov iz evidenc, ki se vodijo po ZKN, in omogoča izdajanje podatkov iz teh evidenc vsem zainteresiranim uporabnikom. Nov informacijski sistem geodetske uprave bo vzpostavljen ob pričetku delovanja e-postopkov po ZKN.

ZKN celovito informatizira vse poslovne procese v zvezi z odločanjem o vpisih v kataster nepremičnin, register prostorskih enot, evidenco državne meje in register naslovov. Obvezno elektronsko vlaganje pisanj in vodenje »elektronskega« spisa bo povzročilo pomembno posodobitev in racionalizacijo poslovanja geodetske uprave. ZKN določa ureditev

elektronskega poslovanja, ki pomeni izjemo oziroma posebnosti od ureditve ZUP glede »

vlaganja vlog (pošiljanje od strank k organu), » vročanja (pošiljanje od organa k strankam)

ter » videz odločb in drugih aktov oziroma njihovi deli.

2.3.3. Drugi del: KATASTER NEPREMIČNIN

2.3.3.1 V 1. poglavju »Skupne določbe« so člani, ki določajo, » kaj je »kataster

nepremičnin« (8. člen), » kako je sestavljen kataster nepremičnin (9. člen) in » predmet

vpisa podatkov v kataster nepremičnin (10. člen).

Oprelitev katastra nepremičnin kot temeljne evidence podatkov o legi, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb ter sestava katastra nepremičnin (iz »zadnje« vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin, ki so bile podlaga za vpis in omogočajo zgodovinski pregled sprememb) se v primerjavi z dosedanjo ureditvijo ZEN bistveno ne spreminja, razen ureditve, da se tudi zbirka listin vodi in hrani v elektronski obliki. Predmet vpisa v kataster nepremičnin so:

- zemljišča,
- stavbe in drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi ali so namenjeni zaščiti (npr. nadstrešek, avtobusno postajališče), ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco oziroma so trajno povezani z zemljiščem,
- deli stavb in
- območja stavbnih pravic in območja služnosti.

Vpis zemljišč in stavb/delov stavb v kataster nepremičnin omogoča, da se parcele, stavbe in deli stavb kot nepremičnina lahko vpisujejo v zemljiško knjigo. Kataster nepremičnin oblikuje »predmet«, na katerega so v zemljiški knjigi vpisani in javno objavljeni podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

V kataster nepremičnin se poleg stavb vpišejo tudi drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi ali so namenjeni zaščiti (npr. nadstrešek, avtobusno postajališče), ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco oziroma so trajno povezani z zemljiščem. Pogoj »jih ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco« je pri vpisovanju v pomoč za razlikovanje med stavbami in začasnimi objekti, kot so npr. šotori, zabojniki in podobno, pogoj »so trajno povezani z zemljiščem« pa je z vidika vpisovanja podatkov bistven zaradi povezave s prostorom (kar je trajno spojeno ali je trajno na zemljišču, nad ali pod njim).

Izjema od pravila vpisa stavb v kataster nepremičnin je določena za objekte, ki so posebnega pomena za varnost in obrambo države, in za nadzemne dele stavb ali posamezne prostore v teh delih stavb, če so podatki o njih določeni kot tajni podatki v skladu z zakonom, ki ureja tajne podatke.

Vpis območja stavbnih pravic in območja služnosti omogoča, da se ob doslednem spoštovanju pravil stvarnega prava (SPZ) glede ustanovitve stavbne pravice in nastanka služnosti (po vpisu v zemljiško knjigo po pogojih, ki jih predpisujejo zemljiškoknjžna pravila) v katastru nepremičnin vodijo podatki o obsegu stavbne pravice (»območje stavbne pravice«) oziroma obsegu izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti (»območje služnosti«).

2.3.3.2 V 2. poglavju »Podatki katastra nepremičnin« so v 1. oddelku »Podatki katastra nepremičnin« v 11. členu taksativno naštetih podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru nepremičnin. Ker je kataster nepremičnin odprta evidenca, lahko drug zakon določi (še) druge podatke o parceli, stavbi in delu stavbe, ki se vodijo v njem. Vsebina posameznega podatka o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru nepremičnin, je določena v zbirnem 3. členu ZKN (pomen izrazov) in/ali v posameznih členih.

V 2. oddelku »Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe« so določeni podatki, ki se v katastru nepremičnin vodijo za vsako parcelo, stavbo in del stavb. To so:

☒ parcelna številka, številka stavbe in številka dela stavbe je temeljna, enolična oznaka nepremičnine (parcele, stavbe, dela stavbe) (12. člen),

☒ katastrske občine se vodijo v katastru nepremičnin zaradi ustaljenega sistema oštevilčevanja parcel in stavb (13. člen),

☒ podatki o lastniku parcele in o lastniku dela stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige (14. člen),

☒ pri nepremičninah, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost, se poleg podatka o lastniku v kataster nepremičnin vpiše tudi podatek o »upravljavcu nepremičnine« (15. člen).

Oprelitev podatkov, navedenih v tem oddelku, se v primerjavi z dosedanjo ureditvijo ZEN bistveno ne spreminja, le bolj jasno, določno in nedvoumno opredeljuje vsebino teh podatkov.

V 3. oddelku »Podatki o parceli« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz 2. oddelka »Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe« vodijo v katastru nepremičnin

samo za parcele. To so: ☒ meja parcele (16. člen), ☒ površina (17. člen), ☒ območje stavbne

pravice in območje služnosti (18. člen), ☒ dejanska raba zemljišč (19. člen) in ☒ boniteta

zemljišč (20. člen).

ZKN določa, kako se vodi meja parcele v katastru nepremičnin (kot poligon, določen z daljicami, ki jih določajo točke), ponovno pa se določa obveznost označitve točk urejenih mej parcel v naravi z mejniki, saj je le na tak način dejansko udejanjena pravna varnost lastnikov.

V katastru nepremičnin se vodi površina parcele in po parcelah površina tlorisa stavbe na parceli, površina dejanske rabe zemljišč na parceli, površina namenske rabe zemljišč na parceli, površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami, površina območja stavbne pravice na parceli, površina območja služnosti na parceli, površina območja sestavin delov stavbe na parceli in površina drugih območij, če tako določi drug zakon. Določena so pravila za izračun površin in kdaj se vpisane površine spremenijo.

Ker lokacijsko evidentiranje stvarnih pravic, ki se nanašajo samo na del parcele, doslej v zemljiškem katastru ni bilo mogoče, je lokacija izvrševanja stavbne pravice/služnosti običajno določena opisno v dokumentaciji za vpis stavbne pravice/služnosti v zemljiško knjigo. Dosedanja ureditev ZEN tudi ne omogoča izvajanje ZUreP-2, ki v tretjem odstavku 182. člena določa obveznost katastrskega evidentiranja tistih prostorskih enot gradbene parcele stavbe, ki niso v lasti lastnika stavbe (kadar gre za uporabo prostora oziroma zemljišča na podlagi stavbne pravice ali služnosti): »Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne zemljiške parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe, mora biti v zemljiškem katastru evidentirano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.«. ZKN zato uvaja ureditev vodenja podatkov o obsegu stavbne pravice (»območje stavbne pravice«) in obsegu izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti (»območje služnosti«) v katastru nepremičnin, ki dosledno spoštuje pravila stvarnega prava (SPZ) glede nastanka služnosti in ustanovitve stavbne pravice. ZKN določa način vpisa območja stavbne pravice/območja služnosti v

kataster nepremičnin: ☐ po parcelah s poligoni območja stavbne pravice oziroma poligoni

območja služnosti in ☐ za parcelo pa identifikacijska oznaka območja stavbne

pravice/identifikacijska oznaka območja služnosti ter površina območja stavbne pravice/območja služnosti na parceli. Stavbna pravica in služnost se vzpostavi z vpisom v zemljiško knjigo. Do vpisa pravice v zemljiško knjigo se podatki o območju stavbne pravice/območju služnosti (za katerega se načrtuje, da bo na njem vzpostavljena stavbna pravica ali služnost) začasno vpišejo v sloj začasnih vpisov (86. člen ZKN), dejanski vpis teh podatkov v kataster nepremičnin pa se izvrši šele po vzpostavitvi stvarnih pravic v zemljiški knjigi. Zaradi povezanosti informacijskih sistemov bo prevedba iz »začasnega« vpisa v »pravi« vpis izvršena, ko bo informacijski sistem zemljiške knjige to informacijo posredoval informacijskemu sistemu kataster. Tedaj se bodo za namene katastrskih postopkov po ZKN iz

zemljiške knjige prevzeli taksativno določeni podatki o ☐ stavbni pravici: identifikacijska

oznaka stavbne pravice, s katero je ta stavbna pravica vpisana v zemljiško knjigo, in podatki

o imetniku stavbne pravice; o ☐ stvarni služnosti ali nepravi stvarni služnosti: identifikacijska

oznaka, s katero je ta stvarna služnost ali neprava stvarna služnost vpisana v zemljiško knjigo, in parcelna številka gospodujoče nepremičnine oziroma podatki o imetniku neprave stvarne služnosti. Določitev lokacije in prostorske razsežnosti teh pravic je pomembna

podpora zemljiški knjigi in pri upravljanju nepremičnin. Z določitvijo območja služnosti je omogočeno varstvo služnostnega upravičenca pred morebitnimi posegi v služnostno pravico po eni strani, kot tudi varstvo služnostnega zavezanca pred prekomerno obremenitvijo njegove nepremičnine, to pa smiselno velja tudi za varstvo pravic v primeru ustanovitve stavbne pravice.

Za zagotovitev primernih podlag za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin (bolj popolnih, pravilnih in kakovostnih podatkov v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin) so bili že z ZEN-A določeni sistemski ukrepi za popolnitev dejanske rabe v zemljiškem katastru. Ureditev vodenja podatkov o dejanskih rabah zemljišč v katastru nepremičnin sledi ureditvi, določeni z ZEN-A, na podlagi katere sta bila sprejeta Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18 in 35/19) in Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18, 51/18- popr. in 35/19). Podatke o dejanskih rabah zemljišč v kataster nepremičnin posredujejo upravljavci matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (za kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča,....). Ti organi oziroma subjekti, ki so po veljavnih predpisih odgovorni za pravilnost in ažurnost podatkov v teh evidencah, morajo skrbeti, da so ti podatki pravilni in po predpisanih postopkih formalno določeni. Geodetska uprava na podlagi prejetih podatkov vodi skupen sloj dejanske rabe zemljišč, izdelan z grafičnim presekom prevzetih podatkov. Površina posamezne dejanske rabe zemljišč se na parcelo pripiše po določilih 18. člena ZKN na podlagi grafičnega preseka skupnega dejanske rabe in podatkov o

mejah parcel. Za vsako parcelo se vodi podatek ☐ o vrsti dejanske rabe zemljišč na tej

parceli in ☐ o površini posamezne dejanske rabe zemljišč na njej, ne glede na to, ali se

dejanske rabe zemljišč prekrivajo ali ne.

Podatek »boniteta zemljišč« se določi za zemljišča, ki so po dejanski rabi kmetijska zemljišča ali gozdna zemljišča, zaradi zagotavljanja podatkov za množično vrednotenje nepremičnin pa tudi za zemljišča, na katerih je s prostorskimi akti določena namenska raba kmetijska zemljišča ali gozdna zemljišča. »Boniteta zemljišč« je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišč, ki se določi v obliki bonitetnih točk v razponu od 1 do 100 točk. Spreminja se dosedanji način vodenja tega podatka – boniteta zemljišč se vodi grafično, v posebnem sloju katastra nepremičnin – t.j. v sloju območij bonitete zemljišč se vodijo poligoni bonitete zemljišč za območja z enakim številom bonitetnih točk in število bonitetnih točk, s presekom območij bonitete zemljišč in mej parcel pa se določijo bonitetne točke za parcelo in površina zemljišč, za katero je določena boniteta zemljišč. Pravila o izračunu bonitetnih točk ostajajo enaka kot so določena v podzakonskih predpisih, sprejetih na podlagi ZEN, s tega področja.

V 4. oddelku »Podatki o stavbi in o delu stavbe« so trije pododdelki: 1. pododdelek »Podatki o stavbi in o delu stavbe«, 2. pododdelek »Podatki o stavbi« in 3. pododdelek »Podatki o delu stavbe«.

V 1. pododdelku »Podatki o stavbi in o delu stavbe« sta določena podatka, ki se poleg podatkov iz 2. oddelka »Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe« vodita v

katastru nepremičnin za stavbe in dele stavb. To sta: ☐ hišna številka (21. člen) in ☐ številka naslova (22. člen).

Po ureditvi ZEN so se hišne številke, določene v skladu z Zakonom o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (Uradni list RS, št. 25/08, v nadaljnjem besedilu: ZDOIONUS), vodile v registru prostorskih enot in se prevzemale v kataster stavb, kjer so se pripisovale stavbam in delom stavb. Zaradi nepovezanih informacijskih sistemov ni bila zagotovljena popolna usklajenost ob spremembi podatkov. ZKN zato določa, da se hišna številka in drugi podatki naslova vpišejo v kataster nepremičnin (ne v register prostorskih enot) ob nastanku in vsaki spremembi kot podatek o stavbi in delu stavbe.

Zaradi enolične povezave katastra nepremičnin z zbirkami podatki, ki uporabljajo podatke o naslovu, predvsem zaradi sporočanja sprememb v naslovu, se v katastru nepremičnin določi številka naslova, podatki o naslovu pa se vodijo v registru naslovov. Pojem »naslov« ustreza pojmu »naslov v Republiki Sloveniji« iz Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št.

52/16; v nadaljnjem besedilu: ZPPreb-1). Številka naslova se določi za ☐ stavbe, ki imajo

določeno hišno številko in za ☐ stanovanja in poslovne prostore, ki imajo določeno številko

stanovanja oziroma poslovnega prostora v stavbi z določeno hišno številko.

V 2. pododdelku »Podatki o stavbi« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz 2. oddelka »Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe« in 1. pododdelka »Podatki o

stavbi in o delu stavbe« vodijo v katastru nepremičnin za stavbe. To so: ☐ tloris stavbe (23.

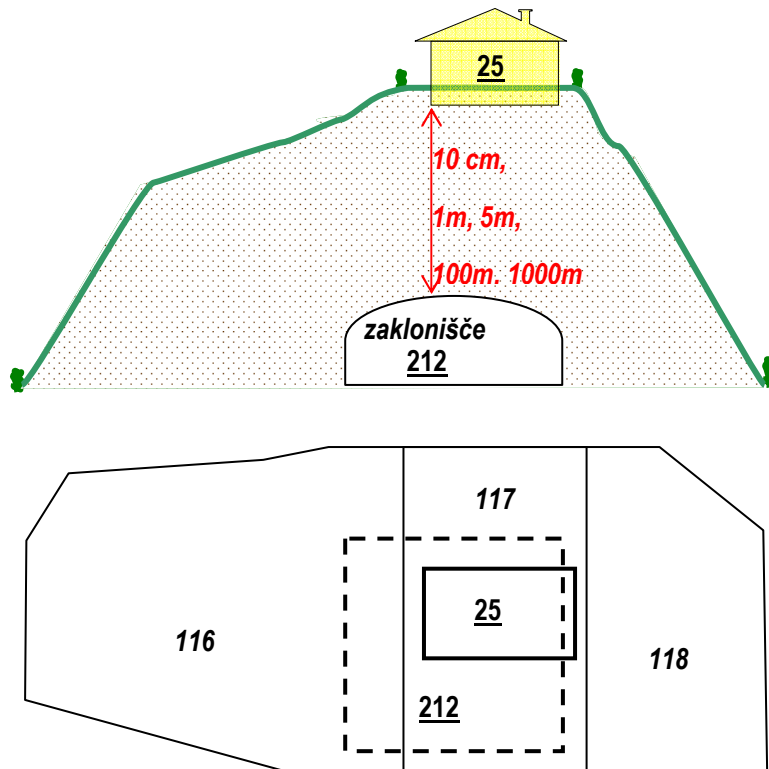
člen), ☐ višinske kote stavbe (24. člen), ☐ etaža (25. člen), ☐ leto izgradnje stavbe (26. člen)

in ☐ dovoljena raba stavbe (27. člen).

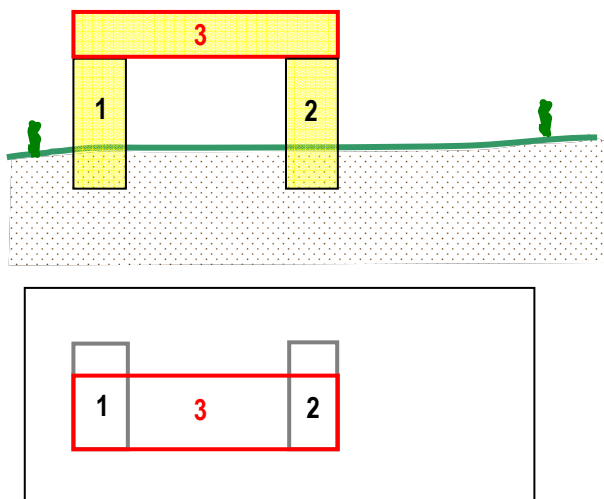
ZEN kot povezavo med stavbo in parcelo določa »zemljišče pod stavbo«, ki je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. S tako povezavo zemljišča s stavbo ureditev SPZ, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (zato je stavba, ki se nahaja na, nad ali pod parcelo, vedno sestavina

parcele), ni bila v celoti upoštevana, saj posamezni deli stavb, ki se nahajajo nad ali pod zemeljskim površjem, niso bili upoštevani kot sestavina parcele. ZKN »zemljišče pod stavbo« nadomešča s tlorisom stavbe – »tloris stavbe« je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe (podzemnega in nadzemnega dela stavbe) na ravnino in je določen s koordinatami. Če stavba stoji na več parcelah, ima taka stavba na vsaki parceli posebej vpisan svoj del tlorisa stavbe, vsi deli tlorisa stavbe (na več parcelah) pa skupaj predstavljajo celoten tloris stavbe. S povezavo parcele in stavbe prek »tloris stavbe« so določila SPZ v celoti prevzeta.

Na osnovi povezave tlorisa stavbe se prenašajo podatki o lastništvu iz parcele na stavbo, kadar stavba ni v etažni lastnini ali ni zgrajena na podlagi stavbne pravice.



Pravilo se uporablja tudi za »viseče stavbe«.



Podatki o višini stavbe in o etažah o tehnični prostorski podatki o stavbi.

Po ZEN je bil podatek o letu izgradnje stavbe podatek registra nepremičnin, z ZEN-A pa je bil določen kot podatek katastra stavb, ki se je v katastru stavb evidentiral na izjavo lastnika, kar je povzročalo prilagajanje podatka trenutnim interesom lastnika. ZKN z definicijo »letu izgradnje stavbe je leto pridobitve uporabnega dovoljenja, če je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja« določa leto izgradnje stavbe glede na »pravno« zaključeno gradnjo oziroma pridobitev uporabnega dovoljenja – če je za stavbo po GZ treba pridobiti uporabno dovoljenje, je leto izgradnje stavbe enako letu pridobitve uporabnega dovoljenja. Za stavbe brez uporabnega dovoljenja (starejši objekti, ki nimajo uporabnega dovoljenja ali enostavni in nezahtevni objekti, ki ga ne potrebujejo) se podatek o letu izgradnje stavbe določa glede na dejansko stanje in se v kataster nepremičnin vpiše tisto leto, ko je bila ta stavba dejansko zgrajena. Podatek o letu izgradnje stavbe se glede na dejansko stanje se podatek o letu izgradnje stavbe določa tudi v primeru izvedene rekonstrukcije stavbe – leto izgradnje stavbe je tisto leto, ko je bila dejansko izvedena rekonstrukcija stavbe, pri čemer se za rekonstrukcijo šteje pomen izraza »rekonstrukcija«, ki ga določa GZ.

Podatek o dovoljeni rabi stavbe je »nov« podatek katastra nepremičnin, saj se doslej v katastru stavb niso vodili podatki o namenski rabi stavbe, ampak samo podatki o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Ker bo vzpostavljena informacijska povezava med podatki o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnje, in podatki o stavbah, vpisanih v katastru nepremičnin, bo na ravni celotne stavbe mogoče podatek o dovoljeni rabi stavbe prevzeti neposredno iz evidence upravnih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema (PIS). Za novozgrajene stavbe bo dovoljena raba stavbe »prevzeta« iz gradbenega dovoljenja.

Podatek »številka stanovanja in poslovnega prostora«, določen z ZEN, se ne spreminja – to je enolična oznaka stanovanja in poslovnega prostora, ki se uporabi za fizično označitev v stavbi, kot povezava z registrom prebivalstva pa omogoča prijavo prebivališča. Ker podatek o številki stanovanja in poslovnega prostora »poveže« dele stavb v stanovanje in poslovni prostor, je odločitev o tem, katerim delom stavbe se določi, odvisna od ureditve v stanovanjskih predpisih.

V 3. pododdelku »Podatki o delu stavbe« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz 2. oddelka »Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe« in 1. pododdelka

»Podatki o stavbi in o delu stavbe« vodijo v katastru nepremičnin za dele stavbe. To so: ☐

poligon dela stavbe (28. člen), ☐ sestavina dela stavbe (29. člen), ☐ dejanska raba dela

stavbe in vrste prostorov (30. člen), ☐ površina dela stavbe (31. člen) in ☐ številka stanovanja in številka poslovnega prostora (32. člen).

Poligon dela stavbe je »nov« tehnični prostorski podatek o delih stavb, s katerim se prikaže obris prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe znotraj poligona etaže, pri čemer ima lahko ta del stavbe več poligonov dela stavbe v eni ali več etažah.

Zaradi zagotovitve pravih vpisov etažne lastnine ZKN določa, kaj je »sestavina dela stavbe« – to je odmerjen del parcele, ki je splošni skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor). Atriji in odmerjeni parkirni prostori so sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa je pripadajoče zemljišče stavbe. Ker obstoječi način vodenja katastra stavb po ZEN ne omogoča takega evidentiranja, so se predvsem atriji v katastru stavb evidentirali kot samostojne parcele, v zemljiški knjigi pa so se vpisovali kot posebni skupni deli, kar ni skladno s stanovanjsko zakonodajo in SPZ. Določeni so podatki, s katerimi se sestavina dela stavbe

vpíše v kataster nepremičnin – vpíše se ☐ s poligonom, določenim z daljicami, ☐ številko

parcele, na kateri leži, ☐ številko dela stavbe, ki mu pripada, in ☐ površino območja sestavine dela stavbe.

Za zagotovitev primernih podlag za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin so bili že z ZEN-A določeni sistemski ukrepi za ureditev vodenja podatkov o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe, v katastru stavb. Glede ureditev vodenja teh podatkov (o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe) v katastru nepremičnin ZKN sledi ureditvi, določeni z ZEN-A, na podlagi katerega je bil sprejet Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19).

Podatek o površini dela stavbe je bil že doslej urejen v ZEN in pravilniku, ki ureja vpise v kataster stavb. ZKN ureditev ohranja in jo nadgrajuje, pri čemer glede določitve in izračuna površine dela stavbe povzema ureditev Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 66/16).

Podatek »številka stanovanja in poslovnega prostora«, določen z ZEN, se ne spreminja – to je enolična oznaka stanovanja in poslovnega prostora, ki se uporabi za fizično označitev v stavbi, kot povezava z registrom prebivalstva pa omogoča prijavo prebivališča. Ker podatek o številki stanovanja in poslovnega prostora »poveže« dele stavb v stanovanje in poslovni prostor, je odločitev o tem, katerim delom stavbe se določi, odvisna od ureditve v stanovanjskih predpisih.

V 5. oddelku »Meje občin v katastru nepremičnin« je v 33. členu določen način vodenja mej občin v katastru nepremičnin. Občine, ustanovljene z Zakonom o ustanovitvi občin in

določanju njihovega območja (Uradni list RS, št. 60/94 s spremembami; v nadaljnjem besedilu: ZUODNO), so z lokacijskimi in opisnimi podatki evidentirane v registru prostorskih enot. Meje prostorskih enot (tudi meje občin) pa so le delno usklajene z mejami parcel v zemljiškem katastru. Po ustanovitvi občin se meje občin niso usklajevale z mejami oziroma s spremembami mej parcel. Zaradi načina vodenja so bila območja občin v registru prostorskih enot in zemljiškem katastru različna. Z namenom ureditve stanja ZKN določa, da se meje občin vodijo v katastru nepremičnin. Povezava med mejami parcel in mejami prostorskih enot se vzpostavi samo za meje občin (ne tudi za meje drugih prostorskih enot). Za zagotovitev usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru je ZEN-A določil izvedbo (enkratnega) postopka usklajevanja, katerega namen je bil vzpostavitev urejenega stanja podatkov o mejah občin v zemljiškem katastru.

2.3.3.3 V 3. poglavju »Kataster nepremičnin in druge evidence o nepremičninah« so v 34. členu urejene pravne podlage za povezovanje katastra nepremičnin z zemljiško knjigo, v 35. členu pa za povezovanje katastra nepremičnin z drugimi informatiziranimi evidencami, ki vsebujejo podatke o zemljiščih, stavbah in delih stavb ter o podatkih, povezanih z zemljišči, stavbami in deli stavb (»druge evidence o nepremičninah«).

Zaradi zakonsko opredeljenega namena katastra nepremičnin in zemljiške knjige morata biti evidenci med seboj povezani – osnovno pravilo njune medsebojne zveznosti je načelo matičnosti: določen podatek o nepremičnini se zajema, opredeljuje in izvršuje v matični evidenci, na podlagi izrecno določenega pravnega temelja pa se prenaša v drugo evidenco.

Obseg predmeta urejanja v 34. členu ZKN je določitev podatkov, ki jih informacijski sistem

kataster samodejno posreduje informacijskemu sistemu zemljiške knjige za parcele, stavbe in dele stavb, ki so vpisane v zemljiški knjigi (samo podatki o v kataster nepremičnin vpisanih

spremembah parcelnih števil, števil stavb in števil delov stavb) in določitev taksativno

določenih podatkov, ki jih informacijski sistem zemljiške knjige posreduje informacijskemu sistemu kataster (spremembe podatkov o lastnikih parcel, stavb in delov stavb, ter o imetnikih stavbne pravice, podatek o identifikacijskih oznakah vzpostavljene stavbne pravice, stvarne in nepravne stvarne služnosti, ali je del stavbe v etažni lastnini, ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini, ...). Prevzem podatkov med informacijskima sistemoma poteka samodejno.

Druge evidence o nepremičninah so se že doslej povezovale z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in registrom nepremičnin, brez predpisanih pravil povezovanja (niti v ZEN niti v drugih predpisih). Obseg predmeta urejanja v 35. členu ZKN je določitev pravil, ki jih morajo izpolnjevati druge evidence o nepremičninah oziroma podatki, če se želijo »povezati« s katastrom nepremičnin. ZKN določa možne načine povezave drugih evidenc o nepremičninah s katastrom nepremičnin, pri čemer je izbira načina »prepuščena« predpisu, ki ureja drugo evidenco o nepremičninah – ta mora določiti, kateri od možnih načinov iz 35. člena ZKN bo uporabljen za povezavo s katastrom nepremičnin. Za vpis in vzdrževanje podatkov druge evidence o nepremičninah v katastru nepremičnin skrbi organ, pristojen za drugo evidenco o nepremičninah.

2.3.3.4 V 4. poglavje »Vpis podatkov v kataster nepremičnin« je vključenih pet oddelkov: 1. oddelek »Skupni določbi o vpisu podatkov v kataster nepremičnin«, 2. oddelek »Vrste

katastrskih postopkov«, 3. oddelek: »Prevzem podatkov«, 4. oddelek »Izračun podatkov« in 5. oddelek »Uskladitev podatkov katastra nepremičnin zaradi napak«.

V 1. oddelku »Skupni določbi o vpisu podatkov v kataster nepremičnin« je določena ureditev vsebinskega pomena, ki vpliva na medsebojno povezanost z drugimi členi ZKN: v 36. členu je urejen vpis podatkov v kataster nepremičnin, v 37. členu pa obveščanje o vpisu podatkov v kataster nepremičnin.

ZKN natančno določa, kaj obsega »vpis podatkov v kataster nepremičnin«: vpis novih podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb, ki se določijo v katastrskih postopkih po ZKN ali po drugih predpisih; vpis sprememb podatkov, vpisanih v kataster nepremičnin, ki se spremenijo zaradi (i) izvedenega katastrskega postopka, (ii) prevzema podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah, ali (iii) izračuna podatkov; izbris podatkov o zemljiščih, stavbah ali delih stavb, vpisanih v kataster nepremičnin, iz katastra nepremičnin. Vsi trije načini spreminjanja podatkov v katastru nepremičnin so podrobneje urejeni v ZKN.

Sistemska ureditev obveščanja o vpisu podatkov v kataster nepremičnin temelji na naslednjih izhodiščih:

- geodetska uprava »obvesti« lastnike nepremičnin z aktom, ki ga določa ZKN (praviloma z upravno odločbo), če se podatki katastra nepremičnin spremenijo v katastrskih postopkih po ZKN;

- geodetska uprava lastnikov nepremičnin ne obvešča, če se podatki katastra nepremičnin spremenijo s prevzemom podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah, z

izračunom na podlagi podatkov, vpisanih v katastrskih postopkih, ali prevzetih podatkov, in

o vpisu podatkov »predloga vpisa« iz sloja začasnih vpisov v kataster nepremičnin (ker je

območje stavbne pravice/območje služnosti v sloju začasnih vpisov vpisano do vpisa stavbne pravice ali služnosti v zemljiško knjigo (z območjem), vendar je lahko vpisano največ pet let).

Izključitev obveščanja o spremenjenih podatkih katastra nepremičnin zaradi prevzeti podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah je utemeljena z ureditvijo, da mora pravilnost in veljavnost prevzetih podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah ter pravno varstvo lastnikom nepremičnin zagotavljati upravljavec druge evidence o nepremičninah (matične evidence), iz katere se podatki prevzemajo. Izključitev obveščanja o izračunanih podatkih pa izhaja iz ugotovitve, da lastnik nepremičnine na izračun podatkov ne more vplivati, saj so

izračunani podatki posledica spremenjenih podatkov v katastrskih postopkih ali vpisa prevzetih podatkov. Če se z njimi ne strinja, lahko zahteva spremembo podatkov, ki so privedli do izračuna. Ne glede na ureditev, ki izključuje obveščanje o spremenjenih podatkih katastra nepremičnin (prevzetih in izračunanih podatkih), se lahko vsak lastnik kadarkoli seznanil s spremembami podatkov, ki so vpisani v kataster nepremičnin, z javnimi vpogledi v distribucijskem informacijskem sistemu ali pa zahteva izdajo potrdila o trenutno vpisanih podatkih o nepremičninah.

V 2. oddelku »Katastrski postopki« so v 1. pododdelku »Skupne določbe« urejena vprašanja,

ki so skupnega pomena za vse katastrske postopke, ki jih določa ZKN: ¹ kaj so katastrski

postopki po ZKN (38. člen), ² izvajanje katastrskih postopkov (39. člen), ³ dostop do

informacijskega sistema kataster (40. člen) in ⁴ stranke v katastrskih postopkih (41. člen).

ZKN določa enoten postopek – t.i. »katastrski postopek«, ki vključuje ⁵ tehnični del

katastrskega postopka, ki je sestavljen iz objave katastrskega postopka, izvedbe postopka za

izdelavo elaborata in izdelave elaborata, in ⁶ upravni del katastrskega postopka, ki je

sestavljen iz upravnega postopka odločanja o zahtevi za vpis in vpisa podatkov v kataster nepremičnin. S tem je zagotovljeno povezano poslovanje vseh sodelujočih v katastrskih postopkih ter omogočeno popolno elektronsko poslovanje. V tehničnem delu katastrskega postopka se določijo novi podatki o zemljiščih, stavbah ali delih stavb, oziroma spremenijo ali ukinejo obstoječi podatki. Predlagane spremembe se v upravnem delu katastrskega postopka preizkusijo ter se odloči o zahtevi za njihov vpis oziroma spremembo vpisa v katastru nepremičnin. Na podlagi odločbe se novi ali spremenjeni podatki o parceli, stavbi ali delu stavbe, predlagani in določeni v elaboratu, vpišejo v kataster nepremičnin.

Vrste katastrskih postopkov, ki jih določa ZKN, so taksativno navedene.

Katastrske postopke izvajajo geodetska podjetja ali projektanti (če izvajajo naloge iz četrtega odstavka 39. člena ZKN) in geodetska uprava, poleg njih pa lahko izdelajo elaborat tudi sodni izvedenci geodetske stroke, pri čemer je izvedba nalog, določenih v katastrskih postopkih, če izdelajo elaborat v sodnem postopku, predvidena kot možnost in ne kot dolžnost. Ureditev pogojev za izvajanje katastrskih postopkov je v delu, ki določa »geodetsko podjetje« in »pooblaščenega geodeta«, je enaka dosedanji ureditvi ZEN, v katerega je vključena ureditev ZEN-A, s katero so bili pogoji za opravljanje geodetske dejavnosti in reguliranih poklicev na tem področju usklajeni z ZAID. Geodetsko podjetje je subjekt, pri katerem lastnik

nepremičnine naroči (z naročilnico ali s pogodbo) izvedbo konkretnega katastrskega postopka. Geodetsko podjetje mora izpolnjevati pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti, določene z ZAID. Odgovornost geodetskega podjetja je, da se izvede tehnični del katastrskega postopka, ki ga je prevzelo, da se v njem izdelata elaborata in da je zagotovljena celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov izdelanega elaborata v skladu s predpisi in z zahtevami po ZKN. Za vodenje izvedbe konkretnega tehničnega dela katastrskega postopka mora geodetsko podjetje določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije, t. i. »pooblaščen geodet«, ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z ZAID. Poleg geodetskih podjetij lahko izdelata del elaborata za vpis stavb in delov stavb v kataster nepremičnin tudi »projektant«, ki je gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz ZAID. Tudi on mora za izdelavo konkretnega (dela) elaborata določiti »pooblaščenega projektanta«, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz ZAID. Zaradi zagotavljanja visoke strokovnosti in kakovosti izvedbe katastrskih postopkov na področju vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin ZKN »zožuje« krog oseb, ki lahko

nastopajo kot pooblaščen projektant, na tiste, ki imajo ustrezno strokovno znanje – to so ☐

pooblaščen arhitekti, ☐ pooblaščen inženirji s področja gradbeništva in ☐ pooblaščen

inženirji s področja geodezije. Ureditev, da npr. pooblaščen inženir požarne varnosti ali pooblaščen inženir s področja strojništva ne more (več) nastopati kot pooblaščen projektant na področju vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin, varuje javni interes na področju izvajanja katastrskih postopkov in hkrati zagotavlja večjo pravno varnost naročnikov teh postopkov.

Ker so postopki za izdelavo elaborata in izdelava elaborata strokovno delo, ki terja ustrezno strokovno znanje in poznavanje informacijskih rešitev za vodenje katastra nepremičnin, ZKN določa znanje uporabe informacijskega sistema kataster kot pogoj, s katerim se pridobi dostop do informacijskega sistema kataster. Znanje se izkazuje z opravljenim izobraževanjem za uporabo informacijskega sistema kataster.

Na področju določitve strank v katastrskem postopku ZKN ohranja koncepcijo strank ZEN:

- stranke v tehničnem delu katastrskega postopka, ki ga izvaja geodetsko podjetje, in upravnem delu katastrskega postopka, ki ga vodi geodetska uprava, so lastniki nepremičnin (parcel, stavb ali delov stavbe), pri čemer se lastništvo in s tem položaj stranke v katastrskem postopku ugotavlja na podlagi vpisa v zemljiško knjigo, in/ali druge osebe, če tako določa zakon;
- v katastrskih postopkih v zvezi z nepremičninami, katerih lastnik je Republika Slovenija ali je lastnik občina, so stranke upravljavci teh nepremičnin;
- upravnik stavbe zastopa etažne lastnike v katastrskih postopkih v zvezi s skupnimi prostori večstanovanjske stavbe (ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov stavbe) in v zvezi s tlorisom stavbe (lege in oblike stavbe);
- institut »začasnega zastopnika za katastrski postopek« velja za lastnike sosednjih parcel (ki so umrli in dediči niso znani, ali so neznani oziroma je neznan njihovo prebivališče) in je nujno potreben, da se naročniku katastrskega postopka zagotovi, da se meritve in vpis dejanskega stanja njegovih nepremičnin v javne evidence izvedejo v »realnem« času. Začasni zastopnik za katastrski postopek v imenu stranke in za stranko

opravlja vsa procesna dejanja., postavitve nima pravnih učinkov izven predmetnega katastrskega postopka, njegova »funkcija« pa preneha s končanjem konkretnega katastrskega postopka (ali prej, če podani razlogi za zastopanje niso več podani);

– ohranja se ureditev ZEN glede vprašanja sodelovanja strank, kadar obstaja verjetnost, da je zemljiškoknjižni lastnik že umrl, čeprav to ni zaznamovano v matičnih knjigah, pravni nasledniki zemljiškoknjižnega lastnika pa niso znani – v takem primeru se predvideva oklicni postopek in postavlja domnevno, da neznan lastnik nepremičnine ne nasprotuje vpisu podatkov v kataster nepremičnin (novih podatkov ali sprememb podatkov), predlaganih v katastrskem postopku, če se v oklicnem postopku nihče ne javi kot pravni naslednik.

V 2. oddelku »Katastrski postopki«, 2. pododdelku »Objava katastrskega postopka« je v 42. členu določena obvezna objava katastrskih postopkov – vsak katastrski postopek mora biti predhodno, pred začetkom izvedbe postopka za izdelavo elaborata, objavljen v informacijskem sistemu kataster. S predhodno objavo katastrskih postopkov se omogoča sodelovanje oseb, ki imajo pravni interes za sodelovanje v konkretnem katastrskem postopku, in oseb, ki nimajo evidentiranega EMŠO. To je lahko spodbuda lastnikom, da bodo uredili svoje podatke v zemljiški knjigi (vpisali EMŠO), saj bodo le tako dobivali vsa obvestila

o izvedbi katastrskih postopkov, v katere so vključene njihove nepremičnine. ZKN določa: ☐

nabor podatkov, ki jih vključuje objava katastrskega postopka , ☐ postopanje v primeru

dopolnitve objave, ☐ način dostopa do teh podatkov – podatki so javno dostopni, tako da je

vsakomur omogočen brezplačen vpogled v objavljene podatke, in ☐ podatke, ki se določijo in

vodijo o posamezni objavi (številka objave, datum vložitve zahteve za vpis podatkov v kataster nepremičnin).

V 2. oddelku »Katastrski postopki«, 3. pododdelku »Postopek za izdelavo elaborata« je v 43. členu določeno, da se postopek za izdelavo elaborata izvede glede na vrsto katastrskega postopka, ki je določen v ZKN, v 44. členu pa je urejeno vabljenje in sodelovanje v katastrskih postopkih. ZKN določa obvezno vabljenje samo za osebe, ki so v zemljiški knjigi vpisane z EMŠO ali matično številko pravne osebe ter za upravljavce, ki so v katastru nepremičnin vpisani z matično številko pravne osebe, za druge osebe pa velja domneva, da so bili obveščeni o katastrskem postopku z objavo tega postopka v informacijskem sistemu kataster. Za uveljavitev predlaganega načina je treba pred začetkom uporabe ZKN doseči čim popolnejši vpis lastnikov nepremičnin v zemljiški knjigi z EMŠO oziroma matično številko pravne osebe. Veljavna ureditev ZZK-1 jasno določa, da morajo biti vsi vpisi imetnikov lastninske pravice ali druge stvarne pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo poleg imena in

priimka vpisana tudi z EMŠO ko gre za fizične osebe ali enolično identifikacijsko številko, ki jo določi upravljavec poslovnega registra, v primeru pravnih oseb. Na podlagi podatkov Vrhovnega sodišča Republike Slovenije so aktualni podatki o popolnih in nepopolnih vpisih lastninske pravice imetnikov na dan 8. 1. 2020 naslednji:

- število vseh imetnikov lastninske pravice: 10.552.704
- število imetnikov lastninske pravice – oseb s popolnimi podatki (vpisana EMŠO ali matična številka): 8.924.280 (84,6%)
- število imetnikov pravic lastninske pravice – oseb z nepopolnimi podatki: 1.628.424 (15,4%).

Zemljiška knjiga podatke intenzivno ureja in so rezultati zelo dobri – stanje zemljiške knjige kaže na veliko zmanjšanje števila nepopolnih vpisov, predvsem tistih, pri katerih je sodišče opravljalo poočitve po uradni dolžnosti (ko je razpolagalo z rojstnimi podatki o lastniku). Število nepopolnih vpisov (število fizičnih oseb, ki so imeli vpisan samo datum rojstva, ne pa tudi EMŠO) se je v zadnjih letih zmanjšalo za skoraj 200.000, aktivnosti se še nadaljujejo. Opravljajo se tudi poočitve podatkov o lastnikih, ki v zemljiški knjigi nimajo vpisanega niti datuma rojstva. Nepopolnih ostaja še 199.524 vpisov imetnikov, ki so pri nepremičninah vpisani brez datuma rojstva (znotraj njih so tudi neznani lastniki, torej lastniki, ki so izseljeni in lastniki, ki so že umrli in dedovanje tega premoženja še ni bilo izvedeno).⁹

V 2. oddelek »Katastrski postopki«, 4. pododdelek »Elaborat in vpis elaborata v informacijski sistem Katastra« je vključena ureditev elaborata (45. člen), prepoved izdelave elaborata (46. člen) in vpisa elaborat v informacijski sistem kataster (47. člen).

ZKN ne določa podrobnejše vsebine elaboratov za posamezno vrsto katastrskega postopka,

ta bo natančno določena s podzakonskim predpisom ministra. ZKN določa ⁷ pogoj, da mora

biti ob vložitvi zahteve stanje, prikazano v elaboratu pred predlagano spremembo, enako

stanju, vpisanem v katastru nepremičnin, in ⁷ obveznost, da mora biti elaborat, izdelan v

katastrskem postopku, potrjen: potrdi ga pooblaščen geodet; pooblaščen projektant potrdi del elaborata, če ga je izdelal sam; uslužbenec, ki ga pooblasti predstojnik geodetske uprave, potrdi elaborat, ki ga izdelata geodetska uprava; sodni izvedenec geodetske stroke pa potrdi elaborat, ki ga izdelata. S potrditvijo elaborata podpisani prevzema odgovornost za strokovno opravljeno delo – za zakonito in strokovno izveden postopek za izdelavo elaborata, za vsebinsko preverjeno dokumentacijo v elaboratu (ustreznost in popolnost) in za pravilne in popolne podatke o nepremičninah, razen za tiste podatke, ki so jih določili strokovnjaki druge stroke (npr. strokovna dela v zvezi z boniteto zemljišč lahko izvaja le oseba, ki je kmetijski

⁹ Poročilo Projektnega sveta za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin za obdobje julij - december 2019 o realizaciji Programa in terminskega načrta izvedbe drugega systemskega množičnega vrednotenja in prenove sistema obdavčitve nepremičnin ter zagotavljanja manjkajočih podatkov za leti 2019/20 (gradivo Ministrstva za finance št. 013-29/2018/ z dne 28. 2. 2020)

oziroma gozdarski strokovnjak). Ti sami odgovarjajo za dele elaboratov oziroma za podatke, ki so jih sami določili.

Prepoved izdelave elaborata (dejanj v katastrskem postopku) je predpisana zaradi zagotovitve nepristranskega strokovnega izvajanja katastrskih postopkov po ZKN. Prepoved

je predpisana za ☒ pooblaščenec geodete in ☒ uslužbenec geodetske uprave, za katere velja

tudi ureditev ZUP, ki določa, da lahko stranka zahteva izločitev uradne osebe tudi takrat, kadar druge okoliščine vzbujajo dvom o njeni nepristranskosti. Razlogi, ki pooblaščenemu geodetu/uslužbencu geodetske uprave prepovedujejo izvedbo postopkov za izdelavo elaboratov in potrditev elaboratov, so okoliščine osebne narave (sorodstveno ali drugo razmerje do strank) – kadar je oseba, ki izvaja katastrski postopek, s stranko katastrskega postopka tako povezana, da bi to lahko povzročilo ali pa vsaj ustvarilo upravičen dvom, da ta oseba katastrskega postopka ne more voditi/ne bo vodila objektivno, nepristransko in z izključnim upoštevanjem pravnih in strokovnih kriterijev.

Elaborati so že danes izdelujejo (skoraj v celoti) v računalniški obliki, s prenovo informacijskega sistema pa bodo v celoti informatizirani. Uporaba informacijskih rešitev bo omogočala v veliki meri avtomatsko preveritev elaboratov že ob njihovem posredovanju v informacijski sistem kataster, kar bo bistveno skrajšalo čas reševanja zadev. V informacijski sistem kataster bo možno vpisati le tehnično pravilne in vsebinsko popolne elaborate. Elaborat lahko vanj vpiše oseba, ki ima pravico dostopa do informacijskega sistema kataster. Geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preveri pogoje iz prvega odstavka 47. člena ZKN in vpis elaborata v informacijski sistem kataster potrdi tako, da mu določi številko elaborata.

V 2. oddelek »Katastrski postopki«, 5. pododdelek »Vpis podatkov v kataster nepremičnin na

zahtevo stranke« je vključena ureditev: ☒ vložitev zahteve z elaboratom (48. člen), ☒

preverjanje zahteve z elaboratom (49. člen), ☒ preizkus zahteve z elaboratom (50. člen), ☒

zahteva brez elaborata (51. člen) in ☒ odločanje o zahtevi za vpis podatkov v kataster

nepremičnin (52. člen).

Celovita informatizacija procesov evidentiranja nepremičnin zahteva elektronsko vlaganje zahtev za vpis podatkov, ki jih vlagajo upravičeni vlagatelji. Vlagatelj zahteve z elaboratom je

☒ lastnik, ☒ upravljavec ali ☒ druga oseba, če tako določa zakon. Pri določitvi upravičenih

vlagateljev zahteve z elaboratom se glede na izvedeno vrsto katastrskega postopka upošteva položaj osebe, ki vlaga zahtevo, in njegove pravice – npr.:

- lastnik parcele je vlagatelj zahteve z elaboratom v katastrskih postopkih v zvezi z zemljišči,
- lastnik dela stavbe je vlagatelj zahteve z elaboratom v katastrskih postopkih v zvezi z delom stavbe, katere lastnik (lastnik/solastnik ali etažni lastnik),
- upravljavec je vlagatelj zahtevke z elaboratom v katastrskih postopkih v zvezi z nepremičninami, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost.... .

ZKN ureja »zahtevo z elaboratom« in »zahtevo brez elaborata«.

Kadar elaborat v katastrskem postopku izdela geodetsko podjetje, vloži »zahtevo z elaboratom« v informacijski sistem kataster v imenu vlagatelja zahteve, kot pooblaščenec vlagatelja zahteve. Zaradi popolne informacijske podpore celotnemu procesu katastrskih postopkov morajo osebe, ki izvajajo te postopke, obvladati uporabo za to namenjene informacijske tehnologije. Ureditev, da geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, v informacijski sistem kataster poleg elaborata vloži tudi »zahtevo z elaboratom« (za vpis podatkov v kataster nepremičnin), je ocenjena kot najbolj primerna in racionalna. Ločeno posredovanje elaborata s strani geodetskega podjetja in posebej zahteve s strani »vlagatelja« bi bilo neracionalno in bi povzročilo dodatne zaplete zaradi morebitne časovne razlike, nepopolnih podatkov elaborata ali zahteve. Ureditev ZKN, da je geodetsko podjetje pooblaščenec vlagatelja, ne pomeni »odvzema razpolaganja« z elaboratom, saj je vlagatelj zahteve predhodno kot naročnik sam izbral to geodetsko podjetje za izvajalca katastrskega postopka in mu je zaupal, da bo delo opravil strokovno, odgovorno in skrbno. Z ureditvijo, da je obvezen sestavni del zahteve z elaboratom podpisana izjava lastnika o privolitvi, da se izdelan elaborat vloži v informacijski sistem kataster, je vložitev zahteve v njegovem imenu in za njegov račun samo logično nadaljevanje njegovega dela, ki zagotavlja učinkovito izvedbo dejanja za čim hitrejši zaključek katastrskega postopka. Četudi vlagatelj sam ne vloži zahteve, ampak jo vloži njegov (zakonski) pooblaščenec, so mu v katastrskem postopku zagotovljena vsa procesna jamstva, saj v njem sodeluje kot stranka v postopku.

Ureditev ZKN temelji na konceptu, da se tam, kjer je to mogoče, uporabi informacijska tehnologija za avtomatsko preverjanje pogojev za vpis spremenjenih podatkov in samodejno izvajanje nekaterih delov postopkov z uporabo informacijske tehnologije. Po vložitvi zahteve z elaboratom geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preveri zahtevo z elaboratom in potrdi vložitev zahteve z elaboratom v informacijski sistem kataster tako, da ji določi številko zahteve. Po vložitvi zahteve z elaboratom (48. člen ZKN) in potrditvi vložitve zahteve z elaboratom (49. člen ZKN) geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preizkusi procesne predpostavke postopka in (nekatero) vsebinske ter v primeru

neizpolnjevanja teh predpostavk: ☒ posreduje elaborat v dopolnitev, če sestavine elaborata

ne predstavljajo ustrezno podlago za odločanje o zahtevi, ☒ zavrže zahtevo z elaboratom (če

niso izpolnjene procesne predpostavke) ali ☒ jo zavrne (zaradi vsebinskih razlogov).

Kadar ZKN določa, da se podatki v katastru nepremičnin lahko spremenijo na podlagi podatkov, ki so navedeni samo v zahtevi brez elaborata (spremembe podatkov o stavbi in o delu stavbe brez elaborata iz 105. člena ZKN, izračun površine parcele iz 67. člena ZKN, izbris stavbe ali dela stavbe iz 106. člena ZKN, uskladitev podatkov katastra nepremičnin iz 110. člena ZKN), vlagatelj vloži »zahtevo brez elaborata«. Določena je oblika zahteve brez elaborata (pisno ali ustno na zapisnik pri geodetski upravi), lahko pa se jo vloži tudi po elektronski poti na naslov geodetske uprave. Vložitev »zahteve brez elaborata« predstavlja izjemo, ki velja le za določene podatke, saj se bo večina katastrskih postopkov po ZKN vodila na podlagi vložene zahteve z elaboratom.

Če geodetska uprava ne zavrže oziroma ne zavrne zahteve z elaboratom ali zahteve brez elaborata, odloči o njej z odločbo. Vročitev odločbe se opravi v skladu z ZUP (z vročitvijo v fizični obliki ali po elektronski poti). Geodetska uprava vpiše podatke v kataster nepremičnin na podlagi dokončne odločbe in elaborata, izdelanega v katastrskem postopku, oziroma podatkov, navedenih v zahtevi brez elaborata.

V 2. oddelku »Katastrski postopki«, 6. pododdelku »Vpis podatkov v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti« 53. člen določa postopkovna pravila, ko geodetska uprava izvede (katerikoli) katastrski postopek, ki ga določa ZKN.

V 2. oddelku »Katastrski postopki«, 7. pododdelku »Vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočnih sodnih odločb ali drugih aktov, s katerimi se konča postopek alternativnega reševanja sporov« 54. člen določa postopkovna pravila za vpis sprememb v katastru nepremičnin na podlagi sodnih postopkov ali postopkov alternativnega reševanja sporov (npr. arbitraž, mediacija). Ker izdelava elaborata v teh primerih pomeni tehnično izvedbo sodne odločitve oziroma odločitve v postopkih alternativnega reševanja sporov, je postopek za izdelavo elaborata poenostavljen in niso postavljene postopkovne zahteve v smislu soglasij ali strinjanja strank, saj te »nadomešča« odločitev sodišča ali sporazum med strankami. V primeru, da bo treba za izdelavo elaborata predhodno izvesti še dodatne katastrske postopke (npr. ureditev meje), pa bodo za te predhodne postopke veljala pravila, določena z ZKN. Geodetska uprava na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave in podatkov elaborata, izdelanega v tem sodnem postopku, vpiše podatke v kataster nepremičnin in o tem ne izda (nobene) odločbe. Če podatki ne omogočajo vpisa sprememb podatkov v kataster nepremičnin, geodetska uprava o tem obvesti pristojno sodišče.

V 2. oddelku »Katastrski postopki«, 8. pododdelku »Stroški upravnega dela katastrskega postopka« 55. člen ZKN ureja stroške, ki nastanejo upravnim organom (organom prve in druge stopnje), strankam ali drugim udeležencem v upravnem delu katastrskih postopkov, vključno s postopki z rednimi ali izrednimi pravnimi sredstvi. Stroški, nastali v postopkih za izdelavo elaborata in pri izdelavi elaborata (ki jih izvajajo geodetska podjetja), niso predmet urejanja v ZKN. 56. člen ZKN, ki ureja upravne takse in taksne oprostitve, v prvem odstavku

določa specialnejšo ureditev v razmerju do Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš; v nadaljnjem besedilu: ZUT) – določa pravilo, da se upravna taksa za odločbo, izdano na podlagi zahteve z elaboratom, odmeri glede na število vrst izvedenih katastrskih postopkov. Ker ZUT omogoča, da taksne oprostitve (poleg oprostitvev po ZUT) določi tudi drug zakon, drugi odstavek 56. člena ZKN ureja taksne oprostitve po ZKN – določa se polna

taksna oprostitvev plačevanja upravnih taks za zahteve brez elaborata iz 51. člena ZKN ali

v postopkih uskladitve podatkov katastra nepremičnin po 110. členu ZKN. Oprostitvev plačila upravne takse, ki jo uvaja ZKN, ne bo povzročila bistvenega zmanjšanja prihodka državnega proračuna iz tega naslova, nedvomno pa bo povzročila razbremenitev zaposlenih na geodetski upravi.

V 3. oddelku »Vrste katastrskih postopkov« so urejeni vsi katastrski postopki, ki jih določa ZKN, v posameznih pododdelkih. Osnovni namen je oblikovanje procesnih (postopkovnih) pravil, ki bodo – ob uporabi podatkov katastra nepremičnin in podatkov iz zbirke listin, po predhodni preveritvi točnosti in zanesljivosti teh podatkov – zagotavljala izvedbo katastrskega postopka z dosledno izvedbo geodetske izmere, saj bodo le tako določeni podatki zagotavljali kakovost in uporabnost teh podatkov. Strankam v postopku je zagotovljeno, da se katastrskega postopka udeležujejo na način, ki jim omogoča varstvo njihovih pravic.

Ureditev meje parcele (57. člen – 64. člen)

V postopku urejanja meje parcele se lahko ureja celotna meja parcele ali del meje parcele, ki v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja parcele. V postopku se obvezno izvede

mejna obravnava, na kateri mejo pokažejo lastniki parcel (pokazana meja); lastniki

parcel, ki se jih meja, ki se ureja, samo dotika, lahko izjavijo le, da meja, ki se ureja ne

posega na njihovo zemljišče, meje sosednjih parcel z enakim lastništvom (t.i. »lastninski

kos«) pokaže lastnik sam. Če lastniki ne poznajo poteka meje parcele v naravi, lahko zahtevajo, da jim potek meje pokaže pooblaščen geodet pokaže. Ta jim mora pokazati potek meje po podatkih katastra nepremičnin (meja po podatkih katastra nepremičnin).

Določene so aktivnosti za pripravo na mejno obravnavo – pooblaščen geodet uporabi podatke katastra nepremičnin in podatke iz zbirke listin, pred uporabo teh podatkov pa mora preveriti točnost in možnost uporabe teh podatkov.

Določena so pravila postopanja:

kadar se pokazane meje ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin in

lastniki soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin;

☒ kadar se pokazane meje lastnikov razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin;

☒ v primeru, če se pokazane meje se ne razlikujejo od meje po podatkih katastra

nepremičnin, vendar lastniki ne soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin in v primerih, če se pokazane meje razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin;

Mejno obravnavo izvede pooblaščen geodet, ki izmeri in v elaboratu ureditve meje prikaže pokazane meje lastnikov in mejo, ki jo je izmeril in določil kot predlagano mejo (predlagana meja). Predlagano mejo je treba označiti z mejniki – to je treba storiti po zaključku mejne obravnave oziroma najkasneje v roku treh mesecev po vpisu urejene meje parcele v kataster nepremičnin, če se predlagane meje ne vpiše v kataster nepremičnin kot urejene meje parcele, pa je po obvestilu geodetske uprave treba mejnike, s katerimi je označena predlagana meja, odstraniti.

Na državni meji (meji med Republiko Slovenijo in sosednjimi državami, evidentirani na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb, oziroma z Republiko Hrvaško na podlagi razsodbe arbitražnega sodišča) se meje parcel ne urejajo, lahko se določi le točka, v kateri se meja parcele dotika državne meje. Meja parcele, ki poteka po državni meji, se po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin kot urejena meja parcele. To mejo se lahko označi z mejniki, razen če bi bilo to v neskladju z ratificirano mednarodno pogodbo.

Kadar je meja parcele že urejena in je v katastru nepremičnin vpisana kot urejena meja parcele, se to urejeno mejo parcele lahko kasneje točneje določi v okviru predpisanega

območja tako, da se ☒ točneje določijo koordinate njenih točk, če se potek urejene meje

parcele spremeni znotraj območja, ki v širini vpisane točnosti koordinat točk poteka na vsaki

strani urejene meje parcele, ali ☒ točneje določi potek urejene meje parcele.

Geodetska uprava odloča o ureditvi meje parcele z odločbo. Odločanje temelji na podlagi podatkov elaborata, predvsem zapisnika o mejni obravnavi in podatkov o predlagani meji. Spremembe v katastru nepremičnin se izvedejo na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave, izdane v upravnem delu katastrskega postopka. Na podlagi te dokončne odločbe in podatkov iz elaborata se v kataster nepremičnin vpiše (nova) meja parcele kot urejena meja parcele.

Če je odpravljena, razveljavljena oziroma ugotovljena ničnost upravne ali sodne odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, geodetska uprava po uradni dolžnosti v katastru nepremičnin vpiše, da meja parcele ni več »urejena«. Odprava, razveljavitev oziroma ugotovitev ničnosti upravne ali sodne odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, vpliva na »spremembe« podatkov o tej meji parcele – geodetska uprava »zadnjo« vpisano mejo

parcele (vpisano na podlagi upravne ali sodne odločbe, ki je bila odpravljena, razveljavljena ali je bila ugotovljena njena ničnost) izbriše in ponovno vpiše mejo parcele, kot je bila vpisana pred zadnjim vpisom na podlagi upravne ali sodne odločbe.

Označitev meje parcele (65. člen – 66. člen)

Drugače kot v dosedanji ureditvi ZEN je v ZKN določena obveznost, da morajo biti vse urejene meje parcel, vpisane v katastru nepremičnin, ki imajo določene koordinate točk s predpisano točnostjo, v naravi označene. Na podlagi podatkov o meji parcele, dostopnih v katastru nepremičnin, geodetsko podjetje označi urejeno mejo (koordinate točk se ne smejo spreminjati). Označitev urejene meje parcele je zgolj tehnično opravilo – postavitve mejnikov na podlagi v predhodnem postopku urejene ali določene meje, ne gre za izvršitev odločbe, izdane v zvezi z določitvijo te meje. Zato dejanj v upravnem delu katastrskega postopka ni, postavitve mejnikov v točke, ki so del urejene meje parcele, pa ne more biti predmet izpodbijanja v upravnem postopku (tako npr. sodba št. I U 1311/2010 z dne 1. 2. 2011). Za meje, ki imajo status »urejene meje parcele«, pa v naravi še niso označene z mejniki, je predpisana obveznost njihove označitve v naravi ob izvedbi prvega katastrskega postopka po začetku uporabe ZKN.

ZKN posebno pozornost namenja stanju, da so/bodo v naravi postavljeni samo tisti mejniki, ki pravilno označujejo urejeno mejo parcele, zato nalaga obveznost izvajalcem katastrskih postopkov, da za tako stanje (po)skrbijo.

Izračun površine (67. člen)

Sprememba površin, ki se vpišejo v kataster nepremičnin (površina parcele in po parcelah površina tlorisa stavbe, območja sestavin delov stavbe, dejanske rabe zemljišč, območja stavbne pravice,...) je »posledica« izvedenih katastrskih postopkov, površina pa se lahko izračuna tudi v »samostojnem« postopku, na zahtevo brez elaborata – tedaj se izračuna iz podatkov, vpisanih v kataster nepremičnin. O izračunu površine parcele in o vpisu izračunane površine parcele v kataster nepremičnin se vedno obvesti lastnika parcele. O izračunu drugih »vrst« površin (razen površine parcele), ki se vpišejo v kataster nepremičnin, se obvesti le vlagatelja zahteve, lastnik parcele (če ni vlagatelj parcele) pa se lahko o vpisu seznanji z vpogledom v podatke katastra nepremičnin v distribucijskem informacijskem sistemu.

Nova izmera (68. člen – 72. člen)

Nova izmera je postopek celovite prenove podatkov katastra nepremičnin z namenom izboljšati kakovost katastrskih podatkov in uskladitve stanje v naravi s stanjem v katastru nepremičnin.

Nova izmera je že urejena v ZEN. V zadnjem obdobju se je izvajala v omejenem obsegu, vendar se je predvsem na območjih večjih posegov v prostor, kot je gradnja in urejanje zemljišč pri infrastrukturnih objektih, pokazalo, da so bili postopki nove izmere upravičeni in so bistveno olajšali nadaljnje postopke parcelacije in odkupa zemljišč. Vendar nova izmera po ZEN ne omogoča celovitega (pre)urejanja zemljišč (omejena je le na postopke urejanja mej parcel na območju nove izmere) in uskladitve (vseh) podatkov o nepremičninah z dejanskim stanjem v naravi.

Postopek nove izmere po ZKN omogoča ureditev podatkov o nepremičninah (parcelah in stavbah/delih stavb) na zaokroženem območju s katastrskimi postopki, določenimi z ZKN. Z

istočasno ureditvijo podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb na zaokroženem območju bodo stroški katastrskega postopka nižji, zaradi hkratnega urejanja podatkov in možnosti uporabe vseh katastrskih postopkov pa bo delež urejenih podatkov po končani novi izmeri večji, kot bi bil v primeru urejanja podatkov za vsako nepremičnino posebej.

Pomembna novost pri novi izmeri po ZKN je izvedba »preureditve parcel« v postopku nove izmere. Gre za »poseben postopek«, ki ga je dopustno uporabiti le, če so izpolnjeni vsi z ZKN

določeni pogoji za novo izmero in dodatni pogoji za preureditev parcel – ☐ če so zemljišča v

katastru nepremičnin po obliki in legi vpisana drugače, kot jih dejansko uživajo lastniki v

naravi, ☐ je razlika površin vseh zemljišč posameznega lastnika na območju preureditve

parcel med površinami, vpisanimi v katastru nepremičnin, in površinami, izračunanimi po preureditvi parcel, ni večja od 20% glede na površine, vpisane v katastru nepremičnin,

oziroma ni večja kot 1000 m², in ☐ s preureditvijo parcel soglašajo vsi lastniki zemljišč na

območju preureditve parcel.

Postopek nove izmere je en katastrski postopek, »sestavljen« oziroma v katerega je lahko vključenih več vrst katastrskih postopkov. Obravnava »kot en katastrski postopek« vpliva na zaračunavanje upravnih taks za ta postopek (ena taksa za odločbo).

Novo izmero lahko izvede geodetsko podjetje. ZKN določa pogoje za uvedbo nove izmere ter postopek uvedbe in izvedbe nove izmere.

Katastrski postopek nove izmere se izvaja v več »fazah«:

☐ objava katastrskega postopka nova izmera v informacijskem sistemu kataster – uvedbo

nove izmere vedno predlaga geodetsko podjetje na način, da v informacijskem sistemu kataster objavi katastrski postopek nove izmere, in sicer potem, ko je pridobilo soglasja lastnikov parcel na predvidenem območju nove izmere, da se strinjajo z uvedbo nove izmere;

☐ izdelava elaborata nove izmere in njegov vpis v informacijskem sistemu kataster – v

okviru nove izmere se izdelata elaborat nove izmere, ki mora za vsak posamezen katastrski postopek, ki se izvede v novi izmeri (npr. ureditev mej parcel, izravnava meje, vpis stavbe in delov stavb, ...) vsebovati podatke, ki so vsebina elaborata, ki jih ZKN predpisuje za te katastrske postopke;

☒ vložitev zahteve z elaboratom;

☒ odločanje o novi izmeri – geodetska uprava o novi izmeri odloči z odločbo, in sicer o

mejah parcel, ki so bile v novi izmeri urejene z različnimi postopki, in o vpisu stavb v kataster nepremičnin oziroma o vpisu sprememb podatkov, po dokončnosti te odločbe pa vpiše v kataster nepremičnin vse meje parcel kot urejene meje in vse nove podatki o parcelah, stavbah in delih stavb.

Postopki nove izmere bodo, če se bodo izvajali po ureditvi, določeni v ZKN, v večjem obsegu kot doslej, pomemben instrument za izboljšavo kakovosti podatkov katastra nepremičnin.

Lokacijska izboljšava (73. člen)

Ker lokacijski podatki zemljiškega katastra zaradi načinov merjenja mej in vzdrževanja

zemljiškokatastrskih načrtov v preteklosti niso dovolj natančni in je bilo le dobrih 20% vseh

evidentiranih parcel izmerjenih s tehnologijo, ki zagotavlja ustrezno natančnost za neposredno uporabo podatkov za identifikacijo mej na terenu in za grafične preseke z drugimi prostorskimi podatki, je novo, samostojno geodetsko storitev »lokacijska izboljšava« uvedel že ZEN-A.

V Programu projektov eProstor se v okviru projekta »Zajem in izboljšava podatkov« na območju celotne Slovenije od leta 2018 izvaja »Lokacijska izboljšava grafičnega dela zemljiškega katastra« (s prioriteto na območjih zajema dejanske rabe poseljenih zemljišč), katere rezultat bo izboljšana pozicijska natančnost katastrskih načrtov na območju celotne države (nov zvezni sloj). Za izvedbo je bila izdelana sistemska metoda za izboljšanje pozicijske natančnosti večjih območij (ob strokovni pomoči Fakultete za gradbeništvo in geodezijo, Oddelka za geodezijo, poklicnih kolegov iz Nemčije ter Geodetskega inštituta Slovenije), ki temelji na uporabi obstoječih podatkov že izvedenih geodetskih meritev v preteklosti, dodatni določitvi in izmeri točk na terenu ter določitvi veznih točk na podlagi podatkov podob analitičnega snemanja (podatki LIdar) in digitalnega ortofota. Metoda ne posega v lastninske pravice lastnikov nepremičnin (meje parcele, vzpostavljene po izvedenih postopkih (upravnih ali sodnih), se v ničemer ne spreminja), po njej tudi ne bodo odmerjeni objekti, ki še niso evidentirani v zemljiškem katastru (npr. stavbe in nove ali rekonstruirane ceste). Evidentiranje takih sprememb, kot tudi natančne in dokončne določitve meje parcel, je mogoče le v postopkih s terensko izmero, ki se izvede na zahtevo lastnikov zemljišč. Podatki zemljiškega katastra, ki so bili vanj vpisani na podlagi postopkov na zahtevo lastnikov zemljišč (na primer v postopkih ureditve mej in parcelacij), se v okviru izvedbe projekta »Lokacijska izboljšava grafičnega dela zemljiškega katastra« ne bodo spreminjali. Projekt se bo izvajal do oktobra 2020.

Izboljšava lokacijskih podatkov katastra nepremičnin po ZKN je katastrski postopek, ki se izvede v povezavi z drugimi katastrskimi postopki ali kot samostojen katastrski postopek.

ZKN ureditev »lokacijske izboljšave« po ZEN-A v celoti povzema in jo predvsem glede določanja koordinat in višin katastrskih točk še dopolni. Izboljšani lokacijski podatki se v katastru nepremičnin evidentirajo z merjenimi koordinatami ter s podatkom o točnosti in se posebej označijo.

Spreminjanje meje parcele (74. člen – 84. člen)

ZKN v celoti povzema dosedanjo ureditev ZEN glede načinov spreminjanja meje parcele:

meja parcele se lahko spremeni: s parcelacijo, s komasacijo ali z izravnavo meje. Pri

spreminjanju mej parcel s parcelacijo in komasacijo se ukinejo parcelne številke vseh parcel, vključenih v spremembo, in novim parcelam določijo nove številke, pri spreminjanju mej parcel z izravnavo meje pa se parcelne številke ohranijo.

Dosedanji ureditvi ZEN, da je parcelacija združitev parcel in delitev parcele, ZKN dodaja še »preoblikovanje parcel«, ki se v praksi že uporablja in izvaja.

Zaradi nedosledne in nepopolne pravne ureditve, kdo mora poskrbeti za označitev parcel, za katere veljajo predpisane omejitve spreminjanja mej parcel, in kako se te parcele označijo, ZKN določa, Zato ZKN določa, da morajo biti v katastru nepremičnin označene vse parcele, za katere velja omejitev spreminjanja mej, in da se označitev parcel v katastru nepremičnin

lahko izvede neposredno z vpisom omejitve na parcelo, z določitvijo območja v obliki

poligona, pri čemer mora biti območje določeno tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Omejitve spreminjanja mej parcel se vpišejo v kataster nepremičnin: če je predpisana omejitev spreminjanja mej parcel, mora predpis, ki uvaja omejitve t.i. »predpis o omejitvah«, določiti, na kakšen način se izvede označitev omejitev v katastru nepremičnin ter vrsto omejitve. Če je spreminjanje mej parcel prepovedano, prepoved lahko velja določeno obdobje, če je spreminjanje mej parcel nadzorovano, pa mora predpis o omejitvah določiti organ, ki bo odločal o dopustnosti predlagane parcelacije. Pri omejitvi spreminjanja mej je nujno potrebno določiti toleranco v odvisnosti od lokacijske točnosti podatkov o mejah parcel.

Dosedanji ureditvi ZEN, da je parcelacija združitev parcel in delitev parcele, ZKN dodaja še »preoblikovanje parcel« – preoblikovanje parcel je istočasna združitev več parcel v eno parcelo in delitev te parcele v več parcel, ki so različne po številu ali po obliki od stanja pred preoblikovanjem. ZKN določa pogoj za združevanje in preoblikovanje parcel: združevanje in

preoblikovanje parcel je omejeno zaradi različnih stvarnih pravic ali omejitev po

predpisih o omejitvah. Če združevanje in preoblikovanje parcel ni omejeno, lahko lastnik, če so zunanje meje posestnega kosa urejene ali vsaj daljice, kjer se nove meje dotikajo oboda, po svoji želji (poljubno) združuje in preoblikuje parcele. Za parcelacijo, ki se izvede na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, soglasje lastnikov ni potrebno. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti lastnikov nepremičnin morajo biti nove

meje, ki nastanejo z delitvijo parcel in s preoblikovanjem parcel, nedvoumno določene, zato ZKN določa, da morajo biti pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel urejene daljice na meji, ki se je nova meja, ki nastane z delitvijo parcel ali preoblikovanjem parcel, dotika, ali ta meja poteka v njeni neposredni bližini.

Izravnava meje je postopek, ki omogoča spremembo meje parcele na podlagi sporazuma med lastniki parcel, med katerimi se opravi izravnava meje, brez parcelacije. Z izravnano mejo morata soglašati oba lastnika sosednjih parcel. Izravnava meje je bila dopustna že po dosedanjih predpisih v manjšem obsegu in pod določenimi pogoji. Izravnava meje se ne šteje za pravni promet, saj je z omejitvijo velikosti oziroma površin zemljišč, ki so predmet izravnave meje med sosednjimi parcelami, natančno in določno omejena, prav tako pa »stvarnopравnih posledic« ni treba vpisovati v zemljiško knjigo – z vidika zemljiške knjige namreč do stvarnopравnih sprememb sploh ne pride, ker po izravnavi meje ostanejo parcele iste (parcele z isto parcelno številko) in isti lastniki. ZKN pogoj dopustnosti izravnave meje

omejuje na zemljišča parcel in spremembe površine parcel: po izravnavi meje mora

zemljišče vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, obsegati najmanj 90% zemljišča parcele, ki je bila vpisana v katastru nepremičnin pred spremembo (pred izravnavo

meje), in površina vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, se ne sme

spremeniti za več kot 1.000 m².

ZKN določa definicijo komasacije, vrste komasacij in pogoje za njihovo izvedbo. Komasaacija

se izvede kot pogodbeni komasaacija ali kot upravni komasaacija: pogodbeni komasaacija se

izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki; upravni komasaacija se izvede na

podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti.

Postopki upravni in pogodbeni komasacije se vodijo in zaključijo po določbah področnih zakonov, ki te komasacije določajo: Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) in ZUreP-2. ZKN v postopke komasacij po področnih predpisi ne posega, določa le pogoj, ki velja za vse komasacije – da morajo biti na obodu območja komasacije meje parcel urejene.

Novi parcele, nastale pri pogodbeni komasaciji, in njihove meje se vpišejo v kataster nepremičnin na podlagi odločbe (o pogodbeni komasaciji), ki jo izda geodetska uprava, oziroma dokončnih odločb upravne enote o novi razdelitvi zemljišč v upravni komasaciji. Vpišejo se vsi podatki o novih parcelah, razen podatkov o lastnikih »novih parcel« – ti se vpišejo po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo (s prevzemom imetnikov lastninske pravice iz zemljiške knjige). Meje parcel, določene v pogodbeni/upravni komasaciji, se vpišejo v kataster nepremičnin kot urejene meje parcel. Skladnost podatkov

katastra nepremičnin in zemljiške knjige glede novih parcel, nastalih pri pogodbeni/upravni komasaciji, bo zagotovljena šele po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo, saj vpis novega stanja v obeh evidencah ne bo izvršen istočasno.

Določitev območja stavbne pravice/območja služnosti (84. člen – 86. člen)

ZKN določa pravila določitve območja stavbne pravice/območja služnosti, kadar se ustanavlja nova stvarna služnost ali neprava stvarna služnost ali stavbna pravica tako, da se »obseg« izvrševanja služnosti/stavbne pravice določi z določitvijo območja služnosti/območja stavbne pravice po ZKN. Če je služnost/stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti oziroma pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, v kateri je območje izvrševanja služnosti/stavbne pravice določeno opisno, se ta pravila ZKN ne uporabljajo (zaznamba »spremembe« pogodbe zgolj zaradi bolj natančnega oziroma drugačnega zapisa obsega izvrševanja pravic, določenih v tej pogodbi, zaradi postopkovnih pravil zemljiško-knjižnega postopka ni sprejemljiva).

Območje stavbne pravice/območje služnosti se določi na naslednja načina:

☒ tako kot zahteva lastnik parcele

Pri določitvi območja bodo praviloma sodelovali tudi predvideni imetniki stavbne pravice oziroma bodoči imetniki služnosti. Vendar se morajo v postopek prijaviti sami, kot stranski udeleženci, saj pred vpisom stavbne pravice/služnosti v zemljiško knjigo še niso imetniki teh pravic.

☒ na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti

Če je območje služnosti/območja stavbne pravice določeno z aktom državnega organa (npr. Uredbo o državnem prostorskem načrtu....) ali organa samoupravne lokalne skupnosti (npr. Odlok o dodelitvi stavbne pravice na zemljiščih v lasti Občine...), se določi na podlagi tega akta.

O območju služnosti in območju stavbne pravice geodetska uprava odloči z odločbo, ko ta postane dokončna, pa se območje stavbne pravice/območje služnosti začasno vpiše v sloj začasnih vpisov, ki je »tehnični servis«, ki zagotavlja prostorsko evidentiranje območja stavbne pravice/območja služnosti in ga lahko osebe, ki nameravajo skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice oziroma pogodbo o ustanovitvi služnosti, uporabijo namesto dosedanjega natančnega opisa območja izvrševanja pravic, ki bodo določena v teh pogodbah.

Območje stavbne pravice/območje služnosti je v sloju začasnih vpisov vpisano do vpisa stavbne pravice ali služnosti v zemljiško knjigo (z območjem), vendar je lahko vpisano največ pet let.

Ko se stvarne pravice na nepremičninah vpišejo v zemljiško knjigo, se območje stavbne pravice/območje služnosti izbriše iz sloja začasnih vpisov in po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin po parcelah s poligoni območja stavbne pravice/območja služnosti, za parcelo pa se vpiše identifikacijska oznaka območja stavbne pravice/območja služnosti in

površina območja stavbne pravice/območja služnosti na parceli (ki je izračunan podatek). Ti podatki se vpišejo kot (zadnje) vpisani podatki o parcelah.

Če se vpis stvarnih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo ne opravi v petih letih od dneva vpisa v sloj začasnih vpisov (zaradi nezainteresiranosti oziroma neaktivnosti strank ali zaradi zavrnitve predlaganega vpisa v zemljiško knjigo), geodetska uprava po uradni dolžnosti izbriše podatke iz sloja začasnih vpisov.

Spremembe bonitete zemljišč (87. člen – 89. člen)

Spreminjanje bonitete zemljišč je spreminjanje mej območij bonitete zemljišč (območja

bonitete zemljišč so območja, ki imajo enako število bonitetnih točk) ali določitev

drugačnega števila bonitetnih točk za že vpisano območje bonitete zemljišč (za vsako območje bonitete zemljišč se v katastru nepremičnin vodi število bonitetnih točk za to območje bonitete zemljišč).

V postopku se izdelava elaborat, strokovna dela pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišča pa lahko izvede samo kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak, ki ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih ravni prve stopnje s področja kmetijstva ali gozdarstva (oziroma izobrazbo, ki ustreza izobrazbi po študijskih programih pred uveljavitvijo bolonjskega študija) in pooblastilo za bonitiranje.

Z določitvijo pogojev za izvedbo strokovnih del v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč ZKN v celoti povzema dosedanje ureditev ZEN. S tem se zagotavlja strokovnost izvedenega dela, saj je pridobitev pooblastila za bonitiranje vezana na izkazovanje strokovnega znanja ter poznavanja metodologije in postopkov bonitiranja. Dejansko izvedbo strokovnih del pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišča »potrdi« kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak tako, da pripravi poročilo o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč (ki je obvezni sestavni del vsebine elaborata spremembe bonitete zemljišča) in ga podpiše.

Spreminjanje mej občin (90. člen – 92. člen)

ZKN določa, da se meje občin vodijo v katastru nepremičnin in se prevzamejo v register prostorskih enot. Območja občin so določena v ZUODNO po območjih naselij, pravila za določitev območij naselij pa ureja ZDOIONUS.

Spreminjanje mej občin po ZKN je postopek, namenjen manjšim spremembam mej občin, ki ne posegajo v ZUODNO, ki določa območja občin. S spremembo meje občin po ZKN se ne sme ukiniti naselja, ki tvori območje občine, ali območja celega naselja pripojiti sosednji občini, ZKN pa določa tudi »tehnične omejitve«, ki jih spremembe mej občin ne smejo preseči (spreminjanje je dopustno na območju v širini 200 m poteka na vsaki strani obstoječe meje med občinami, spremenjena meja občin ne sme sekati tlorisov stavb). S spremenjeno mejo občin morajo soglašati vse občine, katerih meja se spreminja.

Ker so podatki o mejah občin, ki se vodijo v katastru nepremičnin, povezani s podatki o mejah parcel, je treba ob spreminjanju podatkov o mejah parcel uskladiti tudi podatke o

poteku mej občin in o povezavah med mejo občin in mejami parcel. Podatki o mejah občin in povezavah med parcelami in mejami občin so obvezna sestavina vseh elaboratov, če poteka občinska meja po meji teh parcel ali te parcele seka. ZKN določa pravila, kdaj se meja občine, ki poteka po meji parcele, »prestavi« skupaj s to mejo, in kako se potek meje občine uskladi s tlorisom stavbe, da je izpolnjen pogoj, da mora celotna stavba pripadati samo eni občini.

Vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin (93. člen – 95. člen)

Vpis podatkov o stavbi in delih stavb (evidentiranje nove stavbe) se izvede na osnovi dejanskega stanja v naravi. Vpis vseh stavb v kataster nepremičnin zagotavlja pregled nad vsemi zgrajenimi stavbami, ki na terenu dejansko obstajajo, oziroma pridobitev podatkov o vseh stavbah na območju Republike Slovenije. Na osnovi evidentiranih podatkov ima država možnost, da za vse stavbe predpiše enake obveznosti, obremenitve in podobno, hkrati pa ima možnost, da za nelegalne gradnje povzame ustrezne ukrepe.

Ureditev določa:

☒ kdaj najkasneje mora biti vložena zahteva – zahteva za vpis stavbe v kataster

nepremičnin mora biti vložena, ko je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- v 3 mesecih od izvedbe vseh zaključenih gradbenih del (pogoj je vezan na pojem »vsa zaključena gradbena dela« iz gradbene zakonodaje);
- ob začetku uporabe stavbe, če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del;

☒ kdaj je mogoče izdelati elaborat – ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je stavbo in dele

stavb mogoče izmeriti, pri čemer mora elaborat vsebovati podatke za vse dele stavbe

☒ kdo je vlagatelj zahteve – vlagatelj zahteve je investitor (investitor po GZ je udeleženec

pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam), ki ima po 11. členu GZ obveznost, da po končani gradnji zagotovi evidentiranje objekta.

Pri izdelavi elaborata se določi podatke o vrsti, legi, obliki in velikosti – torej podatke, ki se jih na terenu vidi in lahko izmeri. Zaradi zagotavljanja temeljnega cilja – da se v katastru nepremičnin evidentira dejansko stanje nepremičnin – ZKN določa, da se v katastru nepremičnin evidentirajo objekti, ki se po ZKN evidentirajo kot stavbe, po gradbeni zakonodaji pa za njih ni predvideno uporabno dovoljenje, in tudi nedovoljene gradnje. Pri evidentiranju se morebitna skladnost ali neskladnost gradnje v naravi z gradbenim dovoljenjem ne preverja, bo pa ob evidentiranju stavbe vedno vzpostavljena povezava med številko stavbe in upravnimi akti (uporabnim dovoljenjem), ki bo omogočila vpogled v stanje legalnosti/nelegalnosti stavbe.

Predpisano je ravnanje geodetske uprave, kadar ugotovi, da stavba ni vpisana v kataster nepremičnin (poenostavljen način vpisa v kataster nepremičnin). Ureditev ZKN, ki povzema dosedanjo ureditev ZEN-A, zagotavlja, da bodo vse novozgrajene stavbe dejansko vpisane v katastru nepremičnin.

Vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe v kataster nepremičnin (96. člen – 104. člen)

Spremembe podatkov o stavbi se lahko izvedejo samo, če je stavba že vpisana v kataster nepremičnin. Ker se bodo podatki, ki so se do uveljavitve ZKN vodili samo v registru nepremičnin, »prevedli« v podatke katastra nepremičnin, se vsi vpisani podatki o stavbah in delih stavb v katastru nepremičnin spreminjajo na enak način. Po postopkih, določenih z ZKN, se torej spreminjajo podatki o vseh stavbah, ki so bile vpisane v kataster stavb ali register nepremičnin, ne glede na to, ali so/niso vpisane v zemljiško knjigo.

ZKN določa, da so vrste sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe zlasti: ☒ združitev in

delitev stavbe ali dela stavbe, ☒ sprememba sestavine dela stavbe, ali ☒ prizidava ali

odstranitev prostora. Vrste so podrobneje določene. Poimenovanje vrste sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe je terminološko usklajeno z gradbeno zakonodajo.

Zahtevo za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe je treba vložiti, ko na stavbi/delu stavbe »nastanejo« take spremembe, zaradi katerih se morajo spremeniti podatki, vpisani v katastru nepremičnin, ker ne izkazujejo več dejanskega stanja v naravi.

Zahtevi za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe mora biti priložen elaborat, ki ga izdela geodetsko podjetje ali projektant (v skladu s četrnim odstavkom 39. člena ZKN). Z elaboratom se spreminjajo podatki o stavbah in delih stavb iz prvega odstavka 11. člena ZKN, razen tistih, za katere ZKN določa, da se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

Ureditev vpisa spremenjenih podatkov o stavbi in delu stavbe je vsebinsko enaka ureditvi vpisa podatkov o stavbi in delu stavbe (»prvega vpisa«). Na podlagi dokončne odločbe geodetska uprava vpiše spremenjene podatke o stavbah in delih stavbe v kataster nepremičnin.

Smiselno enako kot je urejeno ukrepanje geodetske uprave za primere še ne vpisanih stavb v kataster nepremičnin je urejeno tudi ukrepanje geodetske uprave za primere nevpisanih sprememb podatkov vpisanih stavb. Ureditev ZKN povzema dosedanjo ureditev ZEN-A.

Spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata (105. člen – 106. člen)

ZKN dopušča, da se spremembe nekaterih taksativno določenih podatkov o stavbah in delih stavb vpišejo v kataster nepremičnin na enostavnejši način – ne na podlagi elaborata, ampak z zahtevo brez elaborata. ZKN določa tudi ukrepanje geodetske uprave, če ugotovi, da vpisano stanje ne izkazuje dejanskega stanja v naravi, pa ni vložene zahteve za vpis sprememb podatkov, ki se lahko spreminjajo brez elaborata: geodetska uprava po uradni

dolžnosti sama odloči o teh podatkih na podlagi primerjave z vpisanimi podatki primerljivih stavb in delov stavb ter ogleda stanja v naravi.

Z zahtevo brez elaborata se iz katastra neprtemičnin izbrišejo stavbe in deli stavb, ki so odstranjeni (dejansko odstranjeni, porušeni ali razgrajeni). Za izbris stavbe/dela stavbe lastnik oziroma upravnik stavbe za skupne dele stavbe vloži zahtevo brez elaborata, ki ji mora biti priložen dokaz, da je stavba oziroma del stavbe res odstranjen/a. V primeru dvoma geodetska uprava preveri dejansko stanje v naravi.

Vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje (107. člen)

Sprememba državne meje (v evidenci državne meje evidentirana državna meja, ki se spremeni zaradi sklenitve (nove, kasnejše) mednarodne pogodbe) »vpliva« tudi na podatke o nepremičninah v katastru nepremičnin, zato ZKN ureja vprašanja:

☐ vpisa podatkov o parcelah in stavbah, ki preidejo v državno ozemlje Republike

Slovenije,

če se državna meja spremeni tako, da na določenem območju zemljišča ali stavbe preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije, se ta zemljišča ali stavbe po uradni dolžnosti ali na zahtevo lastnika vpišejo kot »nove« parcele (v eni ali več katastrskih občinah, na katere ta zemljišča mejijo) in »nove« stavbe v kataster nepremičnin, o vpisu pa se obvesti lastnika zemljiške parcele in lastnika stavbe, če so podatki o lastništvu in naslovu znani.

☐ izbriša podatkov o parcelah in stavbah, ki preidejo iz državnega ozemlja Republike

Slovenije v državno ozemlje sosednje države.

če bi zaradi spremembe državne meje zemljišča in stavbe prešla iz državnega ozemlja Republike Slovenije v državno ozemlje sosednje države, se zaradi zagotavljanja pravnega varstva lastnikov nepremičnin na območjih, ki so prešla iz ozemlja Republike Slovenije v ozemlje sosednje države, varstva človekovih pravic in lastnine teh zemljišč in stavb, ki so prešla iz ozemlja Republike Slovenije v ozemlje sosednje države, ne izbriše iz katastra nepremičnin, ampak se jih le označi. Izbris teh parcele in stavb, vključno z ukinitvijo hišne številke, brez istočasnega evidentiranja teh podatkov v evidencah sosednje države, bi povzročil popolno brezpravno stanje lastnikov teh parcel in stavb, zaradi ukinitve hišnih številk pa tudi izgubo pravic. Zato se izbris odloži za čas, dokler ne bodo usklajene evidence o nepremičninah v Republiki Sloveniji in v sosednji državi tako, da bodo vsa zemljišča in stavbe evidentirana v evidenci tiste države, na območju katere po mednarodni pogodbi ležijo (samo v eni državi).

Ureditev vpisa in izbriša parcel zaradi spremembe državne meje v celoti sledi konceptu ureditve, določene z Zakonom o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 69/17; v nadaljnjem besedilu: ZEDMRH).

V 3. oddelku »Prevzem podatkov« je v 108. členu urejen prevzem podatkov iz drugih evidenc podatkov o zemljiščih in stavbah, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil (t.i. »druge evidence o nepremičninah« iz

prvega odstavka 35. člena ZKN). Zaradi zagotavljanja celovitih informacij o nepremičninah (lastniki, upravniki stavbe, dovoljena raba stavb, dejanska raba zemljišč/dela stavbe) in uporabe teh podatkov za izračun podatkov, ki jih zagotavlja kataster nepremičnin (dejanska raba, rastiščni koeficient, odprtost zemljišča za izračun bonitete zemljišč), se v kataster nepremičnin prevzemajo podatki iz drugih evidenc podatkov o zemljiščih in stavbah. Ureditev določa prevzemanje podatkov o nepremičninah iz drugih javnih evidenc, ki so že vzpostavljene, kar zagotavlja učinkovito in z vidika racionalne uporabe proračunskih sredstev gospodarno pridobivanje teh podatkov. Ureditev zagotavlja tudi enotnosti pri evidentiranju nepremičnin na območju cele države, preglednost sistema evidentiranja, stroškovno učinkovitost in uporabnost sistema evidentiranja nepremičnin v »enotnem« katastru nepremičnin za širše namene.

V 4. oddelku »Izračun podatkov« je v 109. členu urejen način spreminjanja podatkov katastra nepremičnin z izračunom – podatki katastra nepremičnin se izračunajo in vpišejo v kataster nepremičnin, če tak način določitve podatka, ki se vodi v katastru nepremičnin, določa ZKN ali drug zakon. Izračun podatkov po ZKN se opravi na podlagi podatkov, ki so bili spremenjeni v katastrskih postopkih ali prevzeti iz drugih evidenc o nepremičninah ali kombinacije obeh načinov.

V 5. oddelku »Uskladitev podatkov katastra nepremičnin zaradi napak« je v 110. členu določen postopek uskladitve podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so v katastru nepremičnin napačno vpisani zaradi napak pri vpisu podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, ali računskih napak. Geodetska uprava podatke, ki so v katastru nepremičnin napačno vpisani zaradi napak, uskladi po uradni dolžnosti ali na zahtevo osebe, ki izkaže pravni interes, da se v kataster nepremičnin vpišejo pravilni podatki. Določen je okvir preizkusa, ki se opravi po prejemu zahteve: geodetska uprava preizkusi, ali se zadnji vpisani podatki katastra nepremičnin ujemajo s podatki iz zbirke listin katastra nepremičnin in z dokazili strank, preveri možnost napak zaradi prepisov, prerisov ali prenosov podatkov med različnimi mediji, formati in oblikami vpisov, in možnost računskih napak, kadar so računske napake zatrjevane. Če se ugotovi, da je nastala napaka pri vpisu, vendar poprava podatkov ni več možna zaradi izvedenih kasnejših sprememb, ima prizadeti pravico do povračila škode (odškodninska odgovornost države po določbi 26. člena Ustave RS). Da nastane obveznost države povrniti škodo, morajo biti poleg predpostavk iz 26. člena Ustave RS (protipravno ravnanje državnega organa pri delu ali v zvezi z delom) podane splošne predpostavke odškodninske odgovornosti: protipravnost ravnanja, škoda, vzročna zveza med njima ter krivda na strani povzročitelja.

2.3.3.5 V 5. poglavju »Strokovna napaka« je v 111. členu urejen postopek, ki zagotavlja dodatno pravno varnost lastnikov nepremičnin in naročnikov katastrskih postopkov. Nova zakonska ureditev uvaja možnost preveritve izdelanega elaborata (hkrati tudi predhodno izvedenega tehničnega dela katastrskega postopka) z vidika standardov in pravil geodetske stroke. Presoja se, ali je relevantno dejansko stanje, ki bi moralo biti prikazano v elaboratu tako pravilno kot tudi popolno, ali je bilo dejansko stanje ugotovljeno na strokoven način (npr. pravilna uporaba oziroma analiza podatkov iz zbirke listin, pravilne metode merjenja...) in ali je bilo tudi relevantno dejansko stanje pravilno in strokovno prikazano v elaboratu.

Stranka v upravnem delu katastrskega postopka, ki zatrjuje, da je v elaboratu prikazano dejansko stanje nepravilno iz razloga, ker elaborat ni skladen s standardi in pravili geodetske stroke, mora za svoje navedbe predložiti dokaze, t.i. »drugo mnenje«, ki ga izdelata drug pooblaščen geodet, ki opravi pregled celotne dokumentacije, izdelane v konkretnem

katastrskem postopku, in zatrjevano strokovno napako potrdi ali jo ovrže npr. če oceni, da gre za nezadovoljstvo stranke, ki ni strokovno utemeljeno.

ZKN določa pravila postopanja geodetske uprave pred odločitvijo, ali gre za strokovno

napako: ☐ omogočanje, da se pooblaščen geodet, kateremu se očita strokovna napaka, do

očitkov opredeli in predloži dokaze, da je ravnal pravilno, skrbno in strokovno, ☐ postopanje,

ki ga opravi geodetska uprava sama (zaslišanje, dodatne meritve,...) ali ☐ naročilo

posebnega izvedenskega mnenja, ki ga izdelata »Komisija za strokovno presojo v katastrskih postopkih« kot poseben izvedenski organ. Komisija bo v postopek pritegnjena le v primerih potrebe po podaji strokovne ocene, njena sestava (sestavljajo jo predstavniki geodetske uprave, Inženirske zbornice Slovenije, Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije, Fakultete za gradbeništvo in geodezijo ter Društva sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke) pa zagotavlja, da bo posebno izvedensko mnenje izdelano zelo strokovno in z visoko stopnjo konsenza znotraj geodetske stroke.

Kadar se v katastrskem postopku ugotovi strokovna napaka (napaka v vložnem elaboratu), geodetska uprava pozove geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, da elaborat v določenem roku popravi tako, da bo odražal pravilno in popolno dejansko stanje, ugotovljeno in prikazano skladno s standardi in pravili geodetske stroke.

Z uveljavitvijo novih inštitutov »ugovor strokovne napake« in »drugo mnenje« ter oblikovanjem Komisije za strokovno presojo v katastrskih postopkih kot strokovnega izvedenskega telesa se nedvomno utrjujeta strokovna kakovost geodetske stroke in njena samoregulacija pri izvajanju katastrskih postopkov.

2.3.4. Tretji del: EVIDENCA DRŽAVNE MEJE

Geodetska uprava vodi evidenco državne meje, v kateri se vodijo in vzdržujejo podatki o mejnih točkah, ki definirajo državno mejo Republike Slovenije s sosednjimi državami. V

evidenci državne meje je evidentirana državna meja Republike Slovenije ☐ z Italijo, Avstrijo

in Madžarsko na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb, ☐ z Republiko Hrvaško pa na

podlagi kartografskega prikaza poteka državne meje med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško v skladu z razsodbo arbitražnega sodišča, ki ga je Vlada Republike Slovenije potrdila decembra 2017.

V 112., 113. in 114. členu ZKN je določen način vodenja evidence državne meje, označevanje državne meje in prikaz poteka državne meje v naravi (na zahtevo državnih organov, lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil, ki izkažejo interes). V prehodni določbi 152. člena ZKN je predpisana posebna ureditev prikaza poteka državne meje z Republiko Hrvaško v naravi – do razmejitve državne meje z Republiko Hrvaško se potek državne meje z Republiko Hrvaško ne prikazuje, ker ta meja še ni označena na terenu (t.i. »demarkacija in izmera koordinat v naravi« oziroma dokončna določitev poteka meje v naravi, označitev z mejniki in geodetska izmera koordinat).

2.3.5. Četrti del: REGISTER PROSTORSKIH ENOT

V 115. – 122. členu ZKN je opredeljena evidenca registra prostorskih enot, katere prostorske enote se vodijo v njem in kateri podatki se vodijo o posamezni prostorski enoti. Določen je tudi način spreminjanja podatkov registra prostorskih enot in zagotavljanja usklajenosti podatkov registra prostorskih enot. Ureditev ZKN povzema ureditev ZEN, ker se v dosedanji praksi niso izpostavila vprašanja vsebinske narave, ki bi terjala bistvene spremembe/dopolnitve obstoječe ureditve registra prostorskih enot.

2.3.6. Peti del: REGISTER NASLOVOV

V 123. in 124. členu ZKN je urejena nova vsebina, ki je ZEN ne vsebuje. Vzpostavitev in delovanje registra naslovov pomeni zagotavljanje delovanja infrastrukture za prostorske informacije in s tem pogojev za delovanje medopravilne javne uprave tako v državi kot tudi na evropski ravni. Register naslovov bo po vzpostavitvi povezan z registrom stalnega prebivalstva in z ostalimi registri informacijskega sistema upravnih notranjih zadev ter s Poslovnim registrom Slovenije/Sodnim registrom, kot tudi z zbirkami, ki jih vodi in vzdržuje Statistični urad Republike Slovenije. Nadomestil bo trenutno izmenjavo podatkov prek strojnega identifikatorja HS_MID in prek izmenjave podatkov o številkah stanovanj in številkah poslovnih prostorov kot samostojnih podatkov.

Zaradi enolične povezave katastra nepremičnin z zbirkami podatki, ki uporabljajo podatke o naslovu, predvsem zaradi sporočanja sprememb v naslovu, se v katastru nepremičnin določi številka naslova, v registru naslovov pa se vodijo še drugi, taksativno določeni podatki o naslovu (naslov, centroid naslova, prostorske enote, na območju katerih je centroid naslova). Register naslovov vodi geodetska uprava, določen je način vodenja tega registra.

2.3.7. Šesti del: OPOZORILNI SISTEM

Tudi opozorilni sistem (125. člen ZKN) predstavlja novo zakonsko vsebino, ki je ZEN ne pozna. Opozorilni sistem, »vključen« v informacijski sistem kataster, se uvaja z namenom učinkovite odprave pomanjkljivosti in nepravilnosti pri vpisih podatkov o nepremičninah.

V opozorilnem sistemu se zagotavljajo informacije o lokaciji parcel, stavb ali delov stavb, za katere je na podlagi verjetno izkazanih dejstev in okoliščin (npr. v naravi je viden prizidek hiše, ki ni vpisan v katastru nepremičnin) utemeljeno oceniti, da podatki o teh parcelah, stavbah ali delih stavb v katastru nepremičnin niso pravilni ali popolni. Viri za evidentiranje podatkov v opozorilnem sistemu so številni, nabor teh virov je opisno opredeljen.

Bistveni, sestavni del opozorilnega sistema je nadzorovano ukrepanje za odpravo pomanjkljivosti in nepravilnosti, ki obsega preveritev, ali gre dejansko za napako ali

pomanjkljivost, ter ukrepe za njihovo odpravo (poziv lastnikom, ukrepanje po uradni dolžnosti...).

2.3.8. Sedmi del: IZKAZOVANJE IN IZDAJANJE PODATKOV

V 126. – 130. členu ZKN je urejena javnost podatkov katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov. Evidenca državne meje, register prostorskih enot in register naslovov so po svoji naravi »javne zbirke prostorskih podatkov«, ki ne vsebujejo osebnih podatkov, zato so vsi podatki iz teh evidenc javni.

Javni so tudi podatki katastra nepremičnin, razen taksativno določenih izjem: ☒ podatkov o

državljanstvu in EMŠO fizičnih oseb, ☒ podatkov, vpisanih v sloju začasnih vpisov, ☒ podatkov

o stavbah in delih stavb, ki so posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost, oziroma so objekti kritične infrastrukture Republike Slovenije.

Javne podatke katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov sme vsakdo brezplačno vpogledovati in zanje izdelati računalniški izpis podatkov, ki se šteje za vpogled, vsakdo pa lahko tudi zahteva izdajo potrdila iz teh evidenc.

ZKN določa tudi javnost zbirke listin katastra nepremičnin, registra prostorskih enot ali evidence državne meje – vsakdo, ki izkaže pravni interes, ima pravico zahtevati, da mu geodetska uprava izda prepis listine iz zbirke listin teh evidenc.

Javni pa so tudi podatki katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov, ki so bili vpisani v teh evidencah na določen dan pred zadnje vpisanimi podatki (zgodovinski podatki).

ZKN določa posebno ureditev dostopa do zbirke listin in zgodovinskih podatkov za ☒

geodetska podjetja in ☒ organe državne uprave (npr. upravne enote ali inšpektorje). Ker

podatke potrebujejo za namene izvajanja svojih nalog, imajo pravico do vpogleda v podatke iz zbirke listin, pridobitve prepisa listine iz zbirke listin ter vpogleda v zgodovinske podatke že po zakonu.

2.3.9. Osmi del: KAZENSKE DOLOČBE

V 131. – 135. členu ZKN so določeni prekrški v primeru kršitev določb ZKN in globe zanje.

136. člen ZKN kot lex specialis ureditev določa, da se za prekrške v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po ZKN. Geodetski inšpektor ni vezan na izrek najnižje predpisane mere globe, ki jo za posamezen prekršek določa ZKN, ampak lahko glede na okoliščine primera izreče globo v katerikoli višini znotraj razponov, ki so predpisani v kazenskih določbah ZKN.

2.3.10. Deveti del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

V petih poglavjih tega dela so vključeni 137. – 167. člen ZKN.

Pri prenovi informacijskih sistemov je izjemnega pomena strokoven prenos kakovostnih podatkov in ohranitev relacij med njimi. Zaradi sprememb vodenja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, prostorskih enotah in o državni meji, ki jih določa ZKN (po vsebini in v informacijskem smislu), je treba obstoječe podatke transformirati – prevzeti podatke iz obstoječih zbirk podatkov, jih obdelati in »prevesti« na način in v obliko, določeno z ZKN. ZKN transformacijo podatkov določa kot »proces migracije podatkov«. V prehodni določbi 137. člena ZKN so določene obstoječe zbirke podatkov, za katere se izvede migracija podatkov in časovno obdobje izvedbe migracije podatkov (od 30. septembra 2021 do 29. oktobra 2021).

V tem delu ZKN so določena tudi pravila ureditve podatkov: kateri podatki se v kataster nepremičnin nespremenjeni prevzemajo, kateri se ob migraciji določijo in kateri se tedaj izračunajo.

Določeni obstoječi podatki zemljiškega katastra, katastra stavb ali katastra nepremičnin so neskladni z novim konceptom katastra nepremičnin. Za nekatere takšne podatke je zato določeno, da se sicer v kataster nepremičnin migrirajo, vendar se posebej označijo (npr. zemljišče pod stavbo namesto tlorisa stavbe, poleg zemljiškoknjižnega lastnika tudi t.i. »renovski lastnik«...)

Urejeno je tudi vodenje podatkov katastra nepremičnin v prehodnem obdobju, datum vzpostavitve informacijske podpore po ZKN ter končanje postopkov, začeti pred začetkom uporabe ZKN. Urejeno je tudi prehodno obdobje za določena specifična vprašanja (terminološka usklajitev, podatek o poteku državne meje z Republiko Hrvaško, dejanska označitev urejene meje parcele v naravi, poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije brez pooblastila za potrjevanje elaboratov geodetskih storitev iz sedmega odstavka 6. člena ZEN«, ...) ter prenehanje veljavnosti in uporaba dosedanjih predpisov.

Predlagana ureditev je natančneje prikazana v obrazložitvah k posameznim členom ZKN.

Namen in cilj ZKN je povečanje učinkovitosti geodetske uprave s poenostavitvijo izvajanja upravnih postopkov, njihovo podprtostjo z novim informacijskim sistemom, povečanim izvajanjem del in nalog po uradni dolžnosti in z izvajanjem strokovno-tehničnih nalog z namenom vzpostavitve popolnih in kakovostnejših nepremičninskih evidenc in zagotavljanja podatkov in izdelkov uporabnikom distribucijskega okolja. Takšen namen in cilj ZKN je povezan z organizacijskim preoblikovanjem geodetske uprave v sodobno javno in učinkovito upravo. Cilji ZKN tako zahtevajo preoblikovanje organizacijske kulture, kadrovske strukture, znanja in ravnanja s kadrovskega viri na geodetski upravi.

b) Način reševanja

Vprašanja oziroma rešitve, ki izhajajo iz ZKN, se bodo reševala z izvajanjem tega zakona. Za izvajanje ZKN bodo sprejeti še naslednji podzakonski akti:

- predpis vlade, ki bo podrobneje urejal vprašanja iz petega odstavka 19. člena ZKN (dejanska raba zemljišč);
- predpisi ministra, ki bodo podrobneje urejali vprašanja iz šestega odstavka 11. člena ZKN (podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin), četrtega odstavka 15. člena ZKN (upravljavci), osmega odstavka 16. člena ZKN (meja parcele), devetega odstavka 17. člena ZKN (površina), šestega odstavka 19. člena ZKN (dejanska raba zemljišč), sedmega odstavka 20. člena ZKN (boniteta zemljišč), šestega odstavka 30. člena ZKN (dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov), šestega odstavka 31. člena ZKN (površina dela stavbe), petega odstavka 32. člena ZKN (številka stanovanja in številka poslovnega prostora), tretjega odstavka 33. člena ZKN (meje občin), četrtega odstavka 45. člena ZKN (elaborat), trinajstega odstavka 59. člena ZKN (mejna obravnava), četrtega odstavka 60. člena ZKN (urejanje meje parcele na državni meji), četrtega odstavka 76. člena ZKN (ureditev meje pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel), četrtega odstavka 87. člena ZKN (spreminjanje bonitete zemljišč), enajstega odstavka 111. člena ZKN (strokovna napaka), sedmega odstavka 112. člena ZKN (način vodenja evidence državne meje), sedmega odstavka 115. člena ZKN (register prostorskih enot) in drugega odstavka 129. člena ZKN (potrdila).

Seznam izvršilnih predpisov, ki bodo z uveljavitvijo novih podzakonskih aktov, izdanih na podlagi ZKN, prenehali veljati:

- Navodilo za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel (Uradni list SRS, št. 2/76, 6/87 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Uradni list SRS, št. 28/79, 35/83 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
- Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 41/82 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS, št. 36/84 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
- Navodilo o začetku uradne uporabe digitalnega katastrskega načrta (Uradni list RS, št. 57/99, 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN).
- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/06),
- Uredba o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 37/18 in 46/19),
- Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18 in 35/19),
- Pravilnik o evidenci državne meje (Uradni list RS, št. 73/17),
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot (Uradni list RS, št. 118/06),
- Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13),
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12, 87/14 in 66/16),
- Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/12),
- Pravilnik o izpitu za bonitiranje in o pooblastilu za bonitiranje (Uradni list RS, št. 29/07),
- Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov iz evidenc in zbirk geodetskih podatkov (Uradni list RS, št. 25/08 in 10/11),
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08),
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08),
- Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19) in

- Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18, 51/18 – popr. in 35/19).

Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS, št. 100/06) pa bo še naprej veljal kot predpis, izdan na podlagi četrtega odstavka 13. člena tega zakona.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

ZKN je usklajen z obstoječim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja slovenske pravne ureditve s pravnim redom EU in ni z njim v nasprotju.

č) Usklajenost predloga zakona:

Usklajenost predloga zakona (pripombe strokovne javnosti in opredelitve predlagatelja) je podrobneje prikazana v 7. točki uvodne obrazložitve predloga zakona.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

ZKN bistveno spreminja način vodenja in vzdrževanja podatkov o nepremičninskih evidencah, ki jih vodi geodetska uprava. Za implementacijo ZKN je potrebna celovita informacijska prenova nepremičninskih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, registra prostorskih enot, evidence državne meje), za prenovljen informacijski sistem pa je potrebno tudi ustrezno zajeti in izboljšati podatke, ki se vodijo v teh nepremičninskih evidencah. V okviru Programa projektov eProstor se za te namene izvajata projekta »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« in »Zajem in izboljšava podatkov«.

Naložbo Programa projektov eProstor sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostne osi: »2. Povečanje dostopnosti do informacijsko-komunikacijskih tehnologij ter njihove uporabe in kakovosti«, prednostne naložbe »2.2 Krepitev aplikacij IKT za e-upravo, e-učenje, e-vključenost, e-kulturo in e-zdravje«.

Projekt »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« vključuje:

- pripravo obstoječih podatkov nepremičninskih evidenc za prenos v prenovljen informacijski sistem,
- prenos (migracija) podatkov v nov sistem,
- informacijsko prenavo na podatkovnem in postopkovnem področju,
- implementacijo prenovljenega informacijskega sistema.

Projekt »Zajem in izboljšava podatkov« za namene vodenja podatkov o nepremičninah vključuje:

- digitalizacijo arhiva zemljiškega katastra, katastra stavb in državnih prostorskih aktov,
- lokacijsko izboljšavo zemljiškokatastrskega prikaza (ZKP).

Predlog zakona ima finančne posledice za državni proračun. Sredstva za celotno izvedbo so zagotovljena v okviru projekta »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« v skupni vrednosti 5.835.000,00 EUR, v okviru projekta »Zajem in izboljšava podatkov« pa je predvidenih 5.275.990,00 EUR.

Program projektov eProstor se izvaja od 26. 8. 2016, njegovo končanje je predvideno 31. 12. 2021.

V okviru projekta »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« je bilo v letih 2016 do 2019 porabljenih 3.060.454,05 EUR. Sredstva so se porabila za pripravo podatkov za migriranje v nov informacijski sistem, pričetek del na sami informacijski prenovi nepremičninskih evidenc, izvajanje modeliranja procesov evidentiranja nepremičnin in spremembe organizacije del geodetske uprave, priprave in pričetek izvedbe za vključitev prenovljenih procesov evidentiranja nepremičnin v nov informacijsko prenovljen sistem, za izdelavo programske opreme za vektorizacijo etažnih načrtov, za implementacijo novega državnega koordinatnega sistema, priprava in pričetek del na implementaciji prenovljenega sistema nepremičninskih evidenc. V letih 2020 in 2021 bo porabljen preostanek sredstev v višini 2.774.545,95 EUR za dokončanje vseh navedenih aktivnosti. Poudarek v letih 2020 in 2021 bo na implementaciji prenovljenega informacijskega sistema.

Pregled porabe in planirane porabe po letih, po proračunskih postavkah za projekt »Informacijske preнове nepremičninskih evidenc«:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
PP	0,00	563.608,04	1.352.279,49	1.144.566,52	1.058.600,17	1.715.945,78	5.835.000,00
160272	0,00	236.174,31	566.659,20	479.619,15	443.595,82	719.049,92	2.445.098,40
160273	0,00	59.043,58	141.664,80	119.904,79	110.898,95	179.762,48	611.274,60
160274	0,00	214.712,12	515.164,39	436.034,06	403.284,32	653.706,70	2.222.901,60
160275	0,00	53.678,03	128.791,10	109.008,52	100.821,08	163.426,68	555.725,40

V okviru projekta »Zajem in izboljšava podatkov« pa je bilo v letih 2016 do 2019 porabljenih 4.124.159,96 EUR. Sredstva so se porabila za digitalizacijo arhiva zemljiškega katastra, katastra stavb in državnih prostorskih aktov, za lokacijsko izboljšavo zemljiško katastrskih načrtov ter izvedbe kontrol ob lokacijski izboljšavi. V letih 2020 in 2021 bo porabljen preostanek sredstev v višini 1.151.830,04 EUR za dokončanje zgoraj navedenih aktivnosti. Digitalizacija arhiva se je končala že v obdobju 2016-2019, v letu 2020 se bo končala še lokacijska izboljšava zemljiško katastrskih načrtov. Izvedba v letu 2021 je le zaključevanje poročil na lokacijski izboljšavi.

Pregled porabe in planirane porabe po letih, po proračunskih postavkah za projekt »Zajem in izboljšava podatkov«:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj
PP	0,00	1.714.626,33	988.990,55	1.420.543,08	1.121.727,83	30.102,21	5.275.990,00
160272	0,00	718.497,02	414.426,60	595.264,37	470.048,83	12.614,03	2.210.850,85
160273	0,00	179.624,25	103.606,65	148.816,09	117.512,21	3.153,51	552.712,71
160274	0,00	653.204,05	376.765,84	541.170,09	427.333,43	11.467,74	2.009.941,15
160275	0,00	163.301,01	94.191,46	135.292,52	106.833,36	2.866,93	502.485,29

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Sredstva so zagotovljena v sprejetem državnem proračunu za leti 2020 in 2021 na naslednjih proračunskih postavkah:

- o za projekt »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc«: 160272 PN2.2-E-prostor-14-20-V-EU, 160273 PN2.2-E-prostor-14-20-V- slovenska udeležba, 160274 PN2.2-E-prostor-14-20-Z-EU, 160275 PN2.2-E-prostor-14-20-Z- slovenska udeležba – projekt 2552-16-0001 Nepremičninski in prostorski informacijski sistem

	2020	2021
PP	1.058.600,17	1.715.945,78
160272	443.595,82	719.049,92
160272	443.595,82	719.049,92
160274	403.284,32	653.706,70
160275	100.821,08	163.426,68

- o za projekt »Zajem in izboljšava podatkov«: v proračunu R Slovenije pod proračunsko postavko 160272 PN2.2-E-prostor-14-20-V-EU, 160273 PN2.2-E-prostor-14-20-V- slovenska udeležba, 160274 PN2.2-E-prostor-14-20-Z-EU, 160275 PN2.2-E-prostor-14-20-Z- slovenska udeležba – projekt 2552-16-0002 Izboljšava in zajem podatkov

	2020	2021
PP	1.121.727,83	30.102,21
160272	470.048,83	12.614,03
160273	117.512,21	3.153,51
160274	427.333,43	11.467,74
160275	106.833,36	2.866,93

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih: Ureditev postopkov evidentiranja podatkov o nepremičninah v javnih evidencah so odvisne od narave pravnega sistema (kontinentalni ali anglosaški) in se med seboj razlikujejo glede na zgodovinski razvoj.

Prikaz ureditve v pravnem redu EU: ZKN ni predmet usklajevanja s pravom Evropske unije.

Prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU:

Države članice Evropske Unije nimajo enotno urejenega nepremičninskega sistema. Razloge lahko najdemo predvsem v različnih socialnih, ekonomskih, kulturnih, prostorskih in družbenih vplivih okolja skozi zgodovino. Zaradi navedenega je težko pripraviti celovit

pregled mednarodne primerjave pravne ureditve evidentiranja nepremičnin v evropskih državah.

Razlogi, zaradi katerih se sprejema ZKN, so svojstveni ureditvi, ki velja v Republiki Sloveniji, zato v nadaljevanju namesto primerjave povzemamo trenutno stanje ureditve evidentiranja nepremičnin v več izbranih državah.

Pregled organizacije javne geodetske službe v izbranih državah je bil narejen na podlagi domače spletne strani posameznih organizacij in podatki Mednarodne zveze geodetov (Cadastral Template: <http://www.cadastraltemplate.org>).

AVSTRIJA

V Avstriji izvaja javno državno geodetsko službo Zvezni urad za meroslovje in geodezijo (nem. das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, BEV) pri Ministrstvu za gospodarstvo, družino in mlade. Deluje preko glavnega urada in lokalnih geodetskih (katastrskih) uradov. Sedež glavnega urada je na Dunaju, 41 geodetskih uradov pa je razporejenih po zveznih deželah. Glavni urad sestavlja 5 sektorjev, od tega se delo treh nanaša na geodetsko dejavnost. Področje dela javnih geodetskih storitev je zakonsko urejeno z Zakonom o geodetski izmeri (nem. Vermessungsgesetz) in Zakonom o pooblaščenih inženirjih (nem. Zvilitenikergesetz), saj del javne službe izvajajo pooblaščen geodetski inženirji (na področju zemljiškega katastra). Podatki državne geodetske službe so v pretežnem delu plačljivi (tudi za pooblašcene geodete).

Sistem zemljiške administracije v Avstriji je podobno kot v Sloveniji še vedno razdeljen na zemljiško knjigo in zemljiški kataster. V zemljiškem katastru so definirane fizične enote in njihova identifikacija, podatki zemljiške knjige pa se nanašajo na pravice na nepremičninah in njihove nosilce. Postopki v katastru se izvajajo lokalno, na 41 krajevno pristojnih katastrskih uradih (nem. das Vermessungsamt), kjer je več kot 500 zaposlenih, prav tako se postopki v zemljiški knjigi izvajajo lokalno, pri 180 zemljiškoknjiznih sodiščih (nem. das Grundbuchsgericht). Delo katastrskih uradov zajema vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra (vzdrževanje zbirk podatkov, posodobitve in nadzor kakovosti, prevzemanje podatkov in njihov nadzor), vzpostavitev in vzdrževanje osnovne državne mreže in državne meje, nadzor nad dokumentacijo in certifikati ter storitve s strankami (svetovanje, trženje, prodaja, uprava, arhivi). Pomembno vlogo pri izvajanju katastrskih postopkov imajo še Uradi za razvoj podeželja (nem. Agrarbehörde), ki izvajajo projekte večjih katastrskih preureditev in urejanju zemljiških pravic na podeželju.

Sistem zemljiške administracije se je v preteklih desetletjih v Avstriji spremenil predvsem kot odgovor na razvoj informacijske tehnologije in zaradi vse večjih potreb za boljše upravljanje zemljišč. V zgodnjih 1980-ih je bila v Avstriji uvedena digitalna nepremičninska podatkovna zbirka (nem. die Grundstücksdatenbank), ki vsebuje podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Danes vsebuje omenjena podatkovna zbirka podatke o enotah registracije (številka katastrske občine, parcelna številka ipd.), podatke zemljiške knjige, zemljiške izkaze, podatke o koordinatah geodetskih točk in mejnih točk, digitalne katastrske načrte, podatke o prostorskih enotah (naslov, administrativne enote), pretekle zapise o nepremičninah s povezavo na geodetske načrte in dokumentacijo, ki je bila podlaga za vpis, ipd. Enotna podatkovna zbirka je nadomestila analogne evidence in danes zagotavlja 24-urni dostop preko plačljive spletne storitve. Podatkovna zbirka je dostopna preko spleta že od začetka 1990-ih. Maja 2012 jo je zamenjala posodobljena rešitev. Trenutno vsebuje podatkovna zbirka približno 10,5 milijonov zemljiških parcel, od katerih je preko 1,5 milijonov v koordinatnem katastru. Za ostale zemljiške parcele je še vedno veljaven davčni kataster (podatki iz obdobja pred letom 1969, ko je bil uveden pravni oziroma koordinatni kataster (Lisec in Navratil, 2014).

Kakovostni podatki zemljiškega katastra so v Avstriji v javnem interesu, zato se veliko javnih sredstev vlaga v izboljšave kakovosti geodetske mreže ter v same podatke zemljiškega katastra (položajna kakovost, logična usklajenost, kakovost in popolnost opisnih podatkov, časovna natančnost). V Avstriji je javna geodetska služba zadolžena tudi za zajem podatkov o rabi zemljišč. Javni interes je v tem primeru utemeljen v potrebi po kakovostnih podatkih o zemljiščih, razvoju kakovostne in učinkovite zemljiške administracije ter tudi v zmanjšanju tveganja med-sosedskih sporov, kar posredno prinaša tudi boljše pogoje za razvojne projekte (Lisec in sod., 2011). Trenutno sta v Avstriji najbolj aktualni temi na področju zemljiške administracije uvedba novega koordinatnega sistema ter razvoj sistema za množično vrednotenje nepremičnin (v podporo prenovi nepremičninskega davka).

ČEŠKA

Državna uprava za geodezijo in kataster (Český úřad zeměměřický a katastrální) ima sedež v Pragi in je samostojni državni urad Republike Češke. Direktor je neposredno podrejen predsedniku vlade, urad ima svoj račun in svojo proračunsko postavko. Ustanovljen je bil leta 2004 kot samostojni državni organ, statut ima pravno osnovo v zakonodaji iz leta 1992 (Zakon o geodetski in katastrski službi). Poleg splošnih služb pri glavnem uradu so centralno organizirani Sektor za geodezijo in katastre nepremičnin, Sektor za centralno podatkovno zbirko nepremičnin in Urad za geodezijo.

Zemljiška administracija na Češkem izhaja iz germanskega sistema in je tradicionalno parcelno orientirana. Temeljno enoto predstavlja katastrska parcela, ki ima enolični identifikator znotraj katastrske občine. Pri stavbnih zemljiščih zemljiško parcelo praviloma predstavlja stavba s pripadajočimi zemljišči, dvorišči. Nepremičninska enota je praviloma sestavljena iz več zemljiških parcel (podobno kot v Sloveniji posestni list). Podatki zemljiškega informacijskega sistema vsebujejo tako tehnične podatke o zemljiških parcelah in posesti (kot so površina, raba, številka parcele in stavbe, podatki za obdavčitev, izbrani podatki o omejitvah rabe parcel) kot tudi pravne podatke s podrobnimi podatki o lastninski in drugih pravicah, naslovi nosilcev pravic na nepremičnini ipd. Skupno je na Češkem registriranih več kot 21.500.000 parcel in več kot 1 milijon enot etažne lastnine.

Naloge državne javne geodetske službe se nanašajo na področje zemljiške administracije, vzdrževanje in obnova osnovnega geodetskega sistema (horizontalna, vertikalna in gravimetrična sestavine državnega koordinatnega sistema), vzdrževanja topografskega sistema velikega merila (osnovna državna karta 1 : 5000), vzdrževanja topografskega sistema v srednjem in majhnem merilu, zasnovo osnovne zbirke geografskih podatkov (ZABAGED) ter standardizacijo zemljepisnih imen, vzdrževanje in geodetsko izmero državne meje, razvoj in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema v Češki Republici. Za vzdrževanje in posodobitev osnovnih geodetskih mrež kot tudi še nekaterih drugih nalog (topografski sistem v srednjem in malem merilu), vzdrževanje zbirke ZABAGED ipd., skrbi Urad za geodezijo v Pragi.

Delo na področju geodezije in katastra nadzoruje sedem katastrskih inšpekcijskih služb. Znotraj Češke geodetske uprave deluje tudi Raziskovalni Inštitut za geodezijo, topografijo in kartografijo. Ta skrbi za koordinacijo dejavnosti in raziskav ter mednarodnega sodelovanja na področju geodezije, kartografije in zemljiške administracije. Izpostaviti velja, da so podatki uradne geodetske službe danes dostopni tudi preko spleta – nekateri so brezplačni, večina podatkov je plačljivih.

Na Češkem izvajajo katastrske storitve regionalni katastrski uradi in lokalne katastrske pisarne, ki so zadolženi tudi za registracijo pravic na nepremičninah. Katastrske postopke

lahko opravljajo geodeti z licenco, ki imajo posebno pooblastilo Državne uprave za geodezijo in kataster. Slednji morajo tudi verificirati elaborat geodetske storitve s svojim podpisom in žigom.

Kot posledica neurejenega sistema evidentiranja nepremičnin v nekdanjem planskem sistemu se v državi srečujejo s problemom oblikovanja zemljiških parcel na pozidanih stavbnih zemljiščih – aktualen projekt češke zemljiške administracije se nanaša na reševanje tega problema in oblikovanje pravil parcelacije kot pomembnega dela zemljiške administracije.

DANSKA

Kot del vladnega načrta z naslovom »Boljše bilance - državnih delovnih mest, ki so bližje državljanom in podjetjem« je danska Vlada 1. januarja 2016 razdelila nekdanjo dansko geodetsko upravo na dve ločeni agenciji. Nastala je nova danska Agencija za geodezijo (Geodatastyrelsen), ki je sestavljena iz katastrskega in hidrografske urada in ima sedež v Aalborgu, in nova danska Agencija za posredovanje podatkov in učinkovitost (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering), ki še naprej deluje v v Københavnu.

V novo ustanovljeni Agenciji za posredovanje podatkov in učinkovitost so od 1.1.2016 odgovorni za področje zbiranja, standardizacije in distribucije kakovostnih prostorskih podatkov kot tudi za delovanje prostorske podatkovne infrastrukture, osnovni geodetski sistem ter geodetsko izmero in topografske podatke. Zbiranje podatkov poteka s pomočjo satelitov, letal, terenskimi izmerami, kot tudi s pomočjo tako imenovanega »crowdsourcing-a«. Dejavnost novo nastale agencije se osredotoča na razvoj rešitev in storitev, ki jih zahtevajo uporabniki, ob prevzemanju polne odgovornosti za kakovost podatkov in storitev. Slednje vključuje tudi optimizacijo delovnih procesov za povečanje učinkovitosti, podporo javnemu sektorju preko IT-funkcionalnosti. Agencija je prevzela vlogo koordinatorja na področju državne prostorske podatkovne infrastrukture.

Danska Agencija za geodezijo (Geodatastyrelsen) je agencija, ki deluje pod okriljem Ministrstva za energijo, javno infrastrukturo in klimatske spremembe. V njeni pristojnosti je ostalo delovno področje navtične kartografije ter kataster oziroma zemljiška administracija. Osnovna nepremičninska enota zemljiškega katastra na Danskem je zemljiška posest, ki predstavlja eno ali več zemljiških parcel istega lastnika z enakimi bremenami. Zemljiški kataster je sprva deloval pod okriljem kmetijskega ministrstva. V poznih osemdesetih letih preteklega stoletja je upravljanje katastra prešlo na okoljsko ministrstvo, natančneje državno geodetsko upravo (KMS), ki vzdržuje tudi iz leta 1976 ustanovljeni register zgradb in stanovanj. Podobno kot v ostalih nordijskih državah so na Danskem vzpostavili večnamenski nepremičninski informacijski sistem. Koncept večnamenskega zemljiškega (nepremičninskega) informacijskega sistema temelji na povezavi podsistemov (Stoter in sod., 2004): zemljiškega katastra pri geodetski upravi, zemljiške knjige (vodi jo sodna veja oblasti), katastra zgradb in stanovanj (vzdržujejo ga občine) ter evidence vrednotenja nepremičnin. Skupno je na Danskem evidentiranih okrog 2,5 milijona zemljiških parcel ter 200.000 enot etažne lastnine. Zemljiški kataster sestavljajo štirje temeljni elementi:

- evidenca nepremičnin (dans. ejendom) in zemljiške parcele,
- katastrski načrt, ki prikazuje tudi podatke o posebnih mejah (meje železniške proge, rob jezera, upravnih enot) in območja javnih omejitev (zavarovana in varovana območja),
- podatki in skice geodetske izmere (elaborati) ter
- seznam geodetskih točk za katastrsko izmero.

Katastrske postopke izvajajo pooblašeni geodeti, ki pripravijo elaborat geodetske storitve, javna agencija pa preveri skladnost katastrskih postopkov s prostorsko in nepremičninsko zakonodajo, ustreznost vsebine in postopka ter šele nato evidentira podatke v zemljiškem katastru.

ŠVEDSKA

Švedska spada med države z najdaljšo tradicijo katastrske in zemljiške registracije, saj prvi začetki segajo v daljno leto 1628, ko je bila z odredbo kralja Gustava II. Adolfa tudi ustanovljena državna geodetska uprava (Lantmäteriet), ki deluje pod okriljem Ministrstva za javno upravo. Upravo vodi svet direktorjev, delo pa je organizirano v oddelkih, ki vključujejo področja nepremičnin, registracijo nepremičnin, informacijsko tehnologijo, prostorske podatke. Skupno ima uprava in v več kot 90 lokalnih pisarnah, ki skrbijo za katastrske storitve in zajem prostorskih podatkov, zaposlenih pa je preko 2000 uslužbencev. Lantmäteriet je izredno mednarodno dejavna in se pogosto pojavlja kot svetovalec na različnih evropskih ali mednarodnih projektih na področju prostorske podatkovne infrastrukture in zemljiške administracije.

Osnovna zemljiška podatkovna zbirka na Švedskem je nepremičninski register z osnovno enoto zemljiško posestjo. Ideja o enotnem zemljiškem registru je na Švedskem nastala že v 70-ih letih preteklega stoletja. Projekt vzpostavitve skupnega registra se je zaključil leta 1995, ko je bil digitaliziran tudi zemljiški kataster. Skupni zemljiški register, ki je v veljavnost uradno stopil leta 2000, obsega opisni in grafični del zemljiškega katastra, podatke zemljiške knjige, podatke centralnega registra prebivalstva, podatke o zgradbah ter podatke o tržnih cenah in davku na nepremičnine, vključno s pravnimi režimi, pravicami in bremenami na posesti. Osnovna nepremičninska enota, na katero se nanašajo pravne in fizične lastnosti zemljišč, je zemljiška posest, podobno kot na Danskem.

Sama organizacija vodenja zemljiškega katastra in zemljiške knjige, ki se kot enotna podatkovna zbirka vodi že od leta 2000, je doživela korenito spremembo v letu 2008. Do 1. 6. 2008 so namreč podatke dela zemljiškega registra, ki se nanaša na staro zemljiško knjigo, vodila pristojna lokalna upravna sodišča. Po več letih razprav je na Švedskem vendarle prevladovalo mnenje, da prinaša enotna organizacija za vodenje in vzdrževanje celovitega informacijskega sistema nepremičninskih evidenc veliko prednosti in koristi – od nižjih stroškov, večje učinkovitosti, poenostavitve postopkov, večje transparentnosti in možnosti nadzora, do razbremenitve upravnih sodišč ipd. Državna geodetska uprava je tako postala odgovorna za evidentiranje podatkov o nepremičninah kot tudi za registracijo pravic in omejitev (vključno s služnostmi, hipotekami), ki se nanašajo na te nepremičnine ter evidenco cen in vrednosti nepremičnin (Lisec in sod., 2011).

Nepremičninski register na Švedskem danes obsega sledeče podsisteme:

- nepremičninski (splošni) del s podatki o nepremičninskih enotah in katastrskim načrtom;
- zemljiškoknjižni del s podatki o pravnih lastnostih nepremičnine;
- nepremičninski davčni del, ki obsega podatke o nepremičninskem trgu ter posplošenih vrednostih nepremičnin
- podsistem o delih stavb ter
- register naslovov.

Vse spremembe nepremičnin se lahko evidentirajo v uradnih evidencah le na podlagi katastrskih postopkov, ki jih izvajajo v 21-ih regionalnih centrih državne geodetske službe. Na Švedskem je bila 1. julija 2004 uveljavljena sprememba zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin. Sprejeta novela zakona predstavlja največjo spremembo na področju evidentiranja nepremičnin na Švedskem v zadnjih tridesetih letih. V zakonu, ki ureja področje evidentiranja nepremičnin, je na novo opredeljeno in določeno evidentiranje zemljišč s pripadajočimi sestavinami, ki tvorijo posamezno nepremičnino. V registru nepremičnin se evidentirajo enote, ki sestavljajo posamezno nepremičnino. Kot enote

nepremičnine se v registru vodijo zemljišče, stavbe in objekti, vključno z objekti pod zemljo. Zakon določa, da se vsaka enota nepremičnine evidentira v trirazsežnem koordinatnem sistemu. Nova zakonska opredelitev evidentiranja nepremičnin omogoča učinkovitejše upravljanje z nepremičninami, ker je mogoče raznovrstne dejavnosti, povezane z investicijami, razvojem in uporabo, vezati na enote nepremičnin. To pa omogoča polno pravno odgovornost fizičnih in pravnih oseb, ki izvajajo dejavnosti v posamezni enoti nepremičnine. Sistem evidentiranja omogoča evidentiranja pravic rabe posameznih enot nepremičnin. Tako je mogoče v registru nepremičnin evidentirati pravice skupne rabe posamezne ceste ali infrastrukturnega objekta za več nepremičnin. Druga pomembna novost v zakonu, ki ureja področje evidentiranja nepremičnin, je možnost, da se lahko pooblaščen oseb v okviru posodobljenega katastrskega postopka parcelacije odloči, da na novo nastali parceli ni potrebe po vknjižbi hipoteke. Hipoteka lahko ostane vpisana le na stanovanjski ali poslovni nepremičnini, nova nastala parcela pa postane bremen prosta, zato je verjetnost, da bo predmet pravnega prometa v bodočnosti, bistveno večja. Poleg enostavnejše izvedbe postopka, ki prihrani stroške in čas tako lastnikom kot geodetski službi, se spodbuja in razvija tudi nepremičninski trg.

ESTONIJA

Estonska zemljiška uprava (Eesti Maa-amet; Estonian National Land Board) v okviru Ministrstva za okolje koordinira in nadzira dejavnosti na področju osnovnega geodetskega sistema, topografskih in kartografskih podatkov, evidentiranja nepremičnin in podatkov o nepremičninskem trgu. Zemljiški kataster je najpomembnejša nepremičninska evidenca, v kateri se poleg podatkov o zemljiščih in objektih, vodijo in vzdržujejo tudi podatki o omejitvah posegov v prostor, planski rabi, vrednostnih conah in tržni vrednosti nepremičnin. Zemljiški kataster je v celoti informatiziran. Opisni in grafični podatki zemljiškega katastra so povezani v okviru centralno vodene baze. Zemljiški kataster je večnamenska evidenca, ki se uporablja za množično vrednotenje nepremičnin ter za vodenje prostorske in davčne politike. Zaradi preteklega družbenega sistema je zemljiški kataster vzpostavljen na 80 odstotkih ozemlja države. Podatki so javno dostopni. Prihodki proračuna iz naslova izdajanja podatkov so urejeni z Zakonom o upravnih taksah.

V Estoniji je vzpostavljen tudi zemljiški informacijski sistem, ki poleg podatkov zemljiškega katastra vključuje tudi topografske podatke, podatke o pedologiji, rudninah in proizvodnji sposobnosti zemljišč ter druge prostorske podatke. Zemljiški informacijski sistem predstavlja državno prostorsko infrastrukturo, ki se vodi in vzdržuje prek partnerstva med javnim in zasebnim sektorjem.

FINSKA

Tudi na Finskem se podobno kot v Sloveniji podatki o zemljiščih in parcelne meje vodijo v zemljiškem katastru, podatki o stvarnopравnih pravicah, bremenih in hipotekah pa v zemljiški knjigi. Za vodenje zemljiške knjige so pristojna okrajna sodišča, za vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra pa občine in državna geodetska uprava (National Land Survey of Finland; Maanmittauslaitos) v okviru Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo. Občine vodijo in vzdržujejo zemljiški kataster na urbanih območjih, geodetska uprava pa prek 35-tih regionalnih centrov vodi in vzdržuje zemljiški kataster na območjih, za katera niso izdelani podrobni prostorski plani. Zemljiški kataster je temeljna nepremičninska evidenca. V zemljiškem katastru se vodijo opisni in grafični podatki. Vsaka parcela ima določen enolični identifikator, ki predstavlja ključ za povezovanje opisnih podatkov. Geodetske storitve v povezavi z zemljiškim katastrom, na območjih za katere je pristojna, opravlja finska državna geodetska služba.

Na podlagi dogovora med nosilci evidentiranja nepremičnin geodetska uprava izvaja upravljanje nacionalnega zemljiškega sistema, ki je plod dejavnega sodelovanja resorjev, regionalnih in lokalnih samoupravnih skupnosti ter Sveta za geoinformacije. Ministrstvo za pravosodje je soglašalo s podelitvijo pravice upravljanja in vodenja enotnega sistema za distribucijo podatkov o nepremičninah na državno geodetsko službo. V sistem so poleg opisnih podatkov vključeni tudi grafični podatki o nepremičninah v državnem koordinatnem sistemu, podatki o prostorskih planih in o pravnih režimih. Podatke o nepremičninah za celotno državo je mogoče pridobiti prek spleta (klika na zemljišče, prikazano na načrtu). Informatiziran Finski nacionalni zemljiški sistem, ki je oblikovan za večnamensko uporabo, je polno zaživel po letu 2005.

Državna geodetska služba vodi in vzdržuje tudi evidenco trga nepremičnin, osnovni geodetski sistem, državni topografsko kartografski sistem ter druge geolocirane podatke, ki so sestavni del nacionalnega zemljiškega sistema.

HRVAŠKA

Javno geodetsko službo izvaja na Hrvaškem Državna geodetska uprava (DGU), območni uradi v županijah (skupno 20) ter njihove izpostave (92). Posebnost je mesto Zagreb, ki ima svojo geodetsko službo. Vsi ti delujejo pod okriljem Državne geodetske uprave. Organizacija in delovanje državne geodetske uprave in javnih ustanov za upravljanje del državne izmere in katastra nepremičnin je opredeljeno z Zakonom o državni izmeri in katastru nepremičnin (Zakon o Državnoj izmjeri i Katastru nekretnina, ZDIKN, 2007).

Delovanje DGU se nanaša na področja geodezije in prostorskih referenčnih sistemov, kartografije, zemljiškega katastra in fotogrametrije ter ima vodilno vlogo pri razvoju državne prostorske podatkovne infrastrukture ter zemljiškega administrativnega sistema. Glavni urad v Zagrebu sestavljajo štiri sektorji: Sektor za katastrski sistem, Sektor za državno izmero, Sektor za prostorsko podatkovno infrastrukturo ter Sektor za finančno poslovanje, strateško planiranje, nabavo in splošne naloge. Državna geodetska uprava je leta 2010 prevzela tudi naloge takrat ukinjenega Geodetskega inštituta.

Kakovost storitev in strankam prijazno upravo poskušajo na Hrvaškem na splošno v javni upravi zagotoviti z izvajanjem določil Kodeksa javnih uslužbencev. Pomembno vlogo pri zagotavljanju kakovosti ima Samostojna služba za nadzor kakovosti in splošni nadzor, ki je zadolžena za stalni nadzor nad postopki, za nadzor kakovosti prostorskih podatkov ter nadzor metapodatkov podatkovnih nizov. Na temelju stalnega nadzora služba pripravlja redna poročila o kakovosti in priporočila ter predloge sprememb pri poslovanju. Služba v prvi vrsti izvaja nadzor nad postopki in podatki državne izmere in zemljiškega katastra, po potrebi pa lahko opravlja tudi nadzor nad drugimi postopki in podatki. Dodatno velja izpostaviti Samostojni oddelek za notranjo revizijo, ki opravlja posle notranje revizije za upravo v skladu s predpisi in standardi notranje revizije, revizijo vseh procesov in sistemov znotraj uprave, ocenjuje primernost sistemov notranjega nadzora na temelju pristopov upravljanja s tveganji, daje strokovno mnenje in svetuje v povezavi s sistemi nadzora, nadzira smotrnost koriščenja sredstev (tudi »evropskih« sredstev).

Na mednarodni ravni je Državna geodetska uprava vpeta v sistem EURE/EPN, sodeluje s sosednjimi državami na področju zagotavljanja referenčnega sistema ter je članica EuroSDR, Eurogeographics.

Podobno kot Republika Slovenija ima Hrvaška dualni sistem zemljiške administracije – zemljiški kataster in zemljiško knjigo, kjer pa se trenutno veliko naporov vlaga v združevanje teh dveh sistemov. Leta 2007 je bil z Zakonom o državni izmeri in katastru nepremičnin uveden kataster nepremičnin, ki se vzpostavlja iz podatkov zemljiškega katastra. V zakonu je

opredeljeno, da se izdela kataster nepremičnin za vsako katastrsko občino najkasneje v roku 10 let od začetka uporabe zakona. Izdelava katastra nepremičnin vključuje določitev katastra teritorialnih enot (katastrska občina in katastrski okraj), katastrsko izmero, s katero se določajo položaj in meje parcele, določitev načina izkoriščanja (dejanska raba) in določitev njihovih lastnikov, katastrsko klasifikacijo in boniteto zemljišča; vzpostavitev katastra nepremičnin nadalje vključuje zagotovitev javnega dostopa do podatkov izmere ter izdelavo katastrskega operata.

Vse dokler za posamezno katastrsko občino ni izdelan kataster nepremičnin, velja za to območje zemljiški kataster. Kataster nepremičnin je definiran kot evidenca o zemljiških parcelah, stavbah in delih stavb ter drugih gradbenih objektih, ki trajno ležijo na zemljišču ali pod zemljiščem, ter o posebnih pravnih režimih na zemeljski površini. Osnovna enota katastra nepremičnin je zemljiška parcela in je enolično označena z identifikacijsko oznako znotraj izbrane katastrske občine. O zemljiški parceli se vodijo podatki o lastniku, načinu uporabe zemljiške parcele ter podatki o posebnem pravnem režimu (pomorsko dobro, vodno dobro, kulturno dobro, rezervati, nacionalni parki, naravni spomenik ...). Problem na Hrvaškem predstavlja neuskkljenost in zastarelost podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige, tako so se v zadnjem desetletju izvajale tudi nove izmere. Za Republiko Hrvaško je v postopku nove izmere predviden dokaj poenostavljen postopek urejanja mej, težave nastopajo pri pravni registraciji teh zemljišč (pri zemljiški knjigi). Za izdajo izvodov, izpisov ter kopij iz dokumentacije katastra nepremičnin, kot tudi za vpogled in za določena postopanja na zahtevo strank, stranka plača upravno takso in stroške, ki so nastali pri izdajanju dokumentov.

NEMČIJA

Na Zvezni ravni za prostorsko podatkovno infrastrukturo skrbi Zvezni urad za kartografijo in geodezijo (nem. Bundesamt für Kartographie und Geodäsie), ki je samostojni državni urad. Ta na zvezni ravni koordinira in ponuja podatke javne geodetske službe, ki so ključnega pomena za državno raven. S svojim delovanjem pokriva področja geoinformatike (prostorski podatki na zvezni ravni – prostorske podatkovne zbirke, integracija podatkov, posredovanje podatkov, e-storitve), geodezije (globalni geodetski referenčni sistemi, državni položajni in višinski referenčni sistem, državna gravimetrična mreža, geodetski observatorij Wettzell), razvoj na področju kartografije, fotogrametrije in GIS, zemljepisna imena. Pomembne dejavnosti urada se nanašajo na integracijo v mednarodne zveze in pobude.

Geodetska dejavnost in geodetska služba je organizirana znotraj posamezne zvezne dežele. Na zvezni ravni so pravni okvirji delovanja javne geodetske službe dokaj ohlapno določeni, natančneje javno geodetsko službo določa zakonodaja posamezne zvezne dežele. V vsaki zvezni deželi deluje glavna deželna geodetska uprava (skupaj 16 deželnih uprav, ki je zadolžena za koordinacijo dela, centralno vodene podatkovne zbirke in nadzor manjših, regionalnih katastrskih uradov (255), z izjemo štirih zveznih dežel, ki nimajo regionalnih katastrskih uradov. Ministrstva, v okviru katerih so praviloma organizirane deželne uprave, izvajajo nadzor nad izvajanjem geodetske dejavnosti deželnih geodetskih in katastrskih uradov skupaj z Zveznim uradom za kartografijo in geodezijo. Deželne uprave strokovno sodelujejo v okviru Združenja deželnih geodetskih uprav Zvezne republike Nemčije (nem. Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland, AdV). Naloga združenja je, da koordinira razvoj, standardizacijo in nadzor pri izvajanju javne geodetske službe.

Izpostaviti velja, da v Nemčiji poudarjajo javni interes tako imenovanih uradnih (nem. amtliches) topografskih in nepremičninskih podatkov ter uradnih podatkov osnovnega referenčnega sistema, zato so deželne geodetske uprave praviloma pridobile vodilno vlogo

na področju razvoja javne prostorske podatkovne infrastrukture in javnih storitev na področju geoinformatike.

V preteklih desetletjih so zvezne geodetske uprave, združene pod okriljem AdV, razvile standarde za uradni referenčni prostorski sistem AFIS (nem. Festpunktinformationssystem), uradni topografski informacijski sistem ATKIS (nem. Amtliche Kartographisch-Topographisches Informationssystem) in uradni katastrski informacijski sistem ALKIS (nem. Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). V letih 2013 in 2014 je bilo izdelanih več pilotnih projektov na temo uveljavljanja 3D-standarda v sistemu AAA in AdV je 21. 11. 2014 objavil posodobljen katalog celotnega informacijskega sistema različica v7 (GeoInfoDok 7, 2014). Enotni model AFIS-ALKIS-ATKIS, tako imenovan AAA-model, z različico v7 prinaša številne spremembe, s poudarkom (GeoInfoDok, 2014):

- na uvedbi standarda za 3D-modele stavb,
- na spremembi pravil vrednotenja zemljišč in prikaz teh vrednosti,
- na sodelovanju med deželnimi geodetskimi upravami in upravami za razvoj podeželja, ki preko katastrskih postopkov (komasacij) močno vplivajo na kakovost nepremičninskega katastra,
- na optimizaciji postopkov,
- na uveljavljanju projektov pokritosti tal CORINE,
- na harmonizaciji (uskladitvi) podatkov nepremičninskega katastra.

Delovanje združenja AdV temelji na strokovnosti in odličnosti, tako se je razvilo močno sodelovanje z različnimi raziskovalnimi institucijami, univerzitetnimi inštituti in fakultetami ter z javnimi inštitucijami različnih sektorjev. Delovanje vključuje nadalje mednarodno sodelovanje, tako so predstavniki AdV vidni sodelavci mednarodnih združenj, kot so FIG, ISPRS, IAG, združenje pa je tudi vključeno EuroGeographics ter Stalni komite za kataster pri Evropski komisiji (PCC).

Kot že omenjeno, je delo javne geodetske službe v Nemčiji organizirano različno po posameznih deželah. Pomembno je izpostaviti, da poleg deželnega geodetskega urada v večini zveznih držav področje nepremičninskih evidenc pokrivajo tudi deželni uradi za razvoj podeželja, ki so zadolženi za izvajanje katastrskih preureditev in na splošno komasacij na podeželju.

V Zvezni deželi Baden-Württemberg je za izvajanje javne geodetske službe zadolžena Uprava za geoinformatiko in razvoj zemljišč (nem. Landesamt für geoinformation und landentwicklung (LGL) Baden-Württemberg), skupaj s 44 regionalnimi katastrskimi uradi. Od tega je 35 okrožnih uradov, 9 pa je mestnih. Nadzor nad njihovim delom izvaja Ministrstvo za kmetijstvo (nem. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz). LGL je razdeljen na 6 oddelkov (upravljanje, komunikacija in prodaja, GeoDataCenter, komasacije in zemljiški kataster, proizvodnja in tehnologija). Oddelki izvajajo naloge, kot so izvajanja topografske izmere, izvedba koordinatnega referenčnega sistema, zbiranje in distribucija geodetskih oziroma prostorskih podatkov, izvajanje geodetskih in katastrskih meritev, izvedba komasacij za okrožja, naloge daljinskega zaznavanja, kartografsko zajemanje podatkov in izdelava temeljnih topografskih kart ter vzpostavitev in vodenje zemljiškega katastra.

Na Bavarskem je za izvajanje geodetske dejavnosti zadolžena Uprava za geodezijo in geoinformatiko (nem. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, LVG) ter 51 regionalnih katastrskih uradov, ki so razporejeni po celi deželi. Nadzor nad njihovim delom izvaja Ministrstvo za finance (nem. Ministerium für Finanzen). Geodetska uprava ni zadolžena za izvajanje preurejanja zemljišč (komasacij) na podeželju – za zemljiško preurejanje so zadolženi posebni uradi za razvoj podeželja, ki prav tako izvajajo geodetske oziroma

katastrske storitve. Katastrske storitve sicer na Bavarskem izvaja izključna javna služba, poleg katastrskih storitev pa delo geodetske uprave pokriva področja osnovnega geodetskega sistema, topografije in kartografije ter zajema in distribucije prostorskih podatkov. Izdelujejo spletne rešitve za uporabo in pregled vseh prostorskih podatkov, ki pa se uporabljajo proti plačilu.

V Zvezni deželi Porenje-Pfalški je za izvajanje geodetske dejavnosti Uprava za geodezijo in prostorske informacije (nem. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz). Uprava je zadolžena za vzpostavitev, vzdrževanje in razvoj referenčnega geodetskega sistema, zbiranje, posodabljanje in zagotavljanje podatkov za izdelavo topografskih kart, razvoj in izvajanje metod obdelave prostorskih podatkov, vključno z razvojem informacijske in komunikacijske tehnologije in podporo uporabnikom teh rešitev. Pomembna naloga uprave je izvajanje centraliziranega nadzora in upravljanje finančnih sredstev uradov in del na področju geodezije in zemljiškega katastra ter nadzor nad odgovornimi geodeti oziroma pooblaščenimi geodeti (nem. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, ÖbVi). Pod nadzorom deželnega urada za geodezijo in prostorske informacije deluje 20 regionalnih katastrskih uradov. Ti so zadolženi za vzpostavitev, vodenje, razvoj in vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra in za določitev oziroma spreminjanje parcelnih mej ter izmero objektov. V glavni deželni upravi je zaposlenih 1400 ljudi.

V Nemčiji se nepremičnine obravnavajo na podoben način kot pri nas in v Avstriji. Osnovno enoto zemljiškega katastra predstavlja zemljiška parcela (nem. das Flurstück). Danes uveljavljen izraz nepremičnina (nem. der Liegenschaft) se lahko nanaša na zemljiško parcelo, na zemljiško parcelo skupaj z zgradbo ali le na zgradbo oz. del zgradbe.

Nemčija je bila ena prvih evropskih držav, ki se je odločila za digitalizacijo podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige v Evropi. V preteklih desetletjih je država (po zveznih deželah, a standardizirano na zvezni ravni) vzpostavila katastrski informacijski sistem ALKIS (nem. Amtliches Liegenschaftskatasterinformation-system), ki ga sestavljata digitalni opisni del ALB (nem. Automatisiertes Liegenschaftsbuch) in digitalni katastrski načrti ALK (nem. Automatisierte Liegenschaftskarte). Podatki so združeni na podlagi referenčnega modela, ki ga je razvil AdV in so del sistema AAA. Podatkovni model katastra nepremičnin posebno pozornost posveča zgradbam in njihovim načinom predstavitev v katastrskem načrtu, kjer je zgradba (nem. Gebäude) definirana kot trajno zgrajen gradbeni objekt, katerega določitev je potrebna zaradi pomena kot entitete nepremičnine in je kot taka vključena v nepremičninski kataster. V preteklih letih (2008-2014) so razvijali in verificirali standarde za uvedbo 3D-katastra nepremičnin, tretjo razsežnost so formalno uvedli v celoten sistem AAA z izdajo podatkovnega modela AAA različica v7 v mesecu novembru 2014. Dežele se poleg uveljavljanja skupnega standarda AAA srečujejo (na različnih) stopnjah z uvedbo novega državnega koordinatnega sistema v zemljiški kataster, katerega uvajajo na dokaj konservativen način, na temelju številnih predstudies in verifikacij transformacijskih modelov.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je državna geodetska služba organizirana v okviru javne agencije Dienst voor het Kadaster en de openbare registers – Kadaster, ki deluje pod okriljem Ministrstva za infrastrukturo in okolje. Zaposluje približno 1800 ljudi. Področja dela se nanašajo na prostorsko podatkovno infrastrukturo ter zemljiško administracijo. Agencija je prevzela tudi vodilno vlogo na področju državne prostorske podatkovne infrastrukture in igra pomembno vlogo pri integraciji prostorskih podatkov različnih sektorjev.

Osnovni zbirke prostorskih podatkov sta kataster nepremičnin in topografski sistem. Služba s pomočjo drugih nacionalnih ustanov vzdržuje dodatne zbirke podatkov:

- zbirko podatkov o naslovih in kataster stavb za potrebe občin (lokalnih skupnosti);
- zbirko podatkov o vrednosti nepremičnin v lasti občin;
- zbirko podatkov o nepremičninah v javni lasti;
- kataster gospodarske javne infrastrukture;
- zbirke podatkov za potrebe prostorskega načrtovanja – cilj je digitalizacija prostorskih načrtov na vseh ravneh – od nacionalne do lokalne;
- zbirke podatkov o zračnih in vodnih plovilih;
- zbirko podatkov energetskih izkaznic stavb.

Nizozemska je leta 2007 sprejela pomembno Informacijsko strategijo, ko so začeli uvajati nov koncept na področju javne prostorske podatkovne infrastrukture. Trenutno intenzivno delajo na področjih ključnih uradnih evidenc, ki jih je skupno 13. Med ključne uradne prostorske evidence oziroma registre uvrščajo register oseb, zemljiški kataster, register podjetij, register naslovov in prostorskih enot, register stavb in topografijo. Za področje prostorske podatkovne infrastrukture so pripravili nacionalni, z Direktivo INSPIRE skladen model podatkov (NEN3610:2005) in prešli na koncept vnaprej določenih organizacij, ki bodo pooblaščen za vzdrževanje uradnih podatkov (Legally Mandated Organisation). Ugotovili so namreč, da so uradni podatki s seznama 13 ključnih podatkovnih zbirk, evidenc oz. registrov, osnova za upravljanje države. Zanesljivi in točni podatki so nujni za usklajevanje med upravo ter državljanji in podjetji, za ustrezno oblikovanje politik in iz varnostnih razlogov. Cilj je tudi, da državljanji in podjetja samo enkrat posredujejo podatke upravi. Pomemben razlog za vzpostavitev ključnih registrov pa je bilo dejstvo, da obstaja vrsta državnih zbirk podatkov, od katerih se vsaka vodi v svojem organu, brez možnosti, da se med njimi podatki izmenjujejo. Za izbrane registre so oblikovali 12 splošnih pogojev:

- vzpostavijo se z zakonom,
- državni organi so jih obvezani uporabljati,
- državni organi so obvezani po zakonu, da sporočajo napake v registrih,
- sporazumno je določena odgovornost,
- urejeno je financiranje,
- vsebine so dobro definirane, tako kot konceptualni in podatkovni modeli posamezne evidence/ registra,
- postopki za distribucijo so standardni in jasni,
- zagotovljena je dostopnost,
- zagotavljanje kakovosti podatkov je opredeljeno,
- sodelovanje državnih organov je obvezno,
- zaveza po načelu »zajemi enkrat uporabi večkrat«,
- nadzor in odgovornost je zagotovljena s strani zanesljive javne ustanove.

Kadaster svoje storitve in podatke zaračunava. Kolikor je razvidno iz tarifnega lista, zaračunavajo skoraj vse podatke in storitve. Kartografske in topografske podlage so prosto dostopne, brezplačne.

Kadaster je izredno mednarodno dejaven in se pogosto pojavlja kot svetovalec na različnih evropskih ali mednarodnih projektih na področju prostorske podatkovne infrastrukture in zemljiške administracije.

ŠVICA

V Švici na zvezni ravni deluje državna geodetska uprava Swisstopo, ki deluje pod okriljem Ministrstva za obrambo. S svojim delovanjem pokriva področja geodezije in zajema temeljnih prostorskih podatkov (osnovni geodetski sistem, topografija in kartografija) in za koordinacijo na področju prostorske podatkovne infrastrukture (zemljiški kataster, koordinacija na področju geoinformatike in geo-storitev COGIS ter geološke raziskave). Enota znotraj sektorja za koordinacijo na področju prostorske podatkovne infrastrukture je tudi Zvezni direktorat za katastrsko izmero, ki je zadolžen za razvoj rešitev in koordinacijo med katastrskimi službami v kantonih. Skupno je na zvezni geodetski upravi zaposlenih približno 350, vendar pa javno geodetsko službo izvajajo tudi na lokalni ravni preko občin.

Velik poudarek dajejo v Swisstopo obnovi in vzdrževanju geodetskih referenčnih sistemov (tako položajne, višinske, kot gravimetrične mreže). S pametno cenovno politiko prostorskih podatkov zagotavljajo vire financiranja za zajem prostorskih podatkov – med drugim sami izvajajo aerosnemanje in vzdržujejo topografske podatkovne zbirke. Zelo močno imajo razvito sodelovanje z univerzami in visokimi šolami. V Swisstopo nadalje izpostavljajo pomen mednarodnega sodelovanja, tako so zaposleni vidni predstavniki številnih mednarodnih združenj na področju geodezije in zemljiške administracije.

Organizacija katastrske službe je v Švici nekoliko posebna v primerjavi z ostalimi obravnavanimi državami. Na državni ravni (v glavnem uradu) je na področju zemljiške administracije zaposlenih 17, ki so odgovorni za strateški razvoj in vodenje v katastru ter za koordinacijo in nadzor dela po kantonih. Na ravni kantona je zaposlenih na področju zemljiškega katastra približno 300 strokovnjakov, ki so zaposleni v 32 katastrskih uradih. Ti skrbijo za operativno vodenje in nadzor nad meritvami ter izdajanje odločb. Na najnižji ravni, na ravni občine, deluje približno 3000 zaposlenih, zadolženih za izvedbo katastra, ki so zaposleni v 230 zasebnih geodetskih podjetjih in v 15 občinskih geodetskih pisarnah.

Zemljiški administrativni sistem v Švici je tradicionalno vpet v germanski sistem. Temeljno enoto zemljiške administracije predstavlja zemljiška parcela, zemljiški kataster pa podaja tehnično osnovo za registracijo lastninske in drugih pravic na nepremičnini v zemljiški knjigi. V Švici so že leta 1993 na zvezni ravni sprejeli enoten format za prostorske podatke AV93, ki podpira GIS-tehnologijo in vključuje med drugim topološko kontrolo. Ta temelji na standardu INTERLIS iz leta 1991, ki določa jezik za podatkovno modeliranje in izmenjavo podatkov med geografskimi, zemljiškimi in namenskimi informacijskimi sistemi. INTERLIS omogoča kakovostno izmenjavo geometričnih in tekstualnih podatkov, prav tako pa tudi povezavo med njimi. V letu 1998 je postal uradni nacionalni standard (SN612030). Temeljni cilji te prenove so bili (Steudler, 2012):

- zmanjšati pravila na federalni ravni,
- izogibanje dvojnemu zajemu podatkov, redundanci,
- povečati in poenotiti kakovost podatkov,
- zagotoviti prosti izbor metode zajema podatkov, mora pa se zagotavljati ciljna kakovost; poudarek je tudi na fleksibilnem pristopu k modeliranju podatkov in rešitev za izmenjavo podatkov;
- podatki so del uradnega zemljiškega informacijskega sistema LIS, ki ni le register, ampak javna evidenca.

Leta 2008 je v veljavo stopil nov Zakon o geoinformacijah, katerega namen je (Steudler, 2012):

- vzpostaviti enotno pravno podlago za vse zemljiške in z zemljišči povezanimi podatki, vključujoč zemljiški kataster, ter
- vzpostaviti pravno podlago za uvedbo katastra javnih zakonskih omejitev, ki se nanašajo na lastninsko pravico na zemljiščih (PRLR-Cadastre). Kataster pravnih omejitev naj bi bil za celotno Švico vzpostavljen do leta 2020.

Izpostaviti je treba, da Švicarska fundacija za zemljiški management (angl. Swiss Land Management foundation) izvedla poizkus vpeljave LADM standarda preko razširjenega modelirnega jezika INTERLIS, s katerim je opredeljenih nad 160 podatkovnih modelov švicarske državne podatkovne infrastrukture. Testiranje se je uspešno zaključilo v mesecu februarju 2014 in računalniški model je dosegljiv brezplačno na straneh fundacije (www.swisslm.ch).

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Geodetska uprava je v zadnjih dvajsetih letih vzpostavila in vzdržuje različne računalniške programske rešitve na področju vodenja in vzdrževanja zemljiškega katastra, katastra stavb, registra prostorskih enot in evidence državne meje. Te programske rešitve za vodenje in vzdrževanje evidenc so se izdelovale v različnih časovnih obdobjih, kar je vplivalo tudi na uporabo različnih razpoložljivih sistemskih in uporabniških računalniških programskih orodij, ki so bila v času izdelave na razpolago. Programske rešitve so medsebojno delno neusklajene in težko povezljive, obenem pa povzročajo težave na področju povezovanja nepremičninskih podatkov, ki se vodijo v drugih podatkovnih evidencah. Posledice so vidne v kompleksnosti organizacijskih procesov in zmanjšanju učinkovitosti poslovanja. Zaradi prilagajanja sodobnemu sistemskemu okolju ter zagotavljanju možnosti za ustrezno hitrost odzivanja na zahteve uporabnikov je nujno treba izvesti projekt informacijske prenove navedenih evidenc.

Nepremičninske evidence je treba tudi ažurno vzdrževati, kakovostno voditi ter stalno nadgrajevati in posodabljati z uporabo sodobnih metod in tehnik inventarizacije prostora, z enostavnimi spremembami in z uporabo informacijsko-komunikacijske tehnologije tako, da ustrezajo potrebam družbe in gospodarstva ter potrebam fizičnih in pravnih oseb. Treba je zagotavljati pogoje za učinkovito delovanje nepremičninskega katastra. Načrtovane reforme na področju nepremičninskega sistema so namenjene izboljšanju storitev za potrebe uporabnikov, izboljšanju hitrosti dostopa do podatkov, povečanju učinkovitosti katastra, izboljšanju natančnosti in kakovosti podatkov ter vzpostavitvi katastra nepremičnin, ki bo za uradne osebe geodetske uprave čim manj obremenjujoč, hiter ter s tem namenom informacijsko v celoti podprt.

Glavni namen ZKN je poenostavitev postopkov ter vzpostavitev sodobnega nepremičninskega katastra po meri uporabnikov.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Osnovni cilj ZKN je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov oziroma z uporabo sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti, nepremičninske evidence čim bolj popolne, podatki v njih pa kakovostni. ZKN v skladu s sodobnimi mednarodnimi trendi in usmeritvami ter priporočili stremi k vzpostavitvi večnamenskih podatkov o nepremičninah in oblikovanju nepremičninskega sistema, ki bo zagotavljal podlago za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov.

V ZKN je še vedno ločena pristojnost izvajanja tehničnega dela katastrska postopka (geodetsko podjetje) in upravnega dela katastrskega postopka, vključno z izvedbo vpisa nepremičnin v kataster nepremičnin (geodetska uprava). Obseg dokumentacije, ki jo prilagajajo stranke k vlogi za uvedbo upravnega dela katastrskega postopka, se ne spreminja, vendar jo bo neposredno v informacijski sistem Katastra vložilo geodetsko podjetje, ki bo dokumentacijo (elaborat) izdelalo. Prav tako bo pooblaščen geodetsko podjetje v imenu in za račun stranke v informacijski sistem Katastra vložilo ustrezno zahtevo za uvedbo upravnega postopka glede na obseg sprememb podatkov, kot izhajajo iz izdelanega elaborata. V novem računalniškem okolju bosta elaborat in vloga predhodno preverjena (samodejna preveritev popolnosti elaborata in vloge, samodejna preveritev nekaterih vsebinskih in formalnih pogojev), kar zagotavlja večjo zanesljivost in varnost za stranke, ki želijo evidentirati podatke o svojih nepremičninah, postopki pa bodo zato vodeni hitreje in učinkoviteje.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki:

Ekonomska komisija za Evropo pri Organizaciji združenih narodov je opredelila glavne koristi upravljanja z nepremičninami oziroma koristi večnamenskega nepremičninskega sistema: sodoben sistem nepremičninskih evidenc zagotavlja varstvo stvarnopравnih pravic, omogoča varovanje posojil prek hipotek na nepremičninah, omogoča razvoj in spremljanje nepremičninskega trga, podpira obdavčitev nepremičnin, zaščito državnih zemljišč, zmanjšanje sporov v povezavi z zemljišči, lažjo izpeljavo zemljiške reforme, izboljšanje urbanističnega načrtovanja in prostorskega planiranja ter razvoja infrastrukture, kar je v podporo varovanju in zaščiti okolja ter izdelavi statističnih podatkov.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Presoja posledic za gospodarstvo je razvidna iz MSP-testa.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Republika Slovenija danes še nima verodostojnih podatkov o številu, vrsti in kakovosti nepremičnin za namene izvajanja svojih razvojnih strategij. Zato mora na nepremičninskem področju vzpostaviti večnamenske evidence in sisteme, ki bodo omogočali objektivno oblikovanje in vodenje socialne, prostorske in davčne politike. V Republiki Sloveniji se že nekaj let postavljajo vprašanja popolnosti in kakovosti nepremičninskih evidenc za izvajanje omenjenih politik ter s tem v povezavi o nujnosti njihove vzpostavitve oziroma nadgraditve. Obstoječi način odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je treba nadomestiti s sodobnim sistemom davka na nepremičnine, za katerega se davčna osnova določi kot tržna vrednost. To je treba določiti za vse nepremičnine na enak način zaradi množičnega vrednotenja nepremičnin, za njegovo izvajanje pa so nujne kakovostne in popolne nepremičninske evidence. Podatke o številu, vrsti, površini, kakovosti in lokaciji nepremičnin je treba povezati s prebivalci in v taki povezavi omogočiti izvajanje socialne politike ter

regionalnih razvojnih politik. Obstoječe stanje razpoložljivih nepremičninskih virov na trgu nepremičnin je nujno treba povezati s stanjem in z bodočim prostorskim razvojem države in lokalne samouprave.

ZKN torej neposrednih posledic za socialno področje nima, kljub temu pa na to področje vsekakor vpliva posredno, saj so nepremičnine, katerih vpis v kataster nepremičnin ureja ZKN, realna osnova za ugotovitev vrednosti nepremičnega premoženja prebivalstva.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Tehnični trendi gredo v smer avtomatizacije sistema, vzpostavljanja omrežij in povezav različnih sistemov, vzpostavljanja baz podatkov ter uporabe sodobnih tehnologij na področju zajemanja in vzdrževanja podatkov. Trendi s pravnega stališča so usmerjeni v informacijsko dobo – v vzpostavitev informacijsko podprtih večnamenskih nepremičninskih sistemov. V večini držav so tako vzpostavili digitalne katastrske načrte v nacionalnih referenčnih sistemih ter pretvorili podatke zemljiške knjige v digitalno obliko. Razvojni trendi nepremičninskih evidenc so vključitev nepremičninskih evidenc v informacijske sisteme s povezovanjem različnih baz podatkov in poenotenje evidentiranja nepremičnin, kar je podpora oblikovanju dokumentov razvojnega načrtovanja.

Kot navedeno že zgoraj, Republika Slovenija danes še nima verodostojnih podatkov o številu, vrsti in kakovosti nepremičnin za namene izvajanja svojih razvojnih strategij. Zato mora tudi na nepremičninskem področju vzpostaviti večnamenske evidence in sisteme, ki bodo omogočali objektivno oblikovanje in vodenje socialne, prostorske in davčne politike. Obstoječi način odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je treba nadomestiti s sodobnim sistemom davka na nepremičnine, za katerega se davčna osnova določi kot tržna vrednost. To je treba določiti za vse nepremičnine na enak način zaradi množičnega vrednotenja nepremičnin, za njegovo izvajanje pa so nujne kakovostne in popolne nepremičninske evidence. Podatke o številu, vrsti, površini, kakovosti in lokaciji nepremičnin je treba povezati s prebivalci in v taki povezavi omogočiti izvajanje socialne politike ter regionalnih razvojnih politik.

Obstoječe stanje razpoložljivih nepremičninskih virov na trgu nepremičnin je tako nujno treba povezati s trenutnim stanjem in z bodočim prostorskim razvojem države in lokalne samouprave, kar bo v pomoč pri izdelavi dokumentov prostorskega načrtovanja v bodoče.

6.6 Presoja posledic za druga področja:

Podatki o nepremičninah, evidentiranih v katastru nepremičnin, ki ga ureja ZKN, se bodo za namene množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z ZMVN-1 prevzemali v evidenco vrednotenja, zato bo ZKN vplival tudi na množično vrednotenje nepremičnin.

Naloga množičnega vrednotenja nepremičnin, ki zahtevajo strokovno tehnična in specialistična multidisciplinarna znanja, in z ZKN uveljavljene konceptualne spremembe v smeri zmanjšanja upravno administrativnega dela in povečanje strokovno tehničnih nalog, zahtevajo organizacijske spremembe geodetske uprave. Geodetska uprava se bo morala, v skladu s cilji ZKN, preoblikovati v sodobno institucijo, ki bo usposobljena izvajati tudi operativna dela v javnem interesu in ustvarjati izdelke in dodane vrednosti, predvidene z novim zakonom.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo objavljen na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave Republike Slovenije <https://www.gov.si/drzavni-organi/organi-v-sestavi/geodetska-uprava/> in <http://www.geoportal.gov.si>. Za zagotovitev učinkovitega izvajanja zakona bo predlagatelj izvedel ustrezna izobraževanja ter ciljnim skupinam in širši javnosti predstavil novosti, hkrati pa z izvajanjem svojih rednih aktivnosti v okviru telefonskega in pisnega svetovanja ter pomoči uporabnikom nudil strokovno pomoč uporabnikom.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona bo spremljalo Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava RS, v okviru rednega dela.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

V zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona, ni drugih pomembnih okoliščin.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Pri pripravi izhodišč in oblikovanju besedila ZKN se je sledilo načelu aktivnega vključevanja strokovne javnosti za doseganje najširšega konsenza pri oblikovanju rešitev, zato so bile načrtovane izvedene naslednje aktivnosti:

1) Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republika Slovenije je oktobra 2018 posredovala prvi delovni osnutek predloga ZKN (gradivo za strokovno obravnavo – 16. oktober 2018) v širšo strokovno obravnavo naslednjim naslovnikom:

gp.mddsz@gov.si	gp.surs
gp.mf@gov.si	GU-kolegij
gp.mgrt@gov.si	GU-koordinacija
gp.mzi@gov.si	GU-OGUvod
gp.mizs@gov.si	Miha.Vercko@ad.sigov.si
gp.mnz@gov.si	BarbaraRadovan/MZIP/GOV@SVN
gp.mkgp@gov.si	LukaIvanič/MZIP/GOV@SVN
gp.mk@gov.si	Jurij.Mlinar@gov.si
gp.mnz@gov.si	Jurij.jaklic@ef.uni-lj.si
glavna.pisarna@mors.si	maja@noema-coop.si
gp.mp@gov.si	spela@noema-coop.si
gp.mz@gov.si	ApoloniaŠtembal/GURS/MOP/GOV@SVN
gp.mzz@gov.si	ErikaMlakar/GURS/MOP/GOV@SVN
gp.mop@gov.si	anka.lisec@fgg.uni-lj.si
info@skupnostobcin.si	marjan.ceh@fgg.uni-lj.si
info@zdruzenjeobcin.si	bojan.stopar@fgg.uni-lj.si
zmos@koper.si	matej.kovacic@gz-ce.si
izs@izs.si	andrej.mesner@igea.si
giz-gi@giz-i.si	matjaz@digidata.si
fgg@fgg.uni-lj.si	Matej.Hasaj@luz.si
info@drustvo-sicgeos.si	andrej.hudoklin@domplan.si
urad.vsrs@sodisce.si	

Širša strokovna obravnavo je trajala od 16. 10. 2018 do 9. 11. 2018. Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki so bila prejeta, so se nanašala na (združeno po vsebini):

- definicijo nepremičnine;
- vrste in vsebino podatkov;
- vključevanje podatkov iz drugih evidenc;
- ureditev dejanskih rab (zemljišč in delov stavb);
- ureditev določitve območja služnosti ali območja stavbne pravice;
- ureditev ugovora strokovne napake;
- vodenje lokacijskih podatkov drugih evidenc o nepremičninah v katastru nepremičnin;
- javnost podatkov (izključitev tajnih podatkov in podatkov, pomembnih za varnost, obrambo, zaščito države),

Po številnih usklajevalnih sestankih z deležniki, ki so pripombe posredovali, je geodetska uprava pripravila gradivo, v katerem je upoštevala predloge in pripombe, kolikor so sledile predmetu urejanja ZKN in niso pomenile odmika od že sprejetih izhodišč novega ZKN.

2) Na podlagi prejetih pripomb v okviru širše strokovne obravnave je Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republika Slovenije pripravila dopolnjen osnutek predloga ZKN (gradivo za javno obravnavo – verzija 26. 4. 2019), in ga dala v 30-dnevno javno obravnavo, ki je trajala od 8. 5. 2019 do vključno 6. 6. 2019. Gradivo je bilo objavljeno na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave Republike Slovenije in portalu e-Uprava na seznamu predpisov Ministrstva za okolje in prostor. Vsem, ki so na predlog zakona posredovali mnenja, predloge in pripombe, so bili poslani pisni odgovori s pojasnili.

3) Predlog ZKN je bil novembra 2019 posredovan v medresorsko usklajevanje.

Datum objave na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor: 28. 11. 2019, mesto objave: http://www.mop.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/

Datum objave na Državnem portalu Republike Slovenije e-uprava v rubriki e-demokracija: 28. 11. 2019.

V medresorsko usklajevanje so bila za posredovanje mnenj oziroma pripomb vključena vsa ministrstva, Služba Vlade RS za zakonodajo, Statistični urad Republike Slovenije in Informacijski pooblaščenec ter naslednji predstavniki strokovne javnosti:

- Inženirska zbornica Slovenije,
- Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev,
- Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo – Oddelek za geodezijo,
- Društvo sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke,
- Zveza geodetov Slovenije,
- Skupnost občin Slovenije,
- Združenje občin Slovenije in
- Združenje mestnih občin Slovenije.

Ministrstvo za okolje in prostor je mnenja in pripombe zbiralo do 31. decembra 2019, številna mnenja in pripombe pa je bile posredovane še v januarju 2020.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe javnosti so se nanašali na:

- uporabo določenih strokovnih izrazov in usklajenost določenih izrazov v ZKN z izrazi v drugih predpisih;
- celostno ureditev vseh sestavin nepremičnin v ZKN vključno s tematiko gradbeno inženirskih objektov;

- skladnost klasifikacije stavb in drugih objektov s klasifikacijo po drugih predpisih (CC-SI);
- primerljivost in povezljivost vrst dejanske in namenske rabe;
- uporaba izrazov in ureditev nalog pooblaščenega geodeta in pooblaščenega projektanta;
- podvajanje ureditve Zakona o splošnem upravnem postopku in Uredbe o upravnem poslovanju.

Po preučitvi vseh v medresorski obravnavi prejetih predlogov in pripomb ter številnih usklajevalnih sestankih z deležniki, ki so pripombe posredovali, je bilo gradivo – predlog Zakona o katastru nepremičnin (verzija 23. 6. 2020), v katerem so upoštevani predlogi in pripombe, kolikor sledijo predmetu urejanja ZKN in ne pomenijo odmika od sprejetih izhodišč novega ZKN, dne ____ . 6. 2020 poslano v ponovno medresorsko usklajevanje vsem deležnikom, ki so prejeli gradivo v prvem »krogu« medresorskega usklajevanja. Gradivo je bilo objavljeno na Državnem portalu Republike Slovenije e-uprava v rubriki e-demokracija:

- datum objave: ____ . 6. 2020,
- mesto objave: <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/>

Ministrstvo za okolje in prostor je mnenja in pripombe zbiralo do ____ . ____ . 2020.

- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti,
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti, ki niso bili upoštevani, in razlogi za neupoštevanje.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

ZKN je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije. Pri njegovi pripravi so sodelovali naslednji zunanji strokovnjaki:

- Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani (CPOEF) in DIGI DATA d.o.o. v okviru izvedbe nalog po pogodbi št. 2552-18-000046 »Modeliranje procesov evidentiranja nepremičnin in oblikovanje organizacije geodetske uprave«. V okviru te pogodbe se je vzporedno s pisanjem besedila členov ZKN izvajalo modeliranje vseh procesov, ki jih določa ZKN, in oblikovanje nove organizacije Geodetske uprave Republike Slovenije. Vzporedno modeliranje procesov služi preverjanju rešitev, ki so bile oblikovane v predlogu ZKN in obratno – rešitve v predlogu ZKN so se izražale v modeliranih procesih. Tak način priprave ZKN je bil potreben zaradi obsežne vsebine predloga ZKN in obširnosti povezanih rešitev, ki jih predlog ZKN prinaša. Modeli procesov predloga ZKN bodo uporabljeni kot vhod pri informacijski prenovi procesov evidentiranja nepremičnin. Ker gre za obširno informacijsko prenovu nepremičninskih evidenc, ki predstavljajo pomemben del delovanja geodetske uprave, bo pripravljen tudi predlog za prenovu organizacije geodetske uprave. Celotna pogodbeno vrednost pogodbe je 319.884,00 EUR z vključenim DDV;

- PRO.Astec d.o.o. v okviru izvedbe naloge po pogodbi št. 2552-18-000086 »Ocena učinka za varstvo osebnih podatkov pri ureditvi pravnih podlag za evidentiranje nepremičnin in pri izvedbi preнове informacijskih sistemov«. Oceno učinka za varstvo osebnih podatkov skladno z določili in zahtevami Uredbe (EU) 2016/679¹⁰ ter slovenske zakonodaje, ki ureja področje obdelave in varstva osebnih podatkov, je bilo treba izdelati za informacijsko prenovu nepremičninskih evidenc, pripravo novega ZKN in zaradi vzpostavitve novega

¹⁰ Uredba Evropskega parlamenta in Sveta o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov (Splošna uredba o varstvu podatkov; angl. General Data Protection Regulation – GDPR)

distribucijskega sistema geodetske uprave. V okviru izvedbe ocene učinkov v zvezi z varstvom osebnih podatkov so se opravile naslednje aktivnosti: ☒ prepoznavna osebnih podatkov s ključnimi parametri obdelave osebnih podatkov, ☒ opredelitev in prepoznavna ključnih tveganj, ☒ proces upravljanja tveganj, povezanih z varstvom osebnih podatkov, ☒ opredelitev in opis predlaganih ukrepov za zmanjševanje tveganj, povezanih z varstvom osebnih podatkov, ter ☒ evidenca sprejetih ukrepov, s katerimi se znižuje tveganja (evidenca odobrenih ukrepov). Celotna pogodbeno vrednost pogodbe je 18.300,00 EUR z vključenim DDV.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES:

- mag. Andrej VIZJAK, minister, Ministrstvo za okolje in prostor
- Robert ROŽAC, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor
- Tomaž PETEK, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc RAVNIHAR, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema POGORELČNIK, sekretarka, Geodetska uprava Republike Slovenije

II. BESEDILO ČLENOV

Prvi del SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina)

Ta zakon določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov.

2. člen

(namen)

Namen zakona je zagotoviti vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah, ki izkazujejo dejansko stanje v prostoru, ter prikaz podatkov o državni meji, prostorskih enotah, naslovih in podatkov iz drugih javnih evidenc, če tako določa zakon.

3. člen

(izrazi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. centroid hišne številke je točka, ki leži znotraj tlorisa stavbe in določa lego hišne številke v prostoru;
2. centroid parcele je točka, ki leži znotraj meje parcele;
3. centroid stavbe je točka, ki leži znotraj tlorisa stavbe;
4. daljica je del meje, ki povezuje dve točki;
5. del stavbe je funkcionalna celota, primerna za samostojno uporabo, kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, pa je del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini, pri čemer ima vsaka stavba vsaj en del stavbe;

6. etaža je prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, pri čemer se pohodne terase glede na konstrukcijo lahko štejejo kot etaže, kot prva etaža pa se šteje prostor med tlemi in prvo stropno konstrukcijo;
7. geodetsko podjetje je gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;
8. koordinata je podatek o položaju točke v prostoru, določen v državnem prostorskem koordinatnem sistemu;
9. lastnik oziroma lastnica parcele, stavbe ali dela stavbe (v nadaljnjem besedilu: lastnik) je oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice, pri čemer se izraz lastnik nanaša tudi na solastnika ali skupnega lastnika;
10. leto obnove fasade je leto, ko je bila obnovljena več kot polovica fasade na stavbi;
11. leto obnove inštalacij je leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni najmanj dve glavni inštalaciji (voda, kanalizacija, elektrika, plin);
12. leto obnove oken je leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken;
13. leto obnove strehe je leto, ko je bila zamenjana več kot polovica strešne kritine ali več kot polovica njene nosilne konstrukcije;
14. lokacijski podatki so podatki o obliki in položaju parcel, območij (npr. območje služnosti, območje občine), stavb in delov stavb, vodeni v obliki točk, daljic ali poligonov, določenih s koordinatami;
15. material nosilne konstrukcije je prevladujoči material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov;
16. namenska raba zemljišč je namenska raba prostora v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, pripisana parceli;
17. naslov je naslov v Republiki Sloveniji v skladu s predpisom, ki ureja prijavo prebivališča;
18. nepremičnina je parcela, stavba, del stavbe ali gradbeni inženirski objekt;
19. odprtost zemljišča je podatek, ki označuje dostopnost in možnost izkoriščanja gozda;
20. parcela je odmerjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v katastru nepremičnin vpisana z mejo ter označena s parcelno številko;
21. podatki o priključkih so podatki o priključitvi stavbe na električno, plinsko, kanalizacijsko ali vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe ali ne;
22. poligon je zaključen obod območja, zemljišča, stavbe, etaže ali dela stavbe, določen z zaporedjem daljic ali zaporedjem točk, pri čemer ima poligon lahko znotraj sebe enega ali več zaključenih poligonov;
23. presek območij je določanje skupnih površin dveh ali več območij, ki se določijo kot novo območje;

24. projektant je gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost;
25. prostornina rezervoarjev in silosov je vsota prostornin vseh rezervoarjev in silosov, ki pripadajo delu stavbe;
26. rastiščni koeficient je podatek, ki označuje potencialno proizvodno sposobnost rastišča na podlagi gozdne združbe;
27. sestavina dela stavbe je odmerjen del parcele, ki je skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor);
28. sosednji parceli sta parceli, ki imata skupno vsaj eno točko daljice, ki določa mejo parcele;
29. število etaž je skupno število etaž v stavbi pod površjem in nad njim;
30. tip položaja stavbe je lega stavbe glede na sosednje stavbe;
31. točka je lokacijski podatek, določen s koordinatami;
32. točnost je stopnja skladnosti merjene ali izračunane vrednosti količine glede na njeno dejansko vrednost, ki je lahko visoka ali nizka;
33. začasni vpis je vpis predloga novih podatkov v sloju katastra nepremičnin (sloj začasnih vpisov), ki se vanj vpišejo za določen čas, do vpisa stvarne pravice, na katero se podatki nanašajo, v zemljiško knjigo;
34. zbirka listin so shranjene listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi;
35. zemljišče je odmerjen del ene parcele, ena parcela, več delov parcel ali več parcel.

4. člen

(pristojnost)

Kataster nepremičnin, evidenco državne meje, register prostorskih enot in register naslovov vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava).

5. člen

(dopustitev dostopa)

Osebe, ki imajo pooblastilo geodetske uprave, geodetskega podjetja ali projektanta, in druge osebe, ki izvajajo naloge po tem zakonu, imajo pravico, da za izvajanje nalog v skladu s tem zakonom dostopijo na zemljišče in vstopijo v skupni del stavbe ter izvedejo meritve.

6. člen

(informacijska podpora)

(1) Izvajanje nalog po tem zakonu ter vzpostavitvev, vodenje in vzdrževanje podatkov v katastru nepremičnin, registru prostorskih enot, evidenci državne meje in registru naslovov se zagotavljata z informacijskim sistemom za vzpostavitvev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov (v nadaljnjem besedilu: informacijski sistem kataster) in z distribucijskim informacijskim sistemom.

(2) Informacijski sistem kataster omogoča:

1. vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov,
2. izdajanje podatkov o parcelah, stavbah, delih stavb in o lastnikih za izvedbo katastrskih postopkov,
3. vlaganje zahtev za vpis podatkov v kataster nepremičnin oziroma predlogov za vpis sprememb podatkov registra prostorskih enot,
4. preverjanje zahtev za vpis podatkov v kataster nepremičnin,
5. povezovanje katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov z drugimi informatiziranimi zbirkami podatkov,
6. podporo upravnemu poslovanju geodetske uprave.

(3) Distribucijski informacijski sistem omogoča izkazovanje in izdajanje podatkov v skladu s tem zakonom.

7. člen (elektronsko poslovanje)

(1) Zahteve po tem zakonu se vložijo v informacijski sistem kataster v elektronski obliki, razen kadar ta zakon določa drugače.

(2) Kadar je zahteva vložena v informacijski sistem kataster v elektronski obliki, se tudi ostale vloge in dokumenti v tem katastrskem postopku vložijo v informacijski sistem kataster v elektronski obliki.

(3) Kadar so del elaborata dokumenti, ki so lastnoročno podpisani, se jih priloži v skenirani obliki. V primeru dvoma v skladnost skenirane kopije dokumenta z izvirnikom lahko geodetska uprava zahteva, da geodetsko podjetje predloži izvirnik dokumenta. Geodetsko podjetje mora izvirnike lastnoročno podpisanih dokumentov hraniti pet let od dneva, ko je elaborat, v katerem je dokument v skenirani obliki, vpisan v informacijski sistem kataster.

(4) Geodetskemu podjetju, ki je izvedlo katastrski postopek, se vsi dokumenti v tem postopku pošiljajo in vročajo po elektronski poti. Geodetsko podjetje mora geodetski upravi sporočiti naslov svojega varnega elektronskega predala.

(5) Odločbo, ki se izda v elektronski obliki, podpiše uradna oseba, ki jo izda. Na odločbi se navede tudi uradna oseba, ki je vodila postopek oziroma je pripravila osnutek odločbe.

(6) Če je akt, ki se izdela samodejno, izdan v elektronski obliki, ima namesto podpisa uradne osebe, ki je odločala v zadevi, faksimile.

(7) Akt, izdan v elektronski obliki, se lahko kot izvirnik vroča v fizični obliki.

(8) Pristnost akta, izdanega v elektronski obliki in vročenega v fizični obliki, se lahko preveri pri geodetski upravi.

Drugi del KATASTER NEPREMIČNIN

I. poglavje

SKUPNE DOLOČBE

8. člen

(kataster nepremičnin)

Kataster nepremičnin je temeljna evidenca podatkov o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin.

9. člen

(sestava katastra nepremičnin)

(1) Kataster nepremičnin je sestavljen iz vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb ter zbirke listin.

(2) Zbirka listin se vodi in hrani v fizični in elektronski obliki.

(3) Vpisani podatki o parcelah, stavbah in delih stavb ter zbirka listin se hranijo trajno.

(4) V katastru nepremičnin so tudi podatki iz sloja začasnih vpisov iz četrtega odstavka 11. člena tega zakona in zgodovinski podatki iz 130. člena tega zakona.

10. člen

(predmet vpisa)

(1) V kataster nepremičnin se vpisujejo:

- zemljišča,
- stavbe in drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi ali so namenjeni zaščiti (npr. nadstrešek, avtobusno postajališče), ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco oziroma so trajno povezani z zemljiščem,
- deli stavb in
- območja stavbnih pravic in območja služnosti.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se v kataster nepremičnin ne vpisujejo stavbe pod zemljiščem in nadzemni deli stavb ali posamezni prostori v teh delih stavb, če so podatki o njih določeni kot tajni podatki v skladu z zakonom, ki ureja tajne podatke.

(3) Kadar se v tem zakonu uporablja izraz stavba, ta izraz pomeni stavbe in druge pokrite objekte iz druge alineje prvega odstavka tega člena, razen če s tem zakonom ni drugače določeno.

II. poglavje

PODATKI KATASTRA NEPREMIČNIN

1. oddelek: Podatki katastra nepremičnin

11. člen

(podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin)

(1) V katastru nepremičnin se vodijo podatki o:

a) parcelah:

1. parcelna številka,
2. meja parcele,
3. urejenost meje parcele in urejenost parcele,
4. centroid parcele,
5. območje stavbne pravice,
6. območje služnosti,
7. površina parcele,
8. lastnik,
9. upravljavec,
10. dejanska raba zemljišč,
11. namenska raba zemljišč,
12. boniteta zemljišč,
13. odprtost zemljišča in rastiščni koeficient za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča,
14. občina, v kateri parcela leži,
15. omejitve spreminjanja mej parcele;

b) stavbah:

1. številka stavbe,
2. tloris stavbe,
3. podatek, na katerih parcelah stoji stavba,
4. tloris nadzemnega dela stavbe,
5. tloris podzemnega dela stavbe,
6. centroid stavbe,
7. najnižja višinska kota stavbe,
8. najvišja višinska kota stavbe,
9. višinska kota pritličja stavbe,
10. etaža,
11. število etaž,
12. bruto tlorisna površina stavbe,
13. hišna številka,
14. centroid hišne številke,
15. številka naslova,
16. leto izgradnje stavbe,
17. dovoljena raba stavbe,
18. podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod),
19. število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
20. leto obnove fasade,
21. leto obnove strehe,
22. material nosilne konstrukcije,
23. tip položaja stavbe,
24. ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice,

25. status vpisa stavbe;

c) delih stavb:

1. številka dela stavbe,
2. poligon dela stavbe,
3. sestavina dela stavbe,
4. številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
5. površina dela stavbe,
6. uporabna površina dela stavbe,
7. vrsta in površina prostorov,
8. lastnik,
9. upravljavec,
10. upravnik stavbe,
11. dejanska raba dela stavbe,
12. hišna številka,
13. številka stanovanja ali poslovnega prostora,
14. številka naslova,
15. dvigalo,
16. leto obnove inštalacij,
17. leto obnove oken,
18. prostornina rezervoarjev in silosov,
19. ali je del stavbe v etažni lastnini,
20. ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,
21. status vpisa dela stavbe.

(2) O območjih stavbne pravice in območjih služnosti, ki so vpisana v katastru nepremičnin, se vodijo naslednji podatki:

- o identifikacijski oznaki stavbne pravice, s katero je ta vpisana v zemljiško knjigo, oziroma identifikacijski oznaki stvarne služnosti, s katero je ta vpisana v zemljiško knjigo,
- o parcelni številki gospodujoče nepremičnine pri stvarni služnosti oziroma imetniku neprave stvarne služnosti pri nepravi stvarni služnosti oziroma o imetniku stavbne pravice,
- podatek, na katerih parcelah je določeno območje stavbne pravice in območje služnosti.

(3) V katastru nepremičnin se vodijo tudi podatki o poteku mej občin glede na meje parcel.

(4) V katastru nepremičnin se kot sloji vodijo podatki o:

- katastrskih občinah v sloju katastrskih občin,
- dejanskih rabah zemljišč v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč,
- območjih bonitete zemljišč v sloju območij bonitete zemljišč,
- vpisih, za katere ta zakon določa, da se začasno vpišejo v poseben sloj katastra nepremičnin, v sloju začasnih vpisov.

(5) Z zakonom se lahko določijo tudi drugi podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin.

(6) Vodenje podatkov iz tega člena predpiše minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: minister).

2. oddelek: Skupne določbe o podatkih parcele, stavbe in dela stavbe

12. člen

(parcelna številka, številka stavbe in številka dela stavbe)

- (1) Parcelna številka je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke, določene znotraj katastrske občine, in ima lahko poddelilke.
- (2) Številka stavbe je sestavljena iz šifre katastrske občine in številke, določene znotraj katastrske občine.
- (3) Številka dela stavbe je sestavljena iz številke stavbe in številke, določene znotraj stavbe.
- (4) Parcelno številko, številko stavbe in številko dela stavbe določi geodetska uprava.
- (5) Pri združitvi in delitvi parcele, stavbe ali dela stavbe, komasaciji, preureditvi parcel, preoblikovanju parcel, spremembi meje katastrske občine in spremembah parcelnih števil, števil, stavb in števil delov stavb se obstoječe parcelne številke, številke stavb in številke delov stavb ukinejo, in določijo nove številke. Ukinjenih števil se ne sme znova uporabiti.
- (6) O spremembah parcelnih števil, števil stavb in števil delov stavb iz prejšnjega odstavka geodetska uprava obvesti lastnika, razen če je bil lastnik o njih že obveščen z drugim aktom. Geodetska uprava obvesti zemljiško knjigo o spremembi parcelne številke, o spremembi številke stavbe in številke dela stavbe pa le, če je stavba ali del stavbe vpisan v zemljiški knjigi.

13. člen

(katastrska občina)

- (1) Republika Slovenija je razdeljena na katastrske občine.
- (2) Podatki o mejah, šifrah in imenih katastrskih občin se vodijo v sloju katastrskih občin.
- (3) Meje katastrskih občin se spremenijo:
 - če se spremeni državna meja,
 - če se spremeni meja parcele, po kateri poteka meja katastrske občine,
 - če meja katastrske občine seka tloris stavbe ali
 - zaradi združitve dveh parcel v različnih katastrskih občinah.
- (4) Minister določi območja, šifre in imena katastrskih občin ter način spreminjanja mej katastrskih občin.

14. člen

(lastnik)

- (1) Podatki o lastniku se v katastru nepremičnin vpisujejo pri parceli in pri delu stavbe.
- (2) O lastniku se za namene izvajanja katastrskih postopkov v kataster nepremičnin vpisujejo naslednji podatki:
 - za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, naslov za vročanje, datum rojstva, državljanstvo in enotna matična številka občana (v nadaljnjem besedilu: EMŠO);
 - za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe;
 - delež lastništva iz zemljiške knjige;
 - podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.

(3) Podatki o lastnikih se prevzamejo iz zemljiške knjige. Podatki o lastnikih se osvežijo in dopolnijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra.

(4) V kataster nepremičnin se kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice pri parceli.

(5) V kataster nepremičnin se kot lastnik dela stavbe vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

(6) Iz zemljiške knjige se prevzame tudi podatek, katere parcele in deli stavb so skupni del stavbe v etažni lastnini.

(7) Iz zemljiške knjige se prevzamejo tudi podatki o pravnem položaju povezanih nepremičnin, ki so v zemljiško knjigo vpisani v skladu s predpisi, ki urejajo stvarnopravna razmerja, in pravili zemljiškoknjižnega postopka.

(8) Za stavbo iz tretje alineje petega odstavka tega člena se iz zemljiške knjige prevzame podatek o lastniku parcele, s katero je stavba povezana, in se ta podatek vpiše kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster nepremičnin vpisanih delih stavbe. Iz zemljiške knjige se prevzame tudi delež lastništva. Določbe tega odstavka se uporabljajo tudi, če je stavba povezana z več parcelami istega lastnika z enakimi deleži lastništva.

(9) Če je stavba iz tretje alineje petega odstavka tega člena povezana z dvema ali več parcelami različnih lastnikov ali istih lastnikov z različnim deležem lastništva, se iz zemljiške knjige prevzamejo podatki o lastnikih vseh parcel, povezanih s stavbo, in se ti podatki vpišejo kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster nepremičnin vpisanih delih stavbe. Podatki o lastniških deležih se ne prevzemajo.

(10) Organi, ki vodijo centralni register prebivalstva in poslovni register, geodetski upravi omogočijo dostop do podatkov iz drugega odstavka tega člena, o vseh fizičnih in pravnih osebah, ki so vpisane v registre.

15. člen (upravljavec)

(1) Pri parcelah in delih stavb v lasti Republike Slovenije se v kataster nepremičnin kot upravljavec vpiše državni organ ali oseba javnega prava, ki je za upravljavca določena v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem Republike Slovenije. Pri parcelah in delih stavb v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti se v kataster nepremičnin kot upravljavec vpiše samoupravna lokalna skupnost ali oseba javnega prava, ki je za upravljavca določena v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Če za parcelo ali del stavbe, katere lastnik je Republika Slovenija, upravljavec ni določen na način iz prejšnjega odstavka, se do določitve upravljavca v skladu s prejšnjim odstavkom v kataster nepremičnin vpiše ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem (začasni upravljavec). Začasni upravljavec ima pravice in obveznosti upravljavca.

(3) Upravljavec se izbriše iz katastra nepremičnin ob vpisu novega upravljavca v skladu s prvim odstavkom tega člena.

(4) Podrobnejši način vpisa upravljavcev v kataster nepremičnin določi minister.

3. oddelek: Podatki o parceli

16. člen

(meja parcele)

(1) Meja parcele razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel.

(2) Meja parcele se v katastru nepremičnin vodi kot poligon, določen z daljicami, ki jih določajo točke. Položaj točk je določen s koordinatami.

(3) Točke se določijo na vsakem lomu in vsakem stiku meje parcele. Dodatne točke na meji parcele se lahko določijo le, če točke ene daljice med seboj niso vidne ali če je daljica daljša od 500 m.

(4) O točkah se v katastru nepremičnin vodijo naslednji podatki: številka točke, koordinate, točnost koordinat točke, model transformacije koordinat, način označitve v naravi ter status točke.

(5) Meja parcele, ki je v katastru nepremičnin vpisana na podlagi dokončnega upravnega akta, pravnomočne sodne odločbe ali drugega akta, s katerim se konča postopek alternativnega reševanja sporov, in ima koordinate točk določene s predpisano točnostjo, je urejena meja parcele.

(6) Parcela, ki ima urejeno celotno mejo, se v katastru nepremičnin označi kot urejena parcela.

(7) Točke urejene meje parcele se v naravi označijo z mejniki.

(8) Način določitve in vpisa meje parcele s poligonom, daljicami in točkami, označitve meje parcele v naravi ter predpisano točnost koordinat točk podrobneje določi minister.

17. člen

(površina)

(1) V katastru nepremičnin se vodi površina parcele in po parcelah površina tlorisa stavbe na parceli, površina dejanske rabe zemljišč na parceli, površina namenske rabe zemljišč na parceli, površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami, površina območja stavbne pravice na parceli, površina območja služnosti na parceli, površina območja sestavin delov stavbe na parceli in površina drugih območij, če tako določi drug zakon.

(2) Površina parcele se izračuna iz ravninskih koordinat točk meje parcele. Površina tlorisa stavbe se izračuna iz ravninskih koordinat točk poligona tlorisa stavbe. Površina območij iz prejšnjega odstavka se izračuna iz ravninskih koordinat točk poligona, ki je določen s poligonom območja in mejo parcele.

(3) Površina parcele se izračuna na zahtevo vlagatelja iz drugega odstavka 67. člena tega zakona, po uradni dolžnosti pa:

- ko se parcela v katastru nepremičnin označi kot urejena parcela,
- kadar se spremeni meja urejene parcele,
- za nove parcele.

- (4) Ne glede na prejšnji odstavek se pri spremembah mej parcel zaradi lokacijske izboljšave površina parcele ne izračuna.
- (5) Površine tlorisa stavbe in območij iz prvega odstavka tega člena se izračunajo ob vsaki spremembi poligona.
- (6) Sprememba površin iz prvega odstavka tega člena se vpiše v kataster nepremičnin, če je razlika med vpisano površino in izračunano površino večja od mejne vrednosti razlike površine.
- (7) Površine iz prvega odstavka tega člena, razen površine parcele in površine tlorisa stavbe na parceli, se pred primerjavo med vpisano površino in izračunano površino izravnavajo na površino parcele, vpisane v katastru nepremičnin.
- (8) Ne glede na šesti odstavek tega člena se v kataster nepremičnin spremembe površin iz prvega odstavka tega člena vpišejo na zahtevo lastnika.
- (9) Mejno vrednost razlike površine iz šestega odstavka tega člena določi minister glede na objekt, kateremu se določa površina, velikosti površine in položajno točnost točk.

18. člen

(območje stavbne pravice in območje služnosti)

- (1) V katastru nepremičnin se vodijo podatki o obsegu stavbne pravice (v nadaljnjem besedilu: območje stavbne pravice) in podatki o obsegu izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti (v nadaljnjem besedilu: območje služnosti).
- (2) Območje stavbne pravice in območje služnosti se vodita kot poligon, določen z daljicami. Daljice, ki določajo območje stavbne pravice ali območje služnosti, ter daljice, ki določajo mejo parcele, so lahko skupne.
- (3) Območje stavbne pravice se v kataster nepremičnin vpiše po parcelah s poligoni območja stavbne pravice, za parcelo pa se vpiše identifikacijska oznaka območja stavbne pravice in površina območja stavbne pravice na parceli.
- (4) Območje služnosti se v kataster nepremičnin vpiše po parcelah s poligoni območja služnosti, za parcelo pa se vpiše identifikacijska oznaka območja služnosti in površina območja služnosti na parceli.
- (5) Ob vpisu stavbne pravice v zemljiško knjigo se za namene izvajanja katastrskih postopkov v kataster nepremičnin vpiše identifikacijska oznaka stavbne pravice, s katero je ta vpisana v zemljiški knjigi, in naslednji podatki o imetniku stavbne pravice:
- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča in EMŠO;
 - za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.
- (6) Ob vpisu stvarne služnosti v zemljiško knjigo se za namene izvajanja katastrskih postopkov v kataster nepremičnin vpiše identifikacijska oznaka, s katero je ta vpisana v zemljiški knjigi, in parcelna številka gospodujoče nepremičnine. Ob vpisu neprave stvarne služnosti v zemljiško knjigo se za namene izvajanja katastrskih postopkov v kataster nepremičnin vpiše identifikacijska oznaka, s katero je ta vpisana v zemljiški knjigi, in naslednji podatki o imetniku neprave stvarne služnosti:
- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča in EMŠO;
 - za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.
- (7) Ob izbrisu stavbne pravice, stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti iz zemljiške knjige se podatki o območju stavbne pravice in območju služnosti izbrišejo iz katastra nepremičnin.

(8) Če se s parcelacijo spremeni meja parcel in na novi parceli v kataster nepremičnin ni vpisano območje stavbne pravice ali območje služnosti, geodetska uprava o tem obvesti zemljiško knjigo. Zemljiška knjiga po uradni dolžnosti odloči o izbrisu stavbne pravice, stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti na novih nepremičninah.

19. člen

(dejanska raba zemljišč)

(1) V katastru nepremičnin se vodijo podatki o naslednjih vrstah dejanske rabe zemljišč:

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča,
- pozidana zemljišča in
- neplodna zemljišča.

(2) Podatki o vrstah dejanskih rab zemljišč, o območjih, točnosti in spremembe teh podatkov se prevzemajo v kataster nepremičnin iz evidenc posameznih vrst dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (v nadaljnjem besedilu: matična evidenca dejanske rabe zemljišč).

(3) O dejanskih rabah zemljišč iz prvega odstavka tega člena se v katastru nepremičnin v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč vodijo poligoni, vrste dejanskih rab in podatki o točnosti, za parcele pa podatek o vrsti dejanske rabe zemljišč in površini posamezne dejanske rabe zemljišč ali več dejanskih rab zemljišč.

(4) Površina dejanske rabe zemljišč na parceli se izračuna na podlagi grafičnega preseka skupnega sloja dejanske rabe zemljišč s parcelo. Površina se izračuna, ko upravljavec matične evidences dejanske rabe zemljišč posreduje spremenjen podatek, ki se prevzema v kataster nepremičnin, ali kadar se spremenijo podatki o meji parcele ali površini parcele.

(5) Podrobnejše vrste dejanskih rab zemljišč iz prvega odstavka tega člena, ki se vodijo v katastru nepremičnin, in vrste podrobnejših dejanskih rab zemljišč ter njihove šifre, razvrstitev vrst podrobnejših dejanskih rab zemljišč v dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo v katastru nepremičnin, podatke, ki se prevzemajo iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč, in pogoje za prevzem teh podatkov v kataster nepremičnin ter način usklajevanja poligonov različnih dejanskih rab zemljišč predpiše vlada.

(6) Minister predpiše pravila grafičnih presekov dejanskih rab zemljišč s parcelami, način izračuna površine dejanskih rab zemljišč po parcelah, mejne vrednosti razlike površin ter način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč.

20. člen

(boniteta zemljišč)

(1) Boniteta zemljišč je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča. Določi se na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov v obliki bonitetnih točk v razponu od 1 do 100 točk za zemljišča, ki so po dejanski rabi ali namenski rabi kmetijska zemljišča ali gozdna zemljišča.

(2) Kot posebni vplivi se za kmetijska zemljišča upoštevajo skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost, za gozdna zemljišča pa skalovitost, poplavnost in sušnost.

- (3) Boniteta zemljišč se v katastru nepremičnin vodi:
- v sloju območij bonitete zemljišč s poligoni in podatki o številu bonitetnih točk za območja, ki imajo enako število bonitetnih točk (v nadaljnjem besedilu: območja bonitete zemljišč),
 - za parcele s številom bonitetnih točk za parcelo in površino zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami.
- (4) Površina zemljišč na parceli z bonitetnimi točkami je površina zemljišč, ki so po dejanski rabi ali namenski rabi kmetijska ali gozdna zemljišča.
- (5) Število bonitetnih točk za parcelo se izračuna na podlagi preseka območij bonitete zemljišč s parcelami. Če so na isti parceli zemljišča z različnimi bonitetnimi točkami, se število bonitetnih točk za parcelo izračuna kot seštevek bonitetnih točk, sorazmerno z deležem površine zemljišč na parceli z bonitetnimi točkami.
- (6) Število bonitetnih točk za parcelo se izračuna, če se spremenijo meje parcele, območje bonitete zemljišč ali število bonitetnih točk za območje bonitete zemljišč. Izračunano število bonitetnih točk za parcelo se vpiše v kataster nepremičnin, če je različno od vpisanega števila bonitetnih točk za parcelo.
- (7) Podrobnejši način določanja in vodenja bonitete zemljišč določi minister.

4. oddelek: Podatki o stavbi in o delu stavbe

1. pododdelek: Podatki o stavbi in o delu stavbe

21. člen

(hišna številka)

- (1) V katastru nepremičnin se za stavbo in del stavbe vodi podatek o hišni številki.
- (2) Hišna številka se določi, če je stavba vpisana v katastru nepremičnin.
- (3) Hišna številka se določi, spremeni ali ukine v skladu s predpisi, ki urejajo določanje hišnih številk stavbam.

22. člen (številka naslova)

- (1) Za stavbo, ki ima določeno hišno številko, ter stanovanja in poslovne prostore, ki imajo določeno številko stanovanja oziroma številko poslovnega prostora, se določi številka naslova.
- (2) Številko naslova določi geodetska uprava. Številka naslova je določena znotraj države. Pri združitvi ali delitvi stavbe, stanovanja ali poslovnega prostora se obstoječa številka naslova ukine in se naslovu določi nova številka. Pri izbrisu stavbe, ukinitvi hišne številke, izbrisu številke stanovanja ali številke poslovnega prostora se številka naslova ukine. Ukinjenih številk naslova se ne sme ponovno uporabiti.

2. pododdelek: Podatki o stavbi

23. člen

(tloris stavbe)

- (1) Tloris stavbe se določi s poligonom za celo stavbo in posebej s poligonom tlorisa nadzemnega dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjih dimenzij nadzemnega dela

stavbe na ravnino, in poligonom tlorisa podzemnega dela stavbe, ki je navpična projekcija zunanjih dimenzij podzemnega dela stavbe na ravnino.

(2) O tlorisu stavbe se v katastru nepremičnin vodijo naslednji podatki: poligon tlorisa stavbe, številka, položaj in točnost točke, model transformacije točke, status točke ter tloris in površina tlorisa stavbe na parceli.

(3) Če stavba stoji na več parcelah, se tloris stavbe določi na vsaki parceli, na kateri stoji stavba, s svojim poligonom. Daljice, ki določajo tloris stavbe, in daljice, ki določajo mejo parcele, so lahko skupne.

(4) Površina tlorisa stavbe s številko stavbe se vodi po parcelah. Če je tloris stavbe določen na več parcelah, se površina tlorisa stavbe vpiše za vsako parcelo posebej.

(5) Podatek, na katerih parcelah stoji stavba, je določen s tlorisom stavbe. Če je tloris stavbe vpisan v katastru nepremičnin, je podatek o povezavi stavbe s parcelo parcelna številka ene ali več parcel, na katerih je vpisan tloris stavbe.

24. člen

(višinske kote stavbe)

Višinske kote stavbe so najnižja višinska kota stavbe, najvišja višinska kota stavbe ter višinska kota pritličja stavbe.

25. člen

(etaža)

(1) Etaža se določi s poligonom etaže, številko etaže ter višino tal in višino etaže.

(2) Poligon etaže je navpična projekcija zunanjšega oboda etaže na ravnino.

(3) Etaže se oštevilčijo od najnižje etaže v stavbi navzgor. Posebej se določi etaža, ki je pritličje.

(4) Višina etaže je razdalja od tal do stropa. Višina tal etaže je nadmorska višina tal etaže.

(5) Bruto površina posamezne etaže stavbe se izračuna za vsako etažo posebej iz poligona etaže.

(6) Bruto tlorisna površina stavbe je vsota bruto površin vseh etaž stavbe.

26. člen

(leto izgradnje stavbe)

(1) V katastru nepremičnin se vodi podatek o letu izgradnje stavbe.

(2) Leto izgradnje stavbe je leto pridobitve uporabnega dovoljenja, če je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja.

(3) Za stavbe brez uporabnega dovoljenja je podatek o letu izgradnje stavbe leto, ko je bila stavba zgrajena.

(4) V primeru rekonstrukcije stavbe je podatek o letu izgradnje stavbe leto, ko je bila izvedena rekonstrukcija stavbe.

27. člen

(dovoljena raba stavbe)

(1) V katastru nepremičnin se za stavbo vodi podatek o dovoljeni rabi stavbe, določeni v gradbenem dovoljenju s klasifikacijsko številko v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov.

(2) Za stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin in za njih ni potrebno gradbeno dovoljenje, se namesto dovoljene rabe stavbe iz prejšnjega odstavka vpiše podatek »dovoljena raba stavbe ni določena«.

3. pododdelek: Podatki o delu stavbe

28. člen

(poligon dela stavbe)

Poligon dela stavbe je obris prostorov, ki pripadajo temu delu stavbe znotraj poligona etaže, pri čemer ima del stavbe lahko več poligonov dela stavbe v eni ali več etažah.

29. člen

(sestavina dela stavbe)

Sestavina dela stavbe se v kataster nepremičnin vpiše s poligonom, določenim z daljicami, s številko parcele, na kateri leži, številko dela stavbe, ki mu pripada, in površino območja sestavine delov stavbe.

30. člen

(dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov)

(1) Dejanska raba dela stavbe je vrsta dejanske uporabe dela stavbe ne glede na pretežno površino vrste prostorov v delu stavbe.

(2) V katastru nepremičnin se vodijo podatki o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

(3) Vrste dejanske rabe dela stavb glede na dejansko uporabo dela stavbe so:

1. stanovanjska raba,
2. gostinska raba,
3. poslovna in upravna raba,
4. trgovska raba in storitvene dejavnosti,
5. raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij,
6. industrijska raba in skladišča,
7. raba splošnega družbenega pomena in
8. druga nestanovanjska raba.

(4) Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo dela stavbe.

(5) Vrste prostorov se določijo glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostorov.

(6) Minister določi vrste dejanskih rab dela stavbe, vrste prostorov iz prejšnjega odstavka in povezavo dejanske rabe delov stavb na klasifikacijo vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov.

31. člen

(površina dela stavbe)

(1) Za merjenje prostorov in izračun površin delov stavb in prostorov se uporablja standard SIST ISO 9836 za izračunavanje površin stavb.

- (2) Površina dela stavbe se določi kot neto tlorisna površina.
- (3) Površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe.
- (4) Površina prostorov se izračuna iz izmerjenih podatkov o njihovi neto tlorisni površini.
- (5) Uporabna površina dela stavbe se določi glede na dejansko rabo dela stavbe in vrst prostorov dela stavbe.
- (6) Podrobnejši način merjenja prostorov, izračuna površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe določi minister.

32. člen

(številka stanovanja in številka poslovnega prostora)

- (1) Številka stanovanja je enolična oznaka stanovanja, številka poslovnega prostora pa je enolična oznaka poslovnega prostora.
- (2) Stanovanja ali poslovni prostori v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja in poslovne prostore, se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe. Številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov se lahko določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko in imajo dva ali več delov stavbe.
- (3) Stanovanja ali poslovni prostori se pred vpisom stavbe oziroma vpisom dela stavbe v kataster nepremičnin fizično označijo s številko stanovanja ali številko poslovnega prostora.
- (4) Številke stanovanj ali številke poslovnih prostorov se določijo vsem delom stavb, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru.
- (5) Podrobnejši način oštevilčenja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov določi minister.

5. oddelek: Meje občin v katastru nepremičnin

33. člen

(meje občin)

- (1) V katastru nepremičnin se vodijo podatki o mejah občin kot poligoni, določeni z daljicami.
- (2) Daljice, ki določajo mejo občine, in daljice, ki določajo mejo parcele, so praviloma skupne. Daljice, ki določajo mejo občine, ne smejo sekati tlorisov stavb.
- (3) Podrobnejša pravila vodenja podatkov o mejah občin z mejami parcel določi minister.

III. poglavje

KATASTER NEPREMIČNIN IN DRUGE EVIDENCE O NEPREMIČNINAH

34. člen

(kataster nepremičnin in zemljiška knjiga)

- (1) Kataster nepremičnin se povezuje z zemljiško knjigo.
- (2) Informacijski sistem kataster samodejno posreduje informacijskemu sistemu zemljiške knjige podatek o v katastru nepremičnin vpisani novi identifikacijski oznaki parcel ter spremembi identifikacijske oznake parcel, stavb in posameznih delov stavbe v etažni lastnini, ki so vpisani v zemljiški knjigi.
- (3) Informacijski sistem zemljiške knjige samodejno posreduje informacijskemu sistemu kataster podatke:

1. o vpisu novih imetnikov lastninske pravice v zemljiško knjigo ter spremembi imetnikov lastninske pravice, ki so vpisani v zemljiški knjigi, iz 14. člena tega zakona,
2. o vpisu imetnikov stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina,
3. o vpisu novih imetnikov stavbne pravice v zemljiško knjigo ter spremembi imetnikov stavbne pravice, ki so vpisani v zemljiški knjigi, iz petega odstavka 18. člena tega zakona,
4. o vpisu novih imetnikov neprave stvarne služnosti v zemljiško knjigo ter spremembi imetnikov neprave stvarne služnosti, ki so vpisani v zemljiški knjigi, iz šestega odstavka 18. člena tega zakona,
5. o identifikacijski oznaki stavbne pravice, s katero je ta stavbna pravica vpisana v zemljiški knjigi, in spremembi te oznake, če je stavbna pravica v zemljiški knjigi vpisana z območjem stavbne pravice,
6. o identifikacijski oznaki stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti, s katero je ta stvarna služnost ali neprava stvarna služnost vpisana v zemljiški knjigi, in spremembi te oznake,
7. o parcelni številki gospodujoče nepremičnine, če je ustanovljena stvarna služnost,
8. o izbrisu stvarne služnosti, neprave stvarne služnosti ali stavbne pravice iz zemljiške knjige,
9. ali so v zemljiški knjigi vpisani deli stavbe v etažni lastnini,
10. ali je del stavbe, vpisan v zemljiški knjigi, skupni del stavbe v etažni lastnini.

(4) Za namene izvajanja katastrskih postopkov informacijski sistem zemljiške knjige omogoča informacijskemu sistemu kataster vpogled v:

- podatke informatizirane zemljiške knjige, ali je oseba, ki je zaradi varstva svojih pravic zahteva vstop v katastrski postopek, vložila predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet katastrskega postopka,
- podatke o konkretni parceli ali delu stavbe v etažni lastnini zaradi presoje, ali bo v zemljiški knjigi dovoljena poočitev združitve parcele ali dela stavbe v etažni lastnini.

35. člen

(kataster nepremičnin in druge evidence o nepremičninah)

(1) Evidence podatkov o zemljiščih, stavbah in delih stavb ter podatkov, povezanih z zemljišči, stavbami in deli stavb, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil (v nadaljnjem besedilu: druge evidence o nepremičninah), se povezujejo s katastrom nepremičnin, če tako določa zakon.

(2) Druge evidence o nepremičninah se povezujejo s katastrom nepremičnin na naslednje načine:

1. z vpisom in vodenjem lokacijskih podatkov druge evidence o nepremičninah v katastru nepremičnin,
2. s povezavo druge evidence o nepremičninah na lokacijske podatke katastra nepremičnin,

3. s presekom grafičnih podatkov druge evidence o nepremičninah z lokacijskimi podatki katastra nepremičnin,
4. z vpisom parcelne številke, številke stavbe, številke dela stavbe ali številke naslova v drugo evidenco o nepremičninah,
5. z vpisom identifikacijske oznake iz druge evidence o nepremičninah v kataster nepremičnin.

(3) Grafični podatki o zemljiščih iz druge evidence o nepremičninah se v katastru nepremičnin vodijo kot poligoni.

IV. poglavje

VPIS PODATKOV V KATASTER NEPREMIČNIN

1. oddelek: Skupni določbi o vpisu podatkov v kataster nepremičnin

36. člen

(vpis podatkov v kataster nepremičnin)

Vpis podatkov v kataster nepremičnin obsega vpis novih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, vpis sprememb v katastru nepremičnin vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb ter njihov izbris iz katastra nepremičnin.

37. člen

(obveščanje o vpisu podatkov v kataster nepremičnin)

(1) O vpisu podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb, ki se določijo v katastrskih postopkih, se obvesti lastnike in vlagatelja zahteve, če ta ni lastnik, oziroma druge osebe, ki jih določa ta zakon.

(2) O vpisu sprememb podatkov v kataster nepremičnin, ki se spremenijo zaradi prevzema podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah ali zaradi izračuna na podlagi podatkov, vpisanih v katastrskih postopkih ali prevzetih podatkov, in o vpisu podatkov »predloga vpisa« iz sloja začasnih vpisov v kataster nepremičnin se lastnikov ne obvešča, razen o spremembah podatkov, za katere tako določa ta zakon.

2. oddelek: Katastrski postopki

1. pododdelek: Skupne določbe

38. člen

(katastrski postopki)

(1) Katastrski postopek je sestavljen iz tehničnega dela katastrskega postopka in upravnega dela katastrskega postopka.

(2) Tehnični del katastrskega postopka je sestavljen iz objave katastrskega postopka, izvedbe postopka za izdelavo elaborata in izdelave elaborata.

(3) Upravni del katastrskega postopka je sestavljen iz upravnega postopka odločanja o zahtevi za vpis in vpisa podatkov v kataster nepremičnin.

(4) Tehnični del katastrskega postopka se začne z objavo katastrskega postopka v informacijskem sistemu kataster. Upravni del katastrskega postopka se začne z vložitvijo zahteve za vpis podatkov v informacijski sistem kataster oziroma pri geodetski upravi.

(5) Vrste katastrskih postopkov so:

1. ureditev meje parcele,
2. izračun površine,
3. označitev meje parcele,
4. nova izmera,
5. lokacijska izboljšava,
6. parcelacija,
7. izravnava meje,
8. komasacija,
9. določitev območja stavbne pravice in območja služnosti,
10. spremembe bonitete zemljišč,
11. spreminjanje mej občin,
12. vpis stavbe in delov stavbe,
13. spreminjanje podatkov o stavbi in delu stavbe,
14. spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata in
15. vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje.

39. člen

(izvajanje katastrskih postopkov)

(1) Tehnični del katastrskega postopka izvede geodetsko podjetje.

(2) Geodetsko podjetje je odgovorno za izvedbo tehničnega dela katastrskega postopka, izdelavo elaborata in za celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov elaborata tako, da je ta izdelan v skladu s predpisi in zahtevami po tem zakonu.

(3) Geodetsko podjetje mora za vodenje izvedbe tehničnega dela katastrskega postopka, ki ga je prevzelo, določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen geodet), ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Naloge tehničnega dela katastrskega postopka v zvezi z vpisom stavb in delov stavb, razen določitve podatkov o legi in obliki stavbe, podatkov o povezavi stavbe s parcelo, določitve sestavine dela stavbe in nadmorske višine tal etaže, lahko izvede tudi projektant. Projektant mora za opravljanje teh nalog določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost in izpolnjuje pogoje za projektiranje (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen projektant). Pooblaščen projektant za izvajanje nalog po tem zakonu je lahko oseba, ki lahko opravlja poklicne naloge pooblaščenega arhitekta, poklicne naloge pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva ali poklicne naloge pooblaščenega inženirja s področja geodezije.

(5) Kadar projektant in pooblaščen projektant izvaja naloge iz prejšnjega odstavka, se zanju smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki določajo pravice in obveznosti geodetskega podjetja in pooblaščenega geodeta, razen če ta zakon ne določa drugače.

(6) Upravni del katastrskega postopka vodi geodetska uprava.

(7) Geodetska uprava lahko izvede katastrski postopek v celoti, če tako določa ta zakon.

40. člen

(dostop do informacijskega sistema kataster)

(1) Dostop do informacijskega sistema kataster vključuje:

1. vpogled v podatke informacijskega sistema kataster,
2. pridobivanje podatkov informacijskega sistema kataster,
3. objavo katastrskega postopka v informacijskem sistemu kataster,
4. vpis elaborata v informacijski sistem kataster,
5. vložitev zahteve za vpis podatkov v kataster nepremičnin v informacijski sistem kataster in
6. spremljanje poteka oziroma stanja upravnega dela katastrskega postopka, za katerega je geodetsko podjetje v informacijski sistem kataster vložilo zahtevo z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin.

(2) Podatki informacijskega sistema kataster iz prve alineje prejšnjega odstavka so podatki o parcelah, stavbah in delih stavb iz 11. člena tega zakona ter podatki iz evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov, razen podatkov o državljanstvu in EMŠO za fizične osebe ter podatkov iz 128. člena tega zakona.

(3) Dostop do informacijskega sistema kataster ima:

- pooblaščen geodet za izvajanje tehničnega dela katastrskega postopka,
- sodni izvedenec geodetske stroke za vpis elaborata, ki se izdelava v sodnem postopku, in
- pooblaščen projektant, kadar izvaja naloge iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

(4) Dostop do informacijskega sistema kataster se dovoli osebam iz prejšnjega odstavka, ki imajo opravljeno izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster.

(5) Izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster izvede geodetska uprava, ki o opravljenem izobraževanju udeležencu izda potrdilo.

(6) Pooblaščen geodet, ki je izbrisan iz imenika pooblaščenih inženirjev, ter sodni izvedenec geodetske stroke, ki je izbrisan iz imenika sodnih izvedencev ali je razrešen, ne sme dostopati do informacijskega sistema kataster. Dostop do informacijskega sistema kataster se mu dovoli, ko se ponovno vpiše v imenik iz prejšnjega stavka in opravi izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster.

(7) Pooblaščen geodet, ki ima v imeniku pooblaščenih inženirjev vpisano mirovanje poklicnega naziva, v času mirovanja ne sme dostopati do informacijskega sistema kataster. Dostop do informacijskega sistema kataster se mu dovoli, ko se mirovanje poklicnega naziva izbriše iz imenika pooblaščenih inženirjev in opravi izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster.

(8) Geodetska uprava vodi evidenco oseb, ki imajo dostop do informacijskega sistema kataster. Evidenca vsebuje naslednje podatke:

1. ime in priimek osebe, ki ima dostop do informacijskega sistema kataster,
2. datum in številka potrdila o opravljenem izobraževanju za uporabo informacijskega sistema kataster,

3. identifikacijska številka pooblaščenega geodeta oziroma pooblaščenega projektanta oziroma registrska številka izkaznice sodnega izvedenca geodetske stroke, ki ima dostop do informacijskega sistema kataster,
4. naslov stalnega prebivališča ali naslova, na katerem je oseba dosegljiva,
5. poklicni oziroma znanstveni ali strokovni naziv,
6. elektronski naslov,
7. telefonska številka,
8. način opravljanja poklicnih nalog, ki izkazuje, za katero geodetsko podjetje oziroma projektanta oseba opravlja naloge pooblaščenega geodeta oziroma pooblaščenega projektanta,
9. datum nastanka mirovanja za pooblaščenega inženirja oziroma pooblaščenega projektanta,
10. datum izbrisa iz imenika pooblaščenih inženirjev za pooblaščenega inženirja oziroma pooblaščenega projektanta in
11. datum izbrisa iz imenika sodnih izvedencev oziroma datum razrešitve za sodnega izvedenca geodetske stroke.

(9) Geodetska uprava za namene dovoljevanja dostopa do informacijskega sistema kataster in vodenja evidence iz prejšnjega odstavka brezplačno pridobiva podatke iz prejšnjega odstavka, razen podatkov iz 1. in 2. točke, od:

- Inženirske zbornice Slovenije iz imenika pooblaščenih inženirjev,
- Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije iz imenika pooblaščenih arhitektov,
- ministrstva, pristojnega za pravosodje, iz javnega dela imenika sodnih izvedencev.

(10) Subjektom iz prejšnjega odstavka geodetska uprava na njihovo zahtevo posreduje podatke o osebah, ki imajo dostop do informacijskega sistema kataster.

(11) Podatki, vpisani v evidenco iz osmega odstavka tega člena, se hranijo trajno.

(12) Osebe iz tretjega odstavka tega člena in geodetska uprava imajo za namene izvajanja katastrskih postopkov in izvedenstva v sodnih postopkih pravico do vpogleda v podatke o upravnih aktih s področja graditve objektov in v projektno dokumentacijo, ki se vodijo v prostorskem informacijskem sistemu v skladu s predpisi o urejanju prostora.

(13) Ne glede na tretji in četrti odstavek tega člena lahko pooblaščene osebe s statusom zaposlenega v geodetskem podjetju dostopajo do informacijskega sistema kataster glede vpogleda v podatke informacijskega sistema kataster, pridobivanja podatkov informacijskega sistema kataster in spremljanja poteka oziroma stanja konkretnega upravnega dela katastrskega postopka. Imena pooblaščenih oseb s statusom zaposlenega v geodetskem podjetju, ki dostopajo do informacijskega sistema kataster po tem odstavku, in spremembe teh podatkov geodetsko podjetje sporoči geodetski upravi v roku 5 delovnih dni po pooblastitvi.

41. člen

(stranke v katastrskih postopkih)

(1) Stranke v katastrskih postopkih so:

- lastniki,
- druge osebe, če tako določa zakon.

(2) V katastrskih postopkih v zvezi z nepremičninami, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost, so stranke upravljavci teh nepremičnin.

(3) Če je začet postopek vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo, je poleg lastnika stranka v katastrskem postopku tudi oseba, ki zaradi varstva svojih pravic zahteva vstop v katastrski postopek in je vložila predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet katastrskega postopka, v zemljiško knjigo.

(4) Če se med katastrskim postopkom spremeni lastništvo nepremičnine, novi lastnik oziroma oseba iz prejšnjega odstavka vstopi v katastrski postopek v stanju, kakršno je ob trenutku vstopa. Že opravljena dejanja v katastrskem postopku se z novim lastnikom in osebo iz prejšnjega odstavka ne ponovijo.

(5) Če je v skladu z zakonom določen upravnik stavbe, zastopa etažne lastnike v katastrskih postopkih, ki se nanašajo na skupne dele stavbe.

(6) Če je lastnik sosednje nepremičnine, ki ni naročnik katastrskega postopka, neznan ali je umrl, pa dediči niso znani, ali je njegovo prebivališče neznano, lahko geodetsko podjetje, ki izvaja postopek za izdelavo elaborata, ali stranka katastrskega postopka predlagata geodetski upravi, da postavi začasnega zastopnika za katastrski postopek. Za začasnega zastopnika za katastrski postopek se lahko postavi oseba, ki ima osebne lastnosti in sposobnosti varovati premoženjske in druge pravice neznanega ali umrlega lastnika sosednje nepremičnine. Za začasnega zastopnika za katastrski postopek ne more biti postavljena oseba, ki je pri geodetskem podjetju, ki izvaja tehnični del tega katastrskega postopka, v delovnem razmerju, oziroma uslužbenec geodetske uprave.

(7) Začasni zastopnik za katastrski postopek lahko v katastrskem postopku, v katerem je postavljen, za stranko opravlja vsa procesna dejanja v tem postopku.

(8) Če se v katastrskem postopku ugotovi, da je lastnik, ki je fizična oseba, verjetno umrl, vendar niso znani njegovi pravni nasledniki in je od vpisa njegove lastninske pravice v zemljiško knjigo minilo že več kakor 50 let, geodetska uprava objavi oklic na enotnem državnem portalu e-uprava, v katerem pozove osebe, ki menijo, da so pravni nasledniki umrlega lastnika, da se javijo v 30 dneh od dneva objave oklica in vstopijo v katastrski postopek. Oseba, ki meni, da je pravni naslednik, mora izkazati obstoj svojega pravnega nasledstva. **Če se ne javi nihče**, se šteje, da neznan lastnik sosednje nepremičnine ne nasprotuje vpisom podatkov v kataster nepremičnin, ki so predlagani v katastrskem postopku.

(9) V katastrskem postopku lahko geodetska uprava, geodetsko podjetje in projektant preverijo istovetnost oseb in od stranke zahtevajo, da se izkaže z osebnim dokumentom.

2. pododdelek: Objava katastrskega postopka

42. člen

(objava katastrskega postopka)

(1) Geodetsko podjetje pred začetkom izvedbe postopka za izdelavo elaborata objavi katastrski postopek v informacijskem sistemu kataster. Objava vsebuje naslednje podatke o katastrskem postopku:

- parcelne številke oziroma številke stavb, ki bodo vključene v katastrski postopek,
- vrsta katastrskega postopka,
- datum in ura začetka izvajanja katastrskega postopka,
- predvideno obdobje trajanja katastrskega postopka, če se bo na terenu izvajal več kot en dan, in

- naziv geodetskega podjetja ter ime in priimek pooblaščenega geodeta, ki bo izvajal tehnični del katastrskega postopka.

(2) Če se spremenijo podatki iz prejšnjega odstavka, geodetsko podjetje spremeni objavo katastrskega postopka.

(3) Informacijski sistem kataster objavo ali spremembo objave katastrskega postopka samodejno potrdi in mu določi številko objave.

(4) Podatki o objavi in spremembi objave katastrskega postopka so javno objavljeni v distribucijskem informacijskem sistemu dve leti od datuma objave, podatki o objavi in spremembi objave katastrskega postopka nove izmere pa tri leta od datuma objave.

(5) Če je vložena zahteva po tem zakonu, se poleg številke objave navede tudi datum, ko je bila na podlagi objavljenega katastrskega postopka vložena zahteva za vpis podatkov v kataster nepremičnin.

3. pododdelek: Postopek za izdelavo elaborata

43. člen

(postopek za izdelavo elaborata)

Postopek za izdelavo elaborata se izvede glede na vrsto katastrskega postopka iz petega odstavka 38. člena tega zakona.

44. člen

(vabljenje in sodelovanje v katastrskih postopkih)

(1) O dejanjih v katastrskem postopku, za katera se s tem zakonom zahteva udeležba strank pri teh dejanjih, morajo biti stranke obveščene najmanj osem dni pred začetkom izvedbe teh dejanj.

(2) Če so se dejanja v katastrskem postopku iz prejšnjega odstavka udeležile vse stranke, izkazovanje vabljenja ni potrebno.

(3) Dokazilo, da se je stranka udeležila dejanja v katastrskem postopku, je podpisan zapisnik ali podpisana izjava.

(4) Če se stranka, ki ima v zemljiški knjigi vpisan podatek o EMŠO ali matični številki pravne osebe oziroma je v katastru nepremičnin vpisan upravljavec z matično številko pravne osebe, ni udeležila dejanja v katastrskem postopku, se šteje, da je bila vabljena, če je bilo na njen naslov stalnega prebivališča ali naslov za vročanje vabilo za udeležbo pri dejanju poslano tako, da ga vabljeni prejme vsaj osem dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku. (5) Vabljenje iz prejšnjega odstavka je izkazano, če je razviden popoln naslov, datum odposlanega vabila, vrsta in številka dokumenta ter žig oddajne pošte, in če je bilo vabilo oddano na pošto tako, da ga vabljeni prejme vsaj osem dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku. Kot dokazilo o izkazanem vabljenju se šteje poštna knjiga ali druge oblike poštnih povratnic v skladu s predpisi, ki urejajo poštno storitve, z navedbo naslova stalnega prebivališča ali naslova za vročanje.

(6) Če se stranka, ki v zemljiški knjigi nima vpisanega podatka o EMŠO ali matični številki pravne osebe oziroma v katastru nepremičnin upravljavec ni vpisan z matično številko pravne osebe, ni udeležila dejanj v katastrskem postopku, se šteje, da je bila vabljena, če je bil katastrski postopek objavljen v informacijskem sistemu kataster najmanj osem dni pred začetkom izvedbe dejanja.

(7) Dokazilo o objavi katastrskega postopka iz prejšnjega odstavka je številka objave iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona.

4. pododdelek: Elaborat in vpis elaborata v informacijski sistem kataster

45. člen

(elaborat)

(1) Elaborat so podatki za vpis podatkov v kataster nepremičnin, zapisani s predpisano vsebino, ter dokumentacija o izvedenem katastrskem postopku (npr. zapisniki, dokazila, poročila).

(2) Stanje, prikazano v elaboratu pred predlagano spremembo, mora biti ob vložitvi zahteve enako stanju, vpisanem v katastru nepremičnin.

(3) Elaborat potrdi pooblaščen geodet. Če sta elaborat izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant, vsak od njiju potrdi del elaborata, ki ga je izdelal, pooblaščen geodet pa poda še izjavo o skladnosti celotnega elaborata.

(4) Podrobnejšo vsebino elaboratov za posamezno vrsto katastrskega postopka določi minister.

46. člen

(prepoved izdelave elaborata)

(1) Postopkov za izdelavo elaborata ne sme izvajati in elaborata ne sme potrditi pooblaščen geodet, če v postopku za izdelavo elaborata sodeluje kot stranka oseba, ki je z njim v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega drugega kolena ali je z njim v zakonski zvezi ali zunajzakonski zvezi ali registrirani istospolni partnerski skupnosti, oziroma če kot stranka nastopa pravna oseba, katere družbenik, zakoniti zastopnik ali pooblaščenec je oseba, ki je z njim v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega drugega kolena ali je z njim v zakonski zvezi ali zunajzakonski zvezi ali registrirani istospolni partnerski skupnosti.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja za uradno osebo geodetske uprave, kadar izvaja postopek za izdelavo elaborata in izdela elaborat.

47. člen

(vpis elaborata)

(1) Oseba, ki ima dostop do informacijskega sistema kataster, lahko vpiše elaborat v informacijski sistem kataster, če:

1. je katastrski postopek objavljen v informacijskem sistemu kataster,
2. elaborat vsebuje predpisane sestavine,
3. je elaborat izdelalo geodetsko podjetje, projektant ali sodni izvedenec,
4. je postopek za izdelavo elaborata izvedel pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant,
5. je elaborat potrdil pooblaščen geodet ali pooblaščen projektant, oziroma je elaborat, izdelan v sodnem postopku, s podpisom in odtisom svoje štampiljke potrdil sodni izvedenec geodetske stroke,
6. so podatki elaborata pripravljene na način, ki omogoča vpis v kataster nepremičnin,

7. ne teče upravni del katastrskega postopka za vpis istih podatkov v kataster nepremičnin.

(2) Geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preveri pogoje iz prejšnjega odstavka in potrdi vpis elaborata v informacijski sistem kataster tako, da mu določi številko elaborata.

5. pododdelek: Vpis podatkov v kataster nepremičnin na zahtevo stranke

48. člen

(vložitev zahteve z elaboratom)

(1) Vpis podatkov v kataster nepremičnin se izvede na podlagi zahteve, katere sestavni del je elaborat (v nadaljnjem besedilu: zahteva z elaboratom).

(2) Vlagatelj zahteve z elaboratom je:

- lastnik,
- upravljavec ali
- druga oseba, če tako določa zakon.

(3) Kadar je solastnikov, skupnih lastnikov ali drugih oseb iz prejšnjega odstavka več, je vlagatelj zahteve z elaboratom lahko kateri koli izmed njih.

(4) V katastrskem postopku vlagatelja zahteve z elaboratom zastopa kot njegov pooblaščenec geodetsko podjetje, ki je izvedlo tehnični del katastrskega postopka in podpisalo elaborat. Pooblastilo geodetskega podjetja obsega pooblastilo za vložitev in spremembo zahteve z elaboratom, v primeru iz drugega odstavka 50. člena tega zakona pa tudi pooblastilo za prevzem zahteve za dopolnitev elaborata, izvedbo dopolnitve elaborata in predložitev dopolnjenega elaborata.

(5) Zahtevo z elaboratom in druge vloge ter dokumente vloži v informacijski sistem kataster v geodetsko podjetje. Obvezen sestavni del zahteve z elaboratom je podpisana izjava vlagatelja zahteve z elaboratom o njegovi privolitvi, da se zahteva z elaboratom vloži v informacijski sistem kataster.

(6) Zahteva z elaboratom se vloži tako, da se v informacijski sistem kataster vpiše podatke o osebi, ki vlaga zahtevo, o vlagatelju zahteve, v imenu katerega se vlaga zahteva, geodetskemu podjetju, ki je izvedlo tehnični del katastrskega postopka, vrsti katastrskega postopka ter številki elaborata, ki je vpisan v informacijski sistem kataster.

(7) Zahteva z elaboratom se lahko vloži z več zahtevki za vpis podatkov po izvedenih več katastrskih postopkih. Vsi zahtevki znotraj te zahteve z elaboratom se obravnavajo kot celota, zato je dopustno vložiti pravna sredstva samo zoper odločitve o vseh zahtevkih znotraj zahteve z elaboratom.

(8) Zahteva z elaboratom se vloži z enim zahtevkom za vpis podatkov na podlagi enega izvedenega katastrskega postopka, kadar so izvedeni naslednji katastrski postopki:

- nova izmera,
- komasacija,
- spremembe bonitete zemljišč, ali
- spreminjanje mej občin.

(9) En elaborat je lahko sestavni del več zahtev z elaboratom.

49. člen

(preverjanje zahteve z elaboratom)

(1) Po vložitvi zahteve z elaboratom se preveri, če:

1. je v informacijski sistem kataster vpisan elaborat, ki je naveden v zahtevi z elaboratom,
2. je zahtevo z elaboratom vložilo geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat,
3. zahteva z elaboratom vsebuje vse podatke iz šestega odstavka prejšnjega člena in
4. je stanje, prikazano v elaboratu pred predlagano spremembo, enako stanju, vpisanemu v katastru nepremičnin.

(2) Geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preveri pogoje iz prejšnjega odstavka in potrdi vložitev zahteve z elaboratom v informacijski sistem kataster tako, da ji določi številko zahteve.

(3) Če je za zahtevo z elaboratom treba plačati upravno takso, informacijski sistem kataster ob potrditvi vložitve zahteve z elaboratom izdela nalog za plačilo upravne takse in geodetskemu podjetju omogoči njegov izpis.

50. člen

(preizkus zahteve z elaboratom)

(1) Po preveritvi izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega člena geodetska uprava preizkusi, ali:

1. ne teče upravni del katastrskega postopka za vpis istih podatkov v kataster nepremičnin,
2. je vlagatelj zahteve oseba iz drugega odstavka 48. člena tega zakona,
3. sestavine elaborata predstavljajo ustrezno podlago za odločanje o zahtevi,
4. niso v postopku za izdelavo elaborata in pri izdelavi elaborata sodelovale osebe iz 46. člena tega zakona,
5. je bila strankam zagotovljena možnost udeležbe v katastrskem postopku,
6. so stranke dale soglasje, kadar je to predpisano,
7. so podatki v elaboratu skladni z aktom organa, kadar se vpisi podatki v kataster nepremičnin izvedejo na podlagi tega akta.

(2) Če sestavine elaborata ne predstavljajo ustrezne podlage za vpis, geodetska uprava pozove geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, da sestavine elaborata v določenem roku dopolni.

(3) Zahteva z elaboratom se zavrže v primerih iz 1., 2., 3. in 4. točke prvega odstavka tega člena.

(4) Zahteva z elaboratom se zavrne v primeru iz 5., 6. in 7. točke prvega odstavka tega člena.

(5) Če v petnajstih dneh od potrditve vložitve zahteve z elaboratom upravna taksa ni plačana, geodetska uprava izda nalog za plačilo upravne takse vlagatelju zahteve z elaboratom.

51. člen

(zahteva brez elaborata)

(1) Kadar ta zakon tako določa, se ne glede na prvi odstavek 48. člena tega zakona vpis podatkov v kataster nepremičnin izvede na podlagi zahteve, ki vsebuje le navedbe stranke (v nadaljnjem besedilu: zahteva brez elaborata).

(2) Zahteva brez elaborata se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri geodetski upravi.

(3) Vlagatelj zahteve brez elaborata je:

- lastnik,
- upravljavec,
- upravnik ali
- druga oseba, če tako določa zakon.

(4) Kadar je solastnikov, skupnih lastnikov ali drugih oseb iz prejšnjega odstavka več, je vlagatelj zahteve z elaboratom katerikoli izmed njih.

(5) Geodetska uprava zahtevo brez elaborata vpiše v informacijski sistem kataster ter z uporabo informacijskega sistema kataster preveri, ali:

- podatki omogočajo vpis sprememb podatkov v kataster nepremičnin in
- ne teče upravni del katastrskega postopka za vpis istih podatkov v kataster nepremičnin.

52. člen

(odločanje o zahtevi za vpis podatkov v kataster nepremičnin)

(1) Geodetska uprava odloči o zahtevi z elaboratom ali zahtevi brez elaborata z odločbo.

(2) Ob dokončnosti odločbe, s katero se zahtevi ugodi, se podatki iz elaborata, izdelanega v katastrskem postopku, in podatki iz odločbe vpišejo v kataster nepremičnin.

(3) V kataster nepremičnin se vpiše tudi datum nastopa dokončnosti odločbe, na podlagi katere je bil izveden vpis podatkov v kataster nepremičnin.

6. pododdelek: Vpis podatkov v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti

53. člen

(vpis podatkov po uradni dolžnosti)

Vpis podatkov v kataster nepremičnin na način, določen v 48. in 51. členu tega zakona, lahko izvede tudi geodetska uprava po uradni dolžnosti, izda odločbo in vpiše podatke v kataster nepremičnin, pri čemer se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena.

7. pododdelek: Vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočnih sodnih odločb ali drugih aktov, s katerimi se konča postopek alternativnega reševanja sporov

54. člen

(vpis podatkov v kataster nepremičnin)

(1) Zahtevo za vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave vložijo sodišče, ki je na prvi stopnji odločalo o zadevi ali pred katerim je bila sklenjena sodna poravnava.

(2) Zahteva iz prejšnjega odstavka se v informacijski sistem kataster ne vložijo v elektronski obliki.

(3) V zahtevi mora biti navedena številka elaborata, ki je vpisan v informacijski sistem kataster, zahtevi pa mora biti priložena pravnomočna sodna odločba ali sodna poravnava.

(4) V sodnem postopku izdelava elaborat sodni izvedenec geodetske stroke, ki ima dostop do informacijskega sistema kataster. Elaborat se izdelava v skladu s tem zakonom, pri čemer se ne uporabljajo določbe tega zakona, ki se nanašajo na objavo postopka v informacijskem sistemu kataster in na soglasje strank.

(5) Za vpis elaborata, ki se izdelava v sodnem postopku, v informacijski sistem kataster se smiselno uporabljajo določbe 48. člena tega zakona.

(6) Geodetska uprava vpiše podatke v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave. O vpisu podatkov obvesti lastnike, na katere se vpisi podatkov nanašajo. Če pravnomočna sodna odločba ali sodna poravnava in podatki elaborata, ki se izdelava v sodnem postopku, ne omogočajo vpisa sprememb podatkov v kataster nepremičnin, geodetska uprava o tem obvesti sodišče iz prvega odstavka tega člena.

(7) Za vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi postopkov alternativnega reševanja sporov se smiselno uporabljajo določbe tega člena.

8. pododdelek: Stroški upravnega dela katastrskega postopka

55. člen

(stroški upravnega dela katastrskega postopka)

(1) Stroški upravnega dela katastrskega postopka so tisti, ki so nastali v tem postopku ali zaradi tega postopka upravnim organom in strankam tega postopka, razen stroškov glede izdelave drugega mnenja iz 111. člena tega zakona.

(2) Če je upravni del katastrskega postopka uveden na zahtevo stranke, krije osebne stroške zaradi udeležbe in stroške pravnega zastopanja v tem postopku ter stroške v postopkih z rednimi ali izrednimi pravnimi sredstvi vsaka stranka sama.

56. člen

(upravna taksa in oprostitev upravnih taks)

(1) Upravna taksa za odločbo, izdana na podlagi zahteve z elaboratom v primeru iz sedmega odstavka 48. člena tega zakona, se odmeri glede na število vrst izvedenih katastrskih postopkov.

(2) Upravne takse so oproščene vloge in dokumenti, ki se izdajo v postopkih, začelih na zahtevo brez elaborata, in v postopkih uskladitve podatkov katastra nepremičnin iz 110. člena tega zakona.

3. oddelek: Vrste katastrskih postopkov

1. pododdelek: Ureditev meje parcele

57. člen

(urejanje meje parcele)

- (1) V postopku urejanja meje parcele se ureja celotna meja parcele ali del meje parcele, ki v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja parcele.
- (2) V postopku urejanja meje parcele se izvede mejna obravnava.
- (3) Če je točnost neurejenega dela meje parcele nižja od 1 m, mora biti za ta del meje v postopku urejanja meje parcele izvedena lokacijska izboljšava.

58. člen

(priprave na mejno obravnavo)

- (1) Pred izvedbo mejne obravnave pooblaščen geodet oceni točnost v katastru nepremičnin vpisanih podatkov o parcelah ter točnost in možnost uporabe podatkov iz zbirke listin. Za oceno točnosti in možnosti uporabe teh podatkov lahko geodetsko podjetje brez sodelovanja lastnikov opravi meritve in opazovanja na kraju samem.
- (2) Če je točnost koordinat točk meje parcele, ki se ureja, višja od 20 cm, se na mejni obravnavi lahko neposredno uporabijo v katastru nepremičnin vpisani podatki o parcelah.

59. člen

(mejna obravnava)

- (1) Geodetsko podjetje v postopku za izdelavo elaborata izvede mejno obravnavo, na kateri lastniki za svoja zemljišča pokažejo oziroma natančno opišejo potek meje v naravi (v nadaljnjem besedilu: pokazana meja). Lastniki parcel, ki se jih dotika meja, ki se ureja, lahko na mejni obravnavi pokažejo oziroma opišejo samo točke, kjer se zaključijo ta meja, ali samo izjavijo, da meja, ki se ureja, ne posega na njihovo zemljišče.
- (2) Lastniki lahko zahtevajo, da jim pooblaščen geodet pokaže potek meje po podatkih katastra nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: meja po podatkih katastra nepremičnin). Pooblaščen geodet mora lastnike seznaniti s točnostjo meje po podatkih katastra nepremičnin in z možnostjo uporabe podatkov zbirke listin. Če lastniki ne soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin, morajo pokazati pokazano mejo.
- (3) Če se pokazane meje ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin in lastniki soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin, pooblaščen geodet to mejo izmeri in jo določi kot predlagano mejo (v nadaljnjem besedilu: predlagana meja). Če lastniki ne soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin in ne pokažejo pokazane meje, se šteje, da soglašajo s predlagano mejo.
- (4) Če se pokazane meje razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, mora pooblaščen geodet lastnike na to opozoriti in jim pojasniti, da v katastru nepremičnin ni mogoče kot urejene evidentirati meje, ki se razlikuje od meje po podatkih katastra nepremičnin.
- (5) Če se pokazane meje ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, vendar lastniki ne soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin, ali če se pokazane meje razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, si mora pooblaščen geodet prizadevati za sporazum med njimi. Če ga ne more doseči, pooblaščen geodet določi potek predlagane meje. Predlagana meja se ne sme razlikovati od meje po podatkih katastra nepremičnin, upoštevajoč točnost in možnost uporabe podatkov zbirke listin. Lastniki parcel, ki ne soglašajo s predlagano mejo, morajo pokazati svojo mejo.
- (6) Pooblaščen geodet izmeri in v elaboratu ureditve meje prikaže pokazane meje in predlagano mejo.

(7) Če se kateri od lastnikov ne udeleži mejne obravnave, se mejna obravnava opravi brez njega. Šteje se, da lastnik, ki se mejne obravnave ni udeležil, pa je bil nanjo vabljen v skladu s 44. členom tega zakona, soglaša s predlagano mejo.

(8) Če se mejne obravnave ne udeleži noben lastnik, se mejna obravnava ne opravi, razen če je treba elaborat ureditve meje izdelati zaradi izvedbe postopka urejanje meje parcele po uradni dolžnosti ali na zahtevo državnega organa ali organa lokalne skupnosti, če tako določa zakon. V tem primeru pooblaščen geodet kot predlagano mejo določi mejo po podatkih katastra nepremičnin.

(9) O poteku mejne obravnave se vodi zapisnik.

(10) Pooblaščen geodet z mejniki označi predlagano mejo po zaključku mejne obravnave, najkasneje pa jo mora označiti v roku treh mesecev po vpisu urejene meje v kataster nepremičnin.

(11) Če geodetska uprava predlagane meje ne vpiše v kataster nepremičnin kot urejene meje parcele, o tem obvesti geodetsko podjetje, ki mora mejnike, s katerimi je označena taka meja, odstraniti.

(12) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi, če o poteku meje ne soglašata lastnik in oseba, ki je vložila predlog za vpis lastninske pravice iz tretjega odstavka 41. člena tega zakona, ali če o poteku meje med seboj ne soglašajo solastniki oziroma skupni lastniki parcele.

(13) Podrobnejšo vsebino in način vodenja zapisnika mejne obravnave določi minister.

60. člen

(urejanje meje parcele ob državni meji)

(1) Meje med parcelo, ki leži ob državni meji in je v katastru nepremičnin vpisana po državni meji, in parcelo, ki leži ob državni meji na ozemlju druge države, se ne ureja.

(2) Točka daljice, v kateri se meja parcele ob državni meji dotika državne meje, se določi kot dodatna točka na liniji, določeni s točkami državne meje.

(3) Meja parcele, ki poteka po državni meji, se po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin kot urejena meja parcele in v naravi označi na način, določen z ratificirano mednarodno pogodbo.

(4) Če ratificirana mednarodna pogodba ne določa načina označitve meje parcel po oziroma ob državni meji, se meja parcele označi na način, ki ga določi minister.

61. člen

(točnejša določitev urejene meje parcele)

(1) Ne glede na prvi odstavek 57. člena tega zakona se potek urejene meje parcele lahko določi točneje oziroma se lahko točneje določijo koordinate točk urejene meje parcele, če:

- se potek urejene meje parcele spremeni znotraj območja, ki v širini vpisane točnosti koordinat točk poteka na vsaki strani urejene meje parcele, in
- s tem soglašata lastnika sosednjih parcel, pri čemer morata lastnika dati soglasje pisno ali ustno na zapisnik.

(2) O točnejši določitvi urejene meje parcele se v postopku urejanja meje parcele izdelata elaborat ureditve meje, pri čemer je namesto zapisnika mejne obravnave njegova sestavina soglasje lastnikov iz druge alineje prejšnjega odstavka.

62. člen

(odločanje o ureditvi meje parcele)

(1) Geodetska uprava odloči o ureditvi meje parcele tako, kot je v elaboratu ureditve meje prikazana predlagana meja, če:

- so v elaboratu ureditve meje prikazane pokazane meje in se pokazane meje ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, lastniki pa o takem poteku mej soglašajo,
- lastniki soglašajo o poteku meje, ki je v elaboratu ureditve meje prikazana kot predlagana meja.

(2) Če iz elaborata ureditve meje izhaja, da lastniki ne soglašajo o poteku meje, ki je v njem prikazana kot predlagana meja, geodetska uprava pozove lastnike, ki se ne strinjajo s predlagano mejo, da v 30 dneh od prejema poziva začnejo sodni postopek ureditve meje in da v tem roku geodetski upravi predložijo dokazilo o sprožitvi sodnega postopka ureditve meje. V pozivu je treba stranke opozoriti na pravne posledice, ki nastanejo, če sodnega postopka ureditve meje ne začnejo.

(3) Če v roku iz prejšnjega odstavka ni predloženo dokazilo, da je začel sodni postopek ureditve meje, se šteje, da lastniki, ki se niso strinjali, soglašajo s potekom predlagane meje. Geodetska uprava odloči o ureditvi meje parcele tako, kot je v elaboratu ureditve meje prikazana predlagana meja.

(4) Če je v roku iz drugega odstavka tega člena predloženo dokazilo, da je začel sodni postopek ureditve meje, geodetska uprava postopek ureditve meje parcele prekine.

(5) Po pravnomočnosti sodne odločbe, s katero je odločeno o meji parcele, se postopek ureditve meje parcele po tem zakonu ustavi. Če je s sodno odločbo odločeno le o delu meje parcele in vlagatelj poskrbi za izdelavo sprememb in dopolnitev elaborata ureditve meje tako, da je zagotovljena skladnost s pravnomočno sodno odločbo, geodetska uprava o ureditvi preostalega dela meje parcele odloči tako, kot je v spremenjenem in dopolnjenem elaboratu ureditve meje prikazana predlagana meja.

(6) Po pravnomočnosti sodne odločbe, s katero se je sodni postopek ureditve meje parcele ustavil ali s katero se predlog za sodno ureditev meje parcele zavrgel ali zavrnil, se postopek ureditve meje parcele po tem zakonu nadaljuje. Geodetska uprava odloči o ureditvi meje parcele tako, kot je v elaboratu ureditve meje prikazana predlagana meja.

(7) Geodetska uprava odloči o ureditvi meje parcele z odločbo. V izreku odločbe se navedejo parcele, katerih meja se je uredila. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz urejene meje z vpisanimi parcelnimi številkami. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

63. člen

(vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin)

Meja parcele, urejena v postopku ureditve meje parcele, se vpiše v kataster nepremičnin kot urejena meja parcele.

64. člen

(odprava, razveljavitev ali ničnost odločbe o vpisu urejene meje parcele v kataster nepremičnin)

Ob odpravi, razveljavitvi oziroma ugotovitvi ničnosti odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, geodetska uprava po prejemu upravne ali sodne odločbe po uradni dolžnosti v katastru nepremičnin vzpostavi stanje pred izdajo odločbe.

2. pododdelek: Označitev urejene meje parcele

65. člen

(označitev urejene meje parcele v naravi)

- (1) Kadar je meja parcele urejena in ima določene koordinate točk s predpisano točnostjo, pa v naravi ni označena, mora lastnik naročiti označitev te urejene meje parcele v naravi.
- (2) Če koordinate točk urejene meje parcele niso izmerjene v državnem koordinatnem sistemu D96/TM, se v postopku označitve urejene meje parcele v naravi lahko spremenijo.
- (3) Označitev urejene meje parcele v naravi izvede geodetsko podjetje. O času izvedbe označitve obvesti lastnike sosednjih parcel.
- (4) O označitvi urejene meje parcele v naravi geodetsko podjetje izdela elaborat o označitvi urejene meje parcele.
- (5) Po potrditvi vpisa elaborata o označitvi urejene meje parcele v informacijski sistem kataster se podatki o označitvi urejene meje parcele vpišejo v kataster nepremičnin.

66. člen

(postavitev, prestavitev in odstranitev mejnika)

- (1) Mejnik sme postaviti, prestaviti in odstraniti samo geodetsko podjetje, sodni izvedenec geodetske stroke v sodnem postopku, v katerem je imenovan, ali geodetska uprava.
- (2) Geodetsko podjetje v katastrskih postopkih, sodni izvedenec geodetske stroke pa v sodnih postopkih odstrani vse mejnike, ki ne označujejo urejene meje parcele pravilno.
- (3) V primeru iz 64. člena tega zakona mejnike odstrani geodetska uprava.
- (4) Lastnik lahko zaradi izvedbe posegov v prostor pri geodetskem podjetju naroči začasno odstranitev mejnikov, ki označujejo urejeno mejo parcele. Geodetsko podjetje o začasni odstranitvi mejnikov obvesti lastnike sosednjih parcel in geodetsko upravo, ki začasno odstranitev mejnikov označi v informacijskem sistemu kataster. Ponovna postavitev mejnikov se izvede v skladu s prejšnjim členom.

3. pododdelek: Izračun površine

67. člen

(izračun površin)

- (1) Geodetska uprava na zahtevo brez elaborata na način, določen v 17. členu tega zakona, izračuna površino iz podatkov, vpisanih v kataster nepremičnin, in jo vpiše v kataster nepremičnin.
- (2) Izračun površin lahko zahteva:
 1. lastnik parcele: za izračun površine parcele, površine tlorisa stavbe, površine območja stavbne pravice, površine območja služnosti in površine dejanske rabe zemljišč,

2. imetnik stavbne pravice: za izračun površine tlorisa stavbe in površine območja stavbne pravice,
3. imetnik služnosti: za izračun površine območja služnosti,
4. lastnik dela stavbe: za izračun površin sestavin delov stavbe, ki pripadajo delu stavbe v etažni lastnini, katerega lastnik je, ali
5. državni organ ali organ samoupravne lokalne skupnosti: za izračun površine dejanske rabe zemljišč.

(3) O izračunu in vpisu izračunane površine parcele v kataster nepremičnin se obvesti lastnika parcele, o izračunu in vpisu izračunanih drugih površin iz prejšnjega odstavka pa vlagatelj zahteve.

4. pododdelek: Nova izmera

68. člen

(nova izmera)

(1) Nova izmera je katastrski postopek, ki se izvede na zaokroženem območju in v katerega je lahko vključenih več vrst katastrskih postopkov. Katastrski postopki, vključeni v novo izmero, se izvedejo v skladu s pravili, ki so za posamezno vrsto katastrskega postopka predpisana po tem zakonu, razen če ta pododdelek določa drugače.

(2) V novi izmeri se meje parcel uredijo ali spremenijo s postopkom:

1. ureditve meje parcele,
2. preureditve parcel,
3. parcelacije ali
4. izravnave meje.

(3) Če so na območju iz prvega odstavka tega člena določene omejitve v skladu s 77. členom tega zakona, se te upoštevajo pri novi izmeri.

(4) V novi izmeri se podatki o stavbah uredijo ali spremenijo s postopkom:

1. vpisa stavbe in delov stavb ali
2. vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavb.

(5) Novo izmero izvede geodetsko podjetje.

69. člen

(preureditev parcel)

(1) Preureditev parcel se lahko izvede, če:

- so zemljišča v katastru nepremičnin po obliki in legi vpisana drugače, kot jih dejansko uživajo lastniki v naravi,
- razlika površin vseh zemljišč posameznega lastnika na območju preureditve parcel med površinami, vpisanimi v katastru nepremičnin, in površinami, izračunanimi po preureditvi parcel, ni večja od 20% glede na površine, vpisane v katastru nepremičnin, oziroma ni večja kot 1000 m², in
- s preureditvijo parcel soglašajo vsi lastniki zemljišč na območju preureditve parcel.

(2) Območje preureditve parcel mora biti znotraj območja nove izmere. Meje na obodu območja preureditve parcel morajo biti urejene. Če niso urejene, morajo imeti meje parcel na obodu območja preureditve parcel koordinate točk določene s točnostjo višjo od 1 m.

(3) Število parcel se s preureditvijo parcel ne spremeni. Parcelam se določijo nove parcelne številke.

(4) Če so na območju preureditve parcel določena območja stavbne pravice ali območja služnosti in so vpisana v kataster nepremičnin, jih je treba po preureditvi parcel ponovno določiti.

70. člen

(uvedba nove izmere)

(1) Nova izmera se lahko uvede na območju najmanj desetih sosednjih parcel ali na zaokroženem območju, večjem od 3 ha (v nadaljnjem besedilu: območje nove izmere), če:

- se z uvedbo nove izmere strinja najmanj dve tretjini lastnikov na območju nove izmere,
- se z uvedbo nove izmere strinjajo lastniki, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč na območju nove izmere, ali
- uvedbo nove izmere predlaga državni organ ali občina.

(2) Geodetsko podjetje objavi novo izmero v informacijskem sistemu kataster, ko pridobi podpisane izjave lastnikov o strinjanju, da se uvede nova izmera, oziroma akt državnega organa ali občine, če uvedbo nove izmere predlaga državni organ ali občina.

(3) Objava nove izmere vsebuje naslednje podatke:

- parcelne številke parcel oziroma številke stavb, ki bodo vključene v novo izmero,
- navedbo, da se bo izvedla nova izmera, in navedbo vrst katastrskih postopkov, ki se bodo izvedli v novi izmeri,
- navedba podlage za uvedbo nove izmere (izjave lastnikov o strinjanju z uvedbo nove izmere ali akt državnega organa oziroma občine),
- terminski plan izvedbe nove izmere in
- podatke o geodetskem podjetju in pooblaščenem geodetu, ki bo izvajal tehnični del katastrskega postopka nove izmere.

(4) V objavi nove izmere iz prejšnjega odstavka se pozove vse osebe, katerih stvarne pravice na nepremičninah na območju nove izmere bi lahko bile z novo izmero prizadete, da geodetskemu podjetju v 30 dneh po objavi predložijo listine in druge podatke, ki izkazujejo, da so imetniki stvarnih pravic na teh nepremičninah, in da mu v istem roku dajo izjavo, da se želijo vključiti v katastrski postopek nove izmere.

71. člen

(elaborat nove izmere)

(1) Za območje nove izmere se izdelata en elaborat (v nadaljnjem besedilu: elaborat nove izmere).

(2) Elaborat nove izmere vsebuje za vsak katastrski postopek, ki se izvede v novi izmeri, podatke, ki so s tem zakonom predpisani za posamezno vrsto elaborata za katastrski postopek.

(3) Če pri izvedbi nove izmere v postopku ureditve meje ni doseženo soglasje lastnikov sosednjih parcel za ureditev meje, geodetsko podjetje izvede lokacijsko izboljšavo te meje.

(4) Če pri izvedbi nove izmere ni omogočen vstop v stavbo ali del stavbe, geodetsko podjetje določi podatke o stavbi in delih stavb za vpis stavbe in dele stavb v kataster nepremičnin v skladu z drugim odstavkom 94. člena tega zakona oziroma drugim odstavkom 104. člena tega zakona.

72. člen **(odločanje o novi izmeri)**

(1) Geodetska uprava odloči o novi izmeri z eno odločbo.

(2) Sestavni del izreka odločbe iz prejšnjega odstavka so sestavine, ki so s tem zakonom predpisane za izrek odločbe, izdane v posameznem katastrskem postopku.

5. pododdelek: Lokacijska izboljšava

73. člen **(lokacijska izboljšava)**

(1) Lokacijska izboljšava je določitev podatkov o mejah parcel in tlorisov stavb, s katero se izboljša položajna točnost koordinat točk.

(2) Meje parcel in tlorisi stavb se v postopku lokacijske izboljšave določijo:

- če so horizontalne koordinate točk vpisane s položajno točnostjo, nižjo od 1 m, ali
- če se spremenijo vertikalne sestavine državnega prostorskega koordinatnega sistema.

(3) Če tako določa ta zakon, se lahko lokacijska izboljšava izvede tudi v drugih katastrskih postopkih.

(4) Podlaga za vpis lokacijsko izboljšanih podatkov iz drugega odstavka tega člena v kataster nepremičnin je elaborat, ki vsebuje prikaz obstoječih podatkov, predlog lokacijsko izboljšanih podatkov z izračunom njihove točnosti in podatke o načinu izvedbe lokacijske izboljšave (v nadaljnjem besedilu: elaborat lokacijske izboljšave).

(5) Lokacijsko izboljšavo izvaja geodetska uprava v skladu s programom dela državne geodetske službe.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek se lokacijska izboljšava lahko izvede na predlog. Predlog lahko poda vsakdo, ki ima interes, da se izboljša položajna točnost podatkov o nepremičninah. V predlogu navede parcele, za katere predlaga lokacijsko izboljšavo njihovih mej, oziroma parcele, na katerih so tlorisi stavb, za katere predlaga njihovo lokacijsko izboljšavo. Predlogu se priloži elaborat lokacijske izboljšave.

(7) V primeru iz prejšnjega odstavka se lokacijska izboljšava izvede tako, da poleg parcel iz prejšnjega odstavka vključuje tudi meje parcel, ki se nahajajo v pasu 100 m od meje parcel, za katere se predlaga lokacijska izboljšava.

(8) Geodetska uprava na podlagi elaborata lokacijske izboljšave v kataster nepremičnin vpiše koordinate točk. Daljice mej in tlorise stavb v katastru nepremičnin označi kot lokacijsko izboljšane. Lokacijsko izboljšano višino označi pri točkah.

(9) Geodetska uprava o vpisu lokacijsko izboljšanih podatkov obvesti predlagatelja.

6. pododdelek: Spreminjanje meje parcele

74. člen

(spreminjanje meje parcele)

Meja parcele se lahko spremeni s parcelacijo, z izravnavo meje ali s komasacijo.

75. člen

(parcelacija)

- (1) Parcelacija je združitev parcel, delitev parcele in preoblikovanje parcel.
- (2) Delitev parcele je oblikovanje dveh ali več parcel iz ene parcele.
- (3) Združitev parcel je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel.
- (4) Preoblikovanje parcel je istočasna združitev parcel v eno parcelo in delitev te parcele v več parcel, ki so različne po številu ali obliki od stanja pred preoblikovanjem.
- (5) Združitev parcel in preoblikovanje parcel se izvede, če je dovoljena poočitev združitve parcel v zemljiški knjigi.
- (6) V primeru solastnine ali skupne lastnine so vlagatelji zahteve za parcelacijo vsi solastniki ali skupni lastniki parcele.

76. člen

(ureditev meje pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel)

- (1) Pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel morajo biti urejene daljice na meji, ki se je nova meja, ki nastane z delitvijo parcel ali preoblikovanjem parcel, dotika, ali ta meja poteka v njeni neposredni bližini.
- (2) Neposredna bližina meje parcele se določi glede na točnost obstoječe meje. Če točnost obstoječe meje ni določena, je minimalna razdalja 1 m od nove meje.
- (3) Če se začne sodni postopek ureditve meje, se delitev parcel ali preoblikovanje parcel lahko opravi pred ureditvijo meje v sodnem postopku, če nov del meje, ki nastane z delitvijo parcel ali s preoblikovanjem parcel, ne posega v območje, ki je predmet odločanja v sodnem postopku.
- (4) Minister določi podrobnejše kriterije, kdaj je meja parcele iz drugega odstavka tega člena v neposredni bližini.

77. člen

(omejitve spreminjanja mej parcel)

- (1) Kadar predpis ali posamičen akt določa omejitve spreminjanja meje parcele (v nadaljnjem besedilu: akt o omejitvah), se v kataster nepremičnin omejitve vpiše, če je omejitev določena:
 - na parcelo natančno ali
 - z območjem, pri čemer mora biti območje določeno tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.
- (2) Omejitve iz prejšnjega odstavka se v katastru nepremičnin označijo z vpisom omejitve na parcelo.
- (3) V kataster nepremičnin se o omejitvah spreminjanja meje parcele vpiše:

- vrste omejitev,
- čas trajanja omejitve in
- akt o omejitvah.

(4) Ob vpisu spremenjene meje parcele v kataster nepremičnin se na novo nastalih parcelah izbriše označba omejitve, če je bila v katastru nepremičnin vpisana na način iz prve alineje prvega odstavka tega člena. O izbrisu označbe omejitve se obvesti organ, ki je izdal akt o omejitvah.

(5) Če je omejitev spreminjanja mej parcel določena z območjem iz druge alineje prvega odstavka tega člena, se v primeru novonastalih parcel na tem območju označba omejitve spreminjanja mej parcel prenese na vse novo nastale parcele.

78. člen

(odločanje in vpis podatkov o parcelaciji)

(1) Geodetska uprava odloči o parcelaciji z odločbo. Zahtevi za parcelacijo se ugotovi, če:

- je parcelacija izvedena v skladu z aktom državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, kadar se parcelacija lahko izvede na podlagi tega akta,
- je parcelacija izvedena v skladu z omejitvami spreminjanja mej parcel iz akta o omejitvah oziroma
- se ugotovi, da je poočitev združitve dveh ali več parcel v zemljiški knjigi dovoljena.

(2) V izreku odločbe o parcelaciji se navedejo parcelne številke ukinjenih parcel in parcelne številke novih parcel. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz parcel, ki prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji z vpisanimi parcelnimi številkami. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

(3) Kadar na parcelah, ki so bile vključene v parcelacijo, leži območje stavbne pravice ali območje služnosti, vpisano v katastru nepremičnin, se v izreku odločbe o parcelaciji navede tudi, na katerih novih parcelah leži oziroma ne leži območje stavbne pravice ali območje služnosti.

(4) Meje parcel, določene v parcelaciji, se vpišejo v kataster nepremičnin kot urejene meje parcel.

79. člen

(izravnava meje)

(1) Z izravnavo meje lastnika sosednjih parcel soglasno spremenita potek meje sosednjih parcel, vpisane v katastru nepremičnin, glede na dejansko stanje v naravi ali zaradi lažje uporabe zemljišč.

(2) Pred izravnavo meje mora pooblaščen geodet pokazati potek meje po podatkih katastra nepremičnin in lastnika sosednjih parcel seznaniti s točnostjo meje po podatkih katastra nepremičnin, če meja, ki se izravnava, v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja parcele.

(3) Izravnava meje je dovoljena, če vsaka izmed parcel, med katerima se opravi izravnava

meje, po izravnavi meje obsega najmanj 90% zemljišča parcele, vpisane v katastru

nepremičnin pred spremembo, pri čemer se površina vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, ne sme spremeniti za več kot 1000 m².

(4) Če se za isto parcelo izvede izravnava meje večkrat zaporedoma in med njimi ni drugega katastrskega postopka spreminjanja mej parcel, se pri preizkusu izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka upošteva zemljišče parcele, vpisano v katastru nepremičnin pred prvo izvedbo izravnave meje.

(5) Če meja vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, po izravnavi meje ni urejena v celoti in je točnost neurejenega dela meje parcele nižja od 1 m, mora biti za ta del meje v postopku izravnave meje izvedena lokacijska izboljšava.

80. člen

(odločanje in vpis podatkov o izravnani meji)

(1) Geodetska uprava odloči o izravnani meji z odločbo. V izreku odločbe se navedejo parcele, med katerimi je meja izravnana. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz izravnane meje z vpisanimi parcelnimi številkami. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

(2) Izravnana meja se vpiše v kataster nepremičnin kot urejena meja parcele.

81. člen

(komasacija)

(1) S komasacijo se izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, in zakonom, ki ureja prostor.

(2) Na obodu območja komasacije morajo biti meje parcel urejene.

82. člen

(vpis pogodbene komasacije v kataster nepremičnin)

(1) Geodetska uprava odloči o pogodbeni komasaciji z odločbo. V izreku odločbe se navedejo parcelne številke parcel, ki se s pogodbeno komasacijo ukinejo, ter parcelne številke novih parcel in njihove površine. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz parcel po opravljeni pogodbeni komasaciji z vpisanimi parcelnimi številkami. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

(2) Podatki o lastnikih novih parcel se v kataster nepremičnin prevzamejo po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo.

(3) Meje parcel, določene v pogodbeni komasaciji, se vpišejo v kataster nepremičnin kot urejene meje parcel.

83. člen

(vpis upravne komasacije v kataster nepremičnin)

(1) V katastru nepremičnin se na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti o uvedbi upravne komasacije označi parcele in stavbe, ki so vključene v komasacijo, in vpiše organ, ki vodi komasacijski postopek.

(2) Na območju upravne komasacije je dovoljeno spreminjanje mej parcel in podatkov o v kataster nepremičnin vpisanih stavbah le s soglasjem organa, ki vodi komasacijski postopek. Za vpis novih stavb na tem območju soglasje organa, ki vodi komasacijski postopek, ni potrebno.

(3) Ko geodetska uprava prejme obvestilo, da se je postopek upravne komasacije ustavil ali da je potekel rok, v katerem bi se morala komasacijska dela začeti izvajati, se označba parcel in stavb iz prvega odstavka tega člena izbriše iz katastra nepremičnin po uradni dolžnosti.

(4) Geodetska uprava na podlagi odločbe o novi razdelitvi zemljišč in elaborata nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju nove parcele vpiše v kataster nepremičnin. Vpišejo se podatki o parcelah, ki se do vpisa lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo ne smejo spreminjati. Podatki o lastnikih novih parcel se v kataster nepremičnin prevzamejo po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo.

(5) Meje parcel, določene v upravni komasaciji, se vpišejo v kataster nepremičnin kot urejene meje parcel.

7. pododdelek: Določitev območja stavbne pravice in območja služnosti

84. člen

(določitev območja stavbne pravice ali območja služnosti)

(1) Območje stavbne pravice ali območje služnosti je lahko sestavljeno iz:

- ene ali več celih parcel,
- delov ene ali več parcel ali
- kombinacije prve in druge alinee tega odstavka.

(2) Pred določitvijo območja stavbne pravice ali območja služnosti morajo biti urejeni deli mej parcel, po katerih poteka meja območja stavbne pravice ali območja služnosti. Če meja območja stavbne pravice ali območja služnosti poteka v neposredni bližini meje parcel, morajo biti meje parcel določene s točnostjo višjo od 1 metra, če te meje niso urejene.

85. člen

(odločanje o določitvi območja stavbne pravice ali območja služnosti)

Geodetska uprava odloči o določitvi območja stavbne pravice ali območja služnosti z odločbo. V izreku odločbe o določitvi območja stavbne pravice se navedeta identifikacijska oznaka območja stavbne pravice in številke parcel, na katerih to območje leži. V izreku odločbe o določitvi območja služnosti se navedeta identifikacijska oznaka območja služnosti in številke parcel, na katerih območje služnosti leži. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti ter parcel, na katere se območje nanaša. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

86. člen

(vpis območja stavbne pravice ali območja služnosti)

(1) Na podlagi odločbe iz prejšnjega člena se območje stavbne pravice ali območje služnosti vpiše v sloj začasnih vpisov. V sloj začasnih vpisov se vpišejo tudi podatki iz izreka odločbe iz prejšnjega člena. Ob vpisu teh podatkov v sloj začasnih vpisov se vpisani podatki katastra nepremičnin ne spremenijo.

(2) Območje stavbne pravice ali območje služnosti je vpisano v sloju začasnih vpisov do vpisa stavbne pravice ali služnosti v zemljiško knjigo.

(3) Ko se stavbna pravica ali služnost vpiše v zemljiško knjigo, se območje stavbne pravice ali služnosti izbriše iz sloja začasnih vpisov in vpiše v kataster nepremičnin.

(4) Območje stavbne pravice ali območje služnosti in podatki iz sloja začasnih vpisov se po uradni dolžnosti izbrišejo, če se:

- vpis stavbne pravice ali služnosti v zemljiško knjigo ne opravi v petih letih od dneva vpisa v sloj začasnih vpisov;
- pred vpisom stavbne pravice ali služnosti v zemljiško knjigo spremenijo podatki o parcelah, na katerih je določeno območje stavbne pravice ali območje služnosti.

8. pododdelek: Spremembe bonitete zemljišč

87. člen

(spreminjanje bonitete zemljišč)

(1) Boniteta zemljišč se spremeni zaradi spremembe območja bonitete zemljišč ali spremembe števila bonitetnih točk za območje bonitete zemljišč.

(2) Strokovna dela v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč izvede oseba, ki ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljeni po študijskih programih prve stopnje, s področja kmetijstva ali gozdarstva, in pooblastilo za bonitiranje.

(3) Oseba iz prejšnjega odstavka izvedbo strokovnih del pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišč potrdi s podpisom poročila o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč, ki je sestavni del elaborata.

(4) Vsebino znanj za določitev bonitete zemljišč in spreminjanje bonitete zemljišč, postopek preverjanja znanj ter pridobitev in odvzem pooblastila za bonitiranje podrobneje določi minister.

88. člen

(odločanje o spremembi bonitete zemljišč)

Geodetska uprava odloči o spremembi bonitete zemljišč z odločbo. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz spremenjenega območja bonitete zemljišč s prikazom parcel. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

89. člen

(vpis spremembe bonitete zemljišč)

(1) Geodetska uprava na podlagi odločbe iz prejšnjega člena vpiše spremenjeno območje bonitete zemljišč v sloj bonitete zemljišč oziroma spremenjeno število bonitetnih točk za območje bonitete zemljišč v kataster nepremičnin.

(2) Po vpisu podatkov iz prejšnjega odstavka se izračunata število bonitetnih točk za parcelo in površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami.

9. pododdelek: Spreminjanje mej občin

90. člen

(določitev spremenjenih mej občin)

(1) S spremembo meje občin se potek meje občin po tem zakonu lahko spremeni na območju, ki v širini 200 m poteka na vsaki strani obstoječe meje med občinami. Spremenjena meja občin ne sme sekati tlorisov stavb.

(2) Spreminjanje meje občin morajo občine izvesti sporazumno.

(3) V elaboratu o spremenjeni meji občin se prikaže spremenjene meje občin tako, kot jih sporazumno pokažejo ali opišejo pooblaščen predstavniki občin. V elaboratu o spremenjeni meji občin se prikaže tudi povezavo meje občin s parcelami ter spremembe drugih prostorskih enot, če se te spremenijo zaradi spremembe meje občin.

91. člen

(odločanje o spremenjeni meji občin)

Geodetska uprava odloči o spremenjeni meji občin z odločbo. Sestavni del izreka odločbe je grafični prikaz poteka meje občin s prikazom mej parcel in parcelnih števil, na območju katerih poteka meja občine, ter prikazom sprememb drugih prostorskih enot, če so se spremenile. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

92. člen

(usklajevanje mej občin s spremembami parcel in tlorisov stavb)

(1) Elaborat, ki se izdela v postopku ureditve meje parcele, lokacijske izboljšave, nove izmere ali spreminjanja meje parcele, mora vsebovati tudi potek meje občine in povezavo med mejo občine in mejami parcel, kadar meja občine poteka po meji parcele ali parcelo seka.

(2) Če meja občine poteka po meji parcele ali poligonu tlorisa stavbe, se v postopku ureditve meje parcele ali lokacijske izboljšave potek meje občine uskladi tako, da je meja občine tudi po spremembi meje parcele ali tlorisa stavbe skupna z mejo parcele ali poligonom tlorisa stavbe.

(3) Če meja med občinama seka tloris stavbe, se potek meje občine uskladi s tlorisom stavbe tako, da stavba, katere tloris seka meja med občinama, pripada tisti občini, iz območja katere je stavba najlažje dostopna. Potek meje občine se določi z elaboratom iz 93. člena oziroma 97. člena tega zakona.

(4) O vpisu uskladitve meje občine iz drugega in tretjega odstavka tega člena geodetska uprava obvesti občine, med katerimi se je uskladila meja občin.

10. pododdelek: Vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin

93. člen

(vpis podatkov o stavbi in delih stavb)

(1) Stavba se vpiše v kataster nepremičnin, ko je v taki gradbeni fazi, da je stavbo in dele stavb mogoče izmeriti. Elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb mora vsebovati podatke za vse dele stavbe. Zahteva za vpis stavbe v kataster nepremičnin se vložijo:

- v treh mesecih od izvedbe vseh zaključnih gradbenih del;
- ob začetku uporabe stavbe, če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del iz prejšnje alineje.

(2) Zahtevo za vpis stavbe v kataster nepremičnin vložijo investitor v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Kadar je investitorjev več, je vlagatelj zahteve lahko eden izmed njih.

(3) Vlagatelj zahteve za vpis stavbe v kataster nepremičnin mora pisno izjaviti, da mu je bil predložen elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb ter da elaborat izkazuje dejansko stanje v naravi.

(4) Deli mej parcel, po katerih poteka poligon tlorisa stavbe ali so v neposredni bližini tega poligona, morajo biti določeni s točnostjo, višjo od 1 m, če meje parcel niso urejene.

(5) Če zahteva za vpis stavbe v kataster nepremičnin ni vložena pred izdajo uporabnega dovoljenja, se glede vložitve zahteve za vpis stavbe v kataster nepremičnin uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev.

94. člen (nevpisane stavbe)

(1) Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ni vpisana v katastru nepremičnin in da je izpolnjen eden od pogojev iz prvega odstavka prejšnjega člena, pozove osebo iz drugega odstavka prejšnjega člena da v treh mesecih po prejemu poziva vložijo zahtevo za vpis stavbe v kataster nepremičnin. Če tega ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 133. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdela elaborat za vpis podatkov o stavbi in delih stavb in stavbo z enim delom stavbe vpiše v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti.

(2) Elaborat iz prejšnjega odstavka se izdela tako, da se določi tloris stavbe, podatke o stavbi in o delu stavbe pa se določi na podlagi ogleda stavbe v naravi. Za tloris stavbe se v teh primerih lahko določi tloris nadzemnega dela stavbe. Etažni načrti se izdelajo v enaki obliki kot je določen tloris stavbe, za toliko etaž, kot je ugotovljeno z ogledom stavbe v naravi. Površina dela stavbe se določi tako, da se površina tlorisa stavbe pomnoži s številom etaž,

tako določena površina pa se zmanjša za 10 %. Elaborat, izdelan v skladu s tem odstavkom,

ne vsebuje izjave iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

95. člen (odločanje o vpisu in vpisu stavbe in delov stavb)

(1) Geodetska uprava odloči o vpisu stavbe in dela stavbe z odločbo. V izreku odločbe se navedejo podatki o stavbi in delih stavbe iz 11. člena tega zakona, razen podatkov o poligonih delov stavb in centroidih stavb. Sestavni del izreka odločbe so grafični prikazi tlorisov stavbe in grafični prikazi sestavin delov stavb, ki so priloga odločbe. Kadar je grafični prikaz v prilogi odločbe, je priloga sestavni del izreka odločbe.

(2) Na podlagi odločbe iz prejšnjega odstavka in podatkov iz elaborata se v kataster nepremičnin vpiše stavba s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba«, deli stavb pa s statusom delov stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«.

(3) Vpis podatkov o stavbi in delih stavb brez predpisanih dovoljenj v kataster nepremičnin ne pomeni njihove legalizacije.

11. pododdelek: Vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe v kataster nepremičnin

96. člen (spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe)

Vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe se lahko izvede za stavbo in del stavbe, ki sta vpisana v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«.

97. člen **(zahteva za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe)**

(1) Zahteva za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe se vloži najpozneje v treh mesecih po izvedeni spremembi stavbe in delov stavbe, zaradi katere podatki, vpisani v katastru nepremičnin, ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.

(2) Poleg oseb iz drugega odstavka 48. člena tega zakona je vlagatelj zahteve za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe tudi upravnik stavbe za spremembo podatkov o stavbi in o skupnih delih stavbe.

(3) Zahtevi za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe se priloži elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki mora vsebovati vse podatke o stavbi in o delih stavb iz prvega odstavka 11. člena tega zakona, na katere sprememba dejanskega stanja stavbe in delov stavbe vpliva.

(4) Vlagatelj zahteve za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe mora pisno izjaviti, da mu je bil predložen elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe ter da elaborat izkazuje dejansko stanje v naravi.

98. člen **(vrste sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe)**

Vrste sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe so zlasti:

- združitev in delitev stavbe ali dela stavbe,
- sprememba sestavine dela stavbe ali
- prizidava ali odstranitev prostora.

99. člen **(združitev in delitev stavbe ali dela stavbe)**

(1) Dve ali več stavb se lahko združi v novo stavbo:

- če so povezane z isto parcelo ali
- če je dovoljena poočitev združitve parcel, s katerimi so stavbe povezane.

(2) Stavba se lahko razdeli na več stavb. Z delitvijo stavbe morajo soglašati vsi lastniki delov stavb.

(3) Deli stavbe se lahko združijo v nov del stavbe. Kadar so deli stavbe vpisani v zemljiški knjigi, se deli stavbe lahko združijo v nov del stavbe, če je dovoljena poočitev združitve v zemljiški knjigi.

(4) Del stavbe se lahko razdeli na dva ali več delov. V istem postopku se lahko razdeli tudi del stavbe, ki je nastal z združitvijo po prejšnjem odstavku.

(5) Zaradi namena, da se prostor posameznega dela stavbe priključi delu stavbe v lasti drugega etažnega lastnika, se del stavbe lahko razdeli tako, da se prostoru, ki se izloča iz dela stavbe in ne izpolnjuje pogojev pomena izraza »del stavbe« po tem zakonu, določi identifikacijska številka dela stavbe, ki se posebej označi (v nadaljnjem besedilu: številka dela stavbe s posebno oznako). Prostor s številko dela stavbe s posebno oznako se glede pravnega prometa šteje za del stavbe. Lastnik prostora s številko dela stavbe s posebno oznako mora najpozneje v roku enega leta po določitvi te številke vložiti zahtevo za združitev dela stavbe v njegovi lasti s prostorom s številko dela stavbe s posebno oznako. Če tega ne

stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 133. členom tega zakona, in sama po uradni dolžnosti združi prostor s številko dela stavbe s posebno oznako z delom stavbe, iz katerega se je izločil, če je dovoljena poočitev združitve v zemljiški knjigi.

(6) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi v primeru, če v stavbi ni vzpostavljene etažne lastnine.

100. člen **(sprememba sestavine dela stavbe)**

(1) Območje sestavine dela stavbe, vpisano v katastru nepremičnin, se lahko spremeni, če s spremembo območja sestavine dela stavbe soglašajo vsi lastniki parcele, na kateri je odmerjeno območje sestavine dela stavbe.

(2) Izjavo iz četrtega odstavka 97. člena tega zakona podata lastnik dela stavbe v etažni lastnini, ki mu sestavina dela stavbe pripada, in upravnik stavbe. Če stavba nima upravnika stavbe, izjavo podajo vsi etažni lastniki delov stavbe v stavbi.

101. člen **(prizidava ali odstranitev prostora)**

(1) Če se stavbi v etažni lastnini prizida prostor, ki izpolnjuje pogoje pomena izraza »del stavbe« po tem zakonu, se novozgrajen prostor določi kot nov del stavbe, ki se do vpisa lastništva v zemljiški knjigi v katastru nepremičnin vpiše kot skupni del stavbe.

(2) Če se stavbi v etažni lastnini prizida prostor, ki ne izpolnjuje pogojev pomena izraza »del stavbe« po tem zakonu, se temu prostoru določi številka dela stavbe s posebno oznako. Prostor s številko dela stavbe s posebno oznako se glede pravnega prometa šteje za del stavbe. Lastnik prostora s številko dela stavbe s posebno oznako mora najpozneje v roku enega leta po določitvi te številke vložiti zahtevo za združitev dela stavbe v njegovi lasti s prostorom s številko dela stavbe s posebno oznako. Če tega ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 133. členom tega zakona, in sama po uradni dolžnosti združi prostor s številko dela stavbe s posebno oznako z delom stavbe, na katerem se je izvedla prizidava prostora, če je dovoljena poočitev združitve v zemljiški knjigi.

(3) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi v primeru, če se prostor prizida stavbi, ki ni v etažni lastnini, pri čemer mora zahtevo za združitev dela stavbe s prostorom s številko dela stavbe s posebno oznako stavbe vložiti lastnik parcele, s katero je stavba povezana.

(4) Če je stavba, ki se ji prizida prostor, v etažni lastnini, izjavo iz četrtega odstavka 97. člena tega zakona poda upravnik stavbe, če stavba ni v etažni lastnini pa izjavo poda lastnik parcele, s katero je stavba povezana.

(5) Če se prostor odstrani, se spremenijo podatki o stavbi in o delih stavb iz prvega odstavka 11. člena tega zakona, na katere odstranitev prostora vpliva.

102. člen

(odločanje o vpisu sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe v kataster nepremičnin)

Geodetska uprava odloči o vpisu sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe z odločbo. Odločbo o vpisu sprememb podatkov o stavbi in o delih zaradi sprememb podatkov o skupnih delih stavbe se vroči upravniku stavbe.

103. člen

(vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe)

Geodetska uprava na podlagi odločbe iz prejšnjega člena vpiše spremembe podatkov o stavbi in delu stavbe v kataster nepremičnin.

104. člen

(nevpisane spremembe podatkov o stavbi in o delu stavbe)

(1) Če geodetska uprava ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe in ni vložena zahteva za vpis spremembe podatkov katastra nepremičnin v roku iz prvega odstavka 97. člena tega zakona, pozove lastnika dela stavbe, imetnika stavbne pravice ali upravnika stavbe, da v treh mesecih vloži zahtevo za vpis spremembe podatkov o stavbi in o delu stavbe. Če tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 134. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdela elaborat in spremembe podatkov o stavbi ali delu stavbe vpiše v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti.

(2) Elaborat iz prejšnjega odstavka se izdela tako, da se spremenijo podatki o stavbi ali delu stavbe ali izdela nov etažni načrt za etaže, v katerih je spremenjen del stavbe ali je nov del stavbe, na podlagi primerjave z vpisanimi etažnimi načrti in ogleda stavbe v naravi. Če sprememba vpliva na tloris stavbe in ni mogoče določiti tlorisa stavbe in etaže v skladu s 23. členom tega zakona, se za tloris stavbe in poligon etaže določi poligon tlorisa nadzemnega dela stavbe. Površina spremenjenega dela stavbe se določi tako, da se površina tlorisa

stavbe pomnoži s številom etaž in se tako izračunana površina zmanjša za 10%. Če ima

stavba več delov stavb, se površine spremenjenih delov stavb določijo tako, da se upošteva pogoj, da je vsota površin vseh delov stavbe enaka površini tlorisa stavbe, določeni v skladu s prejšnjim stavkom. Elaborat ne vsebuje izjav iz četrtega odstavka 97. člena tega zakona.

12. pododdelek: Spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata

105. člen

(spremembe podatkov o stavbi in o delu stavbe brez elaborata)

(1) Ne glede na določbo tretjega odstavka 97. člena tega zakona se podatki o stavbi ali delu stavbe lahko spremenijo z zahtevo brez elaborata, če sprememba dejanskega stanja stavbe in delov stavbe vpliva na spremembo naslednjih podatkov:

a) podatki o stavbi:

- podatki o priključkih – elektrika, kanalizacija, plin, vodovod,
- višina etaže,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- material nosilne konstrukcije,
- tip položaja stavbe,
- številu etaž,
- številki etaže,
- številka pritlične etaže,

- leto izgradnje stavbe;

b) podatki o delih stavb:

- dvigalo,
- številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- leto obnove inštalacij,
- leto obnove oken,
- prostornina rezervoarjev in silosov,
- površina prostorov v okviru površine dela stavbe,
- vrste prostorov,
- dejanska raba dela stavbe.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se lahko podatek o številu etaž, številki etaže, številki pritlične etaže, letu izgradnje stavbe in dejanska raba dela stavbe spremeni le, če sta stavba in del stavbe vpisana v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«.

(3) Zahteva za vpis spremembe podatkov iz prvega odstavka tega člena mora biti vložena najpozneje v 30 dneh po izvedeni spremembi stavbe in delov stavbe, zaradi katere podatki, vpisani v katastru nepremičnin, ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.

(4) Zahtevo za vpis spremembe podatkov iz prvega odstavka tega člena vložijo lastniki dela stavbe. Vlagatelj zahteve za vpis sprememb podatkov o stavbi, skupnih delih stavbe in o spremembi številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov je upravnik stavbe. Če upravnik stavbe ni določen, so vlagatelji zahteve za vpis spremembe številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov vsi lastniki delov stavb v stavbi.

(5) Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o stavbi in o delu stavbe iz prvega odstavka tega člena ne ustrezajo dejanskemu stanju, pozove osebo iz prejšnjega odstavka, da v 30 dneh od prejema poziva vložijo zahtevo za spremembo podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

(6) Geodetska uprava odloči o vpisu podatkov o stavbi in o delu stavbe iz prvega odstavka tega člena z odločbo.

(7) V primerih, ko je vlagatelj zahteve za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe upravnik stavbe, se odločba vroči samo njemu.

(8) Če oseba iz četrtega odstavka tega člena v roku iz petega odstavka tega člena ne vložijo zahteve za vpis pravih in popolnih podatkov iz prvega odstavka tega člena, geodetska uprava po uradni dolžnosti odloči o teh podatkih na podlagi primerjave z v katastru nepremičnin vpisanimi podatki primerljivih stavb in delov stavb ter ogleda stanja v naravi, z odločbo, in predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 135. členom tega zakona.

106. člen **(izbris stavbe ali dela stavbe)**

(1) Če se stavba odstrani, se iz katastra nepremičnin izbriše stavba in vsi deli stavbe.

(2) Če se odstrani del stavbe, se ta del stavbe izbriše iz katastra nepremičnin.

(3) Zahtevo brez elaborata za izbris stavbe ali dela stavbe vložijo lastniki dela stavbe, za izbris dela stavbe, ki je skupni del stavbe, pa upravnik stavbe. Zahtevi morajo biti priložena dokazila, ki izkazujejo odstranitev stavbe ali dela stavbe.

(4) Geodetska uprava odloči o izbrisu podatkov o stavbi in o delu stavbe z odločbo.

(5) Če se na podlagi odločbe iz prejšnjega odstavka iz katastra nepremičnin izbriše stavba, geodetska uprava po uradni dolžnosti izbriše podatke o tlorisu stavbe, če ima stavba hišno številko, pa ukine hišno številko.

(6) Če je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, geodetska uprava o izbrisu te stavbe iz katastra nepremičnin obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, ki po uradni dolžnosti odloči o prenehanju etažne lastnine.

13. pododdelek: Vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje

107. člen

(vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje)

(1) Če se državna meja spremeni, tako da zemljišča in stavbe preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije, geodetska uprava po uradni dolžnosti vpiše zemljišča kot nove parcele in stavbe kot nove stavbe v kataster nepremičnin. Če so podatki o naslovu imetnikov lastninske pravice zemljišč in stavb, ki so prešla v državno ozemlje Republike Slovenije, znani, jih geodetska uprava o izvedenem vpisu po tem členu obvesti.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko v primerih iz prejšnjega odstavka vpis nove parcele oziroma vpis nove stavbe v kataster nepremičnin zahteva oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes je izkazan, če podatek, vpisan v kataster nepremičnin, vpliva na pravice ali obveznosti osebe, ki zahteva spremembo vpisa v katastru nepremičnin. Če geodetska uprava ugotovi, da so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka, vpiše zemljišče in stavbo v kataster nepremičnin in o tem obvesti vlagatelja zahteve.

(3) Geodetska uprava o vpisu novih parcel v kataster nepremičnin iz prvega in drugega odstavka tega člena obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, in pri teh parcelah in stavbah namesto zemljiškooknjižnega lastnika vpiše podatek »neznani lastnik«.

(4) Sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, po prejetju obvestila iz prejšnjega odstavka začne postopek nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige.

(5) Po prejetju pravnomočnega sklepa sodišča, ki vodi zemljiško knjigo, o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo geodetska uprava v kataster nepremičnin prevzame podatke o lastnikih.

(6) Če se državna meja spremeni, tako da parcele ali stavbe preidejo iz državnega ozemlja Republike Slovenije, geodetska uprava te parcele in stavbe označi v katastru nepremičnin. Po uskladitvi evidenc o nepremičninah s sosednjo državo geodetska uprava po uradni dolžnosti odloči o izbrisu parcel oziroma stavb iz katastra nepremičnin. Geodetska uprava na podlagi pravnomočne odločbe izbriše parcele in stavbe iz katastra nepremičnin. Hkrati z izbrisom stavbe iz katastra nepremičnin geodetska uprava po uradni dolžnosti ukine hišno številko.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek lahko v primerih iz prejšnjega odstavka izbris parcele oziroma stavbe iz katastra nepremičnin zahteva oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes je izkazan, če podatek, vpisan v kataster nepremičnin, vpliva na pravice ali obveznosti osebe, ki zahteva spremembo vpisa v katastru nepremičnin. Če geodetska uprava ugotovi, da so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka, odloči o izbrisu parcele oziroma stavbe iz katastra nepremičnin in o tem obvesti vlagatelja zahteve. Geodetska uprava na podlagi pravnomočne odločbe izbriše parcele in stavbe iz katastra nepremičnin. Hkrati z izbrisom stavbe iz katastra nepremičnin geodetska uprava po uradni dolžnosti ukine hišno številko.

(8) Geodetska uprava o izbrisu parcel oziroma stavb iz katastra nepremičnin iz šestega in sedmega odstavka tega člena obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo.

(9) Če zemljišča iz šestega in sedmega odstavka tega člena obsegajo le dele parcel, geodetska uprava po uradni dolžnosti ali na zahtevo lastnika odloči o vpisu novih mej parcel v kataster nepremičnin. Za vpis meje parcele po tem odstavku se ne uporablja določba 76. člena tega zakona glede predhodne ureditve dela meje, ki se je dotika novi del, ki nastane z delitvijo. Geodetska uprava na podlagi pravnomočne odločbe vpiše podatke o novih mejah in površini parcel v kataster nepremičnin ter o tem obvesti lastnika. Nova meja parcele se v kataster nepremičnin vpiše kot urejena meja parcele.

3. oddelek: Prezem podatkov

108. člen

(prevzem podatkov)

(1) V kataster nepremičnin se prevzemajo podatki iz drugih evidenc o nepremičninah. Prevzem podatkov se zagotavlja samodejno s povezavo informacijskega sistema, v katerem se vodijo podatki iz drugih evidenc o nepremičninah, z informacijskim sistemom kataster.

(2) Prevzem podatkov obsega prevzem novih podatkov, spremenjenih podatkov in izbranih podatkov. Podatki se prevzemajo brezplačno.

(3) V kataster nepremičnin se za namene izvajanja katastrskih postopkov, zagotavljanja preglednosti, stroškovne učinkovitosti in uporabnosti sistema evidentiranja nepremičnin za širše namene prevzemajo podatki:

1. iz zemljiške knjige: o lastnikih parcel, stavb in delov stavbe ter imetnikih služnosti in imetnikih stavbne pravice iz 18. člena tega zakona ter identifikacijske oznake, s katero je stavbna pravica vpisana v zemljiško knjigo kot nepremičnina in identifikacijski znak stvarne in neprave stvarne služnosti ter številko gospodujoče nepremičnine za stvarno služnost iz 18. člena tega zakona, podatek, ali je vzpostavljena etažna lastnina, in podatke, ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,
2. iz centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra: o spremembah podatkov o lastnikih parcel, stavb in delov stavbe ter imetnikih služnosti in imetnikih stavbne pravice iz 18. člena tega zakona,
3. iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč: o dejanskih rabah zemljišč iz 19. člena tega zakona,
4. iz prostorskega informacijskega sistema: o dovoljeni rabi stavbe iz 27. člena tega zakona ter o namenski rabi zemljišč,
5. iz zbirke podatkov o stanju in razvoju gozdov ter populacij divjadi: o odprtosti zemljišča,
6. iz evidence o gozdnih združbah: o rastiščnem koeficientu,
7. iz katastra, v katerem se vodijo zbirni podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture: podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod),
8. iz registrov upravnikov stavb: o upravnikih stavbe,
9. iz seznama prejemnikov nepovratnih finančnih spodbud Eko sklada: podatki o letnicah obnov stavb in delov stavb.

(4) Upravljavci evidenc o nepremičninah iz prejšnjega odstavka geodetski upravi omogočajo prevzem podatkov iz prejšnjega odstavka in zagotavljajo tehnične rešitve, da se podatki lahko prevzamejo v informacijski sistem kataster.

4. oddelek: Izračun podatkov

109. člen

(izračun podatkov)

(1) Izračun podatkov so opravi, če tako določa zakon.

(2) Izračunajo se zlasti naslednji podatki:

1. površina parcele,
2. površine dejanske rabe zemljišča in namenske rabe zemljišča za parcelo, tlorisa stavbe, območja stavbne pravice ter območja služnosti,
3. število bonitetnih točk in površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami,
4. število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
5. število etaž v stavbi,
6. parcelne številke, na katerih je določeno območje stavbne pravice oziroma območje služnosti ter
7. parcelne številke, na katerih stoji stavba.

(3) Izračun podatkov se izvede na podlagi novih oziroma spremenjenih podatkov, vpisanih v kataster nepremičnin.

5. oddelek: Uskladitev podatkov katastra nepremičnin zaradi napak

110. člen

(uskaditev podatkov katastra nepremičnin)

(1) Podatke, ki so v katastru nepremičnin napačno vpisani zaradi napak pri vpisu podatkov ali računskih napak, lahko geodetska uprava uskladi po uradni dolžnosti, ali na zahtevo brez elaborata.

(2) Zahtevo iz prejšnjega odstavka za uskladitev podatkov katastra nepremičnin lahko vloži oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes je izkazan, če podatek, vpisan v kataster nepremičnin, vpliva na pravice ali obveznosti osebe, ki zahteva uskladitev podatkov v katastru nepremičnin.

(3) Zahteva iz prvega odstavka tega člena mora vsebovati navedbo, kateri podatki so napačni. Zahtevi morajo biti priložene listine, s katerimi se dokazuje zatrjevane napake. Če so te listine v zbirki listin katastra nepremičnin, se jih samo navede.

(4) Geodetska uprava preizkusi, ali se vpisani podatki o parcelah, stavbah in delih stavb ujemajo s podatki iz zbirke listin ter z vsebino listin, ki po navedbah vlagatelja zahteve izkazujejo zatrjevane napake, preveri možnost napak zaradi prepisov, prerisov ali prenosov podatkov med različnimi mediji, formati in oblikami vpisov, in možnost računskih napak.

(5) Če ugotovi, da se podatki v katastru nepremičnin ne ujemajo s tistimi, ki jih je preskusila oziroma preverila, uskladi vpisane podatke o parcelah, stavbah in delih stavb ter o tem obvesti lastnika in vlagatelja zahteve, če ta ni lastnik.

(6) Če geodetska uprava ugotovi, da zahteva ni utemeljena ali da uskladitev podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb kljub obstoju razlogov za popravo ni mogoča zaradi kasneje izvedenih vpisov podatkov, zahtevo zavrne.

V. poglavje: STROKOVNA NAPAKA

111. člen

(strokovna napaka)

(1) Kadar stranka v upravnem delu katastrskega postopka zatrjuje, da je pooblaščen geodet pri izvajanju tehničnega dela katastrskega postopka izvedel dejanje, ki je v nasprotju s standardi in pravili geodetske stroke in bi to lahko vplivalo na odločitev o vpisu podatkov o nepremičninah v kataster nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: strokovna napaka), mora v tem postopku predložiti drugo mnenje. Drugo mnenje mora predložiti najkasneje v 30 dneh po zatrjevanju strokovne napake.

(2) Drugo mnenje je obrazloženo strokovno mnenje o tem, ali elaborat, vložen v informacijski sistem kataster, odraža pravilno in popolno dejansko stanje, ugotovljeno in prikazano v skladu s standardi in pravili geodetske stroke. Drugo mnenje izdelata geodetsko podjetje, ki ni izdelalo elaborata, vloženega v informacijski sistem kataster, potrdi pa pooblaščen geodet tega geodetskega podjetja.

(3) Preden se odloči o strokovni napaki, se mora pooblaščenemu geodetu, ki je potrdil elaborat, vložen v informacijski sistem kataster, dati možnost, da se izreče o drugem mnenju.

(4) Kadar gre za zahtevnejše strokovno vprašanje in je za presojo, ali obstaja ali ne obstaja strokovna napaka, potrebno izvedensko mnenje, poda izvedensko mnenje Komisija za strokovno presojo v katastrskih postopkih (v nadaljnjem besedilu: Komisija).

(5) Komisijo imenuje predstojnik geodetske uprave, sestavljajo pa jo trije predstavniki geodetske uprave ter po dva člana Inženirske zbornice Slovenije, Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije, Fakultete za gradbeništvo in geodezijo ter Društva sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke.

(6) Stroške izdelave izvedenskega mnenja Komisije krije geodetska uprava.

(7) Če je drugo mnenje predloženo v postopku, izvedenem po uradni dolžnosti, je geodetska uprava pri presoji strokovne napake vezana na izvedensko mnenje Komisije.

(8) Po določbah tega člena smiselno postopa tudi geodetska uprava, kadar dvomi v pravilnost in strokovnost izvedenega postopka in izdelanega elaborata.

(9) Kadar je v upravnem delu katastrskega postopka zatrjevana strokovna napaka, je rok za izdajo odločbe o zahtevi z elaboratom, v kateri se odloči tudi o zatrjevani strokovni napaki, tri mesece od dneva vložitve zahteve z elaboratom oziroma od dneva, ko je bil začet katastrski postopek po uradni dolžnosti. V primeru iz četrtega odstavka tega člena je rok za izdajo odločbe o zahtevi z elaboratom šest mesecev od dneva vložitve zahteve z elaboratom oziroma od dneva, ko je bil začet katastrski postopek po uradni dolžnosti. Če je zoper

odločbo o zahtevi z elaboratom vložena pritožba, v kateri se zatrjuje strokovna napaka, je v primeru iz četrtega odstavka tega člena rok za izdajo odločbe v pritožbenem postopku šest mesecev od dneva vložitve pritožbe zoper odločbo o zahtevi z elaboratom.

(10) Če se ugotovi strokovna napaka, geodetska uprava pozove geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, da elaborat v določenem roku popravi v skladu z ugotovitvami drugega mnenja oziroma izvedenskega mnenja Komisije tako, da bo odražal pravilno in popolno dejansko stanje, ugotovljeno in prikazano skladno s standardi in pravili geodetske stroke. V primeru iz osmega odstavka tega člena geodetska uprava po uradni dolžnosti popravi elaborat v skladu z izvedenskim mnenjem Komisije.

(11) Podrobnejše določbe o postopku za sestavo in načinu delovanja Komisije ter postopku, po katerem lahko geodetsko podjetje, ki je bilo zaproseno za izdelavo drugega mnenja, pridobi elaborat, določi minister.

Tretji del

EVIDENCA DRŽAVNE MEJE

112. člen

(način vodenja)

(1) Evidenca državne meje je evidenca podatkov o poteku državne meje Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: državna meja).

(2) Evidenca državne meje je sestavljena iz vpisanih podatkov o državni meji in zbirke listin.

(3) V zbirki listin so listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi v evidenco državne meje. Zbirka listin se vodi in hrani v elektronski obliki.

(4) Vpisani podatki o državni meji in zbirka listin se hranijo trajno.

(5) Državna meja se določi s točkami.

(6) Državna meja in spremembe državne meje se vpišejo na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb.

(7) Vsebino in način vodenja evidence državne meje podrobneje določi minister.

113. člen

(označevanje državne meje)

(1) Državno mejo označi, vzdržuje in obnavlja geodetska uprava v skladu z ratificirano mednarodno pogodbo.

(2) Oznake državne meje je prepovedano poškodovati, zasuti ali odstraniti. Odstrani jih lahko samo geodetska uprava v skladu z ratificirano mednarodno pogodbo.

114. člen

(potek državne meje v naravi)

Geodetska uprava na zahtevo državnih organov, lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil, ki izkažejo interes, pokaže potek državne meje v naravi.

Četrty del

REGISTER PROSTORSKIH ENOT

115. člen

(register prostorskih enot)

(1) Register prostorskih enot je evidenca o administrativno določenih prostorskih enotah (v nadaljnjem besedilu: prostorska enota).

(2) Register prostorskih enot je sestavljen iz vpisanih podatkov o prostorskih enotah in zbirke listin.

(3) Zbirka listin se vodi in hrani v fizični in elektronski obliki.

(4) Vpisani podatki o prostorskih enotah in zbirka listin se hranijo trajno.

(5) V registru prostorskih enot se za prostorske enote, razen za ulice, vodijo naslednji podatki:

- vrsta prostorske enote,
- šifra prostorske enote,
- ime prostorske enote, kadar je določeno,
- območje prostorske enote in
- površina prostorske enote.

(6) Za ulice se v registru prostorskih enot vodijo naslednji podatki:

- ime ulice,
- šifra ulice in
- lega ulice.

(7) Podrobnejšo vsebino registra prostorskih enot, povezave med prostorskimi enotami, način vodenja in vpisovanja v register prostorskih enot ter šifre prostorskih enot določi minister.

116. člen

(vrste prostorskih enot)

(1) V registru prostorskih enot se vodijo naslednje prostorske enote:

1. občina,
2. naselje
3. upravna enota,
4. ulica,
5. volilna enota,
6. volilni okraj,
7. državnozborsko volišče,
8. lokalno volišče,
9. šolski okoliši,
10. krajevna skupnost,
11. vaška skupnost,
12. četrtna skupnost,

- 13. poštni okoliš,
- 14. statistična regija in
- 15. kohezijska regija.

(2) V registru prostorskih enot se vodijo tudi druge prostorske enote, če tako določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona.

117. člen

(šifre prostorskih enot in šifre ulic)

(1) Šifre prostorskih enot in šifre ulic dodeli geodetska uprava.

(2) Pri združitvi in delitvi prostorskih enot ali ulic se obstoječe šifre prostorskih enot in šifre ulic ukinejo in se dodelijo nove. Ukinjenih šifer prostorskih enot in šifer ulic se ne sme ponovno uporabiti.

118. člen

(ime prostorskih enot)

(1) Imena občin določa zakon, imena drugih prostorskih enot pa akt pristojnega organa.

(2) V registru prostorskih enot se vodi dvojezični zapis imena prostorske enote, če je dvojezični zapis določen s predpisom ali aktom pristojnega organa.

119. člen

(območje prostorskih enot in lega ulic)

(1) Območje občin je določeno z območji naselij, območja drugih prostorskih enot pa z aktom pristojnega organa.

(2) Meje območij prostorskih enot morajo biti določene znotraj območja države.

(3) Meje območij prostorskih enot praviloma potekajo po mejah parcel. Meje območij prostorskih enot ne smejo sekati tlorisov stavb.

(4) Območja posameznih prostorskih enot so med seboj hierarhično povezana v skladu s predpisi, ki določajo posamezno vrsto prostorskih enot. Meje območij hierarhično povezanih prostorskih enot morajo biti usklajene.

(5) Lega ulice se določi s potekom osi ulice.

120. člen

(površina prostorskih enot)

Površina prostorskih enot se izračuna iz koordinat poligona, ki določa mejo območja prostorske enote.

121. člen

(spreminjanje podatkov registra prostorskih enot)

(1) Imena in območja prostorskih enot se spremenijo na način, ki ga določa ta zakon, in v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno vrsto prostorske enote, na predlog organa, ki določa posamezno vrsto prostorske enote. Predlog mora poleg akta, s katerim je sprememba

določena, in drugih dokazil, če tako določa predpis, ki ureja posamezno vrsto prostorskih enot, vsebovati še:

- za spremembo imena prostorske enote: obstoječe ime prostorske enote in novo ime prostorske enote,
- za spremembo območja prostorske enote: prikaz obstoječe meje območja prostorske enote in nove meje območja prostorske enote.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se imena in območja občin ter upravnih enot spremenijo, če se spremeni predpis, ki jih določa. Spremembe imen in območij občin vpiše v register prostorskih enot geodetska uprava po uradni dolžnosti. Meja območja občine se lahko spremeni tudi v katastrskem postopku usklajevanja mej občin v skladu s tem zakonom.

(3) Predlog vpisa sprememb imen in območij drugih prostorskih enot iz prvega odstavka tega člena organ, pristojen za določitev posamezne prostorske enote, vloži neposredno v informacijski sistem kataster ali se v informacijski sistem kataster vloži elaborat, ki ga izdela geodetsko podjetje.

(4) Za namen vpisa sprememb imen in območij prostorskih enot iz tretjega odstavka tega člena lahko do informacijskega sistema katastra dostopajo tudi organi, pristojni za določitev posamezne prostorske enote.

122. člen

(usklajevanje mej prostorskih enot)

(1) Če na podlagi novega tlorisa stavbe ali spremenjenega tlorisa stavbe meja območja prostorske enote seka tloris stavbe, geodetska uprava po uradni dolžnosti uskladi mejo območja prostorske enote, razen meje območja občine.

(2) Mejo območja prostorske enote se uskladi tako, da stavba pripada tisti prostorski enoti, iz katere je stavba najlažje dostopna.

(3) O vpisu uskladitve meje območja prostorske enote geodetska uprava obvesti organ, ki je prostorsko enoto določil.

Peti del

REGISTER NASLOVOV

123. člen

(register naslov)

(1) Register naslovov je evidenca podatkov o naslovih.

(2) Register naslovov je sestavljen iz vpisanih podatkov o naslovu.

(3) Vpisani podatki o naslovu se hranijo trajno.

124. člen

(podatki, ki se vodijo v registru naslovov)

(1) V registru naslovov se vodijo naslednji podatki:

- številka naslova,
- naslov,

- centroid naslova in
- prostorske enote, na območju katerih je centroid naslova.

(2) Številka naslova je identifikacijska oznaka, ki jo določi geodetska uprava.

(3) Naslov sestavljajo občina, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja oziroma številka poslovnega prostora, če obstajajo.

(4) Centroid naslova je določen znotraj tlorisa stavbe.

(5) Številka naslova, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja ali številka poslovnega prostora, če obstajata, se prevzamejo iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot.

(6) Podatki o prostorskih enotah se prevzamejo iz registra prostorskih enot s presekom centroida naslova in območij prostorskih enot.

(7) Podatke registra naslovov informacijski sistem kataster določi samodejno, kadar se določi nova številka naslova, spremenijo podatki, ki se prevzemajo iz katastra nepremičnin, ali se spremenijo meje območja, imena ali šifre prostorskih enot.

(8) Če se zaradi vpisa spremembe stavbe ali vpisa spremembe številke stanovanj in številke poslovnih prostorov spremeni številka naslova, informacijski sistem kataster to spremembo samodejno sporoči centralnemu registru prebivalstva.

Šesti del

OPOZORILNI SISTEM

125. člen

(opozorilni sistem)

(1) Opozorilni sistem zagotavlja informacije o parcelah, stavbah ali delih stavb, za katere je na podlagi verjetno izkazanih dejstev in okoliščin sklepati, da njihovi podatki v katastru nepremičnin niso pravilni ali popolni.

(2) Podatke o parcelah, stavbah ali delih stavb iz prejšnjega odstavka geodetska uprava pridobi iz drugih evidenc o nepremičninah, na podlagi obvestil uradnih oseb, ki opravljajo inšpekcijski nadzor, občin, geodetskih podjetij, neposrednega pregleda stanja na terenu, vpogleda v druge podatke, ki izkazujejo dejansko stanje v naravi, ter analiz lastnih vpisanih podatkov.

(3) Parcele, na katerih stojijo stavbe, ki niso vpisane v katastru nepremičnin, in stavbe, za katere ni izveden vpis podatkov o stavbi in delu stavbe ali vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe po tem zakonu, pa bi verjetno moral biti, geodetska uprava v opozorilnem sistemu označi.

(4) Geodetska uprava v skladu s programom dela državne geodetske službe preverja stanje v opozorilnem sistemu označenih parcel in stavb iz prejšnjega odstavka.

(5) Označitev parcel, stavb ali delov stavb iz tretjega odstavka tega člena se izbriše iz opozorilnega sistema po vpisu podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb v kataster nepremičnin v skladu s tem zakonom ali ko se ugotovi, da so vpisani podatki pravilni in popolni.

(6) Oznake parcel, stavb ali delov stavb, ki so določene v opozorilnem sistemu, so javne.

Sedmi del

IZKAZOVANJE IN IZDAJANJE PODATKOV

126. člen

(javnost podatkov katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov)

(1) Podatki katastra nepremičnin so zaradi zagotavljanja pravice javnosti do obveščeni o stanju nepremičnin v katastru nepremičnin, izvajanja katastrskih postopkov, zagotavljanja podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike, socialne politike ter statističnih opazovanj in zagotavljanja večje učinkovitosti in racionalnosti izvrševanja uradnih nalog iz pristojnosti drugih organov, javni, razen podatkov o državljanstvu in EMŠO fizičnih oseb, podatkov, vpisanih v sloju začasnih vpisov, ter podatkov iz 128. in 130. člena tega zakona.

(2) Podatki evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov so javni.

(3) Podatke iz prvega in drugega odstavka tega člena, ki so javni, sme vsakdo brezplačno vpogledovati in zanje izdelati računalniški izpis podatkov, ki se šteje za vpogled.

127. člen

(zagotavljanje javnosti podatkov katastra nepremičnin)

(1) Vsakdo ima pravico vpogledati v javne podatke o posamezni parceli, stavbi in delu stavbe, ki so vpisani v katastru nepremičnin.

(2) Vsakdo ima pravico vpogledati v zbirne podatke o tem, pri katerih parcelah, stavbah in delih stavb je vpisan kot lastnik ali upravljavec. Pravica vpogledati v zbirne podatke vključuje tudi pravico do vpogleda v javne podatke o drugih osebah, ki so vpisane pri parceli in delu stavbe, in do vpogleda v podatke, vpisane v sloju začasnih vpisov. Pravico vpogledati v zbirne podatke o lastništvu parcel, stavb in delov stavb, ki so javni, imajo tudi državni organi za izvajanje uradnih nalog, druge osebe pa, če tako določa zakon.

(3) Upravnik stavbe ima pravico vpogledati v zbirne podatke katastra nepremičnin, ki so javni, za vse dele stavb v stavbi, ki jo upravlja, ter podatke o parceli, ki je skupni del te stavbe.

(4) Državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil lahko iz katastra nepremičnin pridobijo podatek o državljanstvu in EMŠO fizičnih oseb, če tako določa zakon.

128. člen

(posebne omejitve javnosti podatkov katastra nepremičnin)

(1) Podatki o stavbah in delih stavb, ki so posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost, in podatki o stavbah in delih stavb, ki so objekti kritične infrastrukture, določeni v skladu s predpisi, ki urejajo določanje kritične infrastrukture Republike Slovenije, ki niso javni, so:

1. o stavbah:

- tloris podzemnega dela stavbe,

- etaža (številka, poligon, višina etaže, številka pritlične etaže),
- število etaž,
- številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
- dovoljena raba stavbe,
- priključki (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod) in
- material nosilne konstrukcije;

2. o delih stavb:

- vrsta in površina prostorov,
- dejanska raba dela stavbe ter
- prostornina rezervoarjev in silosov.

(2) Upravljevec stavb in delov stavb iz prejšnjega odstavka mora geodetski upravi sporočiti številke stavbe in številke delov stavb, za katere veljajo omejitve javnosti podatkov iz prejšnjega odstavka.

129. člen

(potrdila)

(1) Geodetska uprava izdaja potrdila iz katastra nepremičnin in registra naslovov, ki vsebujejo vpisane podatke o parceli, stavbi, delu stavbe in o naslovu stavbe.

(2) Minister določi vrste in podrobnejšo vsebino potrdil iz prejšnjega odstavka.

130. člen

(javnost zbirke listin in zgodovinskih podatkov)

(1) Vsakdo, ki izkaže pravni interes, ima pravico zahtevati, da mu geodetska uprava izda prepis listine iz zbirke listin katastra nepremičnin, registra prostorskih enot ali evidence državne meje. Pravni interes je izkazan, če podatek, vpisan v kataster nepremičnin, vpliva na pravice ali obveznosti osebe, ki zahteva prepis listine. O zahtevi odloča geodetska uprava na podlagi obrazložene pisne zahteve. Prepis listine se izda skladno z omejitvami iz 127. in 128. člena tega zakona. Če listina vsebuje podatke o EMŠO fizične osebe ali o državljanstvu, se morajo na prepisu listine ti podatki prekriti.

(2) Vsakdo ima skladno z omejitvami iz 127. in 128. člena tega zakona pravico vpogledati v podatke katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov, ki so bili vpisani v teh evidencah na določen dan pred zadnje vpisanimi podatki (zgodovinski podatki).

(3) Zgodovinski podatki so dostopni v informacijskem sistemu kataster od 30. oktobra 2021 dalje.

(4) Pravico do vpogleda v podatke iz zbirke listin, pridobitve prepisa listine iz zbirke listin ter vpogleda v zgodovinske podatke imajo geodetska podjetja za izvajanje katastrskih postopkov in organi državne uprave za opravljanje nalog s svojega delovnega področja. Osebe iz prejšnjega stavka vpogledajo in pridobijo prepis listine iz zbirke listin v izvorni obliki.

Osmi del

KAZENSKE DOLOČBE

131. člen

(prekrški v zvezi z oznako državne meje, izvajanjem meritev in opazovanj ter z mejniki)

(1) Z globo od 400 do 4.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:

- poškoduje, zasuje oziroma odstrani oznako državne meje (drugi odstavek 113. člena tega zakona);
- osebam iz 5. člena tega zakona prepreči dostop na zemljišče ali do skupnih delov stavbe ali jim ne dopusti izvajanje meritev in opazovanj;
- ne zahteva označitev urejene meje parcele z mejniki (prvi odstavek 65. člena tega zakona)
- postavi, odstrani ali prestavi mejnike v nasprotju s 66. členom tega zakona.

(2) Z globo od 800 do 8.000 eurov se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka pravna oseba, ki se po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo.

(3) Z globo od 200 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(4) Z globo od 200 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(5) Z globo od 200 do 1.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.

132. člen

(prekrški zaradi neoznačitve stanovanjskih enot in poslovnih prostorov, napačne označitve ali naknadne odstranitve označbe)

(1) Z globo od 400 do 2.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, oziroma upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster nepremičnin ne označi stanovanjskih enot in poslovnih prostorov s številko stanovanja ali številko poslovnega prostora, oziroma če jih označi z napačno številko, oziroma če označitev odstrani ali jo poškoduje. (32. člen tega zakona).

(2) Z globo od 200 do 1.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 40 do 500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe, ki je posameznik.

133. člen

(prekrški zaradi nevpisa stavbe ali dela stavbe v kataster nepremičnin)

(1) Z globo od 600 do 5.000 eurov se kaznuje za prekršek investitor, lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v predpisanem roku ne vloži zahteve za vpis stavbe v kataster

nepremičnin (prvi odstavek 93. člena tega zakona) ali po prejemu poziva geodetske uprave ne vloži zahteve za vpis stavbe v kataster nepremičnin.

(2) Z globo od 300 do 3.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 300 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica stavbe, ki je posameznik.

(4) Z globo od 1.200 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik prostora s številko dela stavbe s posebno oznako iz petega odstavka 99. člena tega zakona oziroma drugega odstavka 101. člena tega zakona, če v predpisanem roku ne vloži zahteve za združitev dela stavbe v njegovi lasti s prostorom s številko dela stavbe s posebno oznako (peti odstavek 99. člena tega zakona in drugi odstavek 101. člena tega zakona).

134. člen

(prekrški zaradi nevpisa sprememb podatkov o stavbi ali delu stavbe v kataster nepremičnin)

(1) Z globo od 200 do 2.500 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe ali imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v predpisanem roku ne vloži zahteve za spremembo podatkov o stavbi ali delu stavbe (prvi odstavek 104. člena tega zakona).

(2) Z globo od 100 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 700 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe, ki je posameznik.

135. člen

(prekrški zaradi nevpisa sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata)

(1) Z globo od 200 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek lastnik parcele, lastnik dela stavbe ali upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne vloži zahteve za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata iz prvega odstavka 105. člena tega zakona (osmi odstavek 105. člena tega zakona).

(2) Z globo od 100 do 1.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe ali upravnik stavbe, ki je posameznik.

136. člen

(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se v hitrem postopku lahko izreče globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

Deveti del

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

I. poglavje

VZPOSTAVITEV KATASTRA NEPREMIČNIN, REGISTRA PROSTORSKIH ENOT, EVIDENCE DRŽAVNE MEJE IN REGISTRA NASLOVOV

137. člen

(migracija podatkov)

(1) Kataster nepremičnin, register prostorskih enot, evidenca državne meje in register naslovov v skladu s tem zakonom se vzpostavijo s prevzemom podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje, ki so se vodili na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19), ter z obdelavo in prevedbo teh podatkov na način in v obliko, določeno s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: migracija podatkov).

(2) Izvede se migracija podatkov, ki so na dan 29. september 2021 vpisani v evidence iz prejšnjega odstavka.

(3) Migracija podatkov se izvede v obdobju od 30. septembra 2021 do 29. oktobra 2021.

138. člen

(vzpostavitev katastra nepremičnin)

(1) Kataster nepremičnin se vzpostavi s prevzemom podatkov iz evidenc iz prvega odstavka prejšnjega člena na naslednji način:

1. s prevzemom podatkov iz prvega odstavka 11. člena tega zakona o parcelah iz zemljiškega katastra in registra nepremičnin ter o stavbah in delih stavb iz katastra stavb in registra nepremičnin, razen podatkov o lastnikih parcel in delov stavb, ki so na dan uveljavitve tega zakona vpisani v zemljiškem katastru in katastru stavb;
2. s prevzemom podatkov o mejah, šifrah in imenih katastrskih občin, določenih s Pravilnikom o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS, št. 100/06), ki se na dan uveljavitve tega zakona vodijo v zemljiškem katastru;
3. s prevzemom poligonov in drugih podatkov, ki se na dan uveljavitve tega zakona vodijo v zemljiškem katastru v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč;
4. s prevzemom grafičnega prikaza območij enake bonitete, ki se na dan uveljavitve tega zakona vodi v zemljiškem katastru;
5. s prevzemom podatkov o hišni številki in naslovu iz registra prostorskih enot;
6. s prevzemom podatkov o poteku meje občin iz tretjega odstavka 11. člena tega zakona iz zemljiškega katastra in registra prostorskih enot;
7. s prevzemom zbirke listin zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin.

(2) Kataster nepremičnin se vzpostavi tudi s prevzemom s tem zakonom določenih podatkov lastnikov iz 14. člena tega zakona, podatkov o v zemljiško knjigo vpisani etažni lastnini, podatkov, ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini ter podatkov o delih stavb, ki so vpisani le v zemljiški knjigi, ki so na dan uveljavitve tega zakona vpisani v zemljiški knjigi.

(3) Pri migraciji podatkov o mejah parcel se v kataster nepremičnin prevzamejo meje parcel, ki so na dan uveljavitve tega zakona vpisane v zemljiškokatastrskem načrtu.

(4) Pri migraciji podatkov o parcelah se podatki o višini točk parcel določijo z uporabo digitalnega modela reliefa.

(5) Pri migraciji podatkov o parcelah se površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami in število bonitetnih točk na parceli izračuna na način, določen v četrtem in petem odstavku 20. člena tega zakona.

(6) Pri migraciji podatkov o stavbah in delih stavb se za vodenje »podatka o statusu stavbe« in »podatka o statusu dela stavbe« v katastru nepremičnin določi:

- stavbi, vpisani v kataster stavb, status stavbe »katastrsko vpisana stavba«,
- delom stavb, vpisanim v kataster stavb, status delov stavb »katastrsko vpisani deli stavbe«,
- stavbi, vpisani samo v register nepremičnin, status stavbe »registrsko vpisana stavba«,
- delom stavb, vpisanim samo v register nepremičnin, status delov stavb »registrsko vpisani deli stavbe«.

(7) O vzpostavitvi katastra nepremičnin v skladu s tem členom se lastnikov nepremičnin ne obvešča.

139. člen

(ureditev podatkov o parcelah in stavbah)

(1) Pri migraciji podatkov o parcelah se v kataster nepremičnin ne prevzamejo podatki o parcelah, za katere v zemljiškem katastru niso bili vpisani podatki o meji parcele in te parcele niso vpisane v zemljiški knjigi. Podatke o teh parcelah geodetska uprava objavi na enotnem državnem portalu e-uprava in so javno dostopni eno leto po objavi.

(2) Pri migraciji podatkov o parcelah se parcele, ki so bile v zemljiškem katastru vpisane s podatki o meji in parcelno številko, v zemljiški knjigi pa niso vpisane, posebej označi.

(3) Pri migraciji podatkov o parcelah se zemljiščem, ki so bila v zemljiškem katastru vpisana samo s poligonom meje, določi parcelna številka in izračuna površina. Te parcele se posebej označijo.

(4) Pri migraciji podatkov o stavbah se stavbe, za katere v katastru stavb ni bil vpisan del stavbe, v zemljiški knjigi pa je del stavbe vpisan, posebej označi.

(5) Pri migraciji podatkov o stavbah se zemljišča pod stavbo, ki so bila vpisana v zemljiškem katastru, vpišejo v kataster nepremičnin namesto tlorisa stavbe in se posebej označijo. Za stavbo, za katero v zemljiškem katastru ni bilo vpisano zemljišče pod stavbo, se v kataster nepremičnin namesto tlorisa stavbe vpiše in posebej označi točka povezave, ki določa položaj stavbe na parceli. Za stavbo, za katero je bil v katastru stavb vpisan tloris stavbe, se v kataster nepremičnin vpišejo podatki o tlorisu stavbe iz katastra stavb in posebej označijo.

(6) Pri migraciji podatkov o stavbah se v primeru, če so o stavbah in delih stavb podatki, ki so bili vpisani v kataster stavb in register nepremičnin različni, v kataster nepremičnin vpišejo podatki iz katastra stavb.

(7) Pri migraciji podatkov o stavbah se stavbe in deli stavb, ki so bili vpisani samo v registru nepremičnin in imajo vpisano številko stavbe, številko parcele na, nad ali pod katero se nahaja stavba, številko dela stavbe, površino dela stavbe in dejansko rabo dela stavbe, vpišejo v kataster nepremičnin in posebej označijo.

(8) Če stavba, ki je bila vpisana samo v registru nepremičnin, ne izpolnjuje pogojev, določenih v drugi alineji prvega odstavka 10. člena tega zakona za vpis stavbe v kataster nepremičnin, ali če del stavbe, ki je bil vpisan samo v registru nepremičnin, ne izpolnjuje pogojev pomena izraza »del stavbe« iz 5. točke 3. člena tega zakona, se pri migraciji podatkov prenese v opozorilni sistem iz 125. člena tega zakona.

(9) Podatki o stavbah in delih stavb iz sedmega odstavka tega člena niso podlaga za vzpostavitev etažne lastnine ali vpis stavbe v zemljiško knjigo kot stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice.

140. člen

(prevzem podatkov o lastniku dela stavbe iz registra nepremičnin)

Pri migraciji podatkov o stavbah se poleg podatkov o lastniku dela stavbe, vpisanem v skladu s 14. členom tega zakona, v kataster nepremičnin prenesejo tudi podatki o osebi, ki je bila vpisana v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe in je različna od lastnika dela stavbe, vpisanega v skladu s 14. členom tega zakona, z oznako »posebni podatki o lastniku«, ne glede na to, ali je bila stavba ob uveljavitvi tega zakona vpisana v katastru stavb ali samo v registru nepremičnin. Deleži lastništva oseb z oznako »posebni podatki o lastniku« se prenesejo iz registra nepremičnin. Če v registru nepremičnin v primeru solastništva ni bil vpisan delež lastništva, se vsem solastnikom določi in vpiše enak delež lastništva tako, da je

vsota deležev 100%.

141. člen

(vzpostavitev registra prostorskih enot)

(1) Register prostorskih enot se vzpostavi s prevzemom podatkov registra prostorskih enot, ki se vodi v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID in 7/18), s prevzemom listin, ki so bile podlaga za vpise v ta register, in s povezavo teh podatkov s podatki katastra nepremičnin.

(2) Pri migraciji podatkov v register prostorskih enot po tem zakonu se ne prevzamejo podatki o prostorskih okoliših, statističnih okoliših, katastrskih občinah in katastrskih okrajih.

142. člen

(vzpostavitev evidence državne meje)

Evidenca državne meje se vzpostavi s prevzemom podatkov evidence državne meje, ki se vodi v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID in 7/18), s prevzemom listin, ki so bile podlaga za vpise v to evidenco, in s povezavo podatkov o državni meji s podatki katastra nepremičnin.

143. člen

(vzpostavitev registra naslovov)

Register naslovov se vzpostavi s prevzemom podatkov iz registra prostorskih enot in katastra stavb, ki se vodijo v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID in 7/18), ter z določitvijo številke naslova.

II. poglavje

VODENJE PODATKOV KATASTRA NEPREMIČNIN V PREHODNEM OBDOBJU

144. člen

(spreminjanje podatkov o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastniku«)

(1) Podatki o osebah iz 140. člena tega zakona, vpisani v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, se lahko spreminjajo na način, določen v tem členu, dokler se v zemljiški knjigi ne vpiše etažna lastnina ali stavba na podlagi stavbne pravice oziroma se v katastru nepremičnin ne spremenijo podatki tako, da so podatki o lastništvu na parceli in delih stavbe enaki, ne glede na morebitne različne deleže lastništva.

(2) Podatki o osebi iz prejšnjega odstavka se lahko spremenijo na zahtevo osebe, ki predloži javno ali po zakonu overjeno listino, iz katere izhaja pravica do spremembe lastništva dela stavbe, in izjavo osebe iz 140. člena tega zakona, da se s spremembo podatkov strinja. O spremembi podatkov z oznako »posebni podatki o lastniku« se obvesti osebo, do tedaj vpisano v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, in osebo, ki se na podlagi predložene listine, ki je podlaga za opravljen vpis, v kataster nepremičnin na novo vpiše z oznako »posebni podatki o lastniku«.

(3) Če so osebe, ki so v katastru nepremičnin vpisane z oznako »posebni podatki o lastniku« solastniki, lahko vsak solastnik zahteva spremembo vpisanih solastniških deležev, če za to predloži javno ali po zakonu overjeno listino, iz katere izhajajo drugačni solastniški deleži. O spremembi solastniških deležev se obvesti vse solastnike, ki so katastru nepremičnin vpisani z oznako »posebni podatki o lastniku«.

(4) Oseba iz 140. člena tega zakona je stranka v postopku vpisa stavbe in delov stavbe oziroma vpisa sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe v kataster nepremičnin, ima obveznosti lastnika dela stavbe po tem zakonu in lahko zahteva vpis:

- tlorisa stavbe v skladu s tem zakonom,
- stavbe in delov stavbe v skladu s tem zakonom,
- sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe v skladu s tem zakonom,
- vpis sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, v skladu s tem zakonom.

145. člen

(vpis parcel ob državni meji)

(1) Če se spremeni državna meja tako, da zemljišča preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije, se do vpisa parcel v skladu s prvim ali drugim odstavkom 107. člena tega zakona sklenjena zemljišča med parcelami, vpisanimi v kataster nepremičnin, in državno mejo (območje) vpišejo v kataster nepremičnin kot ena parcela in pri njej namesto zemljiškoknjižnega lastnika vpiše podatek »neznani lastnik«.

(2) Če se območje iz prejšnjega odstavka razdeli na več parcel, se vpis teh parcele v kataster nepremičnin izvede v skladu s prvim in drugim odstavkom 107. člena tega zakona.

(3) Če parcele, vpisane po prvem ali drugem odstavku 107. člena tega zakona, razdelijo območje iz prvega odstavka tega člena na dve ali več območij, se v kataster nepremičnin vsako območje vpiše kot nova parcela.

146. člen

(podatki o upravnikih)

Do vzpostavitve registra upravnikov v skladu s stanovanjskim zakonom se podatki o upravnikih, vpisani v katastru nepremičnin, spreminjajo z zahtevo brez elaborata v skladu s 105. členom tega zakona. Odločba o vpisu spremembe upravnika na delu stavbe se vroči le upravniku stavbe.

147. člen

(podatki o površini tlorisa nadzemnega dela stavbe, zemljiškokatastrski prikaz)

(1) Do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč v skladu s predpisi o urejanju prostora se v katastru nepremičnin vodijo podatki o površini tlorisa nadzemnega dela stavbe tudi po parcelah.

(2) Ne glede na določbo tretjega odstavka 138. člena tega zakona se do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč v skladu s predpisi o urejanju prostora zemljiško katastrski prikaz, izdelan v skladu v Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 ZAI, 7/18 in 33/19) po stanju na dan 29. september 2021, informativno izkazuje na enotnem državnem portalu e-uprava.

148. člen

(vodenje podatkov o gradbenih inženirskih objektih v katastru nepremičnin)

Do pravne ureditve razmerij pri infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb se za zemljišča, na katerih so objekti, naprave in omrežja infrastrukture za izvajanje gospodarskih javnih služb, ki so glede na namen njihove uporabe klasificirani kot gradbeni inženirski objekti, v katastru nepremičnin vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč v skladu z 19. členom tega zakona, za objekte, ki izpolnjujejo pogoje pomena izraza »stavba« ali »del stavbe« po tem zakonu, pa se vodijo podatki o stavbi in delu stavbe v skladu s tem zakonom.

III. poglavje

VZPOSTAVITEV INFORMACIJSKE PODPORE

149. člen

(storitve informacijskega sistema kataster in distribucijskega informacijskega sistema)

(1) Informacijski sistem kataster in distribucijski informacijski sistem iz 6. člena tega zakona se začeta uporabljati 30. oktobra 2021.

(2) Obstoječi informacijski sistemi zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje se uporabljajo do 29. septembra 2021. V času od 30. septembra 2021 do 29. oktobra 2021 se podatki, vpisani v zemljiškem katastru, katastru stavb, registru nepremičnin, registru prostorskih enot in evidenci državne meje na dan 29. september 2021, informativno izkazujejo na enotnem državnem portalu e-uprava.

IV. poglavje

KONČANJE POSTOPKOV

150. člen

(končanje postopkov)

(1) Postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00 in 87/02 – SPZ; v nadaljnjem besedilu: ZENDMPE), se končajo v skladu z ZENDMPE.

(2) Postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 ZAID, 7/18 in 33/19; v nadaljnjem besedilu: ZEN), se končajo v skladu z ZEN.

V. poglavje

DRUGE UREDITVE

151. člen

(uskladitev predpisov)

(1) Do uskladitve predpisov, ki uporabljajo izraze zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin, s tem zakonom se šteje, da uporabljajo izraz kataster nepremičnin v skladu s tem zakonom.

(2) Do uskladitve predpisov, ki uporabljajo izraz geodetska storitev, s tem zakonom se šteje, da uporabljajo izraz naloge, ki jih izvajajo geodetska podjetja ali projektanti, v skladu s tem zakonom.

152. člen

(prikaz poteka državne meje z Republiko Hrvaško v naravi)

Ne glede na določbe 114. člena tega zakona se do objave sklepa, da so evidence o nepremičninah v Republiki Sloveniji in Republiki Hrvaški, ki so predmet razsodbe arbitražnega sodišča, usklajene po določilih zakona, ki ureja evidentiranje državne meje z Republiko Hrvaško, potek državne meje z Republiko Hrvaško v naravi ne prikazuje.

153. člen

(dejanska označitev urejene meje parcele v naravi)

Ne glede na določbe 65. člena tega zakona se mora označitev meje parcele, ki je v katastru nepremičnin ob začetku uporabe tega zakona vpisana kot »urejena meja parcele«, v naravi izvesti, ko se na daljici te meje izvede katastrski postopek v skladu s tem zakonom.

154. člen

(vlagatelj zahteve za vpis zgrajene stavbe)

(1) Vlagatelj zahteve za vpis stavbe, ki je zgrajena pred uveljavitvijo tega zakona in ni vpisana v katastru nepremičnin, je lastnik parcele, na kateri stavba stoji, če je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa imetnik stavbne pravice. V primeru solastnine ali skupne lastnine parcele oziroma če je imetnikov stavbne pravice več, je vlagatelj zahteve lahko kateri koli izmed njih.

(2) Zahtevo za vpis stavbe iz prejšnjega odstavka lahko vloži tudi oseba, ki izkaže pravni interes. Pravni interes je izkazan, če bodo podatki o stavbi in delu stavbe po njihovem vpisu v kataster nepremičnin vplivali na pravice ali obveznosti osebe, ki zahteva vpis teh podatkov v kataster nepremičnin.

(3) Če geodetska uprava ugotovi, da stavba, zgrajena pred uveljavitvijo tega zakona, ni vpisana v katastru nepremičnin in da je izpolnjen en izmed pogojev iz prvega odstavka 94. člena tega zakona, oseba iz drugega odstavka 93. člena tega zakona pa ne obstaja oziroma je prenehala poslovati, pozove lastnika parcele, na kateri stoji stavba, če stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice pa imetnika stavbne pravice, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster nepremičnin. Če tega ne stori, se za vpis stavbe v kataster nepremičnin po tem členu smiselno uporabljajo določbe 94. člena tega zakona.

155. člen

(vpis stavbe, ki ima dele stavb vpisane na podlagi Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 47/03))

(1) Če so bili posamezni deli stavbe vpisani v kataster stavb po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 47/03 – uradno prečiščeno besedilo) in prevzeti v kataster nepremičnin, se cela stavba vpiše v kataster nepremičnin pod pogoji in na način, ki so določeni za vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin po tem zakonu, pri čemer je treba ob vpisu stavbe v kataster nepremičnin po tem zakonu upoštevati vpisane podatke o posameznih delih stavbe.

(2) Podatki o posameznem delu stavbe, vpisani v kataster nepremičnin po zakonu iz prejšnjega odstavka, se lahko spremenijo samo v postopku vpisa stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin po tem zakonu. Zahtevo za spremembo teh podatkov lahko vloži lastnik posameznega dela stavbe.

156. člen

(prevzem vpisa stavb)

(1) Geodetska uprava v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti vpiše stavbe in dele stavb, ki so vpisane samo v zemljiški knjigi. V ta namen prevzame od zemljiške knjige obstoječe etažne načrte. Če obstoječi etažni načrti omogočajo vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin, geodetska uprava ob vpisu stavbi in delom stavbe določi identifikacijske številke ter o tem obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, in lastnike. V obvestilu navede podatke o stavbi in o delih stavbe iz prvega odstavka 11. člena tega zakona. Če obstoječi etažni načrti ne omogočajo vpisa stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin, geodetska uprava podatkov o stavbi in delih stavb, ki so vpisane samo v zemljiški knjigi, ne vpiše v kataster nepremičnin.

(2) Če se podatki o stavbi in delih stavb, ki so v katastru nepremičnin vpisani na podlagi prejšnjega odstavka, spremenijo, mora elaborat za vpis spremembe podatkov o stavbi in delu stavbe vsebovati podatke vsaj za tisto etažo, v kateri se spreminjajo deli stavb, ter tiste podatke o stavbi, ki so se spremenili zaradi spremembe dela stavbe.

157. člen

(vpis stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 41/04 – ZVO-1, 45/04 – ZVZP-A, 47/04, 93/05 – ZVMS in 111/05 – odločba US))

(1) Pred vložitvijo zahteve za vpis stavbe, ki je bila zgrajena pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 41/04 – ZVO-1, 45/04 – ZVZP-A, 47/04, 93/05 – ZVMS in 111/05 – odločba US), v kataster nepremičnin, mora geodetsko podjetje z vsebino elaborata za vpis stavbe v kataster nepremičnin seznaniti vlagatelja zahteve, lastnika zemljišča, na katerem stavba stoji, lastnika stavbe ali lastnike delov stavb ali imetnika stavbne pravice. To stori tako, da elaborat za vpis stavbe v kataster nepremičnin objavi na

oglasni deski v stavbi ali razgrne v prostorih upravnika stavbe. Seznanitev mora trajati najmanj 15 dni in mora vsebovati napotilo o načinu zbiranja in obravnave pripomb.

(2) Elaborat za vpis stavbe v kataster nepremičnin mora vsebovati izjavo geodetskega podjetja, da je poskrbelo za seznanitev iz prejšnjega odstavka, ter vsa dokazila o obravnavi pripomb.

158. člen

(poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije brez pooblastila za potrjevanje elaboratov geodetskih storitev iz sedmega odstavka 6. člena ZEN«)

Posameznik, ki ima z dnem začetka uporabe tega zakona v imenik pooblaščenih inženirjev vpisan poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije brez pooblastila za potrjevanje elaboratov geodetskih storitev iz sedmega odstavka 6. člena ZEN«, sme potrjevati samo elaborate, izdelane v naslednjih katastrskih postopkih po tem zakonu:

1. lokacijska izboljšava,
2. določitev območja stavbne pravice in območja služnosti,
3. spreminjanje mej občin,
4. vpis stavbe in delov stavbe,
5. spreminjanje podatkov o stavbi in delu stavbe,
6. vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje.

159. člen

(uporaba pravil za določitev območja stavbne pravice ali območja služnosti)

Določbe 84. člena tega zakona o določitvi območja stavbne pravice ali območja služnosti se uporabljajo, če se ustanavlja nova stvarna služnost, nova nepravna stvarna služnost ali nova stavbna pravica tako, da se zanjo določi območje služnosti in območje stavbne pravice po tem zakonu.

160. člen

(uskladitev podatkov o parcelah, ki so označena s posebno »stavbno parcelno številko«)

(1) Če je v katastru nepremičnin parcela označena s posebno »stavbno parcelno številko«, jo geodetska uprava po uradni dolžnosti preštevilči v parcelno številko v skladu z 12. členom tega zakona.

(2) O spremembi podatkov o parcelni številki parcele, ki je bila v katastru nepremičnin označena s posebno »stavbno parcelno številko«, geodetska uprava obvesti lastnika parcele in sodišče, ki vodi zemljiško knjigo.

161. člen

(veljavnost pooblastil za bonitiranje)

Potrdila o bonitiranju, izdana v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAI, 7/18 in 33/19), veljajo kot pooblastila za bonitiranje v skladu s tem zakonom.

162. člen

(prvo oblikovanje Komisije za strokovno presojo v katastrskih postopkih)

Komisija za strokovno presojo v katastrskih postopkih se imenuje najpozneje 12 mesecev po uveljavitvi tega zakona.

163. člen

(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19).

(2) Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19) se uporablja do začetka uporabe tega zakona, razen tretjega odstavka 26. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18).

164. člen

(izdaja podzakonskih predpisov)

(1) V devetih mesecih od uveljavitve tega zakona izda vlada predpis iz petega odstavka 19. člena tega zakona.

(2) V devetih mesecih od uveljavitve tega zakona izda minister predpise iz:

- šestega odstavka 11. člena tega zakona,
- četrtega odstavka 13. člena tega zakona,
- četrtega odstavka 15. člena tega zakona,
- osmega odstavka 16. člena tega zakona,
- devetega odstavka 17. člena tega zakona,
- šestega odstavka 19. člena tega zakona,
- sedmega odstavka 20. člena tega zakona,
- šestega odstavka 30. člena tega zakona,
- šestega odstavka 31. člena tega zakona,
- petega odstavka 32. člena tega zakona,
- tretjega odstavka 33. člena tega zakona,
- tretjega odstavka 34. člena tega zakona,
- četrtega odstavka 45. člena tega zakona,
- trinajstega odstavka 59. člena tega zakona,
- četrtega odstavka 60. člena tega zakona,
- četrtega odstavka 76. člena tega zakona,
- tretjega odstavka 87. člena tega zakona,
- enajstega odstavka 111. člena tega zakona,
- sedmega odstavka 112. člena tega zakona,
- sedmega odstavka 115. člena tega zakona in
- drugega odstavka 129. člena tega zakona.

165. člen

(veljavnost in uporaba podzakonskih predpisov)

(1) Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS, št. 100/06) še naprej velja kot predpis, izdan na podlagi četrtega odstavka 13. člena tega zakona.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati naslednji predpisi:

1. Navodilo za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel (Uradni list SRS, št. 2/76, 6/87 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
2. Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Uradni list SRS, št. 28/79, 35/83 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
3. Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 41/82 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
4. Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Uradni list SRS, št. 36/84 in Uradni list RS, št. 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN),
5. Navodilo o začetku uradne uporabe digitalnega katastrskega načrta (Uradni list RS, št. 57/99, 52/00 – ZENDMPE in 47/06 – ZEN).

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati naslednji predpisi:

1. Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/06),
2. Uredba o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 37/18 in 46/19),
3. Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18 in 35/19),
4. Pravilnik o evidenci državne meje (Uradni list RS, št. 73/17),
5. Pravilnik o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot (Uradni list RS, št. 118/06),
6. Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13),
7. Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12, 87/14 in 66/16),
8. Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/12),
9. Pravilnik o izpitu za bonitiranje in o pooblastilu za bonitiranje (Uradni list RS, št. 29/07),
10. Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov iz evidenc in zbirk geodetskih podatkov (Uradni list RS, št. 25/08 in 10/11),
11. Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08),
12. Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08),
13. Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19) in
14. Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18, 51/18 – popr. in 35/19).

(4) Predpisi iz prejšnjega odstavka se uporabljajo do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov, izdanih na podlagi tega zakona.

166. člen

(začetek uporabe)

Ta zakon se začne uporabljati 29. oktobra 2021, razen določb 137. do 143. člena, ki se začnejo uporabljati 29. septembra 2021.

167. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

Prvi del – SPLOŠNE DOLOČBE

K 1. členu

Člen določa vsebino Zakona o katastru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZKN) – to je določitev vzpostavitve, vodenja in vzdrževanja katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov.

ZKN je temeljni, sistemski predpis, ki ureja vodenje podatkov o nepremičninah, državni meji Republike Slovenije, prostorskih enotah in naslovih v Republiki Sloveniji. ZKN določa vrste podatkov in evidence, v katerih se vodijo podatki o nepremičninah, državni meji, prostorskih enotah in naslovih, način izkazovanja in izdajanja podatkov iz teh evidenc ter druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje, prostorskih enot in naslovov.

ZKN nadomešča veljavni Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19; v nadaljnjem besedilu: ZEN).

K 2. členu

Temeljni namen ZKN je zagotoviti vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah, ki

izkazujejo dejansko stanje v prostoru, državni meji, prostorskih enotah in naslovih, ter

prikaz teh podatkov in podatkov iz drugih javnih evidenc, če tako določa zakon. Vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah se zagotavlja z opravljeno odmero in označitvijo »pojavnih oblik« v prostoru (zlasti stavb in delov stavb), ki »ustvarijo« predmete, ki se jih obravnava kot nepremičnine v pravnem smislu, po enotnih pravilih, določenih z ZKN.

ZKN predstavlja pravni okvir za vodenje podatkov o nepremičninah, državni meji, prostorskih enotah in naslovih (vpis novih podatkov in spreminjanje teh podatkov) tako, da bodo zagotovljeni pravih in popolni podatki o dejanskem stanju nepremičnin. Zato se poleg postopkov, ki se začnejo na zahtevo strank, nadgrajuje nadzor nad popolnostjo in kakovostjo podatkov ter ukrepanje države v primeru ugotovljenih pomanjkljivosti.

Z uresničitvijo temeljnega namena ZKN se zagotavlja:

- prikaz dejanskega stanja v prostoru,
- določitev nepremičnin za vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo,

– zagotavljanje podatkov za davčne namene, urejanje prostora in graditev, statistične namene,

Z vpisom stavb kot so v naravi in s povezavo z drugimi evidencami, ki določajo pravni ali upravni status teh stavb, ZKN zagotavlja prikaz dejanskega fizičnega stanja v prostoru – npr. vpisane bodo nedovoljene gradnje, vendar bo iz povezave z evidenco upravnih aktov razvidno, da ne gre za dovoljeno gradnjo. To omogoča učinkovito ukrepanje na področju vpisa nepremičnin kot pri urejanju prostora in graditvi.

Z \square določitvijo parcelnih števil, števil stavb ali delov stavbe (identifikacijske oznake), in \square

vpisom podatkov o njihovih lastnostih se »določajo« nepremičnine. Z določitvijo območij drugih zemljišč, števil teh območij in podatkov o njihovih lastnostih se določajo drugi predmeti za vzpostavitev stvarnih pravic. Osnovni namen vpisa nepremičnin in določitve drugih območij je enolična določitev predmeta, na katerega se nanašajo stvarne pravice in pravna dejstva na njih.

Popis zemljiških posesti na območju nekdanje habsburške monarhije ter vzpostavitev zemljiškega katastra v 19. stoletju je bil zasnovan za davčne namene. To funkcijo ohranja tudi kataster nepremičnin, ki zagotavlja temeljne podatke o nepremičninah, ki so lahko predmet obdavčitve, v povezavi z drugimi javnimi zbirkami podatkov pa omogoča kakovostnejšo podlago za davčne namene.

Z ZKN, zakoni s področja urejanja prostora in graditve ter s vzpostavitvijo novih in prenovljenih informacijskih sistemov v Programu projektov eProstor (v nadaljnjem besedilu: eProstor) se bodo za potrebe usklajenega in kakovostnega upravljanja s prostorom ter učinkovitega gospodarjenja z nepremičninami zagotavljali povezani procesi in informacijski sistemi za učinkovito, kakovostno in nadzorovano izvajanje nalog na teh področjih.

K 3. členu

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v ZKN, so določene v zbirnem členu in v posameznih členih ZKN. Opredelitev v (zbirnem) 3. členu je uporabljena, ker bi zaradi velikega števila izrazov njihov opredeljevanje po posameznih členih skozi besedilo vodilo k slabši preglednosti ZKN. Pomen izraza je določen po abecednem vrstnem redu posameznega izraza, kar omogoča hitrejše iskanje zelenih definicij. Namen določitve pomena izraza je poenotiti uporabo izrazov in zagotoviti enako tolmačenje istega izraza. Kadar vsebina presega opredelitev izraza, je opredeljena v konkretnem členu posameznega poglavja (npr. 30. člen, ki določa vsebino podatka »dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov« v oddelku »Podatki o stavbi in delu stavbe«, pododdelku »Podatki o delu stavbe«,).

ZEN je določal, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Pri definiciji, kaj je »zemljišče« in kaj so »pripadajoče sestavine zemljišča«, je upošteval že vzpostavljeni evidenci zemljiškega katastra in katastra stavb in določal, da je zemljišče zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru, pripadajoče sestavine zemljišč pa so stavbe in deli stavb, ki so evidentirane v katastru stavb.

ZKN določa, da je »nepremičnina« parcela, stavba, del stavbe ali gradbeni inženirski objekt. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; v nadaljnjem besedilu: SPZ), določa, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z

vsemi sestavinami, sestavina nepremičnine pa je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del nepremičnine. ZKN kot krovni zakon enovito in celovito določa nepremičnine v njihovi fizični pojavnosti. Nepremičnina je nosilec stvarnih in obligacijskih pravic, zato je pomembno poznavanje njene prostorske umestitve in razmejitve z drugo nepremičnino, kar zagotavlja pravno varno poslovanje in upravljanje nepremičnin. Primarni namen katastra nepremičnin je vpis tistih objektov, ki so po naravi stvari neločljiv del zemljišča, na katerem stojijo. ZKN z vidika celovitega obravnavanja zato definira nepremičnino kot parcelo in z njo povezane sestavine, ki niso samo stavbe oziroma deli stavb, temveč tudi druge »sestavine« nepremičnin – t.i. »gradbeni inženirski objekti«.

V kataster nepremičnin se vpisujejo objekti, ki ustrezajo pojmu »stavba« po Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20; v nadaljnjem besedilu: GZ) – »stavba« je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti. Druge »sestavine« nepremičnin so npr. gradbeni inženirski objekti, za katere GZ določa pomen tega izraza: »gradbeni inženirski objekt« je objekt, ki ni stavba in ni drug gradbeni poseg, in sicer so to objekti prometne infrastrukture (ceste, železniške proge, letališke steze, mostovi, viadukti, predori in podhodi, pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, industrijski gradbeni kompleksi, športna igrišča in drugi gradbeno inženirski objekti. Velika večina objektov, ki so v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) glede na namen njihove uporabe klasificirani v področje »Gradbeno inženirski objekti«, je že evidentiranih, npr.:

- podrazred 2111 »Avtoceste, hitre ceste in glavne ceste (daljinske ceste)«: v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture: 1101- os ceste, v zemljiškem katastru: dejanska raba 3211 – območje ceste (evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč) in dejanska raba 3311 – javna državna cesta infrastruktura (evidenca dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture);
- podrazred 2302 »Elektrarne in drugi energetske objekti«: v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture: 2112 – območje objekta električne energije (atr1=vrsta elektrarne), v katastru stavb: stavba 1251002 – elektrarna, v zemljiškem katastru: dejanska raba 3241 – območje energetske infrastrukture (evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč).

V kataster nepremičnin se vpisujejo tisti gradbeni inženirski objekti, ki pretežno zasedajo zemeljsko površino in ležijo na parceli, ki je splošni skupni del stavbe.

Postavljena normativna ureditev ZKN temelji na konceptu, da ZKN kot sistemski predpis ureja vodenje podatkov o nepremičninah in vseh njihovih sestavinah, vključno z gradbenimi inženirskimi objekti, v katastru nepremičnin. Za uresničitev tega koncepta je treba predhodno

☐ izvesti aktivnosti za pripravo pravnih podlag za sistemsko ureditev vprašanja vzpostavitve

stvarnih pravic na omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture oziroma ureditev

razmerij med imetniki omrežij in lastniki nepremičnin, po katerih omrežje poteka, ter ☐

preveriti podatke o objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture, ki se sedaj vodijo v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture (ki je zgolj »tehnična evidenca«, v kateri se na enoten način evidentirajo dejanski podatki o objektih in omrežjih gospodarske javne

infrastrukture v Republiki Sloveniji), in jih prilagoditi potrebam uporabnikov in države. Koncept terja naknadno zakonsko opredelitev tistih specialnih (dopolnilnih) pravil, ko bo na načelni ravni potrjena vsebina ureditve razmerij med imetniki omrežij in lastniki nepremičnin ter opredeljena vsebinska povezava s katastrom nepremičnin, katerega namen je opredelitev predmeta nepremičnine, ki je predmet stvarnih pravic. Prehodna določba 148. člena ZKN določa način vodenja podatkov o gradbenih inženirskih objektih v katastru nepremičnin do ureditve vpisa (kot dejanska raba zemljišč v skladu z 19. členom ZKN oziroma v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture).

Posamezni izrazi so usklajeni z definicijami izrazov iz predpisov s področja graditve objektov – pomen izraza »stavba« v ZKN sledi pomenu izraza »stavba« iz GZ. Ker se v kataster nepremičnin vpišejo podatki o dejanskem stanju nepremičnin, 10. člen ZKN, v katerem so določeni predmeti vpisa v kataster nepremičnin, določa, kaj se poleg stavb še vpisuje v kataster nepremičnin in pod katerimi pogoji.

Definicija »dela stavbe« sledi definiciji dela stavbe iz 105. člena SPZ, in sicer da je del stavbe samostojna funkcionalna celota, ki je primerna za samostojno uporabo. Takšna definicija pokriva sistem večnamenskega evidentiranja delov stavb v katastru nepremičnin, hkrati pa omogoča urejanje lastnine v zemljiški knjigi. Če/ko bo drug predpis natančneje določil, kaj je »funkcionalna enota« (kaj je del stavbe), se bo v kataster nepremičnin vpisal »del stavbe«

po tej določitvi. V kataster nepremičnin se kot »del stavbe« vpisuje ☐ posamezni del stavbe

in ☐ skupni del stavbe (SPZ določa, da je etažna lastnina lastnina posameznega dela stavbe

in solastnina skupnih delov stavbe), ker tako posamezni del stavbe kot tudi skupni del stavbe predstavljata del stavbe – samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno (posamično ali skupno) uporabo.

Izraza »geodetsko podjetje« in »projektant« sta usklajena s pogoji za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti, ki so določeni v Zakonu o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID).

Pomen nekaterih izrazov ni posebej pojasnjen, ker:

- gre za splošno znano dejstvo – npr. dvigalo,
- je ime podatka prepoznavno iz njegove vsebine – npr. število stanovanj je skupno število stanovanj v stavbi,
- gre za znane in splošno uporabljene izraze – npr. »meja« je črta, ki ločuje, razmejuje ..., pri čemer izraz »meja«, uporabljen v ZKN, določa in omejuje območja enakih stvarnih ali drugih pravic, omejitev ali administrativno določena območja, in se nanaša na celotno mejo ali del meje; »vpis podatkov« je vpis novih ali spremenjenih podatkov v (evidenco)«.

Uporaba pojmov »parcela« in »zemljišče« v ZKN:

- pojem parcela se v ZKN uporablja, kadar se nanaša na parcelo, kot je vpisana v katastru nepremičnin: parcela je odmerjen del zemljišča, ki je vpisan v katastru nepremičnin z mejo in s parcelno številko;
- če se določbe ZKN nanašajo na del parcele, ali parcelo, ali več delov različnih parcel, ali na več parcel, je uporabljen pojem zemljišče (npr. pri dejanski rabi zemljišč, območju stvarnih pravic...).

K 4. členu

Določen je organ, ki je pristojen za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov – to je Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava), ki je organ v sestavi ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin (Ministrstvo za okolje in prostor). Ureditev ZKN ne spreminja dosedanje pristojnosti geodetske uprave, ki v skladu z Zakonom o geodetski dejavnosti (Uradni list RS, št. 77/10 in 61/17 – ZAID; v nadaljnjem besedilu: ZGeoD-1) naloge, določene v ZKN, opravlja kot naloge državne geodetske službe.

K 5. členu

Dolžnosti lastnikov nepremičnin, kadar se na njihovih nepremičninah izvaja geodetska dejavnost, ki je niso naročili sami, so celovito in sistemsko že urejene v prvem odstavku 25. člena ZGeoD-1. Pravica dostopa je omejena na dostop na zemljišče in vstop v skupne dele večstanovanjskih stavb, ne tudi v posamezne dele stavb (stanovanje), ker je po 36. členu Ustave RS stanovanje nedotakljivo in vstop v stanovanje brez privolitve stanovalca oziroma brez odločbe sodišča ni dopusten.

ZKN ureditev dopustitve dostopa iz ZGeoD-1 v celoti povzema: osebe, ki imajo pooblastilo geodetske uprave, geodetskega podjetja ali projektanta, in druge osebe, ki izvajajo naloge po ZKN (npr. osebe, ki imajo pooblastilo za bonitiranje zemljišč), imajo pravico, da za izvajanje nalog v skladu z ZKN dostopajo na zemljišča in vstopajo v skupne dele stavb ter izvedejo meritve, razen do objektov in območij, do katerih je dostop omejen z drugimi predpisi – npr. dostop in izvajanje meritev je omejen za objekte in okoliše, ki so po 29. členu Zakona o obrambi (Uradni list RS, št. 103/04 – uradno prečiščeno besedilo in 95/15; v nadaljnjem besedilu: ZObr) določeni kot objekti in okoliši posebnega pomena za obrambo.

Ureditve 122. člena ZEN, je ki določala, v katerih primerih se zaradi škode, ki nastane lastnikom zaradi izvajanja meritev, lahko zahteva odškodnina, ZKN ne povzema, ker ni potrebna – v dosedanjem obdobju izvajanja ZEN (od leta 2006) ni izkazanega nobenega primera uveljavljanja odškodnine zaradi izvajanja meritev po ZEN, v primeru nastanka škode zaradi meritev po ZKN pa se glede vprašanj povrnitve zatrjevane škode uporabi obligacijsko pravo oziroma pravila odškodninske odgovornosti države.

K 6. členu

ZKN celovito informatizira vse poslovne procese v zvezi z odločanjem o vpisih v kataster nepremičnin, register prostorskih enot, evidenco državne meje in register naslovov. Obvezno elektronsko vlaganje pisanj in vodenje »elektronskega« spisa bo povzročilo pomembno posodobitev in racionalizacijo poslovanja geodetske uprave. Izvajanje nalog po ZKN in vodenje podatkov katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov zagotavljata:

☒ informacijski sistem kataster zagotavlja informacijsko podporo za integrirano izvajanje

vseh postopkov po ZKN: vodenje baz podatkov katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov; izdajanje podatkov o parcelah, stavbah, delih stavb in o lastnikih za izvedbo katastrskih postopkov, objavo katastrskih postopkov in vpis elaboratov v informacijski sistem kataster; vlaganje zahtev za vpis podatkov v kataster nepremičnin predlogov za vpis sprememb podatkov registra prostorskih enot; preverjanje zahtev za vpis podatkov v kataster nepremičnin; povezavo z drugimi zbirkami podatkov in podporo upravnemu poslovanju geodetske uprave. Informacijski sistem kataster sestavljata dve informacijski rešitvi: (a) informacijska rešitev Kataster, ki upravlja s predlogi za spremembo podatkov in vpis podatkov v kataster nepremičnin, register prostorskih enot, evidenco državne meje in register naslovov ter (b) informacijska rešitev Delovodnik, ki upravlja upravni del poslovanja geodetske uprave;

☒ distribucijski informacijski sistem zagotavlja javno, brezplačno objavo podatkov iz

evidenc, ki se vodijo po ZKN, in omogoča posredovanje podatkov iz teh evidenc vsem zainteresiranim za primarno in ponovno uporabo. Distribucijski informacijski sistem zagotavlja vzpostavitev računalniškega okolja, v katerem geodetska uprava hrani in povezuje podatke (tiste, ki jih vodi v evidencah na podlagi ZKN, in tudi tiste, ki jih v skladu z ZKN ali drugim zakonom pridobi/prevzame iz drugih evidenc) ter jih zagotavlja uporabnikom. Ker gre za računalniško okolje, to pomeni, da so v njem vsebovani podatki zapisani v elektronski obliki. To distribucijsko okolje je del informacijske komunikacijske infrastrukture državne uprave, ki jo centralizirano zagotavlja ministrstvo, pristojno za javno upravo (po Zakonu o državni upravi), in je namenjena za zagotavljanje elektronskega poslovanja organov med seboj in organov s strankami.

Informacijski sistem kataster zagotavlja povezano poslovanje vseh, ki izvajajo katastrske postopke po ZKN. Pooblaščen geodet geodetskega podjetja, ki mu je omogočen dostop do informacijskega sistema kataster, si lahko pred izvedbo tehničnega dela konkretnega (naročenega) katastrskega postopka podatke o parcelah, stavbah, delih stavb in o lastnikih pridobi iz informacijskega sistema kataster ali z vpogledom v (javen) distribucijski informacijski sistem.

Informacijski sistem kataster je »delovno okolje«, v katerem je geodetskemu podjetju omogočen dostop in pridobivanje podatkov iz tega sistema v obsegu, potrebnem za izvedbo njihovih nalog, (predvsem) katastrskih postopkov po ZKN. Distribucijski informacijski sistem pa je okolje, namenjeno distribuciji podatkov, in zagotavlja javno, brezplačno objavo podatkov iz evidenc, ki se vodijo po ZKN, ter omogoča izdajanje podatkov iz teh evidenc zainteresiranim uporabnikom pod pogoji, ki jih določa ZKN.

Informacijski sistem kataster omogoča povezovanje podatkov katastra nepremičnin z drugimi informatiziranimi zbirkami podatkov glede tistih podatkov, ki se kot podatki o parcelah, stavbah in delih stavb vodijo v katastru nepremičnin: npr. rastiščni koeficient je podatek o parceli, ki se vodi v katastru nepremičnin (13. točka a) prvega odstavka 11. člena ZKN). Rastiščni koeficient določi Zavod za gozdove Slovenije in ga vodi v evidenci o gozdnih

združbah (ki vključuje podatek o rastiščnem koeficientu). Informacijski sistem kataster omogoča povezovanje podatkov obeh evidenc – katastra nepremičnin in evidence, v kateri se vodi podatek o rastiščnem koeficientu.

Distribucijski informacijski sistem omogoča povezovanje podatkov katastra nepremičnin in registra prostorskih enot z drugimi informatiziranimi zbirkami podatkov, kadar organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti, nosilci javnih pooblastil in drugi uporabniki tako povezavo potrebujejo za izvajanja svojih nalog: npr. občina za potrebe vzpostavitve/vodenja prostorskega informacijskega sistema občine zaprosi (za območje svoje občine) za povezovanje evidenc, ki jih sama vodi, s podatki katastra nepremičnin.

K 7. členu

V členu so urejene posebnosti glede \square vlaganja vlog (pošiljanje od strank k organu), \square

vročanja (pošiljanje od organa k strankam) ter \square videz odločb in drugih aktov oziroma njihovi

deli. Gre za določbe, ki pomenijo izjemo od ureditve Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08,8/10 in 82/13; v nadaljnjem besedilu: ZUP).

Po ureditvi ZUP se vloge vlagajo fizično, elektronsko ali ustno na zapisnik.

Na podlagi ZKN bo pri geodetski upravi uvedena informatizacija vseh poslovnih procesov v zvezi z odločanjem o vpisih v kataster nepremičnin. Za večino zahtev (vse zahteve z elaboratom) je predpisana obvezna vložitev v elektronski obliki. Tudi v primerih, ko je po ZKN še vedno dopuščeno »klasično« poslovanje strank z geodetsko upravo (npr. 51. člen ZKN omogoča vložitev zahteve brez elaborata tudi v fizični obliki ali ustno na zapisnik pri geodetski upravi), geodetska uprava to zahtevo pretvori v elektronsko obliko in jo vpiše v informacijski sistem kataster.

Obvezno vlaganje zahtev v elektronski obliki je predpisano za geodetska podjetja in projektante, ki morajo poleg same vloge v informacijski sistem kataster vložiti tudi izdelan elektronski elaborat. Prav tako so te osebe dolžne v elektronski obliki z geodetsko upravo komunicirati tudi v nadaljnjem postopku. Tako so dolžne v elektronski obliki vložiti tudi npr. vlogo za spremembo zahteve ali dopolnjen elaborat.

Del elaborata je med drugim tudi dokumentacija, ki nastaja med tehničnim delom katastrskega postopka na terenu, npr. razni zapisniki in soglasja strank katastrskega postopka. Ti dokumenti nastanejo v fizični obliki in so s strani sodelujočih oseb tudi lastnoročno podpisani. Da bi lahko geodetska uprava vodila katastrske postopke v največji možni meri elektronsko, je predvideno, da se ti dokumenti, ki so v izvorniku sicer v fizični obliki, v postopku načeloma predložijo zgolj v skenirani obliki. Kadar bi se pojavil dvom v pristnost takšnega dokumenta, ima geodetska uprava možnost, da od geodetskega podjetja zahteva predložitev izvirne listine.

Glede na to, da se potreba po predložitvi izvirne listine lahko pojavi tako v postopku pred izdajo odločbe kot tudi po izdaji odločbe, v pritožbenem postopku ali postopku z izrednimi pravnimi sredstvi, je v členu določena dolžnost geodetskega podjetja, da izvirnike listin, ki jih je predložil v skenirani obliki, hrani še pet let od dneva, ko je elaborat, v katerem je dokument (izvirnik listine) v skenirani obliki, vpisan v informacijski sistem kataster. Pričakovati je, da je rok petih let primeren rok, v katerem se bodo zaključili tako prvostopenjski postopki kot tudi morebitni postopki z rednimi ali izrednimi pravnimi sredstvi.

Geodetskemu podjetju pa ne bo potrebno skenirati in hraniti izvirnika takšnih listin, če bo zagotovilo tehnične možnosti, da jih udeleženci postopka podpišejo v elektronski obliki.

Geodetska uprava trenutno nima enotnega informacijskega sistema za sprejem vlog – vloge v obliki skenogramov obrazcev ali elektronskih sporočil se v elektronski obliki posredujejo na elektronske poštne naslove posameznih geodetskih pisarn. Ob uvedbi nove informacijske podpore (novih informacijskih sistemov geodetske uprave) bo zagotovljen tudi ta sistem. V primerih, ko je predpisano obvezno elektronsko vlaganje vlog, bo kot informacijski sistem za sprejem vlog deloval informacijski sistem kataster. Za čas sprejema pošte v elektronski obliki se v skladu z Uredbo o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/18 in 14/20) šteje čas, ko informacijski sistem organa pošto prejme. Informacijski sistem kataster bo ob uporabi mikrorstitev Krpana zagotovil tudi podporo upravnemu poslovanju oziroma enotno upravljanje z dokumentarnim gradivom.

Glede vročanje strankam oziroma udeležencem postopkov veljajo splošna pravila o vročanju po ZUP. Dokumenti se lahko vročajo po pošti, po elektronski poti ali pa jih vroča organ po svoji uradni osebi, po pravni ali fizični osebi, ki opravlja vročanje dokumentov v fizični obliki ali po elektronski poti kot svojo dejavnost.

Kadar je dokumente po ZUP potrebno vročati z osebno vročitvijo, jih je mogoče vročati tudi osebno po elektronski poti. ZKN kot posebnost ureja vročanje dokumentov geodetskemu podjetju, ki izvaja katastrski postopek. Vsi dokumenti v tem katastrskem postopku se mu vedno pošiljajo po elektronski poti. Vročanje dokumentov geodetskemu podjetju (npr. poziv k dopolnitvi elaborata) v katastrskem postopku se bo izvedlo prek informacijskega sistema kataster na varni elektronski predal geodetskega podjetja v skladu z ureditvijo ZUP o osebni elektronski vročanju dokumentov. Zato je predpisana dolžnost vseh geodetskih podjetij, da geodetski upravi sporočijo naslov svojega varnega elektronskega predala, ki podpirajo osebno elektronsko vročanje dokumentov.

Tretji sklop v tem členu so posebnosti v sestavnih delih odločb, ki so posledice elektronskega poslovanja geodetske uprave. Po ureditvi ZUP pisna odločba, če se jo izda v fizični obliki, med drugim obsega podpis uradne osebe in žig organa. Če se jo izda v elektronski obliki, pa varna elektronska podpisa uradne osebe in organa, overjena s kvalificiranim potrdilom; če je varen elektronski podpis uradne osebe overjen s kvalificiranim potrdilom, ki vsebuje tudi navedbo organa, varen elektronski podpis organa ni potreben. Odločbo podpiše uradna oseba, ki jo izda. Odločbo podpiše tudi uradna oseba, ki je vodila postopek oziroma je pripravila osnutek odločbe.

Geodetska uprava v novem informacijskem sistemu načeloma ne bo izdajala odločb, ki bi bile izdane v fizični obliki. Vse odločbe bodo (načeloma) izdane v elektronski obliki. Podpisane bodo z varnim elektronskim podpisom uradne osebe, ki je izdala odločbo (ki ima pooblastilo za odločanje v postopku in je odgovorna za odločitev). Varen elektronski podpis uradne osebe bo overjen s kvalificiranim potrdilom, ki bo vseboval tudi navedbo organa. Dokler je elektronsko podpisan dokument v elektronski obliki, lahko kdorkoli preveri veljavnost

elektronskega podpisa v skladu s postopkom preverjanja veljavnosti elektronskega dokumenta. Na odločbi bo navedena tudi uradna oseba, ki je vodila postopek, na odločbi pa zaradi tehničnih omejitev ne bo njenega elektronskega podpisa. Identiteto osebe, ki je vodila postopek in odgovarja za pravilno vodenje postopka, bo mogoče nesporno ugotoviti iz podatkov informacijskega sistema kataster, znotraj katerega se bo vodil upravni del postopka.

Nov informacijski sistem bo v določenih (enostavnejših) primerih lahko tudi samodejno izdelal akt (odločbo, sklep, potrdilo). V takšnih primerih že ZUP določa, da kadar se odločba izdela samodejno, ima lahko namesto podpisa in žiga faksimile. V ZKN se ureja podobno, in sicer za vse akte, ki bodo izdelani samodejno in bodo kot vsi ostali akti izdani elektronsko, bo namesto podpisa na odločbi faksimile osebe, ki odgovarja za vsebinsko pravilno odločitev.

Zadnja izjema v členu pa se nanaša na pravilo, da je odločbo treba stranki vročiti v izvorniku. Glede na to, da bodo praktično vsi akti po ZKN izdani v elektronski obliki, se šteje, da je to njihova izvorna oblika in bi jih bilo treba vročiti v elektronski obliki. Ker pa trenutno stranke v zanemarljivem obsegu razpolagajo z varnim elektronskim predalov, na katerega bi bilo mogoče elektronsko vročanje odločb, je pretežni del odločb in drugih aktov potrebno strankam vročiti v fizični obliki. 63.a člen Uredbe o upravnem poslovanju določa, da se odločba ali sklep, izdan v elektronski obliki in podpisan z elektronskim podpisom, lahko kot izvornik vroča v fizični obliki, če ima faksimile podpisa in žig. Navedena ureditev ni v celoti primerna za način poslovanja geodetske uprave po ZKN. Geodetska uprava bo namreč tiskanje in pošiljanje svojih elektronsko pripravljenih dokumentov centralizirala in avtomatizirala. Dokumenti bodo natisnjeni in odposlani prek tako imenovane »poštne ceste«. Gre za strojno kuvertiranje pošiljk, pri katerem kuvertiranje izvaja zunanji izvajalec, ki se mu periodično pošlje paket pošiljk za posamezen postopek, ki jih je treba natisniti in kuvertirati. Zunanji izvajalec nato pošiljke kuvertira in jih odda na pošto. Trenutno se tovrsten način pošiljanja uporablja na primer v določenih sodnih postopkih in postopkih Finančne uprave RS. V primerjavi z drugimi načini pošiljanja pošte se pri zunanjem kuvertiranju razlikuje tudi postopek evidentiranja povratnice o vročitvi, saj se te povratnice digitalizirajo in so dostopne v digitalni obliki v zaledni aplikaciji. Pri takem načinu tiskanja in pošiljanja dokumentov bi bilo potrebno za vse podpisnike poleg elektronskega podpisa zagotoviti še faksimile njihovega podpisa, kar pa ne bi zagotovilo dodatne varnosti dokumenta. Na ta način pa se bodo vročali tudi dokumenti, ki bodo izdelani samodejno in jih torej ne pripravi določena oseba, ki bi vodila postopek. Zato je v tem členu ZKN določeno, da se vsak akt, izdan v elektronski obliki, lahko kot izvornik vroča v fizični obliki, brez posebnih dodatnih pogojev.

Vse dokumente, ki so pri geodetski upravi nastali v elektronski obliki, namreč v izvorniku hrani geodetska uprava. Kadar je tak dokument vročen kot izvornik v fizični obliki, je njegovo pristnost mogoče vedno preveriti s poizvedbo na geodetsko upravo.

Elektronsko poslovanje za vlaganje podatkov v digitalni obliki – to je elaboratov (ne zahtev in aktov), ki jih mora geodetsko podjetje vložiti v elektronski obliki v informacijski sistem Katastra, je podrobno urejeno IV. poglavju »VPIS PODATKOV V KATASTER NEPREMIČNIN«.

Elektronsko poslovanje omogoča pomembno posodobitev in racionalizacijo poslovanja in s tem skrajšanje časa odločanja v katastrskih postopkih ter znižanje stroškov poslovanja. Hitrost odločanja v katastrskih postopkih je pomemben vidik pravne varnosti, saj zagotavlja prave, popolne in pravilno vpisane podatke o nepremičninah. Ureditev glede elektronskega vročanja racionalizira poslovanje geodetske uprave – uvedba elektronske oblike vročanja bo poslovanje poenostavila, naredila vročanje preglednejše, hitrejše, cenejše in bolj zanesljivo.

Drugi del – KATASTER NEPREMIČNIN

K 8. členu

Podatki o nepremičninah se vodijo v dveh temeljnih, med seboj povezanih sistemih: ☒

podatki o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb se vodijo v

katastru nepremičnin, ☒ podatki o stvarno pravnih pravicah na teh nepremičninah pa se

vodijo v zemljiški knjigi.

Kataster nepremičnin je temeljna, izvorna evidenca podatkov o dejanskem stanju nepremičnin. Podatki o položaju, obliki in fizičnih lastnostih parcel, stavb in delov stavb so izvorni podatki katastra nepremičnin in se lahko določijo, spremenijo ali izbrišejo samo po postopkih, ki so predpisani za vodenje katastra nepremičnin, in samo pred organom, pristojnim za vodenje katastra nepremičnin, t.j. pred geodetsko upravo.

Podatki o lastništvu parcel in delov stavb, ki so zakonsko opredeljeni kot matični podatki zemljiške knjige, se izkazujejo tudi v katastru nepremičnin. Kadar se v kataster nepremičnin vpisujejo drugi podatki, za katere kataster nepremičnin ni izvorna evidenca, je za njihovo pravilnost in ažurnost odgovoren organ, ki je te podatke določil.

Kataster nepremičnin se povezuje z zemljiško knjigo, z drugimi evidencami podatkov o nepremičninah, ki jih vodijo drugi organi na podlagi svojih področnih zakonov (t.i. »druge evidence o nepremičninah«), pa se povezuje, če tako določa zakon. Povezovanje katastra nepremičnin z zemljiško knjigo in z drugimi evidencami o nepremičninah je podrobneje urejeno v 34. in 35. členu ZKN.

K 9. členu

Podatki o nepremičninah, predvsem o parcelah, se v predpisani obliki in predpisanem načinu vodijo že 200 let. Oblika in način vodenja sta se v tem obdobju spreminjala. Ker je sedanje stanje zadnje vpisanih podatkov rezultat različnih pravil iz različnih obdobj, je treba pri uporabi, interpretaciji in spreminjanju podatkov upoštevati ta pravila. Zato je sestavni del katastra nepremičnin poleg (zadnje) vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb tudi zbirka listin, v kateri so shranjene listine in načrti, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi.

ZKN določa vodenje in hranjenje zbirke listin katastra nepremičnin – ta se (enako kot doslej) vodi in hrani v fizični in elektronski obliki.

Dodan je tudi rok hrambe vseh podatkov – tako (zadnje) vpisanih podatkov, ki se hranijo trajno (hranijo se vsi podatki pred zadnje vpisanimi podatki), kot zbirka listin, ki se tudi hrani trajno.

130. člen ZKN določa, da se podatki, ki omogočajo historični pregled podatkov katastra nepremičnin, zagotavljajo v informacijskem sistemu kataster od 30. oktobra 2021 dalje. To pomeni, da v informacijskem sistemu kataster ne bo »prejšnjih« podatkov, ki omogočajo

historični pregled podatkov, ampak bodo ti podatki »nastajali« od dneva vzpostavitve novih informacijskih sistemov po ZKN naprej. Razlogi, zakaj se pri migraciji podatkov ne bo opravi njihov prenos, so pojasnjeni v obrazložitvi k 130. členu ZKN.

V katastru nepremičnin so tudi podatki sloja začasnih vpisov iz četrte alineje četrtega odstavka 11. člena ZKN, in zgodovinski podatki iz 130. člena ZKN, t.j. podatki, ki so bili vpisani na določen dan pred zadnje vpisanimi podatki.

K 10. členu

Predmet vpisa v kataster nepremičnin so:

- zemljišča,
- stavbe in drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi ali so namenjeni zaščiti (npr. nadstrešek, avtobusno postajališče), ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco oziroma so trajno povezani z zemljiščem,
- deli stavb in
- območja stavbnih pravic in območja služnosti.

Vpis zemljišč in stavb/delov stavb v kataster nepremičnin omogoča, da se parcele, stavbe in deli stavb kot nepremičnina lahko vpisujejo v zemljiško knjigo. Kataster nepremičnin oblikuje »predmet«, na katerega so v zemljiški knjigi vpisani in javno objavljeni podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

V kataster nepremičnin so vpisane vse parcele, ki homogeno pokrivajo območje države (parcele iz zemljiškega katastra). Sistem katastra nepremičnin omogoča tudi vpise ali izbrise zemljišč ob spremembah državne meje.

Vpis ali izbris parcel in stavb ob državni meji Republike Slovenije z Republiko Hrvaško, ki po razsodbi arbitražnega sodišča preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije oziroma iz državnega ozemlja Republike Slovenije preidejo v državno ozemlje Republike Hrvaške, ureja Zakon o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 69/17; v nadaljnjem besedilu: ZEDMRH), ki določa pogoje, način in roke evidentiranja teh nepremičnin.

Na območju Republike Slovenije so obstajala posamezna manjša območja, kjer zemljišča še niso bila evidentirana v zemljiškem katastru, za ureditev evidentiranja na teh znanih območjih pa je bil z ZEN uveden poseben postopek nastavitve zemljiškega katastra. Postopki so končani ali so v zaključni fazi, zato po končnem evidentiranju vseh zemljišč posebna ureditev v ZKN ni več potrebna.

V kataster nepremičnin se z migracijo podatkov v nov informacijski sistem prenesejo stavbe in deli stavb, ki so na dan uveljavitve ZKN vpisane v kataster stavb in register nepremičnin na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE (Uradni list RS, št. 52/00, 87/02 – SPZ in 47/06 – ZEN) in ZEN. V kataster nepremičnin se vpisujejo vsi objekti, ki so zgrajeni na območju državnega ozemlja Republike Slovenije in ustrezajo pojmu »stavba« po GZ. Vpis v kataster nepremičnin se mora opraviti

zaradi dejstva, ker stavba dejansko obstaja v naravi, ne glede na to  ali gre za

enostanovanjsko stavbo ali stavbo z več posameznimi deli, ki je/ni v etažni lastnini, ☒ ali

stavba stoji na podlagi stavbne pravice, in ☒ ali ima stavba predpisana dovoljenja.

Vpis objektov, ki ustrezajo pojmu »stavba« po GZ, sledi zaščiti javnega interesa v zvezi z graditvijo objektov po GZ in se nanaša tudi evidentiranje gradenj (vpise stavb) v kataster nepremičnin. GZ določa »povezan« postopek za novogradnje tako, da bo po izdaji uporabnega dovoljenja pristojni upravni organ oziroma po vzpostavitvi Prostorskega informacijskega sistema (PIS) sam sistem posredoval podatke na geodetsko upravo (če stavba še ne bo vpisana), ki bo stavbo (na podlagi vodilnega načrta projektne dokumentacije izvedenih del, ki vsebuje tudi podatke elaborata za evidentiranje stavb v kataster nepremičnin) vpisala v kataster nepremičnin. Ker bo ta ureditev začela veljati s 1. 1. 2021, mora do tedaj za izpolnitev dolžnosti vpisa poskrbeti investitor. Za obstoječe stavbe, ki še niso vpisane v kataster nepremičnin (in so bile doslej evidentirane le v registru nepremičnin), ZKN prek ukrepov nadzora poziva k ureditvi vpisa (in kaznovanja v primeru ne odziva).

V kataster nepremičnin se poleg stavb vpišejo tudi drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi ali so namenjeni zaščiti (npr. nadstrešek, avtobusno postajališče), ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco oziroma so trajno povezani z zemljiščem. Pogoj »jih ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco« je pri vpisovanju v pomoč za razlikovanje med stavbami in začasnimi objekti, kot so npr. šotori, zabojniki in podobno, pogoj »so trajno povezani z zemljiščem« pa je z vidika vpisovanja podatkov bistven zaradi povezave s prostorom (kar je trajno spojeno ali je trajno na zemljišču, nad ali pod njim).

V zemljiški knjigi niso vpisane vse stavbe. Vpisane so le ☒ stavbe, zgrajene na podlagi

stavbne pravice in ☒ stavbe in posamezni deli stavb v etažni lastnini. Vse ostale stavbe so v

skladu s SPZ sestavine nepremičnin, to je parcel.

V kataster nepremičnin se vpisujejo deli stavbe, ki ustrezajo definiciji posameznega dela stavbe iz 105. člena SPZ – posamezni del stavbe je samostojna funkcionalna celota, ki je primerna za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. Takšna definicija pokriva sistem večnamenskega evidentiranja delov stavb v katastru nepremičnin, hkrati pa omogoča urejanje lastnine v zemljiški knjigi. Če/ko bo drug predpis natančneje določil, kaj je »funkcionalna enota« (kaj je del stavbe), se bo v kataster nepremičnin vpisal »del stavbe« po tej določitvi. V kataster nepremičnin se kot »del

stavbe« vpisuje ▫ posamezni del stavbe in ▫ skupni del stavbe (SPZ določa, da je etažna

lastnina lastnina posameznega dela stavbe in solastnina skupnih delov stavbe), ker tako posamezni del stavbe kot tudi skupni del stavbe predstavlja del stavbe – t.j. samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno (posamično ali skupno) uporabo.

Izjema od pravila obveznega vpisa stavb v kataster nepremičnin je določena za objekte, ki so posebnega pomena za varnost in obrambo države. Posamezni podatki o tovrstnih objektih so namreč po svoji naravi takšni, da jih ni mogoče izkazovati v javno dostopnih evidencah, ker so ti podatki opredeljeni kot tajni podatki po predpisih o tajnih podatkih (Zakon o tajnih podatkih (Uradni list RS, št. 50/06 – uradno prečiščeno besedilo, 9/10,60/11 in 8/20; v nadaljnjem besedilu: ZTP), ali so zaradi zagotavljanja varnosti toliko občutljivi, da zanje velja enako. V katastru nepremičnin ne bodo vpisani podatki o objektih, ki so zgrajeni za obrambno varnostne namene pod zemljiščem (na terenu oziroma iz zraka niso vidni). Glede na javno naravo katastra nepremičnin in dejstvo, da za informacijski sistem kataster in distribucijski informacijski sistem iz 6. člena ZKN ni predvideno certificiranje za obravnavo tajnih podatkov (zagotavljanje fizičnih, organizacijskih in tehničnih ukrepov ter postopkov varovanja tajnih podatkov v skladu z ZTP, se ti objekti ne vpisujejo v kataster nepremičnin. Objekte pod zemljiščem, ki so po svoji naravi toliko varnostno občutljivi, da jih je treba skladno s predpisi o tajnih podatkih označiti za tajne, določajo upravljavci teh nepremičnin – Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za notranje zadeve oziroma Policija, Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, upravljavci nepremičnin s statusom kritične infrastrukture. Ker ti objekti ne bodo vpisani v katastru nepremičnin (geodetski upravi ne bodo poslani nobeni podatki o stavbi/delu stavbe, ki se sicer vpisujejo v kataster nepremičnin), bodo pristojnim organom za izvajanje njihovih predpisanih pristojnosti podatke o teh objektih zagotavljali neposredno upravljavci teh nepremičnin. Obstoječi podatki o takih stavbah, ki so že vpisani v katastru stavb ali registru nepremičnin, se bodo v procesu migracije podatkov, predpisanim v ZKN, izbrisali (ali zapisali na drug način).

Izjema od pravila obveznega vpisa stavb v kataster nepremičnin je določena tudi za nadzemne dele stavb ali posamezne prostore v teh delih stavb, če so podatki o njih določeni kot tajni podatki v skladu z zakonom, ki ureja tajne podatke. Če se v nadzemnih stavbah nahajajo deli stavb oziroma posamezni prostori, ki so po svoji naravi toliko varnostno občutljivi, da jih je treba skladno s predpisi o tajnih podatkih označiti za tajne (npr. določena poveljniška mesta, določene vojaške informacijsko komunikacijske prostore oziroma vozlišča, določena skladišča vojaške opreme in podobno), se podatkov o teh delih stavb oziroma posameznih prostorih ne vpiše v kataster nepremičnin.

Vpis območja stavbnih pravic in območja služnosti omogoča, da se ob doslednem spoštovanju pravil stvarnega prava (SPZ) glede ustanovitve stavbne pravice in nastanka služnosti (po vpisu v zemljiško knjigo po pogojih, ki jih predpisujejo zemljiškoknjizna pravila) v katastru nepremičnin vodijo podatki o obsegu stavbne pravice (»območje stavbne pravice«) oziroma obsegu izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti (»območje služnosti«).

K 11. členu

Temeljni enoti katastra nepremičnin sta »parcela« in »del stavbe«. Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe (»enodružinske stavbe«), lahko pa ima več delov stavbe (»večstanovajske

stavbe«, stanovanjsko-poslovne stavbe). Glede na dosedanji koncept ZEN, da je stavba »razdeljena« na dele stavb, je po pravni ureditvi ZKN stavba »sestavljena« iz delov stavb. Glede na lastnosti in urejanje sta parcela in del stavbe enakovredni enoti.

Podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so podatki, ki se: a) določijo v katastrskih postopkih, b) prevzamejo iz drugih evidenc o nepremičninah ali c) izračunajo na podlagi novih podatkov in sprememb podatkov, ki so bile vpisane v katastrskih postopkih ali prevzete iz drugih evidenc.

Nabor podatkov, ki se vodijo v katastru nepremičnin, je oblikovan glede na temeljne funkcije katastra nepremičnin, potrebe uporabnikov in možnosti kakovostnega vzdrževanja teh podatkov. Pri naboru podatkov in pri določitvi načinov njihovega vodenja je upoštevana ureditev nove informacijske podpore, določene v 6. členu ZKN.

Podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so navedeni na enem mestu, v zbirnem 11. členu ZKN, vsebina posameznega podatka, ki se vodi v katastru nepremičnin, pa je določena v 3. členu ZKN (pomen izrazov) in/ali v posameznih členih ZKN. Ureditev taksativnega zbirnega normiranja zagotavlja zaključeno celoto podatkov, ki so se (večina) že vodili na podlagi ZEN v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin, in so jih geodetska stroka in uporabniki prepoznali kot potrebne in zadostne. Ker je kataster nepremičnin odprta evidenca, lahko drug zakon določi (še) druge podatke o parceli, stavbi in delu stavbe, ki se vodijo v njem. Zato ni pričakovati, da bo taksativno zbirno normiranje 11. člena ZKN terjalo pogoste spremembe tega člena.

Med podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so tudi podatki o imetniku lastninske pravice, imetniku neprave stvarne služnosti in imetniku stavbne pravice, ki so vpisani v zemljiški knjigi. Podatki o imetniku lastninske pravice, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so taksativno določeni v drugem odstavku 14. člena ZKN, podatki o imetniku neprave stvarne služnosti in imetniku stavbne pravice pa v petem in šestem odstavku 18. člena ZKN. Ker so podatki o imetnikih pravic, kolikor se nanašajo na fizične osebe, varovani osebnih podatkov, ZKN v ureditvi izkazovanja in izdajanja podatkov zagotavlja varnost osebnih podatkov.

Podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so podatki, ki se: a) določijo v katastrskih postopkih, b) prevzamejo iz drugih evidenc o nepremičninah ali c) izračunajo na podlagi novih podatkov in sprememb podatkov, ki so bile vpisane v katastrskih postopkih ali prevzete iz drugih evidenc.

V katastru nepremičnin se vodijo podatki o mejah občin glede na njihovo povezavo z mejami parcel – ali sta meja občine in meja parcele skupni ali meja občine parcelo seka. Določba 92. člena ZKN določa usklajeno spreminjanje mej občine s spremembami mej parcel in tlorisi stavb.

Nekateri podatki katastra nepremičnin se vodijo kot sloji katastra nepremičnin. Ti sloji katastra nepremičnin so »sestavni del« katastra nepremičnin. ZKN določa, kateri podatki se vodijo v slojih katastra nepremičnin (o katastrskih občinah, o dejanskih rabah zemljišč, ...) in jih poimenuje (sloj katastrskih občin, skupni sloj dejanske rabe zemljišč,..).

K 12. členu

Parcela, stavba in deli stavb imajo svoje »identifikacijske« oznake: parcelna številka je oznaka parcele, številka stavbe je oznaka stavbe, številka dela stavbe pa je oznaka dela stavbe. Njihov osnovni namen je, da se z njimi na enoten in enoličen način označujejo parcele, stavbe in deli stavb v Sloveniji.

Parcelno številko, številko stavbe in številko dela stavbe določi geodetska uprava ob vpisu parcele, stavbe oziroma dela stavbe v kataster nepremičnin. Identifikacijska oznaka služi za

povezovanje nepremičninskih evidenc npr. z zemljiško knjigo ali z drugimi povezanimi evidencami, za izkazovanje podatkov, za opredelitev nepremičnine v pravnem prometu z nepremičninami,... . Parcelno številko, številko stavbe in številko dela stavbe, ki jo določi, mora geodetska uprava po izvedbi določenih postopkov (npr. pri združitvi in delitvi parcele, stavbe ali dela stavbe, komasaciji, preureditvi parcel,), »spremeniti« – obstoječo številko ukiniti in določiti nove številke, saj starega »predmeta« (stare parcele, stavbe, dela stavbe...) ni več, nov »predmet« (npr. pa parcelaciji dve novi parceli) pa mora dobiti novo številko. Sprememba parcelnih števil, števil stavb in delov stavb, ki ni obvezna (npr. zaradi smotrnosti in večje preglednosti), dejansko tudi pomeni določitev nove številke.

Geodetska uprava o novih in spremenjenih parcelnih številkah, številkah stavb in številkah delov stavb vedno obvesti lastnika, razen v primerih, ko je lastnik o novih ali spremenjenih številkah že obveščen z drugim aktom, npr. z odločbo o novi razdelitvi zemljišč v upravni komasaciji, s sklepom zemljiške knjige o vpisu lastninske pravice, s katerim zemljiška knjiga obvesti lastnika tudi o vpisu novih parcelnih števil v kataster nepremičnin. Geodetska uprava pošilja zemljiškooknjižnemu sodišču podatke o vsaki »spremembi« parcelne številke, o spremembi številke stavbe in številke dela stavbe pa samo, če je stavba ali del stavbe vpisan v zemljiški knjigi. Če stavba ali del stavbe v zemljiški knjigi ni vpisan, tega podatka zemljiškooknjižno sodišče sploh ne potrebuje.

K 13. členu

Osnovna enota za vodenje podatkov v katastru nepremičnin je katastrska občina. Vsi podatki katastra nepremičnin na območju Republike Slovenije so enotno definirani s šifro in imenom katastrske občine in z identifikatorjem podatka znotraj katastrske občine.

Pri migraciji podatkov se vzpostavi sloj katastrskih občin za katastrske občine, določene s Pravilnikom o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS, št. 100/06), s podatki o mejah, številkah in imenih katastrskih občin, ki se vodijo v zemljiškem katastru. Katastrske občine, ki so na dan uveljavitve ZKN vpisane v zemljiškem katastru, se v katastru nepremičnin vodijo še naprej – ne ustanavlja se novih katastrskih občin, obstoječe katastrske občine se ne »ukinjajo«, njihova imena se ne spremenijo. Citiran pravilnik po določbi prvega odstavka 165. člena velja kot predpis, izdan na podlagi ZKN.

Meje katastrskih občin se praviloma ne spreminjajo, spremenijo se izjemoma:

- meje katastrskih občin geodetska uprava spremeni, kadar se zaradi ureditve meje parcel ali izravnave meje spremenijo meje parcel, po katerih poteka meja katastrske občine, kadar bi meja katastrske občine sekala tloris stavbe ali kadar se združita parceli v različnih katastrskih občinah;
- če se državna meja spremeni tako, da se območja priključijo ozemlju Slovenije, se ta območja priključijo obstoječim katastrskim občinam, oziroma se katastrske občine zmanjšajo za območja, ki preidejo iz območja Slovenije.

K 14. členu

Kot temeljno pravilo se določa, da podatki o lastniku parcele in lastniku dela stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin (pri parceli in pri delu stavbe), temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige. Ureditev je skladna z 11. členom SPZ, da se domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.

V kataster nepremičnin se vpisujejo enaki deleži lastništva kot so vpisani v zemljiški knjigi, tudi če vsota solastniških deležev ni 100% (tudi če gre za nepravilne vknjižbe) – v tem

primeru morajo solastniki sami poskrbeti za pravilen vpis deležev v zemljiški knjigi, ki bo nato »prevzet« v kataster nepremičnin.

Zaradi varstva osebnih podatkov so podatki, ki se o lastniku vpisujejo v kataster nepremičnin, natančno določeni v drugem odstavku. V primerjavi z ureditvijo po ZEN se kot podatek o lastniku v katastru nepremičnin vodijo še trije novi podatki: »delež lastništva iz zemljiške knjige«, ki se prevzame iz zemljiške knjige, in za fizične osebe »naslov za vročanje« (prijavljen na podlagi zakona, ki ureja prijavo prebivališča), ki se prevzameta iz centralnega registra prebivalstva. Podatki so potrebni za pravilno ugotovitev dejstev v zvezi z vodenjem in odločanjem v katastrskem postopku – stranke postopka so osebe, za katere je izkazan delež lastništva, prevzet iz zemljiške knjige, pisanja pa se strankam postopka, ki so fizične osebe, vročajo oziroma pošiljajo na naslov za vročanje, če ta ni določen, pa na naslov stalnega prebivališča, kot je vpisan v katastru nepremičnin.

Ker se o lastniku v katastru nepremičnin poleg podatkov iz zemljiške knjige vodijo še drugi podatki o njem in se ti podatki prevzemajo iz drugih evidenc, sta ti evidenci (centralni register prebivalstva in poslovni register) kot vir za prevzem podatkov taksativno navedeni (tretji odstavek).

Iz zemljiške knjige se prevzame lastnika parcele (četrti odstavek).

Kot lastnika dela stavbe se iz zemljiške knjige prevzame (peti odstavek):

- astnika, ki je v zemljiški knjigi vpisan pri posameznem delu stavbe v etažni lastnini, če je v zemljiški knjigi vpisana etažna lastnina, ali
- metnika stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo, ali
- metnika lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini ali če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

Če je v zemljiški knjigi vpisana etažna lastnina, se od nje prevzame tudi podatke, katere parcele in deli stavb so skupni del stavbe v etažni lastnini (šesti odstavek). 105. člen SPZ določa, da so skupni deli zgradbe deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba. V kataster nepremičnin se glede »lastništva« skupnih delov stavbe v etažni lastnini prevzema enaka struktura podatkov, kot so zanje vpisani v zemljiški knjigi na podlagi Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1; v nadaljnjem besedilu: ZZK-1), ki določa vpis oblikovanja etažne lastnine v zemljiško knjigo.

Sedmi odstavek ureja prevzem podatkov o »povezanih nepremičninah« iz zemljiške knjige. Povezane nepremičnine ureja 127. a člen SPZ: »Če je raba nepremičnine (pomožna nepremičnina) trajno potrebna za redno rabo ene ali več nepremičnin ali posameznih delov zgradb (glavna nepremičnina), lahko imetnik svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na pomožni nepremičnini poveže s svojo lastninsko pravico ali stavbno pravico na glavni nepremičnini tako, da so predmet razpolaganja kot celota (povezane nepremičnine).«. Institut povezanih nepremičnin je namenjen urejanju situacij, kadar obstoji funkcionalna povezava med več nepremičninami, na katerih v naravi stojijo stavbe, ki niso v etažni lastnini (enodružinske hiše) – na primer soseska enodružinskih hiš, ki imajo zemljišče za skupno namensko uporabo (tako imenovano funkcionalno zemljišče) in dopušča, da zaradi povezane rabe nepremičnin lastnik poveže lastninsko pravico na pomožni nepremičnini z lastninsko ali stavbno pravico na glavni nepremičnini ali pa stavbno pravico na pomožni nepremičnini z

lastninsko ali stavbno pravico na glavni nepremičnini. Institut povezanih nepremičnin se smiselno uporablja tudi za posamezen del stavbe ali parcelo, ki po svoji funkcionalnosti hkrati služi več stavbam v etažni lastnini ali eni ali več stavbam v etažni lastnini in eni ali več nepremičninam (npr. parcelam na kateri stojijo enodružinske hiše). Gre na primer za skupno hišniško stanovanje za več večstanovanjskih stavb, skupno kurilnico ali parcelo na kateri stoji otroško igrišče za sosese ali skupno parkirišče. Ker SPZ določa, da se 127. a člen začne uporabljati 1. julija 2021 (zamik začetka uporabe nove ureditve je predviden zaradi priprave pravnih podlag in informacijskega sistema zemljiške knjige), se bo ureditev prevzema teh podatkov iz zemljiške knjige v kataster nepremičnin začela izvajati šele po vpisu podatkov o »povezanih nepremičninah« v zemljiško knjigo.

Za stanja, ko je stavba vpisana v kataster nepremičnin, v zemljiški knjigi pa je vpisana samo parcela (na kateri stoji stavba), so vpisi lastnikov pri delih stavb posebej urejeni. Gre za veliko večino stavb (enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z enim delom stavbe, izjemoma stavbe z več deli), na katerih ni vzpostavljena etažna lastnina oziroma ni ustanovljena stavbna pravica:

- iz zemljiške knjige se prevzame podatek o lastniku parcele, s katero je stavba povezana, in se ta podatek vpiše kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster nepremičnin vpisanih delih stavbe. Podatek o lastniku parcele se prevzame tudi v primeru, ko stavba stoji na več parcelah istega lastnika z enakimi deleži lastništva (sedmi odstavek);
- če je stavba povezana z dvema ali več parcelama različnih lastnikov, ali istih lastnikov z različnim deležem lastništva, se iz zemljiške knjige prevzamejo podatki o lastnikih vseh parcel, povezanih s stavbo, in se ti podatki vpišejo kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster nepremičnin vpisanih delih stavbe. Delež lastništva se v teh primerih ne prevzame iz zemljiške knjige: gre za stanje, ko stavba stoji dveh ali več parcelah (zemljiška knjiga o tej stavbi ne vodi podatka o njenem lastništvu, ker ni v etažni lastnini oziroma ni zgrajena na podlagi stavbne pravice), podatki o lastniških deležih na dveh ali več parcelah, na katerih stoji stavba, pa so različni. Če so izkazane take okoliščine, geodetska uprava sama ne sme »preračunavati« deleže lastništva na takšni stavbi, ker take pristojnosti nima. Zato podatka o deležu lastništva v teh primerih v katastru nepremičnin ni (osmi odstavek).

Pravilnost, ažurnost, popolnost in zanesljivost podatkov o lastnikih, ki se v kataster nepremičnin prevzemajo iz zemljiške knjige, se zagotavlja z njihovim »osveževanjem«. Za doseg tega namena, ki je potreben predvsem zaradi zagotovitve pravilne identifikacije oseb, ki so stranke v postopkih po ZKN, deveti odstavek omogoča prevzemanje podatkov s povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva in s Poslovnim registrom Slovenije. Prevzemajo se samo podatki o osebah, ki so v katastru nepremičnin vpisane z EMŠO oziroma matično številko pravne osebe.

K 15. členu

Ureditev ZEN je določala, da se glede nepremičnin, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost, in pri parcelah in delih stavb, ki so javno dobro, poleg podatka o lastniku vpiše tudi podatek o »upravljavcu nepremičnine«. Upravljavci nepremičnin so v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin vpisani na način, določen z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13).

Namen ureditve vpisov upravljavcev v kataster nepremičnin je evidentirati podatke o subjektih, ki dejansko upravljajo z nepremičninami v lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti. Vpis upravljavcev je predpisan na vse oblike lastnine, pri katerih upravljavec lahko nastopa – poleg državnega premoženja tudi za nepremičnine v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti. Ureditev ZKN je glede načina določitve upravljavca oziroma

pridobitve statusa upravljavca nepremičnine skladna z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) – potreben je poseben akt oziroma pravna podlaga, saj upravljavec »postane« samo tisti subjekt, ki je kot upravljavec določen z zakonom, podzakonskim predpisom, aktom o ustanovitvi, sklepom vlade oziroma aktom samoupravne lokalne skupnosti. Ker ZSPDSLS-1 omogoča, da je v primeru, ko je eden izmed upravljavcev drug državni organ (drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic, Urad predsednika Republike Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Fiskalni svet, ... in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave), za določitev upravljavca dopusten tudi pisni dogovor o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem, se za vpis upravljavca v kataster nepremičnin omogoča tudi ta pravna podlaga.

V kataster nepremičnin se pri parcelah in delih stavb, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost, vpiše upravljavec, ki je določen v skladu z ZSPDSLS-1, za vsako nepremičnino. Če za parcelo ali del stavbe, katere lastnik je Republika Slovenija, upravljavec ni določen v skladu z ZSPDSLS-1, se začasno, do določitve upravljavca v skladu z ZSPDSLS-1, kot upravljavec te nepremičnine v kataster nepremičnin vpiše ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem, to je v skladu z Zakonom o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16) Ministrstvo za javno upravo. Ureditev velja le v primeru, če upravljavec ni določen za nepremičnino, katere lastnik je Republika Slovenija (ne za nepremičnine v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti). »Začasni« upravljavec ima pravice in obveznosti (enak položaj) upravljavca.

Da se zagotovi, da bo pri nepremičninah v državni lasti ali lasti občin vselej vpisan tudi upravljavec nepremičnine (ne le lastnik – Republika Slovenija, občina), ZKN določa, da se izbris upravljavca, vpisanega v kataster nepremičnin, opravi le, če je izpolnjen pogoj, da je predhodno določen nov upravljavec v skladu z ZSPDSLS-1.

Če je nepremičnina »javno dobro«, se to pravno dejstvo vpisuje v zemljiško knjigo z zaznambo. V kataster nepremičnin se tega podatka ne vpisuje – v njem se vpiše le upravljavec nepremičnine (v lasti države ali lokalne skupnosti), ki je javno dobro.

K 16. členu

Meja parcele se v katastru nepremičnin vodi kot poligon, določen z daljicami, ki jih določajo točke. Točke, ki določajo mejo parcele, se določijo na vsakem lomu in na vsakem stiku mej parcel (tromeja). Omejeno je poljubno določanje točk – zaradi razpoznavnosti meje parcele v naravi je dopustno določiti dodatno točko na liniji in jo označiti v naravi le v primeru, če sosednja mejnika med seboj nista vidna ali je razdalja med njima večja od 500 m. Taka ureditev preprečuje urejanje delov meje parcele zaradi parcelacije na zelo kratkih razdaljah, ker tak način (doslej dopusten) ne zagotavlja kakovostnih podatkov o mejah parcel in izboljšave lokacijskih podatkov.

Omejitve določanja točk veljajo le za meje parcele, ne veljajo pa za točke gradbenih parcel, območij stavbne pravice, območij služnosti, tlorisov stavb in občin, ki so sicer lahko vpisane na mejah parcel, vendar niso točke.

Pojem »urejena meja« se nanaša samo na mejo parcele. Ureditev meje (ene) parcele pomeni, da se vsi lastniki sosednjih parcel strinjajo s tem, da urejena meja te parcele ne posega na njihove parcele, ni pa nujno, da soglašajo z mejami svojih parcel med seboj. Te meje bodo lahko urejali kasneje, vendar vedno tako, da ne bodo več posegli na parcele, ki ima mejo parcele že urejeno. Kadar je meja parcele v katastru nepremičnin vpisana kot urejena meja, ponovno odločanje o isti meji v upravnem postopku ni možno, lahko se jo samo točneje določi ali se točneje določijo koordinate njenih točk (možnost točnejše določitve urejene meje parcele) po 61. členu ZKN.

Z ZKN se ponovno določa obveznost označitve točk urejenih mej parcel v naravi z mejniki, saj je le na tak način dejansko udejanjena pravna varnost lastnikov. Po ZEN označitev meje z mejniki v naravi ni bila obvezna, ampak je bila lastniku parcele dopuščena možnost, da zahteva označitve urejene meje v naravi z mejniki na podlagi podatkov zemljiškega katastra.

Podrobnejši način določitve in vpisa meje parcele s poligonom, daljicami in točkami, označitve meje parcele v naravi ter predpisana točnost koordinat točk bo določen v podzakonskemu predpisu ministra.

K 17. členu

Člen določa, katere površine o parcelah in po parcelah se vodijo v katastru nepremičnin, kako se izračunajo in kdaj se vpisane površine spremenijo.

Za izračun površine parcele veljajo pravila, določena v tem členu. Površina parcele se izračuna:

☒ na zahtevo lastnika

Na zahtevo lastnika se lahko ponovno izračuna tudi površina parcele, ki še nima urejene celotne meje parcele. Lastnik se bo za to zahtevo odločil na podlagi podatkov o trenutno vpisani površini parcele in površini parcele, izračunani iz koordinat točk. To možnost lahko lastnik uporabi v primerih, ko so/bodo podatki o meji parcele le lokacijsko izboljšani. Na to možnost bo lastnika lahko opozoril (oziroma bo lastniku predlagal) tudi izvajalec katastrskega postopka, kadar bo ocenil, da je smiseln ponovni izračun površine (npr. zaradi velikih razlik med površino, vpisano v katastru nepremičnin, in izračunano površino).

☒ ko se uredi celotna meja parcele

Največkrat bo zahtevo za ureditev celotne meje parcele dal že lastnik parcele, v nekaterih primerih pa bo celotna meja parcele postala urejena z ureditvijo mej sosednjih parcel.

☒ kadar se spremeni meja urejene parcele

Površina parcele se ponovno izračuna ob vsaki spremembi meje urejene parcele. Koordinate točk urejene meje parcele se lahko spremenijo zaradi točnejše določitve koordinat, izravnave meje ali spremembe koordinatnega sistema.

☐ za nove parcele

Površina parcel se izračuna za novo nastale parcele na podlagi parcelacij, komasacij, preoblikovanju in preureditvi parcel. Površine se ponovno izračunajo ob vseh spremembah poligonov, ki določajo posamezno območje. Izjema so le spremembe zaradi lokacijske izboljšave – v teh primerih bo površina parcele ostala nespremenjena, razen če bo izračun površine zahteval lastnik. Bodo pa v primerih lokacijske izboljšave ponovno izračunane vse druge površine.

Izračunana površina parcele se vpiše v kataster nepremičnin le, če so izpolnjeni pogoji za vpis podatka o površini iz šestega odstavka tega člena – če je razlika med vpisano površino in izračunano površino večja od mejne vrednosti razlike površine.

V katastru nepremičnin zaradi spreminjanja podatkov pogosto prihaja do relativno majhnih sprememb površin:

- zaradi točnejše lokacijske določitve točk oziroma natančnejših meritev se bodo ponovno izračunane površine razlikovale od vpisanih površin v katastru nepremičnin. Do razlik 1 m² lahko pride že zaradi zaokroževanja na 1 cm pri koordinatah in na 1 m² pri površini;
- spremembe površin bodo pogoste zaradi sprememb dejanske rabe zemljišč, pri lokacijski izboljšavi in pri vpisu sprememb v katastrskih postopkih.

Ker so take razlike v praksi nepomembne in bi spreminjanje uradnih površin povzročalo nepotrebne stroške in vznemirjanje lastnikov, se bodo novo izračunane površine vpisale v kataster nepremičnin le, če bodo razlike večje od predpisanih. Kriteriji bodo določeni v podzakonskem predpisu, v odvisnosti od vrste objekta, velikosti območja in točnosti določitve meje območja. Pri tem bodo uporabljene izkušnje iz drugih evropskih držav.

Mejna vrednost spremembe površine, pri kateri je potrebno spremeniti veljavno površino za parcele ali dele parcel večje od 10 m², se izračunajo po formuli:

$$\text{MejnaVrednost} = (\text{FaktorNa} \tan \text{čnosti} \times \sqrt{\text{PovršinaOb} \text{mocja}}) \text{m}^2$$

Točnost cm	30	60	100	nad 100
FaktorTočnosti	0,5	1	1,5	3

Površina	Mejna vrednost površine glede na točnost			
10 m ²	2	3	5	9
100 m ²	5	10	15	30
1000 m ²	16	32	47	95
1 ha	50	100	150	300

10 ha	158	316	474	949
100 ha	500	1000	1500	3000

Površina parcele je vedno rezultat matematičnega izračuna iz podatkov o koordinatah točk, ki določajo mejo parcele. Površina parcele zato nima narave podatka, o katerem se v upravnem postopku »odloči« in je zoper nepravilno odločitev dovoljena pritožba. Na sam izračun površine parcele lastnik ne more vplivati (»vpliva« lahko na mejo parcele), zato izračunanemu podatku o površini parcele ni mogoče »ugovarjati«. Površina parcele se avtomatsko izračuna ob vpisu sprememb parcele, navedenih v tretjem odstavku tega člena, in objavi v distribucijskem informacijskem sistemu.

Če se lastnik ne strinja s površino parcele, mora najprej »spremeniti mejo parcele«, to pa stori tako, da sproži postopek, ki je glede na stanje urejenosti meje parcele po ZKN dopusten.

Površine, ki se nanašajo na stavbe in dele stavb, so urejene v pododdelkih »Podatki o stavbi« in »Podatki o delu stavbi«.

K 18. členu

Stavbno pravico in pravico služnosti ureja SPZ. Za njun nastanek na podlagi pravnega posla mora poleg zemljiškoknjižnega dovolila:

- pogodba o ustanovitvi stavbne pravice vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine (prvi in drugi odstavek 257. člena SPZ);

- pogodba o ustanovitvi služnosti vsebovati tudi ime lastnikov gospodujoče in služne nepremičnine, oziroma imetnika nepravne stvarne služnosti, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine (prvi in drugi odstavek 215. člena SPZ).

Dejanski obseg omejitve rabe zemljišča za postavitev objekta na tujem zemljišču je stvar dogovora med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice, konkretna omejitev služne zemljišča pa je odvisna od vsebine dogovora med lastnikom služne in lastnikom gospodujočega zemljišča oziroma imetnikom nepravne stvarne služnosti.

Bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice/služnosti je natančen opis stavbne pravice/služnosti. Vse pogosteje se v pogodbah kot natančen opis, na katera zemljišča se služnost nanaša, v prilogah k pogodbi pojavljajo geodetski načrti z opredeljeno pravico, ali prikaz parcele z vrisano lokacijo ali koordinate območja, na katero se nanaša služnost.

Ureditev ne zagotavlja nedvoumne določitve območja, na katero se nanaša izvrševanje stavbne pravice/služnosti – je zgolj natančen opis, ki lahko, če je bila določitev območja vezana npr. na drevo, rob njive, ..., zaradi podrtja, drugačne rabe parcele, postane nejasen in nenatančen. Še posebej je določitev območja otežena, če se spremenijo meje parcel, na katerih je bila določena, saj se postavlja vprašanje, kdo – kateri subjekt je tisti, ki (ponovno) določi, na katerih parcelah/delih parcel se stvarna služnost ali nepravna stvarna služnost dejansko izvršuje.

Sedanja ureditev tudi ne omogoča izvajanje Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki v tretjem odstavku 182. člena določa obveznost katastrskega evidentiranja tistih prostorskih enot gradbene parcele stavbe, ki niso v lasti lastnika stavbe (kadar gre za uporabo prostora oziroma zemljišča na podlagi stavbne pravice ali služnosti): »Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne zemljiške parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne

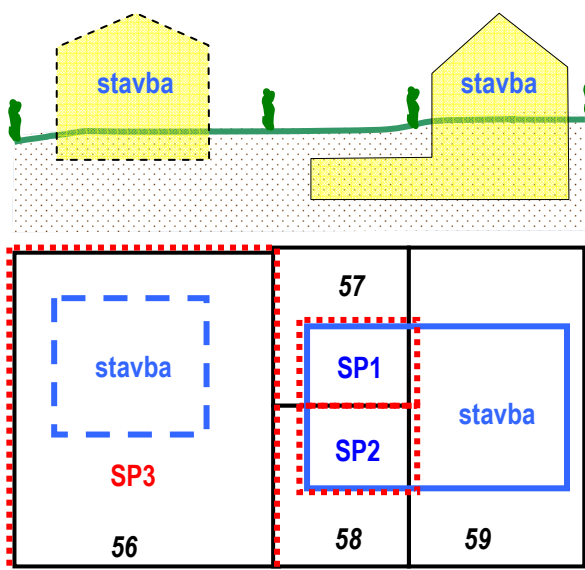
služnosti lastnika stavbe, mora biti v zemljiškem katastru evidentirano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.«.

Lokacijsko evidentiranje stvarnih pravic, ki se nanašajo le na del parcele, doslej v zemljiškem katastru ni bilo mogoče – lokacija je običajno določena opisno v dokumentaciji za vpis služnosti.

Koncept vpisa podatkov v kataster nepremičnin omogoča vpis lokacije in prostorske

razsežnosti ne le lastninske pravice, ampak tudi drugih pravic: ▣ stavbne pravice ter ▣

stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti. Določitev lokacije in prostorske razsežnosti teh pravic je pomembna podpora zemljiški knjigi in pri upravljanju nepremičnin. Z določitvijo območja služnosti je omogočeno varstvo služnostnega upravičenca pred morebitnimi posegi v služnostno pravico po eni strani, kot tudi varstvo služnostnega zavezanca pred prekomerno obremenitvijo njegove nepremičnine, to pa smiselno velja tudi za varstvo pravic v primeru ustanovitve stavbne pravice.

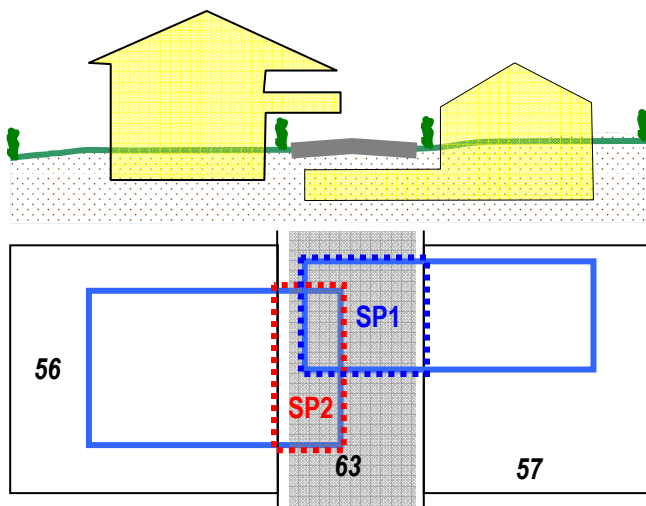


Stavba 10 stoji na parceli 59 v lasti lastnika A, garaža je pod parcelami 57 in 58 lastnika B, zato je na teh parcelah vzpostavljena stavbna pravica. Območje stavbne pravice ima številki na obeh parcelah. Enolična identifikacija je zato:

- območje stavbne pravice SP1 na parceli 57 ter
- območje stavbne pravice SP2 na parceli 58

Stavba 20 je šele načrtovana. Gradila jo bo oseba C na parceli 56, ki je v lasti lastnika D. Zato je na parceli vzpostavljena stavbna pravica v korist osebe C. Območje stavbne pravice je enako območju parcele 56. Kljub temu je območje stavbne pravice s številko SP3 posebej vpisano v katastru nepremičnin z enakim poligonom kot parcela. Daljice parcele in daljice območja stavbne pravice so skupne.

Na enem zemljišču je lahko določenih več območij stavbnih pravic ali območij služnosti.



ZKN določa, da se v katastru nepremičnin vodijo podatki o obsegu stavbne pravice (območje stavbne pravice) oziroma podatki o obsegu izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti (območje služnosti). ZKN določa način vpisa v kataster nepremičnin – območje stavbne pravice oziroma območje služnosti se vpiše:

☑ po parcelah s poligoni območja stavbne pravice oziroma poligoni območja služnosti, in

☑ za parcelo pa identifikacijska oznaka območja stavbne pravice oziroma identifikacijska

oznaka območja služnosti, ter površina območja stavbne pravice oziroma območja služnosti na parceli. Površina območja stavbne pravice oziroma območja služnosti se določi na podlagi preseka poligona območja stavbne pravice oziroma poligona območja služnosti in mej parcel.

Stavbna pravica in služnost se vzpostavi z vpisom v zemljiško knjigo. Do vpisa pravice v zemljiško knjigo se podatki o območju stavbne pravice oziroma območju služnosti (za katerega se načrtuje, da bo na njem vzpostavljena stavbna pravica ali služnost) začasno vpišejo v sloj začasnih vpisov (86. člen ZKN). Dejanski vpis v kataster nepremičnin se izvrši šele po vzpostavitvi stvarnih pravic v zemljiški knjigi. Zaradi povezanosti informacijskih sistemov bo prevedba iz »časnega« vpisa v »pravi« vpis izvršena, ko bo informacijski sistem zemljiške knjige to informacijo posredoval informacijskemu sistemu kataster. Za namene katastrskih postopkov po ZKN se tedaj iz zemljiške knjige prevzamejo naslednji podatki:

☑ o stavbni pravici:

- identifikacijska oznaka stavbne pravice, s katero je ta stavbna pravica vpisana v zemljiško knjigo, in
- podatki o imetniku stavbne pravice:

- a) za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča in EMŠO
- b) za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.

☒ o stvarni služnosti ali nepravi stvarni služnosti:

- identifikacijska oznaka, s katero je ta stvarna služnost ali neprava stvarna služnost vpisana v zemljiško knjigo, in
- parcelna številka gospodujoče nepremičnine oziroma podatki o imetniku neprave stvarne služnosti:
 - a) za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča in EMŠO
 - b) za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.

Podatki o imetniku stavbne pravice oziroma imetniku neprave stvarne služnosti, ki so zemljiškoknjžno vpisani, so z vidika procesnega položaja pomembni za izvedbo katastrskih postopkov, kadar se obseg vzpostavljene stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti ali stavbne pravice, za katere je določeno in v kataster nepremičnin vpisano območje stavbne pravice/območje služnosti, spreminja. Ker so podatki o imetnikih teh pravic, kolikor se nanašajo na fizične osebe, varovani osebnih podatkov, so podatki o njih, ki se prevzemajo iz zemljiške knjige v kataster nepremičnin, taksativno navedeni.

Podatki o območju stavbne pravice oziroma območju služnosti se izbrišejo iz katastra nepremičnin, ko se stavbna pravica, stvarna služnost ali neprava stvarna služnost, za katero je bilo določeno območje stavbne pravice/območje služnosti, izbriše iz zemljiške knjige.

K 19. členu

Podatke o dejanskih rabah zemljišč v kataster nepremičnin posredujejo upravljavci matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Organi, ki na podlagi materialnih zakonov, ki urejajo posamezne dejanske rabe zemljišč, določajo posamezne dejanske rabe zemljišč, morajo skrbeti, da so ti podatki pravilni in po predpisanih postopkih formalno določeni.

Geodetska uprava bo posredovane podatke preverila in njihov vpis v kataster nepremičnin zavrnila, če ne bodo izpolnjeni z ZKN določeni pogoji.

Geodetska uprava bo na podlagi prejetih podatkov vodila skupni sloj dejanske rabe zemljišč, ki ga bo izdelala z grafičnim presekom prevzetih podatkov.

Površina posamezne dejanske rabe zemljišč bo na parcelo pripisana po določilih 17. člena ZKN na podlagi grafičnega preseka skupnega sloja dejanske rabe zemljišč in podatkov o mejah parcel. Posebej bodo izkazane površine za vse kombinacije dejanskih rab (npr. če je za del parcele izkazana dvojna raba kmetijskega in vodnega zemljišča, bo za ta del površina

izkazana posebej z navedbo obeh dejanskih rab). Za vsako parcelo se vodi podatek o ☒ vrsti

dejanske rabe zemljišč na tej parceli in \square o površini posamezne dejanske rabe zemljišč na njej, ne glede na to, ali se dejanske rabe zemljišč prekrivajo ali ne. Površina posamezne dejanske rabe zemljišč na parceli se izračuna na podlagi grafičnega preseka skupnega sloja dejanske rabe zemljišč s parcelo, izračuna pa se tedaj, \square ko upravljavec matične evidence dejanske rabe zemljišč posreduje spremenjen podatek, ki se prevzema v kataster nepremičnin, ali \square kadar se spremenijo podatki o meji parcele ali površini parcele.

Lastniki morajo podatke o dejanskih rabah zemljišč usklajevati in spreminjati pri upravljavcih matične evidence dejanske rabe zemljišč, ki so jo določili, oziroma pri subjektih, ki so po veljavnih predpisih odgovorni za pravilnost in ažurnost podatkov v teh evidencah (npr. Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (Uradni list RS, št. 13/18) določa, da

morajo upravljavci \square javne državne cestne infrastrukture (avtoceste, hitre ceste, glavne ceste,

regionalne ceste), \square javne občinske cestne infrastrukture (lokalne ceste, javne poti) in \square javne

železniške infrastrukture zagotavljati podatke, ki se vodijo v matični evidenci dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture evidenci, ki jo vodi Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo. Ti upravljavci (215 različnih upravljavcev) dejansko rabo javne občinske cestne infrastrukture, javne državne cestne infrastrukture in javne železniške infrastrukture zajemajo in so odgovorni za pravilnost in ažurnost podatkov). Ureditev velja za primere, ko se lastnik parcele ne strinja z mejo območij dejanskih rab na svoji parceli. Materialni predpis, na podlagi katerega je posamezna dejanska raba zemljišč vzpostavljena, mora določiti postopek usklajevanja podatka o posamezni dejanski rabi zemljišč.

Za nepravilno površino dejanske rabe na parceli sta lahko dva razloga: \square nepravilen podatek

o območju dejanske rabe – ta nepravilnost bo odpravljena, ko bo upravljavec matične evidence dejanske rabe zemljišč posredoval spremenjen podatek, ki se prevzema v kataster

nepremičnin in \square slabi lokacijski podatki o parceli – ta nepravilnost bo odpravljena, ko bo

izboljšana lokacijsko natančnost teh podatkov (npr. z lokacijsko izboljšavo ali ureditvijo

meje). Površina dejanske rabe na parceli bo ponovno izračunana, ko bodo v kataster nepremičnin posredovana spremenjena območja dejanske rabe zemljišč s strani upravljavcev matičnih evidenc ali ko bo v katastrskem postopku spremenjena oziroma natančneje določena meja, posledično površina parcele.

Upravljavec matične evidence dejanske rabe zemljišč, občina ali lastnik parcele lahko vloži zahtevo za ponoven izračun površine dejanske rabe na parceli, če meni, da je površina nepravilna zaradi slabih lokacijskih podatkov o parceli. Zahtevi mora biti priložen elaborat, izdelan v postopku lokacijske izboljšave podatkov o mejah parcel.

Vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč v katastru nepremičnin bo podrobneje urejeno v podzakonskih predpisih vlade in ministra, pristojnega za evidentiranje nepremičnin.

Ureditev vodenja podatkov o dejanskih rabah zemljišč v katastru nepremičnin sledi ureditvi, določeni z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN-A), na podlagi katerega sta bila sprejeta Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18 in 35/19) in Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18, 51/18 - popr. in 35/19).

K 20. členu

Boniteta zemljišč je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišč, ki se določi na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov v obliki bonitetnih točk v razponu od 1 do 100 točk.

Boniteta zemljišč se izkazuje za zemljišča, ki so po dejanski rabi kmetijska zemljišča ali gozdna zemljišča, zaradi zagotavljanja podatkov za množično vrednotenje nepremičnin pa tudi za zemljišča, na katerih je s prostorskimi akti določena namenska raba kmetijska zemljišča ali gozdna zemljišča.

V posebnem sloju katastra nepremičnin – v »sloju območij bonitete zemljišč«, se vodijo ☐

poligoni in ☐ podatki o številu bonitetnih točk za tista območja, ki imajo enako število

bonitetnih točk (»območja bonitete zemljišč«).

S presekom območij bonitete zemljišč in mej parcel se določijo bonitetne točke za parcelo.

Za parcele se vodijo naslednji podatki: ☐ število bonitetnih točk za parcelo in ☐ površina

zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami. Površina zemljišč na parceli z bonitetnimi točkami je površina zemljišč, ki so po dejanski rabi kmetijska ali gozdna zemljišča. Za izračun površine in vpis površine zemljišč z določeno boniteto po parcelah v kataster nepremičnin se uporablja 17. člen ZKN.

PRIMER: podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
2000	Gozdno zemljišče	950
3000	Pozidano zemljišče	100
Bonitetne točke		35
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]		950

ZKN vsebine podatka »boniteta zemljišč« ne spreminja, spreminja se dosedanji način vodenja tega podatka – boniteta zemljišč se vodi grafično, v obliki poligonov za območja, ki imajo enako število bonitetnih točk (»območja bonitete zemljišč«). Območjem bonitete zemljišč se določi število bonitetnih točk. Za vodenje teh podatkov je bil v okviru naloge projekta eProstor »Ureditev podatkov o območjih enakih bonitet« za območje Republike Slovenije izdelan grafični prikaz območij enakih bonitet – GPOEB (zvezni sloj). Spremembe podatkov se ugotavljajo na območju GPOEB (vrednost bonitete ali meja območja), ne na posamezni parceli. Agronom torej ne ugotavlja sprememb na parceli, ampak do kje sega ugotovljena sprememba bonitetnih točk, in določi novo območje v GPOEB, ki je neodvisno od parcelnih mej in dejanske rabe zemljišč. Spremenjeno stanje se ugotavlja le na podlagi podatkov o tleh, klimi in reliefu in posebnih vplivov (npr. skalovitost, poplavnost, sušnost,...). Podatki o lastnostih tal, klimi in reliefu se upoštevajo pri določitvi območja bonitete zemljišč in niso sestavni del podatkov katastra nepremičnin. Tako npr. podatek o povprečnem naklonu ni sestavni del podatkov o območju bonitete zemljišč niti ni podatek za posamezno parcelo.

Pravila o izračunu bonitetnih točk za parcelo ostajajo enaka kot so določena v dosedanjih podzakonskih predpisih, sprejetih na podlagi ZEN, s tega področja.

Ker drugi odstavek 37. člena ZKN določa, da se o vpisu sprememb podatkov, ki se spremenijo zaradi izračuna, lastnikov ne obvešča, se jih (posebej) ne obvesti o spremembi vpisanega števila bonitetnih točk za parcelo.

K 21. členu

Postopek določanje hišnih števil ter označevanje stavb ureja Zakon o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (Uradni list RS, št. 25/08, v nadaljnjem besedilu: ZDOIONUS).

Po ZEN se hišne številke vodijo v registru prostorskih enot in se prevzemajo v kataster stavb, kjer se pripisujejo stavbam in delom stavb. Zaradi nepovezanih informacijskih sistemov prihaja do neskladij med obema evidencama, ki se skozi redni sistem kontrol odpravljajo, vendar tak sistem ne zagotavlja popolne usklajenosti že ob vsaki spremembi podatkov. ZKN zato določa, da se hišna številka in drugi podatki naslova vpišejo v kataster nepremičnin ob nastanku in vsaki spremembi kot podatek stavbe ali dela stavbe.

Pogoji za določitev hišnih številke so predpisani v § ZDOIONUS – hišna številka se lahko

določi, če je stavba evidentirana v katastru stavb ali registru nepremičnin, in v § GZ – v

primerih, ko GZ predpisuje pridobitev uporabnega dovoljenja, določitev hišne številke pogojuje s predhodno pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

Pogoj, da se hišna številka lahko določi le, če je stavba vpisana v katastru nepremičnin, se zaradi jasnosti in določnosti predpiše posebej. Z njim se »nadomesti« pogojev iz ZDOIONUS, da se hišna številka lahko določi, če je stavba evidentirana v katastru stavb ali registru nepremičnin. Podatek o hišni številki se v katastru nepremičnin vodi za stavbo in za del stavbe.

K 22. členu

Zaradi enolične povezave katastra nepremičnin z zbirkami podatki, ki uporabljajo podatke o naslovu, predvsem pa zaradi sporočanja sprememb v naslovu se v katastru nepremičnin določi številka naslova, podatki o naslovu pa se vodijo v registru naslovov. Pojem »naslov« ustreza pojmu »naslov v Republiki Sloveniji« iz Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZPPreb-1), ki ga sestavljajo občina, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja, če obstajata.

Številka naslova se določi za § stavbe, ki imajo določeno hišno številko in za § stanovanja in

poslovne prostore, ki imajo določeno številko stanovanja oziroma poslovnega prostora v stavbi z določeno hišno številko.

Številka naslova je negovoreča številka določena znotraj območja države. Številka naslova ima enak namen kot ga je do sedaj imel HS MID določen za hišne številke. Številka naslova bo ostala nespremenjena, če se bo spremenila hišna številka, ulica, naselje zaradi spremembe oštevilčenja, preimenovanja ali spreminjanja ulic ali območja naselja. Prav tako na številko naslova ne bo imela vpliva sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora.

Številka naslova bo ukinjena, kadar se poruši stavba, kadar se združijo ali delijo stavbe, stanovanja ali poslovni prostori ali se zaradi drugačne uporabe stavbe ukinejo stanovanja in poslovni prostori (tudi v primerih ukinitve etažne lastnine). V primerih združitve ali delitve stavb, stanovanj in poslovnih prostorov se novo določenim stavbam, stanovanjem in poslovnim prostorom določi nova številka naslova. Številka naslova se ukine in določi nova številka naslova tudi v primerih nadomestnih gradenj, čeprav se novozgrajeni stavbi določi ista hišna številka, saj gre za drugo stavbo.

Identifikacijske oznake, določene za hišne številke HS MID, bodo ob uveljavitvi informacijskega sistema Katastra ostale nespremenjene in se bodo naprej vodile kot številka naslova, določena za hišno številko. Številke naslovov za stanovanja in poslovne prostore

bodo v istem sistemu oštevilčenja (kot »nadaljevanje« obstoječega sistema HS MID) določene ob migraciji podatkov v nov informacijski sistem. Številka naslova bo določena na enak način, kot je bila doslej identifikacijska oznaka HS MID – negovoreč strojno določen osemestni identifikator.

Ker številke stanovanj in poslovnih prostorov niso enolično določene, bo potrebno pri določitvi številke naslovov za stanovanja in poslovne prostore ob migraciji podatkov upoštevati tudi številke stanovanj, vpisane v register prebivalstva – gre za primere, ko je ista številka stanovanja uporabljena za dejansko različna stanovanja.

K 23. členu

SPZ določa, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Zato je stavba, ki se nahaja na, nad ali pod parcelo, vedno sestavina parcele. ZEN je za povezavo med stavbo in parcelo uvedel »zemljišče pod stavbo«, ki je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. S tako povezavo je bilo določilo 18. člena SPZ le delno upoštevano, saj posamezni deli stavb, ki se nahajajo nad ali pod zemeljskim površjem, niso bili upoštevani kot sestavina parcele.

ZKN spreminja sedanjost ureditev povezave stavbe s parcelo: namesto »zemljišča pod stavbo« uvaja »tloris stavbe«, ki je navpična projekcija zunanjšega oboda stavbe (podzemnega in nadzemnega dela stavbe) na ravnino in je določen s koordinatami. Če stavba stoji na več parcelah, ima taka stavba na vsaki parceli posebej vpisan svoj del tlorisa stavbe, vsi deli tlorisa stavbe (na več parcelah) pa skupaj predstavljajo celoten tloris stavbe (za celo stavbo). S povezavo parcele in stavbe prek »tlorisa stavbe« so določila SPZ v celoti prevzeta.

Povezava stavbe s parcelo preko tlorisa stavbe velja tudi za stavbe, ki so gradbeno povezane z drugimi stavbami (stavba, ki je zgrajena na drugi stavbi...).

Na osnovi te povezave – tlorisa stavbe – se prenašajo podatki o lastništvu iz parcele na stavbo, kadar stavba ni v etažni lastnini ali ni zgrajena na podlagi stavbne pravice.

Postopen prehod za že vpisane podatke o stavbah, ki imajo določeno zemljišče pod stavbo ali kadar sta stavba in parcela povezani le s »točko povezave«, v nov način določanja povezave med stavbo in parcelo po tem členu, je urejen v prehodni določbi 139. člena (peti odstavek) ZKN.

Ker se o stavbah v katastru nepremičnin vodi tudi »podatek, na katerih parcelah stoji

stavba«, četrti odstavek določa \square kako se ta podatek »določi«: Podatek, na katerih parcelah

stoji stavba, je določen s tlorisom stavbe«, in \square kateri podatki ga sestavljajo: parcelna

številka ene ali več parcel, na katerih je vpisan tloris stavbe (če je tloris stavbe vpisan v katastru nepremičnin), oziroma parcelna številka ene ali več parcel, kjer stavba stoji (če tloris stavbe ni vpisan v katastru nepremičnin).

K 24. členu

Člen določa, katere so višinske kote stavb: najnižja in najvišja višinska kota stavbe ter višinska kota pritličja stavbe (ki je karakteristična višina glavnega vhoda v stavbo).

K 25. členu

Etaža, ki je gradbeni del stavbe s tlemi na istem nivoju in praviloma s stropom (izjeme so pohodne terase, nepokriti balkoni), se v stavbi določi s poligonom, ki mora biti določen znotraj tlorisa stavbe. Stavba ima najmanj eno etažo. Člen določa pravila za oštevilčenje etaž in definira višino etaže. Etaža brez stropa ima višino nič. Člen določa tudi način izračuna bruto površine posamezne etaže stavbe (iz poligona etaže) in kaj je bruto tlorisna površina stavbe (vsota bruto površin vseh etaž stavbe).

K 26. členu

Po ZEN je bil podatek o letu izgradnje stavbe podatek registra nepremičnin, z ZEN-A pa je bil določen kot podatek katastra stavb, ki se je v katastru stavb evidentiral na izjavo lastnika, kar je povzročalo prilagajanje podatka trenutnim interesom lastnika.

ZKN z definicijo »leto izgradnje stavbe je leto pridobitve uporabnega dovoljenja, če je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja« določa leto izgradnje stavbe glede na »pravno« zaključeno gradnjo oziroma pridobitev uporabnega dovoljenja – če je za stavbo po GZ treba pridobiti uporabno dovoljenje, je leto izgradnje stavbe enako letu pridobitve uporabnega dovoljenja.

ZKN določa, da se za stavbe brez uporabnega dovoljenja (starejši objekti, ki nimajo uporabnega dovoljenja ali enostavni in nezahtevni objekti, ki ga ne potrebujejo) podatek o letu izgradnje stavbe določa glede na dejansko stanje in se v kataster nepremičnin vpiše tisto leto, ko je bila ta stavba dejansko zgrajena.

Tudi v primeru, če je bila izvedena rekonstrukcija stavbe (za rekonstrukcijo se šteje pomen izraza »rekonstrukcija«, ki ga določa GZ), se podatek o letu izgradnje stavbe določa glede na dejansko stanje – leto izgradnje stavbe je tisto leto, ko je bila dejansko izvedena rekonstrukcija stavbe.

K 27. členu

Po ZEN se v katastru stavb niso vodili podatki o dovoljeni (namenski) rabi stavbe, ampak le podatki o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

Z vzpostavitvijo informacijske povezave med podatki o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnje, in stavbami, vpisanimi v katastru nepremičnin, bo na ravni celotne stavbe mogoče dovoljeno (namensko) rabo stavbe prevzeti neposredno iz evidence upravnih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema (PIS). Za novozgrajene stavbe bo podatek o dovoljeni rabi stavbe »prevzet« iz uporabnega dovoljenja, za nezahtevne objekte pa iz gradbenega dovoljenja. V katastru nepremičnin se bo za stavbo vodil podatek o tisti dovoljeni rabi stavbe, ki bo s klasifikacijsko številko, določeno v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov (to je na podlagi GZ sprejeta Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe), določena v dovoljenju.

Podatek o dovoljeni rabi stavbe se v katastru nepremičnin spremeni le, če je izdano »novo« dovoljenje v skladu z GZ.

Zaradi zagotovitve popolnosti podatkov o dovoljeni (namenski) rabi stavbe se za stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin in za njih ni potrebno gradbeno dovoljenje, v kataster nepremičnin namesto podatka o dovoljeni rabi stavbe vpiše besedilo »dovoljena raba stavbe ni določena«.

K 28. členu

Lega in oblika dela stavbe se določijo s prikazom dela stavbe v eni ali več etažah tako, da je določena pripadnost prostorov v etaži posameznemu delu stavbe.

Poligon dela stavbe je obris prostorov, ki pripadajo določenemu delu stavbe znotraj poligona etaže, pri čemer ima lahko ta del stavbe več poligonov dela stavbe v eni ali več etažah.

Če ima stavba samo en del stavbe, je poligon dela stavbe enak poligonom etaž.

K 29. členu

Kaj je »sestavina dela stavbe« določa 27. točka 3. člena ZKN: to je odmerjen del parcele, ki je splošni skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor).

Atriji in odmerjeni parkirni prostori so sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa je pripadajoče zemljišče stavbe. Ker obstoječi način vodenja katastra stavb po ZEN ne omogoča takega evidentiranja, so se predvsem atriji v katastru stavb evidentirali kot samostojne parcele, v zemljiški knjigi pa so se vpisovali kot posebni skupni deli, kar ni skladno s stanovanjsko zakonodajo in SPZ.

Zaradi zagotovitve pravih vpisov etažne lastnine ZKN določa način vpisa atrijev in parkirnih prostorov kot odmerjenega dela zemljišča na parceli, ki je pripadajoče zemljišče stavbi.

Člen določa, kako se sestavina dela stavbe vpiše v kataster nepremičnin – vpiše se ☐ s

poligonom, določenim z daljicami, ☐ številko parcele, na kateri leži, ☐ številko dela stavbe, ki

mu pripada, in ☐ površino območja sestavine dela stavbe.

K 30. členu

V katastru nepremičnin se vodijo podatki o dejanskem stanju nepremičnin, to velja tudi za vodenje podatkov o dejanski rabi delov stavb in prostorov. Pri »prvem« vpisu in vpisu sprememb podatkov o delih stavb se določijo dejanske rabe prostorov, ki pripadajo delu stavbe, in dejansko rabo delov stavb, ki je lahko različna od namenske rabe stavbe v celoti.

Dejanska raba dela stavbe je vrsta dejanske uporabe dela stavbe, pri čemer se dejanska raba ne določa glede na pretežno površino vrste prostorov v delu stavbe. Definicija spreminja pomen izraza »dejanska raba dela stavbe«, kot jo je določal ZEN – da se določijo glede na dejansko uporabo dela stavbe (brez omejitev), saj se je pri izvajanju ZEN izkazala kot problematična npr. za trgovski center, ki je vpisan z enim delom stavbe, pri katerem so pretežna površina parkirišča, pa trgovski center po dejanski rabi ni parkirišče. Zato je drugačna definicija »dejanska raba dela stavbe«, ki jo določa ZKN (da se dejanska raba ne določa glede na pretežno površino vrste prostorov v delu stavbe), njuno potrebna, saj je vsebinsko logična.

Pri določanju dejanske rabe dela stavbe tudi ni možna neposredna uporaba CC-SI klasifikacije objektov, ki je namenjena predvsem načrtovanemu stanju in se nanaša na objekte, torej na stavbo v celoti. Z namenom primerjave namenske rabe stavbe in njene dejanske rabe se izdelata tudi povezava med vrstami dejanskih rab delov stavbe in njihovimi šiframi ter klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18). Razmerje med obema klasifikacijama omogoča uporabnikom primerjavo med dejanskimi rabami delov stavb in klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe na nivoju podrazredov (petmestne šifre).

Ureditev vodenja podatkov o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe, v katastru nepremičnin, določena v ZKN, sledi ureditvi, določeni z ZEN-A, na podlagi katerega je bil sprejet Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19).

K 31. členu

Način določanja in vpisa površine dela stavbe je bil urejen v ZEN in v pravilniku, ki je urejal vpise v kataster stavb.

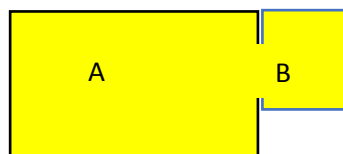
Ureditev ZKN glede določitve in izračuna površine dela stavbe je povzeta iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 66/16), dodana je še podrobnejša ureditev določanja uporabne površine dela stavbe.

Osnovo za določevanje površin predstavljajo izmerjeni prostori in njihove vrste (npr. bivalni prostor, poslovni prostor,...). Za merjenje prostorov in izračun površin delov stavb in prostorov se uporablja standard SIST ISO 9836 za izračunavanje površin stavb.

Površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe, pri čemer se površina prostorov izračuna iz izmerjenih podatkov o njihovi neto tlorisni površini.

Uporabna površina dela stavbe se določi tako, da se sešteje površine prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Uporabna površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov v vseh etažah, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe.

Primer dela stavbe – stanovanja z balkonom, kletjo in garažnim parkirnim prostorom



A bivalni prostor = 75m²

B balkon = 10m²

C klet = 5m²

D garažni parkirni prostor = 12m²

neto tlorisna površina stanovanja = 102m²

uporabna površina stanovanja = 75m²

K 32. členu

ZEN je z namenom, da se številka stanovanja uporabi kot povezava z registrom prebivalstva (za natančnejšo določitev naslova), določil nov podatek, ki se je vodil v katastru stavb, t.j. podatek o številki stanovanja/številki poslovnega prostora, ki različne dele stavb »poveže« v stanovanje/poslovni prostor. Določil je tudi, da se številka stanovanja/številka poslovnega prostora s predpisano oznako fizično namesti v stavbi.

ZKN povzema ureditev ZEN glede namena številke stanovanja/številke poslovnega prostora in vodenje tega podatka v katastru nepremičnin:

☒ številka stanovanja/številka poslovnega prostora je enolična oznaka

stanovanja/poslovnega prostora; kaj je stanovanje ali poslovni prostor, določajo predpisi, ki urejajo stanovanja in poslovne prostore;

☒ številke stanovanj/številke poslovnih prostorov se določijo samo delom stavb v stavbah,

ki imajo določeno hišno številko in imajo dva ali več delov stavbe;

☒ številke stanovanj/številke poslovnih prostorov se določijo vsem delom stavb, ki pripadajo

stanovanju/ poslovnemu prostoru;

☒ stanovanja/poslovni prostori se pred vpisom stavbe/vpisom dela stavbe v kataster

nepremičnin fizično označijo s številko stanovanja/številko poslovnega prostora.

Številka stanovanja se uporabi kot povezava z registrom prebivalstva (hišna številka in številka stanovanja v stavbah z več kot enim stanovanjem (ali enim stanovanjem ter poslovnim prostorom) omogočata prijavo prebivališča).

K 33. členu

Občine, ustanovljene z Zakonom o ustanovitvi občin in določanju njihovega območja (Uradni list RS, št. 108/06 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11 in 31/18; v nadaljnjem besedilu: ZUODNO), so z lokacijskimi in opisnimi podatki evidentirane v registru prostorskih enot in so bile le delno usklajene z mejami parcel v zemljiškem katastru. Po ustanovitvi občin se meje občin niso usklajevale z mejami parcel oziroma s spremembami mej parcel, zato so bila

območja občin v registru prostorskih enot in zemljiškem katastru različna (zaradi načina vodenja teh podatkov).

Za zagotovitev usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru je ZEN-A določil izvedbo (enkratnega) postopka usklajevanja, katerega namen je bil vzpostavitev urejenega stanja podatkov o mejah občin v zemljiškem katastru. Potek mej občin se je uskladil z mejami parcel (enak grafični prikaz) in je evidentiran v zemljiškem katastru in v registru prostorskih enot.

ZKN določa, da se meje občin vodijo v katastru nepremičnin (ne v registru prostorskih enot). Povezava med mejami parcel in mejami prostorskih enot se vzpostavi samo za meje občin. Pravila usklajevanje mej občin s spremembami mej parcel in tlorisov stavb določa 92. člen ZKN.

K 34. členu

Kataster nepremičnin je evidenca dejanskih podatkov o položaju, legi in drugih značilnosti nepremičnine, zemljiška knjiga pa je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Zakonsko opredeljen namen katastra nepremičnin in zemljiške knjige terja, da se evidenci med seboj dopolnjujeta in da sta povezani – osnovno pravilo njune medsebojne zveznosti je načelo matičnosti: določen podatek o nepremičnini se zajema, opredeljuje in izvršuje v matični evidenci, na podlagi izrecno določenega pravnega temelja pa se prenaša v drugo evidenco.

Informacijski sistem kataster (določen v 6. členu ZKN) posreduje prek elektronske povezave informacijskemu sistemu zemljiške knjige (e-ZK) samo spremembe identifikacijskih oznak nepremičnin – t.j. podatke o v kataster nepremičnin vpisanih novih identifikacijskih oznakah parcel (parcelne številke) in o spremembah identifikacijskih oznak (zaradi delitve, združitve, izbrisa, ...) parcel ali posameznih delov stavbe v etažni lastnini, ki so vpisani v zemljiški knjigi.

Informacijski sistem kataster posreduje informacijskemu sistemu zemljiške knjige (e-ZK) naslednje podatke:

a) za parcele:

- o združitvi parcel: parcelne številke parcel, ki so se združile, in novo parcelno številko za novo parcelo;
- o delitvi parcel: parcelno številko parcele, ki se je delila, in parcelne številke dveh ali več novih parcel, ki so nastale z delitvijo;
- o preoblikovanju: parcelne številke parcel, ki so bile vključene v preoblikovanje in parcelne številke novih parcel;
- o spremembi parcelne številke, vključno s spremembo parcelne številke zaradi spremembe meje katastrske občine;
- o izbrisani parceli zaradi spremembe državne meje;
- o novi parceli zaradi spremembe državne meje.

b) za stavbe in dele stavb, ki so v etažni lastnini:

- o združitvi stavb in delov stavb: številke stavb in delov stavb, ki so se združile, in novo številko stavbe in dela stavbe za novo stavbo in del stavbe;

- o delitvi stavb in delov stavb: številko stavbe in dela stavbe, ki se je delil/a, in številke dveh ali več novih stavb ali delov stavb, ki so nastali z delitvijo.

O spremembah drugih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru nepremičnin, se zemljiške knjige ne obvešča. Zemljiške knjige se tudi ne obvešča o vpisih v sloju začasnih vpisov. »Preureditev« stvarno pravnih pravic mora zemljiški knjigi vedno predlagati oseba, ki ima za to pravico, in se v predlogu sklicevati na začasni vpis v sloju začasnih vpisov.

Informacijski sistem zemljiške knjige posreduje informacijskemu sistemu kataster podatke o izvedenih vpisih taksativno določenih podatkov, ki se v skladu z ZKN prevzemajo v kataster nepremičnin (spremembe podatkov o lastnikih parcel, stavb in delov stavb, ter o imetnikih stavbne pravice, podatek o identifikacijskih oznakah vzpostavljene stavbne pravice, stvarne

in neprave stvarne služnosti, ...). Podatka ☐ ali je del stavbe v etažni lastnini in ☐ ali je del

stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini sta potrebna zaradi pravilne izvedbe katastrskih postopkov po ZKN in nadaljnje uporabe podatkov katastra nepremičnin za namene vrednotenja nepremičnin.

Pooblaščen geodeti, pooblaščen projektanti in sodni izvedenci geodetske stroke imajo za izvajanje katastrskih postopkov in sodnih postopkov pravico vpogledati v podatke in prevzeti podatke o parcelah, stavbah in delih stavb iz 11. člena ZKN, razen podatkov o državljanstvu in EMŠO fizičnih oseb, ki so vpisane v kataster nepremičnin, ter podatkov, ki zaradi posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost niso javni.

V kataster nepremičnin bodo spremembe podatkov o lastnikih nepremičnin sproti prevzete iz zemljiške knjige. V katastru nepremičnin bodo dostopni tudi podatki o osebah, ki so vpisane kot lastniki v primerih nevzpostavljene etažne lastnine ali ustanovljene stavbne pravice.

V kataster nepremičnin se ne prevzema podataka o »pridobitelju« – t.j. oseba, ki je pridobila pravico, da se kot lastnik nepremičnine vpiše v zemljiško knjigo, in je bil že začel postopek vpisa lastništva nepremičnine v zemljiško knjigo. Ker ga geodetska podjetja (ki ta podatek potrebujejo zaradi pravilne izvedbe katastrskih postopkov s »pravimi« strankami) lahko pridobijo le iz zemljiške knjige, jim je zagotovljena pravica dostopa do tega podatka.

Podatke o drugih osebah, ki sodelujejo pri izvedbi katastrskih postopkov, se pridobi neposredno od teh oseb.

V ZZK-1 so določeni pogoji dopustnosti poočitve združitve nepremičnin zaradi ohranitve enakega položaja dosedanjih imetnikov vpisanih pravic. Poočitev združitve nepremičnin v

zemljiški knjigi je po tretjem odstavku 115. člena ZZK-1 dovoljena le: ☐ če so predmet

združitve zemljiške parcele ali posamezni deli stavbe v etažni lastnini in ☐ če je širši pravni

položaj vseh nepremičnin, ki se zaradi združitve izbrišejo, enak, razen glede morebitnih stvarnih služnosti, vpisanih samo pri osnovnem pravnem položaju posamezne nepremičnine. Pridobitev podatka, ali bo glede na pogoje dopustnosti poočitve združitve nepremičnin v

zemljiški knjigi združitve posameznih nepremičnin možna ali ne, je pomemben podatek za naročnika katastrskega postopka, da v primeru, če širši pravni položaj vseh nepremičnin, ki se zaradi združitve izbrišejo, ne bo enak, predhodno uredi pravni položaj vseh nepremičnin, ki združujejo, da bo združitve nepremičnin v zemljiški knjigi po izvedbi združitve lahko poočitena.

ZKN določa način pridobitve teh podatkov – za namene izvajanja katastrskih postopkov informacijski sistem zemljiške knjige omogoča informacijskemu sistemu kataster:

- vpogled v podatke informatizirane zemljiške knjige, ali je oseba, ki je zaradi varstva svojih pravic zahtevala vstop v katastrski postopek, vložila predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet katastrskega postopka,
- preveritev, ali je glede na pogoje dopustnosti poočitve združitve nepremičnin v zemljiški knjigi možna združitve posameznih nepremičnin (servis enakega pravnega stanja).

K 35. členu

Informatizirane javne evidence, ki vsebujejo podatke o zemljiščih, stavbah in delih stavb ter podatke, povezane z zemljišči, stavbami in deli stavb, in jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil (t.i. »druge evidence o nepremičninah«), se povezujejo s katastrom nepremičnin, če tako določa zakon.

V drugem odstavku 35. člena ZKN so kot možni (dopustni) določeni naslednji načini povezovanja drugih evidenc s katastrom nepremičnin (oziroma podatkov iz teh evidenc) s katastrom nepremičnin:

- ☐ vpis in vodenje lokacijskih podatkov druge evidence o nepremičninah v katastru

nepremičnin

Lokacijski podatki drugih evidenc o nepremičninah se lahko vpišejo in vodijo v katastru nepremičnin. Kateri so ti podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, določi (drug) zakon. Za povezavo podatkov skrbi upravljavec druge zbirke podatkov. Pri spreminjanju lokacijskih podatkov katastra nepremičnin se spreminjajo tudi lokacijski podatki drugih evidenc o nepremičninah in obratno – pri spreminjanju lokacijskih podatkov drugih evidenc o nepremičninah se spreminjajo tudi lokacijski podatki katastra nepremičnin. Pravila vodenja podatkov iz druge evidence o nepremičninah lahko vplivajo (omejujejo) spreminjanje podatkov katastra nepremičnin – tako npr. bodo vodeni podatki o gradbeni parceli.

- ☐ povezava druge evidence o nepremičninah na lokacijske podatke (geometrijo) katastra

nepremičnin

Druge evidence o nepremičninah prevzemajo geometrijo katastra nepremičnin in vse nadaljnje spremembe te geometrije. Za prevzem geometrije skrbi upravljavec druge zbirke podatkov, ki je tudi odgovoren za povezavo na ta način. Spremembe podatkov druge evidence o nepremičninah nimajo vpliva na spreminjanje podatkov katastra nepremičnin. Taka pravila bodo lahko uporabljena pri vodenju podatkov o namenski rabi zemljišč.

- ☒ presek lokacijskih podatkov druge evidence o nepremičninah z lokacijskimi podatki

katastra nepremičnin

Lokacijski podatki katastra nepremičnin in lokacijski podatki drugih evidenc o nepremičninah se povezujejo s presekom. Podatki druge evidence o nepremičninah in podatki katastra nepremičnin se vodijo in spreminjajo neodvisno, po lastnih predpisih. Kakovost podatkov, pridobljenih s presekom, je odvisna od kakovosti lokacijskih podatkov katastra nepremičnin in drugih evidenc o nepremičninah. Za preseke se lahko določijo posebna pravila (npr. neupoštevanje površin manjših od določenega kriterija...), ki pa jih mora določiti predpis, ki ureja področje, kateremu so namenjeni rezultati preseka. Na tak način se določajo podatki o dejanski rabi zemljišč po parcelah.

- ☒ vpis parcelne številke, številke stavbe, številke dela stavbe ali številke naslova v drugo

evidenco o nepremičninah

Za povezavo se uporabijo parcelne številke, številke stavb, številke delov stavb in številke naslova iz katastra nepremičnin. Pravila vodenja druge evidence o nepremičninah morajo določiti način urejanja podatkov ob spremembi parcelne številke, številke stavb, številke delov stavb in številke naslova iz katastra nepremičnin (npr. delitev parcel). Mora pa biti zagotovljeno sledenje in spreminjanje parcelne številke, številke stavb, številke delov stavb in številke naslova v drugi evidenci o nepremičninah.

- ☒ vpis identifikacijske oznake iz druge evidence o nepremičninah v kataster nepremičnin

Za povezavo se uporabi identifikacijska oznaka iz druge evidence o nepremičninah, ki se vpiše v kataster nepremičnin kot podatek parcele, stavbe ali dela stavbe. Pravila za vpis morajo biti določena v predpisu, ki ureja drugo evidenco o nepremičninah. Vpis lahko neposredno izvede upravljavec druge evidence o nepremičninah ali ga po predpisanih pravilih izvede geodetska uprava. Na tak način bo izvedena povezava z gradbenimi parcelami.

Glede lokacijskih podatkov drugih evidenc o nepremičninah, ki se vodijo v katastru nepremičnin, je v ZKN predpisana oblika vodenja (poligoni z daljicami).

Zakon, ki ureja drugo evidenco o nepremičninah in določa povezovanje te druge evidence o nepremičninah s katastrom nepremičnin, mora določiti, kateri od možnih načinov iz drugega odstavka tega člena se »uporabi« za povezavo s katastrom nepremičnin. Za vpis in vzdrževanje podatkov druge evidence o nepremičninah v katastru nepremičnin skrbi organ, pristojen za drugo evidenco o nepremičninah.

K 36. členu

Vpis podatkov v kataster nepremičnin obsega vpis \square novih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, \square vpis sprememb v katastru nepremičnin vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb ter \square njihov izbris iz katastra nepremičnin.

Novi podatki in spremembe podatkov katastra nepremičnin se a) določijo v katastrskih postopkih, b) prevzamejo iz drugih evidenc o nepremičninah ali c) izračunajo na podlagi novih podatkov in sprememb podatkov, ki so bili vpisani v katastrskih postopkih ali prevzeti iz drugih evidenc. Vsi trije načini spreminjanja podatkov v katastru nepremičnin so urejeni z ZKN.

Podatki, spremenjeni v predpisanih postopkih za spreminjanje podatkov katastra nepremičnin, se vpišejo v kataster nepremičnin. Novi in spremenjeni podatki se najprej

»obdelajo« in vpišejo v informacijskem sistemu kataster: \square vpišejo se novi in spremenjeni

podatki na podlagi katastrskih postopkov, \square vpišejo se novi in spremenjeni prevzeti podatki

in \square zaradi novih in spremenjenih podatkov, vpisanih v katastrskih podatkih, in prevzetih

podatkov se izračunajo in vpišejo izračunani podatki. Šele dopolnjeni in obdelani podatki se prepisujejo v distribucijski informacijski sistem.

Vpis novih ali spremenjenih podatkov v kataster nepremičnin je realno dejanje (materialno dejanje) geodetske uprave oziroma informacijskega sistema kataster, katerega namen je vpisati nove ali spremenjene podatke o nepremičninah v kataster nepremičnin. O vpisu podatkov v kataster nepremičnin geodetska uprava ne izda materialnega akta, saj pri tem dejanju ne odloči o kakšni pravici, pravni koristi ali obveznosti fizične ali pravne osebe, ki je lastnik nepremičnine, za katero se v kataster nepremičnin vpišejo oziroma se iz njega izbrisejo podatki o tej nepremičnini. Zato pritožba zoper vpis podatkov v kataster nepremičnin ni dopustna.

K 37. členu

O spremembah podatkov katastra nepremičnin (vpisi novih podatkov, spremembe podatkov, izbrisi podatkov), ki se spremenijo v katastrskih postopkih po ZKN, geodetska uprava »obvesti« lastnike z aktom, kot določa ZKN, praviloma z (upravno) odločbo, ki se strankam

katastrskega postopka vroči (osebno vročanje). Morebitno nestrinjanje in ugovore na vsebino odločitve lahko stranke uveljavljajo s pravnimi sredstvi zoper prejeto odločbo ali na drug način (drugo mnenje skladno s 111. členom ZKN).

Če se podatki katastra nepremičnin spremenijo zaradi prevzema podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah, geodetska uprava lastnike o teh spremembah ne obvešča. Pravilnost in veljavnost teh podatkov ter pravno varstvo lastnikov mora zagotoviti upravljavec druge evidence o nepremičninah (matične evidence), iz katere se podatki prevzemajo v kataster nepremičnin.

Izračunani podatki so posledica spremenjenih podatkov v katastrskih postopkih ali vpisa prevzetih podatkov. Na izračun podatkov lastnik ne more vplivati. Če se z njimi ne strinja, lahko zahteva spremembo podatkov, ki so privedli do izračuna npr. delež dejanske rabe zemljišč je izračunan z grafičnim presekom poligona dejanske rabe zemljišč, prevzetega iz matične evidence dejanske rabe zemljišč, in podatkov o mejah parcel. Lastnik lahko zahteva

☐ spremembo območja dejanske rabe v matični evidenci dejanske rabe zemljišč, ali ☐

ureditev meje parcele ali ☐ lokacijsko izboljšavo podatkov o mejah parcele.

Spremembe podatkov katastra nepremičnin, ki so posledica prevzema podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah ali izračuna podatkov, so pogoste. Razlike med doslej vpisanimi in spremenjenimi podatki so pogosto zelo majhne in v praksi nepomembne. Sprotno obveščanje lastnikov ne bi bilo racionalno, povzročalo bi visoke javnofinančne izdatke države in nepotrebno stalno vznemirjanje lastnikov. Lastnike se zato o spremenjenih podatkih ne obvešča, vsak lastnik pa lahko kadarkoli zahteva izdajo obvestila o trenutno vpisanih podatkih o nepremičninah ali spremembe podatkov kadarkoli pregleda v distribucijskem informacijskem sistemu.

ZEN-A je določal način obveščanja lastnikov z letnim obvestilom o spremembah, ki so nastale v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin, pod pogoje: (1) če so se podatki v teh evidencah dejansko spremenili in (2) če o njih lastniki še niso bili obveščeni s posebnim aktom, izdanim na podlagi ZEN (z upravno odločbo ali obvestilom). Namen letnega obveščanja lastnikov z letnim obvestilom je bil seznanitev s spremembami podatkov, ki so o njihovih nepremičninah vpisani v javnih evidencah, ki jih vodi geodetska uprava na podlagi ZEN (o katerih še niso bili obveščeni), in spodbuda lastnikom k aktivnemu sodelovanju pri urejanju podatkov o njihovih nepremičninah, kar je pomembno za zagotavljanje pravne varnosti lastnikov. Praksa dosedanjih »obveščanj« lastnikov, ki jih je izvedla geodetska uprava v preteklih letih, ni pokazala velikih rezultatov (kot so bili pričakovani), saj lastniki aktivno urejajo podatke o svojih nepremičninah predvsem tedaj, ko imajo za to lasten interes (pred prodajo nepremičnine, spremembo ali uvedbo davkov v zvezi z nepremičninami, ...).

ZKN ureditve obveščanja s posebnim »letnim obvestilom« ne povzema. Na podatke, ki jih

je določil drug pristojni organ in so v kataster nepremičnin (samo) prevzeti, oziroma ki so

izračunani, lastnik ne more vplivati. Seznanjanje lastnikov s spremembami podatkov katastra nepremičnin na način »fizičnega« obveščanja bi terjalo vsakoletno zagotavljanje velikih proračunskih sredstev. Razlogi proti taki ureditvi so tudi pravne narave – »obvestilo« ni upravni akt (ne odloča se o pravicah, ...), ampak je le obvestilo (informativne narave) o že izvedenem dejanju (vpisu spremenjenih podatkov v kataster nepremičnin). Obvestilo ne more povzročiti nobenih pravnih posledic, saj morebitnih ugovorov zoper obvestilo, če se lastnik ne bi strinjal s podatki v njem, ni dopustno uveljavljati.

K 38. členu

Ureditev ZEN je določala (1) »geodetske storitve«, ki so jih izvajala geodetska podjetja/projektanti in so »vključevala« izvedbo postopkov za izdelavo elaboratov ter izdelavo elaboratov (tudi njihove spremembe, dopolnitve in popravke) in (2) upravne postopke, ki jih je vodila geodetska uprava, pri čemer geodetske storitve niso bile sestavni del upravnih postopkov po ZEN. Zaradi dosedanjega ločenega načina poslovanja geodetske uprave in izvajalcev geodetskih storitev ter zastarelih informacijskih rešitev so bili postopki dolgotrajni, nekontrolirani in niso vedno zagotavljali dovolj kakovostnih podatkov o nepremičninah.

ZKN namesto ločenih postopkov izdelave elaborata in postopka vpisa novih ali spremenjenih podatkov (kot jih je določal ZEN) določa enoten postopek – t.i. »katastrski postopek«, ki

vključuje: tehnični del katastrskega postopka, ki je sestavljen iz objave katastrskega

postopka, izvedbe postopka za izdelavo elaborata in izdelave elaborata in upravni del

katastrskega postopka, ki vključuje upravne postopke preveritve in odločanja o predlaganih spremembah in vpis podatkov v kataster nepremičnin. S tem je zagotovljeno povezano poslovanje vseh sodelujočih v katastrskih postopkih ter omogočeno popolno elektronsko poslovanje. Izjema od ureditve enovitega katastrskega postopka je določena le za katastrski postopek »lokacijska izboljšava«, ki se izvede samo kot tehnični del katastrskega postopka.

ZKN določa, kdaj se katastrski postopek začne:

a) tehnični del katastrskega postopka se začne, ko geodetsko podjetje v informacijskem sistemu kataster objavi katastrski postopek, za katerega je dobilo naročilo in ga bo izvedlo,

b) upravni del katastrskega postopka se začne, ko geodetsko podjetje v informacijski sistem kataster (kot pooblaščenec vlagatelja zahteve) vloži »zahtevo z elaboratom« oziroma je pri geodetski upravi vložena »zahteva brez elaborata«.

Vrste katastrskih postopkov, ki jih določa ZKN, so taksativno navedene v petem odstavku tega člena, lahko pa jih določi tudi drug predpis – npr. GZ določa, da se zakoličenje objekta izvaja kot »geodetska storitev«, izvede pa ga pooblaščen inženir geodetske stroke v skladu s predpisom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Vrste katastrskih postopkov, ki jih določa ZKN, so povzete iz dosedanje ureditve vrst »geodetskih storitev« po ZEN. Zaradi strokovnega razvoja geodetske stroke in dosedanje prakse so vrste katastrskih postopkov po ZKN in njihova vsebina nadgrajene (v smeri večje jasnosti in natančnost določb), dodane so nekatere nove vrste katastrskih postopkov, npr. »izračun površine«, »označitev meje parcele«, »določitev območja stavbne pravice/območja služnosti«, Za katastrski postopek »lokacijska izboljšava« je določena posebna ureditev – ta postopek se izvede v tehničnem delu, po izdelavi elaborata geodetska uprava na podlagi tega elaborata v kataster nepremičnin vpiše nove koordinate točk ter daljice mej in tlorise stavb označi kot lokacijsko izboljšane, nato pa o vpisu lokacijsko izboljšanih podatkov obvesti predlagatelja zahteve (ne izda odločbe, na podlagi katere se vpišejo podatki v kataster nepremičnin).

K 39. členu

Tehnični del katastrskega postopka izvede geodetsko podjetje. Geodetsko podjetje je subjekt, pri katerem lastnik nepremičnine naroči (z naročilnico ali s pogodbo) izvedbo konkretnega katastrskega postopka. Geodetsko podjetje mora izpolnjevati pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti, določene z ZAID. Odgovornost geodetskega podjetja je, da se izvede tehnični del katastrskega postopka, ki ga je prevzelo, da se v njem izdelata elaborat in da je zagotovljena celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov izdelanega elaborata v skladu s predpisi in z zahtevami po ZKN.

Geodetsko podjetje mora za vodenje izvedbe konkretnega tehničnega dela katastrskega postopka določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije, t. i. »pooblaščen geodet«, ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z ZAID. Pooblaščen geodet potrdi izdelan elaborat (drugi odstavek 45. člena ZKN). Če pri izdelavi elaborata sodelujejo

drugi posamezniki ☐ pooblaščen projektant izvede naloge iz četrtega odstavka 39. člena ZKN

ali ☐ oseba s pooblastilom za bonitiranje izvede strokovna dela v zvezi s spreminjanjem

bonitete zemljišč, ti posamezniki odgovarjajo za pravilnost, strokovnost in skladnost s predpisi za tiste dele elaborata, ki so jih izdelali sami.

Ureditev pogojev za izvajanje katastrskih postopkov je v delu, ki določa »geodetsko podjetje« in »pooblaščenega geodeta«, enaka dosednji ureditvi ZEN, v katerega je vključena ureditev ZEN-A, s katero so bili pogoji za opravljanje geodetske dejavnosti in reguliranih poklicev na tem področju usklajeni z ZAID. ZKN obstoječo ureditev nadgradi tako, da se jasneje določi odgovornost geodetskega podjetja – za izvedbo tehničnega dela katastrskega postopka (vseh »faz« tega dela katastrskega postopka) je odgovorno geodetsko podjetje. Ko geodetsko podjetje prevzame izvedbo katastrskega postopka, mora za vodenje izvedbe tehničnega dela tega prevzetega katastrskega postopka določiti »pooblaščenega geodeta«, ki svoje poklicne naloge opravlja zanj, torej za geodetsko podjetje. V svojem »imenu« pooblaščen geodet potrdi izdelan elaborat, s čimer potrdi, da elaborat izkazuje dejansko stanje na terenu in da je izdelan v skladu s predpisi, standardi in pravili geodetske stroke.

Glede nalog v zvezi z evidentiranjem stavb in delov stavb v kataster stavb je dosedanja ureditev ZEN temeljila na odločbi Ustavnega sodišča RS št. U-I-288/00 z dne 21. 3. 2002, da so tudi podjetja, ki izdelujejo projektno dokumentacijo, ustrezno strokovno usposobljena za izdelavo strokovnih podlag za vpise podatkov v kataster stavb. ZEN-A se je zaradi spremenjene terminologije in sistema reguliranih poklicev v ZAID temu zgolj prilagodil in namesto dikcije »projektant« uporabil dikciji »gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: projektant) in »pooblaščen inženir ali pooblaščen arhitekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen projektant)«.

ZKN zato posebej določa, da lahko poleg geodetskih podjetij izdela del elaborata za vpis stavb in delov stavb v kataster nepremičnin tudi gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz ZAID (v nadaljnjem besedilu: projektant). Ureditev glede projektantov, ki je bila določena v ZEN-A, ZKN bolj dosledno ureja.

Legi in oblika stavbe, povezava stavba s parcelo in sestavine dela stavbe se določijo z »geodetsko izmero«, zato lahko te naloge izvede samo geodetsko podjetje oziroma pooblaščen geodet. ZKN obravnava nepremičnino kot celoto. Pri oblikovanju in spreminjanju nepremičnin je potrebno upoštevati tudi stvarno pravna razmerja na nepremičnini. Za celovito obravnavo nepremičnine – določitev lege in oblike z geodetsko izmero in upoštevanjem stvarno pravnih razmerij pri oblikovanju, predvsem pa pri spreminjanju nepremičnin, je usposobljen pooblaščen geodet. ZKN povzema ureditev ZAID, ki določa, da izvajanje geodetskih nalog v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin izvaja pooblaščen geodet. Pri vpisu je zelo pomemben položaj nepremičnine v državnem koordinatnem sistemu ter pravilna povezava med stavbo in parcelo, zaradi navedenega mora pooblaščen geodet določiti podatke o legi in obliki stavbe (tloris stavbe, nadmorska višina stavbe in poligone etaž), podatke o povezavi stavbe s parcelo in določiti sestavine delov stavbe (atrij, parkirišče). Projektant lahko določi lego in obliko delov stavb znotraj tlorisa etaže ter atributne podatke o delih stavb in prostorih znotraj njih pri prvem vpisu stavbe in delov stavb. Te podatke tudi pripravlja v okviru izdelave projektne dokumentacije po končni gradnji. Zaradi prepletanja geodetske izmere in upoštevanja stvarno pravnih razmerij pri spreminjanju stavb in delov stavb pa projektant ne more izdelati del elaborata za spremembo podatkov o stavbah in delih stavb.

Dosedanja ureditev ZEN-A glede pooblaščenih projektantov določa: »Projektant mora za izdelavo elaborata določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen projektant)«. Gospodarski subjekt, ki se pogodbeno zaveže za izdelavo elaborata za vpis stavbe, mora določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz ZAID. Ta v 4. členu določa poklicne naloge pooblaščenih arhitektov in inženirjev, in sicer za: pooblaščen arhitekta, pooblaščen inženirje s področja gradbeništva, pooblaščen inženirje s področja elektrotehnike, pooblaščen inženirje s področja strojništva, pooblaščen inženirje s področja tehnologije, pooblaščen inženirje s področja požarne varnosti, pooblaščen inženirje s področja geotehnologije in rudarstva, pooblaščen inženirje s področja geodezije, pooblaščen inženirje s področja prometnega inženirstva, pooblaščen krajinske arhitekta in pooblaščen prostorske načrtovalce. Vsi naštetih, vpisani v imenik Inženirske zbornice Slovenije (IZS) ali Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS), izpolnjujejo pogoje za pooblaščenega projektanta. Zaradi zagotavljanja visoke strokovnosti in kakovosti izvedbe katastrskih postopkov na področju vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin ZKN »zožuje« krog oseb, ki lahko nastopajo kot pooblaščen projektant, na tiste, ki imajo ustrezno strokovno

znanje – to so ☒ pooblaščen arhitekti, ☒ pooblaščen inženirji s področja gradbeništva in ☒

pooblaščen inženirji s področja geodezije. Smer in stopnja njihove strokovne izobrazbe je primerna in potrebna za potrditev elaborata in prevzem individualne odgovornosti za strokovno kvaliteto dela. Ureditev, da npr. pooblaščen inženir požarne varnosti ali pooblaščen inženir s področja strojništva ne more (več) nastopati kot pooblaščen projektant na področju vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin, varuje javni interes na področju izvajanja katastrskih postopkov in hkrati zagotavlja večjo pravno varnost naročnikov teh postopkov.

V ZKN je izraz »pooblaščen geodet« uporabljen, kadar mora dejanje v katastrskem postopku opraviti pooblaščen geodet sam, izraz »geodetsko podjetje« pa je uporabljen takrat, kadar lahko dejanje opravi katerakoli oseba, zaposlena pri tem podjetju, vendar mora elaborat potrditi ali na drug način zaključena opravila po ZKN opraviti pooblaščen geodet. Ureditev, določena za uporabo izrazov »pooblaščen geodet« in »geodetsko podjetje«, smiselno velja tudi za uporabo izrazov »projektant« in »pooblaščen projektant«, kadar izvajajo naloge iz tretjega odstavka tega člena ZKN.

K 40. členu

Postopki za izdelavo elaborata in izdelava elaborata so strokovno delo, ki ga oseba, ki ta dela lahko izvaja v katastrskem postopku – t.j. pooblaščen geodet, brez ustreznega strokovnega znanja in poznavanja informacijskih rešitev za vodenje katastra nepremičnin ne more kakovostno in pravilno opraviti. Informacijski sistem kataster (določen v 6. členu ZKN za vodenje podatkov katastra nepremičnin) omogoča kakovostno in hitro pripravo elaboratov, poenostavlja delo in zagotavlja takojšnje odpravljanje pomanjkljivosti, prihrani čas geodetski upravi, ki ji ni treba »iskati« formalnih pomanjkljivosti ali napak.

Dostop do informacijskega sistema kataster vključuje:

- vpogled v podatke informacijskega sistema kataster,
- pridobivanje podatkov informacijskega sistema kataster,
- objavo katastrskega postopka v informacijskem sistemu kataster,
- vpis elaborata v informacijski sistem kataster,
- vložitev zahteve za vpis podatkov v kataster nepremičnin v informacijski sistem kataster in
- spremljanje poteka oziroma stanja konkretnega upravnega dela katastrskega postopka, za katerega je geodetsko podjetje v informacijski sistem kataster vložilo zahtevo za vpis podatkov v kataster nepremičnin.

Dostop do informacijskega sistema kataster mora imeti ☒ pooblaščen geodet za izvajanje

tehničnega dela katastrskega postopka, ☒ pooblaščen projektant za izvajanje nalog iz

četrtega odstavka 39. člena ZKN, oziroma 7 sodni izvedenec geodetske stroke za vpis

elaborata, ki se izdelava v sodnem postopku.

Z dostopom do informacijskega sistema kataster se omogoči vpis elaboratov, izdelanih v katastrskih in sodnih postopkih.

Znanje uporabe informacijskega sistema kataster, s katerim se izkaže ustrezno strokovno znanje in praktične sposobnosti uporabe tega sistema, je nujno, saj se vsi izdelani elaborati vlagajo neposredno v ta sistem, zato je določeno kot pogoj, s katerim dovoli dostop do tega

informacijskega sistema. Dostop do informacijskega sistema kataster je »vezan« na 7

izpolnjevanje pogojev za opravljanje poklicnih nalog pooblaščenih arhitektov in inženirjev, ki jih določa ZAID (vpis oziroma izbris iz imenika pooblaščenih arhitektov in inženirjev oziroma

mirovanje), oziroma pogojev za sodne izvedence geodetske stroke, in na 7 uspešno

opravljeno izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster, o čemer geodetska uprava udeležencu izda potrdilo.

ZKN določa, kdaj oseba, ki je imela »pravico« dostopa do informacijskega sistema kataster,

do njega ne sme več dostopati – če nastopijo pravna stanja 7 ko je pooblaščen

geodet/pooblaščen projektant izbrisan iz imenika pooblaščenih inženirjev oziroma imenika pooblaščenih arhitektov ali ima pooblaščen geodet v imeniku pooblaščenih inženirjev

vpisano mirovanje poklicnega naziva, ali 7 ko je sodni izvedenec geodetske stroke izbrisan iz

imenika sodnih izvedencev ali je razrešen. Ponovna pridobitev pravice dostopa do informacijskega sistema kataster je mogoča, ko so odpravljena pravna stanja, ki so povzročila izgubo pravice dostopa, in ko oseba ponovno opravi izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster.

Ker informacijski sistem kataster vodi geodetska uprava, ona določa vsebino izobraževanja za uporabo informacijskega sistema kataster in to izobraževanje izvede.

O pooblaščenih geodetih, pooblaščenih projektantih in sodnih izvedencih geodetske stroke, ki smejo dostopati do informacijskega sistema kataster, geodetska uprava vodi evidenco. Določen je namen vodenja te evidence in podatki, ki se vodijo v njej. Ker se ti podatki na podlagi ZAID že vodijo v imeniku pooblaščenih arhitektov in inženirjev pri IZS in Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije oziroma na podlagi Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18) o sodnih izvedencih v imeniku sodnih

izvedencev, sodnih cenilcev in sodnih tolmačev, in so enaki, se iz teh imenikov pridobivajo oziroma prevzemajo.

Evidenca oseb, ki imajo dostop do informacijskega sistema kataster, ni javna. Podatke o osebah, ki imajo dostop do informacijskega sistema kataster, lahko pridobijo le subjekti, od katerih geodetska uprava pridobiva (nekatero) podatke za vodenje te evidence – t.j. Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije in ministrstvo, pristojno za pravosodje, in sicer na njihovo zahtevo, kadar te podatke potrebujejo za izvrševanje njihovih nalog in pristojnosti.

Osebe, ki smejo dostopati do informacijskega sistema kataster, imajo omogočen tudi vpogled v prostorski informacijski sistem (PIS), ki se vodi na podlagi ZUreP-2, in sicer v podatke o izdanih upravnih aktih in v projektno dokumentacijo. Vpogled v te podatke je potreben tako v fazi priprave elaborata kot tudi v fazi odločanja o zahtevi, zato ima pravico vpogleda v PIS tudi geodetska uprava. Ker upravni akti s področja graditve objektov vsebujejo osebne podatke investitorja, je za njihovo obdelavo (vpogled) potrebna zakonska podlaga.

Trinajsti odstavek tega člena določa izjemo oziroma drugačno ureditev vprašanja dostopa do informacijskega sistema kataster od sistemske ureditve po tem členu. Ta ureditev velja le za osebe s statusom zaposlenega v geodetskem podjetju, ki jih geodetsko podjetje pooblasti, da dostopajo do informacijskega sistema kataster, vendar ne v celotnem obsegu, ampak

»omejeno« – le za vpogled v podatke informacijskega sistema kataster, pridobivanje

podatkov informacijskega sistema kataster in spremljanja poteka oziroma stanja

konkretnega upravnega dela katastrskega postopka (zgolj za izvajanje prve, druge in šeste točke prvega odstavka tega člena). Izjema je predpisana za določen krog oseb in utemeljena z naravo dela, ki ga te osebe opravljajo v geodetskem podjetju. Pri vsebini dostopa do informacijskega sistema kataster iz prve, druge in šeste točke prvega odstavka tega člena gre za dela, ki jih je mogoče zaradi njihove tehnološke značilnosti opravljati po enostavnem postopku. Že obstoječa praksa omogoča, da posamezne osebe, ki jih določi geodetsko podjetje, »pomagajo« odgovornim geodetom pri pripravi podatkov za izvedbo naročenih geodetskih storitev tako, da namesto njih vpogledujejo v javni vpogled v podatke o nepremičninah (na spletu) ali v vpogledovalnik PRE. Ureditev določa, da mora geodetsko podjetje podatke o osebah, ki jih je pooblastilo za dostop do informacijskega sistema kataster po tem odstavku, in spremembe teh podatkov sporočiti geodetski upravi v določenem roku (5 delovnih dni po pooblastitvi). Podatki o teh osebah se ne vodijo v evidenci iz osmega odstavka tega člena, ampak jih bo geodetska uprava imela le v ločenem, posebnem seznamu. Za pridobitev znanj za uporabo informacijskega sistema kataster v omejenem obsegu dostopa mora (namesto izobraževanja, ki ga izvede geodetska uprava) »poskrbeti« geodetsko podjetje samo. Ko/če geodetsko podjetje ne bo več izpolnjevalo pogojev za geodetsko podjetje, se bo pooblaščenim osebam geodetskega podjetja ukinil (omejen) dostop do informacijskega sistema kataster.

Ureditev dostopa do informacijskega sistema kataster, pogojena s predhodno opravljenim izobraževanjem za uporabo informacijskega sistema kataster, ne velja za druge organe, ki so pristojni za določitev podatkov, ki se vodijo v evidencah, ki jih določa ZKN (kataster

nepremičnin, register prostorskih enot,...), in za posredovanje teh podatkov v informacijski sistem kataster (npr. podatkov o upravnih stavbah, podatkov o posameznih prostorskih enotah), ki jih »vložijo« neposredno v informacijski sistem kataster. Posebna ureditev je utemeljena z vsebino izvajanja nalog, ki jih imajo po ZKN, in obsega posredovanja podatkov, ki jih določa ZKN.

K 41. členu

Stranke v katastrskem postopku za izdelavo elaboratov, ki ga izvaja geodetsko podjetje, in upravnem delu katastrskega postopka, ki ga vodi geodetska uprava, so:

- lastniki nepremičnin (parcel, stavb ali delov stavbe),
- druge osebe, če tako določa zakon.

Lastništvo in s tem položaj stranke v katastrskem postopku se ugotavlja na podlagi vpisa v zemljiško knjigo.

V primeru skupne lastnine (ko ima več oseb na nepremičnini skupno lastnino, pa njihovi deleži niso določeni) in solastnine (ko ima več oseb na nepremičnini solastninsko pravico in je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto), so stranke v katastrskem postopku vsi solastniki oziroma skupni lastniki, razen če ZKN ne določa drugače.

V katastrskih postopkih v zvezi z nepremičninami, katerih lastnik je Republika Slovenija ali je lastnik občina, so stranke upravljavci teh nepremičnin. Kdo so (lahko) upravljavci teh nepremičnin, določa 15. člen ZKN.

Glede določitve položaja stranke v katastrskem postopku osebi, ki je na podlagi pravnega posla pridobila pravico, da se kot lastnik nepremičnine vpiše v zemljiško knjigo, in je že vložila predlog za vpis lastništva nepremičnine v zemljiško knjigo, pa še ni vpisana kot novi lastnik nepremičnine v zemljiško knjigo (dosedanja ureditev ZEN glede »pridobitelja«), ureditev v ZKN zaradi dosedanjih razlogov (zemljiškooknjižni zaostanki) ni več potrebna. Potrebna je zaradi ureditve naslednjih vprašanj:

- ☐ pridobitev status stranke v katastrskem postopku: splošna ureditev »stranskega

udeleženca« določa, da mora oseba, ki želi nastopati v tujem postopku kot stranski udeleženec, izkazati pravni interes oziroma korist in če je potrebno, to tudi dokazati. Za »pridobitelja« izkazovanje pravnega interesa za vključitev v katastrske postopke po ZKN ni potrebna, ampak ZKN določa, da se lahko na svojo zahtevo vključi v katastrski postopek zaradi varstva svojih pravic, ker je že vložil predlog za vpis lastništva nepremičnine v zemljiško knjigo. Sedanji lastnik nepremičnine in »pridobitelj« imata v katastrskem postopku isti interes (izvedba katastrskega postopka za natančen vpis podatkov o nepremičnini). Lastnost stranke v upravnem postopku, ki jo sicer ima samo oseba, o katere pravici, obveznosti ali pravni koristi se v konkretnem upravnem postopku odloča, bi glede na običajno trajanje katastrskih postopkov in ažurnost zemljiškooknjižnih vpisov »pridobitelj« sicer že pridobil do končanja katastrskega postopka;

- ☐ kako vstopi v katastrski postopek – če sam zahteva vstop v katastrski postopek ali pri

geodetskem podjetju ali pri geodetski upravi (odvisno od tega, v kateri fazi je katastrski postopek);

☒ kateri »pridobitelj« je stranka v katastrskem postopku v primeru, če so v zemljiški knjigi

za isto nepremičnino zaporedoma vpisane plombe več pridobiteljev – oseba, ki je vložila predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet katastrskega postopka, v zemljiško knjigo.

Če se med katastrskim postopkom spremeni lastništvo nepremičnine, se že opravljena dejanja ne ponavljajo z novim lastnikom – novi lastnik oziroma pridobitelj vstopi v postopek v stanju, v katerem je ob njegovem vstopu. Primer: če se je lastnik A na mejni obravnavi strinjal s predlagano mejo in parcelo kasneje (pred vpisom meje v katastru nepremičnin) prodal osebi B, za vpis meje soglasje novega lastnika B ni potrebno, saj se je o meji že izjasnil lastnik A. Sprememba lastništva torej ne vpliva na nadaljevanje katastrskega postopka, že opravljena dejanja, v katerih je kot stranka nastopal dosedanji lastnik, in njegove izjave veljajo tudi za novega lastnika. To pravilo velja tudi za osebo, ki je »pridobitelj«.

Pooblastila upravnika večstanovanjske stavbe (upravnik) primarno določa 118. člen SPZ, njegova pooblastila pa nadalje določa 50. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19; v nadaljnjem besedilu: SZ-1), ki (med drugim) določa, da ima upravnik stavbe pooblastilo, da zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem. Dosedanjo ureditev četrtega odstavka 11. člena ZEN, da »upravnik zastopa lastnike stavbe ali delov stavb v postopkih za izdelavo elaboratov v zvezi s stavbo in v upravnih postopkih, razen če (drug) zakon ne določa drugače«, ZKN bolj določno in jasneje uredi – upravnik stavbe zastopa etažne lastnike v katastrskih postopkih, ki se nanašajo na skupne dele stavbe, pri čemer v celoti sledi ureditvi SPZ, SZ-1 in ZZK-1, ki določa: »splošni skupni del stavbe v etažni lastnini je zemljiška parcela ali posamezni del stavbe, ki je predmet solastnine, vključene v etažno lastnino v dobro vsakokratnih etažnih lastnikov vseh posameznih delov v etažni lastnini v posamezni stavbi v etažni lastnini«. Upravnik stavbe tako zastopa etažne lastnike v katastrskih postopkih v zvezi s skupnimi prostori večstanovanjske stavbe (ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov stavbe) in v zvezi s tlorisom stavbe (lege in oblike stavbe). Ker gre za neposredno zakonsko pooblastilo za zastopanje v katastrskih postopkih, se tega pooblastila ne more preklicati oziroma se mu upravnik stavbe ne more odpovedati. Peti odstavek tega člena ureja zastopanje etažnih lastnikov, kdaj je upravnik stavbe lahko vlagatelj zahteve, pa določajo posamezni členi ZKN.

Stranke v katastrskih postopkih so lastniki nepremičnin, ki so fizične osebe in pravne osebe zasebnega ali javnega prava. Umrli lastnik, ki je fizična oseba, formalno nima sposobnosti biti stranka katastrskega postopka, ker v času izvedbe tega postopka ni živa; lastnik, ki je pravna oseba, pa formalno nima sposobnosti biti stranka katastrskega postopka, če v primeru prenehanja še ni določenega pravnega naslednika, na katerega preidejo pravice in obveznosti pravne osebe, ki je prenehala.

Če je katastrski postopek začel na zahtevo lastnika nepremičnine, mora lastnik nepremičnine (stranka) ob uvedbi tega postopka in za vsa dejanja v njem imeti pravno in procesno sposobnost. Če stranka med postopkom postane nesposobna, se že začel katastrski postopek lahko nadaljuje, ko upravičene osebe vstopijo v procesne pravice stranke (lastnika nepremičnine).

ZKN ohranja institut začasnega zastopnika iz 11. člena ZEN (ki je bil v praksi največkrat uporabljen v postopkih vpisa urejene meje) za lastnike sosednjih parcel, ki so stranke v tem

postopku, pa je ugotovljeno, da so umrli in dediči niso znani, ali so neznani oziroma je neznano njihovo prebivališče. Institut »začasnega zastopnika za katastrski postopek«, ki ga določa ZKN, velja le za lastnike sosednjih parcel (ki so umrli in dediči niso znani, ali so neznani oziroma je neznano njihovo prebivališče) in je nujno potreben, da se naročniku katastrskega postopka zagotovi, da se meritve in vpis dejanskega stanja njegovih nepremičnin v javne evidence izvedejo v »realnem« času. Ureditev ZKN se uporablja kot specialni predpis, saj bi bilo sicer treba urediti ustrezno zastopanje za umrlega, neznanega, ipd. lastnika sosednje nepremičnine po drugih predpisih (npr. po Zakonu o dedovanju, ZUP, Zakonu o zakonski zvezi in družinskih razmerjih oziroma od leta 2019 dalje Družinskem zakoniku) in bi se postopki v takih primerih zavlekli in zakomplicirali. Geodetska uprava za začasnega zastopnika za katastrski postopek postavi osebo, ki ima osebne lastnosti in sposobnosti varovati premoženjske in druge pravice neznanega ali umrlega lastnika nepremičnine oziroma lastnika brez znanega naslova. Ureditev, ki določa, kdo ne more biti postavljen za začasnega zastopnika za katastrski postopek, zagotavlja izključitev dvoma glede njegove objektivnosti in nepristranskosti.

V postopku, v katerem je postavljen, lahko začasni zastopnik za katastrski postopek v imenu stranke in za stranko opravlja vsa procesna dejanja. Postavitev začasnega zastopnika za katastrski postopek nima pravnih učinkov izven predmetnega katastrskega postopka, njegova »funkcija« pa preneha s končanjem konkretnega katastrskega postopka (ali prej, če podani razlogi za zastopanje niso več podani).

ZKN ohranja tudi ureditev ZEN glede vprašanja sodelovanja strank, kadar obstaja verjetnost, da je zemljiškoknjižni lastnik že umrl, čeprav to ni zaznamovano v matičnih knjigah, pravni nasledniki zemljiškoknjižnega lastnika pa niso znani – v takem primeru se predvideva oklicni postopek in postavlja domnevno, da neznani lastnik nepremičnine ne nasprotuje vpisu podatkov v kataster nepremičnin (novih podatkov ali sprememb podatkov), predlaganih v katastrskem postopku, če se v oklicnem postopku nihče ne javi kot pravni naslednik. Z uporabo pravne domneve, da se v tem primeru brez dokazovanja le-to šteje za strinjanje z izvedenim postopkom, se omogoča uspešno zaključevanje katastrskih postopkov v krajšem času.

Ker postopki vplivajo na pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin, je treba v postopku zanesljivo ugotoviti, kdo je oseba, ki nastopa kot stranka v katastrskem postopku. V izogib morebitnim pomotam in zlorabam katastrskega postopka imajo geodetska uprava (kadar sama izvaja tehnični del katastrskega postopka), geodetsko podjetje in projektant pravico, da preverijo istovetnost oseb z osebnim dokumentom (dokument, ki je opremljen s fotografijo in ga je izdal državni organ). Osebe, ki vodijo postopek, imajo le pravico vpogleda v osebni dokument, kopiranje oziroma hranjenje kopij dokumentov ni dopustno.

Dosedanje ureditve ZEN, da se imetniki služnostne pravice in stavbne pravice, ki so vpisani v zemljiško knjigo, zaradi varstva svojih pravnih koristi na njihovo zahtevo lahko udeležujejo postopkov kot stranski udeleženci, v ZKN ni treba ohraniti, saj se ureditev ZEN v ničemer ni razlikovala od sistemske ureditve statusa stranskega udeleženca po ZUP (zahteva za udeležbo v postopku, zaradi varstva svojih pravnih koristi). Glede vstopa stranskih udeležencev v katastrske postopke po ZKN se uporabljajo (splošne) določbe ZUP o stranskih udeležencih.

Procesni položaj imetnikov služnostne pravice in stavbne pravice v postopku določitve območja stavbne pravice/območja služnosti je urejen glede na to, ali je stavbna pravica/služnost vpisana v zemljiško knjigo z območjem stavbne pravice/območjem služnosti ali ne: dokler ni vpisana, lahko vstopajo v katastrske postopke v zvezi z določitvijo območja stavbne pravice/območja služnosti kot stranski udeleženci po ZUP (zaradi interesa za pravilno opredelitev lokacije območja stavbne pravice/območja služnosti oziroma spremembo te

lokacije), po vpisu pa nastopajo kot imetniki zemljiškoknjižno vpisane služnostne pravice in stavbne pravice, katere lastnosti so vpisane v katastru nepremičnin.

K 42. členu

Katastrski postopek se začne z objavo – objava katastrskega postopka je izvedba prve »faze« tega dela postopka, zato morajo biti vsi katastrski postopki, ki se izvajajo po ZKN, pred začetkom izvedbe postopka za izdelavo elaborata predhodno objavljeni v informacijskem sistemu kataster. Katastrski postopek objavi geodetsko podjetje, zanj tisti pooblaščen geodet, ki ga je geodetsko podjetje določilo za izvedbo določenega katastrskega postopka. Objavo katastrskega postopka ta sistem samodejno potrdi in mu določi številko objave.

Določen je nabor podatkov, ki se morajo objaviti. Če se po začetku izvajanja postopka za spremenijo objavljeni podatki, mora geodetsko podjetje oziroma zanj njegov pooblaščen geodet spremeniti objavo katastrskega postopka.

Določen je tudi način dostopa do teh podatkov – podatki so javno dostopni v distribucijskem informacijskem sistemu, tako da je vsakomur omogočen brezplačen vpogled v objavljene podatke o katastrskih postopkih. Podatki o objavi katastrskih postopkov (oziroma spremembi objave) so v njem objavljeni dve leti od datuma objave, za katastrski postopek nove izmere pa tri leta. Določitev dvoletnega oziroma triletnega roka temelji na oceni, da je tak rok primeren in dovolj dolg, da se izvedejo vsa dejanja v tehničnem delu katastrskega postopka in na podlagi izvedbe teh dejanj sprejme odločitve o vložitvi zahtevka. Daljši rok ne bi prispeval k »učinkovitejši« izvedbi tehničnega dela katastrskega postopka, ampak bi večje število »nedokončanih« objav povzročilo nepreglednost objav v informacijskem sistemu kataster. Če v tem času ni vložena zahteva za spreminjanje podatkov v katastru nepremičnin po ZKN, se podatki izbrišejo in se mora objava katastrskega postopka ponoviti. Če je v tem času vložena zahteva z elaboratom iz 51. člena ZKN, se objava katastrskega postopka preveri ob vpisu elaborata v informacijski sistem kataster (pogoj iz 1. točke prvega odstavka 49. člena ZKN) in je na ta način zagotovljeno dokazilo o vabljenju.

Pravila obvezne objave katastrskih postopkov veljajo za geodetska podjetja in za geodetsko upravo, kadar sama izvede katastrski postopek v celoti.

V informacijskem sistemu kataster se objavi tudi »začetek« upravnega dela katastrskega postopka, in sicer tako, da se pri objavi posameznega katastrskega postopka poleg številke objave navede tudi datum, ko je bila na podlagi objavljenega katastrskega postopka vložena zahteva za vpis podatkov v kataster nepremičnin. Ureditev zagotavlja, da imajo vse stranke, udeležene pri izvedbi tehničnega dela katastrskega postopka, enake možnosti glede seznanitve, da se je začel in kdaj se je začel izvajati upravni del tega katastrskega postopka.

Z objavo katastrskih postopkov se omogoča sodelovanje oseb, ki imajo pravni interes za sodelovanje v konkretnem katastrskem postopku, in oseb, ki nimajo evidentiranega EMŠO. To je lahko spodbuda lastnikom, da bodo uredili svoje podatke v zemljiški knjigi (vpisali EMŠO), saj bodo le tako dobivali vsa obvestila o izvedbi katastrskih postopkov, v katere so vključene njihove nepremičnine.

Objava katastrskih postopkov zagotavlja večjo kakovost izvajanja katastrskih postopkov, saj vsakomur, predvsem lastnikom nepremičnin, omogoča, da se seznanijo s katastrskimi postopki, ki so v teku, geodetski upravi, geodetskemu inšpektorju in IZS pa omogoča vpogled v izvajanje katastrskih postopkov in sprejem ukrepov v primeru kršitev.

K 43. členu

Postopki za izdelavo elaborata se izvedejo glede na vrsto katastrskega postopka, ki je naveden v petem odstavku 38. člena ZKN in podrobneje določen v nadaljevanju ZKN.

K 44. členu

Sodelovanje v katastrskih postopkih mora biti omogočeno vsem strankam, zato morajo biti o začetku izvedbe dejanj v tem postopku pravočasno obveščene. Če se ne udeležijo dejanja, mora biti v elaboratu izkazano, da so bile o tem pravočasno in ustrezno vabljene.

Pri izkazovanju vabljenja je dopuščena izjema samo v primeru, ko se dejanja udeležijo vse stranke. To velja tudi za katastrske postopke, v katerih je pogoj za izvedbo soglasje vseh lastnikov, posebna dokazila o vabljenju niso potrebna, saj se predlagane spremembe lahko izvedejo le ob popolnem soglasju vseh lastnikov: za pogodbeno komasacijo mora biti podpisana pogodba, pri izravnavi meje soglasje o izravnavi, s parcelacijo mora soglašati lastnik (vsi solastniki), s preureditvijo meje morajo že predhodno soglašati vsi lastniki, delitev stavbe v etažni lastnini je dopustna le ob popolnem soglasju vseh etažnih lastnikov.

Če je v katastrskem postopku določena obravnava (mejna obravnava v postopku ureditve meje) ali če morajo lastniki soglašati, da predlog za vpis novih ali spremembo obstoječih podatkov izkazuje stanje v naravi, postopek pa se izvede tudi če niso prisotni vsi lastniki, morajo biti v elaboratu dokazila, da so imeli lastniki možnost sodelovanja v postopku.

ZKN določa obvezno vabljenje le za osebe, ☐ ki so v zemljiški knjigi vpisane z EMŠO ali

matično številko pravne osebe ter ☐ za upravljavce, ki so v katastru nepremičnin vpisani z

matično številko pravne osebe. Za ostale velja domneva, da so bili obveščeni z objavo katastrskega postopka v informacijskem sistemu kataster oziroma z objavo katastrskega postopka v informacijskem sistemu kataster nastopijo učinki domneve o vabljenju.

K 45. členu

Elaborat ☐ je dokumentacija oziroma so podatki za vpis podatkov v kataster nepremičnin,

zapisani s predpisano vsebino, ter ☐ dokumentacija o izvedenem katastrskem postopku (npr.

zapisniki, dokazila, poročila), ki jo izdelata geodetsko podjetje pri izvedbi katastrskega postopka (elaborate v zvezi z vpisi stavbe in delov stavbe lahko izdelata tudi projektant), in je strokovna podlaga za sprejemanje odločitev v upravnem delu katastrskega postopka, ki ga vodi geodetska uprava, in za evidentiranje novih podatkov/sprememb podatkov v katastru nepremičnin.

Elaborat mora biti pred vpisom elaborata v informacijski sistem kataster vedno potrjen:

- če ga izdelata geodetsko podjetje, ga potrdi pooblaščen geodet;
- če elaborat iz 93. ali 97. člena ZKN (vpis stavbe in delov stavbe, vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavb) skupaj izdelata pooblaščen geodet in pooblaščen

projektant, vsak od njiju potrdi (samo) tisti del elaborata, ki ga je sam izdelal, oba pa morata skrbeti za to, da so podatki obeh delov elaborata skladni;

– če ga izdela geodetska uprava po uradni dolžnosti, ga potrdi uslužbenec geodetske uprave, ki ga pooblasti predstojnik geodetske uprave. Zanj ni potrebno izpolnjevanja pogojev »pooblaščenega geodeta«, ker je izključitev pogojev za opravljanje poklicnih nalog pooblaščenih inženirjev s področja geodezije za osebe, ki so v delovnem razmerju kot javni uslužbenci in delajo v imenu in za račun organa (geodetske uprave), določena v tretjem odstavku 5. člena ZAID.

S potrditvijo elaborata podpisani prevzeme odgovornost za strokovno opravljeno delo – za zakonito in strokovno izveden postopek za izdelavo elaborata, za vsebinsko preverjeno dokumentacijo v elaboratu (ustreznost in popolnost) in za pravilne in popolne podatke o nepremičninah, razen za tiste podatke, ki so jih določili strokovnjaki druge stroke (npr. strokovna dela v zvezi z boniteto zemljišč lahko izvaja le oseba, ki je kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak). Ti sami odgovarjajo za dele elaboratov oziroma za podatke, ki so jih sami določili. Če sta elaborat skupaj izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant mora vsak zase vsebinsko preveriti in s podpisom potrditi ustreznost tistega dela elaborata, ki ga je izdelal sam, po potrditvi dela elaborata, ki ga je izdelal pooblaščen projektant, pa mora pooblaščen geodet podati še izjavo o skladnosti celotnega elaborata. S to izjavo se potrди »usklajenost« obeh »delov« skupnega elaborata, ki sta ga izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant.

Po potrditvi elaborata mora podpisani sodelovati pri odpravi pomanjkljivosti dokumentacije v elaboratu do zaključka upravnega dela katastrskega postopka. Obveznost sodelovanja je predpisana zaradi zagotovitve strokovne komunikacije z osebo, ki izveden katastrski postopek in dokumentacijo, izdelano v njem, dobro pozna. Če sta elaborat izdelala in potrdila pooblaščen geodet in pooblaščen projektant (vsak za svoj del), bosta v primeru ugotovitve pomanjkljivosti oba dobila poziv za odpravo nepravilnosti elaborata.

ZKN predpisuje potrditev elaborata z osebni žigom in podpisom odgovornega geodeta, kot zakonske obveznosti pa ne predpisuje tudi odtisa žig geodetskega podjetja in podpisa njegove odgovorne osebe na elaboratu. Odločitev o tem je prepuščena geodetskim podjetjem samim, ki bodo tako poslovanje uporabili glede na uveljavljeno poslovno prakso.

Če se elaborat izdela v sodnem postopku, ga sodni izvedenec geodetske stroke (ki se izkazuje s stampiljko in izkaznico), »potrди« s podpisom in odtisom svoje stampiljke.

Vsebina elaborata za posamezno vrsto katastrskega postopka bo natančno določena s podzakonskim predpisom ministra in bo enaka ne glede na to, kdo bo elaborat izdelal (geodetsko podjetje, projektant ali geodetska uprava).

K 46. členu

Za zagotovitev nepristranskega strokovnega izvajanja katastrskih postopkov po ZKN je določena prepoved izvedbe katastrskega postopka, kadar je oseba, ki izvaja katastrski postopek, s stranko katastrskega postopka tako povezana, da bi to lahko povzročilo ali pa vsaj ustvarilo upravičen dvom, da ta oseba katastrskega postopka ne more voditi/ne bo vodila objektivno, nepristransko in z izključnim upoštevanjem pravnih in strokovnih kriterijev. Če obstajajo kakšne okoliščine, ki vzbujajo dvom o nepristranskosti, oseba katastrskega postopka ne sme izvesti in ne sme potrditi elaborata.

Člen določa prepoved izvedbe katastrskega postopka oziroma izločitev za \square pooblaščen

geodete in \square uslužbenca geodetske uprave. Poleg teh taksativno določenih prepovedi po ZKN

velja za uslužbenca geodetske uprave tudi ureditev ZUP, ki določa, da lahko stranka zahteva izločitev uradne osebe tudi takrat, kadar druge okoliščine vzbujajo dvom o njeni nepristranskosti. Stranka mora določno opredeliti objektivne okoliščine, zaradi katerih je po njenem mnenju podan razlog za izločitev.

Razlogi, ki pooblaščenemu geodetu/uslužbencu geodetske uprave prepovedujejo izvedbo postopkov za izdelavo elaboratov in potrditev elaboratov, so okoliščine osebne narave (sorodstveno ali drugo razmerje do strank).

K 47. členu

Uporaba informacijskih rešitev omogoča v veliki meri avtomatsko preveritev elaboratov že ob njihovem posredovanju v informacijski sistem kataster, kar bo bistveno skrajšalo čas za rešitev zahtev. V informacijski sistem kataster bo možno vpisati le tehnično pravilne in vsebinsko popolne elaborate, delno bodo preverjeni tudi formalni pogoji (npr. glede izdelave elaborata in njegove potrditve).

V informacijski sistem kataster lahko elaborat vpiše subjekt, ki ima pravico dostopa do informacijskega sistema kataster. ZKN ne postavlja zahteve, da ga mora vložiti tisti, ki je potrdil elaborat – v geodetskem podjetju z več osebami lahko izdelan in potrjen elaborat vloži v informacijski sistem kataster katerakoli izmed oseb, ki ima pravico dostopa do informacijskega sistema kataster. Kdo bo dejansko vlagal izdelane elaborate v informacijski sistem kataster, je stvar notranje organizacije dela geodetskega podjetja, ki se lahko odloči, da bo npr. elaborat vložil vsak sam – torej tisti, ki ga je izdelal in potrdil, ali da bo vse elaborate, ki so jih izdelale osebe iz tega podjetja, vlagala samo ena oseba tega istega

geodetskega podjetja. Pomembno je zagotoviti izpolnjevanje dveh pogojev: \square oseba, ki

vлага elaborat v informacijski sistem kataster, mora imeti pravico dostopa do informacijskega

sistema kataster, in \square ta oseba mora biti »povezana« z geodetskim podjetjem. Informacijski

sistem kataster bo zagotavljal tehnično preverjanje povezave pooblaščenih geodetov (ki imajo pravico dostopa do informacijskega sistema kataster) s konkretnim geodetskim podjetjem.

»Nadzor« nad elaborati, ki jih je izdelalo in so vloženi v informacijski sistem kataster, bo imelo geodetsko podjetje kot subjekt, ki je zakoniti zastopnik stranke in tudi odgovoren za pravilno izvedbo tehničnega dela katastrskega postopka.

Geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preveri pogoje, ki jih določa prvi odstavek tega člena, in vpis elaborata v informacijski sistem kataster potrди tako, da mu določi številko elaborata.

K 48. členu

Celovita informatizacija procesov vpisovanja nepremičnin v kataster nepremičnin zahteva tudi elektronsko vlaganje zahtev za vpis podatkov, ki jih vlagajo upravičeni vlagatelji.

Vlagatelj zahteve z elaboratom je ☐ lastnik, ☐ upravljavec ali ☐ druga oseba, če tako določa

zakon. Pri določitvi upravičenih vlagateljev zahteve z elaboratom se glede na izvedeno vrsto katastrskega postopka upošteva položaj osebe, ki vlaga zahtevo, in njegove pravice – npr.:

- lastnik parcele je vlagatelj zahteve z elaboratom v katastrskih postopkih v zvezi z zemljišči,
- lastnik dela stavbe je vlagatelj zahteve z elaboratom v katastrskih postopkih v zvezi z delom stavbe, katere lastnik (lastnik/solastnik ali etažni lastnik),
- upravljavec je vlagatelj zahtevke z elaboratom v katastrskih postopkih v zvezi z nepremičninami, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost.... .

V primeru solastnine ali skupne lastnine (ko je lastnina razdeljena med več oseb) ali več drugih oseb ZKN ne predpisuje pogoja, da morajo zahtevo z elaboratom vložiti vsi solastniki/skupni lastniki hkrati, ampak določa, da jo lahko vložijo kateri koli izmed njih, v upravnem delu katastrskega postopka pa so stranke vsi solastniki oziroma skupni lastniki.

Zaradi popolne informacijske podpore celotnemu procesu katastrskih postopkov je treba obvladati uporabo za to namenjene informacijske tehnologije. Zato je najbolj primerno in racionalno, da geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, kot pooblaščenec vlagatelja zahteve z elaboratom v informacijski sistem kataster poleg predhodno vložene elaborata vložijo tudi »zahtevo z elaboratom« (za spreminjanje podatkov katastra nepremičnin). Zanj bo to naredil pooblaščen geodet, ki ga je geodetsko podjetje določilo za konkreten katastrski postopek. Ločeno posredovanje elaborata s strani geodetskega podjetja in posebej zahteve s strani »vlagatelja«, ki je lahko lastnik nepremičnine, upravljavec ali druga oseba, če tako določa zakon, bi bilo neracionalno in bi povzročilo dodatne zaplete zaradi morebitne časovne razlike, nepopolnih podatkov elaborata ali zahteve. Ureditev ZKN, da je obvezen sestavni del zahteve z elaboratom podpisana izjava lastnika o privolitvi, da se izdelan elaborat vložijo v informacijski sistem kataster (listina se v skladu z ureditvijo 7. člena ZKN predloži v elektronski kopiji kot skeniran dokument), zagotavlja lastniku, da na jasn in nedvoumen način izrazi svojo voljo oziroma privolitev za vložitev zahteve (prek »zakonskega« pooblaščenca).

Ureditev ZKN, da je geodetsko podjetje pooblaščenec vlagatelja, ne pomeni »odvzema razpolaganja« z elaboratom, saj je vlagatelj zahteve predhodno kot naročnik sam izbral to geodetsko podjetje za izvajalca katastrskega postopka in mu je zaupal, da bo delo opravil odgovorno in skrbno. Vložitev zahteve v njegovem imenu in za njegov račun je samo logično nadaljevanje njegovega dela, ki zagotavlja učinkovito izvedbo dejanja za čim hitrejši zaključek katastrskega postopka. Četudi vlagatelj sam ne vložijo zahteve, ampak jo vložijo njegov (zakonski) pooblaščenec, so mu v katastrskem postopku zagotovljena vsa procesna jamstva, saj v njem sodeluje kot stranka v postopku.

Pooblastilo, ki ga pridobi geodetsko podjetje na podlagi ZKN, obsega ☐ pooblastilo za vložitev

in spremembo zahteve z elaboratom in ☐ pooblastilo za prevzem, dopolnitev in predložitev

dopolnjenega elaborata v primeru iz drugega odstavka 50. člena ZKN. Ker geodetsko podjetje pridobi pooblastilo na podlagi zakona (ZKN), ga ni mogoče preklicati – vlagatelj ne more zahteve vložiti sam ali za vložitev zahteve pooblastiti drugih oseb.

Člen določa, katere podatke je ob vložitvi zahteve z elaboratom treba vnesti v informacijski sistem kataster.

Če je geodetsko podjetje na parcelah lastnika hkrati izvedlo več katastrskih postopkov, je z vidika izvedbe upravnega dela katastrskega postopka najbolj priporočljivo, da se za vsak izveden katastrski postopek izdela »svoj« elaborat ter vloži »svoja« zahteva z elaboratom. V takšnem primeru bodo v upravnem delu katastrskega postopka veljala pravila ZUP.

Geodetsko podjetje oziroma pooblaščen geodet se lahko po lastni presoji (na podlagi pregleda evidentiranega stanja podatkov ali zaradi smiselnosti in racionalnosti izvedbe) odloči, da za več izvedenih katastrskih postopkov izdela en »skupen« elaborat. V takem primeru se lahko vloži ena zahteva z elaboratom, ki vsebuje več zahtevkov (za vsakega od izvedenih katastrskih postopkov). Če je vložena ena zahteva z elaboratom, ki vsebuje več zahtevkov, je treba o zahtevi z elaboratom odločiti v celoti – hkrati odločiti o vseh zahtevkih znotraj ene zahteve, saj se na podlagi izdane odločbe v kataster nepremičnin vpišejo tudi vsi podatki iz elaborata, ki je bil podlaga za odločitev. Če bi bilo o nekaterih zahtevkih znotraj ene zahteve z elaboratom odločeno pozitivno, o drugih pa negativno, v kataster nepremičnin ne bi bilo mogoče v celoti vpisati vseh podatkov skupnega elaborata. V sedmem odstavku tega člena je zato določeno, da se zahteva z elaboratom, ki vsebuje več zahtevkov na podlagi več katastrskih postopkov, obravnava kot celota. Odloči se torej o celotni zahtevi z elaboratom. Če obstajajo razlogi, zaradi katerih je potrebno zavrniti ali zavreči posamezen zahtevk znotraj zahteve z elaboratom, bo zavrnjena ali zavržena celotna zahteva z elaboratom. Če je zoper takšno odločbo vložena pritožba, je ni mogoče obravnavati ločeno samo zoper posamezen zahtevk, ampak zoper celotno odločbo o zahtevi z elaboratom. Enako velja za izredna pravna sredstva. Celotna odločba bo torej glede vseh zahtevkov postala dokončna v istem trenutku. Vse navedeno mora upoštevati geodetsko podjetje, ko se odloča, ali bo za vsak posamezen katastrski postopek izdelalo ločen elaborat in tudi vložilo ločeno zahtevo z elaboratom, ali pa bo izdelalo skupen elaborat in vložilo eno zahtevo z elaboratom z več zahtevki.

V osmem odstavku tega člena so določeni katastrski postopki, za katere mora biti po njihovi izvedbi zaradi posebnosti v upravnem delu katastrskega postopka vedno vložena

»samostojna« zahteva z elaboratom. To so taksativno določeni katastrski postopki: ☐ nova

izmera, ☐ komasacija, ☐ spremembe bonitete zemljišč in ☐ spreminjanje mej občin.

V devetem odstavku tega člena je določeno, da je en elaborat lahko podlaga več zahtevam z elaboratom. Gre za določene izjemne primere, ko je takšno postopanje najbolj optimalno (npr. parcelacije parcel več lastnikov v povezavi z odmero cest). V takšnem primeru bo moral biti tudi elaborat izdelan oziroma »sestavljen« tako, da bo omogočal ločeno obravnavanje zahtev z elaboratom.

K 49. členu

Po vložitvi zahteve z elaboratom geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster z vpogledom v vpisane podatke (ali je v informacijski sistem kataster vpisan elaborat, ki je naveden v zahtevi z elaboratom; ali je zahtevo z elaboratom vložilo geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat; ali je stanje, prikazano v elaboratu pred predlagano spremembo, enako stanju, vpisanemu v katastru nepremičnin) in s preveritvijo obstoja vpisa zahtevanih podatkov (ali zahteva z elaboratom vsebuje vse predpisane podatke) preveri zahtevo z elaboratom. Če so izpolnjeni pogoji, potrdi vložitev zahteve z elaboratom v informacijski sistem kataster tako, da ji določi številko zahteve.

Ob vložitvi zahteve z elaboratom je treba plačati upravno takso v višini, določeni v Zakonu o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš; v nadaljnjem besedilu: ZUT), saj taksna obveznost za vloge nastane takrat, ko se vložijo pri pristojnem organu. Ureditev ZKN glede tega vprašanja sledi ureditvi plačila upravnih taks po ZUT. Ob elektronski vložitvi zahteve z elaboratom informacijski sistem kataster izdelava plačilni nalog in geodetskemu podjetju omogoči njegov izpis, le-to pa lahko poskrbi za pravočasno plačilo taksne obveznosti.

K 50. členu

Po vložitvi zahteve z elaboratom (48. člen ZKN) in potrditvi vložitve zahteve z elaboratom (49. člen ZKN) geodetska uprava z uporabo informacijskega sistema kataster preizkusi procesne predpostavke postopka in (nekatero) vsebinske ter v primeru neizpolnjevanja teh

predpostavk: ☐ posreduje elaborat v dopolnitev, če sestavine elaborata ne predstavljajo

ustrezno podlago za odločanje o zahtevi, ☐ zavrže zahtevo z elaboratom (če niso izpolnjene

procesne predpostavke) ali ☐ jo zavrne (zaradi vsebinskih razlogov).

Vsebina in obseg preizkusa zahteve z elaboratom sta natančno določena. Preizkusijo se dejstva in okoliščine, ki morajo biti pred odločanjem o zahtevi izkazane (npr. da so stranke dale soglasje, kadar je to predpisano) oziroma ne smejo biti izkazane (da že teče upravni del katastrskega postopka o isti zadevi, da so v tehničnem delu katastrskega postopka sodelovale osebe, za katere velja prepoved iz 46. ZKN).

Procesno predpostavko »da ne teče upravni del katastrskega postopka za vpis istih podatkov v kataster nepremičnin« bo najprej »preveril« informacijski sistem kataster ob vpisu elaborata (47. člen ZKN). Ta sistem dopušča vpis več elaboratov za vpis ali spremembo istih podatkov katastra nepremičnin. Če bo za enega od njih že tekel upravni del katastrskega postopka, informacijski sistem kataster vpisa novega elaborata (za iste podatke) ne bo omogočil. To procesno predpostavko bo preverila tudi geodetska uprava v okviru preizkusa zahteve z elaboratom (50. člen ZKN). Če bo ugotovila, da je v času preverjanja tega pogoja že v teku upravni del katastrskega postopka za vpis ali spremembo istih podatkov katastra nepremičnin (na podlagi enega od elaboratov, ki so vpisani v informacijskem sistemu kataster), bo zahtevo z elaboratom zavrgla.

V okviru preizkusa procesne predpostavke »ali je vlagatelj zahteve oseba iz drugega odstavka 48. člena tega zakona«: ali tisti, ki v konkretnem katastrskem postopku nastopa kot vlagatelj iz drugega odstavka 48. člena ZKN, dejansko izkazuje aktivno procesno legitimacijo, torej ali ima upravičen vlagatelj (bodisi kot lastnik, upravljavec ali druga oseba, če tako določa zakon) za vložitev konkretne zahteve izkazano zakonsko podlago. Če ta procesna predpostavka ni izpolnjena, bo geodetska uprava zahtevo z elaboratom zavrgla.

V okviru preizkusa procesne predpostavke »ali sestavine elaborata predstavljajo ustrezno podlago za odločanje o zahtevi« je vključena tudi preveritev skladnosti elaborata z dejanskim stanjem.

Z ZKN se spreminja dosedanja ureditev ZEN glede preizkusa »ali je v teku sodni postopek«, ki je določala, da ta pogoj preveri geodetska uprava sama s poizvedovanjem pri pristojnih sodiščih, dokler ne bo zagotovljen neposredni vpogled v evidenco o poteku postopkov sodne ureditve meje. Dosedanja ureditev ZEN se je izkazala za neustrezno, saj je bil postopek poizvedovanja pri sodiščih dolgotrajen in pogosto neučinkovit, zaradi pristojnosti različnih vej oblasti pa tudi v prihodnje ni pričakovati, da bo geodetski upravi zagotovljen neposredni vpogled v evidenco o poteku sodnih postopkov. Zato se z ZKN predpisuje nova ureditev, da vlagatelj zahteve z elaboratom ali druga oseba, ki ji je ta podatek znan, geodetski upravi sporoči podatek o vrsti in začetku tega sodnega postopka ali postopka alternativnega reševanja sporov (npr. arbitraža, mediacija), v katerem se zahteva urejanje istih podatkov katastra nepremičnin kot v katastrskem postopku. Geodetska uprava bo prejeto obvestilo preverila in v primeru potrditve navedb (kadarkoli med tekom upravnega dela katastrskega postopka) zahtevo z elaboratom, vloženo v informacijski sistem kataster, zavrgla.

Po vložitvi zahteve z elaboratom mora biti plačana upravna taksa v višini, skladno z ZUT, v postavljenem roku. Če nalog za plačilo upravne takse, izdelan ob vložitvi zahteve z elaboratom v informacijski sistem kataster, ni plačan, geodetska uprava izda »enak« nalog za plačilo upravne takse, tokrat vlagatelju zahteve, t.j. osebi iz drugega odstavka 48. člena ZKN, v primeru prejema zahteve od neupravičenega vlagatelja (torej ne od osebe iz drugega odstavka 48. člena ZKN) pa njemu.

K 51. členu

Kadar ZKN določa, da se podatki v katastru nepremičnin lahko spremenijo na podlagi podatkov, ki so navedeni samo v zahtevi (npr. spremembe podatka o dejanski rabi dela stavbe, vrsti prostorov, površini prostorov,...) oziroma je v zahtevi navedena vrsta

spremembe (npr. izračun površine parcele), vlagatelj zahteve vloži t.i. »zahtevo brez elaborata«.

Določena je oblika zahteve brez elaborata – v fizični obliki (pisno) ali ustno na zapisnik pri geodetski upravi, pri čemer jo v tem primeru napiše uslužbenec geodetske uprave). Zaradi elektronskega poslovanja geodetske uprave je dopustna tudi elektronska vložitev zahteve brez elaborata (po elektronski poti na elektronski naslov geodetske uprave).

Vlagatelj zahteve brez elaborata je lastnik, upravljavec, upravnik ali druga oseba, če

tako določa zakon. Enako pravilo, kot velja v primeru solastništva/skupnega lastništva ali več drugih oseb za vložitev zahteve z elaboratom, je predpisano tudi za vložitev zahteve brez elaborata (vlagatelj je lahko kateri koli izmed njih), saj so tudi v tem primeru v upravnem delu katastrskega postopka, začetim z zahtevo brez elaborata, stranke tega postopka vsi solastniki oziroma skupni lastniki.

Geodetska uprava zahtevo brez elaborata vpiše v informacijski sistem kataster in jo preizkusi. Preizkus zahteve brez elaborata obsega preveritev, ali podatki omogočajo vpis sprememb podatkov v kataster nepremičnin in ali že teče upravni del katastrskega postopka o isti

zadevi. V primeru neizpolnjevanja teh predpostavk geodetska uprava posreduje zahtevo v

dopolnitev, če spremenjeni podatki, navedeni v zahtevi brez elaborata, ne izkazujejo dejanskega stanja (pri čemer se uporabljajo pravila pozivanja na dopolnitev nepopolnih

zahtev in njihovo dopolnjevanje v skladu z ZUP), zavrže zahtevo z elaboratom (če teče

upravni del katastrskega postopka za vpis novih podatkov ali vpis sprememb istih podatkov katastra nepremičnin, ali če podatki ne omogočajo vpisa podatkov v kataster nepremičnin, ali

če vlagatelj zahteve ne dopolni zahteve v postavljenem roku) ali jo zavrne (iz vsebinskih

razlogov, ker spremenjeni podatki, navedeni v dopoljnjeni zahtevi brez elaborata, ne izkazujejo dejanskega stanja).

Če geodetska uprava ob preizkusu zahteve brez elaborata ugotovi, da upravna taksa ob prejemu zahteve brez elaborata ni plačana, izda vlagatelju zahteve nalog za plačilo upravne takse (če ni oproščena upravnih taks po ZKN ali ZUT).

K 52. členu

O zahtevi za vpis podatkov v katastru nepremičnin t.j. »zahtevi z elaboratom« ali »zahtevi brez elaborata« geodetska uprava odloči na podlagi podatkov elaborata, ki ga je prejela, oziroma podatkov, navedenih v zahtevi brez elaborata. Ponovno zaslišanje strank, ki so doslej sodelovale v katastrskem postopku, za zavarovanje njihovih pravic in pravnih koristi ni potrebno, saj so jim zoper odločitev na voljo vsa pravna sredstva.

O zahtevi se odloči z odločbo o vpisu podatkov v kataster nepremičnin (odločba). Vročanje odločb se opravi v skladu z določili ZUP. Geodetskega podjetja, ki je izdelalo elaborat in vložilo zahtevo z elaboratom, se o vpisu podatkov v kataster nepremičnin posebej ne obvešča, ampak se lahko o »zaključku« katastrskega postopka, ki ga je pri njem naročila stranka, seznaniti z vpogledom javno objavljenih podatkov.

Ob dokončnosti odločbe, s katero se »zahtevi z elaboratom« ali »zahtevi brez elaborata« ugotovi, se podatki iz elaborata, izdelanega v katastrskem postopku, in podatki iz odločbe vpišejo v kataster nepremičnin. Vanj se vpiše tudi datum nastopa dokončnosti odločbe, na podlagi katere je bil izveden vpis podatkov v kataster nepremičnin.

K 53. členu

Geodetska uprava lahko vse katastrske postopke, ki jih določa ZKN, izvede po uradni dolžnosti. Namesto podatkov, ki jih ZKN določa za vložitev zahteve z elaboratom in zahteve brez elaborata, v informacijskem sistemu kataster vpiše, da je postopek začel po uradni dolžnosti.

Pri preizkusu elaborata, izdelanega v postopku po uradni dolžnosti, geodetska uprava ne preverja pogojev, ki se nanašajo na geodetsko podjetje in pooblaščenega geodeta, razen če v postopku po uradni dolžnosti naroči izdelavo elaborata pri geodetskem podjetju.

K 54. členu

Podatki katastra nepremičnin se lahko spremenijo na podlagi sodnih postopkov in postopkov alternativnega reševanja sporov (npr. arbitraža, mediacija).

Vpis podatkov na podlagi sodnih postopkov lahko predlaga pristojno sodišče (t.j. sodišče, ki je na prvi stopnji odločalo o zadevi ali pred katerim je bila sklenjena sodna poravnava), pravno močni sodni odločbi ali sodni poravnavi pa mora biti priložen elaborat, ki predstavlja tehnično izvedbo sodne odločitve oziroma sodne poravnave. Kljub temu, da gre za zahtevo, kateri mora biti priložen elaborat, je v tem primeru določena izjema od splošnega pravila 7. člena ZKN, da se vse zahteve z elaboratom vlagajo v informacijski sistem kataster v elektronski obliki. Sodišče take zahteve ne vpisuje v informacijski sistem kataster, tja mora biti vložen le elaborat. Zahtevo sodišče lahko pošlje fizično ali elektronsko na poštni naslov geodetske uprave.

Za vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi sodnih postopkov ali postopkov alternativnega reševanja sporov je torej potreben elaborat, ki ga v tem postopku izdelata sodni izvedenec geodetske stroke, ki ima dostop do informacijskega sistema kataster. Elaborat, ki ga izdelata, sam s podpisom in odtisom svoje štampljke tudi »potrdi«. Elaborat se izdelata v skladu z ZKN, pri njegovi izdelavi pa se ne uporabljajo postopkovne zahteve v smislu soglasij ali strinjanja strank, saj te »nadomešča« odločitev sodišča ali sporazum med strankami. V primeru, da je treba za izdelavo elaborata predhodno izvesti še dodatne katastrske postopke (npr. ureditev meje), za te predhodne postopke veljajo pravila, določena z ZKN.

Postopka izdelave elaborata v sodnem postopku se ne objavi v informacijskem sistemu kataster, predpisan pa je vpis elaborata, ki se izdelata v sodnem postopku, v informacijski sistem kataster. Tedaj informacijski sistem kataster ne preveri izpolnjevanje pogojev glede izdelovalca elaborata, saj so ti predpisani le za »pooblaščenega geodeta« in »pooblaščenega projektanta«, ne za sodnega izvedenca geodetske stroke.

Geodetska uprava na podlagi pravno močne sodne odločbe ali sodne poravnave in podatkov elaborata, izdelanega v tem sodnem postopku, vpiše podatke v kataster nepremičnin in o

tem ne izda (nobene) odločbe. Če podatki ne omogočajo vpisa sprememb podatkov v kataster nepremičnin, geodetska uprava o tem obvesti pristojno sodišče.

Po uveljavitvi ZEN (po letu 2007) so se v Sloveniji pravno uredili postopki, v katerih stranke s pomočjo tretje nevtralne osebe poskušajo doseči sporazum o rešitvi njihovega spora. ZKN razširja dosedanjo ureditev tako, da vključuje nove, zakonsko dopustne oblike t.i. »alternativnega reševanja sporov«, urejene z Zakonom o alternativnem reševanju sodnih sporov (Uradni list RS, št. 97/09 in 40/12 – ZUJF), Zakonom o mediaciji v civilnih in gospodarskih zadevah (Uradni list RS, št. 56/08), Zakonom o arbitraži (Uradni list RS, št. 45/08), ki omogočajo alternativno reševanje sporov tudi v npr. postopkih delitev solastnine, postopkih za ureditev meje,....).

Ker so postopki alternativnega reševanja sporov raznovrstni, ZKN posebnih pravil za spreminjanje podatkov v katastru nepremičnin na podlagi postopkov alternativnega reševanja sporov ne določa, ampak napotuje na smiselno uporabo določbe o spreminjanju podatkov v katastru nepremičnin na podlagi sodnih postopkov.

K 55. členu

ZKN ureja le stroške, ki nastanejo upravnim organom (tako organom prve kot druge stopnje), strankam ali drugim udeležencem v upravnem delu katastrskih postopkov, vključno s postopki z rednimi ali izrednimi pravnimi sredstvi. Stroški, ki nastanejo pri postopkih za izdelavo elaborata in pri izdelavi elaborata, predstavljajo stroške »pred upravnega postopka«, ti stroški pa niso predmet urejanja v ZKN.

V upravnem delu katastrskih postopkov praviloma ne sodeluje samo ena stranka, ampak poleg vlagatelja zahteve z elaboratom sodelujejo tudi lastniki sosednjih nepremičnin. Ker morajo v postopkih sodelovati vsi lastniki sosednjih nepremičnin, na njihovo število pa vlagatelj zahteve ne more vplivati, saj število mejašev določa lega in oblika nepremičnine v prostoru, ureditev po ZUP-u – t.j. da grede stroški v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel, ni zadostna in primerna. Zato se z ZKN, zaradi specifičnosti vodenja upravnega dela katastrskega postopka, določajo »lex specialis« pravila obračunavanja stroškov tega dela katastrskega postopka. Ureditev tega člena velja tudi za upravne postopke, začete z rednimi ali izrednimi pravnimi sredstvi, v katerih stranke uveljavljajo pravno varstvo zoper geodetske upravne odločitve. Ker v dosedanjem ZEN slednje ni bilo izrecno urejeno, je to posledično vodilo do neenotnih odločitev v zvezi s stroški upravnega postopka s strani Upravnega sodišča Republike Slovenije (tako na primer sodba številka I U 853/2016-20 z dne 28. 3. 2017). Ureditev o stroških je zato v ZKN poenotena tako za odločanje na prvi in drugi stopnji kot tudi za upravne postopke, začete z izrednimi pravnimi sredstvi.

K 56. členu

ZUT določa, da se upravna taksa plača za vlogo, odločbe (dovoljenja, sklepe, soglasja in druge dokumente) in upravna dejanja. Ker ZKN celovito informatizira poslovne procese v zvezi z odločanjem o vpisih v kataster nepremičnin in ker se zahteve vložijo elektronsko (v elektronski obliki), se v primeru, ko je zahteva vložena elektronsko, v skladu s pojasnjevalno opombo tarifne številke 1 ZUT taksa za elektronsko vlogo ne plača.

V prvem odstavku je določeno, kaj je za namene odmere upravnih taks za odločbe, ki bodo izdane v upravnih postopkih po ZKN, »zahtev«: za (posamezen) zahtev se šteje posamezna vrsta katastrskega postopka, določenega v ZKN, o katerem se odloča v upravnem postopku. Posamezna »vrsta« katastrskega postopka je določena v petem odstavku 38. člena ZKN (ureditev meje parcele, izračun površine parcel, označitev meje parcele, nova izmera,).

Upravna taksa se plača le za tiste vrste katastrskih postopkov, o katerih se odloča v upravnem postopku (v katastrskih postopkih izračuna površine in označitve meje parcele se ne odloča po pravilih upravnega postopka), in za katere ni določena taksna oprostitev (drugi odstavek tega člena določa taksno oprostitev za plačilo upravnih taks). Ureditev, kaj je »zahtevek« po ZKN, je »povezan« zgolj na vrsto katastrskega postopka, ki se je vodil in o katerem bo odločeno, ne na drug kriterij – npr. na število parcel, ki so obravnavane v katastrskem postopku, isto lastništvo, ipd.

PRIMER PRAVILA – upravna taksa za odločbo se odmeri glede na število vrst izvedenih katastrskih postopkov:

v eni zahtevi je stranka vložila ☐ dva zahtevka za ureditev meje parcele, ☐ dva zahtevka za parcelacijo in ☐ en zahtevek za vpis stavbe

če bo o tej zahtevi izdana ena odločba, se bo zaradi pravila prvega odstavka 56. člena ZKN, da se odmeri glede na število vrst izvedenih katastrskih postopkov, upravna taksa za to (eno) odločbo obračunala kot 3 x upravna taksa za odločbo, ker so bile izvedene 3 vrste katastrskih postopkov (ureditev meje parcele, parcelacija in vpis stavbe), ne po pravilu tolikokrat, kolikor je v zahtevi zahtevkov (v predstavljenem primeru 5 zahtevkov).

Ureditev, kaj je »zahtevek« po ZKN, velja za primere, ko je vložena ena zahteva z enim zahtevkom ali ena zahteva z več zahtevki. Če je vložena ena zahteva z več zahtevki, ureditev ZKN ne posega v splošno sistemsko ureditev ZUT glede plačila upravne takse za zahtevo z več zahtevki – če se izda odločba, ki se nanaša na več zahtevkov, za katere je treba plačati upravno takso, se upravna taksa plača tolikokrat, kolikor je v zahtevi zahtevkov. Npr. v eni

zahtevi je stranka vložila dva zahtevka ☐ za ureditev meje parcele in ☐ za parcelacijo. Če bo

geodetska uprava o zahtevi izdala eno odločbo – v 1. točki izreka odločila o ureditvi meje parcele, v 2. točki izreka odločba pa o parcelaciji – se mora plačati upravna taksa tolikokrat, kolikor je v zahtevi zahtevkov, torej 2 x upravno takso za odločbo.

ZUT določa, da je taksna oprostitev možna le, če je tako določeno v ZUT ali če ima določbo glede taksne oprostitve drug zakon.

V drugem odstavku tega člena ZKN jasno in nedvoumno določa polno taksno oprostitev – oprostitev plačevanja upravne takse za zahteve in druge dokumente in dejanja v zvezi z

izvedbo taksativno določenih postopkov po ZKN, začeti na zahtevo strank: ☐ če se vloži

zahteva brez elaborata iz 51. člena ZKN ali ☒ v postopkih uskladitve podatkov katastra

nepremičnin po 110. členu ZKN. Pri uvedbi teh taksnih oprostitev je zagotovljeno enako obravnavanje vseh lastnikov (plačila upravnih taks bo oproščen vsak, ki bo sprožil tak postopek). Oprostitev plačila upravne takse, ki jo uvaja ZKN, ne bo povzročila bistvenega zmanjšanja prihodka državnega proračuna iz tega naslova, nedvomno pa bo povzročila razbremenitev zaposlenih na geodetski upravi.

K 57. členu

V postopku urejanja meje parcele se lahko ureja celotna meja parcele ali del meje parcele, ki v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja parcele, kar omogoča lastniku parcele, da se sam odloči, v kakšnem obsegu želi urediti mejo svoje parcele.

Meja se ureja najmanj za daljico med dvema točkama, določeno v skladu s 16. členom ZKN.

Za izdelavo elaborata se izvede mejno obravnavo, ki jo ZKN posebej ureja.

Če je v postopku urejanja meje parcele, zaradi obsega naročila lastnika ali zaradi nesoglasja strank, urejen samo del meje parcele in preostali del meje ni določen s točnostjo nižjo od 1m, je treba za ta (neurejen) del meje v postopku urejanja meje parcele izvesti lokacijsko izboljšavo. Podrobnejši pogoji o določitvi območja, na katerem je potrebno izvesti lokacijsko izboljšavo, so določeni v 73. členu ZKN.

K 58. členu

Določene so aktivnosti za pripravo na mejno obravnavo in pravilo za uporabo podatkov na mejni obravnavi glede ugotovljene točnosti koordinat točk meje parcele.

Za določitev predlagane meje po podatkih katastra nepremičnin in za ugotovitev, ali se pokazana meja razlikuje od podatkov katastra nepremičnin, pooblaščen geodet uporabi podatke katastra nepremičnin in podatke iz zbirke listin. Pred uporabo teh podatkov mora pooblaščen geodet preveriti točnost in možnost uporabe teh podatkov.

K 59. členu

Člen določa način vodenja mejne obravnave, ki se (praviloma) vodi na terenu.

Način izvedbe mejne obravnave sledi načinu urejanja meje po ZEN: ☒ mejo pokažejo lastniki

parcel; ☒ lastniki parcel, ki se jih meja, ki se ureja, samo dotika, lahko samo pokažejo

oziroma opišejo samo točke, kjer se zaključi ta meja, ali samo izjavijo, da meja, ki se ureja, ne posega na njihovo zemljišče.

Če lastniki ne poznajo poteka meje parcele v naravi, lahko zahtevajo, da jim potek meje pokaže pooblaščen geodet pokaže. Ta jim mora pokazati potek meje po podatkih katastra nepremičnin (meja po podatkih katastra nepremičnin). V tem primeru jih mora pooblaščen geodet seznaniti s točnostjo meje po podatkih katastra nepremičnin (stopnjo natančnosti

podatkov katastra nepremičnin) in z možnostjo uporabe podatkov zbirke listin. Če lastniki ne soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin, morajo pokazati (svojo) pokazano mejo, ker se sicer (če ne pokažejo pokazane meje) šteje, da soglašajo z mejo, ki jo določi pooblaščen geodet kot predlagano mejo (predlagana meja).

Določena so pravila postopanja:

☒ kadar se pokazane meje ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin in

lastniki soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin – tedaj pooblaščen geodet to mejo izmeri in jo določi kot predlagano mejo;

☒ kadar se pokazane meje lastnikov razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin –

tedaj jih mora pooblaščen geodet na to opozoriti in jim pojasniti, da take meje ne bo možno evidentirati v katastru nepremičnin;

☒ v primeru, če se pokazane meje se ne razlikujejo od meje po podatkih katastra

nepremičnin, vendar lastniki ne soglašajo o poteku meje po podatkih katastra nepremičnin in v primerih, če se pokazane meje razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, si mora pooblaščen geodet prizadevati za sporazum med njimi. Ureditev poudarja dolžnost pooblaščenega geodeta, da poskuša doseči sporazumno določitev meje. Če je ne more doseči, pooblaščen geodet določi potek predlagane meje. Če lastniki parcel ne soglašajo s predlagano mejo, ki jo je določil pooblaščen geodet, morajo pokazati svojo mejo. Zahteva se, da lastniki, ki se na mejni obravnavi ne strinjajo s predlagano mejo, svoje nestrinjanje izrazijo samo tako, da pokažejo »svojo« mejo (ki jo mora pooblaščen geodet v elaboratu ureditve meje prikazati kot pokazano mejo), sicer se šteje, da s predlagano mejo soglašajo. Uporaba te domneve je dopustna le, kolikor iz zapisnika (ki je sestavni del elaborata ureditve meje parcele) izhaja, da je bil prisotni lastnik (mejaš), ki se z mejo ne strinja, pozvan, naj pokaže drugačen potek meje, vendar pa kljub pozivu in opozorilu o pravnih posledicah (da se bo v primeru, če tega ne stori, štel, da se s predlagano mejo strinja), tega ni storil.

Pooblaščen geodet izmeri in v elaboratu ureditve meje prikaže pokazane meje lastnikov in predlagano mejo, katere potek je določil sam. Napake volje pri izjavljanju o poteku predlagane meje oziroma zatrjevanje, da izjava o soglasju ne odraža prave volje lastnika, ni mogoče uveljavljati v katastrskem postopku ali pravnih sredstvih zoper odločitve v njem, ampak lahko dokazno presojo zatrjevane napake opravi le sodišče.

ZKN določa izvedbo mejne obravnave v primerih, če se kateri od lastnikov ne udeleži mejne obravnave – ta se opravi brez njega, pri čemer se v primeru, da je bil nanjo vabljen v skladu s 44. členom ZKN, šteje, da soglašajo s predlagano mejo, ki jo določi pooblaščen geodet. Določena je tudi izjema, kdaj se lahko mejna obravnava izvede brez vseh lastnikov parcel, in katere meja se v tem primeru določi kot predlagana meja (to je meja po podatkih katastra nepremičnin).

ZKN določa, da je treba predlagano mejo označiti z mejniki – to je treba storiti po zaključku mejne obravnave oziroma najkasneje v roku treh mesecev po vpisu urejene meje parcele v

kataster nepremičnin. Določa tudi, da mora geodetsko podjetje (po obvestilu geodetske uprave) mejnike, s katerimi je označena predlagana meja, odstraniti, če se predlagane meje ne vpiše v kataster nepremičnin kot urejene meje parcele.

Postavitev mejnikov oziroma mejnih znamenj, ki so lahko naravni kamen, betonski mejnik, kovinski čep ali klin, ... oziroma označitev meje v naravi materializira zemljiškokatastrske točke in omogoča, da je meja, ki jo določajo mejniki, v naravi vidna in prepoznavna.

ZKN izenačuje postopanje v primeru nestrinjanja z mejo med lastniki sosednjih parcel tudi v

primerih nestrinjanja med solastniki oziroma skupnimi lastniki ali nestrinjanja med

»pridobiteljem« in lastnikom iste parcele.

K 60. členu

Meja med parcelo, ki leži ob državni meji, in sosednjo parcelo na ozemlju druge države je določena z državno mejo, zato se meje teh parcel ne urejajo. V postopku urejanja meje parcele se lahko določi le točka, v kateri se meja parcele dotika državne meje.

Meja parcele, ki poteka po državni meji, se po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin kot urejena meja parcele. To mejo se lahko označi z mejniki, razen če bi bilo to v neskladju z ratificirano mednarodno pogodbo. Če ratificirana mednarodna pogodba ne določa načina označitve (postavljanje mejnikov po oziroma ob državni meji), se meja parcele, ki poteka po državni meji, označi na način, ki ga določi minister.

K 61. členu

Kadar je meja parcele v katastru nepremičnin vpisana kot urejena meja parcele, se urejeno mejo parcele lahko točneje določi tako, da se v okviru predpisanega območja t.j. v širini

vpisane točnosti koordinat točk poteka na vsaki strani urejene meje parcele: točneje

določijo koordinate njenih točk ali točneje določi potek urejene meje parcele.

Točnejše določanje urejene meje parcele se določi v postopku urejanja meje parcele, ki se izvede le, če o točnejši določitvi urejene meje parcele soglašata lastnika obeh sosednjih parcel.

K 62. členu

Pred odločanjem o ureditvi meje parcele mora geodetska uprava preveriti, ali je urejanje meje dopustno oziroma ali je izpolnjen pogoj iz prvega odstavka 57. člena ZKN, ki določa, da se v postopku urejanja meje parcele lahko ureja celotna meja parcele ali del meje parcele, ki v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja parcela. Urejena meja parcele je po 16. členu ZKN tista meja parcele, ki je v katastru nepremičnin vpisana na podlagi dokončnega upravnega akta ali na podlagi sodnih postopkov in postopkov alternativnega reševanja sporov in ima koordinate točk določene s predpisano točnostjo. Če se zahteva ureditev meje parcele, ki je v katastru nepremičnin že vpisana kot urejena meja parcele, geodetska uprava zahtevo zavrne.

Odločanje geodetske uprave o ureditvi meje parcele temelji na podlagi podatkov elaborata ureditve meje, predvsem zapisnika o mejni obravnavi in podatkov o predlagani meji.

Prvi odstavek določa pravilo odločanja, ko je meja, ki se je urejala na mejni obravnavi,

soglasna: ☒ če so v elaboratu ureditve meje prikazane pokazane meje in se pokazane meje

ne razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin, lastniki pa o takem poteku mej

soglašajo, ali ☒ če lastniki soglašajo z mejo, ki jo je pooblaščen geodet v elaboratu ureditve

meje prikazal kot predlagano mejo, geodetska uprava odloči, da se meja parcele uredi po poteku predlagane meje. Ureditev vključuje tudi uspešno izveden postopek »sporazumevanja« o meji po petem odstavku 59. člena ZKN – če je med strankami dosežen sporazum in je pooblaščen geodet na podlagi njihovega sporazuma (sporazum meje v okviru »koridorja«) določil (nov) potek predlagane meje, iz tega logično sledi, da lastniki soglašajo z mejo, ki jo je pooblaščen geodet v elaboratu ureditve meje prikazal kot predlagano mejo, saj je ta predlagana meja »rezultat« soglasja med njimi, doseženega na terenu.

Drugi odstavek ureja postopanje, ko je izkazano, da na mejni obravnavi niso vsi lastniki soglašali s potekom predlagane meje in so v elaboratu ureditve meje poleg predlagane meje prikazane tudi pokazane meje, ki odstopajo od predlagane meje ali od meje po podatkih katastra nepremičnin (upoštevajoč stopnjo natančnosti podatkov). Ker o meji ni bilo doseženo soglasje, je sporna, v upravnem delu katastrskega postopka pa ni mogoče odločiti o spornih mejah – za njihovo ureditev je pristojno le sodišče.

Če iz elaborata izhaja, da lastniki o poteku meje, ki jo je pooblaščen geodet v elaboratu ureditve meje prikazal kot predlagano mejo, ne soglašajo, geodetska uprava pozove lastnike, ki se ne strinjajo s predlagano mejo, da v 30 dneh od prejema poziva sprožijo sodni postopek ureditve meje in da v tem roku geodetski upravi predložijo dokazilo o sprožitvi sodnega postopka ureditve meje. V pozivu je treba stranke opozoriti na pravne posledice, ki nastanejo, če ne začnejo sodnega postopka ureditve meje.

Z ZKN se spreminja dosedanja ureditev ZEN o »obveščanju« o sprožitvi sodnega postopka. Ta je določala, da mora sodišče geodetski upravi in geodetskimi podjetjem ves čas postopka omogočiti vpogled v evidenco o poteku postopkov sodne ureditve meje, določena pa je bila tudi ureditev v času do zagotovitve neposrednega vpogleda v evidenco o poteku postopkov sodne ureditve meje (dokazilo o začetku sodnega postopka morajo predložiti lastniki sami, podatke o ustavitvi oziroma zaključku sodnega postopka ureditve meje pa morajo geodetski upravi sporočiti sodišča). Ker neposredni vpogled v evidenco o poteku postopkov sodne ureditve meje ni zagotovljen, dokazil o začetku sodnega postopka pa lastniki (kljub obveznosti) pogosto niso predložili, je geodetska uprava sama opravljala poizvedovanja pri pristojnih sodiščih. Postopek poizvedovanja je bil dolgotrajen, ker je odzivanje sodišč na take poizvedbe (pre)počasno. Ker zaradi pristojnosti različnih vej oblasti tudi v bodoče neposredni vpogled v evidenco o poteku postopkov sodne ureditve meje ne bo zagotovljen, ZKN določa obveznost lastnikov, da dokazilo o začetku sodnega postopka predložijo sami: v 30-ih dneh od dneva prejema poziva morajo sprožiti sodni postopek ureditve meje in v istem roku geodetski upravi predložiti dokazilo o sprožitvi sodnega postopka ureditve meje. O tem, kakšne pravne posledice nastanejo, če ne začnejo sodnega postopka ureditve meje in ne predložijo dokazila o sprožitvi tega postopka, so stranke posebej opozorjene v pozivu.

Tretji do šesti odstavek določajo pravila ureditve meje parcele v primeru spora. Kadar je sporen samo del meje in je sprožen sodni postopek za ureditev tega dela meje, lahko vlagatelj zahteve (po lastni presoji) še pred sodno odločitvijo naroči izdelavo sprememb obstoječega elaborata ureditve meje (ki je bil predložen v upravnem postopku ureditve

meje). Elaborat ureditve meje se spremeni tako, da se razdeli na $\frac{1}{2}$ del elaborata o meji, ki ni

sporna, in $\frac{1}{2}$ del elaborata o spornem delu meje, o katerem je sprožen sodni postopek. Če

vlagatelj zahteve naroči izdelavo spremembe elaborata ureditve meje, lahko geodetska uprava na podlagi tega spremenjenega elaborata o meji, ki ni sporna, izda (delno) odločbo o ureditvi meje (za sporni del (preostali del) pa velja »prekinitev postopka« po četrtem odstavku tega člena in se čaka na sodno odločbo).

Če vlagatelj zahteve ne naroči izdelave spremembe elaborata ureditve meje, geodetska uprava vpiše mejo po prejemu pravnomočne sodne odločbe:

a) če je bil sodni postopek ureditve meje parcele ustavljen, ali je bil predlog za sodno ureditev meje parcele zavržen ali zavrnjen, se postopek ureditve meje parcele po ZKN nadaljuje, geodetska uprava pa odloči o ureditvi meje parcele tako, kot je v elaboratu prikazana predlagana meja;

b) če je bilo meritorno odločeno o delu meje parcele, ki je bila sporna, geodetska uprava na podlagi elaborata, izdelanega v sodnem postopku ali na podlagi pravnomočne sodne odločbe, vpiše podatke v kataster nepremičnin. Za izvedbo vpisa preostalega dela meje, o kateri ni bilo meritorno odločeno s sodno odločbo, v kataster nepremičnin, pa je treba najprej izdelati spremembe in dopolnitve obstoječega elaborata ureditve meje tako, da je zagotovljena skladnost s pravnomočno sodno odločbo, s katero je bilo meritorno odločeno o delu meje parcele, ki je bila sporna. Za izdelavo takega elaborata mora poskrbeti vlagatelj zahteve. Za izdelavo teh sprememb in dopolnitev elaborata ureditve meje po tem odstavku se uporabljajo določbe ZKN o dopolnjevanju elaborata (poziv za dopolnitev, določitev roka za dopolnitev, pravne posledice v primeru, če se elaborata ne spremeni in dopolni).

Dosedanja ureditev ZEN o obvezni izvedbi ustne obravnave v primeru nesoglasja strank o ureditvi meje se ni izkazala kot učinkovito, saj v veliki večini primerov tudi na ustni obravnavi ni bilo mogoče doseči soglasja o poteku meje med sptimi mejaši zemljišč (zgolj 1-2 % doseženih soglasij na ustni obravnavi). Usklajevalna vloga geodetske uprave ni bila učinkovita, vendar ne zaradi premajhne aktivnosti geodetske uprave, ampak zaradi vztrajanja lastnikov v lasten prav oziroma v zatiranje okolščin, ki izkazujejo spor o ureditvi meje ali nakazujejo spor o lastnini nad spornim mejnim prostorom. Ker obvezna izvedba ustne obravnave pogosto ni bila uspešna, se ta način ni izkazal kot instrument za poenostavitev in skrajšanje postopkov urejanja podatkov o nepremičninah in posledično urejanja lastniških razmerij, zato ZKN ureditve obvezne izvedbe ustne obravnave v primeru nesoglasja strank o ureditvi meje ne določa.

Geodetska uprava odloča o ureditvi meje parcele z odločbo. Sestavni del izreka odločbe je grafični del odločbe, ki je za stranke pogosto pomembnejši kot opisni del izreka, saj je lažje razumljiv. Zaradi tega mora imeti pravno veljavo in mora biti skladen z opisnim delom izreka odločbe. Grafični prikaz je lahko tudi v prilogi odločbe, vendar mora biti to navedeno v izreku odločbe.

K 63. členu

Spremembe v katastru nepremičnin se (praviloma) izvedejo na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave, izdane v upravnem delu katastrskega postopka.

Odločbo o ureditvi meje parcele je dopustno »izvršiti«, ko postane dokončna. Na podlagi te dokončne odločbe in podatkov iz elaborata ureditve meje se v kataster nepremičnin vpiše (nova) meja parcele kot urejena meja parcele.

K 64. členu

Če je odpravljena, razveljavljena oziroma ugotovljena ničnost odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, geodetska uprava po prejemu (upravne ali sodne) odločbe po uradni dolžnosti v katastru nepremičnin vpiše, da meja parcele ni več »urejena«.

Odprava, razveljavitev oziroma ugotovitev ničnosti odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, vpliva na »spremembe« podatkov o tej meji parcele – geodetska uprava »zadnjo« vpisano mejo parcele (vpisano na podlagi upravne ali sodne odločbe, ki je bila odpravljena, razveljavljena ali je bila ugotovljena njena ničnost) izbriše in ponovno vpiše mejo parcele, kot je bila vpisana pred zadnjim vpisom na podlagi upravne ali sodne odločbe.

K 65. členu

ZKN določa obveznost, da morajo biti vse urejene meje parcel, vpisane v katastru nepremičnin, ki imajo določene koordinate točk s predpisano točnostjo, v naravi označene (ZEN obveznosti označitve mej parcel v naravi ni predpisoval). V prehodni določbi 153. člena ZKN je za že urejene meje parcele določen rok oziroma »izjema«, da obveznost označitve v naravi velja šele po izvedbi prvega katastrskega postopka po začetku uporabe ZKN.

Označitev urejene meje parcele naroči lastnik pri geodetskem podjetju, ki lahko označi le urejeno mejo parcele, ki ima določene koordinate točk s predpisano točnostjo. Geodetsko podjetje označi mejo na podlagi podatkov o meji parcele, dostopnih v katastru nepremičnin, in o označitvi urejene meje v naravi izdela elaborat o označitvi urejene meje parcele, ki ga vpiše v informacijski sistem kataster. Koordinate točk se v tem postopku ne spremenijo, če so bile izmerjene v državnem koordinatnem sistemu v D96/TM (koordinatni sistem, ki temelji na evropskem koordinatnem sistemu). Če koordinate točk urejene meje parcele niso izmerjene v državnem koordinatnem sistemu, pa se v postopku označitve urejene meje parcele v naravi lahko spremenijo.

Označitev urejene meje parcele v naravi je zgolj za tehnično opravilo – postavitve mejnikov na podlagi v predhodnem postopku urejene ali določene meje. To dejanje ne pomeni izvršitve odločbe, izdane v zvezi z določitvijo te meje. Postavitve mejnikov v točke, ki so del urejene meje parcele, zato ne more biti predmet izpodbijanja v upravnem postopku (tako npr. sodba št. I U 1311/2010 z dne 1. 2. 2011). Enako velja tudi za odstranitev mejnikov.

Zahteva za označitev urejene meje, ki nima določenih koordinat točk s predpisano točnostjo, ali ima določene koordinate točk le v lokalnem koordinatnem sistemu, ali se določijo koordinate točk z večjo točnostjo, se izvede z ureditvijo meje parcele ali s točnejšo določitvijo že urejene meje parcele. To velja tudi za sodno določene meje, ki nimajo določenih koordinat točk s predpisano točnostjo.

K 66. členu

Mejnik lahko postavi, prestavi in odstrani samo ☒ geodetsko podjetje, ☒ sodni izvedenec

geodetske stroke v sodnem postopku, v katerem je imenovan, ali ☒ geodetska uprava.

Možnost, da mejnik, tudi če o tem soglašata, odstranita lastnika sosednjih zemljišč, ni dopuščena. Glede kršitev te ureditve je predpisana sankcija v kazenskih določbah ZKN.

Izvajalci katastrskih postopkov morajo pri njihovi izvedbi na terenu skrbeti, da so v naravi postavljeni le tisti mejniki, ki pravilno označujejo urejeno mejo parcele, in smejo vse »nepravilno« postavljene mejnike odstraniti. V primeru odpravljenih, razveljavljenih ali ugotovljenih ničnosti odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje v kataster nepremičnin, za odstranitev mejnikov poskrbi geodetska uprava. V teh primerih mejnike le odstrani in ne označi meje, kot je bila vpisana pred spremembo.

Mejniki, ki označujejo urejeno mejo parcele, se zaradi posegov v prostor lahko začasno odstranijo. Četrti odstavek določa, kdo in kako lahko izvede začasno odstranitev mejnikov.

K 67. členu

Površine, ki se vpišejo v kataster nepremičnin, in njihov izračun ureja 17. člen ZKN. Sprememba površine je »posledica« izvedenih katastrskih postopkov, površina pa se lahko izračuna tudi na zahtevo, ki se vloži kot zahteva brez elaborata iz 51. člena ZKN – tedaj se površina izračuna iz podatkov, vpisanih v kataster nepremičnin.

Določeni so subjekti, ki lahko zahtevajo izračun površine, in za katere »vrste« površin se lahko zahteva izračun površine.

O izračunu površine parcele in vpisu izračunane površine parcele v kataster nepremičnin se (vedno) obvesti lastnika parcele. O izračunu drugih »vrst« površin (razen površine parcele) in njihovem vpisu v kataster nepremičnin se obvesti vlagatelja zahteve, lastnika (če ni vlagatelj zahteve) pa se o spremembah in vpisu podatkov ne obvešča, ampak se o tem lahko »seznanj« z vpogledom v (spremenjene) podatke katastra nepremičnin v distribucijskem informacijskem sistemu.

K 68. členu

Postopek nove izmere omogoča ureditev podatkov o nepremičninah na zaokroženem območju s katastrskimi postopki, določenimi z ZKN. Na »zaokroženem območju« (območju iz prvega odstavka 70. člena ZKN) se lahko istočasno uredijo podatki o parcelah in podatki o stavbah in delih stavb ter vpišejo nevpisane stavbe. S tem bodo stroški katastrskega postopka nižji kot če bi vsak lastnik urejal podatke o svojih nepremičninah posebej. Zaradi hkratnega urejanja podatkov in možnosti uporabe vseh katastrskih postopkov bo tudi delež urejenih podatkov po končani novi izmeri večji, kot bi bil v primeru urejanja podatkov za vsako nepremičnino posebej.

V novo izmero so lahko vključeni tisti katastrski postopki, ki jih določata drugi in četrti odstavek tega člena, samo v novi izmeri pa je omogočena »preureditev parcel« iz 69. člena ZKN.

Postopek nove izmere je en katastrski postopek, »sestavljen« oziroma v katerega je lahko vključenih več vrst katastrskih postopkov. Obravnava »kot en katastrski postopek« vpliva na zaračunavanje upravnih taks za ta postopek (ena taksa za odločbo).

Novo izmero izvede geodetsko podjetje.

K 69. členu

V postopku nove izmere je omogočena preureditev parcel. Gre za »poseben postopek«, ki ga

je možno uporabiti le, če so izpolnjeni vsi z ZKN določeni pogoji za novo izmero in tudi

vsi z ZKN določeni pogoji za preureditev parcel – zaradi slabih lokacijskih podatkov in pomanjkljivih podatkov v zbirki listin z drugimi postopki ni mogoče urediti meje parcel.

Preureditev parcel se lahko izvede, če:

- so zemljišča v katastru nepremičnin po obliki in legi vpisana drugače, kot jih dejansko uživajo lastniki v naravi (in jih zaradi slabih lokacijskih podatkov in pomanjkljivih podatkov v zbirki listin z drugimi postopki ni mogoče urediti mej parcel)
- razlika površin vseh zemljišč posameznega lastnika na območju preureditve parcel med površinami, vpisanimi v katastru nepremičnin, in površinami, izračunanimi po preureditvi parcel, ni večja od 20% glede na površine, vpisane v katastru nepremičnin, oziroma ni večja kot 1000 m², in
- če s preureditvijo parcel soglašajo vsi lastniki zemljišč na območju preureditve parcel.

Pogoji, določeni za preureditev parcel, morajo biti pred njeno izvedbo kumulativno (vsi) izpolnjeni.

Preureditev parcel se ne sme uporabiti namesto pogodbene komasacije, pri kateri je treba s pogodbo določiti tudi morebitne razlike v vrednosti nepremičnin med vpisanim in predlaganim stanjem. ZKN zato določa največjo dopustno razliko med površinami parcel posameznega lastnika, ki so vpisane v kataster nepremičnin, in površinami po predvidenem stanju preureditve parcel – razlika ne sme biti večja od 20% glede na površine, vpisane v katastru nepremičnin, oziroma ni večja kot 1000 m². Ureditev, da se površina zemljišč istega lastnika na območju preureditve parcel lahko spremeni za največ 20% glede na površine, vpisane v katastru nepremičnin, vendar ne več kot za 1000 m², je določena zaradi legitimnega interesa države, da je promet z nepremičninami nadzorovan, in preprečuje prikrit promet z zemljišči, od katerega se ne plačajo davčne obveznosti.

Geodetsko podjetje lahko pred preureditvijo parcel v sklopu nove izmere ali pred novo izmero izvede lokacijsko izboljšavo podatkov (predvsem oboda območja preureditve parcel) in izračuna površine parcel, če se lastniki parcel s tem strinjajo.

Zaradi zagotavljanja kakovostnih podatkov morajo biti meje na obodu območja preureditve parcel urejene ali vsaj lokacijsko izboljšane s predpisano točnostjo.

Število parcel se s preureditvijo parcel ne spremeni, parcelam pa se določijo nove parcelne številke. Novo oblikovane parcele na območju preureditve parcel so lahko po obliki in legi povsem drugačne od »prejšnjih« parcel na tem območju. Ureditev, da se jim določijo nove parcelne številke, je utemeljena in potrebna zaradi narave parcelne številke – novo oblikovane parcele niso več iste, starega »predmeta« (stare parcele) ni več, zato jim je treba določiti novo »identifikacijsko« oznako (parcelno številko), ta sprememba pa povzroči tudi

stvarnopravne spremembe (vpliv na stvarnopravne pravice lastnikov parcel na območju preureditve parcel).

Če je na območju preureditve parcel omejeno spreminjanje mej parcel, morajo biti omejitve pri preureditvi parcel (pri določitvi novih mej) v celoti upoštevane.

Če so bila na območju preureditve parcel določena območja stavbne pravice/območja služnosti in so vpisana v kataster nepremičnin, jih je treba po preureditvi parcel ponovno določiti. »Prejšnjih« parcel, na katerih je bilo območje stavbne pravice/območje služnosti določeno, namreč ni več. Za novo določitev območja stavbne pravice/območja služnosti na »novih« parcelah morajo poskrbeti stranke, ki so sklepale pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oziroma služnosti.

K 70. členu

Člen določa pogoje za uvedbo nove izmere in postopek uvedbe nove izmere.

Nova izmera se lahko uvede na območju najmanj desetih sosednjih parcel ali na območju, večjem od treh hektarov (»območje nove izmere«), če z uvedbo nove izmere na območju

nove izmere soglašajo najmanj dve tretjini lastnikov nepremičnin na območju nove izmere –

npr. predvideno območje nove izmere obsega 30 parcel, z uvedbo mora soglašati 20 lastnikov nepremičnin na predvidenem območju nove izmere (pogoj je določen glede na

»lastništvo nepremičnin«), ali soglašajo tisti lastniki, ki imajo na predvidenem območju

nove izmere v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč, vključenih v novo izmero izmere – npr. predvideno območje nove izmere obsega 30 parcel, 10 lastnikov ima na tem območju v lasti dve tretjini površin zemljišč na tem območju, z uvedbo mora soglašati teh 10 lastnikov (pogoj je določen glede na »površine zemljišč, vključenih v novo izmero«). Novo izmero lahko s sklepom predlaga tudi občina ali državni organ.

Uvedba nove izmere se glede posameznih procesnih dejanj »razlikuje« od uvedbe drugih katastrskih postopkov po ZKN: uvedbo nove izmere vedno predlaga geodetsko podjetje (zanj to naredi pooblaščen geodet, ki ga je določilo za ta katastrski postopek) na način, da v informacijskem sistemu kataster objavi katastrski postopek nove izmere, in sicer potem, ko je pridobilo soglasja lastnikov parcel na predvidenem območju nove izmere, da se strinjajo z uvedbo nove izmere, oziroma sklep občine ali državnega organa, ki je predlagal uvedbo nove izmere. Objava katastrskega postopka nove izmere mora vsebovati taksativno določene podatke in poziv vsem zainteresiranim, katerih stvarne pravice bi lahko bile z novo izmero prizadete, da mu v 30 dneh po objavi katastrskega postopka nove izmere predložijo listine in druge podatke, ki izkazujejo, da so imetniki stvarnih pravic na nepremičninah na območju nove izmere, in da mu v istem roku dajo izjavo, da se želijo vključiti v katastrski postopek nove izmere. Po izteku tega roka lahko geodetsko podjetje začne z izvedbo nove izmere oziroma postopka za izdelavo elaborata nove izmere. Čeprav ni predpisana, je priporočljiva izdelava »načrta nove izmere«, ki vsebuje predviden način urejanja podatkov posebej za parcele (postopki ureditve meje, izravnave meje, lokacijske izboljšave ali preureditve parcel) in posebej za stavbe. Pri izdelavi načrta nove izmere se upoštevajo podatki katastra nepremičnin in dejansko stanje v naravi.

K 71. členu

V okviru nove izmere se izdelata elaborat nove izmere, ki mora za vsak posamezen katastrski postopek, ki se izvede v novi izmeri (npr. ureditev mej parcel, izravnava meje, vpis stavbe in delov stavb, ...) vsebovati podatke, ki so vsebina elaborata, ki jih ZKN predpisuje za te katastrske postopke.

Če v okviru nove izmere v postopku ureditve meje ni doseženo soglasje z urejeno mejo, geodetsko podjetje za tako mejo izvede lokacijsko izboljšavo te meje – lokacijska izboljšava se na območju nove izmere izvede le v primeru nesoglasij z mejo parcel, ne tudi za tlorise stavb na območju nove izmere.

Če na območju nove izmere lastniki stavb ali delov stavb, ki še niso vpisane v katastru nepremičnin ali so podatki različni od dejanskega stanja, ne omogočijo vstop v stavbo in merjenje prostorov, geodetsko podjetje izdelata elaborat na podlagi ogleda stavbe v naravi.

Izdelan elaborat nove izmere geodetsko podjetje vpiše v informacijski sistem kataster. Glede

na ureditev 48. člena ZKN, ki določa \square kdo je lahko vlagatelj zahteve z elaboratom (lastnik,

upravljavalec ali druga oseba, če tako določa zakon) in \square da je obvezen sestavni del zahteve z

elaboratom podpisana izjava lastnika o privolitvi, da se izdelan elaborat vloži v informacijski sistem kataster, je – glede na to, da se nova izmera izvede na podlagi soglasja lastnikov – šteti, da so podpisane izjave lastnikov iz drugega odstavka 70. člena ZKN o strinjanju, da se uvede postopek nove izmere, pooblastila za vložitev zahteve za novo izmero.

K 72. členu

Geodetska uprava o novi izmeri odloči z odločbo, in sicer o mejah parcel, ki so bile v novi izmeri urejene z različnimi postopki, in o vpisu stavb v kataster nepremičnin oziroma o vpisu sprememb podatkov. Geodetska uprava izda eno »skupno« odločbo za vse nepremičnine, ki so vključene v novo izmero, pri čemer izrek odločbe vključuje vse sestavine, ki so z ZKN predpisane za izrek odločbe, ki je izdana v posameznem katastrskem postopku.

Odločba se vroči lastnikom nepremičnin, vključenih v novo izmero. Občina, na območju katere se je izvedla nova izmera, in drugi udeleženci nove izmere (npr. imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičnini na območju nove izmere) se o spremembah in vpisu podatkov v kataster nepremičnin (zaradi izvedene nove izmere) lahko »seznanijo« prek vpogleda v spremenjene podatke katastra nepremičnin v distribucijskem informacijskem sistemu, ki je vsakomur omogočen brezplačno.

Po dokončnosti odločbe (o novi izmeri) geodetska uprava vpiše v kataster nepremičnin vse meje parcel kot urejene meje in vse nove podatke o parcelah, stavbah in delih stavb. Meje parcel, spremenjene v novi izmeri, se vpišejo kot urejene meje parcel (razen mej parcel, ki so lokacijsko izboljšane), novo vpisane stavbe in dele stavb pa s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma statusom delov stavb »katastrsko vpisani deli stavbe«. Najkasneje ob vpisu urejenih mej parcel v kataster nepremičnin vpiše tudi lokacijsko izboljšane podatke.

K 73. členu

Lokacijski podatki katastra nepremičnin zaradi načinov merjenja mej in vzdrževanja

zemljiškokatastrskih načrtov v preteklosti niso dovolj točni. Le dobrih 20% vseh vpisanih

parcel je bilo izmerjenih s tehnologijo, ki zagotavlja ustrezno točnost, ki omogoča neposredno uporabo podatkov za identifikacijo mej na terenu in uporabo podatkov za grafične preseke z drugimi prostorskimi podatki. Prostorski podatki drugih evidenc so večinoma pridobljeni v zadnjem 20-30 letnem obdobju in so zaradi uporabljenih tehnologij praviloma pozicijsko točnejši od podatkov zemljiškega katastra. Pridobivanje podatkov na parcelo z grafičnimi preseki je lahko v posameznih primerih sporno zaradi pozicijske netočnosti podatkov katastra nepremičnin.

Lokacijska izboljšava je določitev podatkov o \square mejah parcel in \square tlorisov stavb, s katero se

izboljša položajna točnost koordinat točk. Izboljšava lokacijskih podatkov katastra nepremičnin je katastrski postopek, za katerega velja posebnost, da vključuje samo tehnični del tega postopka, zanj se ne izvede tudi upravnega dela (izdaja odločbe o vpisu podatkov). Novo, samostojno geodetsko storitev »lokacijska izboljšava« je uvedel že ZEN-A, ZKN pa jo v celoti povzema in jo predvsem glede določanja koordinat in višin točk dopolni.

Naročnik lokacijske izboljšave je lahko lastnik parcele, državni organ, samoupravna lokalna skupnost, ali katerakoli druga oseba, ki izkaže interes, da se lokacijski podatki izboljšajo. V primeru, da je vlagatelj državni organ ali organ samoupravne lokalne skupnosti, le-ta zastopa javni interes države ali lokalne skupnosti. Postopek lahko izvede tudi geodetska uprava po uradni dolžnosti v skladu s programom dela državne geodetske službe. Izboljšani lokacijski podatki se v katastru nepremičnin vpišejo z merjenimi koordinatami ter s podatkom o točnosti in se posebej označijo.

Izboljšane podatke je možno ponovno izboljševati, vendar je izboljšava horizontalnih koordinat možna samo do takrat, če so horizontalne koordinate točk vpisane s položajno točnostjo, nižjo od 1 m. Lokacijska izboljšava višinske koordinate pa je vezana na spremembe vertikalne sestavine državnega prostorskega koordinatnega sistema.

Uporaba izboljšanih podatkov je odvisna od točnosti določitve merjenih koordinat. Neposredna uporaba podatkov z manjšo točnostjo je omejena (samo za grafične preseke, ...).

Izboljšava lokacijskih podatkov je obvezna pri vsaki spremembi dela meje parcele (ureditev, izravnava, parcelacija), če je to potrebno zaradi vpisa sprememb v katastru nepremičnin. Spremenjenim podatkom o mejah v drugih katastrskih postopkih je potrebno »prilagoditi« tudi podatke o mejah sosednjih parcel tako, da se ohranjajo medsebojna razmerja (topološka pravilnost). V primerih, ko se lokacijska izboljšava uporablja v povezavi z drugimi katastrskimi postopki zaradi kakovostnejšega evidentiranja podatkov, se omejitev glede točnosti (višja od 1 m) ne uporablja.

V primeru nestrinjanja z lokacijsko izboljšavo podatkov lahko lastniki nepremičnin spremenijo podatek, pridobljen z grafičnim presekom mej parcel in grafičnega sloja, ki je topografsko pravilno zajet (npr. dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč).

Elaborat lokacijske izboljšave mora vsebovati prikaz obstoječih podatkov, predlog

lokacijsko izboljšanih podatkov z izračunom njihove točnosti ter podatke o načinu izvedbe

lokacijske izboljšave. Pojasnitev načina izvedbe lokacijske izboljšave je potrebna, ker se lokacijska izboljšava izvaja na različnih velikosti območij izboljšave. S tem je povezana zahtevnost izdelave elaborata lokacijske izboljšave. Če gre za samostojen postopek lokacijske izboljšave na velikem območju, ki vključuje večje število parcel, je potrebo določiti tehnične pogoje izboljšave, ki bodo zagotavljali matematično pravilnost in reverzibilnost postopkov. Večji posegi v podatke katastra nepremičnin morajo zagotavljati konsistentnost in ne smejo poslabšati kvalitete podatkov.

Pričakovati je, da bodo lokacijske izboljšave podatkov katastra nepremičnin pogosto izvedene na večjih območjih, zato bi bilo obveščanje vseh oseb, ki so lastniki parcel na »območju lokacijske izboljšave«, neracionalno. Geodetska uprava bo o vpisu lokacijsko izboljšanih podatkov obvestila (le) predlagatelja, informacije o lokacijsko izboljšanih podatkih pa bo objavljala na svetovnem spletu – zagotovljen bo prikaz, kateri podatki so bili lokacijsko izboljšani. Dostopni bodo podatki o zadnji lokacijski izboljšavi.

Z lokacijsko izboljšavo podatkov katastra nepremičnin se ne more zahtevati sprememb, ki so posledica drugačnega uživanja ali uporabe zemljišč (npr. drugačna obdelava, opuščene poti...), pa te spremembe še niso vpisane v katastru nepremičnin (ker jih lastnik parcele ni uredil sam ali jih ni uredila druga oseba, ki je posegla na njegova zemljišča (neevidentirane ceste, transformatorji,...)).

K 74. členu

ZKN v celoti sledi dosedanji ureditvi ZEN glede načinov spreminjanja meje parcele: meja

parcele se lahko spremeni: s parcelacijo, s komasacijo ali z izravnavo meje. Pri

spreminjanju mej parcel s parcelacijo in komasacijo se ukinejo parcelne številke vseh parcel, vključenih v spremembo, in novim parcelam določijo nove številke, pri spreminjanju mej parcel z izravnavo meje pa se parcelne številke ohranijo.

Če se spreminjanje meje parcel izvaja na parceli oziroma na območju, na katerem je določena omejitev spreminjanja meje parcel iz 77. člena ZKN, se spreminjanje mej parcel lahko izvede samo v skladu s to omejitvijo.

K 75. členu

Dosedanji ureditvi ZEN, da je parcelacija združitev parcel in delitev parcele, ZKN dodaja še »preoblikovanje parcel«, ki se v praksi že uporablja in izvaja.

ZKN določa pogoj za združevanje in preoblikovanje parcel: združevanje in preoblikovanje parcel je omejeno zaradi različnih stvarnih pravic ali omejitev po predpisih o omejitvah iz

77. člena ZKN. S povezavo na dovoljenost poočitve združitve dveh ali več parcel v zemljiški knjigi so preprečujejo primeri združevanja, ki so bili v dosedanji ureditvi izvedeni v zemljiškem katastru, v zemljiški knjigi pa zaradi različnih stvarnih pravic poočitev sprememb v zemljiškem katastru ni bila izvedena. Ker bodo geodetska podjetja imela možnost preveriti dovoljenost poočitve združitve dveh ali več parcel v zemljiški knjigi neposredno v informacijskem sistemu kataster že pred izdelavo elaborata parcelacije, v prihodnje do takih primerov ne bo prihajalo oziroma se bo to zgodilo le izjemoma. Dovoljenost poočitve bo preverjena v vseh fazah katastrskega postopka – nazadnje pred ugotovitvijo dokončnosti odločbe o parcelaciji.

Če združevanje in preoblikovanje parcel ni omejeno zaradi različnih stvarnih pravic ali omejitvev po predpisih o omejitvah, lahko lastnik, če so zunanje meje posestnega kosa urejene ali vsaj daljice, kjer se nove meje dotikajo oboda, po svoji želji (poljubno) združuje in preoblikuje parcele. Svojo svobodno voljo izrazi tako, da pisno »soglašča« s parcelacijo (v primeru solastnine ali skupne lastnine morajo soglašati vsi solastniki oziroma skupni lastniki parcele).

Izjema glede soglasij lastnikov je parcelacija na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, ki se izvede na podlagi tega akta in zato soglasje lastnikov ni potrebno, če so v tem aktu nedvoumno določeni elementi, ki določajo izvedbo parcelacije (katastrske točke).

K 76. členu

Člen ureja ureditev meje parcele pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel.

Za zagotovitev pravne varnosti lastnikov nepremičnin morajo biti nedvoumno določene nove meje, ki nastanejo z delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel. Zato morajo biti urejeni vsi deli obstoječih mej parcel, ki se jih nova meja dotika ali nova meja poteka v neposredni bližini obstoječih mej.

Kriterije, kdaj so meje parcel v neposredni bližini, bo predpisal minister, glede na točnost obstoječe meje. Urejene bodo morale biti vse daljice obstoječe meje, ki se jim nova meja v katerikoli točki približa za manj kot dvakratnik točnosti določitve koordinat.

Točnost cm	6	30	60	100	nad 100
Mejna Vrednost m	0,12	0,6	1,2	2,0	2,0

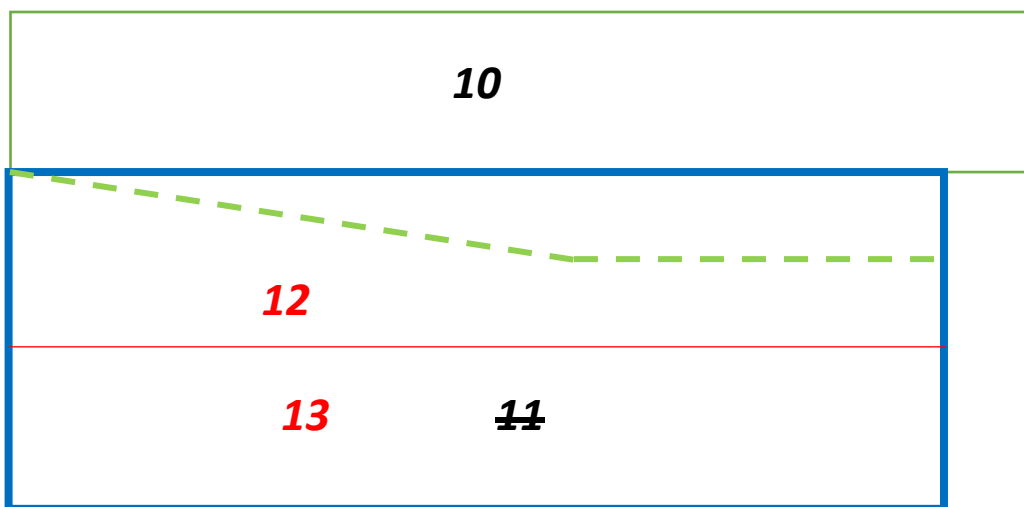
Če točnost ni določena, je minimalna razdalja 1 m.




Kadar se ureditev meje parcele izvede kot predhodni postopek zaradi izvedbe delitve parcel ali preoblikovanja parcel in se meja parcele ne uredi v celoti, točnost neurejenega dela meje parcele pa je nižja od 1 m, se za ta del meje izvede lokacijska izboljšava.

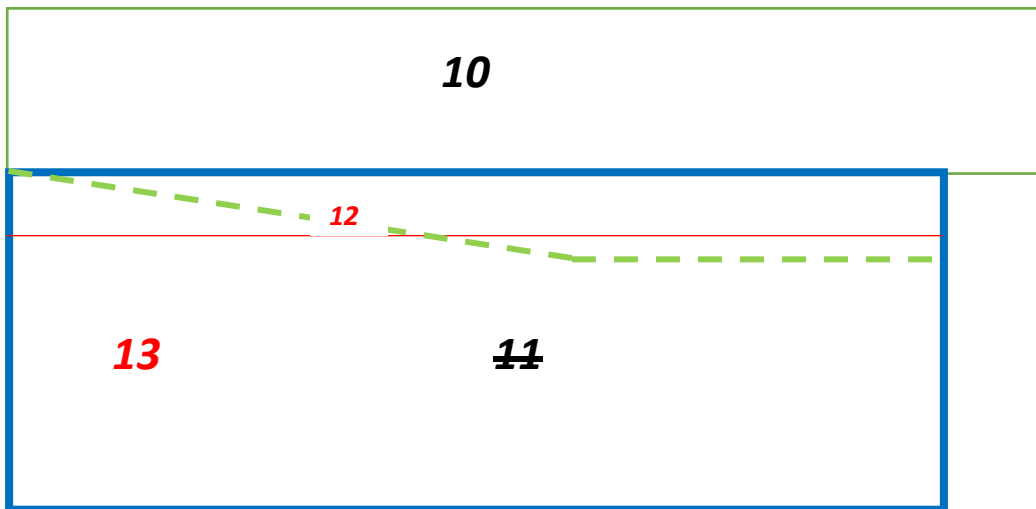
V tretjem odstavku je določena izjema, ko ni potrebno, da se parcelacija zaključi na celotni urejeni meji. To je dovoljeno samo v primeru, ko je del meje obstoječe parcele sporen in je zanj uveden sodni postopek urejanja meje. Postopki urejanja mej v sodnih postopkih so dolgotrajni in ni nujno, da se uspešno zaključijo, to je s sodno ureditvijo meje. Mogoče je, da se spor reši s poravnavo ali da se predlog za sodno ureditev meje zavrne ali zavrže. Zato se dopušča, da se v primeru, če v postopku ureditve meje ni doseženo soglasje med lastniki sosednjih parcel oziroma parcel, ki se jih dotika del meje, ki nastane z delitvijo parcel ali s preoblikovanjem parcel, in se začne sodni postopek ureditve meje, delitev parcel ali preoblikovanje parcel lahko opravi pred ureditvijo meje v sodnem postopku. V primeru spora glede ureditve meje, ki se jo dotika nova meja, ki nastane z delitvijo parcele ali ta meja poteka v njeni bližini, mora elaborat v strokovnem poročilu vsebovati analizo, ki dokazuje, da nova meja ne bo posegla v sporno zemljišče oziroma v območje, ki je predmet odločanja v sodnem postopku.




Primer: ureditev meje parcele 11 in delitev parcele 11

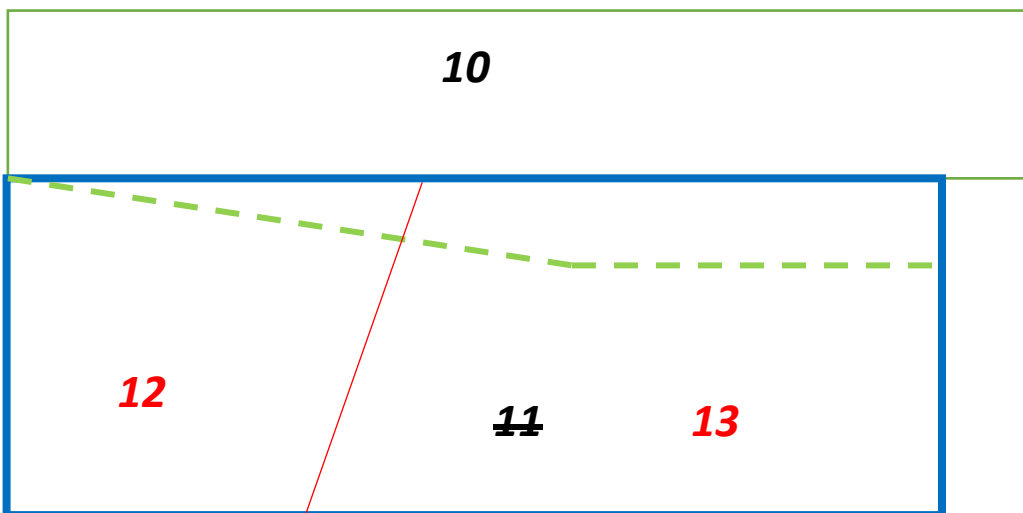
na delu meje s parcelo 10 ni doseženo soglasje lastnikov meje o poteku meje, pokazana meja lastnika parcele 10 se razlikuje od meje po podatkih katastra nepremičnin (predlagane meje)






-  Meja po podatkih katastra nepremičnin (predlagana meja)
-  Pokazana meja lastnika parcele 10
-  Parcelacija (delitev) – nov del meje – NE POSEGA V SPORNO ZEMLJIŠČE



-  Meja po podatkih katastra nepremičnin (predlagana meja)
-  Pokazana meja lastnika parcele 10
-  Parcelacija (delitev) – nov del meje – POSEGA V SPORNO ZEMLJIŠČE, parcelacija ni možna



-  Meja po podatkih katastra nepremičnin (predlagana meja)
-  Pokazana meja lastnika parcele 10
-  Parcelacija (delitev) – nov del meje – POSEGA V SPORNO ZEMLJIŠČE, parcelacija ni možna

možna

K 77. členu

V obstoječem pravnem redu so že predpisane omejitve spreminjanja mej parcel, ki se v praksi pogosto ne izvajajo. Glavni razlog je pomanjkljiva informacija, za katere parcele te omejitve veljajo. Zato ZKN določa, da morajo biti v katastru nepremičnin označene vse parcele, za katere velja omejitev spreminjanja mej.

Označitev parcel v katastru nepremičnin se lahko izvede ☐ neposredno z vpisom omejitve na

parcelo, ☐ z določitvijo območja v obliki poligona, pri čemer mora biti območje določeno

tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

Predpis ali posamičen akt (npr. odločba pristojnega organa) ki uvaja omejitev t.i. »akt o omejitvah«, mora določiti, na kakšen način in kdo bo izvedel označitev v katastru nepremičnin ter vrsto omejitve. Če je spreminjanje mej prepovedano, lahko taka prepoved velja le za določeno obdobje. Če je spreminjanje nadzorovano, pa mora akt o omejitvah določiti organ, ki bo odločal o dopustnosti predlagane parcelacije. Pri omejitvi spreminjanja mej je nujno potrebno določiti toleranco v odvisnosti od lokacijske točnosti podatkov o mejah parcel. V primeru nejasnosti mora biti zagotovljeno sodelovanje organa, ki odloča o dopustnosti parcelacije.

Zaradi preprečitve, da bi nadzorovano spreminjanje parcel povzročilo administrativno oviro ali celo blokado pri spreminjanju mej parcel, mora akt o omejitvah določiti rok, v katerem mora pristojni organ odločiti o dopustnosti spreminjanja meje parcele – dati soglasje s predlagano spremembo meje parcele ali predlagani spremembi nasprotovati.

ZKN ureja vprašanje »izbrisa« in »prenosa« označbe omejitve spreminjanja mej parcel, ki je v katastru nepremičnin označena na podlagi akta o omejitvah:

☐ če je omejitev vpisana neposredno na parcelo, se v primeru, če je spreminjanje mej parcele

dopustno na podlagi soglasja organa, določenega z aktom o omejitvah, ob vpisu spremenjene meje parcele v kataster nepremičnin na novo nastalih oziroma spremenjenih parcelah izbriše označba omejitve, o tem pa se obvesti organ, določen z aktom o omejitvah;

☐ če je omejitev vpisana za območje omejitve (ne neposredno na parcelo), se v primeru

novonastalih parcel na tem območju omejitve spreminjanja mej parcel prenese na vse novo nastale parcele (na novonastale parcele se že po samem zakonu »prenesejo« enake omejitve, kot jih je imela osnovna parcela, če to izhaja iz predpisa, ki določa omejitve).

Časovno omejeno prepoved spreminjanja mej določa ZUreP-2 s prepovedjo spreminjanja mej z začasnim ukrepom za zavarovanje prostorskega načrtovanja (136. do 139. člen ZUreP-2), omejeno spreminjanje mej parcel pa določa za komasacije na območju stavbnih zemljišč

(159, 162. in 168. člen ZUreP-2), za gradbene parcele (184. člen ZUreP) in za območja, na katerih je potrebno soglasje za spreminjanje parcel (186. in 187. člen ZUreP-2).

Omejitve spreminjanja mej parcel so določene tudi v Zakonu o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS in 77/16; v nadaljnjem besedilu: ZG), ki v 47. členu določa: »Zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5 hektarjev, se lahko deli samo, če: (i) ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali njenem delu določena namenska raba gozd ali (ii) je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture ali (iii) so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo.«. ZG in podzakonski predpisi, izdani na njegovi podlagi, načina izvedbe tega določbe ne določajo oziroma ne določajo načina označitve gozdnih parcel, za katere je potrebno soglasje za delitev po ZG.

K 78. členu

Člen določa preizkus zahteve za parcelacijo in odločanje geodetske uprave o parcelaciji (z odločbo) ter vpis parcelacije v kataster nepremičnin, ki se opravi na podlagi odločbe o parcelaciji in podatkov iz elaborata parcelacije (kot urejena meja parcele).

Če so na parcelah, ki so se parcelirale, v katastru nepremičnin vpisana območja stavbne pravice ali območja služnosti, se v izreku odločbe navede tudi, na katerih novih parcelah leži oziroma ne leži območje stavbne pravice ali območje služnosti. Območje stavbne pravice ali služnosti se namreč določi v posebnem katastrskem postopku s poligonom. Potek poligona območja stavbne pravice ali služnosti ostaja nespremenjen, ne glede na to, ali se potek meje parcel, na katerih je ob nastanku ležal, spremeni. Informacija o tem, na katerih parcelah območje stavbne pravice oziroma območje služnosti leži oziroma ne leži, se izračuna s presekom parcele (ki je posebna vrsta območja) z območjem stavbne pravice oziroma območjem služnosti. Ob parcelaciji se spremeni oblika oziroma lega parcel, pa tudi njihova parcelna številka. Zato je potrebno ob parcelaciji izračunati na novo tudi presek novih parcel in območij stavbnih pravic ali služnosti in s tem na novo ugotoviti, na katerih novih parcelah sedaj leži oziroma ne leži (nespremenjeno) območje stavbne pravice ali območje služnosti. Podatek, na katerih novo nastalih parcelah NE leži območje stavbnih pravic ali območje služnosti, ki bo naveden v izreku odločbe o parcelaciji, bo uporabilo sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, da bo lahko izvedlo »dedovanje« teh stvarnih pravic samo na tiste novo nastale parcele, na katerih dejansko leži območje stavbne pravice ali območje služnosti, namesto dosedanje ureditve, po kateri so se stavbne pravice in služnosti »dedovale« na vse v parcelaciji novo nastale parcele. Celotna informacija – na katerih novo nastalih parcelah leži in na katerih ne leži območje stavbne pravice ali območje služnosti, pa je smiselna in uporabna za lastnika parcele, saj le-ta potrebuje celovito informacijo o poteku območij čez njegove parcele po izvedeni parcelaciji.

K 79. členu

Izravnava meje je postopek, ki omogoča spremembo meje parcele na podlagi sporazuma med lastniki parcel, med katerimi se opravi izravnava meje, brez parcelacije. Gre za spremembo, ki so že po dosedanjih predpisih (ZENDMPE in ZEN) dopustne le v manjšem obsegu in pod določenimi pogoji. Izravnava meje se ne šteje za pravni promet, saj je z omejitvijo velikosti oziroma površin zemljišč, ki so predmet izravnave meje med sosednjimi parcelami, natančno in določno omejena, prav tako pa »stvarnopравниh posledic« ni treba vpisovati v zemljiško knjigo – z vidika zemljiške knjige namreč do stvarnopравниh sprememb sploh ne pride, ker po izravnavi meje ostanejo parcele iste (parcele z isto parcelno številko) in isti lastniki.

ZEN je dopuščal izravnavo meje oziroma dela meje le, če je bila v zemljiškem katastru evidentirana kot urejena meja/urejen del meje. ZKN pogoja »urejenosti meje« ne določa več

(torej je dovoljeno izravnati tudi neurejeno mejo), ampak določa obveznost, da mora pooblaščen geodet v primeru, če meja, ki se izravnava, v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena meja, pred izravnavo meje lastnikoma sosednjih parcel pokazati potek meje po podatkih katastra nepremičnin in ju seznaniti s točnostjo meje po podatkih katastra nepremičnin.

Z izravnano mejo morata soglašati oba lastnika sosednjih parcel. To soglasje se izrazi v obliki pisne izjave.

ZKN pogoj dopustnosti izravnave meje omejuje na spremembe površine in zemljišča parcel:

po izravnavi meje mora zemljišče vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava

meje, obsegati najmanj 90% zemljišča parcele, ki je bila vpisana v katastru nepremičnin pred

spremembo (pred izravnavo meje), in površina vsake izmed parcel, med katerima se

opravi izravnava meje, se ne sme spremeniti za več kot 1.000 m².

Če se za isto parcelo izvede več »zaporednih izravnav meje« (v istem ali različnih časovnih obdobjih) in med njimi ni bilo izvedenega nobenega drugega katastrskega postopka spreminjanja mej parcel (npr. parcelacija), se pri preizkusu izpolnjevanja pogoja dopustnosti izravnave meje upošteva »izhodiščno stanje« – t.j. podatek o zemljišču parcele, kot je bilo vpisano v katastru nepremičnin pred »prvo« izravnavo meje. Če je bila za parcelo izvedena izravnava meje, po tem postopku pa je bil izveden še kakšen drug katastrski postopek spreminjanja mej parcel (npr. parcelacija), se pri preizkusu izpolnjevanja pogoja dopustnosti izravnave meje v primeru ponovnega postopka izravnave meje upošteva podatek o zemljišču parcele, vpisan v katastru nepremičnin.

Če pogoji izravnave meje, določeni v tretjem odstavku tega člena, niso izpolnjeni (praviloma so površine »presežene«), izravnave meje med sosednjima parcelama ni dopustno izvesti, lastnika sosednjih parcel pa se lahko odločita za postopek »preoblikovanje parcel«, v katerem omejitve iz tega člena ne veljajo.

K 80. členu

Člen določa odločanje o izravnani meji: ker je preizkus pogojev iz tretjega in petega odstavka 79. člena ZKN (pogoj glede površine in pogoj lokacijske izboljšave) samodejno preveril že informacijski sistem kataster pred vpisom elaborata izravnave meje, geodetska uprava odloči (le) o izravnani meji. Izravnana meja se vpiše v kataster nepremičnin kot urejena meja parcele.

K 81. členu

Člen določa definicijo komasacije in pogoje za njihovo izvedbo.

Komasacija se izvede kot pogodbeno komasacija ali kot upravna komasacija: pogodbeno

komasacija se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob

overjanju podpisov; ☒ upravna komasacija se izvede na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti.

Postopki upravne in pogodbene komasacije se vodijo in zaključijo po določbah področnih zakonov, ki te komasacije določajo: Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) in ZUreP-2.

ZKN v postopke komasacij po področnih predpisi ne posega, določa le pogoj, ki velja za vse komasacije – da morajo biti na obodu območja komasacije meje parcel urejene.

K 82. členu

Člen ureja vpis pogodbene komasacije v kataster nepremičnin.

Nove parcele, nastale pri pogodbeni komasaciji, in njihove meje se vpišejo v kataster nepremičnin na podlagi odločbe o pogodbeni komasaciji, ki jo izda geodetska uprava. Vpišejo se vsi podatki o novih parcelah, razen podatkov o lastnikih »novih parcel« – ti se vpišejo šele po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo (s prevzemom imetnikov lastninske pravice iz zemljiške knjige).

Meje parcel, določene v pogodbeni komasaciji, se vpišejo v kataster nepremičnin kot urejene meje parcel. S tem je vpis novih parcel, nastalih zaradi izvedene pogodbene komasacije, formalno-pravno zaključen. Skladnost podatkov katastra nepremičnin in zemljiške knjige glede novih parcel, nastalih pri pogodbeni komasaciji, bo zagotovljena šele po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo, saj vpis novega stanja v obeh evidencah ne bo izvršen istočasno.

K 83. členu

Upravne komasacije določata ZKZ in ZUreP-2. Kmetijske komasacije vodi upravna enota in jih uvede z odločbo, komasacije stavbnih zemljišč pa občina, ki jih uvede s sklepom.

Z ZKN je »uvedena« označitev parcel in stavb, vključenih v upravno komasacijo, tudi v katastru nepremičnin. Če je v komasacijskem postopku zaradi izvedbe komasacije potrebno izvesti spremembe podatkov o nepremičninah na komasacijskem območju (kar je sicer prepovedano), mora s spremembami soglašati organ, ki vodi komasacijo. Zaradi operativnosti ZKN določa, da se poleg označitve v komasacijsko območje vključenih parcel in stavb v kataster nepremičnin vpiše tudi organ, ki vodi komasacijo in bo dajal soglasja za spremembe podatkov na območju komasacije. Izjema pri spreminjanju podatkov so vpisi stavb, ki še niso vpisane v kataster nepremičnin. Te stavbe se vpišejo brez soglasja organa, ki vodi komasacijski postopek.

Geodetska uprava o vpisu novih parcel, nastalih pri upravni komasaciji, in njihovih mejah ne izda nobene odločbe, ampak se ti podatki vpišejo v kataster nepremičnin na podlagi elaborata, ki ga izvajalec »odloži« v informacijski sistem kataster, in dokončnih odločb

upravne enote o novi razdelitvi zemljišč. Pogoj za izvedbo vpisa je, da ☒ elaborat v starem

stanju izkazuje trenutno vpisano stanje v katastru nepremičnin in da ☒ so z odločbami

upravne enote zajete vse parcele na območju upravne komasacije.

Ureditve vpisa podatkov o lastnikih »novih parcel«, nastalih v upravni komasaciji, je enaka kot pri pogodbeni komasaciji – ti se vpišejo šele po vpisu lastninske pravice na novih parcelah v zemljiško knjigo (s prevzemom imetnikov lastninske pravice iz zemljiške knjige). Meje parcel, določene v upravni komasaciji, se vpišejo v kataster nepremičnin kot urejene meje parcel.

K 84. členu

Kaj je »območje stavbne pravice« in »območje služnosti«, določa prvi odstavek 18. člena ZKN. V obrazložitvi k tem členu je tudi pojasnjen nastanek stavbne pravice oziroma služnosti.

Pravila, določena v tem členu, se uporabljajo, kadar se ustanavlja »nova« stavbna pravica oziroma »nova« stvarna služnost ali neprava stvarna služnost tako, da se »obseg« izvrševanja stavbne pravice/služnosti določi z določitvijo območja stavbne pravice/območja služnosti po tem zakonu. To pomeni, da se ne uporablja za primere, kadar je stavbna pravica/služnost že vpisana v zemljiško knjigo na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oziroma pogodbe o ustanovitvi služnosti, v kateri je območje izvrševanja stavbne pravice/služnosti določeno opisno. Ker je pogodba že »vpisana« v zemljiški knjigi, zaradi postopkovnih pravil zemljiško-knjižnega postopka ni sprejemljiva zaznamba »spremembe« pogodbe zgolj zaradi bolj natančnega oziroma drugačnega zapisa obsega izvrševanja pravic, določenih v tej pogodbi. V primeru, če se bodo po uveljavitvi ZKN stranke pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oziroma pogodbe o ustanovitvi služnosti dogovorile, da obseg uresničevanja pravic določijo tako, da se določi območje stavbne pravice/območje služnosti (in se vpiše v kataster nepremičnin v sloj začasnih vpisov), bodo morale zemljiški knjigi predlagati vpis nove pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oziroma pogodbe o ustanovitvi služnosti (z območjem stavbne pravice/ območjem služnosti).

Območje stavbne pravice/območje služnosti se določi na naslednja načina:

☒ tako kot zahteva lastnik parcele

Pri določitvi območja bodo praviloma sodelovali tudi predvideni imetniki stavbne pravice oziroma bodoči imetniki služnosti. Vendar se morajo v postopek prijaviti sami, kot stranski udeleženci, saj pred vpisom stavbne pravice/služnosti v zemljiško knjigo še niso imetniki teh pravic.

☒ na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti

Če je območje stavbne pravice/območje služnosti določeno z aktom državnega organa (npr. Uredbo o državnem prostorskem načrtu...) ali organa samoupravne lokalne skupnosti (npr. Odlok o dodelitvi stavbne pravice na zemljiščih v lasti Občine...), se določi na podlagi tega akta. Če meje območja ni mogoče določiti neposredno na podlagi tega akta, jo mora pokazati organ, ki je izdal akt. O določitvi območja stavbne pravice/območja služnosti na

podlagi akta morajo biti seznanjeni lastniki parcel, ki ležijo na tem območju – potrditev seznanitve dajo s pisno izjavo (ki je obvezna sestavina elaborata za določitev območja stavbne pravice/območja služnosti).

ZKN določa pogoja za določitev območja:

☒ pred določitvijo območja stavbne pravice/območja služnosti morajo biti urejeni deli mej

parcel, po katerih poteka meja območja stavbne pravice ali območja služnosti. Če niso, je treba pred določitvijo meje območja stavbne pravice/območja služnosti meje parcel urediti ali jih lokacijsko izboljšati;

☒ če meja območja stavbne pravice/območja služnosti poteka v neposredni bližini meje

parcel, morajo biti meje parcel določene s točnostjo višjo od 1 metra, če te meje niso urejene.

K 85. členu

O določitvi območja stavbne pravice/območja služnosti geodetska uprava izda odločbo, ki se vroči lastniku parcele, na kateri je določeno območje stavbne pravice/območje služnosti. Če je območje stavbne pravice/območje služnosti določeno na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, se odločbo vroči tudi organu, ki je akt izdal.

Ko postane odločba dokončna, geodetska uprava območje stavbne pravice/območje služnosti

začasno vpiše v sloj začasnih vpisov – vanj se vpišejo ☒ identifikacijska oznaka območja

stavbne pravice/območje služnosti in ☒ številke parcel, na katerih to območje leži.

K 86. členu

Vpis območja stavbne pravice/območja služnosti v sloj začasnih vpisov (ki je »sestavni del« katastra nepremičnin) je »tehnični servis«, ki zagotavlja prostorsko evidentiranje območja stavbne pravice/območja služnosti in ga lahko osebe, ki nameravajo skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice oziroma pogodbo o ustanovitvi služnosti, uporabijo namesto dosedanjega natančnega opisa območja izvrševanja pravic, ki bodo določene v teh pogodbah.

Območje stavbne pravice/območje služnosti je v sloju začasnih vpisov vpisano do vpisa stavbne pravice ali služnosti v zemljiško knjigo (z območjem), vendar je lahko vpisano največ pet let.

Ko se stvarne pravice na nepremičninah vpišejo v zemljiško knjigo, se območje stavbne pravice/območje služnosti izbriše iz sloja začasnih vpisov in po uradni dolžnosti vpiše v kataster nepremičnin po parcelah s poligoni območja stavbne pravice/območja služnosti, za parcelo pa se vpiše identifikacijska oznaka območja stavbne pravice/območja služnosti in

površina območja stavbne pravice/območja služnosti na parceli (ki je izračunan podatek). Ti podatki se vpišejo kot (zadnje) vpisani podatki o parcelah.

Če se vpis stvarnih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo ne opravi v petih letih od dneva vpisa v sloj začasnih vpisov (zaradi nezainteresiranosti oziroma neaktivnosti strank ali zaradi zavrnitve predlaganega vpisa v zemljiško knjigo), geodetska uprava po uradni dolžnosti izbriše podatke iz sloja začasnih vpisov. Čas 5-ih let je glede na ažurnost delovanja zemljiške knjige primeren in zadosten.

Območje stavbne pravice/območje služnosti se iz sloja začasnih vpisov izbriše tudi, če se spremenijo parcele, na katerih je bila določena meja območja stavbne pravice/območja služnosti, saj je treba zaradi spremenjenih parcel na novo določiti območje stavbne pravice/območje služnosti na »novih« parcelah.

Ob vpisu podatkov v sloj začasnih vpisov se (zadnje) vpisani podatki o parcelah v katastru nepremičnin ne spremenijo.

K 87. členu

Vsebino podatka »boniteta zemljišč« določa 20. člen ZKN.

Spreminjanje bonitete zemljišč je ☒ spreminjanje mej območij bonitete zemljišč (območja

bonitete zemljišč so območja, ki imajo enako število bonitetnih točk) ali ☒ določitev

drugačnega števila bonitetnih točk za že vpisano območje bonitete zemljišč (za vsako območje bonitete zemljišč se v katastru nepremičnin vodi število bonitetnih točk za to območje bonitete zemljišč).

Geodetsko podjetje izdelava po naročilu lastnika elaborat. Strokovni del tega elaborata lahko izvede le strokovnjak negeodetske stroke – t.i. kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak, ki ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih ravni prve stopnje s področja kmetijstva ali gozdarstva (oziroma izobrazbo, ki ustreza izobrazbi po študijskih programih pred uveljavitvijo bolonjskega študija) in pooblastilo za bonitiranje. Z določitvijo pogojev za izvedbo strokovnih del v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč ZKN v celoti povzema dosedanje ureditev ZEN. S tem se zagotavlja strokovnost izvedenega dela, saj je pridobitev pooblastila za bonitiranje vezana na izkazovanje strokovnega znanja ter poznavanja metodologije in postopkov bonitiranja. Dejansko izvedbo strokovnih del pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišča »potrdi« kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak tako, da pripravi poročilo o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč (ki je obvezni sestavni del vsebine elaborata spremembe bonitete zemljišča) in ga podpiše. Kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak odgovarja za podatke, ki jih je določil.

Vsebino znanj za bonitiranje in postopek preverjanja teh znanj ter način pridobitve in odvzem pooblastila za bonitiranje podrobneje določi minister.

K 88. členu

Člen ureja odločanje geodetske uprave o spremembi bonitete zemljišč. Če zahteve ne zavrne ali zavrže, geodetska uprava o spremembi bonitete zemljišča izda odločbo, ki jo vroči vlagatelju.

K 89. členu

Geodetska uprava na podlagi odločbe vpiše spremenjeno območje bonitete zemljišč v sloj bonitete zemljišč oziroma spremenjeno število bonitetnih točk za območje bonitete zemljišč v kataster nepremičnin.

Po vpisu spremenjenih mej območij bonitete zemljišč oziroma spremenjenem številu bonitetnih točk za območja bonitete zemljišč se opravi izračun bonitete zemljišč, ki se vodi za

parcele. Vpis \square spremenjenega števila bonitetnih točk za parcelo in \square spremenjene površine

zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami se izvede samodejno v informacijskem sistemu kataster.

K 90. členu

ZKN določa, da se meje občin vodijo v katastru nepremičnin in se prevzamejo v register prostorskih enot.

Območja občin so določena v ZUODNO po območjih naselij, pravila za določitev območij naselij pa ureja ZDOIONUS.

Spreminjanje mej občin po ZKN je namenjeno za manjše spremembe mej občin, ki ne posegajo v ZUODNO, ki določa območja občin. ZKN določa »omejitve«, ki jih spremembe

mej občin ne smejo preseči: \square meja se lahko spremeni na območju, ki v širini 200 m poteka

na vsaki strani obstoječe meje med občinami, \square spremenjena meja občin ne sme sekati

tloriso stavb.

Spreminjanje mej občin po ZKN morajo občine izvesti sporazumno. S spremenjeno mejo občin morajo soglašati vse občine, katerih meja se spreminja, spremenjene meje občin pa morajo tudi potrditi pristojni organi udeleženih občin, v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A).

V postopku spreminjanje mej občin po ZKN se izdelata elaborat, v katerem geodetsko podjetje prikaže spremenjeno mejo kot jo določijo, prikažejo na terenu ali opišejo v pisarni pooblaščenih predstavnikov občin. Geodetsko podjetje mora v elaboratu prikazati tudi povezavo spremenjene meje občin s parcelami – ali so daljice meje občin skupne z daljicami meje parcel ali meja občin seka parcele.

Spremembe mej občin lahko vplivajo tudi na meje drugih prostorskih enot, ki se določajo v okviru občin: naselja, krajevne, četrtne in vaške skupnosti, območja volišč. Zaradi omejenega spreminjanja mej občin so te spremembe minimalne, vendar jih mora geodetsko podjetje prikazati v elaboratu, saj se le tako ohranja predpisana hierarhija prostorskih enot in topološka pravilnost.

K 91. členu

Določena so postopkovna pravila odločanja o spremenjeni meji občin.

K 92. členu

Podatki o mejah občin se vodijo v katastru nepremičnin in so povezani s podatki o mejah parcel. Ob spreminjanju podatkov o mejah parcel je zato treba s temi spremembami uskladiti tudi podatke o poteku mej občin in o povezavah med mejo občin in mejami parcel.

ZKN določa, da so podatki o mejah občin in povezavah med parcelami in mejami občin obvezna sestavina vseh elaboratov, če poteka občinska meja po meji teh parcel ali te parcele seka. Geodetsko podjetje bo moralo v teh elaboratih ustrezno urediti povezave med mejami parcel in mejami občin. Če elaborat, izdelan v postopku ureditve meje, lokacijske izboljšave, nove izmere in spremembe meje parcele ne vsebuje podatkov o poteku meje občine in povezavah med mejo občine in mejami parcel, kadar meja občine poteka po meji parcele ali parcelo seka, elaborat ne vsebuje vseh predpisanih sestavin in zato informacijski sistem kataster vpisa takega elaborata ne bo sprejel.

ZKN določa pravila, kdaj se meja občine, ki poteka po meji parcele, »prestavi« skupaj s to mejo, in kako se potek meje občine uskladi s tlorisom stavbe, da je izpolnjen pogoj, da mora celotna stavba pripadati samo eni občini:

- a) če so daljice meje parcele oziroma meje poligona tlorisa stavbe in meje občine »skupne«, se ob ureditvi mej parcele ali lokacijski izboljšavi meja občine »prestavi« skupaj z mejo parcele oziroma mejo poligona tlorisa stavbe. Pri vseh drugih spremembah mej parcel – pri izravnavi meje, delitvi ali združitvi parcel, komasaciji ali preureditvi parcel se potek meje občine ne spremeni. V teh primerih bo po spremembi v katastru nepremičnin meja občine sekala parcele. Sosednji občini lahko mejo občine naknadno uskladi s potekom mej parcel po postopku spreminjanja mej občin, določenem v 90. členu ZKN.
- b) stavba ne more »stati« v dveh občinah, zato se v primeru, če se pri vpisu novega ali spremenjenega tlorisa stavbe ugotovi, da bi meja občin sekala tloris stavbe, meja občin uskladi tako, da stavba, katere tloris seka mej občin, pripada tisti občini, kateri je stavba najlažje dostopna.

Podatke o mejah občin in povezavah iz elaboratov, ki spreminjajo potek mej parcel, geodetska uprava vpiše v kataster nepremičnin po uradni dolžnosti. V primerih, ko je potek meje občin spremenjen, o vpisu spremenjenega poteka meja geodetska uprava obvesti občine, katerih meja je zaradi uskladitve podatkov spremenjena.

K 93. členu

Vpis podatkov o stavbi in delih stavb v kataster nepremičnin se izvaja na osnovi dejanskega stanja v naravi. Pri tem se morebitna skladnost ali neskladnost gradnje v naravi z dovoljenji, če so predpisani po gradbeni zakonodaji, ne preverja.

Člen določa:

- kdaj najkasneje mora biti vložena zahteva – zahteva za vpis stavbe v kataster

nepremičnin mora biti vložena, ko je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- v 3 mesecih od izvedbe vseh zaključenih gradbenih del (pogoj je vezan na pojem »vsa zaključena gradbena dela« iz gradbene zakonodaje);
- ob začetku uporabe stavbe, če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del;

☒ kdaj je mogoče izdelati elaborat – ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je stavbo in dele stavb mogoče izmeriti, pri čemer mora elaborat vsebovati podatke za vse dele stavbe

☒ kdo je vlagatelj zahteve – vlagatelj zahteve je investitor (investitor po GZ je udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam), ki ima po 11. členu GZ obveznost, da po končani gradnji zagotovi evidentiranje objekta.

Pri izdelavi elaborata se določijo podatke o vrsti, legi, obliki in velikosti – torej podatke, ki se jih na terenu vidi in lahko izmeri. V elaboratu se določijo dejansko stanje in ne stanje, kakršno naj bo oziroma bi moralo biti. Zaradi nedvoumne določitve povezave stavbe s parcelami morajo biti meje parcel, na katerih je stavba – po katerih poteka tloris stavbe – določene s točnostjo višjo od 1m. Če pogoj ni izpolnjen, bo moralo geodetsko podjetje urediti mejo parcele ali lokacijsko izboljšati podatke o mejah parcel.

Določena je obvezna izjava investitorja, s katero potrjuje, da je v elaboratu prikazano dejansko stanje v naravi (s tem tudi potrjuje, da je bil seznanjen z elaboratom). Če izdela del elaborata projektant, mora izjavo pridobiti pooblaščen projektant.

76. člen GZ, ki ureja evidentiranje objektov, ne prepoveduje evidentiranja pred izdajo uporabnega dovoljenja, saj je ureditev, »da pristojni upravni organ za gradbene zadeve po izdaji uporabnega dovoljenja o tem obvesti pristojni organ za geodetske zadeve, ki na podlagi dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja objekt evidentira v zemljiški kataster, kataster stavb oziroma kataster gospodarske javne infrastrukture«, vezana na stanje objektov, »ki še niso evidentirani«. Ureditev tega člena ZKN ne posega v ureditev 76. člena GZ in je ne spreminja, ampak jasno določa, da se zahteva za vpis podatkov o stavbi in delih stavb v kataster nepremičnin lahko vloži pred izdajo uporabnega dovoljenja, če je v skladu z predpisi, ki urejajo graditev objektov, predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, torej pridobitev uporabnega dovoljenja ni predpogoj za vpis podatkov v katastru nepremičnin.

Postopek vpisa stavbe in delov stavbe se uporablja za novozgrajene stavbe. Zaradi konceptualne zasnove, da se v katastru nepremičnin vpišejo podatki o stavbi in delih stavb glede na njihovo dejansko stanje v naravi, se v primeru, če gradnja stavbe in delov stavb ni bila izvedena v skladu z izdanim dovoljenjem, v katastru nepremičnin ne vpišejo podatki iz izdanega dovoljenja, ampak se vpišejo podatki o stavbi in delih stavb glede na njihovo dejansko stanje v naravi.

Če zahteva za vpis stavbe v kataster nepremičnin ni vložena pred izdajo uporabnega dovoljenja (če je njegova pridobitev predpisana po GZ), se glede vložitve zahteve za vpis stavbe uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev, t.j. 76. člen GZ, ki določa, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve (upravne enote ob izdaji uporabnega dovoljenja) po izdaji uporabnega dovoljenja o tem obvesti geodetsko upravo, ki na podlagi dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja objekt evidentira v kataster nepremičnin.

K 94. členu

Posebej je predpisano ravnanje geodetske uprave, kadar ugotovi, da stavba ni vpisana v kataster nepremičnin. Ureditev ZKN povzema dosedanjo ureditev ZEN-A.

Geodetska uprava najprej pozove investitorja, da v treh mesecih po prejemu poziva vložiti zahtevo za vpis stavbe. Obveznost vpisa v kataster nepremičnin je jasna – vpis je obveza investitorja, ki mora v skladu z 11. členom GZ po končani gradnji zagotoviti evidentiranje objekta. Če zahteva v predpisanem roku ni vložena, geodetska uprava predlaga pristojnemu geodetskemu inšpektorju, da pozvano osebo kaznuje, stavbo pa vpiše v kataster nepremičnin sama.

S predlagano ureditvijo se zagotavlja, da bodo vse novozgrajene stavbe dejansko vpisane v katastru nepremičnin (z enim delom stavbe). S poenostavljenim načinom vpisov v kataster nepremičnin bodo praviloma vpisane prevelike površine, zato je pričakovati, da bodo lastniki začeli urejati podatke. Če se lastnik stavbe z vpisanim stanjem ne bo strinjal, ima možnost, da naroči izdelavo elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe, na podlagi katerega se vpišejo dejanski podatki o stavbi (podatke uskladi z dejanskim stanjem).

Za elaborate, ki jih geodetska uprava izdelava sama ali jih naroči pri geodetskem podjetju zaradi neodzivnosti lastnikov, je določen način izdelave elaborata. Ker zaradi neodzivnosti lastnikov ni pričakovati, da se bodo lastniki strinjali z elaboratom, izjava, predpisana v tretjem odstavku 93. člena ZKN, ni potrebna. Pri izdelavi elaborata (ki ga izdelava po naročilu geodetsko podjetje ali ga izdelava geodetska uprava sama), se določijo podatke, ki se jih lahko pridobi brez vstopa v stavbo: tloris nadzemnih delov stavbe, število etaž in dejansko rabo. Predpisano je, kako se v tem primeru izračunajo površine. Procesne garancije so strankam zagotovljene s pritožbenim postopkom.

K 95. členu

Določena so pravila odločanja o vpisu in vpisa stavbe v kataster nepremičnin.

Določena je vsebina odločbe. Podatkov o poligonih delov stavb in centroidih stavb se v odločbo ne vpisuje. Lastnik je z razdelitvijo delov stavb v stavbi, kar predstavljajo poligoni delov stavb, seznanjen z predstavitvijo elaborata (podpis izjave po tretjem odstavku 93. člena ZKN), njihova vključitev v odločbo v obliki grafičnega prikaza ni potrebna. Centroid stavbe je tehnični podatek o stavbi in se nahaja znotraj tlorisa. Ker se tloris stavbe prikaže v grafičnem prikazu, ki je del izreka odločbe, posebno prikazovanje tehničnega podatka o centroidu znotraj tlorisa v izreku odločbe ni potrebno.

ZKN enako kot doslej ZEN določa, da vpis podatkov o stavbi in delih stavb brez predpisanih dovoljenj v kataster nepremičnin ne pomeni njihove legalizacije. Geodetska uprava pred vpisom stavb ali delov stavb v kataster nepremičnin ni dolžna preverjati zakonitosti zgrajenih stavb. Bo pa ob vpisu stavbe vedno vzpostavljena povezava med številko stavbe in upravnimi akti (uporabnim dovoljenjem), kadar upravni akt obstaja. Z vpisom v kataster nepremičnin se vpišejo zgolj »tehnični podatki«, ki so osnova za kasnejše evidentiranje lastnine na tej stavbi v zemljiško knjigo. Vpis vseh stavb v kataster nepremičnin, tudi tistih, ki so zgrajene brez predpisanih dovoljenj, je smiseln in nujno potreben, saj zagotavlja pregled nad vsemi zgrajenimi stavbami, ki na terenu dejansko obstajajo, oziroma pridobitev podatkov o vseh stavbah na območju Republike Slovenije. Na osnovi evidentiranih podatkov ima država možnost, da za vse stavbe predpiše enake obveznosti, obremenitve in podobno, hkrati pa ima možnost, da za nelegalne gradnje povzame ustrezne ukrepe. Zaradi stalne kontrole popolnosti zajema z opozorilnim sistemom iz 125. člena ZKN in povezanosti katastra nepremičnin z evidenco upravnih aktov bo tak način zajema vzpostavil dobro »tehnično« podlago za nadzorovanje in ukrepanje nedovoljenih gradenj stavb.

K 96. členu

Vpis spremembe podatkov o stavbi in delih stavb se lahko izvede, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«.

Ker se podatki, ki so se do uveljavitve ZKN vodili samo v registru nepremičnin, ob migraciji podatkov prenesejo v kataster nepremičnin in »postanejo« podatki katastra nepremičnin, se vsi vpisani podatki o stavbah in delih stavb v katastru nepremičnin spreminjajo na enak način. Po postopkih, določenih z ZKN, se spreminjajo podatki o vseh stavbah, ki so bile vpisane v katastru stavb ali registru nepremičnin, ne glede na to, ali so/niso vpisane v zemljiško knjigo.

K 97. členu

Zahtevo za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe je treba vložiti, ko na stavbi/delu stavbe »nastanejo« take spremembe, zaradi katerih se morajo spremeniti podatki, vpisani v katastru nepremičnin, ker ne izkazujejo več dejanskega stanja v naravi.

Določen je rok, v katerem mora biti vložena zahteva za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe – najpozneje v 3 mesecih po izvedenih spremembah stavbe/delov stavbe. Določen je tudi nabor oseb, ki morajo vložiti to zahtevo. Vlagatelje zahteve z elaboratom

določa že tretji odstavek 48. člena ZKN (☐ lastnik, ☐ upravljavec ali ☐ druga oseba, če tako

določa zakon), pri čemer se glede lastnika upošteva ureditev petega odstavka 14. člena ZKN, ki taksativno navaja, kdo se kot lastnik dela stavbe vpiše v kataster nepremičnin stavb (- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini, - imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali - imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice). Ureditev določa, da v primeru, če ima stavba več delov stavbe in različno lastništvo (etažna lastnina), zahtevo za spremembo podatkov katastra nepremičnin za del stavbe vloži lastnik tega dela stavbe, spremembo podatkov o skupnih delih stavbe pa zahteva upravnik stavbe (če ni določen, pa vsi lastniki delov stavb skupaj).

Zahtevi za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe mora biti priložen elaborat, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant (v skladu s četrnim odstavkom 39. člena ZKN).

Z elaboratom se spreminjajo podatki o stavbah in delih stavb iz prvega odstavka 11. člena ZKN, razen tistih, za katere je v 105. členu ZKN določeno, da se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

Kadar sprememba dejanskega stanja stavbe in delov stavbe vpliva tudi na vpis drugih podatkov o stavbah in delih stavb iz prvega odstavka 11. člena ZKN, mora elaborat izkazovati in vsebovati tudi podatke o stavbi in delih stavb iz prvega odstavka 11. člena tega zakona, na katere te spremembe vplivajo (npr. prizidava ali odstranitev (lahko) vpliva na tloris stavbe).

Tudi za spreminjanje podatkov o stavbi in delih stavbe je predpisana obvezna izjava, s katero se potrjuje, da je v elaboratu za vpis sprememb podatkov o stavbi in o delih stavbe prikazano dejansko stanje v naravi (s tem se potrjuje tudi seznanitev z elaboratom). Obvezno izjavo mora podati lastnik tistega dela stavbe, na katerem so nastale spremembe, oziroma upravnik stavbe, ki lahko potrdi le podatke za splošne skupne dele stavbe, ne more in ne sme pa potrditi podatkov za posebne skupne dele stavbe, ker so ti vezani le na nekatere dele stavb.

K 98. členu

V členu so navedene vrste sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe, ki jih določa ZKN: ☐

zdužitvev in delitev stavbe ali dela stavbe, ☐ sprememba sestavine dela stavbe, ☐ prizidava ali

odstranitev prostora. Vrste so podrobneje pojasnjene v nadaljnjih členih.

Določitev vrst sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe ni taksativna (zaprt krog), ampak je z uporabo izraza »zlasti« odprta in se uporablja za podobne primere, ki niso izrecno določeni in urejeni. Vseh konkretnih vrst sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe namreč zaradi raznolikega načina gradenj ni mogoče vnaprej (posamično) konkretno določiti in jih urediti.

K 99. členu

Ureditev združitve več stavb v novo stavbo je določena z dvema pogojema: ☐ če so

povezane z isto parcelo ali ☐ če je dovoljena poočitev združitve parcel, s katerimi so stavbe

povezane. Ureditev združitve več delov stavb v nov del stavbe pa je določena s pogojem, da se v primeru, kadar so deli stavbe vpisani v zemljiški knjigi, le-ti lahko združijo v nov del stavbe le, če je dovoljena poočitev združitve v zemljiški knjigi.

Zdužitvev stavb in delov stavb omejuje enak širši pravni položaj stavb in delov stavb, ki se združujejo. Če stavbe, ki se združujejo, niso vpisane v zemljiški knjigi, je pogoj izpolnjen, če so povezane z isto parcelo ali če je dovoljena poočitev združitve dveh ali več parcel, s katerimi so stavbe povezane. Če je stavba ali del stavbe vpisan v zemljiški knjigi, se izpolnjevanje pogoja preveri z dovoljenostjo poočitve združitve v zemljiški knjigi. S povezavo na dovoljenost poočitve združitve delov stavb v zemljiški knjigi se preprečujejo primeri združevanja delov stavb, ki bi bili izvedeni v katastru nepremičnin, v zemljiški knjigi pa zaradi različnih stvarnih pravic poočitev ne bi bila opravljena.

Dosedanje določbe ZEN niso omejevale delitve stavb in delov stavb, odločitev o številu delov stavb je bila prepuščena vlagatelju predloga za vpis sprememb v kataster stavb.

Zaradi sistemske ureditve, da se v katastru nepremičnin podatki o stavbi in delih stavb vpišejo glede na njihovo dejansko stanje v naravi, ZKN ne vsebuje določil glede omejevanja delitve delov stavb (ki bi npr. preprečila nadaljnje drobljenje delov stavb brez namena vzpostavitve etažne lastnine) in tudi ne pogojuje spreminjanja stavb in delov stavb z zdužitvijo in delitvijo skladno z dovoljenji, izdanimi v skladu z GZ (gradbeno/uporabno dovoljenje), če določajo način delitve stavbe/delov stavb na več delov. Z vidika geodetske stroke se lahko stavba vpiše v kataster nepremičnin kot ena stavba (kot enotna stavba z npr. štirimi vhodi) ali kot več (ločenih) stavb, v kolikor posamezne stavbe izpolnjujejo definicijo »stavbe« po ZKN. Omejitvenih kriterijev za delitev stavb ZKN ne določa, pričakovati je (kar je

izkazala dosedanja praksa), da se bo delitev stavbe opravila glede na gradbene značilnosti stavbe.

Poleg ureditve, da se del stavbe lahko razdeli na dva ali več delov, ki izpolnjujejo pogoje pomena izraza »del stavbe« po ZKN (»del stavbe« je funkcionalna celota, primerna za samostojno uporabo, kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, pa je del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini), je v petem odstavku določena nova ureditev, ki doslej pravno še ni bila urejena, v praksi pa se je izvajala. Gre za primere nameravanega prenosa enega (ali več) prostorov iz enega dela stavbe v drug del stavbe v lasti drugega etažnega lastnika – primer: sosed se dogovorita, da en sosed proda drugemu sosedu sobo (prostor), ki se nahaja ob meji njunih stanovanj (enemu se bo zato stanovanje povečalo, drugemu pa zmanjšalo). Če se izločitev izvaja s tem namenom (da se prostor enega dela stavbe priključi drugemu delu stavbe v lasti druge osebe), se delitev dela stavbe izvede tako, da se prostoru, ki se izloča iz dela stavbe, določi t.i. številka dela stavbe s posebno oznako, o čemer se izda odločba in se številka dela stavbe s posebno oznako vpiše v kataster nepremičnin, pri čemer se ta prostor glede pravnega prometa šteje za del stavbe.

Potem, ko je prostoru določena številka dela stavbe s posebno oznako, morata sosedata poskrbeti za zemljiškoknjižno ureditev novega stanja z dejanskim stanjem. Najpozneje v roku enega leta po določitvi številke dela stavbe s posebno oznako mora lastnik prostora s to številko na geodetski upravi vložiti zahtevo za združitev njegovega dela stavbe s prostorom s številko dela stavbe s posebno oznako (zahtevo za priključitev prostora k njegovemu delu stavbe). Po izvedeni združitvi se bo izbrisala številka dela stavbe s posebno oznako, hkrati pa se bodo uredili tudi podatki o delu stavbe, iz katerega se je izločil prostor. Če tega ne bo naredil, bo zanj predlagano kaznovanje za prekršek (ker bi to moral storiti), geodetska uprava pa bo v tem primeru po uradni dolžnosti »vzpostavila prejšnje stanje«, t.j. združila prostor s številko dela stavbe s posebno oznako z delom stavbe, iz katerega se je izločil, če je dovoljena poočitev združitve v zemljiški knjigi.

Ureditev petega odstavka se smiselno uporablja tudi v primeru izločitve več prostorov iz posameznega dela stavbe (in njihova priključitev k sosednjemu delu stavbe), in za primere, ko je stavba vpisana v katastru nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba«, na njej pa še ni vzpostavljene etažne lastnine.

K 100. členu

ZKN v 27. točki 3. člena določa pomen izraza »sestavina dela stavbe« (odmerjen del parcele, ki je splošni skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor)), v 29. členu pa določa, kako se sestavina dela stavbe vpiše v kataster nepremičnin (s poligonom, določenim z daljicami, ki se označi s številko parcele, številko dela stavbe, ki mu pripada, in površino območja sestavine delov stavbe).

Ker spreminjanje območja sestavin dela stavbe posega na parcelo, ki je splošni skupni del stavbe v etažni lastnini, morajo s tako spremembo soglašati vsi lastniki posameznih delov stavbe v etažni lastnini.

Izjavo, da jima je bil predložen elaborat o spremenjenem območju sestavine dela stavbe in da elaborat izkazuje dejansko stanje v naravi, podpišeta lastnik dela stavbe, ki »uporablja« sestavino dela stavbe, in upravnik stavbe.

K 101. členu

Ureditev ZKN določa, da prostori pripadajo delu stavbe, pri čemer ima vsaka stavba vsaj en del stavbe.

Določena so pravila spreminjanja podatkov o stavbi in delu stavbe zaradi prizidave ali odstranitve prostorov. Pojma »prizidava in »odstranitev« sta enaka pojmom GZ: prizidava je gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri; odstranitev je izvedba del, s katerimi se odstranijo, porušijo ali razgradijo vsi nadzemni in podzemni deli objekta. Prizidava ali odstranitev prostora (lahko) vpliva na lego in obliko stavbe, zato se spremenijo podatki o tlorisu stavbe, višini stavbe, etažah, posameznem delu stavbe,

☒ spremembe zaradi prizidave prostora

Določena je ureditev, če se stavbi v etažni lastnini prizida prostor:

- če prizidan prostor izpolnjuje pogoje pomena izraza »del stavbe« po ZKN

Za vpis novega dela stavbe na stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino v katastru nepremičnin ni omejitev. Mora pa biti nov prostor v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino določen kot »svoj« del stavbe, ne glede na to, ali bo po ureditvi lastniških razmerij sestavni del že vzpostavljene enote etažne lastnine (prizidava prostorov k obstoječemu stanovanju) ali pa bo to nova enota etažne lastnine (novo stanovanje). Nov del stavbe se do vpisa lastništva v zemljiški knjigi v katastru nepremičnin vpiše kot skupni del stavbe, vpis lastništva tega skupnega dela stavbe pa izvedejo etažni lastniki naknadno z ureditvijo medsebojnih razmerij.

- če prizidan prostor ne izpolnjuje pogojev pomena izraza »del stavbe« po ZKN

Določena je ureditev, ki je smiselno enaka ureditvi petega odstavka 99. člena ZKN, ki ureja evidentiranje prenosa enega (ali več) prostorov iz enega dela stavbe v drug del stavbe v lasti drugega etažnega lastnika: prizidanemu prostoru se določi številka dela stavbe s posebno oznako, ta prizidan prostor pa se glede pravnega prometa šteje za del stavbe. Smiselno enako je predpisano tudi postopanje geodetske uprave v primeru »neaktivnosti« etažnih lastnikov za katastrsko ureditev stanja (predlog za kaznovanje) in njene aktivnosti po uradni dolžnosti (združitvev prostora s številko dela stavbe s posebno oznako z delom stavbe, na katerem se je izvedla prizidava prostora, če je dovoljena poočitev združitve v zemljiški knjigi).

☒ spremembe zaradi odstranitve prostora

Če se prostor (iz posameznega dela stavbe) odstrani, se spremenijo tisti podatki o stavbi in delu stavbe iz 11. člena ZKN, na katere odstranitev prostora vpliva (npr. spremeni se oblika in zmanjša površina dela stavbe). Ureditev v primeru odstranitve prostora iz dela stavbe je enaka ne glede na to, ali je del stavbe, iz katerega se odstrani prostor, v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino ali če ni vzpostavljene etažne lastnine.

K 102. členu

Določena so postopkovna pravila odločanja o vpisu sprememb podatkov o stavbi in delih stavb v kataster nepremičnin.

K 103. členu

Ureditev vpisa spremenjenih podatkov o stavbi in delu stavbe je vsebinsko enaka ureditvi vpisa podatkov o stavbi in delu stavbe (»prvega vpisa«). Na podlagi dokončne odločbe geodetska uprava vpiše spremenjene podatke o stavbah in delih stavbe v kataster nepremičnin.

K 104. členu

Smiselno enako kot je urejeno ukrepanje geodetske uprave za primere še ne vpisanih stavb v kataster nepremičnin, je urejeno tudi ukrepanje geodetske uprave za primere nevpisanih sprememb podatkov vpisanih stavb. Ureditev ZKN povzema dosedanjo ureditev ZEN-A.

Geodetska uprava lahko v primeru nevpisanih sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe poskrbi za vpis teh sprememb v kataster nepremičnin tako, da sama izdela elaborat oziroma poskrbi za njegovo izdelavo, če se lastnik ne odzove na njen poziv. Lastnik, ki se ne bo strinjal s spremenjenimi podatki, bo lahko vložil pritožbo, vendar bo »uspešen« le, če bo pritožbi priložil elaborat (spremembe podatkov o stavbi), ki ga je izdelalo geodetsko podjetje ali projektant. Lahko pa – ne da vložil pritožbo – podatke spremeni tako, da sam vloži zahtevo (za spremembo podatkov o stavbi). Predlagana ureditev bo imela predvidoma enake učinke kot v primeru vpisov še nevpisanih stavb, ki jih bo zaradi neodzivnosti lastnikov izvedela geodetska uprava sama – tudi v tem primeru bodo spremenjeni podatki o stavbi/delu stavbe vpisani na poenostavljen način in zato manj kakovostni, pričakovati pa je, da bodo zato stimulirali lastnika, da bo podatke uredil na predpisan način.

K 105. členu

Člen ureja enostavnejši način vpisa sprememb podatkov o stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin – z zahtevo brez elaborata. Podatki, ki se lahko spreminjajo na ta način, so taksativno določeni. Ti podatki se vpisujejo v kataster nepremičnin na zahtevo lastnika dela stavbe ali upravnika stavbe (ki je vlagatelj zahteve za vpis sprememb podatkov o stavbi, skupnih delih stavbe in o spremembi številke stanovanj ali številke poslovnih prostorov). Zahteva brez elaborata je takse prosta (drugi odstavek 56. člena ZKN). ZKN ne predpisuje obveznosti predložitve dokazil, ki dokazujejo zatrjevane spremembe podatkov (odgovornost tistega, ki je navedel spremembe na izpolnjenem obrazcu). Geodetska uprava jih sme, v skladu z načelom materialne resnice, da mora ugotoviti resnično dejansko stanje in v ta namen ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo, v primeru dvoma o zatrjevanjih spremembah podatkov pridobiti od vlagatelja zahteve in od njega lahko zahteva, da ji predloži dokazila, ki izkazujejo obstoj sprememb podatkov.

Člen določa tudi ukrepanje geodetske uprave, če ugotovi, da vpisano stanje ne izkazuje dejanskega stanja v naravi, pa ni vložene zahteve za vpis sprememb podatkov, ki se lahko spreminjajo brez elaborata: geodetska uprava po uradni dolžnosti sama odloči o teh podatkih na podlagi primerjave z vpisanimi podatki primerljivih stavb in delov stavb ter ogleda stanja v naravi.

O vpisu spremenjenih podatkov o stavbah in delih stavb geodetska uprava odloči z odločbo.

K 106. členu

V katastru nepremičnin se izbrišejo stavbe in deli stavb, ki so odstranjeni (dejansko odstranjeni, porušeni ali razgrajeni). Za izbris stavbe/dela stavbe lastnik oziroma upravnik stavbe za skupne dele stavbe vloži zahtevo brez elaborata, ki ji mora biti priložen dokaz, da je stavba oziroma del stavbe res odstranjen/a. V primeru dvoma geodetska uprava preveri dejansko stanje v naravi.

Geodetska uprava lahko izbriše stavbo ali del stavbe po uradni dolžnosti v skladu s 53. členom ZKN.

127. člen SPZ določa, da etažna lastnina preneha z uničenjem celotne zgradbe, etažni lastniki postanejo solastniki nepremičnine in ostankov zgradbe v skladu s svojim idealnim deležem na skupnih delih. Če je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, geodetska uprava o izbrisu stavbe iz katastra nepremičnin in o vpisu spremembe podatkov zaradi prizidave ali odstranitve prostora obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, ki po uradni dolžnosti odloči o prenehanju etažne lastnine.

O »prenehanju« oziroma izbrisu posameznega dela stavbe v etažni lastnini iz katastra nepremičnin geodetska uprava sodišča ne obvešča. Obvestilo geodetske uprave namreč ni listina, ki zadošča za izbris posameznega dela stavbe v etažni lastnini iz zemljiške knjige. Ukinitev enega posameznega dela stavbe v etažni lastnini ima namreč za posledico spremembo solastninskih deležev vsakokratnih etažnih lastnikov ostalih delov. Obvestilo geodetske uprave pa tudi ne more biti podlaga za prenehanje lastninske pravice imetnika na takšnem posameznem delu.

K 107. členu

Na podlagi ZKN geodetska uprava vodi evidenco državne meje, v kateri se vodijo podatki o državni meji Republike Slovenije s sosednjimi državami. Sprememba državne meje (v evidenci državne meje evidentirane državne meje, ki se spremeni zaradi sklenitve (nove, kasnejše) mednarodne pogodbe) »vpliva« tudi na podatke o nepremičninah v katastru nepremičnin. ZKN ureja vprašanja:

- a) vpisa podatkov o parcelah in stavbah, ki preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije
- b) izbriša podatkov o parcelah in stavbah, ki preidejo iz državnega ozemlja Republike Slovenije v državno ozemlje sosednje države.

Člen ureja postopanje, če se državna meja spremeni tako, da na določenem območju zemljišča ali stavbe preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije – ta zemljišča ali stavbe se po uradni dolžnosti ali na zahtevo lastnika vpišejo kot »nove« parcele (v eni ali več katastrskih občinah, na katere ta zemljišča mejijo) in »nove« stavbe v kataster nepremičnin. O vpisu se obvesti lastnika zemljiške parcele in lastnika stavbe, če so podatki o lastništvu in naslovu znani.

Urejen je tudi postopek v primeru, ko zaradi spremembe državne meje zemljišča in stavbe preidejo iz državnega ozemlja Republike Slovenije v državno ozemlje sosednje države. Zaradi zagotavljanja pravnega varstva lastnikov nepremičnin na območjih, ki so prešla iz ozemlja Republike Slovenije v ozemlje sosednje države, varstva človekovih pravic in lastnine se zemljišč in stavb, ki so prešla iz ozemlja Republike Slovenije v ozemlje sosednje države, ne izbriše iz katastra nepremičnin, ampak se jih le označi. Izbris teh parcele in stavb, vključno z ukinitvijo hišne številke, brez istočasnega evidentiranja teh podatkov v evidencah sosednje države, bi povzročil popolno brezpravno stanje lastnikov teh parcel in stavb, zaradi ukinitve hišnih številk pa tudi izgubo pravic. Zato se izbris odloži za čas, dokler ne bodo usklajene evidence o nepremičninah v Republiki Sloveniji in v sosednji državi tako, da bodo vsa zemljišča in stavbe evidentirana v evidenci tiste države, na območju katere po mednarodni pogodbi ležijo (samo v eni državi). Po uskladitvi evidenc se bo začela izvedba izbriša nepremičnin, ki so prešla iz ozemlja Republike Slovenije v ozemlje sosednje države.

Ureditev vpisa in izbrisa parcel zaradi evidentiranja 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. 11/10), razglašeno 29. junija 2017 pa je urejeno v posebnem Zakonu o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško - ZEDMRH (Uradni list RS, št. 69/17). Kljub temu, da je ZKN kasnejši zakon, se po načelu, da specialni zakon razveljavi splošni zakon (lex specialis derogat legi generali) za vpis in izbris parcel in stavb zaradi evidentiranja državne meje z Republiko Hrvaško uporablja ZEDMRH.

K 108. členu

Zaradi zagotavljanja celovitih informacij o nepremičninah (lastniki, upravniki stavbe, dovoljena raba stavb, dejanska raba zemljišč/dela stavbe) in uporabe teh podatkov za izračun podatkov, ki jih zagotavlja kataster nepremičnin (dejanska raba, rastiščni koeficient, odprtost zemljišča za izračun bonitete zemljišč), se v kataster nepremičnin prevzemajo podatki iz drugih evidenc podatkov o zemljiščih in stavbah, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil (t.i. »druge evidence o nepremičninah« iz prvega odstavka 35. člena ZKN). Ureditev določa prevzemanje podatkov o nepremičninah iz drugih javnih evidenc, ki so že vzpostavljene, kar zagotavlja učinkovito in z vidika racionalne uporabe proračunskih sredstev gospodarno pridobivanje teh podatkov. Ureditev zagotavlja tudi enotnosti pri evidentiranju nepremičnin na območju cele države, preglednost sistema evidentiranja, stroškovno učinkovitost in uporabnost sistema evidentiranja nepremičnin v »enotnem« katastru nepremičnin za širše namene.

Upravljalci drugih evidenc o nepremičninah zagotavljajo podatke po dogovorjenih postopkih in dogovorjenem izmenjevalnem formatu, morajo pa tudi zagotoviti tehnične rešitve, da se podatki lahko prevzamejo v informacijski sistem kataster. Podatki se prevzemajo brezplačno.

»Povezava« med katastrom nepremičnin in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture – t.j. katastrom, v katerem se vodijo zbirni podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture v Republiki Sloveniji, se bo izvajala (enako kot za druge evidence iz 108. člena ZKN) na način prevzema podatkov s povezavo informacijskih sistemov, prevzem pa bo obsegal prevzem novih, spremenjenih in izbranih podatkov. Ob tehnični prenovi Zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture se bo vsem tem priključnim točkam vodov (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod) dodal podatek o identifikatorjih stavb, s čimer bo omogočena povezava podatkov o priključkih tudi v kataster nepremičnin. Tak vir podatkov predstavlja dodaten vir za vzdrževanje podatkov o priključkih – elektrika, kanalizacija, plin, vodovod, v katastru nepremičnin.

Med podatki, ki se prevzemajo (zapišejo) v kataster nepremičnin, imajo posebno mesto osebni podatki (npr. osebni podatki lastnikov nepremičnin in imetnikov drugih stvarnih pravic). Za delovanje katastra nepremičnin, učinkovito vodenje postopkov ter strokovno pripravo elaboratov je neizogibno potreben prevzem osebnih podatkov v kataster nepremičnin (zlasti iz zemljiške knjige) ter njihovo ažuriranje s podatki centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra. Geodetska uprava je izdelala »Oceno učinkov v zvezi z varstvom osebnih podatkov (DPIA)«, s pomočjo katere je identificirala, analizirala in zmanjšala tveganja glede nezakonitih ravnanj z osebnimi podatki. Pri prevzemanju osebnih podatkov o posameznikih, ki so imetniki stvarnih pravic na nepremičninah in so fizične osebe, je zagotovljeno varstvo v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

K 109. členu

Člen določa, da se podatki katastra nepremičnin izračunajo in vpišejo v kataster nepremičnin, če tak način določitve podatka določa ZKN ali drug zakon.

Izračun podatkov po ZKN se opravi na podlagi podatkov, ki so bili spremenjeni v katastrskih postopkih ali prevzeti iz drugih evidenc ali kombinacije obeh načinov:

- na podlagi podatkov vpisanih v kataster nepremičnin po izvedenih katastrskih postopkih se izračunajo površine za parcelo, površine območja stavbne pravice, območja služnosti, tlorisa stavbe,;
- na podlagi prevzetih podatkov iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč se izračuna površina dejanske rabe zemljišča in namenske rabe zemljišča za parcelo;
- s kombinacijo obeh načinov se izračuna bonitete zemljišč za parcelo.

Izračun podatkov lahko določa tudi drug zakon – npr. ZMVN-1 ureja določitev deleža namenske rabe v prehodnem obdobju do vzpostavitve systemske rešitve zagotavljanja podatkov o namenski rabi prostora na podlagi predpisov o urejanju prostora (ZUreP-2).

Ker je način izračuna podatka predpisan (z zakonom ali na njegovi podlagi sprejetim predpisom) in ker so izračunani podatki posledica spremenjenih podatkov v katastrskih postopkih ali vpisa prevzetih podatkov, nanj lastniki nepremičnin ne morejo vplivati. Če se z njimi ne strinjajo, lahko zahtevajo spremembo podatkov, ki so privedli do izračuna podatka.

K 110. členu

Urejen je postopek »poprave napak« oziroma uskladitve podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so v katastru nepremičnin napačno vpisani zaradi napak pri vpisu podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, ali računskih napak.

Geodetska uprava podatke, ki so v katastru nepremičnin napačno vpisani zaradi napak, uskladi po uradni dolžnosti ali na zahtevo osebe, ki izkaže pravni interes, da se v kataster nepremičnin vpišejo pravilni podatki.

Določen je okvir preizkusa, ki se opravi po prejemu zahteve: geodetska uprava preizkusi, ali se zadnji vpisani podatki katastra nepremičnin ujemajo s podatki iz zbirke listin katastra nepremičnin in z dokazili strank, preveri možnost napak zaradi prepisov, prerisov ali prenosov podatkov med različnimi mediji, formati in oblikami vpisov, in možnost računskih napak, kadar so računske napake zatrjevane. Z uskladitvijo podatkov katastra nepremičnin zaradi napak pri vpisu se lahko popravijo tudi računske napake, npr. matematično nepravilen izračun površine, nepravilne transformacije koordinat iz enega v drug koordinatni sistem ali topološke napake v grafičnih podatkih v različnih koordinatnih sistemih.

Če ugotovi, da se podatki v katastru nepremičnin ne ujemajo s tistimi, ki bi glede na preizkus morali biti vpisani, jih popravi in o tem obvesti vlagatelja zahteve in lastnika nepremičnine, če ta ni vlagatelj zahteve. Če ugotovi, da zahteva ni utemeljena, z odločbo zavrne zahtevo kot neutemeljeno. Zahteva je namreč utemeljena le, če podatki katastra nepremičnin ne izkazujejo tistega, kar določa pravno veljavna listina (akt), na podlagi katere so podatki v katastru nepremičnin nastali oziroma bi morali nastati, pa niso. Navedeno pomeni, da geodetska uprava pri popravilu podatkov katastra nepremičnin ne ugotavlja dejanskega stanja z ugotavljanjem resničnega stanja v naravi. Geodetska uprava se v tem postopku tudi ne sme spuščati v pravilnost in zakonitost aktov oziroma listin, ki so bili podlaga za vpis, odprave morebitnih nezakonitostih v teh postopkih in morebitnih nepravilnosti listin, ki so bile v teh postopkih izdane, niso predmet uskladitve podatkov katastra nepremičnin po tem členu, ampak jih je mogoče uveljavljati le v postopkih s pravnimi sredstvi.

Razlog za spremembo podatkov katastra nepremičnin v tem postopku je lahko le \square pomotni

vpis kakšnega podatka ali \square opustitev vpisa takšnega podatka. Vpisi podatkov v kataster

nepremičnin se opravijo na podlagi listine, ki je shranjena v zbirki listin katastra nepremičnin, za ugotavljanje pomotnega vpisa pa lahko služi zgolj »najmlajša« od teh listin. Zahteva za popravo podatkov po tem členu se lahko nanaša zgolj na trenutno vpisane podatke o parcelah, stavbah in delih stavb, ne pa tudi na druge, »prej vpisane« podatke, saj bi drugačna ureditev pomenila nedopusten poseg v dokončne in pravnomočne odločitve, na podlagi katerih so bili vpisani zadnji vpisani podatki in pri tem ni prišlo do nobenih napak v prepisih, prerisih ali računskih napak.

Če je prišlo do pomotnega vpisa oziroma neskladnosti vpisanih podatkov s podatki, ki jih izkazujejo najmlajše listine iz zbirke listin katastra nepremičnin, geodetska uprava izda zgolj obvestilo. Akt uskladitve ni odločanje o pravicah ali obveznostih lastnikov parcel, temveč realno dejanje, katerega namen je zagotoviti skladnost podatkov iz zbirke listine katastra nepremičnin s podatki katastra nepremičnin.

Če se ugotovi, da je nastala napaka pri vpisu, vendar poprava podatkov ni več možna zaradi izvedenih kasnejših sprememb, ima prizadeti pravico do povračila škode (odškodninska odgovornost države po določbi 26. člena Ustave RS). Da nastane obveznost države povrniti škodo, morajo biti poleg predpostavk iz 26. člena Ustave RS (protipravno ravnanje državnega organa pri delu ali v zvezi z delom) podane splošne predpostavke odškodninske odgovornosti: protipravnost ravnanja, škoda, vzročna zveza med njima ter krivda na strani povzročitelja.

K 111. členu

V katastrskih postopkih ima posebno mesto tehnični del katastrskega postopka in v njegovem okviru izdelan elaborat. Gre namreč za strokovni izdelek, ki predstavlja podlago za sprejemanje odločitev v upravnih postopkih. Izid upravnega dela katastrskega postopka je tako v veliki meri odvisen tudi od tega, ali je elaborat v katastrskem postopku izdelan v skladu s standardi in pravili geodetske stroke tako, da izkazuje resnično in popolno dejansko stanje v naravi.

Za dodatno zagotovitev pravne varnosti lastnikov nepremičnin in naročnikov katastrskih postopkov se uvaja možnost strokovne preveritve izdelanega elaborata in s tem predhodno izvedenega tehničnega dela katastrskega postopka z vidika standardov in pravil geodetske stroke. Presoja se, ali je relevantno dejansko stanje, ki bi moralo biti prikazano v elaboratu tako pravilno kot tudi popolno, ali je bilo dejansko stanje ugotovljeno na strokoven način (npr. pravilna uporaba oziroma analiza podatkov iz zbirke listin, pravilne metode merjenja...) in ali je bilo tudi relevantno dejansko stanje pravilno in strokovno prikazano v elaboratu.

Stranka v upravnem delu katastrskega postopka, ki zatrjuje, da je v elaboratu prikazano dejansko stanje nepravilno iz razloga, ker elaborat ni skladen s standardi in pravili geodetske stroke, mora za svoje navedbe predložiti dokaze. Ker gre pri tem za izrazito strokovno vprašanje, ZKN predpisuje, da se zatrjevano strokovno napako dokazuje tako, da se v postopku predloži »drugo mnenje«. Ker je za izdelavo drugega mnenja potreben čas, ZKN zaradi preprečevanja ravnanj, ki bi lahko vodila k nedopustnemu zavlačevanju postopka, čas

za predložitev drugega mnenja omeji z zakonsko določenim rokom – najkasneje v 30 dneh po zatrjevanju strokovne napake. Ta rok je določen kot primeren, saj je realno pričakovati, da bo v tem času drugo mnenje dejansko lahko izdelano. Drugo mnenje je mnenje drugega pooblaščenega geodeta, ki opravi strokoven pregled celotne dokumentacije, izdelane v konkretnem katastrskem postopku, in zatrjevano strokovno napako potrdi ali jo ovrže npr. če oceni, da gre le za nezadovoljstvo stranke, ki ni utemeljeno. Pooblaščen geodet, ki pripravlja drugo mnenje, mora upoštevati, da ne gre za strokovno napako, kadar bi sicer sam vpisal ali spremenil podatke drugače, vendar je elaborat še vedno izdelan v okviru veljavnih standardov in pravil geodetske stroke. Če meni, da je bila storjena strokovna napaka, pa v drugem mnenju navede, za kakšno strokovno napako gre, in utemelji svoje navedbe z obrazložitvijo oziroma dokazili o napaki. V drugem mnenju lahko pooblaščen geodet predlaga tudi rešitve za odpravo strokovne napake. Drugo mnenje se izdelava v takšni obliki, da ga stranka lahko v postopku predloži kot dokaz (ne vlaga se ga v informacijski sistem kataster, ampak se ga predloži kot običajen dokument v postopku).

Za izdelavo drugega mnenja se mora drug pooblaščen geodet seznaniti s spornim elaboratom, včasih pa tudi opraviti še določena opazovanja ali merjenja na terenu. Podzakonski predpis ministra bo uredil način, po katerem bo geodetsko podjetje, ki je zaproseno za izdelavo drugega mnenja, lahko v informacijskem sistemu kataster pridobilo dostop do elaborata, ki ga bo moralo strokovno oceniti.

Strokovno napako v elaboratu lahko oseba, ki je stranka v konkretnem katastrskem postopku, zatrjuje tekom upravnega dela katastrskega postopka, in sicer od trenutka, ko je v informacijski sistem kataster vložena zahteva z elaboratom za spremembo podatkov katastra nepremičnin do izdaje odločbe, v skladu z ZUP pa tudi še v pritožbi.

Odločitev o tem, ali je bila pri izdelavi elaborata storjena strokovna napaka oziroma ali je bilo dejansko stanje v elaboratu ugotovljeno in prikazano pravilno in popolno v skladu s standardi in pravili geodetske stroke, bo sprejela uradna oseba, ki vodi upravni postopek oziroma odloča v upravni zadevi v skladu z načelom proste presoje dokazov. Pri tem seveda ni vezana na predloženo drugo mnenje. Pred odločitvijo o strokovni (ne)pravilnosti elaborata pa mora pooblaščenemu geodetu, ki je ta elaborat potrdil, omogočiti, da se izreče o podanem drugem mnenju. Pooblaščen geodet lahko to možnost izkoristi ali pa je ne.

Kadar bo šlo za zahtevnejše strokovno vprašanje in je za presojo strokovne pravilnosti elaborata potrebno izvedensko mnenje, bo za njegovo izdelavo kot poseben izvedenski organ zaprosena »Komisija za strokovno presojo v katastrskih postopkih« (v nadaljnjem besedilu: Komisija). Komisija je kot izvedenec lahko imenovana tekom prvostopenjskega postopka na geodetski upravi, lahko pa je imenovana tudi tekom drugostopenjskega pritožbenega postopka.

Komisijo za strokovno presojo v katastrskih postopkih sestavljajo trije predstavniki geodetske uprave ter po dva člana Inženirske zbornice Slovenije, Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije, Fakultete za gradbeništvo in geodezijo ter Društva sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke. Imenuje jo predstojnik geodetske uprave. Sestava komisije zagotavlja, da bo izdelano posebno izvedensko mnenje strokovno ter z visoko stopnjo konsenza znotraj geodetske stroke.

Ker v postopkih po uradni dolžnosti geodetska uprava lahko sama izvede tehnični del katastrskega postopka, je lahko strokovna napaka očitana tudi geodetski upravi. Tudi v tem primeru mora stranka predložiti drugo mnenje. Po predložitvi drugega mnenja v takšnem primeru geodetska uprava vedno imenuje Komisijo, da izdelava posebno izvedensko mnenje. Predpisana ureditev ZKN, da se mora v takem primeru vedno pridobiti posebno izvedensko mnenje Komisije, zagotavlja strokovno presojo drugega mnenja. Ureditev, da je pri odločanju o strokovni pravilnosti elaborata geodetska uprava vezana na posebno izvedensko

mnenje Komisije, pa je namenjena zagotovitvi nepristranskosti pri odločanju o strokovni napaki. Ureditev, da je geodetska uprava vezana na izvedensko mnenje Komisije, je drugačna od siceršnje postopkovne ureditve, da je dokaz z izvedencem kot vsako drugo dokazno sredstvo podvržen prosti presoji organa (organ na mnenje, ki ga poda izvedenec, ni vezan, saj je le-to predmet dokazne ocene). Ureditev, ki posebej določa »vezanost« na stališča oziroma mnenja Komisije, je utemeljena, saj gre za vsebino stroke, ki jo kompetentno obravnava prav temu namenjeno strokovno telo – t.j. Komisija, in pomeni zavezo geodetske uprave, da jo z vso odgovornostjo tudi upošteva.

Geodetska uprava lahko v okviru načela materialne resnice in proste presoje dokazov tudi sama po uradni dolžnosti podvomi oziroma ugotavlja strokovno pravilnost elaborata. V postopku je namreč treba ugotoviti resnično dejansko stanje in v ta namen ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločitev. V takšnem primeru geodetska uprava ne bo dala izdelati drugega mnenja (razen, če bi se to izkazalo za potrebno, npr. zaradi izvedbe določenih meritev na terenu), pred svojo končno odločitvijo o strokovni nepravilnosti elaborata pa bo pooblaščenemu geodetu, ki je potrdil elaborat, dala možnost, da se izreče o dvomu v strokovno pravilnost elaborata. Prav tako bo v zahtevnejših primerih lahko imenovala Komisijo kot izvedenski organ.

Če bi ugotovi »manjša« strokovna napaka, ki v ničemer ne vpliva na odločitev v zadevi, takšna napaka ne bo imela vpliva na odločitev geodetske uprave. V postopku se namreč ne odloča samo o strokovnosti elaborata, pač pa o tem, ali elaborat odraža ustrezno dejansko stanje. Torej če gre za manjšo strokovno napako, pa elaborat odraža pravilno dejansko stanje, bo takšen elaborat še vedno ustrezna podlaga za pozitivno odločitev o zahtevku.

Zaradi zakonsko določenega roka za predložitev drugega mnenja (najkasneje v 30 dneh po zatrjevanju strokovne napake) se za ta čas posledično podaljša instruktorski rok za izdajo odločbe o glavni stvari (o zahtevi z elaboratom). V sedmem odstavku tega člena je zato določeno, da je v primeru, če je v upravnem delu katastrskega postopka zatrjevana strokovna napaka, rok za izdajo odločbe o zahtevi z elaboratom, v kateri se odloči tudi o zatrjevani strokovni napaki, tri mesece od dneva vložitve zahteve z elaboratom oziroma od dneva, ko je bil začel katastrski postopek po uradni dolžnosti (namesto dveh mesecev po ZUP). Rok za izdajo odločbe o zahtevi z elaboratom se v primeru, kadar je potrebno pred presojo obstoja strokovne napake pridobiti izvedensko mnenje, ki ga izdelata Komisija, še podaljša, in sicer je rok za izdajo odločbe šest mesecev od dneva vložitve zahteve z elaboratom oziroma od dneva, ko je bil začel katastrski postopek po uradni dolžnosti. Zaradi proučitve celotne dokumentacije v elaboratu ter drugih listin in dokumentacije, za katero bi Komisija ocenila, da so relevantni za izdelavo izvedenskega mnenja Komisije, odločbe prej (v treh mesecih) ne bo mogoče izdati. Enaka dolžina roka za izdajo odločbe – t.j. 6 mesecev, je določena tudi za primere, če se strokovna napaka zatrjuje v pritožbi zoper odločbo o zahtevi z elaboratom, pri čemer je ta rok vezan na čas šestih mesecev od dneva vložitve pritožbe zoper odločbo o zahtevi z elaboratom (ne na čas 6 mesecev od dneva vložitve zahteve z elaboratom oziroma od dneva, ko je bil začel katastrski postopek po uradni dolžnosti).

Kadar se v postopku ugotovi strokovna napaka v vložnem elaboratu, geodetska uprava pozove geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, da elaborat v določenem roku popravi tako, da bo odražal pravilno in popolno dejansko stanje, ugotovljeno in prikazano skladno s standardi in pravili geodetske stroke. Če tega geodetsko podjetje ne bi storilo, bo organ ugotovil, da je dejansko stanje drugačno, kot je prikazano v priloženem elaboratu, zato predlaganega vpisa, ki temelji na nepravilnem elaboratu, ne more izvesti. Zahteva bo zavrnjena.

Tretji del – EVIDENCA DRŽAVNE MEJE

K 112. členu

Geodetska uprava vodi evidenco državne meje, v kateri se vodijo in vzdržujejo podatki o mejnih točkah, ki definirajo državno mejo Republike Slovenije s sosednjimi državami. V

evidenci državne meje je evidentirana državna meja Republike Slovenije z Italijo, Avstrijo

in Madžarsko na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb, z Republiko Hrvaško pa na

podlagi kartografskega prikaza poteka državne meje med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško v skladu z razsodbo arbitražnega sodišča, ki ga je Vlada Republike Slovenije potrdila decembra 2017. Ko bo med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško prišlo do dogovora o posameznem delu meje, se bo državna meja Republike Slovenije z Republiko Hrvaško evidentirala v evidenci državne meje na podlagi ratificirane mednarodne pogodbe za del državne meje.

Sestavni del evidence državne meje je poleg zadnje vpisanih podatkov tudi zbirka listin. Zbirka listin evidence državne meje se vodi in hrani v elektronski obliki. Dodan je tudi rok hrambe vseh podatkov – tako zadnje vpisanih podatkov, ki se hranijo trajno (do njihove zamenjave), kot tudi zbirke listin, ki se hrani trajno.

Državna meja se določi s točkami.

Vpis državne meje v evidenco državne meje ni upravna zadeva, o vpisu se ne vodi upravnega postopka in se o njem ne izda upravne odločbe. Vpis podatkov v evidenco državne meje je realno dejanje (materialno dejanje geodetske uprave), katerega namen je evidentirati nove ali spremenjene podatke o državni meji v evidenci državne meje.

K 113. členu

Člen ureja označevanje državne meje – za to je pristojna geodetska uprava, ki označuje, vzdržuje, obnavlja in odstranjuje oznake državne meje v skladu z ratificirano mednarodno pogodbo.

K 114. členu

Potek državne meje v naravi pokaže geodetska uprava na njihovo zahtevo državnim organom, lokalnim skupnostim in nosilcem javnih pooblastil, ki izkažejo interes (ne posameznikom).

Četrty del – REGISTER PROSTORSKIH ENOT

K 115. členu

ZKN povzema ureditev ZEN, ker se v dosednji praksi niso izpostavila vprašanja vsebinske narave, ki bi terjala bistvene spremembe/dopolnitve obstoječe ureditve registra prostorskih enot. ZKN obstoječo ureditev nadgradi tako, da se jasneje določa vsebino podatkov in bolj jasno določijo pravila vodenja in usklajevanja podatkov, ki se vodijo v registru prostorskih enot.

Člen določa, kaj je register prostorskih enot (t.j. evidenca o administrativno določenih prostorskih enotah) in kateri podatki o prostorskih enotah se vodijo v registru prostorskih enot.

Dodana je ureditev o sestavi registra prostorskih enot. Sestavni del registra prostorskih enot je poleg zadnje vpisanih podatkov o prostorskih enotah tudi zbirka listin. Zbirka listin registra prostorskih enot se vodi in hrani v elektronski obliki. Dodan je tudi rok hrambe vseh podatkov – tako zadnje vpisanih podatkov, ki se hranijo trajno (do njihove zamenjave), kot zbirke listin, ki se tudi hrani trajno.

K 116. členu

Člen določa vrste prostorskih enot, ki se vodijo v registru prostorskih enot, omogočeno pa je, da se v njem vodijo tudi druge prostorske enote, če tako določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona.

K 117. členu

Člen določa organ, ki je pristojen za določanje šifer prostorskih enot in šifer ulic v registru prostorskih enot, t.j. geodetska uprava, pravila dodeljevanja novih in prepoved uporabe ukinjenih šifer prostorskih enot in šifer ulic.

K 118. členu

Člen določa podlage za vpis in vodenje imen prostorskih enot in imen ulic v registru prostorskih enot.

Imena prostorskih enot in imena ulic se v registru prostorskih enot vodijo v slovenskem jeziku. Geodetska uprava sama ne določa dvojezičnega zapisa imena prostorske enote in imena ulice (zapis v slovenskem jeziku in v italijanskem ali madžarskem jeziku). ZKN jasno določa, da se v registru prostorskih enot vpiše dvojezični zapis imena prostorske enote in imena ulice samo, če je določen s predpisom in aktom pristojnega organa (čeprav je (morda) ime dvojezično zapisano v drugi evidenci, se v register prostorskih enot iz te evidence ne »prevzame«).

K 119. členu

Člen določa pravne podlage za evidentiranje območij prostorskih enot in lege ulic v registru prostorskih enot.

Člen določa tudi temelja pravila glede določanja območij posameznih prostorskih enot in zagotavljanja povezave med njimi, ki jih morajo upoštevati področni predpisi, ki prostorsko enoto določajo.

K 120. členu

Člen določa pravilo glede izračuna površine prostorskih enot – ta se izračuna iz koordinat poligona, ki določa mejo območja prostorske enote.

K 121. členu

Člen določa postopkovna pravila za spreminjanje podatkov o prostorskih enotah, ki so evidentirani v registru prostorskih enot. Postopkovna pravila so določena za primere, ko se

spremeni ☒ ime prostorske enote ali ☒ območje prostorske enote. Spremembe drugih

podatkov, ki se o posamezni prostorski enoti vodijo v registru prostorskih enot (npr. šifra prostorske enote), niso odvisne od »volje« organa, ki je prostorsko enoto določil.

Pri načrtovanju sprememb območja prostorske enote se priporoča določitev območja prostorske enote po poteku mej parcel, ne po tlorisih stavb.

Območja občin se spremenijo, če se spremeni predpis, ki jih določa (ZUODNO), tedaj spremembe imen in območij občin vpiše v register prostorskih enot geodetska uprava po uradni dolžnosti. Meja občine pa se lahko spremeni tudi v katastrskih postopkih, in sicer v

postopku določitve spremenjenih mej občin (90. člen ZKN) in ☒ postopku usklajevanja mej

občin s spremembami parcel in tlorisov stavb (92. člen ZKN).

V tretjem in četrtem odstavku tega člena je urejen »dostop« do informacijskega sistema kataster za organe, ki so pristojni za določitev posameznih prostorskih enot in za posredovanje teh podatkov v informacijski sistem kataster. Zanje je predpisana posebna ureditev, ki je utemeljena z vsebino izvajanja nalog, ki jih imajo po ZKN, in obsega posredovanja podatkov, ki jih določa ZKN: dopustitev dostopa in vložitve podatkov, ki jih določijo, neposredno v informacijski sistem kataster ni pogojena s predhodno opravljenim izobraževanjem za uporabo informacijskega sistema kataster.

K 122. členu

Zaradi zagotavljanja povezave med prostorskimi enotami in stavbami je določen »tehnični« postopek uskladitve mej območja prostorske enote, kadar je stavba zgrajena na meji območja prostorske enote.

Postopek se uporablja za meje območij vseh prostorskih enot, razen za ☒ meje območij

občin, za katere je v 92. členu ZKN določen postopek usklajevanja mej občin s spremembami

parcel in tlorisov stavb ter za ☒ mejo območja države.

Peti del – REGISTER NASLOVOV

K 123. in 124. členu

Register naslovov je v večini evropskih držav eden izmed »ključnih« registrov, ki ga vodi in vzdržuje organ državne uprave z namenom souporabe in delovanja eUprave. Vzpostavitev in delovanje registra naslovov pomeni zagotavljanje delovanja infrastrukture za prostorske informacije in s tem pogojev za delovanje medopravilne javne uprave tako v državi kot tudi na evropski ravni. Zato se v ZKN vzpostavlja register naslovov kot nova evidenca.

Naslovi služijo več splošnim namenom, kot so določanje lokacije, identifikacija, določanje pravne pristojnosti, razvrščanjem, dostavo pošiljk in ukrepanjem v nujnih primerih. Poenotenje podatkov o naslovih je potrebno zaradi olajšanja medopravnosti informacij o naslovih med državami članicami Evropske unije. Čeprav imajo nacionalni ali lokalni sistemi naslovov podobne koncepte in splošne lastnosti, še vedno obstajajo razlike v formalnih in neformalnih standardih, pravilih, shemah in podatkih modelov podatkov o naslovih v Evropi.

Področje registracije naslovov ureja vrsta mednarodnih predpisov in priporočil:

– Direktiva 2007/2/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. marca 2007 o vzpostavitvi infrastrukture za prostorske informacije v Evropski skupnosti (INSPIRE) (UL L št. 108, z dne 25. 4. 2007, str. 1), zadnjič popravljena s Popravkom Direktive 2007/2/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. marca 2007 o vzpostavitvi infrastrukture za prostorske informacije v Evropski skupnosti (INSPIRE) (UL L št. 365 z dne 19. 12. 2014, str. 165), (v nadaljnjem besedilu: direktiva INSPIRE) opredeljuje temo prostorskih podatkov »Naslovi« (Addresses) v dokumentu [INSPIRE data specification on Addresses](#). V tem dokumentu je definicija: »Naslov je identifikacija fiksne lokacije nepremičnine. Polni naslov je hierarhija, sestavljena iz komponent, kot so geografska imena, z vedno večjo stopnjo podrobnosti, npr. mesto, nato ime ulice, nato hišna številka ali ime. Vključuje lahko tudi poštno številko ali druge poštno deskriptorje. Naslov lahko vključuje pot za dostop, vendar je to odvisno od funkcije naslova.« Vsi naštetih podatki iz direktive INSPIRE so smiselno vključeni tudi v register naslovov, ki je določen v ZKN.

– poleg ureditve v direktivi INSPIRE je register naslovov opredeljen kot ključna ali referenčna zbirka podatkov tudi v dokumentih odbora strokovnjakov za globalno upravljanje s prostorskimi informacijami, ki deluje v okviru OZN (UN GGIM). V Dokumentu z naslovom [Core Spatial Data Theme 'Address' Recommendation for Content](#), ki ga je pripravila delovna skupina evropskega regionalnega odbora UN GGIM Evropa, je podanih več pojasnil glede pomena registra naslovov. Najbolj očitna uporaba naslovov je fizična dostava pošte, vendar moč podatkov o naslovu narašča v digitalni dobi, kjer je ključna sposobnost geokodiranja objektov. Veliko informacij je povezanih z naslovi in postopek geokodiranja podatkovnih zbirk omogoča, da se te informacije povežejo s fizično lokacijo. Tako imajo podatki o naslovih veliko gospodarsko vrednost, na primer pri trženju in logistiki. Prav tako podatki o naslovih omogočajo učinkovito delovanje javne uprave na vseh ravneh. Dobro upravljanje prostora pa je tudi predpogoj za doseganje ciljev trajnostnega razvoja. Podatki o naslovu v digitalni obliki omogočajo zagotavljanje spletnih storitev in učinkovito komuniciranje z državljani: obveščanje o dogodkih ali incidentih, ki vplivajo na državljane na določeni lokaciji. Vsebina registra naslovov je tudi predpogoj za izvajanje točkovne statistike, kot jo priporoča OZN v dokumentih UN GGIM Evropa, in je ključni vir podatkov pri izvedbi popisov.

ZPPreb-1 določa, da naslov v Republiki Sloveniji sestavljajo občina, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja, če obstajata. Že po obstoječi zakonski ureditvi se register stalnega prebivalstva povezuje z registrom prostorskih enot in registrom nepremičnin, iz katerih se pridobivajo podatki o naslovu, povezavi stavbe z naslovi ter drugi tehnični podatki, potrebni za vodenje registra stalnega prebivalstva.

Register naslovov, ki je evidenca podatkov o naslovih v Republiki Sloveniji in je sestavljen iz zadnje vpisanih podatkov o naslovu, bo po vzpostavitvi povezan z registrom stalnega prebivalstva in z ostalimi registri informacijskega sistema upravnih notranjih zadev ter s poslovnim registrom Slovenije/Sodnim registrom, kot tudi z zbirkami, ki jih vodi in vzdržuje Statistični urad Republike Slovenije. Nadomestil bo trenutno izmenjavo podatkov prek

strojnega identifikatorja HS_MID in prek izmenjave podatkov o številkah stanovanj in številkah poslovnih prostorov kot samostojnih podatkov.

Pri vzpostavitvi registra naslovov kot samostojnega registra je treba ohraniti vse dosedanje funkcionalnosti in lastnosti predvsem na področju enolične identifikacije posameznega naslova. Podatki v registru naslovov na čitljiv način beležijo določeno lokacijo nepremičnine. V ta namen je v registru naslovov enolični identifikator (številka naslova), ki omogoča uporabniku, da se razlikuje od sosednjih naslovov, kot tudi geografski položaj, ki posameznim uporabnikom omogoča, da prostorsko najde naslov. Človeku berljiv podatek je v registru naslovov opredeljen kot »naslov« in je enak, kot v ZPPreb-1 (občina, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja, če obstajata). Geografski položaj je predstavljen kot geografska točka v prostoru in ga predstavlja centroid naslova.

Zaradi enolične povezave katastra nepremičnin z zbirkami podatki, ki uporabljajo podatke o naslovu, predvsem zaradi sporočanja sprememb o naslovu, ZKN določa, da se v katastru nepremičnin določi številka naslova. Pojem »naslov« ustreza pojmu »naslov v Republiki Sloveniji« iz Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZPPreb-1), ki ga sestavljajo občina, naselje, ulica, hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja/poslovnega prostora, če obstajata. Številka naslova ni hišna številka.

Številka naslova se določi za ☐ stavbe, ki imajo določeno hišno številko in za ☐ stanovanja in

poslovne prostore ki imajo določeno številko stanovanja oziroma številko poslovnega prostora. Številka stanovanja in številka poslovnega prostora se določita le v stavbi, ki ima določeno hišno številko.

Podatki o naslovu se vodijo v registru naslovov in se izkazujejo na podlagi povezave podatkov katastra nepremičnin in registra prostorskih enot. Z uvedbo številke naslova in določbe o prepovedi ponovne uporabe ukinjene številke naslova za ohranjanje pravih relacij poskrbi informacijski sistem kataster. Uporabnik na tak način pridobi enolično informacijo in prek novo določene številke naslova vse podatke, ki jih potrebuje.

Ob spremembah številke naslovov – ko se ena ali več številke naslova ukine in se določi ena ali več novih številke naslovov, bo informacijski sistem kataster uporabnikom zagotavljal tudi podatek, iz katerih številke naslovov so nastale nove številke naslovov. Pri združitvi bo namesto dveh ali več številke naslovov nastala ena številka, pri delitvi pa iz ene številke naslova dve ali več novih številke naslovov.

Register naslovov se ne vodi po pravilih upravnega postopka: ko se bo na zahtevo stranke določila ali spremenila hišna številka (ki se vodi v katastru nepremičnin), se bo v registru naslovov s prevzemom podatkov ali s presekom »zložila« skupina podatkov, ki se vodijo v registru naslovov.

Šesti del – OPOZORILNI SISTEM

K 125. členu

Za učinkovito odpravo pomanjkljivosti in nepravilnosti pri vpisu podatkov o nepremičninah v kataster nepremičnin se uvaja opozorilni sistem (»vključen« v informacijski sistem kataster). V opozorilnem sistemu se zagotavljajo informacije o lokaciji podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb, za katere je na podlagi verjetno izkazanih dejstev in okoliščin (npr. v naravi je

viden prizidek hiše, ki ni vpisan v katastru nepremičnin) utemeljeno oceniti, da podatki o teh parcelah, stavbah ali delih stavb v katastru nepremičnin niso pravilni, popolni in točni.

Viri za »evidentiranje« podatkov v opozorilnem sistemu so številni, nabor teh virov je zgolj opisno opredeljen.

Parcele, na katerih stojijo stavbe, ki niso vpisane v katastru nepremičnin, in stavbe, za katere ni bil izveden vpis podatkov o stavbi in delu stavbe ali vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe po ZKN, pa bi verjetno moral biti, geodetska uprava v opozorilnem sistemu označi (npr. točka z opozorilom »nevpisana«).

Ureditev, do so oznake, ki so v opozorilnem sistemu določene parcelam, stavbam ali delom stavb, javne, zagotavlja, da se lahko vsakdo seznanji z njihovo lokacijo. Drugi podatki o teh nepremičninah (parcelah, stavbah/delih stavb) v opozorilnem sistemu niso javni.

Bistveni, sestavni del opozorilnega sistema je preverjanje stanja v opozorilnem sistemu označenih parcel in stavb ter nadzorovano ukrepanje za odpravo pomanjkljivosti in nepravilnosti, ki bo obsegalo preveritev, ali gre dejansko za napako ali pomanjkljivost, ter ukrepe za njihovo odpravo (poziv lastnikom, ukrepanje po uradni dolžnosti...). Določen je postopek, če stranka na poziv geodetske uprave (iz 94. ali 104. člena ZKN) predloži dokazila, da za v opozorilnem sistemu označen objekt podatki v katastru nepremičnin izkazujejo

dejansko stanje: ☒ geodetska uprava najprej preveri navedbe stranke in če ugotovi, da so

njene navedbe resnične, »ustavi« postopek poziva in o tem obvesti stranko, ki ji je poslala

poziv, ☒ tak objekt se ne izbriše iz opozorilnega sistema, ampak se mu dosedanja oznaka

spremeni.

Po vpisu pravilnih in popolnih podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb v katastru nepremičnin se označitev parcel, stavb in delov stavb briše iz opozorilnega sistema.

Sedmi del – IZKAZOVANJE IN IZDAJANJE PODATKOV

K 126. členu

Kataster nepremičnin, evidenca državne meje, register prostorskih enot in register naslovov so javne evidence, namenjene vpisu in javni objavi podatkov o nepremičninah, državni meji, prostorskih enotah in naslovih. Javnost podatkov je eno izmed temeljnih načel in tudi namen ZKN.

Evidenca državne meje, register prostorskih enot in register naslovov so po svoji naravi »javne zbirke prostorskih podatkov« in ne vsebujejo osebnih podatkov, zato so podatki iz teh evidenc javni brez omejitev.

Podatki katastra nepremičnin so zaradi zagotavljanja pravice javnosti do obveščeniosti o stanju nepremičnin v katastru nepremičnin, izvajanja katastrskih postopkov, zagotavljanja podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike, socialne politike ter statističnih opazovanj in zagotavljanja večje učinkovitosti in racionalnosti izvrševanja drugih uradnih nalog iz pristojnosti drugih organov javni, razen v primeru izjem, ki jih določa ZKN:

☒ izključitev javnosti podatkov o državljanstvu in o EMŠO lastnikov, ki so fizične osebe

ZKN določa, da so za posamezno nepremičnino o lastnikih in imetnikih stavbne pravice, ki so fizične osebe, javni podatki o njihovem imenu in priimku, naslovu stalnega prebivališča in datumu rojstva, nista pa javna (1) podatek o državljanstvu in (2) podatek o EMŠO. Omejitev za podatke o pravnih osebah (ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe) ne velja, saj podatki o pravnih osebah ne razkrivajo njihovih osebnih lastnosti ali drugih vidikov zasebnosti, zato takšni podatki niso predmet posebnega varstva.

Javni interes po zagotavljanju javnosti podatkov o lastnikih nepremičnin v katastru nepremičnin in njihovi odprtosti je izkazan in utemeljen iz naslednjih razlogov:

Lastniki nepremičnin so dolžni skrbeti za pravno urejenost svojega nepremičnega premoženja (za urejen vpis nepremičnine v nepremičninske evidence, urejeno zemljiškoknjžno stanje nepremičnine). Za preverjanje, ali so vpisani pravilni in popolni podatki o njihovih nepremičninah, lastniki uporabljajo javne dostope do podatkov o nepremičninah. Da so lastniki prepričani, da vpogledujejo v podatke o lastnih nepremičninah (npr. če na istem naslovu živita oče in sin z istim imenom), potrebujejo »osnovne« podatke o lastništvu (ime in priimek lastnika, naslov in datumu rojstva). Lastniki nepremičnin pred sprejemom odločitve o tem, ali bodo naročili npr. postopek urejanja meje svoje parcele, potrebujejo vpogled tudi v podatke o lastništvu sosednjih parcel. Ker trenutni javni vpogled ne omogoča pridobitve teh podatkov, številni lastniki naslavlajo na geodetsko upravo zaprosila za podatke, katere nepremičnine (kateri identifikatorji teh nepremičnin) so v lasti katerih sosednjih lastnikov. Pridobivanje podatkov na takšen način geodetski upravi povzroča dodatno delo in nepotrebne vrste. Tudi drugi uporabniki, ki iščejo informacijo o nepremičninah, morajo za pridobitev celotne informacije o nepremičnin posebej pogledati v zemljiški kataster (kataster stavb in register nepremičnin) ter s številko parcele (stavbe, dela stavbe) še v zemljiško knjigo. Dostop do podatkov o lastniku je sicer mogoč, vendar je za lastnika in druge uporabnike počasen in zamuden. Zaradi pojasnjene zagotavljanja javnega interesa, racionalizacije poslovanja geodetske uprave in ob dejstvu, da so tudi podatki o lastniki javno dostopni preko portala e-sodstvo, je v ZKN določeno, da so poleg »tehničnih« podatkov o nepremičninah javni tudi podatki o lastnikih nepremičnin, razen podatkov o državljanstvu in EMŠO lastnikov nepremičnin, ki so fizične osebe. Ureditev javnosti podatkov o lastnikih v katastru nepremičnin (omejenih podatkov) omogoča vpogled v dejansko in formalno stanje nepremičnin in s tem prispeva k večji pravni varnosti pravnega prometa.

☒ izključitev javnosti podatkov, vpisanih v sloju začasnih vpisov

Ker so podatki o območjih stavbne pravice/območjih služnosti, ki so vpisani v sloju začasnih vpisov, v njem vpisani samo »začasno« (do vpisa stavbne pravice/služnosti v zemljiško knjigo z območjem, vendar največ pet let), in ker so ti podatki namenjeni zgolj pogodbenima strankama za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice/služnosti, razkritje teh podatkov javnosti ni izkazano in utemeljeno.

☒ izključitev javnosti podatkov o stavbah in delih stavb, ki so posebnega pomena za

obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost, in podatkov o stavbah in delih stavb, ki so objekti kritične infrastrukture, določeni v skladu s predpisi, ki urejajo določanje kritične infrastrukture Republike Slovenije

Omejitev je podrobneje urejena v 128. členu ZKN.

☒ izključitev javnosti zbirke listin in zgodovinskih podatkov

Omejitev je podrobneje urejena v 130. členu ZKN.

Ureditev javnosti podatkov katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov sledi načelu dostopa javnosti do uradnih objav. Podatke iz teh evidenc, ki so javni, sme vsakdo brezplačno vpogledovati in zanje izdelati računalniški izpis podatkov, ki se šteje za vpogled. Vsakdo lahko torej v javne podatke iz teh evidenc, ki so dostopni v distribucijskem informacijskem sistemu, neposredno vpogleda, jih kopira, prepíše ali izpiše.

Ne glede na ureditev ZKN lahko drug zakon:

a) omogoči vpogled in pridobitev izpisa posameznih podatkov ali vrst podatkov, za katere veljajo omejitve vpogleda ali pridobitve podatkov po ZKN,

b) določi dodatne omejitve glede vpogleda in pridobitve posameznih podatkov ali vrst podatkov katastra nepremičnin in drugih evidenc, ki jih vodi geodetska uprava po ZKN.

ZKN posebej ne ureja vsebin, ki so določene z drugimi predpisi:

– v skladu s predpisi, ki urejajo varovanje osebnih podatkov, je treba zagotavljati sledljivost vpogledov, zato se v distribucijskem informacijskem sistemu beleži vsak vpogled v podatke, izpise podatkov ali prevzeme podatkov, ki vsebujejo osebne podatke o fizični osebi;

– javnost dostopa do podatkov iz katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov se zagotavlja z omrežnimi storitvami v skladu s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji, t.j. Zakonom o infrastrukturi za prostorske informacije – ZUPI (Uradni list RS, št. 8/10 in 84/15). Javni dostop se prvenstveno zagotavlja preko omrežnih storitev, vendar ureditev ne izključuje možnosti, da prosilec, v kolikor do podatkov ne more priti preko spleta, na geodetsko upravo naslovi zahtevo za dostop v pisni obliki na podlagi Zakona o dostopu do informacij javnega značaja – ZDIJZ (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 117/06 – ZDavP-2, 23/14, 50/14, 19/15 – odl. US, 102/15 in 7/18);

– vpogled in izpisi podatkov so po določilih ZDIJZ brezplačni;

– za uporabo omrežnih storitev v zvezi s podatki iz katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov geodetska uprava zaračunava

stroške za uporabo omrežnih storitev v skladu s predpisi, ki urejajo zaračunavanje stroškov za uporabo omrežnih storitev za prostorske podatke, uporabo podatkov za pridobitne ali nepridobitne namene pa geodetska uprava zaračunava v skladu s predpisi, ki urejajo informacije javnega značaja.

K 127. členu

Ureditev javnosti podatkov temelji na naslednjih izhodiščih:

☒ vsakdo ima pravico vpogledati v javne podatke o posamezni parceli, stavbi in delu stavbe,

ki so vpisani v katastru nepremičnin

☒ pridobivanje zbirnih podatkov o lastništvu nepremičnin (zadnje vpisanih podatkov) se

dovoljuje le:

- lastniku, imetniku stvarne pravice ali upravljavcu samemu, glede nepremičnin, katerih lastnik je (za »svoje« nepremičnine);
- državnim organom za izvajanje uradnih nalog;
- drugim osebam, če tako določa zakon.

Pri pridobivanju zbirnih podatkov o lastništvu nepremičnin je vključen tudi vpogled v javne podatke o drugih osebah, ki so vpisane pri parceli in delu stavbe (o vseh solastnikih/skupnih lastnikih), torej vse »osebne podatke« lastnikov, razen podatkov o državljanstvu in EMŠO lastnikov, ki so fizične osebe, in vpogled v podatke začasnega vpisa.

☒ posebna ureditev pravice vpogleda za upravnike stavb

Upravnik stavbe ima pravico vpogledati v javne zbirne podatke katastra nepremičnin za vse dele stavb v stavbi, ki jo upravlja, ter podatke o parceli, ki je splošni skupni del te stavbe, razen podatkov o državljanstvu in EMŠO lastnikov, ki so fizične osebe. Upravnik tako pridobi podatke o imenu, priimku in naslovu ter letnici rojstva za vse lastnike vseh delov stavb v stavbi, ki jo upravlja, ker te podatke (o »pravih« lastnikih) potrebuje za opravljanje nalog upravljanja.

☒ pridobivanje podatkov o državljanstvu in EMŠO lastnikov, ki so fizične osebe, je

dovoljeno le državnim organom, organom samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilcem javnih pooblastil, če tako določa zakon.

K 128. členu

Poleg podatkov o stavbah in delih stavb, ki so toliko varnostno občutljivi, da so označeni kot tajni po predpisih o tajnih podatkih in se v kataster nepremičnin sploh ne vpisujejo, na obrambno varnostnem področju obstajajo tudi drugi podatki, za katere bi javna dostopnost le-teh lahko bistveno ogrozila varnost objektov, na katere se nanašajo, oziroma bi zaradi tega ti objekti postali lahka tarča sovražnih aktivnosti. Pri tehtanju pravnega oziroma javnega interesa, da se javnost seznanj s temi podatki, in obrambno-varnostnih interesov po varovanju oziroma »zaprtju« določenih podatkov pred javnostjo, prevladajo obrambno-varnostni interesi pred interesom javnosti.

Vrste podatkov katastra nepremičnin, ki niso javno dostopni, neposredno določa ZKN. ZKN izključuje javnosti taksativno določenih podatkov o stavbah in delih stavb (ne o zemljiščih):

a) za stavbe in dele stavb, ki so posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost, oziroma

b) za stavbe in dele stavb, ki so objekti kritične infrastrukture, določeni v skladu s predpisi, ki urejajo določanje kritične infrastrukture Republike Slovenije – to je v skladu z Zakonom o kritični infrastrukturi – ZKI (Uradni list RS, št. 75/17) in predpisom Vlade Republike Slovenije, ki bo v skladu z drugim odstavkom 9. člena ZKI določila kritično infrastrukturo in upravljavce kritične infrastrukture.

Če je z zakonom določeno varovanje podatkov o stavbi in delu stavbe, ki se vodijo v katastru nepremičnin, geodetska uprava od upravljavca podatkov prejme podatke (in jih vpiše v kataster nepremičnin). Ker ne ve, o katerih konkretno določenih nepremičninah se varujejo podatki, mora upravljavec teh podatkov pripraviti in ji poslati seznam enoličnih oznak stavb in delov stavb. Ko bo geodetska uprava podatke prejela, bo stavbe in dele stavb (po seznamu) označila in zagotovila njihovo »varovanje« z izključitvijo oziroma omejitvijo javnosti podatkov katastra nepremičnin.

K 129. členu

Člen ureja izdajanje potrdil o podatkih katastra nepremičnin in registra naslovov: ☐ za

izdajanje se uporabljajo določbe ZUP in ZUT, ☐ pri izdajanju potrdil je treba upoštevati

omejitve iz 127. člena ZKN (omejitev, določena v prvem odstavku), 128. člena ZKN (omejitve glede pridobitve zbirnih podatkov, EMŠO, ...) in 129. člena ZKN (posebne omejitve javnosti podatkov katastra nepremičnin).

O podatkih iz evidence državne meje in registra prostorskih enot geodetska uprava »posebnih« potrdil ne izdaja, saj so javno dostopne evidence, v katere vsakdo lahko brezplačno vpogleduje. Posamezniku, ki bi želel pridobiti potrdilo iz evidence državne meje ali registra prostorskih enot, geodetska uprava izda potrdilo iz te evidence po ZUP, ki določa, da

☒ državni organi (geodetska uprava) izdajajo potrdila o dejstvih, o katerih vodijo uradno

evidenco, in da ☒ potrdila in druge listine o dejstvih, o katerih se vodi uradna evidenca,

morajo biti v skladu s podatki uradne evidence.

Ureditev, da minister določi vrste in podrobnejšo vsebino potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov, pomeni, da bodo vrste in vsebina potrdil iz teh evidenc določene z ZKN. Izdana potrdila imajo dokazno moč javne listine po 179. členu ZUP.

Geodetska uprava lahko vsakomur izda izpis zadnje vpisanih podatkov katastra nepremičnin, brez podpisa osebe, ki je izpis izdelala, in žiga organa, ki je izpis izdal. Izpis ne velja za potrdilo o podatkih iz katastra nepremičnin. Za izdajo izpisov se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo posredovanje informacij javnega značaja.

K 130. členu

Iz zbirke listin katastra nepremičnin, registra prostorskih enot ali evidence državne meje (v registru naslovov se ne vodi zbirke listin) je mogoče pridobiti prepis listin, na podlagi katerih so bile vpisane spremembe podatkov za posamezno parcelo, stavbo ali del stavbe v katastru nepremičnin ali spremembe podatkov registra prostorskih enot oziroma evidence državne meje.

Za pridobitev prepisa listine je potrebno izkazati pravni interes v obrazloženi pisni zahtevi. Pravni interes je pravni standard, ki je izkazan, če podatek, vpisan v kataster nepremičnin, vpliva na pravice ali obveznosti osebe, ki zahteva prepis listine. Pravni interes se izkazuje v vsakem konkretnem primeru posebej. Omogoča upoštevanje najrazličnejših okoliščin tako glede udeležencev, ki želijo pridobiti prepis listine, kot tudi glede vsebine listine. Nedvomno je pravni interes izkazan, če listina (lahko) vpliva na pravni položaj vlagatelja zahteve za pridobitev prepisa listine v drugih postopkih (npr. v sodnem postopku), če je vlagatelj zahteve lastnik sosednjih nepremičnin,.... .

Tudi za pridobitev prepisa listin iz zbirke listin veljajo omejitve, ki so določene v 127. in 129. členu ZKN (npr. omejitev dostopa do prepisa listin, ki so podlaga za vpis v sloj začasnih vpisov, omejitev dostopa do nejavnih podatkov, ki so posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in podobno). Če listina vsebuje podatke o EMŠO ali državljanstvu, se morajo ti podatki na prepisu listine prekriti.

Prepis listin se lahko izda v fizični ali digitalni obliki.

Za pridobitev »zgodovinskih podatkov«, to je podatkov, ki so bili vpisani v katastru nepremičnin, registru prostorskih enot, evidenci državne meje ali registru naslovov na določen dan pred zadnje vpisanimi podatki, veljajo enake omejitve kot za dostop do zadnje vpisanih podatkov. Podatke je možno pridobiti za posamezno parcelo, stavbo ali del stavbe, o državni meji, prostorskih enotah in naslovih pa vse podatke.

Zgodovinski podatki bodo dostopni v informacijskem sistemu kataster od 30. oktobra 2021 dalje, to je od dneva, ki je v 149. členu ZKN določen kot datum začetka uporabe

informatičnega sistema kataster in distribucijskega informatičnega sistema. Kot je določeno v drugem odstavku 137. člena ZKN, se migracija podatkov izvede za podatke, ki so na dan 29. september 2021 vpisani v obstoječe nepremičninske evidence geodetske uprave. Za podatke, ki so bili predhodno vpisani v evidence (historični digitalni podatki), se prenos ne bo opravil, saj njihova struktura ne zadošča strogim kriterijem vpisa v nov informatični sistem kataster. Zato zgodovinski podatki pred datumom 30. oktober 2021 ne bodo dostopni – »zgodovina« digitalnih podatkov v informatičnem sistemu kataster bo »nastajala« šele od dneva vzpostavitve novih informatičnih sistemov naprej.

ZKN določa posebno ureditev dostopa do zbirke listin in zgodovinskih podatkov za

geodetska podjetja in organe državne uprave (npr. upravne enote ali inšpektorje) – ker

podatke potrebujejo za namene izvajanja katastrskih postopkov po ZKN oziroma za namene opravljanja svojih nalog, imajo pravico do vpogleda v podatke iz zbirke listin, pridobitve prepisa listine iz zbirke listin ter vpogleda v zgodovinske podatke že po zakonu, to je po ZKN, in jim ni treba izkazovati »pravnega interesa«. Geodetska podjetja in organi državne uprave pridobijo prepis listin iz zbirke listin v izvorni obliki, tudi z morebitnimi EMŠO številkami, ki se v tem primeru ne prekrivajo.

Osmi del – KAZENSKÉ DOLOČBE

K 131. členu – 136. členu

ZGeoD-1 v 36. členu določa: »Nadzor nad izvajanjem tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, ter drugih predpisov s področja geodetske dejavnosti izvajajo geodetski inšpektorji.« Ker ZGeoD-1 že določa pristojnosti nadzora geodetskega inšpektorja, ki vključuje tudi nadzor nad izvajanjem »drugih predpisov s področja geodetske dejavnosti«, kamor nedvomno sodi tudi ZKN, se v izogib ponavljanju v ZKN ponovno ne določa. Nadzor

geodetskega inšpektorja, imenovanega v skladu z ZGeoD-1, nad izvajanjem ZKN vključuje

opravljanje nadzora in vodenje in odločanje v prekrškovnem postopku. Geodetski

inšpektor v postopku nadzora nad izvajanjem ZKN ne postopa oziroma odloča po 32. členu Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14), ki določa, da ima inšpektor v primeru, če ugotovi, da je kršen zakon ali drug predpis, pravico in dolžnost, da odredi ukrepe za odpravo nepravilnosti in pomanjkljivosti v roku, ki ga sam določi. Geodetski inšpektor kršitelju zato (poleg kaznovanja z globo) ne odredi, da mora npr. vpisati stavbo v kataster nepremičnin in tudi ne nadzira, ali je kršitelj po izrečni globi za

prekršek (ker ni pravočasno izpolnil obveznosti vpisa stavbe v kataster nepremičnin oziroma obveznosti vpisa sprememb podatkov o stavbi/delu stavbe v kataster nepremičnin) poskrbel za tak vpis.

Geodetski inšpektor odloča o prekrških, ki so določeni v ZKN.

V 131. – 135. členih ZKN so določeni 7 prekrški v zvezi z oznako državne meje, izvajanjem

meritev in opazovanj ter z mejniki, 7 prekrški zaradi neoznačitve stanovanjskih enot in

poslovnih prostorov, napačne označitve ali naknadne odstranitve označitve, 7 prekrški zaradi

nevpisa stavbe ali dela stavbe v kataster nepremičnin in 7 prekrški zaradi nevpisa sprememb

podatkov o stavbi ali delu stavbe v kataster nepremičnin, 7 prekrški zaradi nevpisa

sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, ter globe zanje. Prekrški sankcionirajo predvsem tiste kršitve, ki vplivajo na pravilen in popoln vpis podatkov o stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin. Vse globe za prekrške so določene v razponu. Namen predpisanih glob ni zgolj izrekanje glob in s tem kaznovanje kršilcev, ampak tudi opozarjanje na kršitve. Določitev sankcioniranja kršitev določb ZKN je (še vedno) potreben »instrument« za vzpostavitev reda.

Ureditev 136. člena ZKN je potrebna zaradi določitve ustrezne pravne podlage organu nadzora (geodetskemu inšpektorju), da za kršitve, za katere je globa predpisana v razponu, lahko izreka globe tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene z ZKN. Geodetski inšpektor v hitrem prekrškovnem postopku odloča o vseh prekrških, ki jih določa ZKN. Z določitvijo, da se za prekrške iz ZKN sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene z ZKN, se določa pooblastilo iz tretjega odstavka 52. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16, 15/17 – odl. US in 73/19 – odl. US). Ta določa, da se v hitrem postopku storilcu v primeru, če je globa predpisana v razponu, izreče najnižja predpisana mera globe, če z zakonom ni določeno drugače. 136. člen ZKN kot *lex specialis* ureditev določa, da se za prekrške v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po ZKN. Geodetski inšpektor tako ni vezan na izrek najnižje predpisane mere globe, ki jo za posamezen prekršek določa ZKN, ampak lahko glede na okoliščine prekrška izreče globo v katerikoli višini znotraj razponov, ki so predpisani v kazenskih določbah ZKN.

Deveti del – PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

K 137. členu

Pri prenovi informacijskih sistemov je izjemnega pomena strokovni prenos kakovostnih podatkov in ohranitev relacij med njimi. Zaradi sprememb vodenja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, podatkov o prostorskih enotah in o državni meji, ki jih določa ZKN, tako po vsebini kot v informacijskem smislu ni možen neposreden prevzem podatkov v novo informacijsko okolje. Večino obstoječih podatkov, vodenih v zemljiškem katastru, katastru stavb, registru nepremičnin, registru prostorskih enot in evidenci državne meje, bo mogoče prevzeti, nekatere podatke pa bo treba preoblikovati oziroma zapisati na drug način (spreminjanje povezav med entitetami, sprememba šifrantov, vzpostavitev registra naslovov...).

ZKN ta prenos in transformacijo podatkov določa kot »proces migracije podatkov«. Določa obseg migracije podatkov – to so podatki, ki so v zemljiškem katastru, katastru stavb, registru nepremičnin, registru prostorskih enot in evidenci državne meje vpisani na dan 29. september 2021. Zaradi obsega podatkov (izjemno velike količine podatkov) in zahtevnosti izvedbe se v ZKN določa tudi obdobje, v katerem bo migracija podatkov izvajala (od 30. septembra 2021 do 29. oktobra 2021). Ureditev zagotavlja časovno usklajenost s 148. členom ZKN, ki določa datum začetka uporabe novih informacijskih sistemov geodetske uprave: informacijskega sistema kataster in distribucijskega informacijskega sistema – to je 30. oktober 2021.

K 138. členu

Člen določa, iz katerih obstoječih zbirk se vzpostavi kataster nepremičnin in kateri podatki se v kataster nepremičnin prevzemajo, kateri se ob migraciji določijo in kateri se tedaj izračunajo.

Glede prevzema podatkov o lastnikih je določeno, da se v kataster nepremičnin ne prevzeme podatkov o lastnikih parcel in delov stavb, ki so bili na dan uveljavitve ZKN vpisani v teh katastrih, ampak se kataster nepremičnin glede teh podatkov vzpostavi s prevzemom

naslednjih podatkov, ki so na dan uveljavitve ZKN vpisani v zemljiški knjigi: 7 podatkov o

lastnikih iz 14. člena tega zakona (imetnik lastninske pravice pri parceli, imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini, imetnik stavbne pravice, če je stavba,

zgrajena na podlagi stavbne pravice,...), 7 podatkov o v zemljiško knjigo vpisani etažni

lastnini, 7 podatkov, ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini in 7 podatkov o delih

stavb, ki so vpisani le v zemljiški knjigi. Zaradi zagotovitve varovanja osebnih podatkov se prevzamejo samo tisti podatki o lastnikih, ki jih določa ZKN v drugem odstavku 14. člena.

V zemljiškem katastru se v skladu z ZEN že vodijo katastrske občine, in sicer z območji, imeni in številkami, ki jih je določil Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS,

št. 100/06). Ker ni smiselnih in utemeljenih razlogov, da se ureditev spremeni, ZKN določa prevzem obstoječih podatkov o katastrskih občinah v zemljiškem katastru v poseben sloj katastra nepremičnin.

Geodetska uprava v zemljiškem katastru vodi meje parcel v dveh grafičnih prikazih, v zemljiškokatastrskem prikazu (ZKP) in zemljiškokatastrskem načrtu (ZKN). Konec leta 2020 bodo v zemljiškokatastrskem načrtu prikazane vse parcele. Zemljiškokatastrski načrt vsebuje koordinate, ki so določene s predpisano natančnostjo, zemljiškokatastrski prikaz pa vsebuje le grafične koordinate, zato se ga v prihodnje ne bo več vzdrževalo in se ne prenaša v informacijski sistem Katastra.

Geodetska uprava v opisnih podatkih zemljiškega katastra vodi parcele, za katere ni evidentiranih mej (ni grafičnih podatkov). Te parcele niso evidentirane v zemljiški knjigi. To so neskladja, ki so nastala v preteklosti v procesih vzdrževanja podatkov. Za te podatke je določena ureditev, da se pri migraciji ne prevzamejo v kataster nepremičnin, ampak bo podatke o teh parcelah geodetska uprava objavila na spletni strani geodetske uprave in bodo tam javno dostopni eno leto po njihovi objavi.

Pred migracijo podatkov površine zemljišč na parceli z bonitetnimi točkami in število bonitetnih točk na parceli še ne bodo izračunane, zato ZKN zanje določa, kako se izračunajo – na način, določen v četrtem in petem odstavku 20. člena ZKN.

Dosedanja ureditev ZEN je določala status »urejene meje« na področju zemljiškega katastra (ki jo ZKN povzema), »upravni status« stavb in delov stavb pa v ZEN ni bil določen. Zaradi jasne sporočilnosti in prepoznavnosti, na kakšen način so določeni podatki o stavbah in delih stavb, ZKN določa, da se med podatki o stavbah in delih stavb vodi tudi podatek o njihovem »statusu«. Ker doslej teh podatkov ni bilo, je treba pri migraciji podatkov o stavbah in delih stavb iz katastra stavb in registra nepremičnin v kataster nepremičnin določiti statuse. Kriterij za določitev statusov po tem členu je podatek, kje so (bili) stavba in njeni deli vpisani – ali so bili vpisani v katastru stavb ali samo v registru nepremičnin. Obstoječi vpisi vplivajo na določitev statusa »katastrsko vpisana stavba/deli stavbe« ali statusa »registrsko vpisana stavba/deli stavbe«. Določitev tega podatka za obstoječe podatke o stavbah/delih stavb je nujno potrebna za (nadaljnje) vodenje »podatka o statusu stavbe« in »podatka o statusu dela stavbe« v katastru nepremičnin. Status stavbe »registrsko vpisana stavba« oziroma status delov stavb »registrsko vpisani deli stavbe« je mogoče spremeniti v status stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma status delov stavb »katastrsko vpisani deli stavbe« po izvedbi postopkov, ki jih ZKN določa za vpis stavbe v kataster nepremičnin, statusa stavbe »katastrsko vpisana stavba« pa ni mogoče spreminjati, spreminjajo se lahko le podatki o katastrsko vpisani stavbi.

ZKN določa, da se o vzpostavitvi katastra nepremičnin na način, določen v 138. členu, lastnikov nepremičnin posebej ne obvešča. Datum začetka izvedbe in zaključka migracije podatkov, tudi za vzpostavitev katastra nepremičnin, določa 137. člen ZKN – od 30. septembra 2021 do 29. oktobra 2021. Ker bodo podatki javno dostopni v distribucijskem informacijskem sistemu, bo vsakomur omogočen brezplačen vpogled v objavljene podatke o nepremičninah, ki so vpisani v kataster nepremičnin.

K 139. členu

Uskladitev grafičnih in atributnih podatkov katastra nepremičnin bo izvedena v procesu migracije podatkov ob uveljavitvi nove informacijske rešitve. Ker do uveljavitve novih informacijskih rešitev vseh neskladij ne bo mogoče odpraviti, bodo »nerešeni primeri« v katastru nepremičnin »evidentirani« tako, da ne bodo povzročali informacijske neskladnosti, in bodo posebej označeni.

V kataster nepremičnin se bodo kot »neskladne« prevzele tiste parcele, ki so bile v zemljiškem

katastru vpisane z mejo in parcelno številko, a niso vpisane v zemljiški knjigi, in tiste stavbe, ki

so v katastru stavb in zemljiški knjigi vpisane z različnimi številkami delov stavb.

Ker ZKN uvaja povezavo stavbe in parcele s tlorisom stavbe, je treba pri migraciji podatkov posebej urediti podatke, ki so doslej v katastru stavb in zemljiškem katastru določali povezavo stavbe s parcelo:

- podatki o zemljišču pod stavbo bodo v kataster nepremičnin prevzeti in posebej označeni, ob prvi spremembi podatkov o stavbi pa je treba za te stavbe določiti tloris stavbe,
- če v zemljiškem katastru za stavbo ni vpisano zemljišče pod stavbo, se pri migraciji podatkov določi točka na parceli, ki bo omogočala lokacijsko povezavo stavbe in parcele.

Ker se v katastru stavb že vodijo tlorisi stavb, ki pa niso določeni skladno z ZKN, se bodo podatki o teh tlorisih v katastru nepremičnin ohranili kot do določitve tlorisa stavb skladno z ZKN in posebej označili.

V primerih, ko so za stavbo in dele stavb v katastru stavb in registru nepremičnin vodeni različni podatki, se v kataster nepremičnin prevzamejo podatki iz katastra stavb.

ZKN ne ureja podatkov o parcelah in stavbah, ki so vpisani samo v zemljiški knjigi. Iz različnih razlogov (geodetska uprava ni sporočila, da je številka parcele, ukinjena, zemljiška knjiga ni ukinila številke, zemljiška knjiga je sama določila številko, napaka je nastala pri vpisu podatkov....) so v zemljiški knjigi ostale vpisane številke parcel, ki ne obstajajo več, ali pa parcele nimajo prave številke. Gre za neskladne podatke, ki ne zagotavljajo načela zaupanja v zemljiško knjigo, in jih bo morala zemljiška knjiga odpraviti.

ZKN ureja način vzpostavitve katastra nepremičnin s prevzemom podatkov iz registra nepremičnin. Prevzamejo se podatki o stavbah in delih stavb, ki so vpisane samo v registru nepremičnin in imajo vpisane podatke o številki stavbe, parcelni številki parcele na, nad ali pod katero se stavba nahaja, številko dela stavbe, površino dela stavbe in dejansko rabo dela stavbe. Ti podatki, ki se v katastru nepremičnin posebej označijo, se ne smejo uporabiti za vpis etažne lastnine ali vpis stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, v zemljiško knjigo.

Prevzem podatkov o lastniku dela stavbe iz registra nepremičnin je posebej urejen v 140. členu ZKN.

V registru nepremičnin se vodijo tudi podatki o t.i. »nestavbah«. Nestavbe sočasne konstrukcije, šotori, zložen material in podobno. Taki podatki se bodo ob migraciji podatkov prenesli v opozorilni sistem, urejen v 125. členu ZKN. Namen vodenja teh podatkov o opozorilnem sistemu je, da se ob pregledu oziroma inventuri stanja v prostoru z njimi ne »ukvarja« ponovno.

K 140. členu

Izjemo od sistemske ureditve vodenja podatkov o lastnikih v registru nepremičnin, da se v register nepremičnin »prepišejo« podatki o lastnikih iz zemljiškega katastra in katastra stavb (v katastra pa se vpisujejo podatki o lastnikih iz zemljiške knjige), je določil ZEN-A kot prehodno določbo: določil je pogoje za vodenje podatkov o nepremičninah in o njihovih lastnikih v registru nepremičnin zaradi neurejenih zemljiškoknjžnih stanj in način vodenja podatkov (če so izpolnjeni pogoji za vodenje podatkov v registru nepremičnin).

Prehodna ureditev ZKN povzema ureditev ZEN-A – pri migraciji podatkov o stavbah se v kataster nepremičnin poleg podatkov o lastnikih iz 14. člena ZKN prenesejo tudi podatki o lastnikih, ki so bili vpisani samo v register nepremičnin (o osebi, ki je bila v registru nepremičnin vpisana kot lastnik dela stavbe, in je različna od lastnika dela stavbe, vpisanega v katastru nepremičnin). Ti podatki se prenesejo taki kot so bili vpisani v register nepremičnin, prenesejo se tudi deleži lastništva oseb. Če v primeru solastništva v registru nepremičnin niso bili vpisani deleži lastništva, se vsem solastnikom določi enak delež

lastništva tako, da je vsota deležev 100%. Deleži lastništva, prevzeti iz registra nepremičnin,

se torej določijo (preračunajo) le, če le-ti niso bili določeni. Predpisan način določitve solastniških deležev lastnikov z določitvijo enakih deležev temelji na domnevi drugega odstavka 65. člena SPZ: »Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki«.

Podatki se prenesejo ne glede na to, ali je bila stavba ob uveljavitvi ZKN vpisana v katastru stavb ali zgolj v registru nepremičnin. Prevzeti podatki se v katastru nepremičnin označijo z oznako »posebni podatki o lastniku«. Teh podatkov se ob sami migraciji podatkov ne »ureja«, razen v primeru določitve deleža lastništva, če le-ta v primeru solastništva v registru nepremičnin ni bil vpisan, jih je pa dopustno (kasneje) spreminjati samo na način in pod pogoji, ki jih za spreminjanje »posebnih podatkov o lastniku« določa 144. člen ZKN.

K 141. členu

Register prostorskih enot se vzpostavi s prevzemom ☐ podatkov iz sedanjega registra

prostorskih enot, ki se je vodil na podlagi ZEN, ☐ listin, na podlagi katerih so bili vpisani

podatki dosedanjega registra prostorskih enot in s ☐ povezavo teh podatkov s podatki

katastra nepremičnin.

Pri migraciji podatkov se prostorski okoliši uporabijo za definiranje in oblikovanje ostalih prostorskih enot, niso pa več osnovni gradniki le-teh v registru prostorskih enot. Pri migraciji podatkov se v (nov) register prostorskih enot podatki o prostorskih okoliših, statističnih okoliših, katastrskih občinah in katastrskih okrajih ne prevzamejo.

K 142. členu

Evidenca državne meje se vzpostavi s prevzemom podatkov iz evidence državne meje, ki se je vodila na podlagi ZEN, in listin, na podlagi katerih so bili vpisani podatki dosedanje evidence. Podatki o državni meji so se doslej vodili v več nepovezanih zbirkah podatkov in v obliki listin, po ZKN pa bo vzpostavljena enotna evidenca in digitalizirana zbirka listin.

K 143. členu

Podatki o naslovu se določijo na podlagi povezave podatkov katastra nepremičnin in registra prostorskih enot. Podatki o naslovu so se kot izvedeni podatki že zagotavljali, vendar le do ravni hišne številke.

V migraciji podatkov se bodo za obstoječe naslove »enotni medresorski identifikatorji« (HS_MID) spremenili v številke naslova tako, da HS_MIDi ostanejo nespremenjeni.

Če so v stavbi določene številke stanovanj, bodo za njih določene nove številke naslova, številka naslova, ki je določena za hišno številko, pa se bo ohranila.

Rezultat bodo enolično določene številke naslovov za nivo hišnih števil in nivo stanovanj oziroma poslovnih prostorov. Sedanje funkcionalnosti HS_MID se ohranijo v celoti.

Zaradi povezave s katastrom nepremičnin bo v registru naslovov vpisana tudi številka stavbe iz katastra nepremičnin.

K 144. členu

Do ureditve podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi – dokler se v zemljiški knjigi ne vpiše etažna lastnina ali stavba na podlagi stavbne pravice, bodo v katastru nepremičnin vpisani tudi podatki o lastnikih, ki so bili prej vpisani samo v register nepremičnin (o osebi, ki je bila v registru nepremičnin vpisana kot lastnik dela stavbe, in je različna od lastnika dela stavbe, vpisanega v katastru nepremičnin), označeni z oznako »posebni podatki o lastniku«. ZKN določa omejeno spreminjanje podatkov o teh osebah oziroma pogoje za njihovo spreminjanje: podatki se lahko spreminjajo le na zahtevo osebe, ki predloži javno ali po zakonu overjeno listino, iz katere izhaja pravica do spremembe lastništva dela stavbe (»novi lastnik«), zahtevi pa mora priložiti tudi izjavo osebe, ki je bila doslej vpisana v katastru nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, da se s spremembo podatkov strinja. Če se sprememba podatkov izvede, se podatki o dosedanji osebi z oznako »posebni podatki o lastniku« nadomestijo s podatki o »novi osebi«, ki se v kataster nepremičnin tudi vpiše z oznako »posebni podatki o lastniku«, o spremembi pa se obvesti obe udeleženi osebi.

140. člen ZKN določa, da se pri migraciji podatkov v kataster nepremičnin prenesejo in v njem označijo »posebni podatki o lastniku«. Tedaj se prenesejo tudi podatki o deležih lastništva oseb, ki so bili vpisani v registru nepremičnin, oziroma se določijo v enakih deležih, če niso bili določeni. Tretji odstavek določa, da ima vsak solastnik možnost na podlagi javne ali po zakonu overjene listine pravico dokazovati, da so solastniški deleži drugačni. O spremembi solastniških deležev oseb, ki so v katastru nepremičnin vpisani z oznako »posebni podatki o lastniku«, se obvesti vse solastnike, ki so v katastru nepremičnin vpisani z oznako »posebni podatki o lastniku«.

Oseba, vpisana v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, lahko zahteva vpis taksativno določenih podatkov o površini stavbe v skladu z 23. členom ZKN, o stavbi in

delov stavbe v skladu z ZKN, o vpisu sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe v skladu z

ZKN in o vpisu sprememb podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez

elaborata, v skladu z ZKN.

Oseba, vpisana v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, ima obveznosti lastnika dela stavbe po ZKN (npr. obveznost sporočanja sprememb podatkov o stavbi/delu stavbe) in je stranka v postopku vpisa oziroma spreminjanja podatkov o stavbi in delih stavbe.

K 145. členu

Ker ob spremembi državne meje takoj ob uveljavitvi te spremembe niso zagotovljeni podatki o parcelah, ki preidejo v območje Republike Slovenije, je potrebna začasna tehnična rešitev, ki omogoča homogeno pokrivanje območja države s parcelami.

Če se spremeni državna meja tako, da parcele preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije, se do njihovega vpisa v skladu s prvim in drugim odstavkom 107. člena ZKN »območje« sklenjenih zemljišč med parcelami, vpisanimi v kataster nepremičnin, in državno mejo, v kataster nepremičnin vpiše kot ena parcela, namesto zemljiškoknjžnega lastnika te parcele pa se vpiše »neznan lastnik«. Ta parcela je »začasna«.

Če se ta parcela kasneje »nadomesti« z morebiti več novimi parcelami, se vpis teh parcel v kataster nepremičnin izvede kot vpis po 107. členu ZKN, ne kot vpis na podlagi postopkov parcelacije.

V primeru, če se za to »začasno« parcelo ne pridobi vseh podatkov istočasno in se predhodno »reši« samo del območja te parcele (ker je dopustna izvedba postopka po drugem odstavku 107. člena ZKN), parcela, vpisana v kataster nepremičnin na podlagi določb 107. člena ZKN, »vpliva« na »začasno« parcelo tako, da jo razdeli na dve »začasni« parceli (dve novi »sklenjeni zemljišči«).

K 146. členu

ZKN za prehodno obdobje – do vzpostavitve sistemskih virov za zagotavljanje podatkov o upravnikih po novelirani stanovanjski zakonodaji, ki načrtuje vzpostavitev »enotnega registra upravnikov«, iz katerega se podatek o upravniku posamezne stavbe prevzame v kataster nepremičnin – ureja zagotavljanje teh podatkov tako, da določa, da se podatki o upravnikih, ki se vodijo v katastru nepremičnin, spreminjajo z zahtevo brez elaborata (na način, določen v 105. členu ZKN). Za obdobječasne ureditve se uredi tudi vprašanje vročanja odločbe o

vpisu spremembe upravnika na delu stavbe, ki ima določenega upravnika stavbe, v kataster nepremičnin – odločba se vroči le upravniku stavbe.

Po vzpostavitvi sistemskih virov za zagotavljanje podatkov o upravnikih se odločbe o vpisu spremembe upravnika ne bodo izdajale (več), saj bo ta podatek v kataster nepremičnin prevzet iz »enotnega registra upravnikov«, za obveščanje o vpisu prevzetih podatkov v kataster nepremičnin pa veljajo pravila drugega odstavka 37. člena ZNK – o spremembah se posebej ne obveščajo, ampak lahko v spremenjene podatke vpogledajo v distribucijskem informacijskem sistemu.

K 147. členu

Pomemben uporabnik podatkov katastra nepremičnin je sistem množičnega vrednotenja nepremičnin. Ta sistem uporablja podatke o površinah zemljišč pod stavbo, ki ležijo na

posameznih parcelah. V večini primerov (90% stavb) so to površine streh stavb. Po letu

2025, ko bo po 252. členu ZUreP-2 vzpostavljena evidenca stavbnih zemljišč, bo množično vrednotenje nepremičnin namesto površin zemljišč pod stavbo uporabljalo podatek o pripadajočem zemljišču k stavbi. Po uveljavitvi ZKN geodetska uprava podatka o površini zemljišča pod stavbo ne bo več vodila (in vzdrževala), ampak bo po parcelah vodila površine tlorisov celotne stavbe. Površina zemljišča pod stavbo je vsebinsko primerljiva z tlorisom nadzemnega dela stavbe, zato bo geodetska uprava – za namene zagotavljanja podatkov za množično vrednotenje nepremičnin, do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč v katastru nepremičnin še naprej vodila tudi podatke o površini tlorisa nadzemnega dela stavbe na parceli.

Tretji odstavek 138. člena ZKN določa, da se bodo pri migraciji podatkov o mejah parcel v kataster nepremičnin prevzele samo meje parcel, ki so vpisane v zemljiškokatastrskem načrtu, ker bodo tedaj podatki zemljiško katastrskega načrta v celoti zvezno pokrivali območje Republike Slovenije. Geodetska uprava jih bo nato v novem informacijskem sistemu kataster sistemsko vzdrževala.

Občine morajo do leta 2025 v skladu z določbami ZUreP-2 vzpostaviti evidenco stavbnih zemljišč, ki je namenjena prostorskemu načrtovanju (OPN), podatki v njej pa se vzpostavljajo na podlagi zemljiško katastrskega načrta. Za zagotavljanje kontinuiranega dela bo zemljiško katastrski prikaz, izdelan v skladu z ZEN, po stanju na dan 29. september 2021, »ohranjen« in se bo informativno izkazoval na enotnem državnem portalu e-uprava. Občine bodo v vmesnem obdobju – od leta 2021 (ko se bo začel uporabljati ZKN) do leta 2025 (ko

bo vzpostavljena evidenca stavbnih zemljišč) lahko ☒ uporabljale zemljiško katastrski prikaz

po stanju na dan 29. september 2021 za načrtovanje na tistih območjih, kjer ni bilo

sprememb mej parcel občine; ☒ na območjih, kjer so bile/bodo izvedene spremembe mej

parcel (nova parcele), pa bo geodetska uprava občinam omogočala uporabo podatkov o izvedenih spremembah parcel (staro – novo stanje v okviru »enot obdelav« v katastru nepremičnin), ki bo občinam služila za določitev namenske rabe na novo nastalih parcelah.

K 148. členu

V kataster nepremičnin (še) niso vključene druge »pripadajoče sestavine zemljišča« – omrežja in objekti gospodarske infrastrukture, Te se vodijo v katastrih gospodarske javne infrastrukture, ki jih zagotavljajo občine in ministrstva, v katera delovno področje sodijo posamezna omrežja ali objekti gospodarske javne infrastrukture, geodetska uprava pa v zbirnem katastru (»tehnični evidenci«, v kateri se na enoten način evidentirajo dejanski podatki o objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture v Republiki Sloveniji) vodi zbirne podatke o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture, t.j. podatke o vrsti in tipu objekta, njihovi geolokaciji in identifikacijske podatke.

Do ureditve stvarnih pravic na gospodarski javni infrastrukturi ter razmerij med lastniki infrastrukture in lastniki nepremičnin, po katerih ta infrastruktura poteka, se v katastru nepremičnin:

☒ za zemljišča, na katerih so objekti, naprave in omrežja infrastrukture za izvajanje

gospodarskih javnih služb, ki so glede na namen njihove uporabe klasificirani kot gradbeni inženirski objekti, vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč v skladu z 19. členom ZKN,

☒ za objekte, ki izpolnjujejo pogoje pomena izraza »stavba« in »del stavbe« po ZKN, vodijo

podatki o stavbi in o delu stavbe v skladu z ZKN.

Drugi podatki o objektih, napravah in omrežjih se še naprej vodijo v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture.

K 149. členu

Določen je začetek delovanja oziroma datum začetka uporabe novih informacijskih sistemov geodetske uprave: informacijskega sistem kataster in distribucijskega informacijskega sistema – to je 30. oktober 2021.

Obstoječi informacijski sistemi zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje se bodo uporabljali do 29. septembra 2021. Zaradi migracije podatkov in prilagoditve geodetske uprave na novo poslovanje se od 30. septembra 2021 do 29. oktobra 2021 (en mesec pred začetkom uporabe novih informacijskih sistemov) poslovanje z geodetsko upravo ne bo izvajalo.

Podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje po stanju na dan 29. september 2021 se bodo informativno izkazovali na enotnem državnem portalu e-uprava, vendar jih ne bo mogoče spreminjati.

Kot je določeno v 137. členu ZKN, se migracija podatkov izvede za podatke, ki so na dan 29. september 2021 vpisani v obstoječe nepremičninske evidence. Za podatke, ki so bili predhodno vpisani v evidence (historični digitalni podatki), se prenos ne bo opravil, saj njihova struktura ne zadošča strogim kriterijem vpisa v nov informacijski sistem kataster,

zato bo zgodovina digitalnih podatkov v informacijskem sistemu kataster »nastajala« šele od dneva vzpostavitve novih informacijskih sistemov naprej.

K 150. členu

Prehodna določba je potrebna zaradi jasne določitve materialnega prava, ki se uporablja za dokončanje vseh »tekočih« postopkov, ki jih vodi geodetska uprava še po ZENDMPE ali po ZEN.

Za vse začete postopke velja načelo, da se nadaljujejo in zaključijo po predpisih, ki so veljali v času, ko je bil uveden postopek. Ker ZUP omogoča umik zahteve, lahko vlagatelj umaknejo zahtevo, ki so jo vložili po ZENDMPE ali po ZEN in vložijo novo zahtevo po ZKN, če je to za njih ugodneje.

Postopki, ki jih vodi geodetska uprava po ZEN (ali po ZENDMPE), se vodijo v informacijskih sistemih zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje, ki se bodo uporabljali do 29. septembra 2021. »Končanje« teh postopkov se bo izvedlo v teh (»starih«) sistemih, ne v novem informacijskem sistemu kataster, ker glede na število odprtih zadev »prilagoditev« (do)sedanjih sistemov novemu informacijskemu sistemu kataster s tehničnega in finančnega vidika ne bi bila smiselna in utemeljena.

K 151. členu

S spremenjenimi izrazi, ki jih določa ZKN, je treba uskladiti predpise, ki uporabljajo izraze »zemljiški kataster«, »kataster stavb«, »register nepremičnin« in »geodetska storitev« ali se nanje sklicujejo. Predpisi se bodo (verjetno) terminološko uskladili ob prvi spremembi predpisa.

Za zagotovitev nemotenega izvajanja vseh pravnih podlag se v tej prehodni določbi ZKN vzpostavlja fikcija, da se v prehodnem obdobju, do terminološke uskladitve drugih predpisov, ki uporabljajo izraze »zemljiški kataster«, »kataster stavb« in »register nepremičnin«, šteje, da uporabljajo izraz kataster nepremičnin v skladu z ZKN, oziroma za »geodetska storitev« pa se šteje, da uporabljajo izraz naloge, ki jih izvajajo geodetska podjetja ali projektanti, v skladu z ZKN.

K 152. členu

Do razmejitve državne meje z Republiko Hrvaško se določba 114. člena ZKN (potek državne meje v naravi) za prikaz poteka državne meje z Republiko Hrvaško ne uporablja. Prikaz državne meje z Republiko Hrvaško neposredno sploh ni mogoč, ker ta meja še ni označena na terenu (t.i. »demarkacija in izmera koordinat v naravi« oziroma dokončna določitev poteka meje v naravi, označitev z mejniki in geodetska izmera koordinat).

K 153. členu

Postavitev mejnikov z namenom označitve meje parcele v naravi v ZEN ni bila predpisana kot obvezna, zato so se za postavitev mejnikov odločali lastniki po lastni želji. Ker je ureditev ZKN drugačna od dosedanje ureditve, je razumno in primerno, da se zakonska obveznost po ZKN ne začne izvajati takoj za vse meje, ki imajo status »urejene meje parcele«, pa v naravi še niso označene z mejniki, saj bi to za številne lastnike nepremičnin pomenilo nove finančne obveznosti.

V tej prehodni določbi se zato določa »rok« za izvedbo obveznosti iz 65. člena ZKN – mejnike je treba postaviti oziroma urejeno mejo parcele je treba v naravi označiti, ko se na daljci te meje izvede »prvi« katastrski postopek po ZKN.

K 154. členu

Člen določa, kdo je vlagatelj zahteve za vpis stavbe, ki je bila zgrajena pred uveljavitvijo ZKN in ni vpisana v kataster nepremičnin (ni bila vpisana v katastru stavb, sicer bi se ob migraciji podatkov prenesla v kataster nepremičnin). Ureditev določa, da je vlagatelj zahteve lastnik parcele, na kateri stavba stoji, če je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa imetnik stavbne pravice. Razen teh oseb je lahko vlagatelj zahteve tudi oseba, ki izkaže pravni interes za vpis zgrajene stavbe v kataster nepremičnin – pravni interes je izkazan, če bodo podatki o stavbi in delu stavbe po vpisu v kataster nepremičnin vplivali na njegove pravice glede vpisane stavbe.

Ureditev te prehodne določbe je drugačna od splošne ureditve vlagateljev zahtev z elaboratom, določene v drugem odstavku 93. člena ZKN (vlagatelj je »investitor« v skladu z GZ), in je prehodnega značaja, ker je primerov stanj, ko zgrajena stavba ni bila vpisana niti v katastru stavb niti v registru nepremičnin, relativno malo.

94. člen ZKN določa ravnanje geodetske uprave, če ugotovi, da stavba ni vpisana v kataster nepremičnin, pa bi morala biti (poziv investitorju gradnje na vložitev zahteve za vpis).

Ker bodo v kataster nepremičnin poleg katastrsko vpisanih stavb vpisane tudi doslej »registrsko vpisane stavbe«, o katerih podatki niso vedno popolni in ne izkazujejo dejanskega stanja, bo geodetska uprava izvajala tudi pozive za vpis takih stavb v kataster nepremičnin. Gre za starejše objekte, katerih investitorji niso več znani, določljivi (ker ne obstajajo več ali so prenehali poslovati), zato se pozive za vpis takih stavb (namesto investitorju stavbe) pošlje lastniku parcele, na katerih stavba stoji, če je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa imetniku stavbne pravice. Če pozvani v roku 3 mesecev od dneva poziva ne vložijo zahteve za vpis stavbe v kataster nepremičnin, geodetska uprava posreduje predlog za uvedbo prekrška in sama izdela elaborat za vpis v kataster nepremičnin ob smiselni uporabi določb 94. člena ZKN.

K 155. členu

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo – ZPPLPS (Uradni list RS, št. 47/03 – u.p.b. in 58/03 - ZZK-1) je imetnikom pravic na posameznih delih stavbe omogočil, da so na podlagi potrjenega etažnega načrta svoj del stavbe vpisali v kataster stavb in v zemljiško knjigo, ne da bi bilo treba predhodno v kataster stavb vpisati celotno stavbo oziroma vse njene posamezne dele. ZPPLPS je 19. 11. 2004 prenehal veljati.

V dosednji ureditvi ZEN je v 145. členu urejen »vpis stavbe, ki ima dele stavb vpisane po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 47/03)«. V katastru stavb so še vedno vodeni tudi podatki o posameznih delih stavbe, ki so vpisani v kataster stavb po ZPPLPS, in zanje ni bil izveden postopek po 145. členu ZEN (ki zagotavlja vpis stavbe v kataster stavb).

ZKN v 138. členu ureja »vzpostavitev katastra nepremičnin« in določa, da se kataster nepremičnin vzpostavi s prevzemom podatkov o stavbah in delih stavb iz katastra stavb in registra nepremičnin. Z migracijo se bodo tako v kataster nepremičnin prevzeli tudi podatki o posameznih delih stavbe, ki so vpisani v kataster stavb po ZPPLPS, in zanje ni bil izveden postopek po 145. členu ZEN. Ti podatki o posameznih delih stavb se bodo prevzeli, saj so bili evidentirani na podlagi takrat veljavne zakonodaje.

Način urejanje stanja in povezava na sistemsko ureditev vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin po ZKN je urejena v tej prehodni določbi ZKN. Prvi odstavek določa, da se v primeru, če so bili posamezni deli stavbe vpisani v kataster stavb po ZPPLPS in pri migraciji podatkov prevzeti v kataster nepremičnin, cela stavba vpiše v kataster nepremičnin pod pogoji in na način, ki jih ZKN določa za vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin, pri čemer se mora v tem postopku upoštevati že vpisane podatke o posameznih delih stavbe.

V drugem odstavku je določen postopek v primeru sprememb podatkov o posameznih delih stavbe, ki so bili vpisani v kataster stavb po ZPPLPS in pri migraciji podatkov prevzeti v kataster nepremičnin. Ta je nujno povezan s predhodnim vpisom cele stavbe v kataster nepremičnin, zato mora elaborat za vpis sprememb podatkov o delu stavbe vsebovati tudi podatke iz elaborata za vpis podatkov o stavbi in delih stavb. Ob izvajanju vpisa stavbe v kataster stavb se lahko pojavi zahteva po spremembi podatkov, zajetih še na podlagi ZPPLPS, na primer sprememba posameznih opisnih podatkov o delu stavbe. Ker so podatki, vpisani v kataster stavb na podlagi ZPPLPS, že vpisani v zemljiško knjigo in so torej že podlaga za lastninsko pravico, se sprememba podatkov, ki so vpisani na podlagi ZPPLPS, ob vpisu stavbe v kataster stavb sporoči tudi lastniku dela stavbe, vpisanem v kataster stavb na podlagi ZPPLPS.

K 156. členu

Prevzem podatkov o stavbah in delih stavb, ko so vpisane samo v zemljiški knjigi, v nepremičninskih evidencah pa (še) ne, je bil doslej urejen v 135. členu ZEN. Prevzem poteka postopoma in še ni izveden v celoti. Zato je treba tudi v ZKN zagotoviti pravno podlago, ki bo omogočila dokončanje izvedbe teh postopkov v celoti.

V prvem odstavku je določen postopek prevzema podatkov: ☐ prevzem podatkov v kataster

nepremičnin se opravlja v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe, ☐

opravi se po uradni dolžnosti, ☐ od zemljiške knjige se prevzame obstoječe etažne načrte. Če

ti omogočajo vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin, geodetska uprava ob vpisu stavbi in delom stavbe določi identifikacijske številke ter o tem obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, in lastnike, v obvestilu pa navede tudi podatke o stavbi in delih stavbe iz 2. in 3. točke prvega odstavka 11. člena ZKN. Če obstoječi etažni načrti vpisa stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin ne omogočajo, geodetska uprava o teh stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin ne vpiše nobenih podatkov.

V drugem odstavku je določena ureditev spreminjanja podatkov o stavbi/delih stavb, ki so v katastru nepremičnin vpisani na podlagi prevzema podatkov iz zemljiške knjige – elaborat sprememb mora vsebovati podatke najmanj o etaži, v kateri so deli stavb, ki se spreminjajo, in tiste podatke o stavbi, ki so se spremenili zaradi sprememb dela stavbe.

K 157. členu

Za stavbe, ki so bile zgrajene pred sprejetjem Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), določitev vlagateljev zahtev za njihov vpis v kataster nepremičnin, kot je predpisana v drugem odstavku 48. člena ZKN in v drugem odstavku 93. člena ZKN, ni smiselna, saj investitor v večini primerov ni več znan ali pa sploh ne obstaja več, lastnik zemljišča pa v primeru večstanovanjskih objektov in etažne lastnine ne bo vlagal zahteve. Zato se s tem členom predlaga, da glede tega, kdo lahko poda zahtevo za vpis stavbe v kataster nepremičnin, če je bila stavba zgrajena pred sprejetjem ZGO-1 in če ima stavba več delov, ni omejitev, praviloma bo to oseba, vpisana v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku« (t.i. »renovski lastnik«).

Pred vložitvijo zahteve za vpis stavbe v kataster nepremičnin je predpisana seznanitev lastnikov stavbe in vlagatelja z vsebino elaborata za vpis.

K 158. členu

Uporabo pooblastil v okviru pridobljenih pravic posameznikom, ki so izpolnjevali pogoje za opravljanje nalog po ZGeoD-1 in ZEN, je uredil ZAID po načelu, da se pooblastila, ki so bila podeljena pred uveljavitvijo ZAID, še naprej uporabljajo v obsegu, kot je bil določen ob podelitvi pooblastila. Za izvedbo prevedbe te ureditve je v četrtem odstavku 56. člena ZAID določen začasen poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije brez pooblastila za izvajanje geodetskih storitev«, ki traja, dokler posamezniki (dotedanji odgovorni geodeti brez geodetske izkaznice) ne opravijo strokovnega izpita v skladu z določbami 10. člena ZAID.

Posameznik, ki ima v imenik pooblaščenih inženirjev pri IZS vpisan poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije brez pooblastila za potrjevanje elaboratov geodetskih storitev iz sedmega odstavka 6. člena ZEN« in pred oziroma po začetku uporabe ZAID (od 1. junija 2018) ni poskrbel za izpolnitev pogojev, ki omogočajo vpis poklicnega naziva »pooblaščen inženir s področja geodezije«, sme, dokler ne opravi strokovnega izpita v skladu z določbami ZAID, potrjevati samo taksativno določene elaborate, izdelane v

katastrskih postopkih po ZKN: ☐ lokacijska izboljšava, ☐ določitev območja služnosti in

območja stavbne pravice, ☐ spreminjanje mej občin, ☐ vpis stavbe in delov stavbe, ☐

spreminjanje podatkov o stavbi in delu stavbe ter ☐ vpis in izbris parcel in stavb zaradi

spremembe državne meje, ne sme pa potrjevati drugih elaboratov, izdelanih v katastrskem postopku npr. elaborata ureditve meje parcele.

K 159. členu

ZKN v okviru koncepta vpisa podatkov v kataster nepremičnin omogoča vpis lokacije in prostorske razsežnosti ▫ stavbne pravice ter ▫ stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

V 84. členu ZKN so določena pravila in pogoji za določitev območja stavbne pravice/območja služnosti. Prehodna določba določa, da se pravila iz 84. člena ZKN uporabljajo samo, če se ustanavlja nova stvarna služnost, nova nepravna stvarna služnost ali nova stavbna pravica tako, da se zanj predhodno določi območje stavbne pravice/območje služnosti po ZKN.

K 160. členu

Zaradi različne definicije parcele in različnega načina vzdrževanja podatkov zemljiškega katastra ter določanja parcelnih števil parcelam v preteklosti so bile v zemljiškem katastru evidentirane posamezne parcele, označene s posebno »stavbno parcelno številko« (oznaka »stp« pred številko parcele je pomenila v naravi stavbno parcelo). Te parcele otežujejo povezovanje z drugimi uradnimi evidencami in povzročajo probleme pri uvajanju novih tehnoloških rešitev. Uskladitev podatkov o parcelah z oznako »stavbna parcelna številka« je bila doslej urejena v 144. členu ZEN. Uskladitev poteka postopoma in še ni v celoti izvedena, zato je treba tudi v ZKN zagotoviti pravno podlago, ki bo omogočila dokončanje izvedbe te uskladitve.

Z uskladitvijo podatkov o parcelah z oznako »stavbna parcelna številka«, ki so z migracijo podatkov prevzeta v kataster nepremičnin, se ne posega v pravice lastnikov parcel, gre zgolj za tehnični postopek preštevilčenja identifikatorja – t.j. parcelne številke. Geodetska uprava podatke o parcelni številki parcele z oznako »stavbna parcelna številka« uskladi po uradni dolžnosti tako, da preštevilči parcelno številko parcele z oznako »stavbna parcelna številka« v parcelno številko v skladu z 12. členom ZKN in o vpisu sprememb teh podatkov obvesti lastnika parcele in zemljiško knjigo.

K 161. členu

Člen ureja priznavanje pridobljenih pravic osebam, ki že imajo »pooblastilo za bonitiranje«, pridobljeno po ZEN, z vzpostavitvijo pravne domneve, da se šteje, da ima oseba, ki ima na dan uveljavitve ZKN potrdilo o bonitiranju po ZEN, veljavno pooblastilo za bonitiranje po ZKN. Izdano pooblastilo (osebi) ostane v veljavi, te osebe pa lahko nadaljujejo z delom na podlagi obstoječega pooblastila za bonitiranje. Namen ureditve je ohranitev pravice, ki izhaja iz že podeljenih pooblastil za bonitiranje, oziroma preprečitev oškodovanja posameznikov, ki so po dosedanjih predpisih že izpolnili pogoje, da lahko opravljajo bonitiranje, ker se pogoji, določeni v ZEN (po katerem so pridobili pooblastilo) v primerjavi z ureditvijo ZKN niso spremenili.

K 162. členu

Imenovanje Komisije za strokovno presojo v katastrskih postopkih iz 111. člena ZKN mora biti izvedeno v dvanajstih mesecih po uveljavitvi ZKN, da bo komisija lahko začela opravljati naloge, ki so ji zaupane v postopku ugovora strokovne napake po ZKN.

K 163. členu – 167. členu

163. člen ZKN določa razveljavitev ZEN in njegovo uporabo do začetka uporabe ZKN. 164. člen ZKN določa roke za izdajo podzakonskih predpisov po ZKN.

165. člen ZKN določa prenehanje veljavnosti in nadaljnjo uporabo podzakonskih predpisov:

☒ ker je pravilnik, ki določa območja in imena katastrskih občin, že sprejet na podlagi ZEN

t.j. Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS, št. 100/06), ureditev ZKN pa se glede območij in imen katastrskih občin v ničemer ne spreminja, ta pravilnik še naprej velja kot predpis, izdan na podlagi četrtega odstavka 13. člena ZKN

☒ razveljavitev taksativno naštetih podzakonskih predpisov, sprejetih na podlagi Zakona o

zemljiškem katastru

Vsi podzakonski predpisi, naštetih v drugem odstavku 165. člena ZKN, so zaradi bistveno spremenjenih okoliščin oziroma pravnih razmerij, ki so jih urejali, izgubili materialno (življenjsko) podlago ter svoj *ratio* potrebnosti in uporabe v praksi. Ti podzakonski predpisi nimajo več namena in cilja, zaradi katerega so bili sprejeti oziroma izdani, in se tudi dejansko že vrsto let ne uporabljajo več, ker za to ni ne potrebe, ne možnosti, ne razloga. Kljub temu naštetih podzakonskih predpisov formalno veljajo, ker nikoli niso bili izrecno razveljavljeni. Tako je bila konkretno vsebina, ki jo ureja Navodilo za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel, že več let urejena v podzakonskih aktih, sprejetih na podlagi ZEN (najprej v Pravilniku o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/07 in 26/07), kasneje v Pravilniku o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18 in 51/18-popr.)). Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru in Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel se sploh ne morejo več uporabljati, saj vsebina, ki so jo urejali, dejansko ne obstaja več, ker so bili podatki o vrstah rabe zemljišč, katastrskih kulturah in razredih po uradni dolžnosti dne 1. 1. 2014 izbrisani iz zemljiškega katastra in nadomeščeni z vsebinsko drugačnimi podatkih (podatki o zemljišču pod stavbo, o dejanski rabi zemljišč in o boniteti zemljišč). Tudi Navodilo o začetku uradne uporabe digitalnega katastrskega načrta se ne more več uporabljati in izvajati, saj je vsebina, ki jo je urejalo navodilo, ZEN določil drugače (zaradi določitve pojmov »zemljiškokatastrskega prikaza« in »zemljiškokatastrskega načrta« ter njunega razlikovanja). Z obravnavano določbo drugega odstavka 165. člena ZKN bo zakonodajalec izrecno določil prenehanje veljavnosti teh predpisov.

☒ nadaljnja uporaba taksativno določenih podzakonskih predpisov, sprejetih na podlagi

ZEN, in končni rok za njihovo uporabo – do uveljavitve oziroma začetke uporabe podzakonskih predpisov, sprejetih na podlagi ZKN.

166. člen ZKN določa, kdaj se začne ZKN uporabljati. Dan začetka uporabe ZKN je določen kot koledarski datum – dan 29. oktober 2021. Določbe ZKN se začnejo uporabljati 29. oktobra 2021, razen določb, ki urejajo pravila vzpostavitve katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov po ZKN – to so določbe od 137. do 143. člena ZKN, določene v I. poglavju »VZPOSTAVITEV KATASTRA NEPREMIČNIN,

REGISTRA PROSTORSKIH ENOT, EVIDENCE DRŽAVNE MEJE IN REGISTRA NASLOVOV« devetega dela »PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE«. Zaradi pravočasne zagotovitve pravnih podlag za njihovo izvedbo (za vzpostavitev evidenc po ZKN) se bodo te določbe začele uporabljati že prej, to je od 29. septembra 2021 dalje.

167. člen ZKN določa, kdaj začne ZKN veljati – določen je »vacatio legis«: čas od objave do veljave ZKN je petnajsti dan po objavi ZKN v Uradnem listu Republike Slovenije.