



**PREDLOG
SKRAJŠANI POSTOPEK
EVA 2017-2550-0078**

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

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US in 61/17 - ZAID; 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), prenoviti prekrškovne določbe ZEN

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).

Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID) je razveljavil ZGeoD-1 oziroma prenovil in na novo določil pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti v Sloveniji (kamor sodi tudi geodezija) in za regulirane poklice na področju prostora (tudi geodezije). Zato je predlog zakona glede izvajanja »geodetskih storitev« vsebinsko in terminološko prilagojen ureditvi ZAID.

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

- **izvajanje »geodetskih storitev« (1. člen)**

Glede izvajanja »geodetskih storitev« je predlog zakona vsebinsko in terminološko prilagojen ureditvi Z Aid.

Med geodetske storitve, ki jih določa ZEN, je dodana nova geodetska storitev »lokacijska izboljšava«.

- **obveščanje lastnikov nepremičnin z letnim obvestilom (2. člen, 28. 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 ① spremembe podatkov, ki se vodijo le v registru nepremičnin (npr. letnica obnove stavbe), ② spremembe podatkov, ki se prevzamejo iz drugih evidenc in se v zemljiški kataster in register nepremičnin vpišejo na podlagi grafičnega preseka ter ③ 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 v obdobju enega leta izvedena sprememba podatkov, v njem pa se lastnike seznanja 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 spremembami podatkov, ki so bile o njihovih nepremičninah vpisane v javnih evidencah, ki jih vodi geodetska uprava na podlagi ZEN (o katerih še niso bili obveščeni). Obvestilo o spremembah je spodbuda lastnikom k aktivnemu sodelovanju pri urejanju podatkov o njihovih nepremičninah, kar je pomembno za zagotavljanje pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

Prvo obvestilo geodetska uprava pošlje v letu 2019 za spremembe podatkov od dneva začetka uporabe novega 10.a člena ZEN do datuma, ki bo naveden v letnem obvestilu za leto 2019. (28. člen)

- **ureditev ZEMLJIŠKEGA KATASTRA**

- vodenje podatkov o poteku mej občin po mejah parcel (3. člen)

V prehodnih določbah (27. člen) je določen način uskladitve poteka mej občin po mejah parcel. Deveti odstavek 19. člena ZEN se dopolni tako, da je zagotovljena pravna podlaga za določitev pravil vzdrževanje usklajenih podatkov o mejah občin z mejami parcel v zemljiškem katastru.

- nadgradnja pravil vodenja podatka o dejanski rabi zemljišč (4. 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 dejanskih rabah kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč, vodnih zemljišč, neplodnih zemljišč in pozidanih zemljišč;

- podatki o dejanskih rabah zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz javnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (matične evidence dejanske rabe zemljišč). 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;

– na podlagi prevzetih podatkov bo geodetska uprava vodila skupen sloj dejanske rabe zemljišč, za parcele pa podatke o deležih dejanskih rab zemljišč;

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

– določene so upravičene osebe in postopek spreminjanja podatkov o deležih dejanske rabe zemljišč, kadar so ti nepravilni zaradi lokacijske nenatančnosti podatkov zemljiškega katastra;

– pravila za prevzemanje in usklajevanje podatkov o dejanskih rabah zemljišč, podrobnejšo določitev vrst rab ter druge podrobnejše vsebine, ki bodo omogočale »tehnično« izvedbo ureditve, bodo podrobneje urejene s podzakonskima predpisoma vlade in ministra, pristojnega za evidentiranje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: minister).

- nova geodetska storitev »lokacijska izboljšava« (1. člen, 5. 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 5. členu predloga zakona.

Z novim 61.a členom ZEN (5. 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

- uskladitev evidentiranja podatkov o lastništvu v katastru stavb (6. 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 ① ko je stavba vpisana v zemljiški knjigi (na stavbi je vzpostavljena etažna lastnina oziroma je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice) in ② ko je v zemljiški knjigi vpisano zemljišče, njegova sestavina (stavba) pa ne.

- dejanske rabe delov stavbe in vrste prostorov (7. člen)

V katastru stavb se vodijo podatki o dejanskem stanju nepremičnin, to velja tudi za dejansko rabo delov stavb in prostorov. Za dele stavb se evidentira prostore in dejansko rabo delov stavb, ki je lahko različna od namenske rabe stavbe v celoti, ki je določena po CC-SI klasifikaciji objektov.

Podrobnejše vrste dejanskih rab delov stavb in vrste prostorov bodo določene s podzakonskim predpisom ministra, ker podatki vplivajo na vrednost določeno v postopkih množičnega vrednotenja nepremičnin.

- omejitev evidentiranja več delov stavb v katastru stavb (8. člen, 11. 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.

Pogoj velja pri prvem vpisu novogradnje v kataster stavb (spremenjen šesti odstavek 81. člena) in pri spreminjanju obstoječih enostanovanjskih stavb v več stanovanjske stavbe (nov tretji odstavek 92. člena ZEN) (11. člen).

- nadgradnja postopkov ukrepanja v primerih nevpisanih stavb in v primerih vpisa sprememb podatkov vpisanih stavb (8. člen, 10. 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. Po predlagani ureditvi je za vpis odgovoren lastnik stavbe (lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice), postopek pa zagotavlja, da bodo na podlagi poenostavljenega načina vpisa v kataster stavb vse novozgrajene stavbe, tudi če se lastniki ne bodo odzvali pozivu in izpolnili dolžnosti vpisa stavbe v kataster stavb, 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 ne glede na leto izgradnje stavbe. V praksi to pomeni le majhno število stavb, ki še niso evidentirane niti v katastru stavb niti v registru nepremičnin. (8. 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. (10. člen)

- črtanje pogoja za izvedbo sprememb podatkov katastra stavb (9. 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 (12. 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 ① podatkov o parcelah, evidentiranih v zemljiškem katastru, ② podatkov o stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb in ③ podatkov o lastnikih (iz 99. člena ZEN) se v registru nepremičnin za parcelo, stavbo ali del stavbe vodijo tudi ④ drugi podatki – t.i. »registrski podatki« o lastnostih parcel, stavb ali delov stavb, ki so prevzeti iz javnih in drugih zbirk podatkov oziroma pridobljeni z vprašalniki.

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 (14. člen, 15. 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 (13. člen, 15. člen)

Določeno je temeljno pravilo vpisa podatka o lastniku: v register nepremičnin se evidentirajo podatki o 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.

Pravna ureditev uskladitve podatkov o lastniku v registru nepremičnin je urejena v prehodni določbi 25. člena predloga zakona.

- **ureditev KAZENSKIH DOLOČB** (16. člen do 20. člen)

Kazenske določbe se preoblikujejo tako, da se zapišejo po posameznih subjektih, ki storijo prekršek po ZEN, in se prilagodijo glede na vsebino in pomen posameznih zapovedi in prepovedi, določenih v ZEN. Predlagane globe zagotavljajo učinkovitost in sorazmernost kaznovanja, pričakovati pa je, da bodo sankcije imele ustrezen odvračilni učinek za morebitne nove storilce prekrškov po ZEN.

- **učinkovitejšega nadzora nad izvajanjem ZEN** (21. člen, 22. člen)

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 (21. člen).

Geodetski inšpektor v hitrem prekrškovnem postopku odloča o vseh prekrških, ki jih določa ZEN. Z določitvijo, da se za prekrške iz ZEN sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene z ZEN, se določa pooblastilo iz tretjega odstavka 52. člena ZP-1. 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.a člen ZEN kot lex specialis ureditev določa, da se za prekrške v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po 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 kazenskih določbah ZEN (22. člen).

- **ureditev PREHODNIH DOLOČB**

- skupen 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 skupen sloj dejanske rabe zemljišč 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 zemljišč niso uradni.

Podatki o drugih dejanskih rabah zemljišč («osnovne» in »podrobnejše« vrste) bodo upravljavci matičnih evidenc posredovali po določilih systemske ureditve, določene v spremenjenem 23. členu predloga zakona (23. člen).

- o kot izjema od systemske rešitve, da se katastrski podatki o stavbah vodijo v katastru stavb, registrski podatki pa v registru nepremičnin, se določa, da se za stavbe, ki so vpisane le v registru nepremičnin, v registru nepremičnin vodijo tudi podatki iz 73. člena ZEN, čeprav stavba ni vpisana v kataster stavb. Predpisuje se način spreminjanja ① podatkov iz 73. člena ZEN (podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb) in ② 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). (24 člen)

- o do ureditve podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi (vpis EMŠO/matične številke pravne osebe, nevzpostavljene etažne lastnine ali stavbne pravice) se določajo pravila za vodenje podatkov o nepremičninah in o lastnikih v registru nepremičnin – kateri podatki o lastnikih se v registru nepremičnin ohranijo in na kakšen način ter pod katerimi pogoji se podatki lahko spreminjajo. (25. člen)

- o 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 25. členu tega zakona, vodijo v registru nepremičnin – do ureditve zemljiškooknjižnega stanja.

Drugi odstavek v primerih nevzpostavljene etažne lastnine ali stavbne pravice, določa rok, do katerega so lahko za dele stavb v stavbah zgrajenih po 1.1.2003, vpisanih v kataster stavb, v registru nepremičnin kot lastniki vodene druge osebe kot so lastniki parcel. Pri teh delih stavb bo 31. maja 2021 izbrisana oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik in nadomeščena s podatkom o lastniku dela stavbe, ki bo vpisan po določbah 75. člena ZEN.

Tretji odstavek določa način vodenja podatkov o stavbah z več deli stavbe, ki bodo na dan 31. maj 2021 vpisane samo v registru nepremičnin – za te stavbe se bo spremenil dosedanji način vodenja podatkov v registru nepremičnin. Če bo imela stavba več delov, bodo ti združeni v en del stavbe, kot lastnik novega dela stavbe se bo v register nepremičnin vpisala oseba, določena ob smiselni uporabi spremenjenih določb 75. člena ZEN, ki urejajo evidentiranje podatka o lastniku dela stavbe v katastru stavb, če na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljene stavbne pravice (26. člen).

- o ker podatki o mejah občin in mejah parcel niso usklajeni, se izvede postopek usklajevanja, ki je enkraten in je namenjen vzpostavitvi urejenega stanja podatkov o mejah občin v zemljiškem katastru. Določena so postopkovna pravila izvedbe tega postopka: ① izdelava predloga poteka mej občin, ki ga pripravi geodetska uprava na podlagi podatkov, evidentiranih v zemljiškem katastru in registru prostorskih enot; ② »usklajevanje« tega predloga na ravni občin, ki lahko posredujejo svoj – nov predlog poteka mej občin, izdelan na zemljiškookatastrskem 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 ③ postopanje geodetske uprave v primeru, če je nov predlog poteka mej občin prejela ali če ga ni prejela. (27. člen)

b) Način reševanja

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

- predpisa vlade, ki bosta podrobneje uredila vprašanja iz šestega odstavka spremenjenega 23. člena ZEN (dejanska raba zemljišč) in drugega odstavka spremenjenega 98. člena ZEN (podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin);

– predpisi ministra, ki bodo podrobneje uredili vprašanja iz desetega odstavka dopoljenega 19. člena ZEN (pravila vzdrževanja usklajenih podatkov o mejah občin z mejami parcel), sedmega odstavka spremenjenega 23. člena ZEN (dejanska raba zemljišč), drugega odstavka novega 61.a člena ZEN (lokacijska izboljšava) in petega odstavka spremenjenega 79. člena ZEN (dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov).

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 z Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17) in 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 ima finančne posledice za državni proračun. Neposredne finančne posledice sprejetja zakona za državni proračun so v letih 2018 in letu 2019 skupaj 350.000 eurov.

Predlagatelj finančne posledice utemeljuje z naslednjim:

Ob predpostavkah, da ① bo predlog zakona sprejet do aprila 2018, ② da bodo sredstva za izvedbo nalog po predlogu zakona zagotovljena v maju 2018 in ③ da bodo podzakonski predpisi, ki vplivajo na izvedbo operativnih nalog, ki so potrebne za začetek uporabe predloga zakona, pripravljene (strokovno usklajeni) v roku treh mesecev po sprejetju predloga zakona in sprejeti najkasneje v roku šestih mesecev od uveljavitve predloga zakona, je potrebno v letih 2018 in 2019 izvesti naslednje naloge:

- pripraviti sistem za izvajanje obveščanja lastnikov o vpisu novih in spremenjenih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb;
- izvedba prvega obveščanja lastnikov nepremičnin z letnim obvestilom. Ker gre za prvo obveščanje z letnim obvestilom za polovico leta, se načrtuje strošek pošte za leto 2019 v višini 100.000 eurov. V vsakem nadaljnjem letu (po letu 2019) pa se za obveščanje lastnikov z letnim obvestilom 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;
- izvedba nadgradnje informacijske rešitve zemljiškega katastra z uvedbo postopka lokacijske izboljšave;
- prilagoditi informacijske rešitve katastra stavb: za ukrepanje geodetske uprave v primerih ne odziva lastnikov na poziv geodetske uprave, za uvedbo letnice izgradnje stavbe v katastru stavb;
- prilagoditi informacijske rešitve registra nepremičnin (delno tudi distribucijskega sistema geodetske uprave) zaradi prepovedi spreminjanja podatkov katastra stavb v registru nepremičnin;
- pripraviti podlage za uskladitev poteka mej občin z mejami parcel;
- urediti podatke registra nepremičnin v skladu s prehodnimi določbami predloga zakona.

Geodetska uprava bo naloge izvajala z dvoletnimi javnimi naročili.

Predlog zakona nima finančnih posledic za druga javnofinančna sredstva.

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

Sredstva so zagotovljena pri proračunskem uporabniku Ministrstvu za okolje in prostor - Geodetski upravi Republike Slovenije na PP 153341 Evidentiranje nepremičnin.

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: Gre za ureditev, ki je specifična za Republiko Slovenijo, zato primerjalni pregled ni mogoč.

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 skupnega 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 posodabljuje podatke o svojih nepremičninah, vpisane v uradnih evidencah, so že predpisane.

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

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

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

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja: 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:

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

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

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

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

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

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Datum objave na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor: 20.10.2017

Mesto objave: http://www.mop.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/

Komentarje zainteresirane javnosti je Ministrstvo za okolje in prostor zbiralo do 27.10.2017.

Datum objave na Državnem portalu Republike Slovenije e-uprava v rubriki e-demokracija: 20.10.2017.

Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije in Združenje mestnih občin Slovenije so bile vključene v razpravo z neposrednim pozivom (z dopisom z dne 20.10.2017) za posredovanje mnenja oziroma pripomb. Predlagatelj na poziv ni prejel nobenih pripomb.

V razpravo so bila za posredovanje mnenja oziroma pripomb vključena vsa ministrstva, Statistični urad Republike Slovenije in naslednji predstavniki strokovne javnosti:

- Inženirska zbornica Slovenije, Matična sekcija geodetov pri IZS
- Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev
- Društvo sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke Slovenije
- Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Ministrstvo za zunanje zadeve, Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo in Ministrstvo za zdravje so sporočili, da na predlog zakona nimajo pripomb.

V roku so komentarje, mnenja, predloge in pripombe dali:

- Ministrstvo za finance
- Ministrstvo za infrastrukturo
- Ministrstvo za pravosodje
- Ministrstvo za javno upravo
- Ministrstvo za notranje zadeve
- Ministrstvo za kulturo
- Statistični urad Republike Slovenije
- Inženirska zbornica Slovenije, Matična sekcija geodetov pri IZS
- Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev
- Društvo sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke Slovenije.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki so bila prejeta, so se nanašala na (združeno po vsebini):

- ureditev evidentiranja dejanske rabe zemljišč v zemljiškem katastru;
- ureditev dejanskih rab delov stavb;
- izdelavo elaborata za vpis stavbe v kataster stavb/elaborata spremembe podatkov katastra stavb, ki ga bo Geodetska uprava RS izdelala po uradni dolžnosti po spremenjenem osmem odstavku 81. člena ZEN oziroma spremenjenem sedmem odstavku 87. člena ZEN;
- ureditev evidentiranja podatka o lastniku dela stavbe v katastru stavb in posebnosti ureditve;
- ureditev prekrškovnih določb;
- določitev pravila za vodenje podatkov o lastniku v registru nepremičnin do ureditve podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi (vpis EMŠO/matične številke pravne osebe, nevzpostavljene etažne lastnine ali stavbne pravice);
- predlog sprememb dosedanjega načina vodenja podatkov o stavbah z več deli stavbe, ki bodo vpisane v registru nepremičnin na dan 31. maj 2021.

Vsem, ki so na predlog zakona posredovali mnenja, predloge in pripombe, so bili poslani pisni odgovori s pojasnili.

Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije je 10.11.2017 opravila dodatno strokovno usklajevanje z Ministrstvom za pravosodje glede uskladitev pravil evidentiranja podatkov o nepremičninah in o lastnikih v ZEN z ureditvijo SPZ in zemljiške knjige, z Ministrstvom za javno upravo pa 17.11.2017 dodatno usklajevanje glede ureditve registra nepremičnin – ohranitve »registrskih lastnikov«, ki so različni od lastnikov parcel, na katastrsko vpisanih stavbah z več deli, ki so bile zgrajene po 1.1.2003.

Predlogi, ki niso bili upoštevani:

- predlog, da mora imeti stavba, ki nima vpisane etažne lastnine, v registru nepremičnin vpisan le en del stavbe: z novim Zakonom o katastru nepremičnin se bo vpis stavb z več deli spremenil tako, da se bo v kataster nepremičnin najprej vpisala stavba z enim delom, v začasnem vpisu pa stavba z več deli stavbe. Za vzpostavitev etažne lastnine se bodo uporabili podatki začasnega vpisa. Ko bo vzpostavljena etažna lastnina in bo vpisana v zemljiško knjigo, bo zemljiška knjiga po pravilih e-poslovanja glede izmenjave podatkov med katastri in zemljiško knjigo to sporočila geodetski upravi, geodetska uprava pa bo nato vpis stavbe z enim delom »nadomestila« s podatki iz začasnega vpisa in dejansko vpisala stavbo z več deli v kataster nepremičnin. Predpogoj za izvedbo predlaganega načina vpisa stavbe z več deli je sprejem novega zakona o katastru nepremičnin, novele Zakona o zemljiški knjigi in izdelava nove informacijske rešitve, ki bo omogočala tak način vpisa podatkov in ustrezno povezavo med informacijskimi sistemi geodetske uprave in zemljiške knjige. Informacijske rešitve bodo izdelane v okviru projekta e-prostor do 2021, do takrat pa bodo sprejeti tudi predpisi, ki bodo zagotovili pravno podlago za predlagano ureditev. Ohranitev dosedanjega načina je potrebna, kajti zemljiška knjiga sicer ne bi imela podatkov o delih stavb, na katere bi vpisala etažno lastnino;
- predlog, da so samo lastniki nepremičnin lahko naročniki geodetskih storitev: praviloma naročilo za geodetsko storitev pri geodetskem podjetju vložil lastnik nepremičnine in kot naročnik vzpostavi civilnopravno razmerje z izbranim izvajalcem geodetske storitve. Če je naročnik druga oseba, ki ni lastnik nepremičnine, je ta oseba praviloma le plačnik geodetske storitve, saj ima interes, da se geodetska storitev izvede oziroma da se izvede čimprej. Ta oseba v postopku izvedbe geodetske storitve ne sodeluje, saj morajo v tem postopku kot stranke postopka sodelovati lastniki nepremičnin. Ker ni razumnih in utemeljenih razlogov za ureditev, ki bi omejevala možnost naročanja geodetskih storitev oziroma natančno določala, da so samo lastniki nepremičnin lahko naročniki geodetskih storitev, se predloga ne upošteva;
- predlog, da se med osebe, ki se jih pozove k vložitvi zahteve za vpis stavbe v kataster stavb, doda »najemnika s pravico gradnje, če je na tej parceli vzpostavljena najemna pravica s pravico gradnje«: ker podatki o najemnikih s pravico gradnje niso dostopni v javnih evidencah, se ne vključijo v nabor predlagateljev vpisa oziroma nosilcev obveznosti vpisa v kataster stavb;
- predlogi, ki se ne nanašajo na določbe ZEN, ki so se zaznale kot pomanjkljive ali neustrezne z vidika izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin: predlogi se bodo proučili (upoštevali) pri pripravi Zakona o katastru nepremičnin, ki bo celovito uredil področje evidentiranja nepremičnin.

Velika večina konkretnih predlogov in pripomb je upoštevana in vključena v gradivo (v besedilo členov ali obrazložitve členov).

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

Pri pripravi predloga zakona zunanji strokovnjaki niso sodelovali.

9. 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, 79/12 – odl. US in 61/17 – ZAID) se prvi odstavek 6. člena spremeni tako, da se glasi:

»(1) Geodetske storitve lahko izvaja oseba, ki ima poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije« in je vpisana v imenik pristojne zbornice, oziroma gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: geodetsko podjetje).«.

V tretjem odstavku se za besedo »naravi« dodata vejica in besedilo »izdelava elaborata lokacijske izboljšave«.

Šesti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Geodetsko podjetje mora za vodenje vsake geodetske storitve določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen geodet), ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Če so za izdelavo elaborata po tem zakonu predpisana posebna znanja, mora geodetsko podjetje zagotoviti sodelovanje strokovnjaka s predpisanim strokovnim znanjem in izkušnjami. Ta posameznik odgovarja za dele elaborata geodetske storitve, ki jih je izdelal. Pooblaščen geodet usklajuje izvedbo geodetske storitve, sam opravi naloge, za katere ta ali drug zakon tako določa, in potrdi elaborat geodetske storitve.«.

Za osmim odstavkom se dodata nova deveti in deseti odstavek, ki se glasita:

»(9) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko elaborat za vpis stavbe in elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi, razen določitve podatkov o legi in obliki stavbe in dela stavbe ter podatkov o povezavi stavbe s parcelo, izdelata gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: projektant). Projektant mora za izdelavo elaborata iz prejšnjega stavka določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen projektant).

(10) Gospodarski subjekt iz prvega in devetega odstavka tega člena je gospodarski subjekt iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.«.

2. člen

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

»10.a člen

(obveščanje o vpisu novih oziroma spremenjenih podatkov in izbrisu podatkov)

(1) Če o vpisu novih oziroma spremenjenih podatkov v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin in izbrisu podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin lastnik ni obveščen drugače, geodetska uprava o vpisu oziroma izbrisu podatkov lastnika obvesti z letnim obvestilom najpozneje do 30. novembra tekočega leta.

(2) Po vpisu podatkov iz prejšnjega odstavka v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin geodetska uprava objavi podatke na svetovnem spletu.

(3) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena se izda za obdobje od zadnjega obveščanja do novega obveščanja v skladu s tem členom. Letno obvestilo vsebuje naslednje informacije:

- navedbo parcelne številke za parcele oziroma številke stavbe ali številke dela stavbe za stavbe, za katere je bil izveden vpis ali izbris podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin, po zadnjem stanju podatkov 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.

(5) Za lastnike, ki v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin niso vpisani z EMŠO oziroma z matično številko iz prejšnjega odstavka, se šteje, da so seznanjeni z objavo podatkov v skladu s tem členom na svetovnem spletu na dan 30. novembra tekočega leta.

(6) 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 ali izbrisu podatkov v skladu s tem členom.«.

3. člen

Za devetim odstavkom 19. člena se doda nov deseti odstavek, ki se glasi:

»(10) Meje parcele se povezujejo z mejami občin. Pravila vzdrževanja podatkov o mejah občin z mejami parcel določi minister.«.

4. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

»23. člen
(dejanska raba zemljišč)

(1) V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč, vodnih zemljišč, pozidanih zemljišč in neplodnih zemljišč.

(2) 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).

(3) O dejanskih rabah zemljišč iz prejšnjega odstavka se v zemljiškem katastru vodijo poligoni v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč, za parcele pa podatek o deležu površine posamezne dejanske rabe zemljišč ali več dejanskih rab zemljišč, kadar se dejanske rabe zemljišč prekrivajo.

(4) Delež dejanskih rab zemljišč se izračuna na podlagi preseka skupnega sloja dejanske rabe zemljišč in podatkov o mejah parcel. Delež dejanskih rab zemljišč se izračuna ob vsaki spremembi območij ali vrst dejanskih rab zemljišč in ob spremembi mej parcel. Izračunani delež se vpiše v zemljiški kataster, če je razlika med evidentirano površino in novo izračunano površino večja od mejne vrednosti.

(5) Upravljavec matične evidence dejanske rabe zemljišč, občina ali lastnik parcele lahko zahteva ponovni izračun deležev 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 delež 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.

(6) Vrste dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo v zemljiškem katastru, in vrste podrobnejših dejanskih rab zemljišč ter njihove šifre, razvrstitev podrobnejših rab zemljišč v dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo v zemljiškem katastru, podatke, ki se prevzemajo iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč, in pogoje za prevzem teh podatkov v zemljiški kataster ter način usklajevanja poligonov različnih dejanskih rab zemljišč predpiše vlada.

(7) Minister predpiše podrobnejše podatke, ki se o dejanskih rabah zemljišč vodijo v zemljiškem katastru, način vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč, pravila grafičnih presekov dejanskih rab zemljišč s parcelami, način izračuna deležev dejanskih rab zemljišč po parcelah, mejne vrednosti razlike površin ter način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč.«.

5. člen

Za 61. členom se dodata nov 5. oddelek in nov 61.a člen, ki se glasita:

»5. Lokacijska izboljšava

61.a člen
(lokacijska izboljšava)

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

- v postopku lokacijske izboljšave, če so meje evidentirane z natančnostjo, manjšo od 1m,
- 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 in podatke o načinu izvedbe lokacijske izboljšave. Sestavine elaborata lokacijske izboljšave podrobneje določi minister.

(3) Območje lokacijske izboljšave mora vključevati meje sosednjih parcel. Če sosednje parcele obsegajo zemljišče v pasu, širšem od 100 m, mora območje lokacijske izboljšave vključevati dele mej sosednjih parcel v pasu najmanj 100 m okrog mej parcel, za katere je zahtevana lokacijska izboljšava, oziroma najmanj 100 m okrog mej parcel ali zemljišč pod stavbo, ki se spreminjajo ali evidentirajo na novo.

(4) Evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov lahko zahteva vsakdo.

(5) Če elaborat lokacijske izboljšave vsebuje 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 svetovnem spletu tako, da je mogoče pridobiti informacijo, kateri podatki so bili lokacijsko izboljšani.«.

6. člen

75. člen se spremeni tako, da se glasi:

»75. člen
(lastnik dela stavbe)

- (1) Podatki o lastništvu se v katastru stavb vpisujejo pri delu stavbe.
- (2) Podatki o lastnikih se prevzamejo iz zemljiške knjige. Podatki o lastnikih se osvežijo in 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,
 - imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
 - imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.
- (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 posebni skupni del stavbe, pa identifikacijske znake tistih posameznih delov stavb v etažni lastnini, v korist katerih je vpisan posebni skupni del stavbe.
- (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, pa ni vpisana v zemljiško knjigo, povezana z dvema ali več parcelami različnih lastnikov ali istih lastnikov z različnim deležem lastništva, se iz zemljiške knjige prevzamejo podatki o lastnikih vseh parcel, povezanih s stavbo, in se ti podatki vpišejo kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster 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, pa 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.«.

7. člen

79. člen se spremeni tako, da se glasi:

»79. člen
(dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov)

- (1) V katastru stavb se vodijo podatki o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe.
- (2) Dejanska raba dela stavbe se določi glede na dejansko uporabo.
- (3) Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo dela stavbe.
- (4) Vrsta prostora iz prvega odstavka tega člena se določi glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo tega prostora.

(5) Vrste dejanskih rab dela stavbe in vrste prostorov iz prvega odstavka tega člena določi minister.«.

8. člen

Šesti odstavek 81. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpiše najmanj en del stavbe. Za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, se 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 elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in 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, podatki o stavbi in delu stavbe pa se določijo 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. Pri izdelavi elaborata za vpis stavbe iz prejšnjega odstavka se ne uporabljajo določbe 82. člena tega zakona.«.

Dosedanji deveti odstavek postane deseti odstavek.

9. člen

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

10. 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 in bi morala oseba iz prvega odstavka tega člena vložiti zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, pa tega ni storila, pozove lastnika 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 predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 128. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdelava elaborat spremembe podatkov katastra stavb in 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 tega člena.«.

11. 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 za stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, izvede le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe.«.

12. člen

98. člen se spremeni tako, da se glasi:

»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. podatki o lastniku iz 99. člena tega zakona ter
4. drugi podatki o lastnostih parcel, stavb in delov stavb (v nadaljnjem besedilu: registrski podatki).

(2) Podrobnejše podatke iz 1., 2. in 4. točke prejšnjega odstavka predpiše vlada.«.

13. člen

99. člen se spremeni tako, da se glasi:

»99. člen
(podatki o lastniku)

(1) V registru nepremičnin se vodita 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.«.

14. člen

100. člen se spremeni tako, da se glasi:

»100. člen
(prevzemanje podatkov in spreminjanje registrskih podatkov)

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

(2) Upravljalci matičnih zbirk podatkov morajo geodetski upravi omogočiti brezplačen prevzem podatkov iz 98. člena tega zakona.

(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 stavbe zahteva predložitev dokazil, ki izkazujejo spremembe registrskih podatkov. Geodetska uprava registrski podatek, katerega spremembo predlaga lastnik ali upravnik stavbe, vpiše v register nepremičnin, če oceni, da je predlog utemeljen. Če oceni, da predlog ni utemeljen, ga geodetska uprava zavrne.

(6) 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. Glede pogojev prevzema poligonov iz matičnih zbirk podatkov in načina usklajevanja poligonov se smiselno uporabljajo določbe šestega odstavka 23. člena tega zakona, glede pravil grafičnih presekov poligonov matičnih zbirk s podatki zemljiškega katastra pa se smiselno uporabljajo določbe sedmega odstavka 23. člena tega zakona.

(7) 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.

(8) Če geodetska uprava ugotovi, da vpisani registrski podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora iz četrtega odstavka tega člena ali z vprašalniki iz 103. člena tega zakona.«.

15. člen

V prvem odstavku 103. člena se črtata vejica in besedilo »uporabniku ali najemniku nepremičnine«.

V drugem odstavku se črtata vejica in besedilo »uporabnik ali najemnik nepremičnine«.

V tretjem odstavku se v prvem stavku črtata vejica in besedilo »uporabnik ali najemnik nepremičnine«, v drugem stavku pa se črtata vejica in besedilo »uporabnika ali najemnika nepremičnine«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

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

Osmi odstavek se črta.

16. člen

124. člen se spremeni tako, da se glasi:

»124. člen

(prekrški v zvezi z oznako državne meje, izvajanjem meritev in opazovanj ter z mejniki)

(1) Z globo od 400 do 4.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa v razponu od 800 do 8.000 eurov, če:

1. poškoduje, zasuje oziroma odstrani oznako državne meje (drugi odstavek 106. člena);

2. osebam iz prvega odstavka 121. člena tega zakona prepreči dostop na zemljišče ali do skupnih delov stavbe ali jim ne dopusti izvajanja meritev in opazovanj;
3. postavi, odstrani, prestavi, zasuje ali kakor koli poškoduje mejnike (tretji odstavek 123. člena).

(2) Z globo od 200 do 2.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 200 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(4) Z globo od 200 do 1.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.«.

17. člen

125. člen se spremeni tako, da se glasi:

»125. člen

(prekrški zaradi neoznačitve stanovanjskih enot in poslovnih prostorov)

(1) Z globo od 400 do 2.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, oziroma upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb ne označi stanovanjskih enot in poslovnih prostorov s številko stanovanja ali poslovnega prostora (80. člen).

(2) Z globo od 200 do 1.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 40 do 500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik stavbe, ki je posameznik.«.

18. člen

127. člen se spremeni tako, da se glasi:

»127. člen

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

(1) Z globo od 600 do 5.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne vloži zahteve za vpis stavbe v kataster stavb (tretji odstavek 81. člena).

(2) Z globo od 300 do 3.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 300 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica stavbe, ki je posameznik.«.

19. člen

128. člen se spremeni tako, da se glasi:

»128. člen

(prekrški zaradi neevidentiranja sprememb na stavbi ali delu stavbe)

(1) Z globo od 200 do 2.500 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe ali imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne vloži zahteve za spremembo podatkov katastra stavb (prvi odstavek 87. člena).

(2) Z globo od 100 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 700 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe, ki je posameznik.«.

20. člen

129. člen se spremeni tako, da se glasi:

»129. člen

(prekrški v zvezi s posredovanjem vprašalnika)

(1) Z globo od 200 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe ali upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne posreduje vprašalnika s pravilnimi in popolnimi registrskimi podatki iz prvega odstavka 98. člena tega zakona (103. člen).

(2) Z globo od 100 do 1.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe ali upravnik stavbe, ki je posameznik.«.

21. člen

131. člen se spremeni tako, da se glasi:

»131. člen

(nadzor nad izvajanjem tega zakona)

Nadzor na izvajanju določb tega zakona izvaja inšpektor, pristojen za nadzor nad izvajanjem zakonov in drugih predpisov s področja geodetske dejavnosti.«.

22. člen

Za 131. členom se doda nov 131.a člen, ki se glasi:

»131.a člen

(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se v hitrem postopku lahko izreče globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen (vzpostavitev skupnega sloja dejanske rabe zemljišč)

V skupnem sloju dejanske rabe se evidentirajo podatki o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki so evidentirani v zemljiškem katastru na dan uveljavitve tega zakona.

24. 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 podatki iz 73. člena zakona in podatek o letu izgradnje stavbe spremenijo 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 s spremenjenim osmim in novim devetim odstavkom 81. člena zakona.

25. člen (uskladitev podatkov o nepremičninah in lastnikih)

(1) Ne glede na prvi odstavek spremenjenega 99. člena zakona se v registru nepremičnin ohranijo podatki o lastnikih, ki jim je geodetska uprava določila EMŠO, če so fizične osebe, oziroma matično številko pravne osebe, dokler se lastnik v zemljiški knjigi ne vpiše z EMŠO, če je fizična oseba, oziroma matično številko pravne osebe, pri čemer se za to osebo uporabljajo določbe tega zakona, ki se nanašajo na lastnika.

(2) Za stavbe, vpisane v kataster stavb ali register nepremičnin na dan uveljavitve tega zakona, pri katerih je v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe vpisana oseba, različna od lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, vpisanega v zemljiškem katastru, se v registru nepremičnin ne glede na prvi odstavek spremenjenega 99. člena zakona:

- oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik dela stavbe, vodi kot lastnik dela stavbe v etažni lastnini, parcela, na kateri stoji stavba, pa se vodi kot skupni del stavbe v etažni lastnini, če ima stavba dva ali več delov,
- oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik stavbe, vodi kot lastnik stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, če ima stavba en del stavbe.

(3) Če v primeru solastnine solastniški deleži niso določeni, se vsem solastnikom vpišejo enaki deleži. V primerih iz prve alineje prejšnjega odstavka se namesto lastnika pri skupnih delih vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastnik«.

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

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

(6) Lastnik iz drugega odstavka tega člena:

- lahko zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo v skladu s 64. členom zakona,

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

26. člen **(vodenje podatkov v registru nepremičnin)**

(1) Podatki o nepremičninah in lastnikih iz prejšnjega člena 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.

(2) Za stavbo, zgrajeno po 1. januarju 2003, ki je na dan 31. maj 2021 vpisana v kataster stavb in je v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe vpisana oseba, ki je različna od lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, vpisanega v zemljiškem katastru, se na dan 31. maja 2021 v registru nepremičnin vpisan podatek o lastniku nadomesti s podatkom o lastniku dela stavbe, ki je vpisan v skladu z določbami šestega, sedmega in osmega odstavka spremenjenega 75. člena zakona.

(3) V stavbi, ki je na dan 31. maj 2021 vpisana samo v registru nepremičnin z dvema ali več deli stavbe, se na dan 31. maj 2021 deli stavbe združijo v nov del stavbe. Za vodenje podatka o lastniku novega dela stavbe se smiselno uporabljajo določbe šestega, sedmega in osmega odstavka spremenjenega 75. člena zakona.

27. člen **(uskladitev poteka mej občin z mejami parcel)**

(1) Za zagotavljanje usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru geodetska uprava najpozneje v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona pošlje 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 najpozneje 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 na območju, ki v širini 200 m poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin iz prejšnjega odstavka. Nov predlog poteka mej občin morajo potrditi pristojni organi udeleženih občin.

(3) Če geodetska uprava ne prejme novega predloga poteka mej občin iz prejšnjega odstavka, se potek meje občin evidentira v zemljiškem katastru na podlagi predloga poteka mej občin iz prvega odstavka tega člena.

(4) Če geodetska uprava prejme nov predlog poteka mej občin iz drugega odstavka tega člena, se potek meje občin evidentira v zemljiškem katastru in v registru prostorskih enot na podlagi predloga poteka mej občin iz drugega odstavka tega člena, v registru prostorskih enot pa se uskladijo podatki o mejah drugih prostorskih enot, ki so določene v okviru občine.

28. člen **(letno obvestilo za leto 2019)**

Letno obvestilo iz novega 10.a člena zakona za leto 2019 vsebuje informacije iz tretjega odstavka novega 10.a člena zakona za obdobje od dneva uveljavitve tega zakona do datuma, navedenega v letnem obvestilu za leto 2019.

29. člen
(izdaja izvršilnih predpisov)

(1) Vlada v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona izda predpis iz:

- šestega odstavka spremenjenega 23. člena zakona in
- drugega odstavka spremenjenega 98. člena zakona.

(2) Minister v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona izda predpis iz:

- desetega odstavka spremenjenega 19. člena zakona,
- sedmega odstavka spremenjenega 23. člena zakona,
- drugega odstavka novega 61.a člena zakona in
- petega odstavka spremenjenega 79. člena zakona.

30. člen
(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe izvršilnega predpisa)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 2. poglavje »2. DEJANSKA RABA PROSTORA« in 3. do 8. člen Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), uporabljajo pa se do 1. junija 2019.

31. člen
(začetek uporabe)

(1) Določbe prvega, šestega, devetega in desetega odstavka spremenjenega 6. člena zakona se začnejo uporabljati 1. junija 2018.

(2) Določbe spremenjenega 23. člena zakona se začnejo uporabljati 1. junija 2019.

(3) Določbe novega 61.a člena zakona, spremenjenega 79. člena zakona, spremenjenega sedmega in osmega odstavka 87. člena zakona in spremenjenega 98. člena zakona ter 24. in 25. člen tega zakona se začnejo uporabljati devet mesecev po uveljavitvi tega zakona.

(4) Do dneva začetka uporabe določb iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena se uporabljajo dosedanji predpisi.

32. člen
(začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

6. člen ZEN, ki ureja »geodetske storitve«, temelji na pravni ureditvi Zakona o geodetski dejavnosti (Uradni list RS, št. 77/10; v nadaljnjem besedilu: ZGeoD-1), ki je določal pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti in reguliranih poklicev na tem področju. Ker je Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID) v tem delu razveljavil ZGeoD-1 oziroma prenovil in na novo določil pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti v Sloveniji (kamor sodi tudi geodezija) in za regulirane poklice na področju prostora (tudi geodezije), se prvi odstavek 6. člena ZEN vsebinsko in terminološko prilagodi ureditvi ZAID.

Drugi odstavek 6. člena ZEN je z uveljavitvijo ZAID prenehal veljati.

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 5. členu predloga zakona (nov 61.a člen ZEN), je dopolnitev tretjega odstavka 6. člena ZEN potrebna zaradi nomotehnične uskladitve s 5. členom predloga zakona.

Elaborat geodetske storitve mora biti pred oddajo vedno potrjen – potrdi ga pooblaščen inženir s področja geodezije (pooblaščen geodet). S potrditvijo elaborata podpisani prevzeme odgovornost za strokovno opravljeno delo – za zakonito in strokovno opravljeno geodetsko storitev in za pravilne in popolne podatke o nepremičninah, razen za tiste podatke, ki so jih določili strokovnjaki druge stroke (npr. strokovna dela v zvezi z boniteto zemljišč lahko izvaja le oseba, ki je kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak). Ti sami odgovarjajo za dele elaboratov geodetskih storitev oziroma za podatke, ki so jih sami določili.

Elaborate v zvezi z evidentiranjem stavb v kataster stavb lahko poleg geodetskih podjetij izdelujejo tudi podjetja, ki izdelujejo projektno dokumentacijo – vendar ne v celoti sami. Ker ① podatki o legi in obliki stavbe in dela stavbe in ② podatki o povezavi stavbe s parcelo ustrezajo definiciji »geodetska izmera« (gre za podatke, ki jih je potrebno pridobiti z geodetsko izmero oziroma z upoštevanjem podatkov o mejah parcel) po Zakonu o državnem geodetskem referenčnem sistemu (Uradni list RS, št. 25/14; v nadaljnjem besedilu: ZDGRS), »geodetsko izmero« pa v skladu s tretjim odstavkom 4. člena ZAID lahko izvajajo le osebe, ki imajo ustrezno izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih geodezije, se z novim devetim odstavkom 6. člena ureja ureditev izdelave elaborata za vpis stavbe/elaborata za vpis sprememb podatkov o stavbi, ki je vsebinsko in terminološko prilagojen ureditvi ZAID. Če je elaborat v zvezi z evidentiranjem stavb v kataster stavb izdelal projektant, mora v elaboratu geodetske storitve »izkazati«, da je te podatke določila oseba z geodetsko izobrazbo, elaborat pa potrdi pooblaščen inženir ali pooblaščen arhitekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz ZAID. Taka ureditev zagotavlja usklajenost ZEN s pravno ureditvijo ZDGRS in ZAID.

Definicija izraza »gospodarski subjekt«, ki je uporabljen v prvem in devetem odstavku 6. člena ZEN, se s tem zakonom ne določa, ampak se navezuje na pomen pojma »gospodarski subjekt«, ki ga določa ZAID: gospodarski subjekt je gospodarska družba, samostojni podjetnik posameznik in druga pravna in fizična oseba, ki je vpisana v Poslovni register Slovenije in opravlja pridobitno dejavnost.

Ker se ZAID začne uporabljati 1. junija 2018, je treba začetek uporabe sprememb in dopolnitev 6. člena ZEN (razen dopolnitve tretjega odstavka, ki je nomotehnične narave) odložiti. Prehodna določba 31. člena tega zakona določa, da se nova ureditev 6. člena ZEN (razen tretjega odstavka) začne uporabljati z dnem začetka uporabe ZAID (to je 1. junija 2018).

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 ① spremembe podatkov, ki se vodijo le v registru nepremičnin (npr. letnica obnove stavbe), ② spremembe podatkov, ki se prevzamejo iz drugih evidenc in se v zemljiški kataster in register nepremičnin vpišejo na podlagi grafičnega preseka ter ③ spremembe podatkov zaradi lokacijske izboljšave zemljiškega katastra.

Če se o izvedenem vpisu podatkov (»vpis« pomeni vpis novih podatkov ali spremenjenih podatkov) v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin ali izbrisu podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin lastnika o tem ne obvesti (ker posebno obveščanje ni predpisano), geodetska uprava za obdobje enega leta, najpozneje do 30. novembra tekočega leta, o tem obvesti lastnika z letnim obvestilom. Novi 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 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).

Po izvedenem vpisu podatkov v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin geodetska uprava objavi podatke tudi na svetovnem spletu, po obstoječem sistemu in načinu dela je to naslednji dan po vpisu v evidence. Izbrisi podatkov iz evidenc se na svetovnem spletu ne objavljajo (ne objavljajo se »prečrtani« podatki), vpogled in hranjenje izbranih podatkov pa se zagotavlja v arhivskem gradivu.

Letno obvestilo se izda za obdobje od zadnjega obveščanja do novega obveščanja in vsebuje informacije: ① navedbo parcelne številke za parcele oziroma številke stavbe ali številke dela stavbe za stavbe, za katere je bil izveden vpis ali izbris podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin, po zadnjem stanju podatkov in ② navedbo evidence, v kateri so se podatki spremenili. Letno obvestilo ni obvestilo o trenutno vpisanih podatkih v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin, je zgolj obvestilo, ki z navedbo (zadnjega stanja) parcelne številke, številke stavbe oziroma številke dela stavbe opredeljuje parcele oziroma stavbe, za katere je bila izvedena sprememba podatkov, v njem pa se lastnike seznanja tudi, v kateri evidenci so se podatki spremenili. Letno obvestilo je zgolj informativne narave in nima 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, ker je za te lastnike znan naslov. Drugi lastniki, ki v geodetskih evidencah niso vpisani z EMŠO ali matično številko pravne osebe, se lahko s spremembami podatkov seznanijo prek javnega vpogleda v podatke o nepremičninah, saj so vpisani 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, ki jih vodi geodetska uprava.

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. Taka ureditev je tudi spodbuda lastnikom, ki še niso vpisani v zemljiško knjigo z EMŠO ali matično številko, da ta vpis uredijo. Letno obveščanje je najprimernejši in najbolj

ekonomičen način za doseganje temeljnega cilja ureditve – t.j. obveščanje o spremembah podatkov o nepremičninah v obdobju enega leta za trenutno vpisane nepremičnine.

K 3. členu

Prehodna določba 27. člena tega zakona določa izvedbo postopka usklajevanja poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru.

Z novim desetim odstavkom 19. člena ZEN (ki ureja podatek »meja parcele«) se vzpostavlja pravna podlaga za povezovanje meje parcel v zemljiškem katastru z mejami občin in pravna podlaga za izdajo izvršilnega predpisa, ki bo pravila vzdrževanje teh podatkov podrobneje predpisal. Ker Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/07 in 26/07) že podrobneje ureja vprašanja glede spreminjanja in evidentiranja podatkov v zemljiškem katastru, bodo pravila vzdrževanje usklajenih podatkov o mejah občin z mejami parcel v zemljiškem katastru urejena v tem pravilniku.

K 4. členu

V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč, vodnih zemljišč, pozidanih zemljišč in neplodnih zemljišč ter podatki o podrobnejših vrstah dejanskih rab zemljišč.

Podatke o dejanskih rabah zemljišč iz drugega odstavka 23. člena ZEN posredujejo v zemljiški kataster upravljavci evidenc posameznih dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (v nadaljnjem besedilu: matična evidenca 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.

Podatke, ki jih bodo posredovali upravljavci matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč (novi podatki ali spremembe podatkov), bo geodetska uprava evidentirala v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč, ki ga bo izdelala z grafičnim presekom prevzetih podatkov, in izračunala delež dejanskih rab zemljišč na parcelo. Površina dejanskih rab zemljišč bo pripisana na parcelo na podlagi grafičnega preseka skupnega sloja dejanske rabe zemljišč 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.

Lastniki zemljišč morajo podatke o dejanskih rabah zemljišč usklajevati in spreminjati pri upravljavcu matične evidenc dejanske rabe zemljišč, ki jih je določil. Podatki morajo biti spremenjeni v matični evidenci dejanske rabe zemljišč, 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 evidenc dejanske rabe zemljišč, da z lastnikom uskladi pripombe oziroma o zadevi formalno odloči.

Upravljavec matične evidenc 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 novega 61.a člena ZEN. Namesto tega postopka pa lastnik parcele lahko naroči postopek ureditve meje in predloži elaborat ureditve meje. Določena so postopkovna pravila odločanja o zahtevi. V kolikor se lokacijska izboljšava izvede, se posledično lahko spremeni tako vrsta kot tudi delež posameznih dejanskih rab na parceli. Seveda pa se z lokacijsko natančnostjo ne more spremeniti območja dejanske rabe, za katere je pristojen upravljavec matične evidence dejanske rabe zemljišča.

Pravila za prevzemanje in usklajevanje podatkov o dejanskih raba zemljišč, podrobnejšo določitev vrst rab ter druge podrobnejše vsebine, ki bodo omogočale »tehnično« izvedbo ureditve, bodo podrobneje urejene s podzakonskima predpisoma vlade in ministra.

K 5. 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 manjša (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, ...). Z lokacijsko 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).

Izboljšava lokacijskih podatkov se mora izvesti 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. Spremenjenim podatkom o mejah v teh katastrskih postopkih je potrebno »prilagoditi« tudi podatke o mejah sosednjih parcel, tako da se ohranjajo medsebojna razmerja (topološka pravilnost) in da čimbolj izkazujejo dejansko stanje oziroma se približujejo dejanski lokaciji mej v naravi. Določeno je »območje« lokacijske izboljšave: če sosednje parcele izboljšanih podatkov obsegajo zemljišče v pasu, širšem od 100 m, mora območje lokacijske izboljšave vključevati dele mej sosednjih parcel v pasu najmanj 100 m okrog mej parcel, za katere je zahtevana lokacijska izboljšava, oziroma najmanj 100 m okrog mej parcel ali zemljišč pod stavbo, ki se spreminjajo ali evidentirajo na novo. V primerih, ko se lokacijska izboljšava uporablja v povezavi z drugimi katastrskimi postopki, se zaradi kakovostnejšega in topološko pravilnega evidentiranja podatkov omejitve glede natančnosti ne uporablja.

Lokacijsko izboljšani podatki se evidentirajo v zemljiškem katastru na podlagi elaborata lokacijske izboljšave, ki mora vsebovati 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.

Pričakovati je, da bodo lokacijske izboljšave podatkov zemljiškega katastra pogosto izvedene na večjih območjih, zato bi bilo obveščanje vseh oseb, ki so lastniki parcel na »območju« lokacijske izboljšave, neracionalno. Geodetska uprava bo o evidentiranju lokacijsko izboljšanih podatkov obvestila vlagatelja zahteve, druge lastnike parcel iz območja lokacijske izboljšave pa bo obvestila z letnim obvestilom v skladu z novim 10.a členom ZEN. Informacije o lokacijsko izboljšanih podatkih bo geodetska uprava objavljala tudi na spletu – 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 6. 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 stavbe se namesto lastnika vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastniki«, za posebne skupne dele stavbe pa se vpišejo identifikacijski znaki tistih posameznih delov stavbe v etažni lastnini, v korist katerih so vpisani posebni skupni deli stavbe;
- če je v zemljiški knjigi vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, se kot lastnika na vse dele stavbe vpiše imetnika stavbne pravice.

Če je stavba sestavina zemljišča, se v zemljiško knjigo ne vpiše. ZEN določa »posebno ureditev« – poseben način evidentiranja podatka o lastniku dela stavbe v katastru stavb, če na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljene stavbne pravice (torej je v zemljiški knjigi vpisano samo zemljišče, stavba kot njegova sestavina pa ni vpisana):

a) če je taka stavba povezana samo z eno parcelo oziroma je povezana z več parcelami istega lastnika z enakimi deleži lastništva, se na vse dele stavb, ki so vpisani v kataster stavb, iz zemljiške knjige »prenesejo« podatki o lastnikih ene ali več parcel, s katerimi je stavba povezana (šesti odstavek);

b) če je stavba povezana z več parcelami z različnim lastništvom (različni lastniki ali isti lastnik z različnim deležem lastništva), se na vse dele stavb, ki so vpisani v kataster stavb, iz zemljiške knjige »prenesejo« podatki o vseh lastnikih vseh parcel, s katerimi je stavba povezana (sedmi odstavek);

c) če je stavba povezana z drugo stavbo, se na vse dele stavb, ki so vpisani v kataster stavb, iz zemljiške knjige »prenesejo« podatki o lastnikih parcele, s katero je druga stavba povezana (osmi odstavek).

Zaradi varstva osebnih podatkov so podatki, ki se o lastniku vpisujejo v kataster stavb, natančno določeni. Določa se povsem enak nabor osebnih podatkov o lastniku, kot je določen v drugem in tretjem odstavku 75. člena veljavnega ZEN, doda se le še nov podatek »delež lastništva iz zemljiške knjige« – v kataster stavb se vpisujejo enaki deleži lastništva kot so vpisani v zemljiški knjigi, tudi če vsota solastniških deležev ni 100% (tudi če gre za nepravilne vknjižbe) – v tem primeru morajo solastniki sami poskrbeti za pravilen vpis deležev v zemljiški knjigi, ki bo nato »prevzet« v kataster stavb. Deležev lastništva se ne prevzame le v primerih, če

je stavba povezana z dvema ali več parcelama različnih lastnikov ali istega lastnika z različnimi deleži lastništva.

Podatki o lastnikih, ki se vpisujejo v kataster stavb, so potrebni za pravilno določitev, kdo so stranke v postopku, in za pravilno ugotovitev drugih dejstev v zvezi z vodenjem in odločanjem v upravnem postopku. Javnost podatkov katastra stavb v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, če gre za fizično osebo, se zagotavlja v skladu z odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-98/11-17 z dne 26.9.2012.

K 7. členu

Veljavni 79. člen ZEN določa, da se v katastru stavb ① vodijo podatki o dejanski rabi stavbe v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov in da se ta raba določi glede na pretežni namen uporabe stavbe; ② da je dejanska raba dela stavbe: 1. stanovanjska raba; 2. nestanovanjska raba; 3. skupna raba; in ③ da se podrobnejša delitev objavi kot metodološko navodilo na spletnih straneh geodetske uprave.

Ker se v katastru stavb vodijo podatki o dejanskem stanju nepremičnin, to velja tudi za dejansko rabo delov stavb in prostorov. Zato ni možna neposredna uporaba CC-SI klasifikacije objektov, ki je namenjena predvsem načrtovanemu stanju in se nanaša na objekte, torej na stavbo v celoti. Za dele stavb se evidentira prostore in dejansko rabo delov stavb, ki je lahko različna od namenske rabe stavbe v celoti.

Dejanska raba dela stavbe se določi glede na dejansko uporabo dela stavbe. Dejanska uporaba dela stavbe je prevladujoča uporaba dela stavbe. Dejanska uporaba dela stavbe je v primeru, ko ima npr. del stavbe, ki je stanovanje namesto strehe teraso in je ta terasa po površini večja od stanovanja, še vedno stanovanje in ne terasa.

Vrste prostorov se odločijo glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo tega prostora.

Podatki o dejanski rabi delov stavb so bistveni podatki za izvedbo množičnega vrednotenja stavb in delov stavb, zato se podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe določa s podzakonskim aktom ministra (ne zgolj z objavo metodološkega navodila na spletu).

K 8. 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 ustrežnejše 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 za gradnjo ene ali več stanovanjske stavbe. Z novo ureditvijo 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. Pogoj velja pri prvem vpisu novogradnje in pri spreminjanju obstoječih enostanovanjskih stavb v več stanovanjske stavbe (nov tretji odstavek 92. člena ZEN). 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 stavba ni vpisana v kataster stavb, pa bi morala biti, je urejeno v osmem odstavku 81. člena veljavnega ZEN. Ugotovitve, da je inšpekcijski postopek (v primeru neodziva na poziv) zaradi nizkih glob pogosto neučinkovit in

pravne omejitve glede vstopa v stavbo so narekovale spremembe oziroma nadgradnjo dosedanjih pravil: geodetska uprava najprej pozove ① lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, ali ② 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. Če zahteva v predpisanem roku ni vložena, predlaga geodetskemu inšpektorju, da pozvano osebo kaznuje (višina globe za kršitev 81. člena ZEN se poveča, tako da bodo imele sankcije ob kaznovanem tudi odvračalni učinek), stavbo pa po uradni dolžnosti geodetska uprava sama vpiše v kataster stavb. Najprej sama izdelata elaborat, in sicer tako, da uporabi podatke, ki jih lahko pridobi brez vstopa v stavbo: tloris nadzemnih delov stavbe, število etaž in dejansko rabo. Predpisan je način izdelave elaborata in izračuna površine. Pri izdelavi elaborata za vpis stavbe v kataster stavb po spremenjenem osmem odstavku 81. člena ZEN se ne uporablja določba 82. člena ZEN glede izvedbe obravnave – sodelovanje v postopku bo sicer omogočeno, 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.

Elaborati za vpis stavbe v kataster stavb po spremenjenem osmem odstavku 81. člena ZEN se bodo pretežno izdelali s programsko opremo, terenske identifikacije objektov pa geodetska uprava že izvaja. Drugi stroški postopka predvidoma ne bodo nastajali.

S predlagano ureditvijo se zagotavlja, da bodo vse novozgrajene stavbe, tudi če se lastniki ne bodo odzvali pozivu in izpolnili dolžnosti vpisa stavbe v kataster stavb, dejansko evidentirane v katastru stavb (z enim delom stavbe in eno dejansko rabo dela stavbe). Lastnik bo prejel odločbo o vpisu stavbe na način, ki ga je izvedla geodetska uprava po devetem odstavku 81. člena ZEN, procesne garancije pa so strankam zagotovljene s pritožbenim postopkom – pritožba zoper odločbo pa bo »uspešna« le, če ji bo lastnik priložil elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga bo izdelalo geodetsko podjetje ali projektant (ob popolni izmeri celotne 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 9. 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 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, saj ureditev podatkov o stavbah/delih stavb v katastru stavb ni povezana oziroma pogojena z ureditvijo stvarnopravnih razmerij, 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 10. 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 izdelata elaborat spremembe podatkov katastra stavb, 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 vložil pritožbo – podatke spremeni tako, da sam vložil 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 11. 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 delitev stanovanjske stavbe z enim delom v stanovanjsko stavbo z več deli. Pravilo ne velja za združitve več delov stavbe v nov del stavbe – več delov stavbe se lahko združi v en del stavbe.

K 12. členu

Vsebina registra nepremičnin je določena z viri in vrstami podatkov. Poleg ① podatkov o parcelah, evidentiranih v zemljiškem katastru, ② podatkov o stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb in ③ podatkov o lastnikih (iz 99. člena ZEN) se v registru nepremičnin za parcelo, stavbo ali del stavbe vodijo tudi ④ drugi podatki – t.i. »registrski podatki« o lastnostih parcel, stavb ali delov stavb, ki so prevzeti iz javnih in drugih zbirk podatkov oziroma pridobljeni z vprašalniki.

Podatki o nepremičninah, 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), izdana 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 spremembe 98. člena ZEN bo »nova« uredba o podatkih, ki se vodijo v registru nepremičnin, ki bo vsebovala podrobnejše podatke iz prvega odstavka 98. člena ZEN (razen podatkov o lastnikih iz spremenjenega 99. člena ZEN), izdana na podlagi drugega odstavka 98. člena ZEN.

K 13. 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. Podatki o lastnikih, ki

se evidentirajo v katastrih, pa temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige – iz zemljiške knjige se prevzemajo.

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.

Uskladitev podatkov o lastniku in izjeme pri vodenju podatkov o lastniku v registru nepremičnin ureja prehodna določba 25. člena tega zakona.

K 14. 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 prevzemanje (pridobivanje) podatkov v register nepremičnin in določa pravila spreminjanja registrskih 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: ① ti podatki se prevzemajo iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov (matične zbirke podatkov), ② prevzem teh podatkov pa je brezplačen.

Tretji odstavek določa načine »pridobivanja« registrskih podatkov: ti se lahko zbirajo ① ob vpisu in spreminjanju podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb, ② na podlagi izjave lastnika, ③ s prevzemanjem iz matičnih zbirk podatkov ali ④ na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora.

Ureditev četrtega odstavka pojasnjuje, kaj so metode in tehnike inventarizacije prostora. 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 stavbe pridobi dokazila, ki izkazujejo predlagane spremembe registrskih podatkov (dokument, slike, ...). ZEN ne predpisuje dokaznih standardov in tudi ne meril za presojo dokazov. Če geodetska uprava po presoji predloženega dokazila (upoštevajo vsebino dokaza in iz njega izhajajoča dejstva) oceni, da je predlog za spremembo registrskega podatka utemeljen, spremembo registrskega podatka vpiše v register nepremičnin, če oceni, da predlog ni utemeljen, pa predlaganega registrskega podatka ne vpiše in o tem izda zavrnilno odločbo v skladu z ZUP.

V šestem odstavku so določena pravila prevzema podatkov v register nepremičnin na podlagi grafičnih presekov poligonov iz matičnih zbirk podatkov s podatki zemljiškega katastra – ne določajo se nova pravila, ampak se napotje na smiselno uporabo pogojev in pravil iz šestega in sedmega odstavka spremenjenega 23. člena ZEN, ki so predpisana za vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč (o katerih se v zemljiškem katastru tudi vodijo poligoni).

Podatke, ki se prevzemajo v register nepremičnin iz drugih zbirk podatkov – t.j. »matičnih zbirk podatkov« – mora lastnik, ki se s temi podatki ne strinja, urejati v izvorni evidenci, to je v matični zbirki podatkov. 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 sedmega odstavka 100. člena ZEN napotuje lastnika nepremičnine, da podatke izboljša tako, da zahteva lokacijsko izboljšavo podatkov zemljiškega katastra ali naroči postopek ureditve meje parcele po ZEN.

V osmem 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. Registrski podatki 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 ① javnega vpogleda in ② osebnega 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, in o spremembah registrskih podatkov registra nepremičnin pa bo obveščen z letnim obvestilom v skladu z določbami novega 10.a člena ZEN.

K 15. 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 prvega 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 petem odstavku spremenjenega 100. člena ZEN, zato določba osmega odstavka 103. člena ZEN ni več potrebna.

K 16. do 20. členu

Prekrškovne določbe ZEN se preoblikujejo tako, da se določijo razponi glob v eurih, v skladu z drugim odstavkom 17. 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; v nadaljnjem besedilu: ZP-1) pa se uskladijo kategorije storilcev prekrškov. Kazenske določbe se preoblikujejo tako, da se zapišejo po posameznih subjektih, ki storijo prekršek po ZEN, in se prilagodijo glede na vsebino in pomen posameznih zapovedi in prepovedi, določenih v ZEN.

Pri določanju glob se upošteva splošna določba prvega odstavka 17. člena ZP-1, da se globa lahko predpiše v razponu ali v določenem znesku (v ZEN se predpisuje v razponu), pri določanju višine glob pa se upošteva določba drugega odstavka 17. člena ZP-1, v kateri so določeni razponi glob. Osnova za določitev višine globe je pomen prekrška, višine globe za posamezne prekrške in vrste storilcev pa so skladno z ZP-1 prilagojene znotraj predpisanega razpona glede na težo kršitve in posledice kršitev določb ZEN. Predlagane globe zagotavljajo učinkovitost in sorazmernost kaznovanja, pričakovati pa je, da bodo sankcije imele ustrezen odvračilni učinek za morebitne nove storilce prekrškov po ZEN.

Kazenski določbi 126. člena ZEN (prekrški zaradi neposredovanja podatkov o stavbah in delih stavb oziroma podatkov o številki stanovanja ob razgrnitvi) in 130. člena ZEN (prekrški popisovalca) sta bili časovno omejeni na izvedbo razgrnitve podatkov po 148. členu ZEN. Ko je

bila razgrnitev podatkov zaključena, sta 126. in 130. člena ZEN postala pomensko izčrpana, konzumirana in se ju zato ne preoblikuje.

K 21. členu

S spremembami 131. člena ZEN se jasneje določa pristojnost za nadzor nad izvajanjem ZEN – pristojnost ① za opravljanje nadzora in ② za vodenje in odločanje v prekrškovnem postopku. Nadzor nad izvajanjem ZEN izvaja inšpektor, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost (ZGeoD-1), t.j. geodetski inšpektor.

Geodetski inšpektor v postopku nadzora nad izvajanjem ZEN ne postopa/odloča po 32. členu Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14), ki določa, da ima inšpektor v primeru, če ugotovi, da je kršen zakon ali drug predpis, pravico in dolžnost, da odredi ukrepe za odpravo nepravilnosti in pomanjkljivosti v roku, ki ga sam določi. Geodetski inšpektor kršitelju zato (poleg kaznovanja z globo) ne odredi, da mora vpisati stavbo v kataster stavb in tudi ne nadzira, ali je kršitelj po izrečeni globi za prekršek (ker ni izpolnil obveznosti vpisa stavbe v kataster stavb oziroma obveznost vpisa sprememb podatkov katastra stavb po ZEN) poskrbel za tak vpis.

K 22. členu

Geodetski inšpektor odloča o prekrških, ki so določeni v ZEN.

Nov 131.a člen 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.

Geodetski inšpektor v hitrem prekrškovnem postopku odloča o vseh prekrških, ki jih določa ZEN. Z določitvijo, da se za prekrške iz ZEN sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene z ZEN, se določa pooblastilo iz tretjega odstavka 52. člena ZP-1. 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.a člen ZEN kot *lex specialis* ureditev določa, da se za prekrške v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po 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 kazenskih določbah ZEN.

K 23. členu

Skupen sloj dejanske rabe zemljišč bo vzpostavljen, ko bodo vzpostavljeni podatki o dejanskih rabah zemljišč v matičnih evidencah dejanski rab zemljišč. 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 skupen sloj dejanske rabe zemljišč prevzeti le podatki o kmetijskih in gozdnih dejanskih rabah zemljišč, saj Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano druge rabe zemljišč zajema le zaradi kontrole zajema »svojih« podatkov in zato podatki o teh rabah zemljišč niso uradni.

Podatki o drugih dejanskih rabah zemljišč se bodo evidentirali v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč v skladu s 23. členom ZEN, ko bodo upravljavci matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč posredovali vse podatke posameznih vrst dejanske rabe zemljišč za območje države ali posamezne poligone posameznih vrst dejanske rabe zemljišč, pri čemer bodo uporabljeni postopki vzdrževanja podatkov o dejanski rabi zemljišč, določeni v sistemski ureditvi 23. člena ZEN.

K 24. členu

Kot izjema sicer 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 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 ① podatke iz 73. člena ZEN (podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb) in ② podatek o letu izgradnje stavbe dopustno spreminjati le po postopku vpisa stavbe v kataster stavb. S tako ureditvijo 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 ugotovi, da za stavbo, ki ni vpisana v kataster stavb, ampak le v registru nepremičnin, podatki o stavbi, ki so »katastrski podatki« t.j. podatki iz 73. člena ZEN, ne izražajo dejanskega stanja, geodetska uprava ravna v skladu s spremenjenim osmim in novim devetim odstavkom 81. člena ZEN.

K 25. členu

Sistemska ureditev vodenja podatkov o lastnikih v registru nepremičnin (spremenjen 99. člen ZEN) določa, da se v register nepremičnin »prepišejo« podatki o lastnikih iz zemljiškega katastra in katastra stavb (v katastra pa se vpisujejo podatki o lastnikih iz zemljiške knjige).

Ker so se neurejeni podatki – nevpisane matične številke v zemljiški knjigi, nevzpostavljena etažna lastnina in stavbna pravica vpisovali v register nepremičnin, prehodna določba določa, kateri podatki se še naprej ohranijo v registru nepremičnin, ter pogoje in način vzdrževanja teh podatkov.

Zaradi nevpisanih matičnih števil v zemljiški knjigi se bodo v registru nepremičnin ohranili podatki o lastnikih, za katere je v katastru že določena matična številka, v zemljiški knjigi pa še ne, in sicer dokler se lastnik v zemljiški knjigi ne vpiše z matično številko (prvi odstavek).

Drugi odstavek določa pogoje za vodenje podatkov o nepremičninah in o lastnikih v registru nepremičnin zaradi neurejenih zemljiškoknjižnih stanj – po tem členu se uskladijo podatki:

– če gre za stavbe, ki so na dan uveljavitve predloga tega zakona vpisane v kataster stavb ali register nepremičnin (če je stavba vpisana v kataster stavb, je vpisana tudi v register nepremičnin, saj veljavna ureditev ZEN (100. člen) določa, da se v register nepremičnin prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, ...

– če na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljena stavbna pravica,

– če je v registru nepremičnin kot lastnik stavbe/lastnik dela stavbe vpisana oseba, ki je različna od lastnika parcele, na kateri stoji stavba, vpisanega v zemljiški knjigi (prevzetega v zemljiški kataster).

V drugem odstavku je določen tudi način vodenja podatkov (če so izpolnjeni pogoji za vodenje podatkov v registru nepremičnin po tem členu):

– oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik dela stavbe, se vodi kot lastnik dela stavbe v etažni lastnini, parcela, na kateri stoji stavba, pa se vodi kot skupni del stavbe v etažni lastnini, če ima stavba dva ali več delov;

– oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik stavbe, se vodi kot lastnik stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, če ima stavba en del stavbe.

V registru nepremičnin (podatki november 2017) se za 12.294 stavb z 65.684 deli stavb (ki so v registru nepremičnin vpisane z dvema ali več delov stavbe) vodi podatke, kot da je vzpostavljena etažna lastnina (»šteje« se, da imajo vzpostavljeno etažno lastnino), za 32.104 stavb (ki so v registru nepremičnin vpisane z enim delom stavbe) pa se vodi podatke, kot da so zgrajene na podlagi stavbne pravice. V primeru, če je oseba, vpisana kot lastnik dela stavbe v registru nepremičnin, različna od lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, vpisanega v zemljiškem katastru, se bodo v registru nepremičnin ohranili do sedaj vpisani podatki o lastniku dela stavbe iz registra nepremičnin, ki jih je geodetska uprava pridobila na podlagi popisa nepremičnin ali je bila oseba vpisana na podlagi listine. Pravna ureditev ohranitve podatkov o lastnikih v registru nepremičnin po tem členu – da bo lastnik dela stavbe vpisan samo v registru nepremičnin (ne v katastru stavb), velja do ureditve zemljiškoknjžnega stanja, za stavbe z dvema ali več delov stavb pa največ do 31. maja 2021, ko bo iztekel rok iz prehodne določbe 26. člena tega zakona. Če so stavbe/deli stavb vpisani tudi v kataster stavb, pa se bodo v primerih zemljiškoknjžno neurejenih podatkov tudi po 31. maju 2021 ohranili podatki o lastniku, vpisanem v registru nepremičnin.

V primeru solastnine je predpisan način določitve solastniških deležev lastnikov z določitvijo enakih deležev v primerih, ko deleži niso določeni (takšna domneva izhaja že iz materialnopravne zakonodaje (drugi odstavek 65. člena SPZ)), ima pa vsak solastnik možnost na podlagi javne ali po zakonu overjene listine pravico dokazovati, da so solastniški deleži drugačni (tretji odstavek).

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. (četrti odstavek).

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

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

K 26. členu

Izjeme, določene v prehodni določbi 25. člena tega zakona, se vodijo v registru nepremičnin do ureditve zemljiškoknjžnega stanja.

Drugi odstavek določa, da se za stavbe, zgrajene po 1. januarju 2003, ki bodo na dan 31. maja 2021 vpisane v kataster stavb in se bo za te stavbe v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe vodila oseba, ki je različna od lastnika parcele, ta oseba iz registra nepremičnin izbriše.

V katastru stavb se lastniki delov stavb prevzamejo iz zemljiške parcele v skladu s pravili določenimi v spremenjenem 75. členu (šesti, sedmi in osmi odstavek). Ta podatek se bo v skladu z 99. členom prevzel tudi v register nepremičnin.

Tretji odstavek določa način vodenja podatkov o stavbah z več deli stavbe, ki bodo na dan 31. maja 2021 vpisane samo v registru nepremičnin – za te stavbe se bo spremenil dosedanji način vodenja podatkov v registru nepremičnin ne glede na izdana upravna dovoljenja (npr. gradbeno dovoljenje za večstanovanjsko stavbo):

- o taki stavbi se bodo naprej vodili podatki, kot da ima stavba en del stavbe (vsi dosedanji deli stavbe se bodo »združili« v en del stavbe),
- kot lastnik novega dela stavbe se bo v register nepremičnin vpisala oseba, določena ob smiselni uporabi določb šestega, sedmega in osmega odstavka spremenjenega 75. člena ZEN, ki urejajo evidentiranje podatka o lastniku dela stavbe v katastru stavb, če na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina ali ni ustanovljene stavbne pravice (če je v zemljiški knjigi vpisano samo zemljišče, stavba kot njegova sestavina pa ni vpisana).

V prehodnem obdobju treh let bodo lahko lastniki, ki imajo resno namero vzpostaviti etažno lastnino ali ustanoviti stavbno pravico, vpisali stavbo v kataster stavb, saj vpis stavbe v kataster stavb ni pogojen z ureditvijo stvarno pravnih razmerij, ki omogočajo vpis zemljiškoknjžno urejenega stanja. Geodetska uprava bo v prehodnem obdobju preko objav na spletu in v medijih pozivala lastnike, da uredijo vpise podatkov o svojih stavbah v katastru stavb.

K 27. 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: ① izdelava predloga poteka mej občin, ki ga pripravi geodetska uprava na podlagi podatkov, evidentiranih v zemljiškem katastru in registru prostorskih enot; ② »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 na območju, ki v širini 200 metrov poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin, ki ga je pripravila geodetska uprava; in ③ postopanje geodetske uprave v primeru, če je nov predlog poteka mej občin prejela ali če ga ni prejela.

Občine lahko predlagajo drugačen zaris poteka mej občin na »omejenem« območju – samo na območju, ki v širini 200 metrov poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin, ki ga je pripravila geodetska uprava. Odločitev o zarisu poteka mej občin sprejmejo/potrdijo pristojni organi sosednjih občin, v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) so to občinski sveti.

Geodetska uprava bo na podlagi svojega predloga, če ne bo prejela novega predloga poteka mej občin, potek meje občin evidentirala v zemljiškem katastru. Če bo prejela nov predlog poteka mej občin, bo geodetska uprava v zemljiškem katastru in v registru prostorskih enot evidentirala potek meje občin po tem predlogu. 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.

Z dopolnitvijo 19. člena ZEN z novim desetim odstavkom se zagotavlja pravna podlaga za izdajo izvršilnega predpisa, ki bo podrobneje predpisal pravila vzdrževanje podatkov o mejah občin z mejami parcel v zemljiškem katastru.

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 28. členu

Nov 10.a člen ZEN ureja obveščanje o vpisu novih podatkov ali vpisu spremenjenih podatkov v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin z letnim obvestilom, ki ga geodetska uprava pošlje lastnikom najkasneje do 30. novembra tekočega leta. Letno obvestilo vsebuje informacije iz tretjega odstavka novega 10.a člena ZEN o vpisih oziroma spremembah vpisov od »zadnjega« obveščanja do »novega« obveščanja.

Za obveščanje za leto 2019 se določa posebna ureditev – letno obvestilo iz novega 10.a člena ZEN se vsebuje informacije iz tretjega odstavka novega 10.a člena ZEN o vpisih oziroma spremembah vpisov za obdobje od dneva začetka uporabe novega 10.a člena ZEN do datuma, ki bo naveden v letnem obvestilu za leto 2019.

K 29. členu

Člen navaja roke za pripravo in sprejem podzakonskih predpisov, ki jih je treba sprejeti za izvajanje ureditve, dopolnjene ali spremenjene v tem zakonu.

K 30. členu

Evidentiranje dejanske rabe zemljišč in spremembe dejanske rabe zemljišč podrobneje ureja Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), sprejet na podlagi dosedanjih prostorskih predpisov tudi za izvajanje določb ZEN glede vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč.

Ker se v spremenjenem 23. členu ZEN vodenje podatkov o dejanski rabi zemljišč ureja z novo vsebino in na drugačen način, z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati poglavje »2. DEJANSKA RABA PROSTORA« in 3. do 8. člen Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), vendar se še uporabljajo do začetka uporabe spremenjenega 23. člena zakona, t.j. do 1. junija 2019.

K 31. in 32. 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 ① bo predlog zakona sprejet do aprila 2018, da ② bodo sredstva za izvedbo nalog po predlogu zakona zagotovljena v maju 2018 in da ③ 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 šestih 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. Določbe ZEN, za katere ni treba sprejeti podzakonskih predpisov in ni treba prilagajati informacijske opreme, se začnejo uporabljati takoj po novele ZEN.

Začetek uporabe posameznih določb predloga zakona je odložen in določen v skupinah:

- ① določbe, katerih ureditev je odvisna od začetka uporabe drugega zakona – spremembe 6. člena ZEN so vezane na začetek uporabe ZAID;
- ② določbe, za katere je treba sprejeti podzakonske predpise in izvesti manjše prilagoditve informacijske opreme, se začnejo uporabljati najkasneje v roku devet mesecev po uveljavitvi zakona;
- ③ določbe, za katere so potrebni večji posegi ali izdelava nove informacijske opreme, pa se začnejo uporabljati 1. junija 2019.

Do dneva začetka uporabe se teh določb se uporabljajo dosedanja predpisi, kolikor niso v nasprotju predlagano novelo ZEN.

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.

19. člen (meja in površina parcele)

(1) Meja parcele (v nadaljnjem besedilu: meja) je več daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke. Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel.

(2) Zemljiškokatastrska točka je točka, ki ima koordinate določene v državnem koordinatnem sistemu.

(3) Meja se evidentira s koordinatami zemljiškokatastrskih točk.

(4) Površina parcele je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo.

(5) Podatek o površini parcele se lahko brez zahteve lastnika parcele spremeni, kadar se vpiše v zemljiški kataster na novo urejena ali spremenjena meja.

(6) Zemljiškokatastrske točke urejenih mej se lahko označijo v naravi z mejniki na zahtevo enega od lastnikov ali solastnikov parcel.

(7) Meje parcel s parcelnimi številkami in zemljišči pod stavbo na območju Republike Slovenije so grafično prikazane v zemljiškokatastrskem prikazu. Zemljiškokatastrski prikaz je slika oblike in medsebojne lege parcel. Geodetska uprava ga po potrebi lahko spremeni zaradi lokacijsko boljše predstavitve mej. Ta sprememba ne vpliva na stvarnopravne pravice lastnikov parcel in geodetska uprava ne obvešča o njej lastnikov parcel. Zemljiškokatastrski prikaz se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka meje po podatkih zemljiškega katastra, lahko pa se uporablja za prikaz drugih podatkov, v geografskih informacijskih sistemih ali za druge podobne namene z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

(8) Meje parcel in zemljišča pod stavbo, ki so evidentirani s koordinatami zemljiškokatastrskih točk s predpisano natančnostjo v državnem koordinatnem sistemu, ter parcelne številke se grafično prikažejo v zemljiškokatastrskem načrtu.

(9) Način evidentiranja meje in označitve meje v naravi na zahtevo lastnikov parcel, način grafičnega prikazovanja mej parcel s parcelnimi številkami in zemljišči pod stavbo ter predpisano natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk iz prejšnjega odstavka podrobneje določi minister.

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 izdela 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.

79. člen (dejanska raba stavbe ali dela stavbe)

(1) V katastru stavb se vodijo podatki o dejanski rabi stavbe v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov in ta raba se določi glede na pretežni namen uporabe stavbe.

(2) Dejanska raba dela stavbe je:

1. stanovanjska raba;
2. nestanovanjska raba;
3. skupna raba.

(3) Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo.

(4) Podrobnejšo delitev dejanske rabe dela stavbe, za katero se smiselno uporablja veljavna klasifikacija vrste objektov, objavi geodetska uprava kot metodološko navodilo na svojih spletnih straneh.

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 izdelata 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 izdelata 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 neznan 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, elektriko, plin, telefon, kabelsko omrežje, ali druga omrežja, dvigalo, številka stanovanja, vrsta najema, naslov dela stavbe, število sob, kuhinja, kopalnica, stranišče, vrsta garaže, vrsta stanovanja, počitniška raba stanovanja, obstoj 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.

124. člen

(prekrški v zvezi z oznako državne meje, izvajanjem meritev in opazovanj in z mejniki)

(1) Z globo od 100.000 do 1.000.000 tolarjev se za prekršek kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, ki:

1. poškoduje, zasuje oziroma odstrani oznako državne meje (drugi odstavek 106. člena);
2. osebam iz prvega odstavka 121. člena tega zakona prepreči dostop na zemljišče ali do skupnih delov stavbe, ali jim ne dopusti izvajanje meritev in opazovanj;
3. postavi, odstrani, prestavi, zasuje ali kakorkoli poškoduje mejnike (tretji odstavek 123. člena).

(2) Z globo od 10.000 do 500.000 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 200.000 tolarjev se kaznuje posameznik, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

125. člen

(prekrški zaradi neoznačitve stanovanjskih enot in poslovnih prostorov pred razgrnitvijo)

(1) Z globo od 100.000 do 600.000 tolarjev se za prekršek kaznuje lastnik stavbe, ki je samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, oziroma upravnik stavbe, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če pred izvedbo razgrnitve podatkov o stavbah ali delih stavb v skladu s 153. členom tega zakona ne označi stanovanjskih enot in poslovnih prostorov.

(2) Z globo od 10.000 do 400.000 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 lastnik stavbe, ki je fizična oseba, oziroma upravnik stavbe, ki ni pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

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.

128. člen

(prekrški zaradi neevidentiranja sprememb na stavbi ali delu stavbe)

(1) Z globo od 100.000 do 600.000 tolarjev se za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali dela stavbe ali imetnik stavbne pravice, ki je samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, oziroma upravnik stavbe, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če v roku iz sedmega odstavka 87. člena tega zakona ne vloži zahteve za spremembo podatkov katastra stavb.

(2) Z globo od 10.000 do 400.000 tolarjev se kaznuje odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo do 150.000 tolarjev se kaznuje lastnik stavbe ali dela stavbe ali imetnik stavbne pravice, ki je fizična oseba, oziroma upravnik stavbe, ki ni pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

129. člen

(prekrški v zvezi s posredovanjem vprašalnika)

(1) Z globo od 100.000 do 600.000 tolarjev se za prekršek kaznuje lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine oziroma upravnik stavbe, ki je samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, če v roku iz drugega odstavka 103. člena tega zakona ne posreduje vprašalnika za zajem podatkov o nepremičninah iz petega odstavka 103. člena tega zakona, s pravilnimi in popolnimi podatki o nepremičnini.

(2) Z globo od 10.000 do 400.000 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 150.000 tolarjev se kaznuje posameznik oziroma upravnik stavbe, ki ni pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

131. člen

(nadzor in prekrškovni organ)

Nadzor na izvajanju 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.