



Številka: 007-362/2017/2

Ljubljana, 19. 10. 2017

EVA 2017-2550-0078

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE
SLOVENIJE**

Gp.gs@gov.si

**ZADEVA: predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju
nepremičnin - predlog za obravnavo**

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne pod točko ... sprejela

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (EVA 2017-2550-0078) in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po skrajšanem postopku.

Mag. Lilijana KOZLOVIČ
GENERALNA SEKRETARKA

Sklep prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije
- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

**2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v
državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:**

Predlagamo, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (EVA 2017-2550-0078) po skrajšanem postopku na podlagi prve alineje prvega odstavka 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17). Gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US), potrebne za zagotovitev bolj popolnih, pravih in kakovostnih podatkov o nepremičninah. Spremembe in dopolnitve ZEN so usmerjene k doseganju temeljnega namena zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, ki ga določa ZEN, z dodatnimi ukrepi in aktivnostmi

pa se zagotavlja sistem evidentiranja in vodenja podatkov v katastrih in registru nepremičnin ter njihova izboljšava v letih 2018-2019 tako, da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin.

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Anton Kupic, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc Ravnihar, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Aleš Seliškar, sekretar, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema Pogorelčnik, sekretar, Geodetska uprava Republike Slovenije

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

zunanji strokovnjaki niso sodelovali

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor
- Anton Kupic, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc Ravnihar, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Aleš Seliškar, sekretar, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema Pogorelčnik, sekretar, Geodetska uprava Republike Slovenije

5. Kratek povzetek gradiva:

Predlagajo se spremembe in dopolnitve Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) v tistih delih, pri katerih se je veljavna ureditev glede evidentiranja in spreminjanja podatkov o nepremičninah (o zemljiščih, stavbah in delih stavb) v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin zaznala kot pomanjkljiva ali neustrezna zlasti z vidika izvajanja sistema množičnega vrednotenja nepremičnin.

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: predlog zakona) vsebuje naslednje spremembe in dopolnitve ZEN:

- ureditev zemljiškega katastra se ☑ nadgradi z bolj jasnimi pravili vodenja in usklajevanja podatkov o dejanski rabi zemljišč; ☑ med geodetske storitve v zvezi z evidentiranjem nepremičnin, ki jih določa ZEN, se uvaja nova geodetska storitev »lokacijska izboljšava« podatkov zemljiškega katastra;
- ureditev katastra stavb se ☑ nadgradi s postopkom ukrepanja v primerih nevpisanih stavb in v primerih nevpisanih sprememb podatkov vpisanih stavb; ☑ pravila vpisa podatkov o lastnikih delov stavb v kataster stavb se uskladijo s pravili vpisovanja lastnikov stavb in delov stavb v zemljiško knjigo; ☑ »delitev« stavbe na več delov stavbe se za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, omeji in je evidentiranje stavbe z več deli stavbe dovoljeno le, če je izdano gradbeno dovoljenje za večstanovanjsko stavbo;
- ureditev registra nepremičnin se ☑ nadgradi tako, da se jasneje določa vsebina registra nepremičnin – natančno in sistemsko se določajo pravne podlage za vodenje podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin; ☑ pravila za pridobivanje in spreminjanje podatkov, ki se vodijo v registru nepremičnin, dosledno upoštevajo zakonsko določene pristojnosti organov, ki podatke posredujejo; ☑ jasno se določa način vpisa podatkov o osebi, ki se kot lastnik nepremičnine vodi v registru nepremičnin;
- uredi se sistemsko obveščanje lastnikov nepremičnin o vpisu novih in spremenjenih podatkov z letnim obvestilom;
- za zagotavljanje učinkovitejšega nadzora nad izvajanjem ZEN se določajo širše in jasnejše možnosti ukrepanja geodetskega inšpektorja;
- v prehodnih določbah se do vpisa podatkov v skladu z materialnopravnimi pravili ZEN ali drugih predpisov določa:
 - pravna podlaga za vpis podatkov o dejanski rabi vodnih zemljišč v zemljiški kataster;

- »ohranjanje« vodenja podatkov o stavbah, ki so vpisane samo v registru nepremičnin, zanje pa se v registru nepremičnin vodijo tudi »katastrski podatki« o stavbi iz 73. člena ZEN, in pravila za spreminjanje teh podatkov;
- posebna ureditev za stavbe, ki so zgrajene pred 1. januarjem 2003 in so vpisane samo v register nepremičnin (ne v kataster stavb) z dvema ali tremi stanovanjskimi deli stavbe – vse dele stavbe se združi v nov stanovanjski del stavbe, za nadaljnje vodenje podatkov o teh stavbah pa se določajo merila za vodenje podatkov v primeru zemljiškoknjižno neurejenih podatkov (ko na stavbi še ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljena stavbna pravica);
- pravila za uskladitev podatkov o lastniku v registru nepremičnin (kateri podatki o lastnikih se v registru nepremičnin ohranijo in pod katerimi pogoji se lahko spreminjajo);
- pravila vodenja podatkov v registru nepremičnin (do ureditve zemljiškoknjižnega stanja);
 - zaradi zagotovitve povezave med mejami parcel in mejami občin se določa postopek začetne uskladitve podatkov mej občin z mejami parcel.

Predlog zakona ne ureja vse zaznane problematike področja evidentiranja nepremičnin – celovito prenovo zakonodaje s področja evidentiranja nepremičnin bo predstavljal nov Zakon o katastru nepremičnin, ki ga bo pripravilo ministrstvo skladno z načrtovano dinamiko izvedbe projekta »Program projektov eProstor«.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

Predlog zakona vsebuje rešitve, s katerimi se posega v več informacijskih sistemov geodetske uprave (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, distribucijski sistem geodetske uprave), potrebno je tudi urediti podatke in izvajati obveščanje lastnikov o vpisu novih in spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb, za kar je potrebno zagotoviti 350.000 eurov.

Neposredne finančne posledice sprejetja zakona za proračun so:

- za leto 2018 110.000 eurov,
- za leto 2019 240.000 eurov.

V Proračunu Republike Slovenije za leto 2018 (Uradni list RS, št. 80/16) za izvajanje

predloga zakona ni zagotovljenih sredstev.

Predlagatelj finančne posledice utemeljuje z naslednjim:

Ob predpostavkah, da □ bo predlog zakona sprejet do aprila 2018, □ da bodo sredstva za izvedbo nalog po predlogu zakona zagotovljena v maju 2018 in □ da bodo podzakonski predpisi, ki vplivajo na izvedbo operativnih nalog, ki so potrebne za začetek uporabe predloga zakon, pripravljene (strokovno usklajeni) v roku treh mesecev po sprejetju zakona in sprejeti najkasneje v roku 6 mesecev bo v letu 2018 mogoče:

- izvesti nadgradnjo informacijske rešitve zemljiškega katastra z uvedbo postopka lokacijske izboljšave;
- prilagoditi informacijske rešitve katastra stavb, za ukrepanje geodetske uprave v primerih neodzivanja lastnikov na poziv geodetske uprave, uvedbe letnice izgradnje stavbe v kataster stavb, preračuna deležev lastništva za lastnike;
- prilagoditi informacijske rešitve registra nepremičnin (delno tudi distribucijskega sistema geodetske uprave) zaradi prepovedi spreminjanja podatkov iz 73. člena ZEN in letnice izgradnje stavbe v registru nepremičnin (dovoljeno jih bo spreminjati le po katastrskem postopku), ki so vpisani le v register nepremičnin,
- pripraviti podlage za uskladitev poteka mej občin z mejami parcel.

Druge naloge, ki se bodo začele izvajati že v letu 2018, bodo dokončane v letu 2019. Finančne posledice za leto 2019 se nanašajo na izvedbo naslednjih nalog:

- priprava sistema za izvajanje obveščanja lastnikov o vpisu novih in spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb (letno obvestilo po novem 10.a členu ZEN);
- izvedba prvega obveščanja lastnikov nepremičnin z letnim obvestilom za obdobje od pričetka uporabe zakona (1.6.2019) do 30.11.2019. Ker gre za obveščanje o spremembah podatkov o nepremičninah za polovico leta, se načrtuje strošek pošte za leto 2019 v višini 100.000 eurov. V vsakem nadaljnjem letu (po letu 2019) se za obveščanje lastnikov načrtuje dodatnih 200.000 eurov letnih stroškov pošte, ki jih bo treba zagotoviti v okviru rednih proračunskih sredstev;
- prilagoditev in nadgradnja informacijske rešitve za vodenje dejanskih rab zemljišč;
- prilagoditev informacijske rešitve katastra stavb in registra nepremičnin (delno tudi distribucijskega sistema geodetske uprave) zaradi prepovedi spreminjanja podatkov iz 73. člena ZEN in letnice izgradnje stavbe v registru nepremičnin (dovoljeno jih bo spreminjati le po katastrskem postopku), uvedbe letnice izgradnje stavbe v kataster stavb, preračuna deležev lastništva za lastnike, ki so vpisani le v register nepremičnin,
- urediti podatke registra nepremičnin v skladu s prehodnimi določbami predloga zakona.

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna	0	110.000	240.000	
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	DA/NE
<p>Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE - Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE - <p>Gradivo je bilo v bistvenih sestavinah pripravljeno v okviru Projekta posodobitve sistemske obdavčitve nepremičnin, v okviru katerega deluje Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnine. Člani Projektnega sveta so poleg predstavnikov ministrstev tudi zunanji deležniki in predstavniki vseh treh skupnosti oziroma združenj občin. Projektni svet je v okviru svojih nalog obravnaval tudi predlog novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, v katerega so bile prvotno vključene rešitve, ki se urejajo s predlogom zakona. Vsa tri združenja občin imajo tudi skupnega predstavnika v Projektni skupini za izvedbo projekta, ki je pripravljala in usklajevala besedilo predloga zakona. Za vsa tri združenja občin je bila opravljena tudi javna predstavitev novosti sistema evidentiranja nepremičnin s poudarkom na podatkih, ki se uporabljajo pri množičnem vrednotenju nepremičnin.</p> <p>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. <p>Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.</p>	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
<p>Predlog zakona vsebuje vsebine, ki so bili prvotno vključeni v predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), nato pa po odločitvi, da se za spremembe ZEN vendarle oblikuje samostojna novela, iz ZMVN-1 izločeni in preneseni v samostojno novelo.</p> <p>Osnutek ZMVN-1 je bil posredovan v javno razpravo 12. 7. 2016, javna razprava pa je trajala do 30. 9. 2016. Zakon je bil objavljen na spletnih straneh MF ter na spletnih straneh e- uprave. Na osnutek zakona je bilo prejetih večje število pripomb, saj se je odzvalo kar 46 predlagateljev, skoraj vse pripombe pa so se nanašale na izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin. Glede določb ZEN so posamezni deležniki navajali, da je potrebno izvesti temeljito prenovo sistema evidentiranja nepremičnin ter da je potrebno zagotoviti hkratno obravnavo vsaj predpisov s področja urejanja prostora, ZEN in ZMVN-1.</p> <p>Datum objave:</p> <p>V razpravo so bili vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti - predstavniki strokovne javnosti: - občine in združenja občin ali pa navedite, da se gradivo ne nanaša nanje: 	

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

Upoštevani so bili:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Poročilo je bilo dano

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	NE

**Irena MAJCEN
MINISTRICA**

**ZAKON
o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZEN) ureja evidentiranje nepremičnin, ki obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin. Zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava).

ZEN velja in se uporablja od leta 2006 dalje. Načrtuje se nov Zakon o katastru nepremičnin, ki bo spremenil koncept obstoječega ZEN: namesto sedanjih treh evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin) se načrtuje oblikovanje enotne evidence »kataster nepremičnin«, izvedena bo informacijska prenova nepremičninskih evidenc, ki bo zagotavljala informacijsko podporo poslovnim procesom za učinkovito in sprotno evidentiranje podatkov o nepremičninah, za vzpostavitev učinkovitih in kontroliranih povezav z zemljiško knjigo ter povezovanje z drugimi zbirkami prostorskih podatkov. Razvojno konceptualne spremembe sistema evidentiranja nepremičnin se bodo izvajale v okviru projekta »Program projektov eProstor« v finančni perspektivi 2014 – 2021.

Pred spremembami temeljnega koncepta evidentiranja nepremičnin, ki narekuje sprejetje novega Zakona o katastru nepremičnin, je treba spremeniti in dopolniti veljavni ZEN. Spremembe in dopolnitve ZEN so potrebne in upravičene iz razlogov, ki izhajajo iz gradiva »Izhodišča, smernice in priporočila za nadaljevanje in dokončanje projekta nove systemske obdavčitve nepremičnin«, ki ga je Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) potrdila s sklepom št. 42200-2/2015/22 z dne 7.7.2016: »za vzdrževanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in njegovo kakovost so potrebni pravilni, ustrezni in tekoči podatki o nepremičninah v javnih evidencah, ki ustrezajo dejanskemu stanju. Podatke o nepremičninah in način njihovega evidentiranja je treba systemsko izboljševati in zagotoviti njihovo medsebojno povezljivost.«. Spremembe in dopolnitve ZEN so podprte tudi s sklepom vlade št. 42200-2/2015/22 z dne 7.7.2016 (točka 5, b), s katerim je Ministrstvu za okolje in prostor – Geodetski upravi RS naloženo, da zagotavlja:

- » – sistem zbiranja podatka v katastre in v evidence nepremičnin ter njihovo izboljšavo v letih 2016–2018 tako, da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje,
- dodatne systemske ukrepe za popolnitev dejanske rabe v zemljiškem katastru,
- sprotno izboljševanje podatkov v Registru nepremičnin ter nadzor nad njihovim obsegom in kakovostjo.«.

Za zagotovitev bolj popolnih, pravilnih in kakovostnih podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb (ki sta upravni evidenci podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb) ter registru nepremičnin (ki je tehnična evidenca podatkov o dejanskem stanju nepremičnin v Sloveniji) je potrebno izboljšati ali na novo določiti pravne podlage za vodenje podatkov o

lastnikih (npr. lastnik dela stavbe, podatki o lastniku v registru nepremičnin), bolj jasno opredeliti vsebino nekaterih podatkov (npr. dejanska raba zemljišč, ki se vodi v zemljiškem katastru), odpraviti ovire in zagotoviti učinkovito izvajanje postopkov v praksi, določiti nadzor in možnost ukrepanja po uradni dolžnosti (npr. vpis stavbe v kataster stavb), zagotoviti povezljivost različnih evidenc s podatki o nepremičninah v registru nepremičnin (npr. ureditev vpisa in spreminjanja registrskih podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin),

S predlaganimi spremembami in dopolnitvami ZEN (v nadaljnjem besedilu: predlog zakona) se bolj natančno in sistemsko urejajo pravne podlage za vodenje podatkov o nepremičninah v evidencah, ki jih vodi geodetska uprava na podlagi ZEN. Pravna ureditev zagotavlja, da bo vodenje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah v teh evidencah bolj racionalno, uporabno, smiselno in vsebinsko povezano.

Predlog zakona zagotavlja sistematičen pristop k zagotavljanju bolj popolnih, pravilnih in kakovostnih podatkov o nepremičninah. Spremembe in dopolnitve ZEN so usmerjene k doseganju temeljnega namena zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, ki ga določa ZEN, z dodatnimi ukrepi in aktivnostmi pa se zagotavlja sistem evidentiranja in vodenja podatkov v katastrih in registru nepremičnin ter njihova izboljšava v letih 2018-2019 tako, da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin.

Ureditev predloga zakona je usklajena s predlaganim novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2015-1611-0018; EPA: 2138-VII).

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Glavni cilj predloga zakona je dopolnitev oziroma preureditev ZEN, da se zagotovijo bolj kakovostni in popolni podatki v posameznih javnih evidencah, ki jih določa ZEN (zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin) zaradi zagotavljanja izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin.

2.2 Načela

Spremembe in dopolnitve ZEN v celoti sledijo načelom ZEN iz leta 2006 in jih ne spreminjajo: (1) sistemsko urejanje vpisa nepremičnin v zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin, (2) zagotavljanje popolnosti podatkov nepremičninskih evidenc, (3) postopno izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah, (4) zagotavljanje ažurnosti podatkov o nepremičninah z uporabo sodobnih metod in tehnik inventarizacije in interpretacije geodetskih izdelkov, (5) javnost podatkov

Spremenjena in dopolnjena ureditev ZEN temelji na načelih gospodarnosti in učinkovitosti – zagotavlja gospodarno in učinkovito evidentiranje podatkov o nepremičninah v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin, hkrati pa omogoča doseg cilja teh evidenc – zagotavljanje podatkov o nepremičninah, ki odražajo dejansko stanje v naravi.

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

- **obveščanje lastnikov nepremičnin z letnim obvestilom (2. člen)**

Z novim 10.a členom ZEN se določa nov način obveščanja lastnikov nepremičnin – to je obveščanje z letnim obvestilom o spremembah, ki so nastale v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin, pod pogojema: (1) če so se podatki v teh evidencah dejansko spremenili in (2) če o njih lastniki nepremičnin še niso bili obveščeni s posebnim aktom,

izdanim na podlagi ZEN (z upravno odločbo ali obvestilom). Gre predvsem za \square spremembe

podatkov, ki se vodijo le v registru nepremičnin (npr. letnica obnove stavbe), \square spremembe

podatkov, ki se prevzamejo iz drugih evidenc in se v zemljiški kataster in register

nepremičnin vpišejo na podlagi grafičnega preseka ter \square spremembe podatkov zaradi

lokacijske izboljšave zemljiškega katastra.

Letno obvestilo ni obvestilo o trenutno vpisanih podatkih v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin (ni obvestilo z vsemi podatki o konkretni nepremičnini), je le obvestilo, ki z navedbo parcelne številke, številke stavbe oziroma številke dela stavbe opredeljuje parcele oziroma stavbe, za katere je bila izvedena sprememba podatkov, v njem pa se lastnike seznanjajo tudi, v kateri evidenci so se podatki spremenili.

Letno obvestilo je zgolj informativne narave in ne povzroča nobenih pravnih posledic.

Namen letnega obveščanja lastnikov nepremičnin je seznanitev s podatki, ki so o njihovih nepremičninah vpisani v javnih evidencah, ki jih vodi geodetska uprava na podlagi ZEN (o katerih še niso bili obveščeni), in jih spodbuditi k aktivnem sodelovanju pri urejanju podatkov o njihovih nepremičninah, kar je pomembno za zagotavljanje pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

• ureditev ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

- nadgradnja pravil vodenja podatka o dejanski rabi zemljišč (3. člen)

Novo besedilo 23. člena ZEN, ki ureja vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru, izhaja iz potreb, na katere je pokazala dosedanja praksa izvajanja tega člena, in odpravlja zaznane pomanjkljivosti. Izhodišča ureditve so:

– ohranja se ureditev, da se v zemljiškem katastru vodijo podatki o osnovnih dejanskih rabah zemljišč: 1. kmetijska zemljišča; 2. gozdna zemljišča; 3. vodna zemljišča; 4. neplodna zemljišča in 5. pozidana zemljišča, dodaja se ureditev vodenja podatkov o podrobnejših dejanskih rabah zemljišč;

– podatki o dejanskih rabah zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz javnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Organi, ki na podlagi področnih zakonov, ki urejajo posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, določajo dejanske rabe zemljišč, morajo skrbeti, da so ti podatki pravilni in po predpisanih postopkih formalno določeni;

– v zemljiški kataster se iz javnih evidenc prevzemajo podatki o vrstah in o območjih dejanskih rab zemljišč;

– če podatki o spremembah dejanskih rab zemljišč, ki jih posredujejo upravljavci matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč, niso skladni s pravili, ki jih določa ta zakon (usklajeni v okviru lokacijske natančnosti in da je zagotovljena popolna pokritost državnega ozemlja), geodetska uprava pripravi predlog, skladen s pravili, ki jih določa ta zakon, in ga posreduje upravljavcem matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč, ki predlog prevzamejo (evidentirajo v svojih evidencah) ali pa posredujejo nove podatke, skladne s pravili, določenimi v tem zakonu in podrobnejšimi pravili, določenimi z uredbo Vlade;

– na podlagi prevzetih podatkov bo geodetska uprava vodila sloj skupne dejanske rabe zemljišč, ki ga bo izdelala z grafičnim presekom prevzetih podatkov;

– lastniki zemljišč morajo podatke o dejanskih rabah zemljišč usklajevati in spreminjati pri organu, ki je posamezne vrste dejanske rabe zemljišč določil; če področni zakon nima predpisanega postopka za usklajevanje oziroma spreminjanje podatkov o dejanski rabi z lastnikom zemljišč, je določen postopek, ki zavezuje organ, ki je posamezno vrsto dejanske rabe zemljišč določil, da z lastnikom zemljišča uskladi njegove predloge in pripombe oziroma v primeru zavrnitve njegovih predlogov o zadevi formalno odloči. Lastnikom zemljišč se vsebinsko in formalno zagotavlja pravna varnost – v primeru nestrinjanja z odločitvijo organa lahko vložijo pravno sredstvo;

– predpisan je način določanja površine posamezne dejanske rabe zemljišč in način pripisa podatkov o površini posamezne dejanske rabe zemljišč na parcelo;

– predpisan je postopek »usklajevanja« podatkov o dejanskih rabah zemljišč na parceli, če je ta netočen zaradi lokacijske netočnosti podatkov zemljiškega katastra.

Nova ureditev evidentiranja podatkov o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru, določena v 23. členu ZEN, dosledno spoštuje pravno ureditev določanja vrst dejanskih rab zemljišč ter pooblastila in odgovornosti organov, ki na podlagi področnih zakonov, ki urejajo posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, določajo in vodijo podatke o posameznih vrstah dejanskih rabah zemljišč. Do »vsebinskih« sprememb podatkov o dejanskih rabah zemljišč lahko pride le v matičnih evidencah posameznih vrst dejanskih rab zemljišč, ki so izvorna evidenca za »prenos« podatkov v zemljiški kataster.

- o nova geodetska storitev »lokacijska izboljšava« (1. člen, 4. člen)

Ker lokacijski podatki zemljiškega katastra niso dovolj natančni zaradi različnih načinov merjenja mej in vzdrževanja zemljiškokatastrskih načrtov v preteklosti, se za njihovo izboljšavo uvaja nova, samostojna geodetska storitev »lokacijska izboljšava«.

Dopolnitev tretjega odstavka 6. člena ZEN (1. člen) je nomotehnične narave, povezana z dodano novo vsebino, urejeno v 4. členu predloga zakona.

Z novim 10.a členom ZEN (4. člen) se uvaja geodetska storitev, katere namen je zagotavljati lokacijsko izboljšane podatke zemljiškega katastra. Določeni so pogoji, kdaj se meje parcel in zemljišča pod stavbo lahko spremenijo z lokacijsko izboljšavo, kdo je lahko naročnik te geodetske storitve, predpisana je izdelava in temeljna vsebina elaborata lokacijske izboljšave, predpisana pa so tudi postopkovna pravila evidentiranja lokacijsko izboljšanih podatkov v zemljiškem katastru ter pravila »obveščanja« o lokacijsko izboljšanih podatkih. Lokacijska izboljšava nima vpliva na stvarno pravna razmerja med lastniki parcel.

- **ureditev KATASTRA STAVB**

- o uskladitev evidentiranja podatkov o lastništvu v katastru stavb (5. člen)

Novo besedilo 75. člena ZEN bolj jasno in nedvoumno ureja vpisovanje podatka o lastniku v kataster stavb:

- kot temeljno se določa pravilo, da podatki o lastnikih, ki se evidentirajo v katastru stavb, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige;
- za stavbo se ne vodi več podatka o lastniku stavbe, ampak se podatek o lastniku dela stavbe evidentira pri delu stavbe;
- določajo se pravila prevzema podatkov iz zemljiške knjige in vpisa podatkov v

lastnikih v kataster stavb ☐ ko je stavba vpisana v zemljiški knjigi (na stavbi je vzpostavljena

etažna lastnina oziroma je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice) in ☐ ko je v zemljiški

knjigi vpisano zemljišče, njegova sestavina (stavba) pa ne.

- omejitev evidentiranja več delov stavb v katastru stavb (6. člen, 9. člen)

»Delitev« stavbe na več delov stavbe je za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, omejeno – evidentiranje stavbe z več deli stavbe je dovoljeno le, če je izdano gradbeno dovoljenje za večstanovanjske stavbe. Dopolnjena ureditev šestega odstavka 81. člena ZEN, ki uvaja različno obravnavo stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003, in stavb, zgrajenih po tem datumu, temelji na pravni ureditvi predpisov, ki urejajo gradnjo objektov. Za druge stavbe bo pogoje evidentiranja mogoče predpisati po zagotovitvi evidentiranja ustreznih podatkov o njih v evidencah o gradnji. (6. člen)

Pogoj velja pri prvem vpisu novogradnje v kataster stavb in pri spreminjanju obstoječih enostanovanjskih stavb v več stanovanjske stavbe (nov tretji odstavek 92. člena ZEN) (9. člen).

- nadgradnja postopkov ukrepanja v primerih nevpisanih stavb in v primerih vpisa sprememb podatkov vpisanih stavb (6. člen, 8. člen)

Dosedanja ureditev, ko je geodetska uprava podala pristojni inšpekcijski službi predlog za uvedbo inšpekcijskega postopka, če se na poziv, da mora izvesti vpis stavbe v kataster stavb, investitor gradnje ni odzval, zaradi nizkih glob pogosto ni bila učinkovita. S predlagano ureditvijo je za vpis odgovoren lastnik stavbe, postopek pa zagotavlja, da bodo na podlagi poenostavljenega načina vpisa v kataster stavb vse novozgrajene stavbe dejansko evidentirane v katastru stavb (z enim delom stavbe in eno dejansko rabo dela stavbe). Obveznost vpisa stavbe ni več omejena na stavbe zgrajene po 1. januarju 2003, temveč velja za vse stavbe. Vendar to v praksi pomeni le nekaj stavb, ki še niso evidentirane niti v katastru stavb, niti v registru nepremičnin. (6. člen).

Smiselno enako kot je urejeno ukrepanje geodetske uprave za primere še ne vpisanih stavb, je urejeno tudi ukrepanje geodetske uprave za primere vpisa sprememb podatkov že vpisanih stavb. (8. člen)

- črtanje pogoja za izvedbo sprememb podatkov katastra stavb (7. člen)

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

• ureditev REGISTRA NEPREMIČNIN

- določitev vsebine registra nepremičnin (10. člen)

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

Podrobnejše podatke bo določila »nova« uredba o podatkih, ki se vodijo v registru nepremičnin, izdana na podlagi ZEN.

- pridobivanje in spreminjanje podatkov, ki se vodijo v registru nepremičnin (12. člen, 13. člen)

Pravila in postopki v zvezi s pridobivanjem in spreminjanjem podatkov v registru nepremičnin so določena bolj celovito, pregledno in sistematično.

Vpis podatkov v register nepremičnin ni upravna zadeva, o vpisu se ne vodi upravnega postopka in se ne izda upravne odločbe. Evidentiranje podatkov v register nepremičnin ni odločanje o pravicah ali obveznostih lastnikov nepremičnin, ampak realno dejanje (materialno dejanje uprave), katerega namen je evidentirati podatke o nepremičninah, ki se v register nepremičnin prevzemajo iz matičnih zbirk podatkov ali se pridobijo na drug način – od samih lastnikov oziroma drugih oseb (upravnikov stavb) z vprašalnikom, na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora (terenski ogledi, geodetske izmere,).

Če se predlaga sprememba registrskih podatkov registra nepremičnin, geodetska uprava nov podatek vpiše v register nepremičnin, če (praviloma na podlagi dokazil) presodi, da je predlog utemeljen, o zavrnitvi predloga za spremembo podatka registra nepremičnin pa mora geodetska uprava izdati upravno odločbo.

- vodenje podatkov o lastniku nepremičnine v registru nepremičnin (11. člen, 13. člen)

Določeno je temeljno pravilo vpisa podatka o lastniku: v registru nepremičnin se evidentirajo podatki lastniku tako, da se evidentirajo podatki o katastrskem lastniku – t.j. podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra in podatek o lastniku dela stavbe iz katastra stavb. Podatki o lastnikih, ki se evidentirajo v katastrih, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige.

V registru nepremičnin se ne vodi več podatkov o t.i. »registrskih« lastnikih – o osebah, ki so vpisane v register nepremičnin (uporabniki, najemniki nepremičnine), a niso zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine.

Pravna ureditev uskladitve podatkov o lastniku v registru nepremičnin je urejena v prehodni določbi 19. člena tega zakona.

- **ureditev KAZENSKIH DOLOČB** (14. člen, 15. člen)

Za zagotavljanje notranje usklajenosti ZEN s spremenjeno vsebino – zaradi uskladitve z ureditvijo osmega odstavka 81. člena ZEN, ki določa osebe, katere so dolžne poskrbeti za vpis stavbe v kataster stavb, se spreminja 127. člen ZEN tako, da se za prekrške kaznuje lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnika stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, če ne poskrbi za vpis stavbe v kataster stavb.

Za zagotavljanje učinkovitejšega nadzora nad izvajanjem ZEN se določajo širše in jasnejše možnosti ukrepanja: s spremembami 131. člena ZEN se jasneje določa, kdo je pristojni inšpektor za nadzor nad izvajanjem ZEN in na njegovi podlagi izdanih podzakonskih predpisov – to je geodetski inšpektor, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (ZGeoD-1). Geodetski inšpektor odloča o prekrških po ZEN (v zvezi z evidentiranjem stavb in delov stavb oziroma posredovanjem vprašalnika) kot prekrškovni organ po hitrem postopku, ker hitri postopek o prekršku zasleduje načelo učinkovitosti.

- **ureditev PREHODNIH DOLOČB**

- skupni sloj dejanske rabe zemljišč bo vzpostavljen, ko bodo vzpostavljeni podatki o dejanskih rabah zemljišč v matičnih evidencah. Trenutno so vzpostavljeni le podatki o kmetijskih in gozdnih zemljiščih v evidencah, ki jih vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Kljub temu, da geodetska uprava od tega ministrstva prevzema podatke tudi o drugih rabah zemljišč, bodo v skupni sloj prevzeti le podatki o kmetijskih in gozdnih dejanskih rabah zemljišč, saj ministrstvo druge rabe zemljišč zajema le zaradi kontrole zajema »svojih« podatkov, in podatki o teh rabah niso uradni.

Podatki o drugih rabah zemljišč bodo lahko upravljavci matičnih evidenc posredovali postopoma, pri čemer bodo uporabljeni postopki vzdrževanja podatkov o dejanski rabi zemljišč, določeni v sistemski ureditvi v spremenjenem 23. členu tega zakona. Lahko pa bodo podatke posredovali v enem ali več delih za območje cele države. O morebitnih neskladjih jih bo v teh primerih geodetska uprava obvestila. Upravljavci neskladja lahko odpravijo sami ali skupaj z drugim upravljavcem matične evidence, s podatki katere je prišlo do neskladja. Ko bodo neskladja odpravljena, bo geodetska uprava podatke evidentirala v skupnem sloju. (16. člen)

- kot izjema od sistemske rešitve, da se katastrski podatki o stavbah vodijo v katastru stavb, registrski podatki pa v registru nepremičnin, se določa, da se za stavbe, ki so vpisane le v registru nepremičnin, v registru nepremičnin vodijo tudi podatki iz 73. člena ZEN, čeprav

stavba ni vpisana v kataster stavb. Predpisuje se način spreminjanja ☐ podatkov iz 73. člena

ZEN (podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb) in ☐ podatka o letu izgradnje stavbe – teh

podatkov ni mogoče več samovoljno spreminjati, ampak jih je dopustno »spreminjati« le po postopku vpisa stavbe v kataster stavb. Določeno je postopanje geodetske uprave, če ugotovi, da podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju – geodetska uprava ravna v skladu z osmim in devetim odstavkom spremenjenega 81. člena ZEN (pozove lastnika, da podatke »popravi« na način, kot je določen v 81. členu ZEN). (17. člen)

- z namenom ureditve stanja evidentiranih podatkov o stanovanjskih stavbah, ki so zgrajene pred 1. januarjem 2003 in so vpisane samo v register nepremičnin (ne v kataster stavb), se iz vsebinsko istih razlogov, ki narekujejo omejitev delitve stanovanjskih stavb na več delov, vse dele stavb, ki so v registru nepremičnin vpisane kot stavbe z dvema ali tremi stanovanjskimi deli stavbe, združi v nov stanovanjski del stavbe.

Določajo se merila za vodenje podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin v primeru zemljiškoknjižno neurejenih podatkov (ko na stavbi še ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljena stavbna pravica), ki se uporabijo po izvedeni združitvi vseh stanovanjskih delov stavbe v en stanovanjski del stavbe in po vpisu lastnika novega dela stavbe. (18. člen)

- do ureditve podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi (vpis EMŠO/matične številke pravne osebe, nevzpostavljene etažne lastnine ali stavbne pravice) se določajo pravila za uskladitev podatkov o lastniku v registru nepremičnin – kateri podatki o lastnikih se v registru nepremičnin ohranijo in na kakšen način ter pod katerimi pogoji se ti podatki lahko spreminjajo. (19. člen)

- določa se prehodno obdobje, do kdaj se podatki o nepremičninah in o lastnikih vodijo v registru nepremičnin na način pod pogoji, določenimi (kot izjema) v 18. členu tega zakona (izjema za podatke o nepremičninah in lastnikih) in drugem odstavku 19. člena tega zakona (izjema za podatke o lastnikih) – do ureditve zemljiškoknjižnega stanja. Prehodnega obdobja bolj konkretno (časovno) ni mogoče omejiti, saj je interesa posameznikov z »neurejenimi« podatki odvisno, kdaj jih bodo uskladili. (20. člen)

- ker podatki o mejah občin in mejah parcel niso usklajeni, se izvede postopek usklajevanja, ki je enkratni in je namenjen vzpostavitvi urejenega stanja podatkov o mejah

občin v zemljiškem katastru. Določena so postopkovna pravila izvedbe tega postopka: ☐

izdelava predloga poteka mej občin, ki ga pripravi geodetska uprava na podlagi podatkov,

evidentiranih v zemljiškem katastru in registru prostorskih enot; ☐ »usklajevanje« tega

predloga na ravni občin, ki lahko posredujejo svoj – nov predlog poteka mej občin, izdelan na zemljiškokatastrskem prikazu, v katerem lahko predlagajo drugačen zaris poteka mej občin samo v območju, ki v širini 200 metrov poteka na vsaki strani meje, predlagane v

predlogu poteka mej občin, ki ga je pripravila geodetska uprava; in ☐ postopanje geodetske

uprave v primeru, če je nov predlog poteka mej občin prejela ali če ga ni prejela. Potek meje občin se v skladu z drugim odstavkom 17. člena ZEN v zemljiškem katastru evidentira grafično kot podatek, ki je potreben za povezavo z registrom prostorskih enot. (21. člen)

b) Način reševanja

Odprta vprašanja se rešuje s predlogom zakona. Za izvajanje predlaga zakona bodo sprejeti naslednji podzakonski akti:

– predpis vlade, ki bo določal podrobnejše podatke, ki se vodijo v registru nepremičnin in predpis vlade, ki bo določal podatke o podrobnejših dejanskih rabah zemljišč, pogoje za prevzem podatkov iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč ter način usklajevanja poligonov različnih dejanskih rab zemljišč v okviru natančnosti.

– predpis ministra, ki bo določal ☐ podrobnejši način vodenja podatkov o dejanski rabi

zemljišč v zemljiškem katastru; ☐ podrobnejše sestavine elaborata lokacijske izboljšave, ☐

pogoje za prevzem poligonov iz matičnih zbirk podatkov in pravila grafičnih presekov poligonov matičnih zbirk s podatki zemljiškega katastra (za evidentiranje podatkov v register

nepremičnin) in ☐ pravila vzdrževanje usklajenih podatkov o mejah občin z mejami parcel.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona 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.

Ureditev predloga zakona je usklajena s predlaganim novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2015-1611-0018; EPA: 2138-VII).

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

Predlog zakona vsebuje rešitve, s katerimi se posega v več informacijskih sistemov geodetske uprave (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, distribucijski sistem geodetske uprave), potrebno je tudi urediti podatke in izvajati obveščanje lastnikov o

vpisu novih in spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb, za kar je potrebno zagotoviti 350.000 eurov.

Neposredne finančne posledice sprejetja zakona za proračun so:

- za leto 2018 110.000 eurov,
- za leto 2019 240.000 eurov.

V Proračunu Republike Slovenije za leto 2018 (Uradni list RS, št. 80/16) za izvajanje predloga zakona ni zagotovljenih sredstev.

Predlagatelj finančne posledice utemeljuje z naslednjim:

Ob predpostavkah, da □ bo predlog zakona sprejet do aprila 2018, □ da bodo sredstva za izvedbo nalog po predlogu zakona zagotovljena v maju 2018 in □ da bodo podzakonski predpisi, ki vplivajo na izvedbo operativnih nalog, ki so potrebne za začetek uporabe predloga zakon, pripravljeni (strokovno usklajeni) v roku treh mesecev po sprejetju zakona in sprejeti najkasneje v roku 6 mesecev bo v letu 2018 mogoče:

- izvesti nadgradnjo informacijske rešitve zemljiškega katastra z uvedbo postopka lokacijske izboljšave;

- prilagoditi informacijske rešitve katastra stavb, za ukrepanje geodetske uprave v primerih neodzivanja lastnikov na poziv geodetske uprave, uvedbe letnice izgradnje stavbe v kataster stavb, preračuna deležev lastništva za lastnike;

- prilagoditi informacijske rešitve registra nepremičnin (delno tudi distribucijskega sistema geodetske uprave) zaradi prepovedi spreminjanja podatkov iz 73. člena ZEN in letnice izgradnje stavbe v registru nepremičnin (dovoljeno jih bo spreminjati le po katastrskem postopku), ki so vpisani le v register nepremičnin,

- pripraviti podlage za uskladitev poteka mej občin z mejami parcel.

Druge naloge, ki se bodo začele izvajati že v letu 2018, bodo dokončane v letu 2019. Finančne posledice za leto 2019 se nanašajo na izvedbo naslednjih nalog:

- priprava sistema za izvajanje obveščanja lastnikov o vpisu novih in spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb (letno obvestilo po novem 10.a členu ZEN);

- izvedba prvega obveščanja lastnikov nepremičnin z letnim obvestilom za obdobje od pričetka uporabe zakona (1.6.2019) do 30.11.2019. Ker gre za obveščanje o spremembah podatkov o nepremičninah za polovico leta, se načrtuje strošek pošte za leto 2019 v višini 100.000 eurov. V vsakem nadaljnjem letu (po letu 2019) se za obveščanje lastnikov načrtuje dodatnih 200.000 eurov letnih stroškov pošte, ki jih bo treba zagotoviti v okviru rednih proračunskih sredstev;

- prilagoditev in nadgradnja informacijske rešitve za vodenje dejanskih rab zemljišč;

- prilagoditev informacijske rešitve katastra stavb in registra nepremičnin (delno tudi distribucijskega sistema geodetske uprave) zaradi prepovedi spreminjanja podatkov iz 73. člena ZEN in letnice izgradnje stavbe v registru nepremičnin (dovoljeno jih bo spreminjati le po katastrskem postopku), uvedbe letnice izgradnje stavbe v kataster stavb, preračuna deležev lastništva za lastnike, ki so vpisani le v register nepremičnin,

- urediti podatke registra nepremičnin v skladu s prehodnimi določbami predloga zakona.

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

V Proračunu Republike Slovenije za leto 2018 (Uradni list RS, št. 80/16) za izvajanje predloga zakona ni zagotovljenih sredstev.

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: Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravom Evropske unije.

Prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU: V državah Evropske unije ni primerljive pravne ureditve, zato ni mogoče pripraviti prikaza ureditve v treh državah članicah Evropske unije. Obstoječa ureditev je svojstvena Republiki Sloveniji.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic:

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Predlog zakon bo povečal administrativno obremenitev Geodetske uprave RS kot organa, pristojnega za vodenje evidenc, ki jih določa ZEN. S predlogom zakona se poleg že obstoječih nalog določa izdelava posebnega sloja dejanske rabe zemljišč, izvedba obveščanja lastnikov o vpisu novih in spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb (letno obvestilo po novem 10.a členu ZEN), priprava podlag za uskladitev poteka mej občin z mejami parcel, ureditev podatkov registra nepremičnin v skladu s prehodnimi določbami predloga zakona, ;

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

Zakon ne ustvarja nobenih dodatnih obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov: obveznosti lastnikov nepremičnin, da sproti spreminjajo in posodablajo podatke o svojih nepremičninah, vpisane v uradnih evidencah, so že predpisane.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za: Predlog zakona nima vpliva za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za: Predlog zakona nima vpliva na gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za: Predlog zakona nima vpliva na socialno področje.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za: Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja: Posledice na drugih področjih niso predvidene.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Sprejeti zakon bo objavljen na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave Republike Slovenije in <http://www.geoportal.gov.si>. Za zagotovitev učinkovitega izvajanja predloga zakona bo predlagatelj, če bo izražen interes, izvedel ustrezna izobraževanja za ciljne skupine.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje tega 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

Zunanji strokovnjaki pri pripravi predloga zakona niso sodelovali.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

- spletni naslov, na katerem je bil predpis objavljen,
- čas trajanja javne predstavitve, v katerem je bilo mogoče sporočiti mnenja, predloge in pripombe,
- datum in kraj morebitne javne obravnave ali druge oblike sodelovanja,
- seznam subjektov, ki so sodelovali (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte),
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti,
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti, ki niso bili upoštevani, in razlogi za neupoštevanje.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Anton Kupic, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc Ravnihar, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Aleš Seliškar, sekretar, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema Pogorelčnik, sekretar, Geodetska uprava Republike Slovenije.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) se v tretjem odstavku 6. člena za besedilom »izdelava tehničnega poročila označitve meje v naravi« doda vejica in besedilo »izdelava elaborata lokacijske izboljšave«.

2. člen

Za 10. členom se doda nov 10.a člen, ki se glasi:

»10.a člen

(obveščanje o vpisu novih podatkov in vpisu spremenjenih podatkov)

(1) Če ta zakon ne določa, da se po izvedenem vpisu novih podatkov ali vpisu spremenjenih podatkov v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin o tem obvesti lastnika, geodetska uprava o vpisu novih podatkov ali vpisu spremenjenih podatkov obvesti lastnika z letnim obvestilom najkasneje do 30. novembra tekočega leta.

(2) Nove podatke in spremenjene podatke iz prejšnjega odstavka geodetska uprava objavi na svetovnem spletu takoj po izvedenem vpisu v evidence iz prejšnjega odstavka.

(3) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena vsebuje naslednje informacije:

- opredelitev parcele oziroma stavbe, za katero je bil izveden vpis novih podatkov in vpis spremenjenih podatkov, z navedbo parcelne številke, številke stavbe oziroma številke dela stavbe in
- navedbo evidence, v kateri so se podatki spremenili.

(4) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena geodetska uprava pošlje lastnikom, ki so v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin vpisani z EMŠO, če so fizične osebe, oziroma matično številko pravne osebe, če so pravne osebe (v nadaljnjem besedilu: matična številka).

(5) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena se pošlje po pošti. Šteje se, da je lastnik prejel letno obvestilo osmi dan po oddaji letnega obvestila na pošti in da je s prejemom letnega obvestila obveščen o vpisu novih podatkov in vpisu spremenjenih podatkov po tem členu.

(6) Za lastnike, ki v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin niso vpisani z matično številko, se šteje, da so seznanjeni z objavo novih podatkov in spremenjenih podatkov po tem členu na svetovnem spletu na dan 30. novembra tekočega leta.«.

3. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(1) V zemljiškem se vodijo podatki o osnovnih dejanskih rabah zemljišč:

1. kmetijska zemljišča;
2. gozdna zemljišča;

3. vodna zemljišča;
4. neplodna zemljišča in
5. pozidana zemljišča.

(2) V zemljiškem katastru se vodijo tudi podatki o podrobnejših dejanskih rabah zemljišč.

(3) Dejanske rabe zemljišč se v zemljiškem katastru vodijo v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč v obliki poligonov in linij za posamezno dejansko rabo zemljišč. Poligoni in linije morajo biti topološko skladni. Poligoni in linije različnih dejanskih rab zemljišč se lahko med seboj prekrivajo, če je tako dejansko stanje v naravi. Če se ne prekrivajo, morajo biti poligoni in linije različnih dejanskih rab zemljišč med seboj usklajeni v okviru lokacijske natančnosti. Območja, na katerih se različne dejanske rabe zemljišč prekrivajo, se izkazujejo kot samostojni poligoni.

(4) Podatke o vrstah dejanskih rab zemljišč in o območjih, lokacijski natančnosti teh podatkov in o spremembah teh podatkov posredujejo v zemljiški kataster upravljavci evidenc posameznih vrst dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (v nadaljnjem besedilu: matična evidenca dejanske rabe zemljišč).

(5) Če podatki o spremembah poligonov dejanskih rab zemljišč iz prejšnjega odstavka niso usklajeni v okviru lokacijske natančnosti ali ne zagotavljajo, da imajo zemljišča tudi po predlagani spremembi določeno dejansko rabo zemljišč, skladno s stanjem v naravi, geodetska uprava pripravi predlog, skladen z določili tretjega odstavka tega člena, in ga posreduje upravljavcem matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč. Upravljavci matičnih evidenc v osmih dneh po prejemu tega predloga, dejanske rabe zemljišč evidentirajo v svojih evidencah po tem predlogu ali posredujejo nov predlog skladen z določili tretjega odstavka tega člena.

(6) Geodetska uprava spremembe podatkov, ki so skladne z določili tretjega odstavka tega člena, evidentira v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč. Če upravljavci matičnih evidenc ne pošljejo novega predloga iz prejšnjega odstavka, se v skupni sloj dejanske rabe evidentira predlog geodetske uprave.

(7) Površina dejanskih rab zemljišč se izračuna na podlagi preseka skupne dejanske rabe zemljišč in podatkov o mejah parcel. Površina dejanskih rab zemljišč se na parcelo pripiše z deležem površin posameznih dejanskih rab zemljišč in deležem površin, na katerih se rabe prekrivajo, z navedbo vrst dejanskih rab zemljišč.

(8) Površina dejanskih rab zemljišč se izračuna ob vsaki spremembi območij ali vrst dejanskih rab zemljišč in ob spremembi mej parcel. Izračunana površina se vpiše v zemljiški kataster, če je razlika med evidentirano površino in novo izračunano površino večja od predpisane. Mejna vrednost razlike površine se določi glede na velikosti površine in lokacijsko natančnost podatkov.

(9) Lastnik parcele, ki se ne strinja z mejo območij dejanskih rab zemljišč na svoji parceli, podatke o območjih dejanskih rab zemljišč usklajuje pri upravljavcih matične evidence dejanske rabe zemljišč.

(10) Če predpis, ki ureja vodenje matične evidence dejanske rabe zemljišč, ne ureja postopka spreminjanja podatkov na zahtevo lastnikov, lahko lastnik nepremičnine v primeru nestrinjanja s podatki o vrsti dejanske rabe zemljišč vloži predlog za spremembo podatka pri organu, pristojnemu za vodenje matične evidence dejanske rabe zemljišč. Če je predlog za spremembo podatka glede na pravila vodenja matične evidence dejanske rabe zemljišč utemeljen, organ, pristojen za vodenje matične evidence dejanske rabe zemljišč podatek popravi in o tem obvesti lastnika parcele. Če predlog za spremembo podatka ni utemeljen, ga organ, pristojen za vodenje matične evidence dejanske rabe zemljišč, zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(11) Če predpis, ki ureja vodenje matične evidence dejanske rabe zemljišč, določa, da se sprememba vpisanih podatkov o dejanski rabi zemljišč izvede na podlagi elaborata sprememb podatkov dejanske rabe, pogoje za določitev mej dejanskih rab zemljišč v tem elaboratu določi predpis, ki ureja vodenje matične evidence, obliko in sestavine elaborata sprememb podatkov dejanske rabe pa določi minister.

(12) Upravljavец matične evidence dejanske rabe zemljišč, občina ali lastnik parcele lahko vloži zahtevo za ponoven izračun površin dejanskih rab zemljišč, če ugotovi, da je podatek na parceli netočen zaradi lokacijske netočnosti podatkov zemljiškega katastra. Zahtevi mora priložiti elaborat lokacijske izboljšave iz 61.a člena tega zakona. Lastnik parcele lahko namesto elaborata lokacijske izboljšave priloži elaborat ureditve meje. Če geodetska uprava lokacijsko izboljšane podatke ali podatke o urejeni meji evidentira v zemljiškem katastru, ponovno izračuna površino dejanskih rab zemljišč in o tem obvesti vlagatelja zahteve. Če lokacijsko izboljšanih podatkov ali podatka o urejeni meji ni mogoče evidentirati, geodetska uprava zahtevo zavrne.

(13) Podatke o vrstah podrobnejših dejanskih rabah zemljišč, pogoje za prevzem podatkov iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč ter način usklajevanja poligonov različnih dejanskih rab zemljišč v okviru lokacijske natančnosti predpiše vlada.

(14) Minister predpiše način vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč, pravila grafičnih presekov dejanskih rab zemljišč s parcelami, način izračuna površin po parcelah, mejne vrednosti razlike površin ter način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč.«.

4. člen

Za 61. členom se doda novo 5. podpoglavje in nov 61.a člen, ki se glasita:

»5. Lokacijska izboljšava

61.a člen

(lokacijska izboljšava)

(1) Meje parcel in zemljišča pod stavbo se lahko spremenijo z lokacijsko izboljšavo:

- v postopku lokacijske izboljšave, če so meje evidentirane z natančnostjo slabšo kot 1 m,
- v postopkih urejanja in spreminjanja mej ter evidentiranja zemljišča pod stavbo, kjer se določijo ali spremenijo koordinate katastrskih točk, če je to potrebno zaradi evidentiranja novih ali spremenjenih podatkov v zemljiškem katastru.

(2) Strokovna podlaga za evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov v zemljiškem katastru je elaborat lokacijske izboljšave, ki vsebuje prikaz obstoječih podatkov, predlog lokacijsko izboljšanih podatkov z navedbo njihove natančnosti ter podatke o načinu izvedbe lokacijske izboljšave. Sestavine elaborata lokacijske izboljšave podrobneje določi minister.

(3) Območje lokacijske izboljšave mora poleg parcel, za katere je zahtevana izboljšava v skladu s prvim odstavkom tega člena, vključevati še meje sosednjih parcel oziroma vsaj zemljišča v pasu 100 m okrog parcel, za katere je zahtevana izboljšava, če zemljišča sosednjih parcel segajo izven tega pasu.

(4) Evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov lahko zahteva vsakdo.

(5) Če elaborat lokacijske izboljšave vsebuje vse predpisane sestavine in je izdelan v skladu s predpisanimi pravili ter omogoča evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov, geodetska uprava lokacijsko izboljšane podatke evidentira v zemljiškem katastru. Daljice mej v zemljiškem katastru označi kot lokacijsko izboljšane dele meje. Če lokacijsko izboljšanih podatkov ni mogoče evidentirati, geodetska uprava zahtevo zavrne.

(6) Geodetska uprava o evidentiranju lokacijsko izboljšanih podatkov obvesti vlagatelja zahteve, lokacijsko izboljšane podatke pa objavi na spletu tako, da je mogoče pridobiti informacijo, kateri podatki so bili lokacijsko izboljšani.«.

5. člen

Naslov in besedilo 75. člena se spremenita tako, da se glasita:

»75. člen
(lastnik dela stavbe)

(1) Podatki o lastništvu se v katastru stavb vpisujejo pri delu stavbe.

(2) Podatki o lastnikih se pridobijo iz zemljiške knjige in se vpišejo v kataster stavb po določbah tega člena. Podatki o lastnikih se osvežijo ter dopolnijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra.

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

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini, ali
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo, 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.

(4) O lastniku dela stavbe se v kataster stavb vpisujejo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in 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.

(5) Iz zemljiške knjige se prevzamejo tudi podatki, kateri deli stavbe so skupni del stavbe v etažni lastnini. V kataster stavb se namesto podatkov o lastnikih pri delu stavbe, ki je splošni skupni del stavbe, vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastniki«, pri delu stavbe, ki je poseben skupni del stavbe, pa identifikacijske znake tistih posameznih delov stavb v etažni lastnini, v korist katerih so vpisan posebni skupni del.

(6) Za stavbo, ki ni v etažni lastnini oziroma stavbo, zgrajeno na podlagi stavbne pravice, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, 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 stavb 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.

(7) Če je stavba, ki ni v etažni lastnini oziroma je zgrajena na podlagi stavbne pravice, a ni vpisana v zemljiško knjigo, 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 stavb vpisanih delih stavbe. Podatki o lastniških deležih se ne prevzamejo.

(8) Če je stavba, ki ni v etažni lastnini oziroma je zgrajena na podlagi stavbne pravice, a ni vpisana v zemljiško knjigo, povezana z drugo stavbo, se iz zemljiške knjige prevzamejo podatki o lastnikih parcele, s katero je druga stavba povezana, in se ti podatki vpišejo kot podatek o lastniku dela stavbe.«.

6. člen

V šestem odstavku 81. člena se za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi:

»Ne glede na prejšnji stavek se za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, v kataster stavb vpiše več delov stavbe le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe.«.

Osmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(8) Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb in da je izpolnjen eden od pogojev iz tretjega odstavka tega člena, ne glede na leto izgradnje stavbe, pozove lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnika stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če lastnik parcele ali imetnik stavbne pravice tega ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 127. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdelava ali naroči izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ter stavbo z enim delom stavbe vpiše v kataster stavb po uradni dolžnosti.«.

Za osmim odstavkom se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Elaborat za vpis stavbe iz prejšnjega odstavka se izdelava tako, da se določi zemljišče pod stavbo, podatke o stavbi in o delu stavbe pa se določi na podlagi ogleda stavbe v naravi. Za zemljišče pod stavbo se v teh primerih lahko določi poligon tlorisa stavbe nad površjem, ki se površinsko zmanjša za 10%. Etažni načrti se izdelajo v enaki obliki kot je evidentirano zemljišče pod stavbo, za toliko etaž, kot je ugotovljeno z ogledom stavbe v naravi. Površina dela stavbe se določi tako, da se površina zemljišča pod stavbo pomnoži s številom etaž in se dobljena površina zmanjša za 10%. Pri izdelavi elaborata za vpis stavbe iz prejšnjega odstavka se ne uporabljajo določbe 82. člena tega zakona.«.

Dosedanji deveti odstavek postane deseti odstavek.

7. člen

V 85. členu se črta besedilo »in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo«.

8. člen

Sedmi odstavek 87. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Če geodetska uprava ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe, za katere bi lastnik dela stavbe moral vložiti zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, pa tega ni storil, pozove lastnika stavbe, lastnika dela stavbe ali upravnika stavbe, da v treh mesecih vloži zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb. Če tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 128. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdelava ali naroči izdelavo elaborata spremembe podatkov katastra stavb ter spremembe vpiše v kataster stavb po uradni dolžnosti.«.

Za sedmim odstavkom se doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Elaborat spremembe podatkov katastra stavb iz prejšnjega odstavka se izdelava tako, da se spremenijo podatki o stavbi ali delu stavbe ali izdelava nov etažni načrt za etaže, v katerih je spremenjen ali nov del stavbe, na podlagi primerjave z evidentiranimi etažnimi načrti in ogleda stavbe v naravi. Če spremembe vplivajo na zemljišče pod stavbo, se to določi v

skladu s 64. členom tega zakona, če to ni mogoče, pa se za zemljišče pod stavbo določi poligon tlorisa stavbe nad površjem, ki se površinsko zmanjša za 10%. Pri izdelavi elaborata spremembe podatkov katastra stavb iz prejšnjega odstavka se ne uporabljajo določbe tretjega odstavka 87. člena tega zakona.«.

9. člen

Za drugim odstavkom 92. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se delitev stanovanjske stavbe na več delov stavbe izvede le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe.«.

10. člen

Naslov in besedilo 98. člena se spremenita tako, da se glasita:

»98. člen
(podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin)

(1) V registru nepremičnin se vodijo naslednji podatki:

1. podatki o parcelah iz zemljiškega katastra,
2. podatki o stavbah in delih stavb iz katastra stavb,
3. drugi podatki o parcelah, stavbah in delih stavb iz javnih in drugih zbirk podatkov,
4. podatki o lastniku ter
5. drugi podatki o lastnostih parcel, stavb in delov stavb (v nadaljnjem besedilu: registrski podatki).

(2) Registrski podatki so razvrščeni v naslednje skupine podatkov:

- podatki o lastnostih parcele: drugi podatki o parceli,
- podatki o lastnostih stavbe: podatki o inštalacijah in vzdrževanju stavbe ter drugi podatki o stavbi,
- podatki o lastnostih dela stavbe: podatki o inštalacijah in vzdrževanju stavbe, podatki o upravniku ter drugi podatki o delu stavbe.

(3) Podrobnejše podatke iz prvega odstavka tega člena predpiše vlada.«.

11. člen

Naslov in besedilo 99. člena se spremenita tako, da se glasita:

»99. člen
(podatki o lastniku)

(1) V registru nepremičnin se vodi podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra ter podatek o lastniku dela stavbe iz katastra stavb.

(2) O lastniku iz prejšnjega odstavka se v registru nepremičnin vodijo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO;
- za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe;
- delež lastništva in
- podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.«.

12. člen

Naslov in besedilo 100. člena se spremenita tako, da se glasita:

»100. člen

(pridobivanje in spreminjanje podatkov, ki se vodijo v registru nepremičnin)

(1) V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov (v nadaljnjem besedilu: matične zbirke podatkov).

(2) Upravljavci matičnih zbirk podatkov morajo geodetski upravi omogočiti prevzem podatkov iz prvega odstavka 98. člena tega zakona brezplačno.

(3) Registrski podatki se lahko zbirajo ob vpisu in spreminjanju podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb, na podlagi izjave lastnika, s prevzemanjem iz matičnih zbirk podatkov ali na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora.

(4) Metode in tehnike inventarizacije prostora iz prejšnjega odstavka so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag

(5) Lastnik mora v 30 dneh od nastanka spremembe sporočiti spremembe vpisanih registrskih podatkov o nepremičninah. Za stavbo in skupne dele stavbe mora spremembe registrskih podatkov v roku, določenem v tem odstavku, sporočiti upravnik stavbe. Geodetska uprava lahko od lastnika oziroma od upravnika zahteva ustrezna dokazila. Geodetska uprava podatek, katerega spremembo predlagata lastnika ali upravnik, vpiše v register nepremičnin, če je predlog utemeljen. Če predlog ni utemeljen, ga geodetska uprava zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(6) Lastnik parcele, ki se ne strinja s podatki, ki so prevzeti v register nepremičnin iz matičnih zbirk podatkov, te podatke usklajuje pri upravljavcih posameznih matičnih zbirk podatkov.

(7) Če predpis, ki ureja vodenje matične zbirke podatkov, ne ureja postopka spreminjanja podatkov na zahtevo lastnikov, lahko lastnik nepremičnine v primeru nestrinjanja s podatkom vloži predlog za spremembo podatka pri organu, pristojnemu za vodenje matične zbirke podatkov. Če je predlog za spremembo podatka glede na pravila vodenja matične zbirke podatkov utemeljen, organ, pristojen za vodenje matične zbirke podatkov, podatek popravi in o tem obvesti lastnika nepremičnine. Če predlog za spremembo podatka ni utemeljen, ga organ, pristojen za vodenje matične zbirke podatkov, zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(8) Če se podatek, ki se prevzema v register nepremičnin, pridobiva na podlagi grafičnega preseka poligonov iz matične zbirke podatkov in podatkov zemljiškega katastra, se podatki prevzamejo, če so poligoni matične zbirke podatkov topološko skladni in usklajeni v okviru lokacijske natančnosti. Pogoje za prevzem poligonov iz matičnih zbirk podatkov in pravila grafičnih presekov poligonov matičnih zbirk s podatki zemljiškega katastra predpiše minister.

(9) Če se podatek, ki se prevzema v register nepremičnin, pridobiva na podlagi grafičnega preseka poligonov iz matične zbirke podatkov in podatkov zemljiškokatastrskega prikaza in se lastnik s tem podatkom ne strinja zaradi lokacijske netočnosti podatkov zemljiškega katastra, lahko lastnik parcele zahteva spremembo tega podatka. Zahtevi mora priložiti elaborat ureditve meje ali elaborat lokacijske izboljšave. Če se z ureditvijo meje ali lokacijsko izboljšavo spremenijo podatki o mejah parcel, geodetska uprava ponovno izračuna podatek z grafičnim presekom. Če se podatek v registru nepremičnin spremeni, geodetska uprava o tem obvesti lastnika, ki je zahteval spremembo.

(10) Če geodetska uprava ugotovi, da vpisani registrski podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora ali z vprašalniki iz 103. člena tega zakona. Geodetska uprava o spremembi podatka, ki ga vpiše brez sodelovanja lastnika, lastnika obvesti v skladu z določbami 10.a člena tega zakona.«.

13. člen

V prvem stavku prvega odstavka 103. člena se črta vejica in besedilo »uporabniku ali najemniku nepremičnine«.

V drugem odstavku se črta besedilo »uporabnik ali najemnik nepremičnine«.

V prvem stavku tretjega odstavka se črta vejica in besedilo »uporabnik ali najemnik nepremičnine«, v drugem stavku pa se črta vejica in besedilo »uporabnika ali najemnika nepremičnine«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Z vprašalnikom se zbirajo podatki iz drugega odstavka 98. člena tega zakona.«.

Osmi odstavek se črta.

14. člen

V prvem in tretjem odstavku 127. člena se besedilo »investitor gradnje« nadomesti z besedilom »lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica«.

15. člen

131. člen se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Nadzor na izvajanjem določb tega zakona izvaja inšpektor, pristojen za nadzor nad izvajanjem zakonov in drugih predpisov s področja geodetske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu: geodetski inšpektor). Geodetski inšpektor odloča o prekrških za kršitve tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov kot prekrškovni organ v skladu z zakonom, ki ureja prekrške.

(2) Geodetski inšpektor odloča o prekrških iz 127., 128. in 129. člena tega zakona po hitrem postopku. Za prekrške se v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po tem zakonu.«.

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

16. člen

(vzpostavitev skupnega sloja dejanske rabe zemljišč)

(1) V skupnem sloju dejanske rabe se o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč evidentirajo poligoni, evidentirani v zemljiškem katastru na dan uveljavitve tega zakona na podlagi podatkov, ki jih v zemljiški kataster posreduje ministrstvo, pristojno za kmetijska in gozdna zemljišča.

(2) Druge dejanske rabe zemljišč se od upravljavcev matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč lahko prevzamejo postopoma za posamezne poligone dejanske rabe zemljišč po postopku, določenem v spremenjenem 23. členu zakona, ali s prevzemom podatkov za območje države.

(3) Če se podatki prevzamejo za območje države, geodetska uprava izdela skupni sloj dejanske rabe s presekom že evidentiranih dejanskih rab zemljišč in prevzetih podatkov druge dejanske rabe zemljišč. Če podatki niso skladni z določili tretjega odstavka spremenjenega 23. člena zakona, geodetska uprava to sporoči upravljavcu matične evidence, ki je posredoval podatke. Upravljavec matične evidence mora neskladja odpraviti sam ali skupaj z upravljavcem matične evidence s podatki katerega so neskladja nastala ter podatke ponovno posredovati geodetski upravi. Ko so posredovani podatki skladni z določili tretjega odstavka spremenjenega 23. člena zakona, jih geodetska uprava evidentira v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč.

17. člen (uskladitev podatkov v registru nepremičnin)

(1) Ne glede na prvi odstavek spremenjenega 98. člena zakona se podatki o stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru stavb in so ob uveljavitvi tega zakona evidentirani samo v registru nepremičnin, do vpisa stavbe v kataster stavb vodijo v registru nepremičnin.

(2) Za stavbe in dele stavb iz prejšnjega odstavka se podatke iz 73. člena zakona in podatek o letu izgradnje stavbe spremeni po postopkih za vpis stavbe v kataster stavb.

(3) Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o stavbah in delih stavb iz prvega odstavka tega člena ali podatek o letu izgradnje stavbe ne ustrezajo dejanskemu stanju, ravna v skladu z osmim in devetim odstavkom spremenjenega 81. člena zakona.

18. člen (uskladitev podatka o nepremičninah)

(1) Deli stavbe v stavbi, ki je zgrajena pred 1. januarjem 2003 in je ob uveljavitvi tega zakona vpisana samo v register nepremičnin z dvema ali tremi deli stavbe s stanovanjsko dejansko rabo dela stavbe, se združijo v nov del stavbe.

(2) Če se v skladu s prejšnjim odstavkom združijo deli stavbe, pri katerih je v registru nepremičnin kot lastnik vseh delov stavbe, ki se združijo, vpisana ena ali več istih oseb, se kot lastnik novega dela stavbe vpiše ta oseba ali več istih oseb, če je različna od lastnika, vpisanega v zemljiškem katastru kot lastnika parcele povezane s stavbo. Če so osebe, vpisane kot lastnik vsakega od delov stavbe, ki se združijo, različne, se te osebe vpišejo kot solastniki novega dela stavbe, če so različne od lastnika, vpisanega v zemljiškem katastru kot lastnika parcele povezane s stavbo. Tem solastnikom se vpišejo enaki deleži solastništva.

(3) Če so osebe iz prejšnjega odstavka enake lastniku, vpisanem v zemljiškem katastru kot lastnik parcele, povezane s stavbo, se ne glede na različne deleže lastništva kot lastnik novega dela stavbe vpiše lastnik parcele, povezane s stavbo.

(4) Po uskladitvi podatka o nepremičninah v skladu s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena se za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, pri katerih je oseba, vpisana kot lastnik v registru nepremičnin, različna od lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, vpisanem v zemljiškem katastru:

- deli stavb vodijo kot deli stavb v etažni lastnini, parcela, na kateri stoji stavba, pa se vpiše kot skupni del stavbe v etažni lastnini, če ima stavba dva ali več delov;

- stavba vodi kot stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, če ima stavba en del stavbe.

(5) O uskladitvi podatkov o nepremičninah po tem členu geodetska uprava obvesti osebe iz drugega in tretjega odstavka tega člena.

19. člen (uskladitev podatka o lastniku)

(1) Ne glede na prvi odstavek spremenjenega 99. člena zakona se v registru nepremičnin ohrani podatke o lastnikih, ki jim je geodetska uprava določila matično številko, dokler se lastnik v zemljiški knjigi ne vpiše z matično številko, pri čemer se za to osebo uporabljajo določbe tega zakona, ki se nanašajo na lastnika.

(2) Ne glede na prvi odstavek spremenjenega 99. člena zakona se pri delih stavb v stavbah, zgrajenih pred 1. januarjem 2003, v registru nepremičnin kot podatek o lastniku ohrani podatek o osebi, ki je bila doslej oziroma po uskladitvi podatka o nepremičninah iz 18. člena tega zakona vpisana v registru nepremičnin, razen v primerih iz tretjega odstavka prejšnjega člena. Če v primeru solastnine solastniški deleži enemu ali več solastnikom niso določeni, se vsem solastnikom vpišejo enaki deleži. Če je vsota solastniških deležev vseh solastnikov manjša oziroma večja od 100%, se v register nepremičnin na že vpisane deleže vpišejo sorazmerno povečani oziroma pomanjšani deleži tako, da je vsota solastniških deležev enaka 100%. V primerih iz prve alineje četrtega odstavka prejšnjega člena tega zakona se namesto lastnika pri skupnih delih vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastnik«.

(3) Podatki o lastnikih iz prejšnjega odstavka se lahko spreminjajo le na zahtevo novega lastnika ob predložitvi listine, ki je sposobna za vpis lastništva v zemljiški knjigi, in izjave do sedaj vpisanega lastnika, da se s spremembo strinja. Če izjava ni priložena, se sprememba ne izvede. Vsak solastnik lahko zahteva spremembo solastniških deležev, določenih na podlagi drugega in tretjega stavka prejšnjega odstavka, če za to predloži javno ali po zakonu overjeno listino, iz katere izhajajo drugačni solastniški deleži.

(4) O osebah iz prvega in drugega odstavka tega člena se v registru nepremičnin vodijo podatki iz drugega odstavka spremenjenega 99. člena zakona.

(5) Lastnik iz drugega odstavka tega člena:

- lahko zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo v skladu s 64. členom zakona;
- lahko zahteva vpis stavbe v skladu z 81. členom zakona;
- lahko zahteva spremembe podatkov katastra stavb iz VIII. poglavja zakona;
- lahko vpiše in spreminja registrske podatke;
- ima vse obveznosti lastnika iz 103., 128. in 129. člena zakona;
- je stranka v postopku obravnave iz 82. člena zakona.

20. člen (vodenje podatkov v registru nepremičnin)

Stavbe in deli stavb iz 18. člena tega zakona in podatki o lastniku iz drugega odstavka 19. člena tega zakona se vodijo v registru nepremičnin, dokler se v zemljiški knjigi ne vpiše etažna lastnina ali stavba na podlagi stavbne pravice oziroma se v registru nepremičnin ne spremenijo podatki o lastnikih delov stavb in parcel tako, da so podatki o lastništvu na parceli in delih stavbe enaki, ne glede na morebitne različne deleže lastništva.

21. člen

(uskladitev poteka mej občin z mejami parcel)

(1) Za zagotavljanje usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru geodetska uprava najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona posreduje vsem občinam predlog poteka mej občin glede na meje parcel v zemljiškem katastru (v nadaljnjem besedilu: predlog poteka mej občin), ki ga pripravi na podlagi podatkov, evidentiranih v zemljiškem katastru in registru prostorskih enot.

(2) Občine lahko najkasneje v šestih mesecih po prejemu predloga poteka mej občin posredujejo nov predlog poteka mej občin, izdelan na zemljiškokatastrskem prikazu. V novem predlogu poteka mej občin lahko predlagajo drugačen zaris poteka mej občin samo v območju, ki v širini 200 metrov poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin iz prejšnjega odstavka. Nov predlog poteka mej občin mora biti potrjen s strani županov sosednjih občin.

(3) Če novega predloga poteka mej občin iz prejšnjega odstavka ni prejela, geodetska uprava na podlagi predloga poteka mej občin iz prvega odstavka tega člena evidentira potek meje občin v zemljiškem katastru. Če je nov predlog poteka mej občin prejela, geodetska uprava na podlagi tega predloga evidentira potek meje občin v zemljiškem katastru in v registru prostorskih enot, v registru prostorskih enot pa uskladi tudi podatke o mejah drugih prostorskih enot, ki so določene v okviru občine.

(4) Pravila vzdrževanja usklajenih podatkov o mejah občin z mejami parcel določi minister.

22. člen

(rok za izdajo izvršilnih predpisov)

(1) Vlada izda predpis iz trinajstega odstavka spremenjenega 23. člena zakona in predpis iz tretjega odstavka spremenjenega 98. člena zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(2) Minister izda predpis iz štirinajstega odstavka spremenjenega 23. člena tega zakona, drugega odstavka novega 61.a člena tega zakona, osmega odstavka spremenjenega 100. člena tega zakona in četrtega odstavka 21. člena tega zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

23. člen

(pošiljanje obvestila iz novega 10.a člena za leto 2019)

Za leto 2019 se letno obvestilo iz 10.a člena zakona pošlje za obdobje od dneva začetka uporabe novega 10.a člena zakona dalje.

24. člen

(začetek veljavnosti in uporabe zakona)

(1) Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Določila 5., 7., 9., 11., 14., 15., 16. in 20. člena se začnejo uporabljati takoj po uveljavitvi zakona, določila 1., 4., 6., 8., 10., 12., 13., 17. 19. in 21. člena se začnejo

uporabljati 6 mesecev po uveljavitvi tega zakona, določila 2., 3. in 18. člena pa 1. junija 2019.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Geodetske storitve po ZEN so taksativno določene v tretjem odstavku 6. člena ZEN. Ker se med geodetske storitve, ki jih določa ZEN, doda nova geodetska storitev »lokacijska izboljšava«, urejena v 4. členu predloga zakona (nov 61.a člen ZEN), je dopolnitev 6. člena ZEN potrebna zaradi nomotehnične uskladitve s 4. členom predloga zakona.

K 2. členu

Nekateri postopki po ZEN vplivajo na spremembe podatkov, o katerih se lastnike nepremičnin neposredno po vpisu teh sprememb v zemljiški kataster, kataster stavb in

register nepremičnin ne obvešča. To so predvsem ☐ spremembe podatkov, ki se vodijo le v

registru nepremičnin (npr. letnica obnove stavbe), ☐ spremembe podatkov, ki se prevzamejo

iz drugih evidenc in se v zemljiški kataster in register nepremičnin vpišejo na podlagi

grafičnega preseka ter ☐ spremembe podatkov zaradi lokacijske izboljšave zemljiškega

katastra.

Nov 10.a člen ZEN določa nov način »fizičnega« obveščanja – t.j. obveščanje 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 nepremičnin še niso bili obveščeni s posebnim aktom, izdanim na podlagi ZEN (z upravno odločbo ali obvestilom). Letno obvestilo ni obvestilo o trenutno vpisanih podatkih v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin, je zgolj obvestilo, ki z navedbo parcelne številke, številke stavbe oziroma številke dela stavbe opredeljuje parcele oziroma stavbe, za katere je bila izvedena sprememba podatkov, v njem pa se lastnike seznanijo tudi, v kateri evidenci so se podatki spremenili. Letno obvestilo je zgolj informativne narave in ne povzroča nobenih pravnih posledic. Letna obvestila se pošlje le lastnikom, ki so v zemljiškem katastru ali katastru stavb vpisani z EMŠO, če so fizične osebe, oziroma matično številko pravne osebe, če so pravne osebe (v nadaljnjem besedilu: matična številka), ker je za te lastnike znan naslov. Drugi lastniki, ki v geodetskih evidencah niso vpisani z matično številko, se lahko s spremembami podatkov seznanijo prek javnega vpogleda v podatke o nepremičninah, saj so vsi podatki objavljeni na svetovnem spletu. Zanje velja domneva, da so seznanjeni z objavo novih podatkov in spremenjenih podatkov na svetovnem spletu na dan 30. novembra tekočega leta. Če ti lastniki želijo prejemati letno obvestilo, imajo

kadarkoli možnost, da na enostaven način vpišejo svojo matično številko v zemljiško knjigo, od katere se ta podatek avtomatsko prevzame tudi v vse evidence geodetske uprave.

Sprotno ali večkratno obveščanje lastnikov o spremembah podatkov, za katere se v novem 10.a členu ZEN določa nov način »fizičnega« obveščanja, ni racionalno, saj bi povzročilo dodatne, visoke finančne stroške in tudi nepotrebno stalno vznemirjanje lastnikov nepremičnin. Obveščanje o spremembah je omejeno le na lastnike, ki so vpisani z matično številko in tudi veljavni naslov. Tako določilo je tudi spodbuda lastnikom, ki še niso vpisani v zemljiško knjigo z matično številko, da ta vpis uredijo.

Letno obveščanje je najprimernejši in najbolj ekonomičen način za doseganje temeljnega cilja ureditve – t.j. obveščanje o trenutno vpisanih podatkih o nepremičninah. Lastnik nepremičnin pa lahko kadarkoli zahteva izdajo skupnega obvestila o trenutno vpisanih podatkih o nepremičninah.

K 3. členu

Podatke o dejanskih rabah zemljišč posredujejo v zemljiški kataster upravljavci evidenc posameznih dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (v nadaljnjem besedilu: matična evidenca posamezne vrste dejanske rabe zemljišč). Organi, ki na podlagi področnih zakonov, ki urejajo posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, določajo posamezne dejanske rabe zemljišč, morajo skrbeti, da so ti podatki pravilni in po predpisanih postopkih formalno določeni.

Če podatki o spremembah dejanskih rab zemljišč, ki jih posredujejo upravljavci matičnih evidenc, niso skladni s pravili, ki jih določa ta zakon (usklajeni v okviru lokacijske natančnosti in zagotavljanja popolne pokritosti državnega ozemlja), geodetska uprava pripravi predlog skladen s pravili, ki jih določa ta zakon in ga posreduje upravljavcem. Upravljavci zbirk podatkov predlog prevzamejo (evidentirajo v svojih evidencah) ali pa posredujejo nove podatke, skladne s pravili določenimi v tem zakonu in podrobnejšimi pravili določenimi z uredbo Vlade.

Geodetska uprava bo na podlagi prejetih podatkov vodila sloj skupne dejanske rabe zemljišč, ki ga bo izdelala z grafičnim presekom prevzetih podatkov.

Površina dejanskih rab zemljišč bo pripisana na parcelo na podlagi grafičnega preseka skupne dejanske rabe in podatkov o mejah parcel. Posebej bodo izkazane površine za vse kombinacije dejanskih rab zemljišč (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 zemljišč).

Zaradi pogostih sprememb dejanske rabe zemljišč, lokacijske izboljšave podatkov in sprememb mej parcel (v predpisanih postopkih po ZEN) bodo pogoste spremembe podatkov o površinah zemljišč dejanskih rab na parcelah. Ker bodo razlike med vpisanimi in novo izračunanimi površinami pogosto zelo majhne in v praksi nepomembne, bi spreminjanje uradnih površin povzročalo nepotrebne stroške in vznemirjanje lastnikov. Zato se bodo novo izračunane površine vpisale v zemljiški kataster le, če bodo razlike večje od predpisanih. Kriteriji bodo določeni v podzakonskem predpisu ministra v odvisnosti od velikosti območja in natančnosti določitve meje območja, pri čemer bodo uporabljene izkušnje iz drugih evropskih držav.

Mejna vrednost spremembe površine, pri kateri je potrebno spremeniti veljavno površino za dele parcel večje od 10m², se izračunajo po formuli:

$$\text{Mejna Vrednost} = (\text{FaktorNa tan čnosti} \times \sqrt{\text{PovršinaObmocja}}) m^2$$

Površina	Natančnost cm FaktorNatančnosti	
	100	nad 100
	1,5	3
10 m2	5	9
100 m2	15	30
1000 m2	47	95
1 ha	150	300
10 ha	474	949
100 ha	1500	3000

Lastniki zemljišč morajo podatke o dejanskih rabah zemljišč usklajevati in spreminjati pri upravljavcu matične evidence posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, ki jih je določil. Podatki morajo biti spremenjeni v matični evidenci, ki je vir podatkov za skupni prikaz dejanske rabe zemljišč v zemljiškem katastru. Pravilo velja enako za vse primere, ko se lastnik parcele ne strinja z mejo območij dejanskih rab zemljišč na svoji parceli. Področni predpis, na podlagi katerega je posamezna vrsta dejanske rabe zemljišč vzpostavljena, mora določiti postopek usklajevanja podatka o posamezni vrsti dejanske rabe zemljišč. Postopek zavezuje upravljavca matične evidence posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, da z lastnikom uskladi pripombe oziroma o zadevi formalno odloči. Tudi če področni predpis postopka spreminjanja podatka na predlog lastnikov nepremičnin ne ureja, ima lastnik nepremičnine pravico zahtevati spremembo podatkov. Upravljavec matične evidence posamezne vrste dejanske rabe zemljišč bo moral v tem primeru ravnati v skladu s

postopkovnimi pravili ZUP: ☐ če bo predlogu za spremembo podatka ugodil (ker ga lastnik

nepremičnine izkaže kot utemeljenega), bo v matično evidenco posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, ki jo vodi, vpisal nov/spremenjen podatek, ta sprememba pa se prevzame tudi

v zemljiški kataster; ☐ če za spremembo podatka ne bo ugodil, pa ga bo zavrnil z upravno

odločbo, izdano na podlagi ZUP. S tem se lastniku nepremičnine omogoči pravica do pravnih sredstev.

Upravljavec matične evidence dejanske rabe zemljišč, občina ali lastnik parcele lahko vloži zahtevo za ponoven izračun deleža dejanske rabe na parceli, če meni, da je delež nepravilen zaradi slabih lokacijskih podatkov o parceli. Zahtevi mora biti priložen elaborat lokacijske izboljšave podatkov o mejah parcel iz 61.a člena ZEN. Namesto tega postopka lahko lastnik parcele naroči postopek ureditve meje in predloži elaborat ureditve meje. Določena so postopkovna pravila odločanja o zahtevi.

V zemljiškem katastru se bodo vodile tudi podrobnejše vrste dejanskih rab, ki jih bo s predpisom določila Vlada. V tem predpisu bo Vlada podrobneje določila tudi pogoje za prevzem podatkov iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč ter način usklajevanja poligonov različnih dejanskih rab zemljišč v okviru natančnosti predpiše vlada.

Tehnična ureditev evidentiranja podatkov o dejanskih rabah zemljišč, prejetih od upravljavcev matične evidence posamezne vrste dejanske rabe zemljišč, v sloju skupne

dejanske rabe zemljišč, bo urejena v izvršilnem predpisu ministra, pristojnega za evidentiranje nepremičnin, ki bo predpisal način vodenja podatkov o dejanski rabi, pravila grafičnih presekov dejanskih rab in parcel, izračun površin po parcelah ter način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč. S podzakonskim predpisom bodo določeni pogoji za tehnično usklajevanje mej zaradi vrzeli med dvema linijama.

K 4. členu

Lokacijski podatki zemljiškega katastra zaradi načinov merjenja mej in vzdrževanja zemljiškokatastrskih načrtov v preteklosti niso dovolj natančni. Le dobrih 20% vseh evidentiranih parcel je bilo izmerjenih s tehnologijo, ki zagotavlja ustrezno natančnost, 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 lokacijsko natančnejši od podatkov zemljiškega katastra. Pridobivanje podatkov na parcelo z grafičnimi preseki je lahko v posameznih primerih sporno zaradi lokacijske nenatančnosti podatkov zemljiškega katastra.

Izboljšava lokacijskih podatkov zemljiškega katastra se uvede kot nova, samostojna geodetska storitev. Izboljšani lokacijski podatki se evidentirajo z merjenimi koordinatami ter s podatkom o točnosti in se posebej označijo. Izboljšane podatke je dopustno ponovno izboljševati, vendar samo do takrat, ko je natančnost podatkov slabša od 1 m. 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 se izvede tudi pri vsaki spremembi dela meje parcele (ureditev, izravnava, parcelacija), če je to potrebno zaradi evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru. 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, se zaradi kakovostnejšega in topološko pravilnega evidentiranja podatkov omejitev glede natančnosti ne uporablja.

Z izboljšavo podatkov lahko lastniki nepremičnin v primeru nestrinjanja 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 vsebuje prikaz obstoječih podatkov, predlog lokacijsko izboljšanih podatkov z navedbo njihove točnosti ter podatke o načinu izvedbe lokacijske izboljšave. Sestavine elaborata lokacijske izboljšave podrobneje določi minister.

Zahtevo za evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov lahko da lastnik parcele, lastnik stavbe oziroma dela stavbe, ki je povezana s parcelo, državni organ, organ samoupravne lokalne skupnosti, investitor gradnje ali druga oseba, ki ima za to interes. Ker lokacijska izboljšava nima vpliva na stvarno pravna razmerja, lahko zahtevo za lokacijsko izboljšavo da katerakoli oseba. Taka ureditev je potrebna tudi zaradi lokacijske izboljšave podatkov pri spreminjanju mej parcel, v okolici posamezne spremembe. V teh primerih se je doslej le prilagajal grafični prikaz mej sosednjih parcel, z novo ureditvijo pa se podatki o mejah spreminjajo tako, da čim bolj izkazujejo dejansko stanje oziroma se približujejo dejanski lokaciji mej v naravi.

Ker je predvidena lokacijska izboljšava podatkov zemljiškega katastra tudi na večjih območjih, bi bilo obveščanje vseh oseb, ki so lastniki parcel na tem območju, neracionalno. Geodetska uprava bo o evidentiranju lokacijsko izboljšanih podatkov obvestila vlagatelja zahteve, obveščanje lastnikov parcel v pasu 100 m okrog parcel, za katere je zahtevana lokacijska izboljšava, pa je zagotavlja z letnim obvestilom v skladu z 10. členom ZEN.

Informacije o lokacijsko izboljšanih podatkih bo geodetska uprava objavljala na svojih spletnih straneh – zagotovljen bo prikaz, kateri podatki so bili lokacijsko izboljšani. Dostopni bodo podatki o zadnji lokacijski izboljšavi.

Z lokacijsko izboljšavo podatkov zemljiškega katastra se ne more zahtevati sprememb, ki so posledica drugačnega uživanja ali uporabe zemljišč (npr: drugačna obdelava, opuščene poti...), pa te spremembe še niso evidentirane v zemljiškem katastru (ker jih lastnik parcele ni uredil sam ali jih ni uredila druga oseba, ki je posegla na njegova zemljišča (neevidentirane ceste, transformatorji,...)).

K 5. členu

Novo besedilo 75. člena ZEN bolj jasno in nedvoumno ureja vpisovanje podatka o lastniku v kataster stavb.

Za kataster stavb (enako kot je določeno za zemljiški kataster) se določa temeljno pravilo, da podatki o lastnikih, ki se evidentirajo v katastru stavb, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige.

V katastru stavb se podatki o lastništvu vpisujejo pri delu stavbe. Podatki o lastništvu v katastru stavb so enaki kot podatki o lastništvu za parcele.

Stavbe in deli stavb so vpisani v zemljiški knjigi samo v primerih vzpostavljene etažne lastnine ali stavbne pravice. V teh primerih se podatki o lastnikih neposredno prevzemajo iz zemljiške knjige:

- če je v zemljiški knjigi vpisna etažna lastnina, se kot lastnika dela stavbe »prenese« lastnika, ki je v zemljiški knjigi vpisan pri posameznem delu stavbe v etažni lastnini;
- za splošne skupne dele se namesto lastnika vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastniki«, za posebne dele pa se vpiše identifikacijski znak tistih posameznih delov stavbe v etažni lastnini, v korist katerega je vpisan posebni skupni del;
- če je v zemljiški knjigi vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, se kot lastnika na vse dele stavbe vpiše imetnika stavbne pravice.

Če je stavba sestavina zemljišča, se v zemljiško knjigo ne vpiše. ZEN posebej določa način prevzema podatkov o lastništvu iz zemljiške knjige in način vpisa lastnikov na del stavbe:

a) za primere, ko je v zemljiški knjigi vpisano samo zemljišče, stavba kot njegova sestavina pa ni vpisana in je stavba povezana samo z eno parcelo oziroma je povezana z več parcelami istega lastnika z enakimi delež lastništva. V teh primerih se na vse dele stavb, ki so vpisani v kataster stavb, »prenesejo« lastniki ene ali več parcel, s katerimi je stavba povezana;

b) za primere, ko je v zemljiški knjigi vpisano samo zemljišče, stavba kot njegova sestavina pa ni vpisana ter je stavba povezana z več parcelami z različnim lastništvom (različni lastniki ali isti lastnik z različnim deležem lastništva). V teh primerih se na vse dele stavb, ki so vpisani v kataster stavb, »prenesejo« vsi lastniki parcel, s katerimi je stavba povezana. Deleži lastništva se v teh primerih ne prevzamejo iz zemljiške knjige in se v kataster stavb ne vpišejo.

Podatki o lastniških delih se prevzamejo iz zemljiške knjige tudi v primerih, ko njihova vsota ni 100%.

K 6. členu

Dosedanja določba šestega odstavka 81. člena ZEN ni omejevala vpisa več delov stavb v kataster stavb. Odločitev o številu delov stavb je bila prepuščena vlagatelju predloga za vpis stavbe v kataster stavb. Z delitvijo stavb na več delov so lastniki reševali delitev pričakovanih davčnih obveznosti med uporabniki (npr. med očetom in sinom, ki živita vsak v svojem

nadstropju enostanovanjske stavbe) ali so zaradi dosedanjega evidentiranja dejanskih rab delov stavb zagotavljali ustreznejše podatke za vrednotenje (npr. trgovski centri z delitvijo delov stavb na trgovino in parkirne prostore).

Preprečevanje drobljenja delov stavb brez namena vzpostavitve etažne lastnine je mogoče predpisati samo za stanovanjske stavbe – zanje je na podlagi elektronskega vpogleda v gradbena dovoljenja mogoče določiti, ali gre gradnjo ene ali več stanovanjske stavbe. Z dopolnitvijo šestega odstavka 81. člena ZEN je določeno, da se za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, v kataster stavb vpiše več delov stavbe le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe. Pogoji velja pri prvem vpisu novogradnje in pri spreminjanju obstoječih enostanovanjskih stavb v več stanovanjske stavbe (nov tretji odstavek 92. člena ZEN). Za druge stavbe bo pogoje evidentiranja mogoče predpisati po zagotovitvi evidentiranja ustreznih podatkov o njih v evidencah o gradnji. Dopolnjena ureditev šestega odstavka 81. člena ZEN, ki uvaja različno obravnavo stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003, in stavb, zgrajenih po tem datumu, temelji na pravni ureditvi predpisov, ki urejajo gradnjo objektov.

Postopanje geodetske uprave v primerih, ko ugotovi, da vlagatelj ni izpolnil dolžnosti vpisa stavbe v kataster stavb, je urejeno v osmem odstavku 81. člena ZEN. Ta postopek se spremeni oziroma nadgradi z namenom zagotavljanja učinkovitega evidentiranja stavb in delov stavb v katastru stavb. Posebej je predpisano ravnanje geodetske uprave, ko ugotovi, da stavba ni evidentirana v katastru stavb: geodetska uprava najprej pozove lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnika stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica (prej je pozvala investitorja gradnje), da v treh mesecih vloži zahtevo za vpis stavbe. Obveznost vpisa v kataster stavb iz osmega odstavka 81. člena ZEN je jasna – vpis je obveza lastnika parcele ali imetnika stavbne pravice, če je le-ta evidentirana v zemljiški knjigi. Če zahteva v predpisanem roku ni vložena, predlaga pristojnemu inšpektorju, da pozvano osebo kaznuje, stavbo pa vpiše geodetska uprava sama. V tem primeru elaborat naroči pri geodetskem podjetju ali projektantu ali ga izdela sama, in sicer tako, da uporabi podatke, ki 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. Pri izdelavi elaborata se ne uporablja določba 82. člena ZEN glede izvedbe obravnave, po kateri je osebam omogočena seznanitev z elaboratom ter podaja in obravnava njihovih pripomb. V postopku za izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb po spremenjenem osmem odstavku 81. člena ZEN bo sicer omogočeno sodelovanje v postopku izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster, vendar v tem postopku ne bo treba obvezno opraviti obravnave (in lastniku stavbe oziroma vsakega posameznega dela stavbe pokazati potek razdelitve delov stavbe s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi). Procesne garancije so strankam zagotovljene s pritožbenim postopkom. Po veljavni ureditvi je geodetska uprava v primerih, ko stavba ni evidentirana v katastru stavb (pa bi morala biti) posredovala investitorju gradnje poziv, da mora izvesti vpis stavbe v kataster stavb. Če se na poziv ni odzval, je geodetska uprava podala pristojni inšpekcijski službi predlog za uvedbo inšpekcijskega postopka, vendar je bil postopek zaradi nizkih glob pogosto neučinkovit. Ker geodetska uprava sama ni mogla izvesti podrobne izmere znotraj stavbe (zaradi ustavne pravice o nedotakljivosti stanovanja), so stavbe »nepopolno« evidentirane. Z načinom evidentiranja, določenim v osmem in devetem odstavku 81. člena ZEN, bo geodetska uprava evidentiranje lahko dokončala. Lastnik bo prejel odločbo o vpisu stavbe na način, ki ga je izvedla geodetska uprava po devetem odstavku 81. člena ZEN. Pritožba zoper odločbo bo uspešna, če ji bo lastnik priložil elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga bo izdelalo geodetsko ali projektivno podjetje (ob popolni izmeri celotne stavbe).

S predlagano ureditvijo se zagotavlja, da bodo vse novozgrajene stavbe dejansko evidentirane v katastru stavb (z enim delom stavbe in eno dejansko rabo dela stavbe). S poenostavljenim načinom vpisov v kataster stavb bodo praviloma vpisane prevelike površine,

zato je pričakovati, da bodo lastniki začeli urejati podatke. Če se lastnik stavbe z evidentiranim stanjem ne bo strinjal, ima možnost, da na način, ki ga določa 87. člen ZEN – t.j. z izdelavo elaborata za spremembo podatkov katastra stavb, v kataster stavb vpiše dejanske podatke o stavbi (podatke uskladi z dejanskim stanjem).

K 7. členu

85. člen ZEN določa pogoje za izvedbo sprememb podatkov v katastru stavb.

Dosedanji pogoj, da morajo biti lastniki stavb ali delov stavb vpisani v zemljiški knjigi, onemogoča spreminjanje podatkov katastra stavb o tistih stavbah, na katerih ni vzpostavljena etažna lastnina ali niso zgrajene na podlagi stavbne pravice. Gre za stavbe:

- ki so v katastru stavb vpisane samo z enim delom stavbe in so po SPZ sestavina nepremičnine,
- ki so v katastru stavb vpisane z več deli stavb, na stavbi pa ni vzpostavljena etažna lastnina.

Zaradi predpisane omejitve so se na teh stavbah spremembe (tudi manjše spremembe) lahko izvajale zgolj s ponovnim vpisom stavbe v kataster stavb. Ureditev ni smiselna in racionalna, zato se besedilo, ki določa pogoj vpisa lastništva v zemljiško knjigo, črta, ohranja se le pogoj, da se spremembe podatkov katastra stavb lahko izvedejo, če je stavba vpisana v kataster stavb.

K 8. členu

Smiselno enako kot je urejeno ukrepanje geodetske uprave za primere še ne vpisanih stavb, je urejeno tudi ukrepanje geodetske uprave za primere vpisa sprememb podatkov že vpisanih stavb - geodetska uprava lahko tudi v teh primerih poskrbi za vpis spremembe podatkov katastra stavb tako, da sama izdela elaborat spremembe podatkov katastra stavb oziroma poskrbi za njegovo izdelavo, če se lastnik ne odzove na njen poziv. Lastnik, ki se ne strinja s spremenjenimi podatki, bo lahko vložil pritožbo, vendar bo »uspešen« le, če bo pritožbi priložil elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje ali projektant. Lahko pa – ne da vloži pritožbo – podatke spremeni tako, da sam vloži zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb v skladu s 87. členom ZEN. Predlagana ureditev bo imela predvidoma enake učinke kot v primeru vpisov še neevidentiranih stavb, ki jih bo zaradi neodzivnosti lastnikov izvedela geodetska uprava sama (po 81. členu ZEN) – 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.

Iz smiselno enakih razlogov kot je pri izdelavi elaborata po novem devetem odstavku 81. člena ZEN izključena obravnava, je pri izdelavi elaborata po tem členu izključena obveznost uporabe določbe tretjega odstavka 87. člena ZEN. Strankam je sicer omogočeno sodelovanje v postopku izdelave elaborata spremembe podatkov katastra stavb, vendar so jim procesne garancije zagotovljene s pritožbenim postopkom.

K 9. členu

ZEN v 92. členu določa postopek združitve in delitve stavb in delov stavb.

Izvedba postopka združitve/delitve stavb in delov stavb je smiselno enaka izvedbi postopka parcelacije zemljišč. Pogoj za združevanje več delov stavb je enako lastniško stanje na delih stavb, ki se združujejo.

V primeru delitve stavbe na več delov stavbe gre za spremembo podatkov v katastru stavb, ki se nanaša na vpis enega ali več novih delov stavbe. Z novim tretjim odstavkom 92. člena ZEN se dodaja pogoj, ki velja za delitev stanovanjske stavbe – delitev stanovanjske stavbe se lahko izvede in evidentira v katastru stavb le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe. Namen ureditve je preprečevanje nadaljnega »drobljenja« stanovanjskih stavb z enim delom stavb brez namena vzpostavitve etažne lastnine na njih. Zato bo samo na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja, ki dovoljuje izgradnjo večstanovanjske stavbe, dovoljena delitve stanovanjske stavbe z enim delom v stanovanjsko stavbo z več deli.

K 10. členu

Vsebina registra nepremičnin je določena z viri in vrstami podatkov. Poleg podatkov o parcelah, evidentiranih v zemljiškem katastru, podatkov o stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb, drugih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, prevzetih iz javnih in drugih zbirk podatkov, in podatkov o lastnikih se v registru nepremičnin za parcelo, stavbo ali del stavbe vodijo tudi drugi podatki – t.i. »registrski podatki«. Registrski podatki so na splošno opredeljeni z določitvijo osnovnih lastnosti parcel, stavb ali del stavb (drugi odstavek).

Podatki o lastnostih nepremičnin, ki se vodijo v registru nepremičnin, in opisi teh podatkov so zdaj določeni z Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14 in 66/16), izdano na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US). Po uveljavitvi predlaganih sprememb ZEN bo »nova« uredba o podatkih, ki se vodijo v registru nepremičnin, ki bo vsebovala podrobnejše podatke iz prvega odstavka 98. člena ZEN, izdana na podlagi tretjega odstavka 98. člena ZEN.

K 11. členu

Nova ureditev 99. člena ZEN določa pravilo, da se v registru nepremičnin evidentirajo podatki lastniku tako, da se evidentirajo podatki o katastrskem lastniku – t.j. podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra in podatek o lastniku dela stavbe iz katastra stavb, ne (več) podatki o »registrskem« lastniku. Podatki o lastnikih, ki se evidentirajo v katastrih, pa temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige.

V registru nepremičnin se vodijo enaki deleži lastništva kot so vpisani v zemljiški knjigi, tudi če vsota solastniških deležev ni 100%. V tem primeru morajo solastniki sami poskrbeti za pravilen vpis deležev v zemljiški knjigi, ki bo nato »prevzet« v register nepremičnin.

Pravna ureditev uskladitve podatkov o lastniku v registru nepremičnin je urejena v prehodni določbi 20. člena tega zakona.

K 12. členu

Sedanji 100. člen ZEN ureja »pridobivanje« podatkov o nepremičninah tako, da določa pravico brezplačnega prevzema podatkov o nepremičninah in primeroma našteva evidence, iz katerih se prevzemajo podatki v register nepremičnin. Ureditev »vzdrževanja« prevzetih podatkov v register nepremičnin je določena v več členih ZEN.

Zaradi jasnosti in določnosti ureditve ter z namenom, da ne bo prišlo do podvajanja določb, nova ureditev 100. člena ZEN na enem mestu ureja zbiranje oziroma pridobivanje podatkov in določa pravila spreminjanja podatkov registra nepremičnin.

Nova ureditev v prvem in drugem odstavku ureja prevzem podatkov iz prvega odstavka 98. člena ZEN (podatki o parcelah, podatki o stavbah in delih stavb, podatki o lastniku in registrski podatki) v register nepremičnin.

Ureditev četrtega in petega odstavka določa posebna pravila zbiranja in spreminjanja registrskih podatkov:

- v četrtem odstavku so določeni načini zbiranja in spreminjanja registrskih podatkov;
- v petem odstavku je določena obveznost lastnika nepremičnine in upravnika stavbe, da sporočata spremembe registrskih podatkov, pri čemer ima geodetska uprava pravico, da od lastnika nepremičnine oziroma od upravnika pridobi ustrezna dokazila za njegove navedbe. Če geodetska uprava meni, da je predlog za spremembo podatka utemeljen, podatek vpiše v register nepremičnin, v kolikor pa predlogu ne ugotovi in podatka ne vpiše, pa mora o tem izdati zavrnilno odločbo v skladu z ZUP.

Za zagotavljanje pravne varnosti lastnikov nepremičnin je posebej določen način spreminjanja podatkov, ki se prevzemajo v register nepremičnin iz drugih zbirk podatkov (matične zbirke podatkov) – lastnik, ki se s temi podatki ne strinja, mora podatke urejati v izvorni evidenci, to je v matični zbirki podatkov. Če predpisi, ki določajo matično zbirko podatkov, nimajo določenega postopka spreminjanja podatkov na zahtevo/predlog lastnika nepremičnine, ta postopek predpisuje sedmi odstavek 100. člena ZEN.

Osmi odstavek določa pogoje, ki jih morajo izpolnjevati matične zbirke podatkov, kadar se podatki v register nepremičnin vpišejo na podlagi grafičnega preseka poligonov matične zbirke podatkov in podatkov zemljiškega katastra (podatkov o mejah parcel). Pogoji veljajo tako za presek z zemljiškokatastrskim prikazom kot za presek z zemljiškokatastrskim načrtom. Podrobnejše pogoje za prevzem podatkov o poligonih in pravila grafičnih presekov bo podrobneje uredil podzakonski predpis.

Če se podatki v register nepremičnin iz drugih zbirk podatkov prevzemajo tako, da se izvede grafični presek podatkov matične zbirke podatkov (namenska raba zemljišč, odprtost zemljišča, rastiščni koeficient) in podatkov zemljiškokatastrskega prikaza, ureditev devetega odstavka napotuje lastnika nepremičnine, da podatke izboljša tako, da zahteva lokacijsko izboljšavo podatkov zemljiškega katastra ali potek meje dokončno uredi z ureditvijo meje parcele.

V desetem odstavku je določeno postopanje geodetske uprave, če ugotovi, da registrski podatki, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju.

Vpis podatkov v register nepremičnin ni upravna zadeva, o vpisu se ne vodi upravnega postopka in se ne izda upravne odločbe. Evidentiranje podatkov v register nepremičnin ni odločanje o pravicah ali obveznostih lastnikov nepremičnin, ampak realno dejanje (materialno dejanje uprave), katerega namen je evidentirati podatke o nepremičninah, ki se v register nepremičnin prevzemajo iz matičnih zbirk podatkov ali se pridobijo na drug način – od samih lastnikov oziroma drugih oseb (upravnikov stavb) z vprašalnikom, na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora (terenski ogledi, geodetske izmere, ...).

Če se predlaga sprememba registrskih podatkov registra nepremičnin, geodetska uprava nov podatek vpiše v register nepremičnin, če (na podlagi dokazil) presodi, da je predlog utemeljen, o zavrnitvi predloga za spremembo podatka registra nepremičnin pa mora geodetska uprava izdati upravno odločbo.

Geodetska uprava zagotavlja javnost podatkov iz geodetskih evidenc – t.j. zadnjega stanja geodetskih podatkov na več načinov, predvsem prek (i) javnega vpogleda in (ii) osebne vpogleda. O spremembah podatkov, ki so nastale v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin, se vsak lastnik lahko kadarkoli seznanji prek spleta. O vpisu sprememb

podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb, ki se prevzamejo v register nepremičnin, je lastnik nepremičnine osebno seznanjen z vročitvijo upravne odločbe ali ko o spremembah podatkov v katastrih prejme obvestilo (kadar ZEN določa tak način seznanjanja). O vpisu sprememb podatkov matičnih zbirk podatkov, ki se prevzamejo v register nepremičnin, ga obvestijo upravljavci matičnih zbirk podatkov, o spremembah registrskih podatkov registra nepremičnin pa bo obveščen z letnim obvestilom v skladu z določbami 10.a člena ZEN.

K 13. členu

Spremenjen 99. člen ZEN, ki ureja vodenje podatkov o lastniku nepremičnine, »ukinja« vodenje podatkov o uporabniku in najemniku nepremičnine. Zaradi notranje usklajenosti ZEN se zato v 103. členu ZEN besedilo »uporabnika in najemnika« črta.

V dosedanjem petem odstavku je taksativno določena vsebina vprašalnika, ki ni več aktualna in se ne v praksi ne izvaja. Vprašalnik se ohranja, njegova vsebina pa je na splošno opredeljena tako, da se določa, da se z vprašalnikom zbirajo podatki iz drugega odstavka spremenjenega 98. člena ZEN.

Osmi odstavek je določal možnost lastnika, uporabnika in najemnika nepremičnine ter upravnika stavbe, da popravlja podatke registra nepremičnin, ki so bili sicer zbrani na podlagi vprašalnika ob popisu nepremičnine. Dolžnost spreminjanja registrskih podatkov je sedaj urejena v novem petem odstavku 100. člena ZEN, zato določba osmega odstavka 103. člena ZEN ni več potrebna.

K 14. členu

Sprememba 127. člena ZEN je potrebna zaradi uskladitve z novo ureditvijo osmega odstavka 81. člena ZEN, ki namesto investitorja gradnje zavezuje lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnika stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, da poskrbi za vpis stavbe v kataster stavb. Za prekrške zaradi neevidentiranja stavbe ali dela stavbe v katastru stavb je treba kaznovati osebe iz spremenjenega osmega odstavka 81. člena ZEN.

K 15. členu

S spremembami 131. člena ZEN se jasneje določa prekrškovni organ za odločanje o prekrških po ZEN – to je geodetski inšpektor, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (ZGeoD-1). Geodetski inšpektor v postopku nadzora po ZEN ne postopa/odloča na podlagi zakona, ki ureja inšpekcijski nadzor – t.j. Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14), ki v 32. členu 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 vpisati stavbo v kataster stavb in tudi ne nadzira, ali je kršitelj po izrečeni globi za prekršek (ker ni izpolnil obveznost vpisa stavbe v kataster stavb oziroma obveznost vpisa sprememb podatkov katastra stavb po ZEN) poskrbel za tak vpis.

Geodetski inšpektor odloča o prekrških po ZEN (ki določa prekrške in predpisuje sankcije zanje zaradi neevidentiranja stavb in delov stavb ali podatkov o njihovih spremembah oziroma zaradi neposredovanja vprašalnika) kot prekrškovni organ po hitrem postopku, ker hitri postopek o prekršku zasleduje načelo učinkovitosti. V hitrem postopku sme izreči globo tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene v 127., 128. in 129. členu ZEN.

Dopolnjena ureditev 131. člena ZEN vsebuje postopkovne določbe, ki so nujno potrebne, da se doseže učinkovito kaznovanje kršiteljev: na podlagi veljavne ureditve ZEN geodetski inšpektor po prejemu predloga izvede postopek o prekršku in kršitelja kaznuje z globo v najnižjem znesku, ki je predpisana za prekršek ZEN, nato pa preveri, ali je kršitelj plačal globo v predpisanem roku. Dejstvo, da stavba ali spremembe podatkov o stavbi še vedno niso vpisane v kataster stavb, čeprav je bila oseba, ki bi za vpis morala poskrbeti, zaradi neizpolnitve zakonske obveznosti že kaznovana za prekršek, ugotovi geodetska uprava ob sistematičnem pregledu katastra stavb. Tedaj geodetska uprava »ponovi« postopek, kršitelju ponovno pošlje poziv v skladu z ZEN in če se ta pozivu spet ne odzove, geodetskemu inšpektorju ponovno predlaga kaznovanje za prekršek po ZEN. Geodetski inšpektor je doslej v večini primerov izvedel inšpekcijski postopek tako, da je ponovil »prvi« postopek kaznovanja – kršitelja je (spet) kaznoval z globo v najnižjem predpisanem znesku, ali pa je odločanje o isti zadevi zavrnil zaradi prepovedi ponovnega odločanja o isti stvari.

Prepoved večkratnega kaznovanja za isti prekršek bi pomenila onemogočanje ponovnega kaznovanja in izreka nove globe, če kršitelj, ki je storil prekršek po ZEN in ga je zanj geodetski inšpektor že oglobil, še vedno ni izpolnil obveznosti po ZEN. Takšno ukrepanje ni učinkovito, cilj kaznovanja je namreč v javnem interesu doseči izpolnitev obveznosti stranke. Če kršitelj vztraja pri kršitvi ZEN in ne izvede obveznosti po ZEN – ne vpiše stavbe v uradne evidence oziroma ne posreduje vprašalnika, gre za nadaljevanje kršitve, ki terja nadaljnje kaznovanje. Kršitelja je treba vsakič znova, ko geodetska uprava preveri dejansko stanje in ta ustreza prekršku (ker ni predloga za vpis v uradne evidence), zaradi javnega interesa (popolnost podatkov v uradnih evidencah) ponovno kaznovati, zato se ga za posamezen isti prekršek po ZEN lahko večkrat kaznuje.

Z določitvijo, da geodetski inšpektor, ki odloča o prekrških iz 127., 128. in 129. člena ZEN po hitrem postopku, lahko izreče globo v katerikoli višini znotraj razponov, ki so predpisani v 127., 128. in 129. členu ZEN, 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 in 15/17 – 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. 131. člen ZEN kot lex specialis ureditev določa, da se za prekrške v hitrem postopku lahko izreče globo v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po ZEN. Geodetski inšpektor ne bo več vezan na izrek najnižje predpisane mere globe, ki jo za posamezen prekršek določa ZEN, ampak bo lahko glede na okoliščine primera izrekel globo v katerikoli višini znotraj razponov, ki so predpisani v 127., 128. in 129. členu ZEN.

K 16. členu

Skupni sloj dejanske rabe zemljišč bo vzpostavljen, ko bodo vzpostavljeni podatki o dejanskih rabah zemljišč v matičnih evidencah. Trenutno so vzpostavljeni le podatki o kmetijskih in gozdnih zemljiščih v evidencah, ki jih vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Kljub temu, da geodetska uprava od tega ministrstva prevzema podatke tudi o drugih rabah zemljišč, bodo v skupni sloj prevzeti le podatki o kmetijskih in gozdnih dejanskih rabah zemljišč, saj ministrstvo druge rabe zajema le zaradi kontrole zajema in podatki o teh rabah niso uradni (1. odstavek 16. člena).

Podatki o drugih rabah zemljišč bodo lahko upravljavci matičnih evidenc posredovali postopoma, pri čemer bodo uporabljeni postopki vzdrževanja podatkov o dejanski rabi zemljišč določeni v sistemski ureditvi v spremenjenem 23. členu tega zakona. Lahko pa bodo podatke posredovali v enem ali več delih za območje cele države. Geodetska uprava bo na

podlagi preseka novih podatkov s podatki, ki so že evidentirani v skupnem sloju ugotovila morebitne neskladnosti mej poligonov v okviru lokacijske natančnosti ali nedovoljena prekrivanja dejanskih rab zemljišč ali neskladja z dejanskim stanjem v naravi. O morebitnih neskladjih bo upravljavca matične evidence geodetska uprava obvestila. Upravljavec mora neskladja odpraviti. Neskladja lahko odpravi sam ali skupaj z drugim upravljavcem matične evidence s podatki katere je prišlo do neskladja. Ko bodo neskladja odpravljena bo geodetska uprava podatke evidentirala v skupnem sloju. (2. in 3. odstavek 16. člena)

K 17. členu

Kot izjema sicer systemske rešitve, da se katastrski podatki o stavbah vodijo v katastru stavb, registrski podatki pa v registru nepremičnin, se določa, da se za stavbe, ki so ob uveljavitvi tega zakona vpisane le v registru nepremičnin, v registru nepremičnin vodijo tudi podatki iz 73. člena ZEN, čeprav stavba ni vpisana v kataster stavb.

Zaradi doslej poenostavljenega načina spreminjanja podatkov registra nepremičnin so lastniki postopek zlorabljali in podatke prilagajali svojim dnevnim potrebam. V izogib takim spremembam ter za zagotavljanje nadzorovanega in kakovostnega evidentiranja sprememb

podatkov registra nepremičnin je v drugem odstavku tega člena določeno, da je ☐ podatke iz

73. člena ZEN (podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb) in ☐ podatek o letu izgradnje stavbe

dopustno »spreminjati« le po postopku vpisa stavbe v kataster stavb. S tako rešitvijo se glede vzdrževanja podatkov, ki so po naravi »katastrski podatki«, izenačuje lastnike vseh stavb, tako tistih, ki so vpisane v kataster stavb, kot tistih, ki so vpisane le v registru nepremičnin.

V tretjem odstavku je določeno postopanje geodetske uprave, če ugotovi, da podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju. Če geodetska uprava ugotovi, da za stavbo, ki ni vpisana v kataster stavb, ampak le v register nepremičnin, podatki o stavbi, ki so »katastrski podatki« – podatki iz 73. člena ZEN, ne izražajo dejanskega stanja, geodetska uprava ravna v skladu z osmim in devetim odstavkom spremenjenega 81. člena ZEN (pozove lastnika, da podatke »popravi« na način, kot je določen v 81. členu ZEN).

K 18. členu

Ob zajemu podatkov registra nepremičnin (»popis nepremičnin« v letih 2006/2007) so lastniki stavbe posredovali podatke o stavbah in delih stavb glede na stanje v naravi – družinske hiše so se popisovale glede na število stanovanj (npr. dvodružinska hiša se je popisala kot stavba z dvema deloma). Tudi pri spreminjanju podatkov je bilo določanje števila delov stavb prepuščeno predlagatelju spremembe. Izkušnje preteklega desetletja kažejo, da za take stavbe ni (bil) izražen interes po vzpostavitvi etažne lastnine.

Ker se v 6. členu tega zakona (sprememba 81. člena ZEN) in 9. členu tega (dopolnitev 92. člena ZEN) preprečuje drobljenje delov stavb brez namena vzpostavitve etažne lastnine oziroma omejuje delitev stavb na več delov za stanovanjske stavbe, se z enakim namenom določa ureditev stanja evidentiranih podatkov o stanovanjskih stavbah, ki so zgrajene pred 1. januarjem 2003 in so ob uveljavitvi tega zakona vpisane samo v register nepremičnin (in ne

v kataster stavb). Če je samo v registru nepremičnin vpisana stavba z dvema ali tremi stanovanjskimi deli stavbe, se vse take dele združi v nov stanovanjski del stavbe.

Samo v register nepremičnin (ne v kataster stavb) je septembra 2017 vpisanih 17.413 stanovanjskih stavb, ki imajo dva stanovanjska dela stavbe, in 2.015 stanovanjskih stavb, ki imajo tri stanovanjske dele stavbe.

Kot lastnika novega stanovanjskega dela stavbe se vpiše osebo, »določeno« v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena:

– drugi odstavek določa pravila za primere, ko se na novem delu stavbe ohranijo podatki o osebah, ki so bile do sedaj vpisane kot lastniki delov stavb v registru nepremičnin. Temeljni pogoj za ohranitev do sedaj vpisanih oseb je, da so te osebe različne od lastnika oziroma lastnikov parcel, ki so povezane s stavbo (s stavbo je lahko povezana ena ali več parcel). Primerjavo podatkov o vpisanih osebah (lastnikov delov stavb v registru nepremičnin) in o lastniku parcele, ki je povezana s stavbo, je treba vedno opraviti za vsako parcelo posebej. Posebej je določeno pravilo za primere, ko je pri vseh delih stavb vpisana ena ali več istih oseb, in pravilo, ko so te osebe različne. Če so osebe različne, se jih pri primerjavi »obravnavajo« kot solastnike. Pri primerjavi se deleže lastništva ne upošteva.

– če so osebe, vpisane v register nepremičnin, enake lastniku oziroma lastnikom parcel, s katerimi je stavba povezana, se po določilih tretjega odstavka kot lastnika novega dela stavbe vpišejo lastnik oziroma lastniki parcel, s katerimi je stavba povezana, skupaj z deležem lastništva. Pri primerjavi podatkov se tudi v tem primeru deleže lastništva ne upošteva. Ker bodo po določilih drugega in tretjega odstavka tega člena nekateri deleži pri solastnini ostali nedoločeni ali ne bodo vpisani pravilno, se ti deleži »uredijo« po določilih 19. člena tega zakona (uskladitev podatka o lastniku).

Četrty odstavek določa merila za vodenje podatkov v registru nepremičnin v primeru zemljiškooknjižno neurejenih podatkov – ko na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljena stavbna pravica. Po teh kriterijih se bo za 6.934 stavb z 30.692 delov stavb štelo, da imajo vzpostavljeno etažno lastnino, za 29.180 stavb pa da so zgrajene na podlagi stavbne pravice. V vseh primerih je pogoj za ohranitev do sedaj vpisanih podatkov isti – to je leto izgradnje stavbe – pred 1. januarjem 2003, saj je lahko le pred tem datumom nastala etažna lastnina zunaj knjižno.

Peti odstavek določa postopanje geodetske uprave po izvedeni uskladitvi podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin po tem členu – geodetska uprava o izvedenih spremembah obvesti osebe iz drugega in tretjega odstavka tega člena. Če se ti s podatki ne strinjajo, lahko z vpisom stavbe v kataster stavb zagotovijo vpis drugačnih, pravih podatkov o stavbi in delih stavbe.

K 19. členu

V zemljiški kataster in kataster stavb se vpisujejo podatki o lastnikih iz zemljiške knjige, tudi sprememba teh podatkov se v katastra vpiše šele na podlagi sprememb podatkov v zemljiški knjigi. Neurejeni podatki – nevpisane matične številke v zemljiški knjigi, nevzpostavljena etažna lastnina in stavbna pravica se vpisujejo v register nepremičnin. Člen določa, kateri podatki se še naprej ohranijo v registru nepremičnin, ter pogoje in način vzdrževanja teh podatkov.

Zaradi nevpisanih matičnih števil v zemljiški knjigi bodo v registru nepremičnin ostali podatki o lastnikih, za katere je v katastrih že določena matična številka, v zemljiški knjigi pa še ne (prvi odstavek).

V register nepremičnin bodo lastniki nepremičnin na podlagi spremenjenega 75. in 99. člena ZEN prepisani iz katastrov, na isti način se bodo podatki o lastnikih spreminjali tudi v bodoče.

Zaradi neurejenih zemljiškoknjižnih stanj se v drugem odstavku določajo izjeme, ko bo kot lastnik v registru nepremičnin ostala vpisana oseba, ki jo je geodetska uprava pridobila na podlagi popisa nepremičnin ali je bila oseba vpisana na podlagi listine. Do ureditve zemljiškoknjižnega stanja bodo ostali v registru nepremičnin do sedaj vpisani lastniki za vse stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, v primeru nevzpostavljenih etažnih lastnin ali nevpisane stavbne pravice. V registru nepremičnin bo po teh kriterijih ostalo vpisanih 52.284 oseb.

V primeru solastnine je predpisan način določitve solastniških deležev lastnikov, ima pa vsak solastnik možnost na podlagi javne ali po zakonu overjene listine pravico dokazovati, da so solastniški deleži drugačni.

Podatki o lastnikih iz drugega odstavka tega člena se lahko spreminjajo le na zahtevo novega lastnika, ki mora predložiti listino, ki je sposobna za vpis lastništva v zemljiški knjigi, o spremembi pa se mora dosedanji lastnik strinjati (sicer se sprememba vpisa lastnika ne izvede).

O lastnikih iz prvega in drugega odstavka tega člena se vodijo podatki iz spremenjenega 99. člena ZEN (četrti odstavek).

Peti odstavek tega člena taksativno določa (omejene) »pristojnosti« lastnika iz drugega odstavka tega člena za postopanje po ZEN.

K 20. členu

Izjeme, določene v 18. členu tega zakona in drugem odstavku 19. člena tega zakona, se vodijo v registru nepremičnin do ureditve zemljiškoknjižnega stanja.

K 21. členu

Meje prostorskih enot so le delno usklajene z mejami parcel v zemljiškem katastru. Po vzpostavitvi registra prostorskih enot se meje niso usklajevale s spremembami mej parcel. Pri uporabi podatkov se je neusklajenost mej občin in mej parcel izkazala kot problematična. Zaradi načina vodenja so območja občin v registru prostorskih enot in zemljiškem katastru različna. V zemljiškem katastru je pripadnost parcele občini določena po površinskem principu, parceli se pripiše tista občina, v kateri je večji delež površine.

Za zagotovitev usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru se izvede postopek usklajevanja, določen v tem členu. Povezava med mejami parcel in mejami prostorskih enot se vzpostavi samo za meje občin. Postopek je enkraten, namenjen je vzpostavitvi urejenega stanja podatkov o mejah občin v zemljiškem katastru.

Določena so postopkovna pravila izvedbe tega postopka: ☐ izdelava predloga poteka mej

občin, ki ga pripravi geodetska uprava na podlagi podatkov, evidentiranih v zemljiškem

katastru in registru prostorskih enot; ☐ »usklajevanje« tega predloga na ravni občin, ki lahko

posredujejo svoj – nov predlog poteka mej občin, izdelan na zemljiškokatastrskem prikazu, v katerem lahko predlagajo drugačen zaris poteka mej občin samo v območju, ki v širini 200

metrov poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin, ki ga je pripravila geodetska uprava; in ☐ postopanje geodetske uprave v primeru, če je nov predlog poteka mej občin prejela ali če ga ni prejela.

Geodetska uprava bo na podlagi svojega predloga (če ne bo prejela novega predloga poteka mej občin) potek meje občin evidentirala v zemljiškem katastru, v registru prostorskih enot pa podatkov ne bo spreminjala. Če bo prejela nov predlog poteka mej občin, pa bo evidentirala potek meje občin po tem predlogu tako v zemljiškem katastru kot tudi v registru prostorskih enot. Potek meje občin se v skladu z drugim odstavkom 17. člena ZEN v zemljiškem katastru evidentira grafično kot podatek, ki je potreben za povezavo z registrom prostorskih enot. Za zagotovitev evidentiranja poteka mej občin v registru prostorskih enot po 22. členu tega zakona in za zagotavljanje vzdrževanja teh podatkov je treba Pravilnik o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot (Uradni list RS, št. 118/06), sprejet na podlagi 113. člena ZEN, ki med podatki, ki se o posamezni prostorski enoti (občina = prostorska enota) vodijo v registru prostorskih enot, določa tudi evidentiranje meje prostorskih enot, dopolniti s pravili vzdrževanje usklajenih podatkov o mejah občin z mejami parcel.

Uskladitve poteka mej občin z mejami parcel po tem členu ni postopek ureditve mej med občinami, ki je določen v 112. členu ZEN – postopek ureditve meje na podlagi 112. člena ZEN je postopek ureditve poteka meje med npr. občinama A in B, v katerem se izdela elaborat, ki je obvezna priloga in strokovna podlaga za vpis urejene meje občin v registru prostorskih enot. Pri izvedbi usklajevanja podatkov (zarisov) po tem členu pa se ne ureja poteka meje med občinami, ampak se – za zagotavljanje enakega grafičnega prikaza – potek mej občin uskladi z mejami parcel.

K 22. členu

Člen navaja podzakonske predpise, ki jih je treba sprejeti za izvajanje ureditve, dopolnjene ali spremenjene v tem zakonu, roke za njihovo pripravo in organ, ki podzakonski predpis sprejme.

K 23. členu

Da se zagotovi implementacija predlaganih sprememb in dopolnitev ZEN, je potreben čas, ki bo omogočal pripravo in sprejem podzakonskih predpisov po uveljavitvi predlagane novele ZEN, prilagoditev in dopolnitev obstoječih informacijskih rešitev za vodenje podatkov o nepremičninah, izobraževanje in usposabljanje deležnikov,...

Za izvedbo vseh aktivnosti, ki jih bo morala izvesti geodetska uprava ali jih bodo izvedli

drugi subjekti po javnem naročilu, je ob predpostavkah, da ☐ bo predlog zakona sprejet do

aprila 2018, ☐ bodo sredstva za izvedbo nalog po predlogu zakona zagotovljena v maju 2018

in ☐ bodo podzakonski predpisi, ki vplivajo na izvedbo operativnih nalog, ki so potrebne za

začetek uporabe predloga zakon, pripravljeni (strokovno usklajeni) v roku treh mesecev po sprejetju zakona in sprejeti najkasneje v 6 mesecih po uveljavitvi zakona, realno ocenjen čas, ki bo potreben za izvedbo nalog, eno leto od začetka veljavnosti zakona.

Zato se določa, da zakon začne veljati petnajsti dan po njegovi objavi v Uradnem listu RS. Uporaba zakonskih določil je določena selektivno v treh skupinah:

Določbe, za katere ni potrebno sprejeti podzakonskih predpisov in ni potrebno prilagajati informacijske opreme, se uporabljajo takoj po uveljavitvi zakona. Določbe za katere je potrebno sprejeti podzakonske predpise in izvesti manjše prilagoditve informacijske opreme se začnejo uporabljati najkasneje v roku 6 mesecev po uveljavitvi zakona. Določbe za katere so potrebni večji posegi ali izdelava nove informacijske opreme pa se začnejo uporabljati 1. junija 2019..

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

6. člen (geodetske storitve)

(1) Geodetske storitve izvajajo samostojni podjetniki posamezniki in gospodarske družbe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določene z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost, in s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: geodetska podjetja).

(2) Geodetske storitve v zvezi z vpisom stavb in delov stavb v kataster stavb lahko izvaja tudi podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo, v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: projektant).

(3) Geodetske storitve po tem zakonu so: izvedba postopkov za izdelavo elaboratov in izdelava elaboratov ureditve meje, nove izmere, parcelacije, komasacije, izravnave meje, določitev zemljišča pod stavbo, izdelava elaborata za evidentiranje stavbe, spremembe dejanske rabe zemljišč, spremembe bonitete zemljišč, spremembe vrste rabe, kultur in razreda zemljišč, ureditve meje med samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, izdelava elaborata za vpis stavbe in delov stavbe v kataster stavb, izdelava elaborata za spremembo podatkov katastra stavb in izdelava tehničnega poročila označitve meje v naravi ter druge posamezne naloge v zvezi z evidentiranjem nepremičnin.

(4) Izdelava elaborata iz prejšnjega odstavka vključuje tudi njegove spremembe, dopolnitve ali popravke. Izvedba postopkov za izdelavo elaborata in izdelava elaboratov ni sestavni del upravnega postopka, ki ga vodi geodetska uprava za izvajanje postopkovnih določb iz tega zakona.

(5) Plačilo in druga razmerja v zvezi z izvedbo geodetskih storitev se dogovorijo s pogodbo ali naročilnico med naročnikom in geodetskim podjetjem oziroma projektantom.

(6) Za vsako geodetsko storitev mora geodetsko podjetje imenovati odgovornega geodeta, ki izpolnjuje pogoje, določene z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost, projektant pa mora imenovati odgovornega projektanta, ki izpolnjuje pogoje, določene z zakonom, ki ureja graditev objektov.

(7) Postopke za izdelavo elaborata ureditve meje, nove izmere, izravnave meje, komasacije in parcelacije ter označitev mej v naravi lahko izvaja samo oseba, ki ji je bila izdana geodetska izkaznica v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: geodet). Posamezna tehnična opravila v okviru teh postopkov lahko po navodilih geodeta opravi tudi druga oseba.

(8) Če so zaradi nepravilne izvedbe geodetske storitve ali zaradi nepravilne izdelave elaborata podatki v zemljiškem katastru ali katastru stavb evidentirani napačno, napaka pa se ugotovi ob uporabi teh podatkov, geodetska uprava pozove geodetsko podjetje ali projektanta, ki je nepravilno izvedel geodetsko storitev ali nepravilno izdelal elaborat, da napako odpravi v določenem roku. Če tega ne storita, poskrbi za odpravo napak geodetska uprava na stroške geodetskega podjetja ali projektanta. Povračilo teh stroškov geodetska uprava praviloma uveljavlja iz zavarovalne pogodbe za škodo, ki jo geodetsko podjetje ali projektant v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti povzroči strankam ali tretjim osebam, če od datuma evidentiranja podatkov v zemljiškem katastru ali katastru stavb ni preteklo več kakor pet let. O sporu glede temelja in višine odškodnine odloča pristojno sodišče.

23. člen **(dejanska raba zemljišč)**

(1) V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč, pri čemer ločimo:

1. kmetijska zemljišča;
2. gozdna zemljišča;
3. vodna zemljišča;
4. neplodna zemljišča in
5. pozidana zemljišča.

(2) Podatki o dejanski rabi zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Če podatkov o dejanski rabi za posamezno zemljišče ni, jih ugotavlja geodetska uprava v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe.

(3) Geodetska uprava, v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe, po uradni dolžnosti vpisuje spremembe podatkov o dejanski rabi zemljišč, če ugotovi, da se vpisani podatek ne ujema z dejanskim stanjem.

(4) Podatek o spremembi dejanske rabe zemljišča se lahko vpiše tudi na zahtevo lastnika zemljišča oziroma uporabnika parcele na podlagi elaborata, ki ga izdelata geodetsko podjetje, v skladu s predpisom, ki ureja vodenje zbirke podatkov o dejanski rabi prostora.

(5) Če je vpis izveden po uradni dolžnosti, se lastnika zemljišča o tem ne obvešča.

(6) Geodetska uprava obvesti organe, pristojne za evidence dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona, o ugotovljenih spremembah in neskladjih:

1. med podatki, vpisanimi v evidencah dejanske rabe zemljišč, in dejanskim stanjem;
2. med podatki različnih evidenc.

(7) Za usklajevanje podatkov o dejanski rabi zemljišč iz različnih evidenc skrbi komisija iz osmega odstavka 4. člena tega zakona. Za reševanje sporov pri usklajevanju podatkov iz različnih evidenc je pristojna vlada.

75. člen **(lastnik stavbe ali dela stavbe)**

(1) Podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe se pridobijo iz zemljiške knjige in se osvežijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra ter drugih evidenc, ki izkazujejo spremembe podatkov lastnika stavbe ali dela stavbe.

(2) O lastniku stavbe ali dela stavbe se vpisujejo naslednji podatki:

1. za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO;
2. za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.

(3) V kataster stavb se vpisuje tudi podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.

(4) Do vpisa lastnikov stavbe ali dela stavbe v zemljiško knjigo, se v kataster stavb kot podatki o lastniku stavbe ali dela stavbe vpišejo pravne ali fizične osebe, za katere se v postopku izdelave elaborata za vpis v kataster stavb ugotovi, da imajo stavbo ali del stavbe v uporabi.

81. člen **(vpis stavbe)**

(1) Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj zahteve za vpis stavbe).

(2) Vlagatelj zahteve za vpis stavbe lahko vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je površino mogoče izmeriti v skladu z 78. členom tega zakona.

(3) Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. Če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del, mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb ob začetku uporabe stavbe ali dela stavbe. Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi.

(4) Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant in mora vsebovati podatke iz prvega odstavka 73. člena tega zakona. Sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je izpolnjen vprašalnik iz 103. člena tega zakona. Sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb podrobneje določi minister.

(5) Če je stavba v lasti enega lastnika in gre po določbah tega zakona za en del stavbe, je lahko zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb priložen elaborat za evidentiranje stavbe iz četrtega odstavka 64. člena tega zakona.

(6) Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe.

(7) Do vpisa stavbe v zemljiško knjigo lahko vlagatelj zahteve za vpis stavbe vložijo novo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Zahtevi mora priložiti nov elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki mora izkazovati veljavne podatke o stavbi ali delu stavbe na dan vložitve nove zahteve za vpis.

(8) Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb in so izpolnjeni pogoji iz tretjega odstavka tega člena, pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva vložijo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor gradnje tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 127. členom tega zakona. Geodetska uprava lahko v tem primeru poskrbi, da se izdela elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in vpiše stavbo v kataster stavb na stroške investitorja gradnje.

(9) Vpis stavbe zgrajene brez predpisanih dovoljenj v kataster stavb ne pomeni njene legalizacije.

85. člen (spremembe podatkov katastra stavb)

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

87. člen (zahteva za vpis sprememb)

(1) Zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb vložijo lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe najpozneje v 30 dneh po izvedenih spremembah.

(2) Zahtevi za spremembo podatkov katastra stavb mora biti priložen elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdela geodetsko podjetje ali projektant. Sestavni del elaborata spremembe podatkov katastra stavb je izpolnjen vprašalnik iz 103. člena tega zakona.

(3) Geodetsko podjetje ali projektant mora v postopku izdelave elaborata spremembe podatkov katastra stavb opraviti obravnavo in lastniku dela stavbe, katerega podatek se spreminja, pokazati vsebino sprememb s primerjavo poteka v elaboratu spremembe podatkov katastra stavb in v naravi.

(4) Glede vabljenja, obveščanja in vodenja obravnave se smiselno uporabljajo določbe 30. do 32. člena tega zakona.

(5) Podrobnejše sestavine elaborata sprememb podatkov katastra stavb določi minister.

(6) Če spremembe podatkov, vpisanih v kataster stavb, vplivajo na evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, mora elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebovati tudi elaborat za vpis zemljišča pod stavbo iz drugega odstavka 64. člena tega zakona.

(7) Če geodetska uprava ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe, za katere bi lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe moral vložiti zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, pa tega ni storil, pozove lastnika

stavbe ali dela stavbe, imetnika stavbne pravice ali upravnika stavbe, da v treh mesecih vloži zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb. Če tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava postopa v skladu z osmim odstavkom 81. člena tega zakona in predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 128. členom tega zakona.

92. člen **(združitev in delitev stavbe ali dela stavbe)**

(1) Dve ali več stavb istega lastnika se lahko združi v novo stavbo. Dva dela stavbe ali več delov stavb istega lastnika se lahko združi v nov del stavbe.

(2) Stavba, del stavbe ali več delov stavbe istega lastnika se lahko razdeli, tako da iz njih nastanejo nove stavbe ali novi deli stavbe.

98. člen **(podatki o nepremičninah)**

(1) Podatki o nepremičninah, ki se evidentirajo v registru nepremičnin, so:

1. identifikacijska številka nepremičnine;
2. lastnik nepremičnine;
3. uporabnik nepremičnine;
4. najemnik nepremičnine;
5. upravljavec nepremičnine;
6. lega in oblika nepremičnine;
7. površina nepremičnine;
8. dejanska raba nepremičnine;
9. boniteta zemljišča;
10. številka stanovanja ali poslovnega prostora;
11. drugi podatki o nepremičninah, pridobljeni z vprašalnikom iz 103. člena tega zakona, in podatki, ki jih določa drug predpis.

(2) Za lastnika, uporabnika, najemnika in upravljavca nepremičnine se v registru nepremičnin, če gre za fizično osebo, vodijo podatki o njenem osebnem imenu in enotna matična številka občana (v nadaljnjem besedilu: EMŠO), če gre za pravno ali fizično osebo, ki samostojno opravlja dejavnost, pa identifikacijska številka iz poslovnega registra.

(3) Podrobnejšo metodologijo pridobivanja, obdelave in izkazovanja podatkov o nepremičninah iz prvega odstavka tega člena in vsebino obrazca vprašalnika iz 103. člena tega zakona geodetska uprava objavi na svojih spletnih straneh.

99. člen **(lastnik, uporabnik in najemnik nepremičnine)**

(1) Kot podatek o lastniku nepremičnine se v registru nepremičnin evidentira podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra, ali podatek o lastniku stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb.

(2) Če v katastru stavb oziroma v zemljiškem katastru ni evidentiranega podatka o lastniku stavbe ali dela stavbe oziroma lastniku parcele, če sta podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra in podatek o lastniku stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb različna, ali če je lastnik parcele iz zemljiškega katastra ali lastnik stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb neznan, ali je neznano njegovo bivališče, lahko geodetska uprava po uradni dolžnosti kot

podatek o lastniku nepremičnine v registru nepremičnin evidentira podatek iz javnih ali drugih zbirk podatkov oziroma na podlagi terenskega ogleda.

(3) V registru nepremičnin se lahko kot podatek o novem lastniku nepremičnine evidentira podatek o osebi, ki geodetski upravi sporoči, da je pridobitelj, ali da je v evidenci trga nepremičnin vpisana kot kupec nepremičnine, oziroma podatek o osebi, ki je sklenila pravni posel, na podlagi katerega je pridobila pravico, da se vpiše v zemljiško knjigo, če se izkaže s pravno listino, ki nedvoumno izkazuje pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičnini.

(4) Kot podatek o uporabniku nepremičnine se v registru nepremičnin evidentirajo podatki o fizičnih in pravnih osebah, ki imajo na nepremičnini prijavljeno prebivališče oziroma sedež podjetja.

(5) Kot podatek o najemniku nepremičnine se v registru nepremičnin evidentirajo podatki o fizičnih in pravnih osebah, ki so v evidenci trga nepremičnin evidentirani kot najemniki nepremičnin.

100. člen **(pridobivanje podatkov o nepremičninah)**

(1) V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

(2) Upravljavci zbirk podatkov iz prejšnjega odstavka morajo geodetski upravi omogočiti prevzem podatkov iz 98. člena tega zakona brezplačno.

(3) Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora. Če je treba pridobiti druge podatke o nepremičninah, ki jih določa drug predpis, jih lahko pridobi z vprašalniki iz 103. člena tega zakona, ali z metodami in tehnikami inventarizacije prostora.

(4) Metode in tehnike inventarizacije prostora so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag.

103. člen **(vprašalnik)**

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

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

(3) Če lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe v roku iz prejšnjega odstavka ne pošlje izpolnjenega vprašalnika ali je poslal nepopolno izpolnjen vprašalnik, lahko geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira podatke o nepremičninah z

metodami in tehnikami inventarizacije prostora. O tem obvesti lastnika, uporabnika ali najemnika nepremičnine oziroma upravnika stavbe ter predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 129. členom tega zakona.

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

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

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

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

(8) Lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe lahko predlaga spremembo podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin, ki se zbirajo z vprašalnikom.

127. člen

(prekrški zaradi neevidentiranja stavbe ali dela stavbe v katastru stavb)

(1) Z globo od 100.000 do 1.200.000 tolarjev se za prekršek kaznuje investitor gradnje, ki je samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, če v roku ne prijavi popolne in pravilne podatke o stavbi ali delu stavbe v katastru stavb (osmi odstavek 81. člena).

(2) Z globo od 10.000 do 800.000 tolarjev se kaznuje odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 10.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje investitor gradnje, ki je fizična oseba, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

131. člen

(nadzor in prekrškovni organ)

Nadzor na izvajanjem določb tega zakona izvaja inšpektor, pristojen za nadzor nad izvajanjem zakonov in drugih predpisov s področja geodetske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu: inšpektor). Inšpektor odloča o prekrških za kršitve tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov kot prekrškovni organ v skladu z zakonom, ki ureja prekrške.

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

Predlagamo, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (EVA 2017-2550-0078) po skrajšanem postopku na podlagi prve alineje prvega odstavka 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17). Gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US), potrebne za zagotovitev bolj popolnih, pravilnih in kakovostnih podatkov o nepremičninah. Spremembe in dopolnitve ZEN so usmerjene k doseganju temeljnega namena zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, ki ga določa ZEN, z dodatnimi ukrepi in aktivnostmi pa se zagotavlja sistem evidentiranja in vodenja podatkov v katastrih in registru nepremičnin ter njihova izboljšava v letih 2018-2019 tako, da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin.

VI. PRILOGE

- osnutki podzakonskih predpisov, katerih izdajo določa predlog zakona
- analize, študije