



Številka: 35311-60/2018-1

Datum: 16.10.2018

## **ZADEVA: STROKOVNA OBRAVNAVA DELOVNEGA OSNUTKA ZAKONA O KATASTRU NEPREMIČNIN**

Spoštovani!

Geodetska uprava Republike Slovenije je pripravila delovni osnutek Zakona o katastru nepremičnin (gradivo za strokovno obravnavo – 16. oktober 2018), ki ga pošiljamo v širšo strokovno obravnavo.

Zakon o katastru nepremičnin (v nadaljevanju: ZKN) bo kot temeljni sistemski predpis določil vrste podatkov o nepremičninah (parcelah, stavbah in delih stavb), državni meji Republike Slovenije in prostorskih enotah v Republiki Sloveniji, evidence, v katerih se vodijo ti podatki (kataster nepremičnin, evidenca državne meje in register prostorskih enot), vodenje teh podatkov – postopke za vpis novih in spremenjenih podatkov, ter način izkazovanja in izdajanja podatkov iz teh evidenc.

ZKN bo nadomestil veljavni Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US, 61/17 ZAID in 7/18; v nadaljevanju: ZEN).

Vzporedno s pripravo ZKN poteka Program projektov eProstor, ki vključuje projekt »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc«, katerega cilj je informacijska prenova nepremičninskih evidenc (zemljiškega katastra in katastra stavb, registra prostorskih enot, državne meje). Obstoječe informacijske rešitve so namreč zaradi zastarelosti in parcialnih nadgradenj nestabilne, obstaja velika stopnja tveganja, da prenehajo delovati, njihovo vzdrževanje pa je zahtevno. Informacijska prenova bo zagotovila ustrezno informacijsko podporo poslovnim procesom za učinkovito in ažurno evidentiranje podatkov o nepremičninah, za vzpostavitev učinkovitih in kontroliranih povezav z zemljiško knjigo ter povezovanje z drugimi zbirkami prostorskih podatkov. Uvedba prenovljenih informacijskih rešitev je pogojena s sprejemom ZKN in obratno, ZKN bo mogoče uvesti šele z implementacijo prenovljenih informacijskih rešitev. Z izgradnjo informacijske podpore bodo zagotovljeni pogoji za kontroliran vnos sprememb in boljšo povezanost podatkov in s tem posredno tudi za kakovost podatkov v prihodnje.

ZKN tam, kjer je to mogoče, določa avtomatsko preverjanje pogojev za vpis spremenjenih podatkov in samodejno izvajanje nekaterih delov postopkov z uporabo informacijske tehnologije. Del procesov, ki vsebinsko sodijo na področje upravnega

poslovanja, je zato »prenesen« v preverjanje tehničnih podatkov za spreminjanje podatkov v katastru nepremičnin.

ZKN v največji možni meri zagotavlja načelo matičnosti evidenc, ne le v relaciji do zemljiške knjige, temveč tudi do drugih zbirk podatkov o nepremičninah, ki se povezujejo s katastrom nepremičnin. V največji meri je to zagotovljeno v relacijah do Prostorskega informacijskega sistema.

Osnovni namen evidentiranja nepremičnin je »določitev objekta«, ki je lahko nosilec pravic – samo na točno in enolično določenem objektu je oziroma bo mogoče vzpostaviti evidentiranje stvarnih pravic in pravnih dejstev na njih. Z določitvijo lege in obsega zemljišč, stavb in delov stavb, določitvijo števil (identifikacijske oznake) zemljišč, stavb ali delov stavbe in evidentiranjem podatkov o njihovih lastnostih se določajo nepremičnine.

V vseh primerih, ko je vpis zemljišča, stavbe ali dela stavbe pogojen z vpisom stvarnih pravic v zemljiški knjigi, zakon kot nov instrument uvaja »začasen vpis« teh predlaganih objektov v poseben sloj katastra nepremičnin, njihov dejanski vpis v kataster nepremičnin pa šele po vpisu stvarnih pravic v zemljiško knjigo.

Z evidentiranjem objektov kot so v naravi in s povezavo z drugimi evidencami, ki določajo pravni ali upravni status teh objektov, ZKN zagotavlja prikaz dejanskega fizičnega in pravnega stanja v prostoru – npr: evidentirane bodo tudi nedovoljene gradnje, vendar bo iz povezave z evidenco upravnih aktov razvidno, da ne gre za dovoljeno gradnjo. To omogoča učinkovito ukrepanje na področju evidentiranja nepremičnin kot pri urejanju prostora in graditvi.

V ZKN razen stavb ni »vključeno« evidentiranje drugih objektov, ki so sestavina nepremičnine. Podatki o objektih in omrežjih gospodarske infrastrukture se trenutno evidentirajo v katastru gospodarske javne infrastrukture, delno pa se ti objekti zajemajo v topografskih bazah. Geodetska uprava Republike Slovenije je za zagotovitev systemske ureditve evidentiranja podatkov o objektih in omrežjih gospodarske infrastrukture v Republiki Sloveniji (ne le gospodarske javne infrastrukture) leta 2016 pripravila predlog Zakona o evidentiranju gospodarske infrastrukture – predlog ZEGI (EVA: 2016-2550-0001), v katerem stvarnopравниh stanj na gospodarski infrastrukturi in njihovo evidentiranje v evidenci javnega značaja ni uredila, saj reševanje teh vprašanj sodi v pristojnost ministrstva, pristojnega za področje stvarnega prava in zemljiške knjige. Pravno-sistemska vprašanja in organizacijska vprašanja izgradnje novega pravnega sistema ureditve stvarnopравниh razmerij na gospodarski infrastrukturi v Republiki Sloveniji so še odprta. Temeljna funkcija katastra nepremičnin je zagotavljanje vpisa stvarnih pravic na vseh objektih, ki se vodijo v katastru nepremičnin. V primeru evidentiranja samo lege, oblike in vrste drugih objektov, ki so sestavine nepremičnin (»tehničnih podatkov« o inženirskih objektih), bi še naprej ostalo nerešeno vprašanje lastništva in drugih stvarnih pravic na teh objektih, ter vprašanje vpisa teh pravic v javne evidence. Vodenje podatkov zgolj o fizičnih lastnostih, brez predhodno rešenih stvarnih pravic na teh objektih, bi povzročil vrst zapletov in nejasnosti. Do vzpostavitve celovitega sistema evidentiranja stvarnopравниh stanj na teh objektih zato vključitev v sistem evidentiranja v katastru nepremičnin ne bi bila smiselna niti racionalna.

V ZKN so upoštevane tudi druge spremembe in dopolnitve, ki so se kot pomanjkljivosti pokazale pri dosedanjem vodenju zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence o državni meji. V predlaganem gradivu so nekatera vprašanja še odprta, ki bodo urejena po dodatnem usklajevanju s pristojnimi ministrstvi.

Postopki predlagani v zakonu so preverjeni tudi v nalogi »Modeliranja temeljnih procesov evidentiranja nepremičnin«, ki se izvaja v okviru projekta »Informacijske prenove nepremičninskih evidenc«. Naloga je sicer namenjena predvsem pripravi informacijske rešitve za vodenje procesov na geodetski upravi. Je pa vzporedno preverjanje postopkov v modeliranju procesov zagotovilo, da bodo katastrski postopki tudi dejansko izvedljivi.

Zaradi povezanosti priprave zakona in procesov evidentiranja nepremičnin, bo najkasneje v ponedeljek 22. oktobra 2018 na spletnem naslovu:

[http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/projekti/MPOO\\_Poslovni\\_procesi.docx](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/projekti/MPOO_Poslovni_procesi.docx)

dostopen delovni osnutek gradiva »Modeli temeljnih procesov evidentiranja nepremičnin« in na spletnem naslovu:

[http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/projekti/MPOO\\_diagrami\\_A3.docx](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/projekti/MPOO_diagrami_A3.docx)

delovni osnutek prikaza modelov. Ker oblikovanje procesov še poteka se ta gradiva in tekst zakona v podrobnostih lahko razlikujejo.

Spoštovani,

pri pripravi izhodišč in oblikovanju besedila ZKN želimo slediti načelu aktivnega vključevanja strokovne javnosti za doseganje najširšega konsenza pri oblikovanju rešitev. Zato vas vabimo k strokovni obravnavi delovnega osnutka Zakona o katastru nepremičnin, ki vam ga pošiljamo. Prosim vas, da nam vaše pripombe in predloge posredujete

**do vključno petka, 9. novembra 2018,**

po elektronski pošti na spletni naslov: **Pisarna.GU@gov.si** (zadeva: »**Strokovna obravnava ZKN**«)

Prosim, da svoje pripombe in predloge pojasnite z obrazložitvami. Vaša razmišljanja in predloge bomo preučili in jih smiselno uporabili pri pripravi končne različice dokumenta. Z veseljem se bomo odzvali tudi na morebitne vaše pobude za sklic sestankov na posamezna odprta vprašanja oziroma konceptualne rešitve.

Prijazno vabljeni!

**Anton KUPIC**  
**GENERALNI DIREKTOR**

PRILOGA:

delovni osnutek Zakona o katastru nepremičnin (gradivo za strokovno obravnavo – 16. oktober 2018)