

## **OSNUTEK PODZAKONKEGA AKTA**

### **1. Preambula**

Na podlagi drugega odstavka 98. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in \_\_\_/\_\_\_) izdaja Vlada Republike Slovenije

### **2. okvirni naslov**

#### **U R E D B A o podatkih registra nepremičnin**

### **3. po sklopih opisano vsebino podzakonskega akta**

Vsebina registra nepremičnin je določena z viri in vrstami podatkov. Poleg podatkov o parcelah, evidentiranih v zemljiškem katastru, podatkov o stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb in podatkov o lastnikih se v registru nepremičnin vodijo tudi drugi podatki o lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki so potrebni za izvajanje nalog državnih organov, organov samoupravnih lokalnih skupnosti in za statistične namene.

Uredba o podatkih registra nepremičnin taksativno določa vse podatke o parcelah, stavbah in o delih stavb, ki se vodijo v registru nepremičnin, in v prilogi 1 podaja njihov opis. Podatki o lastnikih se v registru nepremičnin vodijo na podlagi spremenjenega 99. člena ZEN.

Ker je pričakovati, da bo ta uredba sprejeta pred začetkom vzpostavitve evidence vrednotenja po novem Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2015-1611-0018; EPA: 2138-VII) in ker je vsebinsko vezana na modele vrednotenja, ki bodo uveljavljeni na podlagi tega zakona, so v prehodnih določbah določeni podatki, ki se bodo v registru nepremičnin vodili še naprej, dokler ne bo začela veljati (nova) uredba o določitvi modelov vrednotenja in ne bo vzpostavljena evidenca vrednotenja po novem Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin.

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

### **4. normativni del**

#### **1. SPLOŠNA DOLOČBA**

##### **1. člen (vsebina)**

Ta uredba določa podrobnejše podatke o parcelah, stavbah, delih stavb in o lastnikih, ki se vodijo v registru nepremičnin, in opis teh podatkov.

#### **2. SKUPNE DOLOČBE**

##### **2. člen (podatki o parceli)**

(1) Podatki o parceli so:

- boniteta zemljišča,
- centroid,
- dejanska raba zemljišča,
- delež površine dejanske rabe,
- delež površine namenske rabe,

- katastrska občina,
- namenska raba,
- parcelna številka,
- površina parcele,
- površina zemljišča pod stavbo,
- stavbe, ki stojijo na parceli in
- upravljavec.

(2) Za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča, sta poleg podatkov iz prejšnjega odstavka podatka o parceli tudi:

- odprtost zemljišča in
- rastiščni koeficient.

### **3. člen (podatki o stavbi)**

Podatki o stavbi so:

- centroid,
- elektrika,
- kanalizacija,
- katastrska občina,
- leto izgradnje stavbe,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- material nosilne konstrukcije,
- naslov stavbe,
- parcele, na katerih stoji stavba,
- plin,
- površina zemljišča pod stavbo,
- številka pritlične etaže,
- številka stavbe,
- število etaž,
- število poslovnih prostorov,
- število stanovanj,
- tip stavbe in
- vodovod.

### **4. člen (podatki o delu stavbe)**

(1) Podatki o delu stavbe so:

- dejanska raba dela stavbe,
- dvigalo,
- katastrska občina,
- lega dela stavbe v stavbi,
- leto obnove instalacij,
- leto obnove oken,
- naslov dela stavbe,
- površina dela stavbe,
- površina prostora,
- številka dela stavbe,
- številka etaže,
- številka nadstropja,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,

- številka stavbe,
- uporabna površina,
- upravljavec,
- upravnik,
- vrsta prostora in
- višina etaže.

(2) Za dele stavb, ki so po dejanski rabi del stavbe z rezervoarjem ali silosi, je poleg podatkov iz prejšnjega odstavka podatek o delu stavbe tudi prostornina rezervoarjev in silosov.

#### **5. člen (javnost podatkov registra nepremičnin)**

Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin, so javni, razen podatkov o lastniku iz 99. člena ZEN, ki je fizična oseba.

#### **6. člen (opis podatkov)**

Opis podatkov je v prilogi 1, ki je sestavni del te uredbe.

### **3. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA**

#### **7. člen (podatki o parceli, stavbi, delu stavbe in o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti v prehodnem obdobju)**

(1) V registru nepremičnin se poleg podatkov iz prejšnjih členov do začetka uporabe uredbe o določitvi modelov vrednotenja in do začetka vzpostavitve evidence vrednotenja v skladu z zakonodajo, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, vodijo tudi naslednji podatki o parcelah, stavbah, delih stavb in o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti:

1. Podatki o parcelah:

- delež modela
- delež površine zemljišča za gradnjo
- model vrednotenja
- vplivno območje
- vrednost po modelu
- vrednostna raven
- zemljišče za gradnjo
- raba zemljišča uporabljena za izračun vrednosti
- vrednost parcele

2. Podatki o stavbah:

- dejanska raba stavbe
- vrsta ogrevanja
- vplivno območje
- kabela TV za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v stanovanjski, gostinski, poslovni ali pisarniški rabi ali del stavbe, ki je prevzgojni dom, zapor, vojašnica ali prostor za nastanitev policistov ali gasilcev
- industrijski tok, komprimiran zrak, način temeljenja, posebna kanalizacija ali čistilna naprava, tehnološki plin za stavbe, ki imajo vsaj en industrijski del stavbe, ki je skladišče, hladilnica ali specializirano skladišče.

### 3. Podatki o delih stavb:

- model vrednotenja
- vrednost po modelu
- vrednostna raven
- vrednost dela stavbe
- dve ali več etaž, klima, kopalnica, kuhinja, opravljanje dejavnosti, parkirni prostor, počitniški namen stanovanja, površina, namenjena za opravljanje dejavnosti, stranišče, število parkirnih mest, število sob, število sob za opravljanje dejavnosti za dele stavb, ki so po dejanski rabi v stanovanjski rabi in dele stavb, ki so prevzgojni dom, zapor, vojašnica ali prostor za nastanitev policistov ali gasilcev
- klima, kopalnica, kuhinja, površina prostora, prostori stanovanja, stranišče, število sob, vhod iz ulice za dele stavb, ki so po dejanski rabi v gostinski rabi
- izložbeno okno, izolacija, klima, obdelava stropa, prostornina, razdalja med nosilnimi elementi, stenske obloge, talne obloge, vhod iz ulice za dele stavb, ki se po dejanski rabi uporabljajo za trgovsko in drugo storitveno dejavnost
- izolacija, klima, obdelava stropa, prostornina, razdalja med nosilnimi elementi, stenske obloge, talne obloge, za dele stavb, ki se po dejanski rabi uporabljajo za promet in izvajanje elektronskih komunikacij in dele stavb, ki se po dejanski rabi uporabljajo za industrijsko rabo in skladišča.

### 4. Podatki o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, opravljanja pristaniške dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov:

- delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti,
- deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti,
- identifikacijska oznaka nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti,
- naziv nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti,
- parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti,
- vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti.

### 5. Podatki o dejavnosti, ki se opravlja na posamezni prostorsko oziroma funkcionalno zaokroženi lokaciji nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti:

- za proizvodnjo električne energije: električna moč, proizvedena električna energija, toplotna moč, vrsta pogona;
- za izkoriščanje mineralnih surovin: doba izkoriščanja mineralnih surovin, izkoriščene mineralne surovine;
- za opravljanje pristaniške dejavnosti: prihodki pristaniške dejavnosti, stroški pristaniške dejavnosti, število privezov pristanišča, vrsta pristanišča;
- za opravljanje dejavnosti bencinskih servisov: prodani naftni derivati.

### (2) Ne glede na določbo 6. člena te uredbe v registru nepremičnin niso javni naslednji podatki iz četrte in pete točke prejšnjega odstavka:

- podatki o vrednosti nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti,
- podatki o dejavnosti, ki se opravlja na lokaciji nepremičnine, namenjeni opravljanju dejavnosti,
- podatki o vrednosti parcele, ki pripada nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti,
- podatki o vrednosti dela stavbe, ki pripada nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, in
- podatki o vrednosti po modelu nepremičnine, namenjeni opravljanju dejavnosti.

## **8. člen** **(začetek veljavnosti)**

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

## PRILOGA 1

### OPIS PODATKOV

Opisi podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v registru nepremičnin:

- **boniteta zemljišča** je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča;
- **centroid** je točka znotraj obrisa stavbe oziroma znotraj meje parcele, določena s koordinatami;
- **dejanska raba dela stavbe** je pretežna dejanska raba dela stavbe;
- **dejanska raba stavbe** je pretežna dejanska raba stavbe;
- **dejanska raba zemljišča** je podatek o dejanski uporabi zemljišča;
- **delež modela** je delež površine dela parcele, ki je vrednoten po enem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti**, je delež površine parcele, ki je vključen v nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti;
- **delež površine dejanske rabe** je delež površine posamezne dejanske rabe glede na površino parcele;
- **delež površine namenske rabe** je delež površine posamezne namenske rabe glede na površino parcele;
- **delež površine zemljišča za gradnjo** je delež površine zemljišča za gradnjo glede na površino parcele;
- **deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti**, so številke delov stavb, ki se pretežno uporabljajo za izvajanje dejavnosti;
- **deli stavb, ki sestavljajo nepremičnino**, so številke delov stavb, ki sestavljajo nepremičnino;
- **doba izkoriščanja mineralnih surovin** je podatek o zadnjem letu veljavnosti koncesijske pogodbe, ki dovoljuje izkoriščanje mineralnih surovin na območju pridobivalnega prostora;
- **dve ali več etaž** – stanovanje ali nestanovanjski del je v dveh ali več etažah, če so prostori, namenjeni za bivanje ali nestanovanjsko rabo, v dveh ali več etažah;
- **dvigalo** – del stavbe ima dvigalo, če do etaže, v kateri je vhod v del stavbe, vodi dvigalo za prevoz oseb/tovora;
- **električna moč** je podatek o nazivni električni delovni moči na pragu elektrarne na zadnji dan koledarskega leta;
- **elektrika** – stavba je priključena na električno omrežje, če je v stavbi priključek na električno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **identifikacijska oznaka nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je sestavljena iz oznake dejavnosti in številke lokacije, določene v okviru te dejavnosti;
- **industrijski tok** – stavba ima industrijski tok, če ima nestanovanjski del v stavbi možnost priključitve na posebno električno napeljavo za industrijske potrebe, ki omogoča priključitev na industrijski tok napetosti 3 x 380 V ali več;
- **izkoriščene mineralne surovine** je količina pridobljenih posameznih vrst mineralnih surovin na območju pridobivalnega prostora v obdobju koledarskega leta;
- **izložbeno okno** – del stavbe ima izložbeno okno, če ima zastekljen prostor, usmerjen na ulico oziroma javno površino, za prikaz predmetov ali izdelkov;
- **izolacija** – del stavbe ima izolacijo, če je dodatno zvočno ali toplotno izoliran;
- **kabelska TV** – stavba ima kabelsko TV, če je v stavbi priključek na omrežje kabelske televizije, ne glede na to, ali se priključek uporablja;
- **kanalizacija** – stavba ima kanalizacijo, če je v stavbi priključek na kanalizacijsko omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;

- **katastrska občina** je administrativna enota za vodenje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb, označena s šifro in imenom. Šifra katastrske občine enolično določa katastrsko občino v Sloveniji: ime katastrske občine je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka;
- **klima** – del stavbe ima klimo, če ima stalno nameščeno klimatsko napravo ali posebno napeljavo za hlajenje oziroma ogrevanje prostorov ali več nameščenih lokalnih klimatskih naprav, ki ohlajajo ali ogrevajo večino prostorov;
- **komprimiran zrak** – stavba ima komprimiran zrak, če je v nestanovanjskem delu stavbe napeljava za komprimiran zrak, namenjen za tehnološko-mehanske procese;
- **kopalnica** – stanovanje ima kopalnico, če ima prostor s kadjo ali prho, v katerem sta napeljana vodovod in kanalizacija;
- **kuhinja** – stanovanje ima kuhinjo, če ima poseben prostor ali del prostora, ki je namenjen kuhanju in pripravi hrane;
- **lega dela stavbe v stavbi** je določena glede na pritlično etažo;
- **leto izgradnje stavbe** je leto, ko je bila stavba zgrajena ali so bile v celoti prenovljene nosilna konstrukcija in inštalacije in je bila njena uporaba dejansko možna. Če je stavba evidentirana, preden je njena uporaba dejansko možna, je to leto evidentiranja stavbe;
- **leto obnove fasade** je leto, ko je obnovljena več kot polovica fasade na stavbi;
- **leto obnove instalacij** je leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni vsaj dve od glavnih inštalacij (voda, kanalizacija, elektrika, ogrevanje);
- **leto obnove oken** je leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken;
- **leto obnove strehe** je leto, ko je zamenjana več kot polovica strešne kritine ali več kot polovica njene nosilne konstrukcije;
- **material nosilne konstrukcije** je prevladujoči material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov;
- **model vrednotenja** je model množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je uporabljen za izračun vrednosti dela stavbe, parcele ali dela parcele;
- **načini temeljenja** je vrsta temeljev stavbe;
- **namenska raba** je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov;
- **naslov dela stavbe** je podatek o naslovu stavbe, ki je določen za del stavbe;
- **naslov stavbe** je ime naselja, ime ulice, hišna številka in dodatek k hišni številki, ime pošte in poštna številka; stavba ima lahko enega ali več naslovov ali pa naslova nima;
- **naziv nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je ime nepremičnine, določeno z dejavnostjo in lokacijo;
- **obdelava stropa** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih stropov v prostorih;
- **odprtost zemljišča** je podatek, ki označuje dostopnost in možnost izkoriščanja gozda;
- **opravljanje dejavnosti** je podatek o tem, ali se v stanovanju ali delu stanovanja dejavnost dejansko opravlja;
- **parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti**, so parcelne številke zemljišč, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti;
- **parcele, ki sestavljajo nepremičnino**, so parcelne številke zemljišč, ki sestavljajo nepremičnino;
- **parcele, na katerih stoji stavba**, je parcelna številka ene ali več parcel, na katerih ali pod katerimi stoji stavba; če je v zemljiškem katastru določeno zemljišče pod stavbo, so to številke parcel, na katerih je določeno to zemljišče za posamezno stavbo;
- **parcelna številka** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka parcele, ki enolično označuje parcelo;
- **parkirni prostor** je prostor, namenjen za parkiranje motornega vozila;
- **plin** – stavba ima plin, če je v stavbi priključek na omrežje plinovoda, tudi če se priključek ne uporablja;

- **počitniški namen stanovanja** ima stanovanje, ki se uporablja za počitniške namene, počitek in rekreacijo in se ne uporablja za stalno bivanje;
- **posebna kanalizacija ali čistilna naprava** - stavba ima posebno kanalizacijo ali čistilno napravo, če je nanjo priključena;
- **površina dela stavbe** je seštevek površin vseh prostorov dela stavbe;
- **površina parcele** je površina, izračunana iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo parcele;
- **površina prostora** je neto tlorisna površina prostora;
- **površina zemljišča pod stavbo** je površina, izračunana iz koordinat točk, ki določajo poligon navpične projekcije preseka stavbe z zemljiščem na ravnino;
- **površina, namenjena za opravljanje dejavnosti**, je površina v stanovanju, ki je namenjena za opravljanje dejavnosti;
- **prihodki pristaniške dejavnosti** je podatek o prihodkih tovornega pristanišča, ki so nastali v obdobje koledarskega leta pri opravljanju pristaniške dejavnosti;
- **prodani naftni derivati** je podatek o količini prodanih posameznih vrst naftnih derivatov, motornih bencinov in plinskega olja posameznega bencinskega servisa v obdobju koledarskega leta;
- **proizvedena električna energija** je količina proizvedene električne energije na pragu elektrarne v obdobju koledarskega leta;
- **prostornina rezervoarjev in silosov** je vsota prostornin vseh rezervoarjev in silosov, ki pripadajo delu stavbe;
- **raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti**, je podatek o tem, katera raba zemljišč (namenska ali dejanska raba) je bila uporabljena za določitev modela vrednotenja za izračun vrednosti parcele ali dela parcele;
- **rastiščni koeficient** je podatek, ki označuje potencialno proizvodno sposobnost rastišča na podlagi gozdne združbe;
- **razdalja med nosilnimi elementi** je najkrajša razdalja med nosilnimi elementi;
- **stavbe, ki stojijo na parceli**, je številka ene ali več stavb, ki delno ali v celoti stojijo na parceli ali pod njo; če je v zemljiškem katastru določeno zemljišče pod stavbo, so to številke stavb, za katere je določeno zemljišče pod stavbo;
- **stenske obloge** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih sten v prostorih;
- **stranišče** – stanovanje ima stranišče, če ima poseben prostor, ki je lahko tudi del kopalnice ali del drugega prostora v stanovanju in je priključen na kanalizacijo;
- **stroški pristaniške dejavnosti** je podatek o stroških tovornega pristanišča, ki so nastali v obdobju koledarskega leta pri opravljanju pristaniške dejavnosti;
- **številka dela stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe;
- **številka etaže** označuje etažo, v kateri je glavni vhod v del stavbe;
- **številka nadstropja** je nadstropje, v katerem je glavni vhod v del stavbe;
- **številka pritlične etaže** je številka etaže, v kateri je glavni vhod v stavbo; glavni vhod je največkrat uporabljen vhod v stavbo;
- **številka stanovanja ali poslovnega prostora** je zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v stavbi;
- **številka stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo;
- **število etaž** je skupno število etaž v stavbi pod površjem in nad njim;
- **število parkirnih mest** je število parkirnih prostorov, ki pripadajo delu stavbe in niso samostojni del stavbe ali parcela;
- **število poslovnih prostorov** je skupno število poslovnih prostorov v stavbi;
- **število privezov pristanišča** je podatek o številu privezov v morju, številu privezov na suhem in številu privezov v hangarju marine na zadnji dan koledarskega leta;

- **število sob** je število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m<sup>2</sup> površine;
- **število sob za opravljanje dejavnosti** je število sob, ki so v celoti ali delno namenjene za opravljanje dejavnosti;
- **število stanovanj** je skupno število stanovanj v stavbi;
- **talne obloge** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih tal;
- **tehnološki plin** – stavba ima tehnološki plin, če je v nestanovanjskem delu stavbe instalacija tehnološkega plina, namenjenega za tehnološke procese;
- **tip stavbe** je lega stavbe glede na sosednje stavbe;
- **toplotna moč** je podatek o nazivni toplotni moči na pragu elektrarne na zadnji dan koledarskega leta, če elektrarna poleg električne energije proizvaja tudi ogrevno toploto ali tehnološko paro;
- **uporabna površina** dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe;
- **upravljavec** je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za upravljanje s stvarnim premoženjem države ali samoupravne lokalne skupnosti;
- **upravnik** je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in ki skrbi, da se izvajajo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov;
- **vhod iz ulice** – del stavbe ima vhod iz ulice, če ima vhod neposredno iz ulice, ceste, dvorišča ali druge prometne javne površine;
- **višina etaže** je razdalja od gotovih tal do stropa oziroma do nosilne konstrukcije;
- **vodovod** – stavba ima vodovod, če je v stavbi priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **vplivno območje** je podatek o tem, ali je stavba ali parcela v določeni razdalji od električnih daljnovodov, železnic, avtocest, hitrih cest in glavnih cest I. in II. reda;
- **vrednost dela stavbe** je posplošena tržna vrednost dela stavbe, ki je sestavina nepremičnine;
- **vrednost nepremičnine** je posplošena tržna vrednost, določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je vrednost, določena na podlagi podatkov o dejavnosti in se nanaša na vsa zemljišča in dele stavb, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, na posamezni lokaciji;
- **vrednost parcele** je posplošena tržna vrednost parcele, ki je sestavina nepremičnine;
- **vrednost po modelu** je vrednost dela nepremičnine (dela stavbe, parcele ali dela parcele), ki je ovrednotena po enem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **vrednostna raven** določa vrednostne razrede, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine in odražajo vpliv drugih podatkov na vrednost nepremičnine;
- **vrsta ogrevanja** je prevladujoči način ogrevanja v stavbi;
- **vrsta pogona** je podatek o vrsti pogonskega goriva, ki se pretežno uporablja.
- **vrsta pristanišča** je podatek o vrsti dejavnosti pristanišča, tovrnega pristanišča ali marine;
- **zemljišča za gradnjo** so zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in je na njih gradnja dejansko možna.