

Zadeva: Predlogi in pripombe na predlog sprememb zakona o evidentiranju nepremičnin – strokovna razprava

Skupna skupina za zakonodajo pri MSGeo in GIZ-GI je pripravila pripombe na poslan predlog spremembe ZEN-a. V pripravi predlogov smo se osredotočili predvsem na pripombe in uskladitev osnovnih konceptov in izhodišč. Menimo, da je v fazi strokovne razprave ta del bistven, v kolikor želimo s spremembo slediti skupnemu cilju - kakovostne in urejene nepremičninske evidence.

1. Pripombe na koncept in izhodišča za spremembo ZEN-a

a. Vodenje podrobne dejanske rabe za pozidana zemljišča

V skupini ne soglašamo, z določbo, da drugi zakoni predpišejo podrobno vodenje dejanske rabe, s tem zakonom bi bilo potrebno predpisati podrobno vodenje dejanske rabe za pozidana zemljišča. Podrobna dejanska raba za pozidana zemljišča se določi na parcelo z grafičnim presekom, vzdržuje se skozi postopke, sloj podrobne dejanske rabe ali na parceli kot parcelni del (prva nastavitev se izvede s prevedbo obstoječih vrst rabe v podrobno dejansko rabo) ali pa kot poseben grafični sloj (22.člen), z zakonom se uredijo postopki in elaborati na podlagi katerih se ti podatki vzdržujejo in spreminjajo. Parcele in zemljišča pod stavbo ne sodijo v isto podatkovno plast. Zemljišče pod stavbo je (podrobna) dejanska raba.

b. Vodenje podatkov o boniteti

Območja enakih bonitet se vodijo v ločenem grafičnem sloju (21.člen). Poleg postopkov za spremembo bonitete parcele (18 in 21. člen) je potrebno urediti postopke in vsebino elaborata za spremembo in vzdrževanje območij enake bonitete, kjer je pomembna pravilna določitev lokacije in natančnosti oz. geodetska izmera.

Enaka pravila bi morala veljati tudi za vodenje podatkov o pravnih režimih.

c. Komascija stavbe

Postopek pogodbene komasacije se podobno kot velja za zemljišča uredi za dele stavb. Na stavbi mora biti vzpostavljena etažna lastnina. Namreč kar nekaj primerov, predvsem starejših poslovnih stavb je takšnih, da z postopki delitve ni mogoče uskladiti zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim stanjem.

d. Ponovno urejanje že urejenih mej

Meje urejene v predhodnih postopkih ni mogoče ponovno urejati na podlagi volje lastnika ene od sosednjih parcel. Možna je samo označitev meje glede na različno natančnost urejene meje, parcelacija, izravnava meje oz. odprava napake v postopku revizije geodetske storitve. Z predloženim konceptom se izniči inštitut odg. geodeta, ki v postopku urejanja mej prevzame odgovornost za pravilnost izvedbe.

e. Nova izmera

Nova izmera, kot množičen postopek ureditve podatkov o nepremičninah mora biti samostojen postopek, poenostavljen je upravni del postopka (samo poočitba). Za uvedbo mora biti izkazan interes in mora zajemati določeno območje oz. določeno število parcel. Naročnik in vlagatelj je lahko investitor, lokalna skupnost oz. državni organi, velja taksna oprostitev. Na podlagi soglasja lastnikov nepremičnin se samo evidentirajo podatki v katastru, izda se samo obvestilo o spremenjenih parcelnih številkah in površinah. V predlagani ureditvi bi lahko vse geodetske elaborate vlagala občina kot množičen postopek ureditve podatkov.

f. Ustna obravnava

Ukinitve ustne obravnave in možnost vlaganja zahtevkov v postopku ureditve meje za samo soglasne meje je nedopustna in strokovno nesprejemljiva. Zopet se pojavi dilema zakaj imamo potem uveden inštitut odg. geodeta. Naročnik postopka ureditve meje v večini primerov želi razjasniti potek meje in doseči, da se meja označi z trajnimi mejnimi znamenji. V postopku je potrebno doreči, da neaktivna stranka, ki samo nasprotuje brez razloga in ne uvede sodnega postopka, ne more omejevati, lastnika sosednje nepremičnine, da ne more končati postopka, evidentiranja in označitve urejene meje. Prav tako pa je potrebno zagotoviti vmesno možnost stranki, ki meni, da je geodet napačno določil predlagano mejo in ga s tem prisilil, da lahko svoj »prav« uveljavlja samo v sodnem postopku. Predlagamo, da ima stranka, ki ne soglaša s predlagano mejo 30 dni možnost, da sproži sodni spor (pozove GURS) ali na podlagi revizije postopka dokaže napačno določitev predlagane meje (**rok 2 meseca**).

g. Postopek izdelava ZKN

i. Priloga 1

h. Obveznost evidentiranja v ZKN (geodetski načrt PGD, pravni promet, sprememba dejanske rabe,...)

Geodetski načrt, podatki o mejah v geodetskem načrtu se morajo evidentirati v katastru oz. predloži se nov ZKN, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Pravni prometa se ahko izvede samo za parcele, ki so evidentirane v ZKN (površina je enaka grafčni površini in je osnova za odmero davka na promet nepremičninami)

i. Hramba dokumentacije 10 let

Desetletni rok za odpravo napak je povezan z velikimi dodatnimi stroški za geodetska podjetja (hranjenje arhiva in ureditev zavarovanj) in tudi ni v skladu z splošnim

zastaralnim rokom 5 let. Napake se odkrijejo v krajšem času. Odpravo napak lahko zahteva stranka samo na podlagi revizije postopka in ustreznega elaborata, ki ga izdela revident.

j. Dopolnitev elaborata – rok 15 dni

Ne strinjamo se z konceptom, da bi bil rok za dopolnitev elaborata omejen na 7 dni. V splošnem velja rok za dopolnitev vlog 15 dni. Dejstvo je, da je v nekaterih situacij nemogoče zagotoviti dopolnitev v tako kratkem roku (dopusti, bolniške, službena odsotnost ipd.). Vsekakor pa mora veljati enak rok, tudi za geodetsko upravo, ki mora v enakem roku zahtevati dopolnitev od predaje elaborata, v nasprotnem primeru je potrebno zagotoviti geodetskim podjetjem, da imajo informacijsko možnost kontrole digitalnih podatkov elaborata.

k. Uvedba postopka revidiranja

i. Priloga 2

2. Razmislek o možnosti prilagoditve koncepta in izhodišč:

- a.** Ureditev upravljavcev državnega in lokalnega premoženja
- b.** Postopek ekspopriacije cest (obstoječa zakonodaja je zelo neučinkovita pri katastrskem in lastniškem urejanju že zgrajenih javnih občinskih cest, kljub temu, da se lastniško v veliko primerov ureja na podlagi pogodb namesto razlastitve za 0 €, natopaj velike težave pri vpisu v zemljiško knjigo – služnosti, bremena...)
- c.** Disciplinska odgovornost za geodete z geodetsko izkaznico ob nepravilnem izvajanju postopkov
- d.** Razmisliti o uvedbi sistematične kontrole kakovosti podatkov (natančnost koordinat, grobi pogreški,...)
- e.** Vsebina elaborata mora zagotavljati nedvoumno obnovo postopka in kontrolo izvedenih del (podatki o geodetski osnovi, kontrolne mere, oceno natančnosti,...), vsi ti deli elaborata so lahko v digitalni obliki, zato ne povečuje in obremenjuje zbirke listin. Geodeski elaborati bi morali vsebovati tudi geodetsko vsebino.
- f.** Pred uveljavitvijo zakona je potrebno odpraviti stavbne parcele in parcele z več poligoni.
- g.** Uvesti vzdrževanje zemljiškega katastra na podlagi direktnega vklopa in uskladitvijo okolice (odprava vektorjev).
- h.** Razmisliti o preoblikovanju zakona na tak način, da bi si poglavja sledila v naslednjem vrstnem redu:
 - splošne določbe;
 - pomen izrazov;

- prostorske enote;
- državna meja;
- katastrska občina;
- nepremičnine;
- katastri, registri, evidence;
- geodetske storitve;
- evidentiranje sprememb;
- ...

3. Pojmi v predlogu ZEN-a

Pripravljena je priloga (priloga3) v kateri so zbrani vsi ključni pojmi, ki se pojavljajo v predlogu zakona. Določene sporne oz. nejasne definicije so označene z rumeno, ponekod so podane pripombe.

V zakonu je potrebno definirati vse nepremičnine in relacije (parcela:stavba, parcela:stavbna pravica; parcela:boniteta, ...). Samo na tak način bo možno med katastroma in zemljiško knjigo na nivoju nepremičnine vzpostaviti relacijo 1:1.

Na podlagi predloga ostaja odprta dilema: Ali bomo pisali: zemljišče s parcelno številko 1722 320/10, parcela s parcelno številko 1722 320/10 ali parcela 320/10 v katastrski občini 1722 Trnovsko predmestje?

Nedefiniran ostaja višinski sistemom (karakteristična višina stavbe!), bodoči državni horizontalnim koordinatnim sistemom (celo v ZKN prilogi ni stroge uporabe, pojavlja se zapis "ZKN se izdeluje le v ETRS sistemu", kljub temu da ostaja uraden DHKS D48/GK.

4. Posamezni predlogi ostalih članov

- a. **Priloga 4- Predlog M. Krajnik**
- b. **Priloga 5- Predlog podjetja Geoides**
- c. **Priloga 6 – Predlog sprememb A.Hudoklin**
- d. **Priloga 7 – Predlog J. Triglav**

Zapisal: Matej Kovačič