

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O KATASTRU NEPREMIČNIN (ZKN-A)

PREDLOG

(EVA 2024-2560-0023)

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Zakon o katastru nepremičnin – ZKN (Uradni list RS, št. 54/21) določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov. Ključni cilji ZKN so:

- nedvoumna opredelitev nepremičnine, ki se vpiše v katastru nepremičnin,
- določitev katastra nepremičnin kot uradne evidence, katere namen je prikaz dejanskega stanja nepremičnine kot celote, podatki morajo biti sistemsko in enotno vpisani za vse nepremičnine,
- zagotovitev usklajenosti podatkovnega in procesnega modela katastra nepremičnin z Direktivo INSPIRE, LADM, slovensko zakonodajo in mednarodnimi standardi za prostorske podatke (npr. OGC),
- sistemsko urejanje izvajanja katastrskih postopkov z določitvijo vsebine podatkov, ki se vpišejo v katastru nepremičnin, in določitvijo postopkovnih pravil za njihovo določitev,
- izboljšanje in poenostavitev sistema vpisa nepremičnin z zagotovitvijo informacijske podpore poslovnim procesom,
- ureditev ustreznega in celostnega nadzora na področju izvajanja katastrskih postopkov,
-

S sprejetjem ZKN je bila dana pravna podlaga za celovito informatizacijo vseh poslovnih procesov v zvezi z odločanjem o vpisih v kataster nepremičnin, register prostorskih enot, evidenco državne meje in register naslovov.

ZKN sledi sistemu evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji v dveh temeljnih nepremičninskih evidencah: ① temeljne dejanske evidence o nepremičninah – t.j. kataster nepremičnin, v katerem se evidentirajo nepremičnine in njihove dejanske lastnosti, in ② pravne evidence o nepremičninah – t.j. zemljiška knjiga, v kateri se evidentirajo pravice na nepremičninah. Namen ZKN je zagotoviti vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah, ki izkazujejo dejansko stanje v prostoru, saj je celovita, popolna, pravilna in natančna evidentiranost stanja v prostoru pomembna osnova za številne dejavnosti z javnopravnega in zasebnopravnega vidika.

ZKN je začel veljati 24. 4. 2021, uporablja pa se od 4. 4. 2022.

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Geodetska uprava RS), ki izvaja ZKN, je upoštevala pravila nomotehnike v skrbi za zagotavljanje primernosti, jasnosti in razumljivosti, nedvoumnosti in uporabnosti ZKN spomladi 2024 pripravila pregled »zaznane« problematike izvajanja ZKN ter proučila in uskladila pobude/predloge sprememb in dopolnitev ZKN, prejete od Matične sekcije geodetov pri IZS in Gospodarskega interesnega združenja

geodetskih izvajalcev, Okrajnega sodišča v Ljubljani, DSICGEOS – Društva sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke Slovenije,

Ker je bilo po uveljavitvi in začetku uporabe ZKN ugotovljenih nekaj nedoslednosti oziroma izkazana potreba po spremembah/dopolnitvah ureditve ZKN, je v smeri celovitejše in popolnejše vsebine katastra nepremičnin in postopkov vpisa podatkov v kataster nepremičnin pripravljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A), ki bo zagotovil sprejem vsebinskih sprememb in dopolnitev ZKN, ki so glede na izkazano prakso izvajanja ZKN bolj primerni in potrebni za uresničitev temeljnega cilja/namena evidentiranja podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A) tudi sledi prioritetam in ciljem Programa za delo koalicije 2022 – 2026 na področju »6. Policentričen regionalni razvoj in razvojna prostorska politika«:

- pospešiti celovito digitalno evidentiranje vseh stavb in drugih objektov v katastru nepremičnin; poskrbeti za čim bolj učinkovito ter celovito digitalizacijo katastra nepremičnin po najvišjih mednarodnih standardih georeferenciranja ter po dejanskem stanju; vzpostaviti integrirano in enotno nepremičninsko evidenco (zemljiška knjiga, kataster, prostorski načrti)
- urediti medsebojno neuskklajene predpise s področja prostorske, gradbene in geodetske zakonodaje; zagotoviti harmonizacijo strokovne terminologije z zakonodajnega področja prostorskega in gradbenega načrtovanja ter evidentiranja v kataster nepremičnin po načelu »podvajanje postopkov je nepotrebno«.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE ZAKONA

2.1 Cilji

Osnovno izhodišče in cilj Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: novela ZKN) je izboljšanje učinkovitosti pri izvajanju ZKN.

Neposredni cilj novele ZKN je zagotoviti sprejem vsebinskih sprememb in dopolnitev ZKN, ki so glede na izkazano dosedanja prakso izvajanja ZKN bolj primerni in potrebni za uresničitev temeljnega cilja/namena evidentiranja podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin, oziroma zagotoviti jasnost, razumljivost in nedvoumnost vsebinskega pomena posameznih določb ZKN, vključno z njihovo medsebojno povezanostjo in soodvisnostjo.

Širša (posredna) cilja predloga novele ZKN pa sta:

1. omogočiti lažje, gospodarnejše in bolj kakovostno prostorsko načrtovanje,
2. omogočiti zlasti državnim organom, organom lokalnih skupnosti in nosilcem javnih pooblastil, upravljavcem in imetnikom gospodarske javne infrastrukture, lastnikom zemljišč, imetnikom stvarnih pravic in drugim udeležencem pravnega prometa, da razpolagajo z zanesljivimi in točnimi podatki o stanju v prostoru.

2.2 Načela

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A) ne odstopa oziroma v celoti sledi načelom, na katerih temelji ZKN, ki se spreminja. To so (1) sistemsko urejanje vpisa nepremičnin v kataster nepremičnin, (2) zagotavljanje popolnosti podatkov o

nepremičninah, (3) postopno izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah, (4) zagotavljanje ažurnosti podatkov o nepremičninah, (5) javnost podatkov, (6) odprava administrativnih ovir, (7) načelo izpolnjevanja mednarodnih usmeritev,

2.3 Poglavitne rešitve

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A) vsebuje spremembe in dopolnitve obstoječe systemske ureditve evidentiranja nepremičnin v katastru nepremičnin tako, da dodaja nova ali spreminja obstoječa pravna pravila predvsem na naslednjih vsebinskih sklopih:

1. uskladitev terminologije in definicij (npr. leto izgradnje stavbe)
2. zagotavljanje izboljšane pravne podlage za hranjenje dokumentacije zahtev brez elaborata
3. uskladitev ureditve za površine zemljišč v zvezi z bonitiranjem in izvedbe izpitov za bonitiranje
4. pošiljanje obvestil o območjih služnosti in stavbnih pravic ter izbrisov stavb zemljiški knjigi ter dopolnitev povezav z zemljiško knjigo
5. označitev urejene meje – prilagoditev dosedanji praksi in neposredno pred izvedbo posegov v prostor ali zaradi načrtovane prostorske ureditve v postopkih prostorskega načrtovanja
6. uskladitev s povezano zakonodajo – Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) – omejitve spreminjanj mej parcel
7. ureditev postopkov za elaborate, izdelane v sodnih postopkih
8. izboljšanje izvedbe inženirskega dela katastrskih postopkov (vabljenje strank, samostojna pridobitev listin inštitucij, dostop do IS kataster zaposlenim v geodetskem podjetju)
9. izbris stavb v istem elaboratu kot vpis stavbe, ki se je zgradila na istem mestu
10. ureditev vpisa sestavin dela stavbe za nazaj
11. izboljšanje ureditve spreminjanja podatkov registra prostorskih enot
12. dodatna ureditev glede javnosti osebnih podatkov katastra nepremičnin
13. spremenjena ureditev vodenja posebnih podatkov o lastnikih
14. vpis (novega/dodatnega) podatka o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo, zaradi izkazane potrebe po vodenju tega podatka v katastru nepremičnin z vidika množičnega vrednotenja nepremičnin.

Predlagana ureditev spodbuja in omogoča:

- odpravo administrativnih ovir, ki bodo razbremenile tako stranke kot upravni organ (npr. izbris stavbe vzporedno z vpisom stavbe, poenostavitev spreminjanja posebnih podatkov o lastnikih),
- optimiziranje postopkov inženirskega dela katastrskih postopkov (dostop do informacijskega sistema kataster tudi zaposleni pri geodetskem podjetju),
- ureditev povezovanja podatkov zemljiška knjiga – kataster nepremičnin (npr. izmenjava podatkov o zaznambah nedovoljenih gradenj),
- ureditev izjem za sodne elaborate in uskladitev s sodnimi postopki,
- uskladitev s povezano zakonodajo (npr. omejitve na parcelah s prostorsko zakonodajo, označitev parcel pred izvedbo posegov v prostor ali zaradi načrtovane prostorske ureditve v postopkih prostorskega načrtovanja),
- bolj učinkovito povezovanje in sodelovanje pristojnih organov in izvajalcev inženirskega dela katastrskih postopkov na področju evidentiranja nepremičnin,

- optimizacijo postopkov evidentiranja nepremičnin na vseh nivojih (stranke, inženirski in upravni del katastrskega postopka),
- spodbujanje aktivne vloge lastnikov pri evidentiranju in urejanju podatkov o lastnih nepremičninah,

Ureditev novele ZKN je zasnovana na način, da se prilagaja obstoječim in realno pričakovanim bodočim tehničnim možnostim tako, da bo lahko sistem vpisovanja v kataster nepremičnin tudi v spremenjenem/dopolnjenem delu učinkovito deloval.

Uveljavitev novele ZKN bo zahtevala prilagoditev informacijskega sistema kataster (IS Kataster), ki je vzpostavljen na državnem računalniškem oblaku in uporabnikom služi kot vstopna točka do različnih storitev za prenos ali obdelavo podatkov (vpogledovalniki, aplikacije, javno dostopni spletni servisi).

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

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A) bo imel posledice na javnofinančna sredstva v okviru državnega proračuna.

3. 1. Ocena finančnih posledic za državni proračun

Predvideno je, da bo imela novela ZKN finančne posledice v ocenjeni vrednosti približno 90.000,00 eurov, zaradi prilagoditve in nadgradnje informacijskega sistema kataster in distribucijskega sistema Geodetske uprave RS.

Sredstva za izvajanje nalog bodo zagotovljena na proračunski postavki Ministrstva za naravne vire in prostor, Geodetske uprave RS. Predvidene aktivnosti se bodo izvajale v obsegu, ki bodo omogočile za ta namen zagotovljene pravice porabe v takrat veljavnem proračunu.

3. 2. Ocena finančnih posledic za druga javnofinančna sredstva

Novela ZKN nima 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

V veljavnem proračunu – t.j. Spremembe proračuna Republike Slovenije za leto 2024 (DP2024-A) (Uradni list RS, št. 123/23) sredstva niso zagotovljena. Potrebna sredstva za leto 2025 bodo upoštevana pri predlogu sprememb državnega proračuna za leto 2025.

5. PRILAGOJENOST UREDITVE PRAVU EU IN 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.

5.1. Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog novele ZKN ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Države članice Evropske Unije nimajo enotno urejenega nepremičninskega sistema. Razlogi so predvsem v različnih socialnih, ekonomskih, kulturnih, prostorskih in družbenih vplivih okolja skozi zgodovino. Zato je težko pripraviti celovit pregled mednarodne primerjave pravne ureditve evidentiranja nepremičnin v evropskih državah.

Razlogi, zaradi katerih se sprejema novela ZKN, so svojstveni ureditvi, ki velja v Republiki Sloveniji, zato namesto primerjave povzemamo trenutno stanje ureditve evidentiranja nepremičnin v izbranih državah – Avstrija, Estonija, Hrvaška in Nemčija.

Pregled organizacije javne geodetske službe v izbranih državah je narejen na podlagi domačih spletnih strani posameznih organizacij in podatkov Mednarodne zveze geodetov (Cadastral Template: <http://www.cadastraltemplate.org>)

AVSTRIJA

V Avstriji izvaja javno državno geodetsko službo Zvezni urad za meroslovje in geodezijo (nem. das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, BEV) pri Ministrstvu za gospodarstvo, družino in mlade. Deluje preko glavnega urada in lokalnih geodetskih (katastrskih) uradov. Sedež glavnega urada je na Dunaju, 41 geodetskih uradov pa je razporejenih po zveznih deželah. Glavni urad sestavlja 5 sektorjev, od tega se delo treh nanaša na geodetsko dejavnost. Področje dela javnih geodetskih storitev je zakonsko urejeno z Zakonom o geodetski izmeri (nem. Vermessungsgesetz) in Zakonom o pooblaščenih inženirjih (nem. Zvillitechnikergesetz), saj del javne službe izvajajo pooblaščen geodetski inženirji (na področju zemljiškega katastra). Podatki državne geodetske službe so v pretežnem delu plačljivi (tudi za pooblašcene geodete).

Sistem zemljiške administracije v Avstriji je podobno kot v Sloveniji še vedno razdeljen na zemljiško knjigo in zemljiški kataster. V zemljiškem katastru so definirane fizične enote in njihova identifikacija, podatki zemljiške knjige pa se nanašajo na pravice na nepremičninah in njihove nosilce. Postopki v katastru se izvajajo lokalno, na 41 krajevno pristojnih katastrskih uradih (nem. das Vermessungsamt), kjer je več kot 500 zaposlenih, prav tako se postopki v zemljiški knjigi izvajajo lokalno, pri 180 zemljiškooknjižnih sodiščih (nem. das Grundbuchsgericht). Delo katastrskih uradov zajema vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra (vzdrževanje zbirk podatkov, posodobitve in nadzor kakovosti, prevzemanje podatkov in njihov nadzor), vzpostavitev in vzdrževanje osnovne državne mreže in državne meje, nadzor nad dokumentacijo in certifikati ter storitve s strankami (svetovanje, trženje, prodaja, uprava, arhivi). Pomembno vlogo pri izvajanju katastrskih postopkov imajo še Uradi za razvoj podeželja (nem. Agrarbehörde), ki izvajajo projekte večjih katastrskih preureditev in urejanju zemljiških pravic na podeželju.

Sistem zemljiške administracije se je v preteklih desetletjih v Avstriji spremenil predvsem kot odgovor na razvoj informacijske tehnologije in zaradi vse večjih potreb za boljše upravljanje zemljišč. V zgodnjih 1980-ih je bila v Avstriji uvedena digitalna nepremičninska podatkovna zbirka (nem. die Grundstücksdatenbank), ki vsebuje podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Danes vsebuje omenjena podatkovna zbirka podatke o enotah registracije (številka

katastrske občine, parcelna številka ipd.), podatke zemljiške knjige, zemljiške izkaze, podatke o koordinatah geodetskih točk in mejnih točk, digitalne katastrske načrte, podatke o prostorskih enotah (naslov, administrativne enote), pretekle zapise o nepremičninah s povezavo na geodetske načrte in dokumentacijo, ki je bila podlaga za vpis, ipd. Enotna podatkovna zbirka je nadomestila analogne evidence in danes zagotavlja 24-urni dostop preko plačljive spletne storitve. Podatkovna zbirka je dostopna preko spleta že od začetka 1990-ih. Maja 2012 jo je zamenjala posodobljena rešitev. Trenutno vsebuje podatkovna zbirka približno 10,5 milijonov zemljiških parcel, od katerih je preko 1,5 milijonov v koordinatnem katastru. Za ostale zemljiške parcele je še vedno veljaven davčni kataster (podatki iz obdobja pred letom 1969, ko je bil uveden pravni oziroma koordinatni kataster (Lisec in Navratil, 2014).

Kakovostni podatki zemljiškega katastra so v Avstriji v javnem interesu, zato se veliko javnih sredstev vlaga v izboljšave kakovosti geodetske mreže ter v same podatke zemljiškega katastra (položajna kakovost, logična usklajenost, kakovost in popolnost opisnih podatkov, časovna natančnost). V Avstriji je javna geodetska služba zadolžena tudi za zajem podatkov o rabi zemljišč. Javni interes je v tem primeru utemeljen v potrebi po kakovostnih podatkih o zemljiščih, razvoju kakovostne in učinkovite zemljiške administracije ter tudi v zmanjšanju tveganja med-sosedskih sporov, kar posredno prinaša tudi boljše pogoje za razvojne projekte (Lisec in sod., 2011). Trenutno sta v Avstriji najbolj aktualni temi na področju zemljiške administracije uvedba novega koordinatnega sistema ter razvoj sistema za množično vrednotenje nepremičnin (v podporo prenovi nepremičninskega davka).

ESTONIJA

Estonska zemljiška uprava (Eesti Maa-amet; Estonian National Land Board) v okviru Ministrstva za okolje koordinira in nadzira dejavnosti na področju osnovnega geodetskega sistema, topografskih in kartografskih podatkov, evidentiranja nepremičnin in podatkov o nepremičninskem trgu. Zemljiški kataster je najpomembnejša nepremičninska evidenca, v kateri se poleg podatkov o zemljiščih in objektih, vodijo in vzdržujejo tudi podatki o omejitvah posegov v prostor, planski rabi, vrednostnih conah in tržni vrednosti nepremičnin. Zemljiški kataster je v celoti informatiziran. Opisni in grafični podatki zemljiškega katastra so povezani v okviru centralno vodene baze. Zemljiški kataster je večnamenska evidenca, ki se uporablja za množično vrednotenje nepremičnin ter za vodenje prostorske in davčne politike. Zaradi preteklega družbenega sistema je zemljiški kataster vzpostavljen na 80 odstotkih ozemlja države. Podatki so javno dostopni. Prihodki proračuna iz naslova izdajanja podatkov so urejeni z Zakonom o upravnih taksah.

V Estoniji je vzpostavljen tudi zemljiški informacijski sistem, ki poleg podatkov zemljiškega katastra vključuje tudi topografske podatke, podatke o pedologiji, rudninah in proizvodnji sposobnosti zemljišč ter druge prostorske podatke. Zemljiški informacijski sistem predstavlja državno prostorsko infrastrukturo, ki se vodi in vzdržuje prek partnerstva med javnim in zasebnim sektorjem.

HRVAŠKA

Javno geodetsko službo izvaja na Hrvaškem Državna geodetska uprava (DGU), območni uradi v županijah (skupno 20) ter njihove izpostave (92). Posebnost je mesto Zagreb, ki ima svojo geodetsko službo. Vsi ti delujejo pod okriljem Državne geodetske uprave. Organizacija in delovanje državne geodetske uprave in javnih ustanov za upravljanje del državne izmere in katastra nepremičnin je opredeljeno z Zakonom o državni izmeri in katastru nepremičnin (Zakon o Državnoj izmjeri i Katastru nekretnina, ZDIKN, 2007).

Delovanje DGU se nanaša na področja geodezije in prostorskih referenčnih sistemov, kartografije, zemljiškega katastra in fotogrametrije ter ima vodilno vlogo pri razvoju državne prostorske podatkovne infrastrukture ter zemljiškega administrativnega sistema. Glavni urad v

Zagrebu sestavljajo štiri sektorji: Sektor za katastrski sistem, Sektor za državno izmero, Sektor za prostorsko podatkovno infrastrukturo ter Sektor za finančno poslovanje, strateško planiranje, nabavo in splošne naloge. Državna geodetska uprava je leta 2010 prevzela tudi naloge takrat ukinjenega Geodetskega inštituta.

Kakovost storitev in strankam prijazno upravo poskušajo na Hrvaškem na splošno v javni upravi zagotoviti z izvajanjem določil Kodeksa javnih uslužbencev. Pomembno vlogo pri zagotavljanju kakovosti ima Samostojna služba za nadzor kakovosti in splošni nadzor, ki je zadolžena za stalni nadzor nad postopki, za nadzor kakovosti prostorskih podatkov ter nadzor metapodatkov podatkovnih nizov. Na temelju stalnega nadzora služba pripravlja redna poročila o kakovosti in priporočila ter predloge sprememb pri poslovanju. Služba v prvi vrsti izvaja nadzor nad postopki in podatki državne izmere in zemljiškega katastra, po potrebi pa lahko opravlja tudi nadzor nad drugimi postopki in podatki. Dodatno velja izpostaviti Samostojni oddelek za notranjo revizijo, ki opravlja posle notranje revizije za upravo v skladu s predpisi in standardi notranje revizije, revizijo vseh procesov in sistemov znotraj uprave, ocenjuje primernost sistemov notranjega nadzora na temelju pristopov upravljanja s tveganji, daje strokovno mnenje in svetuje v povezavi s sistemi nadzora, nadzira smotrnost koriščenja sredstev (tudi »evropskih« sredstev).

Na mednarodni ravni je Državna geodetska uprava vpeta v sistem EURE/EPN, sodeluje s sosednjimi državami na področju zagotavljanja referenčnega sistema ter je članica EuroSDR, Eurogeographics.

Podobno kot Republika Slovenija ima Hrvaška dualni sistem zemljiške administracije – zemljiški kataster in zemljiško knjigo, kjer pa se trenutno veliko naporov vlaga v združevanje teh dveh sistemov. Leta 2007 je bil z Zakonom o državni izmeri in katastru nepremičnin uveden kataster nepremičnin, ki se vzpostavlja iz podatkov zemljiškega katastra. V zakonu je opredeljeno, da se izdelava katastra nepremičnin za vsako katastrsko občino najkasneje v roku 10 let od začetka uporabe zakona. Izdelava katastra nepremičnin vključuje določitev katastra teritorialnih enot (katastrska občina in katastrski okraj), katastrsko izmero, s katero se določajo položaj in meje parcele, določitev načina izkoriščanja (dejanska raba) in določitev njihovih lastnikov, katastrsko klasifikacijo in boniteto zemljišča; vzpostavitev katastra nepremičnin nadalje vključuje zagotovitev javnega dostopa do podatkov izmere ter izdelavo katastrskega operata.

Vse dokler za posamezno katastrsko občino ni izdelan kataster nepremičnin, velja za to območje zemljiški kataster. Kataster nepremičnin je definiran kot evidenca o zemljiških parcelah, stavbah in delih stavb ter drugih gradbenih objektih, ki trajno ležijo na zemljišču ali pod zemljiščem, ter o posebnih pravnih režimih na zemeljski površini. Osnovna enota katastra nepremičnin je zemljiška parcela in je enolično označena z identifikacijsko oznako znotraj izbrane katastrske občine. O zemljiški parceli se vodijo podatki o lastniku, načinu uporabe zemljiške parcele ter podatki o posebnem pravnem režimu (pomorsko dobro, vodno dobro, kulturno dobro, rezervati, nacionalni parki, naravni spomenik ...). Problem na Hrvaškem predstavlja neuskkljenost in zastarelost podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige, tako so se v zadnjem desetletju izvajale tudi nove izmere. Za Republiko Hrvaško je v postopku nove izmere predviden dokaj poenostavljen postopek urejanja mej, težave nastopajo pri pravni registraciji teh zemljišč (pri zemljiški knjigi). Za izdajo izvodov, izpisov ter kopij iz dokumentacije katastra nepremičnin, kot tudi za vpogled in za določena postopanja na zahtevo strank, stranka plača upravno takso in stroške, ki so nastali pri izdajanju dokumentov.

NEMČIJA

Na Zvezni ravni za prostorsko podatkovno infrastrukturo skrbi Zvezni urad za kartografijo in geodezijo (nem. Bundesamt für Kartographie und Geodäsie), ki je samostojni državni urad. Ta na zvezni ravni koordinira in ponuja podatke javne geodetske službe, ki so ključnega pomena za državno raven. S svojim delovanjem pokriva področja geoinformatike (prostorski podatki

na zvezni ravni – prostorske podatkovne zbirke, integracija podatkov, posredovanje podatkov, e-storitve), geodezije (globalni geodetski referenčni sistemi, državni položajni in višinski referenčni sistem, državna gravimetrična mreža, geodetski observatorij Wettzell), razvoj na področju kartografije, fotogrametrije in GIS, zemljepisna imena. Pomembne dejavnosti urada se nanašajo na integracijo v mednarodne zveze in pobude.

Geodetska dejavnost in geodetska služba je organizirana znotraj posamezne zvezne dežele. Na zvezni ravni so pravni okvirji delovanja javne geodetske službe dokaj ohlapno določeni, natančneje javno geodetsko službo določa zakonodaja posamezne zvezne dežele. V vsaki zvezni deželi deluje glavna deželna geodetska uprava (skupaj 16 deželnih uprav, ki je zadolžena za koordinacijo dela, centralno vodene podatkovne zbirke in nadzor manjših, regionalnih katastrskih uradov (255), z izjemo štirih zveznih dežel, ki nimajo regionalnih katastrskih uradov. Ministrstva, v okviru katerih so praviloma organizirane deželne uprave, izvajajo nadzor nad izvajanjem geodetske dejavnosti deželnih geodetskih in katastrskih uradov skupaj z Zveznim uradom za kartografijo in geodezijo. Deželne uprave strokovno sodelujejo v okviru Združenja deželnih geodetskih uprav Zvezne republike Nemčije (nem. Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland, AdV). Naloga združenja je, da koordinira razvoj, standardizacijo in nadzor pri izvajanju javne geodetske službe.

Izpostaviti velja, da v Nemčiji poudarjajo javni interes tako imenovanih uradnih (nem. amtliches) topografskih in nepremičninskih podatkov ter uradnih podatkov osnovnega referenčnega sistema, zato so deželne geodetske uprave praviloma pridobile vodilno vlogo na področju razvoja javne prostorske podatkovne infrastrukture in javnih storitev na področju geoinformatike.

V preteklih desetletjih so zvezne geodetske uprave, združene pod okriljem AdV, razvile standarde za uradni referenčni prostorski sistem AFIS (nem. Festpunktinformationssystem), uradni topografski informacijski sistem ATKIS (nem. Amtliche Kartographisch-Topographisches Informationssystem) in uradni katastrski informacijski sistem ALKIS (nem. Amtliches Liegenschaftskatasterinformation-system). V letih 2013 in 2014 je bilo izdelanih več pilotnih projektov na temo uveljavljanja 3D-standarda v sistemu AAA in AdV je 21. 11. 2014 objavil posodobljen katalog celotnega informacijskega sistema različica v7 (GeoInfoDok 7, 2014). Enotni model AFIS-ALKIS-ATKIS, tako imenovan AAA-model, z različico v7 prinaša številne spremembe, s poudarkom (GeoInfoDok, 2014):

- na uvedbi standarda za 3D-modele stavb,
- na spremembi pravil vrednotenja zemljišč in prikaz teh vrednosti,
- na sodelovanju med deželnimi geodetskimi upravami in upravami za razvoj podeželja, ki preko katastrskih postopkov (komasacij) močno vplivajo na kakovost nepremičninskega katastra,
- na optimizaciji postopkov,
- na uveljavljanju projektov pokritosti tal CORINE,
- na harmonizaciji (uskladitvi) podatkov nepremičninskega katastra.

Delovanje združenja AdV temelji na strokovnosti in odličnosti, tako se je razvilo močno sodelovanje z različnimi raziskovalnimi institucijami, univerzitetnimi inštituti in fakultetami ter z javnimi inštitucijami različnih sektorjev. Delovanje vključuje nadalje mednarodno sodelovanje, tako so predstavniki AdV vidni sodelavci mednarodnih združenj, kot so FIG, ISPRS, IAG, združenje pa je tudi vključeno EuroGeographics ter Stalni komite za kataster pri Evropski komisiji (PCC).

Kot že omenjeno, je delo javne geodetske službe v Nemčiji organizirano različno po posameznih deželah. Pomembno je izpostaviti, da poleg deželnega geodetskega urada v večini zveznih držav področje nepremičninskih evidenc pokrivajo tudi deželni uradi za razvoj podeželja, ki so zadolženi za izvajanje katastrskih preureditev in na splošno komasacij na podeželju.

V Zvezni deželi Baden-Württemberg je za izvajanje javne geodetske službe zadolžena Uprava za geoinformatiko in razvoj zemljišč (nem. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) Baden-Württemberg), skupaj s 44 regionalnimi katastrskimi uradi. Od tega je 35 okrožnih uradov, 9 pa je mestnih. Nadzor nad njihovim delom izvaja Ministrstvo za kmetijstvo (nem. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz). LGL je razdeljen na 6 oddelkov (upravljanje, komunikacija in prodaja, GeoDataCenter, komasacije in zemljiški kataster, proizvodnja in tehnologija). Oddelki izvajajo naloge, kot so izvajanja topografske izmere, izvedba koordinatnega referenčnega sistema, zbiranje in distribucija geodetskih oziroma prostorskih podatkov, izvajanje geodetskih in katastrskih meritev, izvedba komasacij za okrožja, naloge daljinskega zaznavanja, kartografsko zajemanje podatkov in izdelava temeljnih topografskih kart ter vzpostavitev in vodenje zemljiškega katastra.

Na Bavarskem je za izvajanje geodetske dejavnosti zadolžena Uprava za geodezijo in geoinformatiko (nem. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, LVG) ter 51 regionalnih katastrskih uradov, ki so razporejeni po celi deželi. Nadzor nad njihovim delom izvaja Ministrstvo za finance (nem. Ministerium für Finanzen). Geodetska uprava ni zadolžena za izvajanje preurejanja zemljišč (komasacij) na podeželju – za zemljiško preurejanje so zadolženi posebni uradi za razvoj podeželja, ki prav tako izvajajo geodetske oziroma katastrske storitve. Katastrske storitve sicer na Bavarskem izvaja izključna javna služba, poleg katastrskih storitev pa delo geodetske uprave pokriva področja osnovnega geodetskega sistema, topografije in kartografije ter zajema in distribucije prostorskih podatkov. Izdelujejo spletne rešitve za uporabo in pregled vseh prostorskih podatkov, ki pa se uporabljajo proti plačilu.

V Zvezni deželi Porenje-Pfalški je za izvajanje geodetske dejavnosti Uprava za geodezijo in prostorske informacije (nem. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz). Uprava je zadolžena za vzpostavitev, vzdrževanje in razvoj referenčnega geodetskega sistema, zbiranje, posodabljanje in zagotavljanje podatkov za izdelavo topografskih kart, razvoj in izvajanje metod obdelave prostorskih podatkov, vključno z razvojem informacijske in komunikacijske tehnologije in podporo uporabnikom teh rešitev. Pomembna naloga uprave je izvajanje centraliziranega nadzora in upravljanje finančnih sredstev uradov in del na področju geodezije in zemljiškega katastra ter nadzor nad odgovornimi geodeti oziroma pooblaščenimi geodeti (nem. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, ÖbVi). Pod nadzorom deželnega urada za geodezijo in prostorske informacije deluje 20 regionalnih katastrskih uradov. Ti so zadolženi za vzpostavitev, vodenje, razvoj in vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra in za določitev oziroma spreminjanje parcelnih mej ter izmero objektov. V glavni deželni upravi je zaposlenih 1400 ljudi.

V Nemčiji se nepremičnine obravnavajo na podoben način kot pri nas in v Avstriji. Osnovno enoto zemljiškega katastra predstavlja zemljiška parcela (nem. das Flurstück). Danes uveljavljen izraz nepremičnina (nem. der Liegenschaft) se lahko nanaša na zemljiško parcelo, na zemljiško parcelo skupaj z zgradbo ali le na zgradbo oz. del zgradbe.

Nemčija je bila ena prvih evropskih držav, ki se je odločila za digitalizacijo podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige v Evropi. V preteklih desetletjih je država (po zveznih deželah, a standardizirano na zvezni ravni) vzpostavila katastrski informacijski sistem ALKIS (nem. Amtliches Liegenschaftskatasterinformation-system), ki ga sestavljata digitalni opisni del ALB (nem. Automatisiertes Liegenschaftsbuch) in digitalni katastrski načrti ALK (nem. Automatisierte Liegenschaftskarte). Podatki so združeni na podlagi referenčnega modela, ki ga

je razvil AdV in so del sistema AAA. Podatkovni model katastra nepremičnin posebno pozornost posveča zgradbam in njihovim načinom predstavitev v katastrskem načrtu, kjer je zgradba (nem. Gebäude) definirana kot trajno zgrajen gradbeni objekt, katerega določitev je potrebna zaradi pomena kot entitete nepremičnine in je kot taka vključena v nepremičninski kataster. V preteklih letih (2008-2014) so razvijali in verificirali standarde za uvedbo 3D-katastra nepremičnin, tretjo razsežnost so formalno uvedli v celoten sistem AAA z izdajo podatkovnega modela AAA različica v7 v mesecu novembru 2014. Dežele se poleg uveljavljanja skupnega standarda AAA srečujejo (na različnih) stopnjah z uvedbo novega državnega koordinatnega sistema v zemljiški kataster, katerega uvajajo na dokaj konservativen način, na temelju številnih predštudij in verifikacij transformacijskih modelov.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 PRESOJA ADMINISTRATIVNIH POSLEDIC:

Glavni namen novele ZKN je dograditev postopkov ter vzpostavitev sodobnega nepremičninskega katastra po meri uporabnikov.

a) V postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

S sprejetjem novele ZKN bo prišlo do večje učinkovitosti procesov znotraj javne uprave in pravosodnih organov.

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

Sprejetje novele ZKN ne vpliva na obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov.

6.2 PRESOJA POSLEDIC ZA OKOLJE, VKLJUČNO S PROSTORSKIMI IN VARSTVENIMI VIDIKI:

Sprejetje novele ZKN ne vpliva na okolje, ki vključuje prostorske in varstvene vidike.

6.3 PRESOJA POSLEDIC ZA GOSPODARSTVO:

Presoja posledic na gospodarstvo je preizkušena v okviru MSP testa.

6.4 PRESOJA POSLEDIC ZA SOCIALNO PODROČJE:

Novela ZKN nima posledic za socialno področje.

6.5 PRESOJA POSLEDIC ZA DOKUMENTE RAZVOJNEGA NAČRTOVANJA:

Razvojni trendi nepremičninskih evidenc so vključitev nepremičninskih evidenc v informacijske sisteme s povezovanjem različnih baz podatkov in poenotenje evidentiranja nepremičnin, kar je podpora/pomoč pri izdelavi dokumentov razvojnega načrtovanja.

6.6 PRESOJA POSLEDIC ZA DRUGA PODROČJA:

Podatki o nepremičninah, evidentiranih v katastru nepremičnin, se za namene množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z ZMVN-1 prevzemajo v evidenco vrednotenja, zato bo novela ZKN vplivala na množično vrednotenje nepremičnin. Vplivala bo tudi na druga področja dela državnih in drugih organov, ki uporabljajo podatke katastra nepremičnin.

6.7 IZVAJANJE SPREJETEGA PREDPISA:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Novela ZKN bo objavljena na spletni strani Ministrstva za naravne vire in prostor, Geodetske uprave Republike Slovenije <https://www.gov.si/drzavni-organi/organi-v-sestavi/geodetska-uprava/> in <http://www.geoportal.gov.si>.

Za zagotovitev učinkovitega izvajanja novele ZKN bo predlagatelj izvedel ustrezna izobraževanja ter ciljnim skupinam in širši javnosti predstavil novosti, hkrati pa z izvajanjem svojih rednih aktivnosti v okviru telefonskega in pisnega svetovanja ter pomoči uporabnikom nudil strokovno pomoč.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona bo spremljalo Ministrstvo za naravne vire 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 novele ZKN, ni drugih pomembnih okoliščin.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin je bil dan v javno razpravo na portal eDemokracija (<https://e-uprava.gov.si/drzava-indruzba/e-demokracija.html>) dne _____, ki je trajala trideset dni, v kateri so lahko zainteresirani sporočili mnenja, predloge in pripombe.

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

Pri pripravi predloga novele ZKN zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba ni sodelovala.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- Jože Novak, minister, Ministrstvo za naravne vire in prostor
- Mag. Miran Gajšek, državni sekretar, pristojen za prostor, Ministrstvo za naravne vire in prostor
- Nataša Bratina, generalna direktorica Direktorata za prostor in graditev, Ministrstvo za naravne vire in prostor
- Tomaž Petek, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc Ravnihar, direktor Urada za nepremičnine Geodetske uprave Republike Slovenije

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o katastru nepremičnin – ZKN (Uradni list RS, št. 54/21) se v 7. členu doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Zahteve brez elaborata in zahteve za vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave se v informacijskem sistemu kataster hranijo v elektronski obliki. Pisne zahteve se pretvorijo v elektronsko obliko tako, da se skenirajo. Elektronski dokument z vsebino skenirane zahteve ima enako dokazno moč kot zahteva, vložena v informacijski sistem kataster v elektronski obliki.«.

Obrazložitev:

7. člen ZKN ureja elektronsko poslovanje – določa pravilo obveznega vlaganja vseh dokumentov (zahtev in drugih dokumentov) v informacijski sistem kataster v elektronski obliki. Elektronsko vodenje dokumentov za zahteve z elaborati je že urejeno, za ① zahteve brez elaborata in ② zahteve za vpis podatkov na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave pa (še) ne. V teh postopkih Geodetska uprava RS (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) zahtevo in priložene dokumente prejme v pisni obliki na papirju, ki jih nato sama poskenira in vloži v informacijski sistem kataster. Dokumente na papirju nadomesti elektronska (skanirana oblika) in ni izkazane potrebe, da se le-ti hranijo še v papirni obliki. Za zagotovitev pravne podlage za hrambo ① zahtev brez elaborata in ② »sodnih zahtev« v informacijskem sistemu kataster samo v elektronski obliki se člen dopolni z ureditvijo, ki se dejansko že izvaja. Tudi tako prejeti dokumenti se hranijo le v elektronski obliki. Dopolnitev ureditve določa tudi dokazno moč pretvorjenih (skaniranih) listin – te imajo enako dokazno moč kot zahteva, vložena v informacijski sistem kataster v elektronski obliki, ne zmanjšane dokazne vrednosti, ki se lahko presoja v skladu z načelom proste presoje dokazov po ZUP.

2. člen

V 16. členu se v tretjem odstavku številka »500« nadomesti s številko »200«.

Obrazložitev:

Tretji odstavek 16. člena ZKN ureja določitev točk na meji parcele – točke se določijo na vsakem lomu in vsakem stiku meje parcele, dodatne točke na meji parcele pa se lahko določijo le, ① če točke ene daljice med seboj niso vidne ali ② če je daljica daljša od 500 m.

V katastru nepremičnin je evidentiranih prek 63.680 milijonov daljic parcel, od tega je le 16.820 daljic parcel, daljših od 500 m, kar znaša 0,02%. Lastniki parcel zaradi lažjega prepoznavanja poteka mej parcel pogosto želijo postavitev dodatnih mejnikov. Dolge daljice predstavljajo problem tudi v postopkih ureditve mej, ki so predpogoj za druge katastrske postopke (npr. delitev in preoblikovanje parcel, določitev območij služnosti in stavbnih pravic, vpisi stavb, ...). Pogoj določitve dodatne točke na meji parcele, če je daljica daljša od 500 m, je ocenjen kot neprimeren oziroma preveč obremenjujoč, zato se zmanjša na 200 m, kar je usklajeno s potrebami v praksi pri izvajanju inženirskega dela katastrskih postopkov.

3. člen

V 17. členu se v prvem odstavku črta besedilo »površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami,«.

Obrazložitev:

20. člen ZKN določa, da se boniteta zemljišč vodi v katastru nepremičnin ① v sloju območij bonitete zemljišč s poligoni in podatki o številu bonitetnih točk za območja, ki imajo enako število bonitetnih točk (območja bonitete zemljišč), ② za parcele pa s številom bonitetnih točk za parcelo, ki je po dejanski rabi ali namenski rabi kmetijsko ali gozdno zemljišče.

V prvem odstavku 17. člena ZKN je napačno napisano, da se v katastru nepremičnin vodi tudi podatek »površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami«. Ta podatek se dejansko ne vodi, ker se v skladu z 20. členom ZKN za parcele, ki so po dejanski ali namenski rabi kmetijska ali gozdna zemljišča, vodijo le bonitetne točke. S črtanjem besedila se odpravlja neskladna ureditev prvega odstavka 17. člena ZKN s tretjim odstavkom 20. člena ZKN.

4. člen

V 18. členu se v osmem odstavku črta zadnji stavek.

V devetem odstavku se črta zadnji stavek.

Obrazložitev:

18. člen ZKN ureja vodenje podatkov o območjih stavbne pravice in območjih služnosti v katastru nepremičnin.

Osmi odstavek določa, da v primeru, če je v katastru nepremičnin vpisano območje stavbne pravice/območje služnosti, pa se s parcelacijo spremeni meja parcel tako, da na novi parceli ni vpisano območje stavbne pravice/območje služnosti (kar se ugotovi z odločbo, v kateri se navede, na katerih novih parcelah leži oziroma ne leži območje stavbne pravice/območje služnosti), geodetska uprava o tem obvesti zemljiško knjigo, sodišče pa (po prejemu obvestila) po uradni dolžnosti odloči o izbrisu stavbne pravice, stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti na novih nepremičninah. Ureditev, ki zemljiški knjigi določa obvezno postopanje, pomeni poseganje v samostojnost in neodvisnost zemljiške knjige pri odločanju v konkretnih zadevah. Zadnji stavek osmega odstavka se zato črta, saj ureditev postopanja zemljiške knjige (ali nov vpis ali izbris iz zemljiške knjige) ni predmet ureditve ZKN – pomembno je, da zemljiška knjiga od geodetske uprave prejme informacijo, na kateri novo nastali parceli je/ni območje služnosti ali stavbne pravice.

Deveti odstavek določa ① izbris podatkov o območju stavbne pravice/območju služnosti in ② izbris podatkov o imetnikih stavbne pravice in imetnikih neprave stvarne služnosti na območju stavbne pravice/območju služnosti, vpisanih v kataster nepremičnin, ob vpisu pogodbene komasacije, upravne komasacije, izravnave meje in nove izmere. Geodetska uprava imetnike stavbne pravice in imetnike neprave stvarne služnosti na izbrisanem območju, lastnike gospodujočih nepremičnin in zemljiško knjigo obvesti o izbrisu podatkov iz katastra nepremičnin. Ti podatki so/niso vpisani v zemljiški knjigi: a) če niso vpisani, obveščanje zemljiške knjige ni potrebno, b) če so vpisani, pa so imetniki stavbne pravice, imetniki neprave stvarne služnosti in lastniki gospodujoče nepremičnine na izbrisanem območju že dobili

obvestilo geodetske uprave, zato naj oni sami poskrbijo za ureditev podatkov v zemljiški knjigi – t.j. za izbrise stavbne pravice/služnosti na »prejšnjih« parcelah in za vpise stavbne pravice/služnosti na »novih« parcelah. Stavke, ki določa obvestilo tudi zemljiški knjigi, je nepotreben in se črta, saj zemljiška knjiga postopa po svojih predpisih.

5. člen

V 26. členu se četrty odstavek spremeni, tako da se glasi:

»(4) V primeru rekonstrukcije stavbe ali prizidave je podatek o letu izgradnje stavbe odvisen od obsega izvedene rekonstrukcije ali prizidave. Če je rekonstrukcija stavbe ali prizidava preseгла polovico neto tlorisne površine obstoječe stavbe, je podatek o letu izgradnje stavbe leto rekonstrukcije stavbe ali prizidave.«.

Obrazložitev:

Ureditev 26. člena ZKN določa, da je v primeru rekonstrukcije stavbe ali njene prizidave podatek o letu izgradnje stavbe tisto leto, ko je bila izvedena rekonstrukcija stavbe ali prizidava. Praksa je pokazala, da ureditev ni ustrezna, saj se za leto izgradnje stavbe vpisujejo zavajajoči podatki – npr. pri prizidavi kolesarnice se spremeni leto izgradnje večstanovanjskega bloka.

Ker na podatek o letu izgradnje stavbe vpliva obseg izvedene rekonstrukcije ali prizidave stavbe, spremenjena ureditev četrtega odstavka določa, da se zaradi izvedenih sprememb podatek o letu izgradnje stavbe ne spremeni v vseh primerih, ampak se spremeni samo pod pogojem, če je rekonstrukcija ali prizidava preseгла polovico neto tlorisne površine obstoječe stavbe – samo takrat se podatek o letu izgradnje stavbe spremeni in je za ta podatek napisano leto, ko je bila izvedena rekonstrukcija stavbe ali prizidava.

6. člen

V 34. členu se v drugem odstavku besedilo »identifikacijski oznaki parcel« nadomesti z besedilom »parcelni številki«, besedilo »identifikacijske oznake parcel, stavb in posameznih delov stavbe v etažni lastnini« se nadomesti z besedilom »parcelne številke, številke stavbe in številke dela stavbe v etažni lastnini.«, besedilo »ter obvestilo o izbrisu podatkov o območju stavbne pravice in območju služnosti iz katastra nepremičnin.« pa se nadomesti z besedilom »ter obvestilo iz prvega stavka osmega odstavka 18. člena tega zakona.«.

V četrtem odstavku se črta številka »2.«.

V petem odstavku se na koncu druge alineje črta pika in doda nova tretja alineja, ki se glasi:
» - zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje.«.

Obrazložitev:

Ureditev drugega odstavka 34. člena ZKN se vsebinsko ne spreminja, sprememba besedila je potrebna le ① zaradi terminološke uskladitve poimenovanja izrazov o podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb »številka parcele, stavbe in delov stavb«, kot so zapisani v 12. členu ZKN, tudi v tem členu, in ② zaradi zagotovitve usklajenosti z ureditvijo 18. člena ZKN.

V četrtem odstavku 34. člena ZKN je nepravilna navedba za točko 2. iz prejšnjega odstavka, ki ureja prevzem podatkov o imetniku stavbne pravice iz informacijskega sistema zemljiške knjige. Podatke o v zemljiško knjigo vpisanem imetniku stavbne pravice geodetska uprava potrebuje za vpis podatka »lastnik dela stavbe« v katastru nepremičnin v skladu s šestim odstavkom 14. člena ZKN. Podatke o imetniku stavbne pravice, če je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisane v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, vsebinsko niso izključno povezani le z določitvijo območja služnosti ali stavbne pravice – geodetska uprava jih prevzema od zemljiške knjige ne glede na to, ali je območje stavbne pravice vpisano v katastru nepremičnin ali ne.

Peti odstavek 34. člena ZKN že navaja možnosti vpogledov v podatke zemljiške knjige. Ureditev se dopolni z omogočanjem vpogleda v informacijski sistem zemljiške knjige tudi za »zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje«, ker je izkazana potreba – te podatke potrebujejo uslužbenci geodetske uprave za namene določevanja hišnih števil (povezava z gradbeno zakonodajo in prepoved določevanja hišnih števil po 107. členu GZ-1).

7. člen

39. člen se spremeni, tako da se glasi:

»39. člen
(izvajanje katastrskih postopkov)

»(1) Inženirski del katastrskega postopka izvede geodetsko podjetje.

(2) Geodetsko podjetje je odgovorno za izvedbo inženirskega dela katastrskega postopka ter za celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov elaborata tako, da je ta izdelan v skladu s predpisi in zahtevami iz tega zakona. [Izdelava elaborata v inženirskem delu katastrskega postopka vključuje tudi izdelavo sprememb ali dopolnitev elaborata do dokončnosti odločbe o vpisu podatkov na podlagi tega elaborata.](#)

(3) Geodetsko podjetje mora za vodenje izvedbe inženirskega dela katastrskega postopka, ki ga je prevzelo, določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen geodet), ki zanj v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik. Pooblaščen geodet usklajuje izvedbo inženirskega dela katastrskega postopka, sam opravi naloge, za katere ta ali drug zakon tako določa, in s podpisom potrdi elaborat. Podpis elaborata vključuje tudi njegovo potrditev, da elaborat ustreza dejanskemu stanju.

(4) [Posamezne naloge znotraj inženirskega dela katastrskega postopka v zvezi z objavo katastrskega postopka, vabljenjem strank ter vpogledom in pridobivanjem podatkov lahko izvaja tudi druga oseba, zaposlena v geodetskem podjetju, pod nadzorom pooblaščenega geodeta geodetskega podjetja.](#)

(5) Naloge inženirskega dela katastrskega postopka v zvezi z vpisom stavb in delov stavb, razen določitve podatkov o legi in obliki stavbe, podatkov o povezavi stavbe s parcelo, določitve sestavine dela stavbe in nadmorske višine tal etaže, lahko izvede tudi projektant. Projektant mora za opravljanje teh nalog določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost in izpolnjuje pogoje za projektiranje (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen projektant). Pooblaščen projektant za izvajanje nalog iz tega

zakona je lahko oseba, ki lahko opravlja poklicne naloge pooblaščenega arhitekta, poklicne naloge pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva ali poklicne naloge pooblaščenega inženirja s področja geodezije.

(6) Kadar projektant in pooblaščen projektant izvajata naloge iz prejšnjega odstavka, se zanju smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki določajo pravice in obveznosti geodetskega podjetja in pooblaščenega geodeta, razen če ta zakon določa drugače.

(7) Za izvedbo inženirskega dela katastrskega postopka pridobita geodetsko podjetje in projektant podatke o imenih in priimkih lastnikov parcel in delov stavb, o drugih osebah, ki sodelujejo v teh postopkih, ter o njihovem naslovu prijavljenega prebivališča ter naslovu za vročanje pri sodišču oziroma drugih organih, pristojnih za vodenje teh podatkov.

(8) Geodetska uprava lahko izvede vsak katastrski postopek po tem zakonu v celoti. Če ga izvede v celoti, se upravni del katastrskega postopka izvede po uradni dolžnosti.

(9) Strokovna dela v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč izvede oseba, ki ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljeni po študijskih programih prve stopnje, s področja kmetijstva ali gozdarstva, in pooblastilo za bonitiranje zemljišč.

(10) Geodetska uprava vodi evidenco izpitov za bonitiranje, ki vsebuje evidenco prijav na izpit za bonitiranje in evidenco opravljenih izpitov za bonitiranje. Geodetska uprava upravlja in obdeluje osebne podatke iz evidence izpitov za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov. Podatki iz evidence izpitov za bonitiranje se uporabljajo za izdajanje javnih listin o opravljenih izpitih za bonitiranje.

(11) Za kritje stroškov izpita za bonitiranje in za izdajo potrdila o opravljenem izpitu za bonitiranje se določi pristojbina, ki jo plača kandidat.

(12) Člani izpitne komisije za bonitiranje so upravičeni do nagrade za svoje delo in povračila dejanskih stroškov dela.

(13) O osebah, ki jim je bilo izdano pooblastilo za bonitiranje zemljišč, se v seznamu izdanih pooblastil za bonitiranje vodijo naslednji podatki: ime in priimek, številka in datum izdanega pooblastila za bonitiranje ter kontaktni podatki (e-naslov, telefonska številka). Seznam izdanih pooblastil za bonitiranje se javno objavi na spletnih straneh geodetske uprave in na enotnem državnem portalu e-uprava.

(14) Geodetska uprava z odločbo odvzame pooblastilo za bonitiranje zemljišč, če ugotovi, da je imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč storil kaznivo dejanje, povezano z izvrševanjem tega pooblastila, kar je ugotovljeno s pravnomočno sodbo, ali če ugotovi, da je imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč storil strokovno napako ~~iz 111. člena tega zakona~~ vsaj trikrat v zadnjih dveh letih. ~~Kot strokovna napaka se šteje določitev podatkov strokovnih podlag v elaboratu v nasprotju z veljavnimi predpisi na tem področju ali določitev podatkov strokovnih podlag, ki so vsebinsko nasprotujoči ali ne odražajo dejanskega stanja v naravi, kljub pozivu geodetske uprave za dopolnitev elaborata.~~ V odločbi odloči tudi, kdaj lahko oseba ponovno opravlja izpit za bonitiranje.

(15) Geodetska uprava v evidenci izpitov za bonitiranje osebi, ki ji je bilo izdano pooblastilo za bonitiranje, vpiše status mirovanja pooblastila za bonitiranje, če ugotovi, da v obdobju petih let ni prejela nobene zahteve za spremembo bonitete zemljišča z elaboratom, v katerem je ta oseba opravila strokovna dela pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišč in jih potrdila s podpisom poročila o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč. O vpisu statusa mirovanja pooblastila za bonitiranje geodetska uprava obvesti to osebo s pooblastilom za bonitiranje. Oseba, ki je vpisana v evidenci izpitov za bonitiranje in ima status v mirovanju, ga lahko aktivira. Geodetska uprava mirovanje izbriše iz evidence izpitov za bonitiranje, ko od osebe s pooblastilom za bonitiranje prejme obvestilo, da se je udeležila izobraževanja za opravljanje izpita za bonitiranje. Med mirovanjem pooblastila oseba s pooblastilom za bonitiranje ne sme opravljati nalog iz devetega odstavka tega člena. Določbe tega odstavka ne veljajo za osebe s pooblastilom za bonitiranje, ki na geodetski upravi vodijo upravni del katastrskega postopka spremembe bonitete zemljišč.

(16) Vsebino znanj za spreminjanje bonitete zemljišč, postopek preverjanja znanj, določitev pristojbine, določitev višine nagrade in povračila dejanskih stroškov članom izpitne komisije, pridobitev pooblastila za bonitiranje, vodenje evidence izpitov za bonitiranje ter seznama izdanih pooblastil za bonitiranje predpiše minister.«.

Obrazložitev:

39. člen ZKN določa ureditev izvajanja katastrskih postopkov. Zaradi velikega števila sprememb in dopolnitev je oblikovan nov člen (prejšnje in predlagane nove ureditve), ki zagotavlja preglednost in jasnost ureditve.

Dopolnitev vsebine drugega odstavka 39. člena je potrebna zaradi zagotovitve pravne podlage, da lahko geodetska uprava po izdani odločbi, do dokončnosti odločbe, od geodetskega podjetja zahteva »predelavo« elaborata, npr. a) v primeru pritožbe, kjer se je o povezanih postopkih odločilo različno – parcelacija je pozitivna, povezana predhodna ureditev meje pa ne, b) v primeru delitve elaborata na dva dela, ko je v postopku ureditve meje napotitev na sodno ureditev meje (nesporni del se lahko »izloči« in izvede posebej), Podobna ureditev je bila določena v četrtem odstavku 6. člena ZEN. Geodetska uprava samo v primeru, če je geodetsko podjetje prenehalo z delovanjem, po uradni dolžnosti izvede spremembe/dopolnitve elaborata sama (nova ureditev osmega odstavka tega člena).

V novem četrtem odstavku je določena pravna podlaga za opravljanje posameznih nalog pod nadzorom pooblaščenega geodeta. V okviru inženirskega dela katastrskega postopka so posamezne naloge administrativne/tehnične narave – to so naloge v zvezi z objavo postopka, vabljenjem strank, pridobitvijo in prevzemom podatkov, potrebnih za izvedbo postopka. Te naloge so osnova za izvedbo ključnih nalog v okviru inženirskega dela katastrskega postopka (ki jih izvede pooblaščen geodet s strankami), vendar zanje ni potrebno, da jih izvede pooblaščen geodet sam, ampak jih lahko opravi tudi druga oseba, zaposlena pri geodetskem podjetju, pod njegovim nadzorom. Pooblaščen geodet na podlagi naročil strank daje posamezne naloge drugi osebi zaposleni pri geodetskem podjetju, le ta ob uporabi informacijskega sistema kataster te naloge opravi. Izvedbo teh nalog pred uporabo v inženirskem delu katastrskega postopka preveri pooblaščen geodet. Ker so podatki za izvedbo teh nalog dosegljivi samo prek informacijskega sistema kataster, lahko druga oseba vanj dostopa le v obsegu, določenem v 1., 2. in 3. točki prvega odstavka 40. člena ZKN – t.j. 1. vpogled v podatke informacijskega sistema kataster, 2. pridobivanje podatkov informacijskega sistema kataster in 3. objava katastrskega postopka v informacijskem sistemu kataster. Seznam teh oseb se vodi pri Inženirski zbornici Slovenije. Določene/imenovane morajo biti s

strani geodetskega podjetja in opraviti predhodno izobraževanje za dostop do informacijskega sistema kataster (ureditev v dopolnjenem 40. členu ZKN).

Nov sedmi odstavek določa pravno podlago geodetskim podjetjem in projektantom za pridobitev/dostop do podatkov o strankah katastrskih postopkov pri pristojnih državnih organih. Podatke za izvedbo inženirskega dela katastrskih postopkov se pridobivajo pri sodiščih (predvsem v primeru dedovanj), centrih za socialno delo in podobno. Podobna ureditev je bila določena že v prvem odstavku 30. člena ZEN, vendar je bila pri pripravi ZKN-ja izpuščena. Zdaj podatke o strankah v inženirskem delu katastrskih postopkov pri državnih organih (npr. o dedicah pri sodiščih) pridobiva geodetska uprava, kar predstavlja njeno dodatno nepotrebno obremenitev pri delu.

Ureditev veljavnega sedmega odstavka 39. člena ZKN določa: »(7) Geodetska uprava lahko izvede katastrski postopek v celoti, če tako določa ta zakon.«. Vsebina se v preštevilčenem osmem odstavku spremeni in dopolni – ① besedilo »če tako določa zakon« se črta, ker ZKN za noben (posamezen) katastrski postopek ne določa, da ga lahko izvede geodetska uprava v celoti, ② besedilo »izvede katastrski postopek v celoti« pa ni jasno, ker ne določa, da se samo upravni del katastrskega postopka izvede po uradni dolžnosti. Novo besedilo osmega odstavka se dopolni tako, da se jasno in določno opredeli, da če geodetska uprava izvede katastrski postopek v celoti, upravni del katastrskega postopka izvede po uradni dolžnosti.

Dosedanji osmi do dvanajsti odstavek 39. člena ZKN določajo pogoje za izvedbo strokovnih del v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč ter urejajo vprašanja v zvezi s pooblastilom za bonitiranje zemljišč (pridobitev, odvzem, ...). Določitev pogojev za opravljanje strokovnih del v zvezi s spreminjanjem bonitete zemljišč se v preštevilčenem devetem odstavku ne spreminja. Novi deseti, enajsti, dvanajsti in trinajsti odstavek določajo pravno podlago za ① vodenje evidence izpitov za bonitiranje, ② določanje stroškov izpita za bonitiranje (pristojbina, nagrada članom komisije) in ③ vodenje seznama izdanih pooblastil za bonitiranje, ker morajo biti ta vprašanja urejena z zakonom – v ZKN, ne v podzakonskih predpisih (kot so urejena sedaj).

Dosedanji deseti odstavek 39. člena ZKN ureja odvzem pooblastila za bonitiranje zemljišč. Med razlogi za odvzem je tudi odvzem pooblastila zaradi strokovne napake iz 111. člena ZKN, ki daje možnost strokovne preveritve izdelanega elaborata in s tem predhodno izvedenega inženirskega dela katastrskega postopka z vidika standardov in pravil geodetske stroke. V postopku spremembe bonitete zemljišč strokovna dela – izdelavo poročila o terenskem ogledu za namen bonitiranja zemljišč, ki je podlaga za sprejemanje odločitev v upravnem postopku, izdelava in s podpisom potrdi oseba s pooblastilom za bonitiranje, ki ga je izdala geodetska uprava. Podpis vključuje njeno potrditev, da poročilo ustreza dejanskemu stanju. Praksa je pokazala, da je treba ugotavljanje strokovne napake oseb s pooblastilom za bonitiranje urediti drugače – določi se, da se kot strokovna napaka osebe s pooblastilom za bonitiranje šteje ① določitev podatkov strokovnih podlag v elaboratu v nasprotju z veljavno zakonodajo in predpisi na tem področju ali ② če so podatki strokovnih podlag vsebinsko nasprotujoči ali ne odražajo dejanskega stanja v naravi, kljub pozivu geodetske uprave za dopolnitev poročila. Strokovne napake oseb s pooblastilom za bonitiranje se ugotavljajo v okviru izvedbe upravnega dela postopka spremembe bonitete na podlagi pregleda poročila/elaborata ali na podlagi terenskega ogleda, ki ga izvede geodetska uprava.

Nov petnajsti odstavek določa ureditev statusa mirovanja in učinke mirovanja: od leta 2008 je bilo izdanih 85 pooblastil za bonitiranje zemljišč. V praksi se zaznava, da je na tem področju aktivnih le še cca 15 oseb, druge osebe pa nikoli niso ali že več let ne izvajajo strokovnih del

pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišč. Brez »osvežitve znanja« - t.j. z udeležbo izobraževanja za opravljanje izpita za bonitiranje, ne morejo zagotavljati svojih »storitev« na ustreznem strokovnem nivoju. Zato se določa status mirovanja pooblastila, dokler se ne izvede osvežitev strokovnih znanj, ki so potrebna za kvalitetno in strokovno izvedbo storitve. Ureditev se ne uporablja za imetnike pooblastila za bonitiranje, ki na geodetski upravi vodijo upravni del katastrskega postopka spremembe bonitete zemljišč, saj se te osebe dnevno ukvarjajo s to vsebino in izvajajo inženirski del katastrskega postopka spremembe bonitete zemljišč le v primerih, ko geodetska uprava sama v celoti izvede katastrski postopek spremembe bonitete zemljišča ali izvaja spremembe bonitete zemljišč v skladu s programom del državne geodetske službe. Ureditev statusa mirovanja pooblastila za bonitiranje bo zagotavljala ustrezne, aktualne informacije o osebah s pooblastilom za bonitiranje, ki na trgu dejansko izvajajo te storitve.

8. člen

V 40. členu se tretji odstavek spremeni, tako da se glasi:

»(3) Dostop do informacijskega sistema kataster ima:

- pooblaščen geodet za izvajanje inženirskega dela katastrskega postopka, [in druga oseba, zaposlena v geodetskem podjetju, za opravljanje nalog iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona,](#)
- sodni izvedenec geodetske stroke [za izdelavo izvedenskega mnenja in](#) za vpis elaborata, ki se izdelava v sodnem postopku, ter
- pooblaščen projektant za izvajanje nalog iz četrtega odstavka prejšnjega člena.«.

Šesti odstavek se spremeni, tako da se glasi:

»(6) Pooblaščen geodet, ki je izbrisan iz imenika pooblaščenih inženirjev, [pooblaščen projektant, ki je izbrisan iz imenika pooblaščenih arhitektov,](#) ~~in~~ sodni izvedenec geodetske stroke, ki je izbrisan iz imenika sodnih izvedencev ali je razrešen, [in oseba iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona, ki ni več zaposlena v geodetskem podjetju, ne smeta smejo](#) dostopati do informacijskega sistema kataster. Dostop do informacijskega sistema kataster se ~~jima jim~~ [dovoli, ko se ponovno vpišeta vpišejo v imenik pooblaščenih inženirjev, imenik pooblaščenih arhitektov, imenik sodnih izvedencev oziroma imenik gospodarskih subjektov, ki opravljajo arhitekturno in inženirsko dejavnost iz prejšnjega stavka in opravita opravijo](#) izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster.«.

V sedmem odstavku se za drugim stavkom doda nov tretji stavek, ki se glasi: [»Določbe tega odstavka veljajo tudi za pooblaščenega projektanta, ki ima v imeniku pooblaščenih arhitektov vpisano mirovanje poklicnega naziva.«.](#)

V osmem odstavku se spremenijo 3., 8. in 10. točka, tako da se glasijo:

»3. identifikacijska številka pooblaščenega geodeta oziroma pooblaščenega projektanta oziroma [in osebe iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona, oziroma](#) registrska številka izkaznice sodnega izvedenca geodetske stroke,

8. način opravljanja poklicnih nalog, ki izkazuje, za katero geodetsko podjetje oziroma projektanta oseba opravlja naloge pooblaščenega geodeta, pooblaščenega projektanta, [oziroma osebe iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona,](#)

10. datum izbrisa iz imenika pooblaščenih inženirjev za pooblaščenega geodeta oziroma pooblaščenega projektanta [oziroma iz seznama oseb iz četrtega odstavka 39. člena tega zakona, in](#)«.

V devetem odstavku se v prvi alineji pred vejico doda besedilo »[in imenika gospodarskih subjektov, ki opravljajo arhitekturno in inženirsko dejavnost,](#)«.

Obrazložitev:

40. člen ZKN ureja dostop do informacijskega sistema kataster.

Zaradi dopolnjene ureditve 39. člena ZKN, da lahko posamezne naloge inženirskega dela katastrskih postopkov izvajajo tudi druge osebe, zaposlene v geodetskem podjetju, je treba v novem tretjem odstavku (prejšnja in nova dopolnjena ureditev) med taksativno navedbo oseb, ki imajo pravico dostopa do informacijskega sistema kataster, vključiti še te osebe, ki imajo za izvajanje nalog »omejen« dostop do funkcionalnosti informacijskega sistema kataster.

Sodni izvedenci geodetske stroke že imajo pravno urejen dostop do informacijskega sistema kataster – za vpis elaborata, ki se izdelava v sodnem postopku. Ker je praksa pokazala, da potrebujejo dostop tudi zaradi izdelave izvedenskih mnenj (v sodnih ali drugih postopkih), se jim pravica dostopa razširja za izvedbo teh nalog.

Šesti odstavek določa, kdaj oseba, ki je imela »pravico« dostopa do informacijskega sistema kataster, do njega ne sme več dostopati. Pravna ureditev ni popolna in ne zajema vseh pravnih stanj, ki vplivajo na pridobitev pravice: ureditev ne vključuje pooblaščenih projektantov in stanja, ko je pooblaščen projektant izbrisan iz imenika pooblaščenih arhitektov in (še) ne vključuje nove ureditve za (druge) osebe, zaposlene v geodetskem podjetju za opravljanje nalog iz četrtega odstavka 39. člena ZKN. Z izbrisom iz imenika pooblaščenih inženirjev/imenika pooblaščenih arhitektov se pooblaščenemu geodetu/pooblaščenemu projektantu ukine dostop do informacijskega sistema kataster, za drugo osebo, ki je bila zaposlena v geodetskem podjetju, a tam ni več zaposlena, pa je delodajalec (geodetsko podjetje) dolžan poskrbeti za pravočasno obvestilo Inženirski zbornici Slovenije, ki vodi seznam teh oseb. Ukinitvev dostopa do informacijskega sistema kataster je urejena v novem šestem odstavku (prejšnja in nova dopolnjena ureditev), z vključitvijo manjkajoče vsebine (pooblaščen projektant, osebe, ki opravljajo naloge iz četrtega odstavka 39. člena ZKN). Ponovna pridobitev pravice dostopa do informacijskega sistema kataster je mogoča, ko so odpravljena pravna stanja, ki so povzročila izgubo pravice dostopa, in ko oseba ponovno opravi izobraževanje za uporabo informacijskega sistema kataster.

Ker sedmi odstavek določa ureditev dostopa do informacijskega sistema kataster le za pooblaščene geodete, ki imajo vpisano mirovanje poklicnega naziva, je treba tudi za pooblaščene projektante v času mirovanja njihovega poklicnega naziva določiti smiselno enako pravilo.

Spremembe/dopolnitve osmega in devetega odstavka so potrebne zaradi zagotovitve notranje usklajenosti ZKN (z novimi besedili in terminologijo).

9. člen

V 44. členu se v prvem odstavku v prvem stavku za besedo »vabljene« črta besedilo »najmanj osem dni«, za prvim stavkom pa se doda nov stavek, ki se glasi: »Vabilo vsebuje opozorilo o pravnih posledicah neudeležbe stranke pri dejanjih v katastrskem postopku, na katere je vabljena.«.

Tretji odstavek se spremeni, tako da se glasi:

»(3) Če se stranka, ki ima v zemljiški knjigi vpisan podatek o EMŠO ali matični številki pravne osebe oziroma je v katastru nepremičnin vpisan upravljavec z matično številko pravne osebe, ni udeležila dejanja v katastrskem postopku, se šteje, da je bila vabljena, če je bilo vabilo za udeležbo pri dejanju poslano tako, da ga vabljeni z naslovom ali sedežem v Republiki Sloveniji prejme na naslov njegovega prijavljenega prebivališča ali sedeža v Republiki Sloveniji vsaj osem dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku, oziroma da ga vabljeni z naslovom v tujini prejme na naslov njegovega prijavljenega prebivališča v tujini vsaj petnajst dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku.«.

Četrty odstavek se spremeni, tako da se glasi:

»(4) Vabljenje iz prejšnjega odstavka je izkazano, če so razvidni ~~popoln~~ naslov naslovnika, datum odposlanega vabila, ~~vrsta, naslovna vsebina~~ in številka dokumenta ~~ter žig oddajne pošte in če je bilo vabilo oddano na pošto tako, da ga vabljeni prejme vsaj osem dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku~~. Kot dokazilo o izkazanem vabljenju se šteje poštna knjiga ali druge oblike sledenja pošiljkam ~~poštnih povratnic~~ v skladu s predpisi in storitvami, ki urejajo poštno ali druge storitve pošiljanj pošiljk. ~~z navedbo naslova prijavljenega prebivališča ali naslova za vročanje~~.«.

V šestem odstavku se črta zadnji stavek.

Obrazložitev:

Praksa uporabe ZKN je pokazala potrebo po drugačni in dopoljnjeni ureditvi vabljenja in sodelovanja strank v katastrskih postopkih, ki je določena v 44. členu ZKN.

V prvem odstavku se črta besedilo »najmanj osem dni«, ki se ga kot bolj primerno in smiselno vključi v dopolnjen tretji odstavek. Z dopolnitvijo z novim stavkom »Vabilo vsebuje opozorilo o pravnih posledicah neudeležbe stranke pri dejanjih v katastrskem postopku, na katere je vabljena« je poudarjena dolžnost, da mora vsako vabilo vsebovati opozorilo o pravnih posledicah neudeležbe stranke pri dejanjih v katastrskem postopku, na katere je vabljena – npr. pri mejni obravnavi (šesti odstavek 59. člena ZKN) in pri vpisu podatkov o stavbi in delih stavb (šesti odstavek 93. člena ZKN) je določeno, da neudeležba na mejni obravnavi ali obravnavi elaborata o vpisu stavbe pomeni soglasje. S takšnimi opozorili mora biti stranka vnaprej seznanjena.

Tretji odstavek jasneje in določneje uredi domneve o izkazanem vabljenju, če se stranka z v zemljiški knjigi vpisanim EMŠO/matično številko pravne osebe ni udeležila dejanja v katastrskem postopku. Upoštevana je razlika glede delovanja pošte v Republiki Sloveniji in v tujini glede zagotavljanja dostave naslovníku (poštna pravila, ki veljajo na območju Republike

Slovenije, za tujino ne veljajo): ① za vabljenje strank, ki imajo prijavljeno prebivališče v Republiki Sloveniji, ostaja nespremenjeno določilo, da mora stranka vabilo prejeti vsaj osem dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku, ② za vabljenje v tujino pa je dodano novo določilo, da ga vabljeni z naslovom v tujini prejme na naslov njegovega prijavljenega prebivališča v tujini vsaj petnajst dni pred datumom izvedbe dejanja v katastrskem postopku. Ker imajo tuje pošte različna pravila ter različne odzivne čase, mora biti vabljenje v tujino razumno izkazano, da je stranka vabilo dejansko prejela ali da bi ga lahko.

Ureditev vabljenja v katastrskih postopkih ne določa osebne vročitve vabil. Spremenjen četrty odstavek odpravlja zahtevano dejanja, ki jih izvajalci poštnih storitev pri vabljenju strank z navadno pošiljko ne zagotavljajo, in prilagaja izkazovanje pravilnega vabljenja dejanski praksi.

Šesti odstavek 44. člena ZKN določa pravni domnevi: ① če se stranka brez vpisanega podatka o EMŠO/matični številki pravne osebe oziroma v katastru nepremičnin upravljavec ni vpisan z matično številko pravne osebe ni udeležila dejanj v katastrskem postopku, se šteje, da je bila vabljen, če je bil katastrski postopek objavljen v informacijskem sistemu kataster, na spletnih straneh geodetske uprave in na enotnem državnem portalu e-uprava najmanj 15 dni pred začetkom izvedbe dejanja, in ② da se v tem primeru šteje, da je bila vročitev opravljena po poteku 15 dni po zadnji objavi katastrskega postopka. Ureditev pravne domneve o opravljeni vročitvi po poteku 15 dni po zadnji objavi katastrskega postopka je zavajajoča, saj nepravilno nakazuje na seštevanje rokov/dnevov (15 dni + 15 dni) za opravljeno vročitev. Taka razlaga glede na namen ureditve ni pravilna: stranka brez EMŠO je pravilno in pravočasno vabljen, če je postopek objavljen vsaj 15 dni pred mejno obravnavo (ali obravnavo elaborata). S črtanjem zadnjega stavka se določa jasna ureditev.

10. člen

V 54. členu se v prvem stavku četrtega odstavka za besedilom »geodetske stroke« doda besedilo »[oziroma pooblaščen geodet geodetskega podjetja, ki ga v sodnem postopku določi sodišče](#),«.

Obrazložitev:

Podatki katastra nepremičnin se lahko spremenijo (tudi) na podlagi sodnih postopkov in postopkov alternativnega reševanja sporov (npr. arbitraž, mediacija). V ZKN je ureditev vpisa »sodnih« zadev v kataster nepremičnin urejena v 7. pododdelku: Vpis podatkov v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočnih sodnih odločb ali drugih aktov, s katerimi se konča postopek alternativnega reševanja sporov v 54. členu, v katerem so glede vpisa podatkov iz sodnih postopkov določene »posebnosti/oprostitve«, nekatere izjeme oziroma posebna ureditev pri izdelavi sodnega elaborata ter aktivnosti sodišč pa so določene v drugih členih ZKN, npr. 66. člen ZKN, 93. člen ZKN,

Praksa pri izvajanju obstoječe ureditve ZKN glede postopanja v »sodnih« zadevah in vpisa sodnih aktov v kataster nepremičnin (sporočila sodišč in Društva sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke Slovenije – DSICGEOS) je pokazala na potrebo po dopolnitvi pravne ureditve ZKN. V predlagani noveli ZKN se ohranjajo obstoječe strukturne enote ZKN, tako da se spremeni/dopolni 54. člen ZKN, drugi členi ZKN, ki urejajo posamezna vprašanja, pa če je to potrebno (npr. dopolnitev 76. člena ZKN, ...).

Potrebo po dopolnitvi četrtega odstavka 54. člena ZKN z besedilom »[oziroma pooblaščen geodet geodetskega podjetja, ki ga je v sodnem postopku določilo sodišče](#),« izkazuje pogosta praksa, da v sodnem postopku elaborata na zahtevo sodišča ne izdelata sodni izvedenec

geodetske stroke, ampak sodišče za delo »izvedenca« v tem postopku določi geodetsko podjetje, sodni elaborat pa izdelata pooblaščen geodet tega geodetskega podjetja. Če sodnega elaborata ne izdelata sodni izvedenec, je vpis podatkov o nepremičnini na podlagi sodne odločbe in sodnega elaborata v kataster nepremičnin (lahko) sporen, ker ni določene izrecne pravne podlage za vpis (novih/spremenjenjih) podatkov na podlagi sodnega elaborata, ki ga je izdelal pooblaščen geodet geodetskega podjetja. Z dopolnitvijo ureditve v predlaganem besedilu tveganja ni (več).

11. člen

V 59. členu se v enajstem odstavku za besedo »ali« doda beseda »tako«, za besedilom »mejne obravnave« namesto vejice postavi pika, besedilo »najpozneje pa jo mora označiti v roku treh mesecev po vpisu urejene meje v kataster nepremičnin.« pa se črta.

Za enajstim odstavkom se doda nov dvanajsti odstavek, ki se glasi:

»(12) V primeru, da bi označitev meje povzročila večjo fizično škodo na zgrajenih objektih ali zunanjih ureditvah, oteževala uporabo zemljišča ali bi predstavljala neposredno nevarnost za zdravje in življenje ljudi, lahko stranke podajo izjavo, da se označitev urejenih mej ne izvede. Izjavo morajo podati vsi prisotni lastniki parcel na obravnavi, ki se jih dotika meja, ki se ne bo označila. Izjava se poda na zapisnik mejne obravnave, v katerem se navedejo razlogi za neoznačitev meje.«.

Dosedanji dvanajsti, trinajsti in štirinajsti odstavek postanejo trinajsti, štirinajsti in petnajsti odstavek.

Obrazložitev:

59. člen ZKN ureja vodenje mejne obravnave (praviloma) na terenu. Enajsti odstavek določa, da se mora predlagano mejo označiti z mejniki, to je treba storiti po zaključku mejne obravnave oziroma najkasneje v roku treh mesecev po vpisu urejene meje parcele v kataster nepremičnin. Ker praksa izkazuje, da se označitev predlagane meje z mejniki izvede praviloma med mejno obravnavo ali takoj po njenem zaključku, ni izkazane potrebe po izrecnem predpisovanju najkasnejšega roka označitve urejene meje – besedilo »najpozneje pa jo mora označiti v roku treh mesecev po vpisu urejene meje v kataster nepremičnin« se zato kot nepotrebno črta.

V ZKN izključitev obveznosti označitve meje (še) ni urejena. Zaradi dejansko izkazane potrebe po ureditvi tega vprašanja se v novem dvanajstem odstavku določi ureditev izključitve obveznosti označitve meje v primerih – ① kadar bi neposredna označitev povzročila večjo fizično škodo na objektih/zunanjih ureditvah ali ② oteževala uporabo zemljišča ali ③ bi predstavljala neposredno nevarnost za zdravje in življenje ljudi (npr. meja poteka prek notranjosti stavb, tlakovanih ali asfaltiranih dvorišč, asfaltiranih poti in cest, mejnik na kmetijski površini, nevaren teren za označitev, ...). Pisno izjavo, da se označitev meje ne izvede, podajo vsi prisotni lastniki parcel na mejni obravnavi na zapisnik, v izjavi pa morajo biti podani tudi razlogi za neoznačitev meje.

12. člen

V 65. členu se za petim odstavkom doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

» (6) Če se katastrski postopek izvaja zaradi načrtovane izvedbe posegov v prostor ali zaradi načrtovane prostorske ureditve v postopkih prostorskega načrtovanja, lahko lastnik parcel pri geodetskem podjetju, ki katastrski postopek izvaja, zaprosi za časovni zamik označitve urejenih mej, za največ pet let. Geodetsko podjetje o tem obvesti geodetsko upravo pri oddaji elaborata. Po preteku roka mora lastnik parcel naročiti izvedbo katastrskega postopka označitve urejene meje v naravi.«.

Obrazložitev:

65. člen ZKN ureja označitev urejene meje parcele v naravi – vse urejene meje parcel, vpisane v katastru nepremičnin, morajo biti v naravi označene.

Ker se parcelacije in komasacije zlasti na stavbnih zemljiščih izvajajo predvsem zaradi bodočih posegov v prostor, bi bila obvezna označitev urejene meje po enajstem odstavku 59. člena ZKN ovira, saj obstaja velika verjetnost, da bo treba pred posegom v prostor mejnike odstraniti ali da bodo med gradnjo poškodovani. Zaradi realnosti teh stanj se ureditev ZKN glede označitev urejene meje parcele v naravi dopolni z možnostjo časovnega zamika označitve mej za dobo petih let, pri določitvi roka zamika pa določi enak rok kot je v 59. členu GZ-1 določen kot rok veljavnosti gradbenega dovoljenja.

13. člen

V 66. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) O označitvi meje parcele, postavitvi in prestavitvi mejnikov v sodnem postopku odloča sodnik, ki vodi postopek.«.

Dosedanji drugi do četrte odstavke postanejo tretji do peti odstavek.

Obrazložitev:

V sodnih postopkih ima premikanje in označevanje z mejniki drugačen »pomen« kot v upravnih geodetskih postopkih, saj mora sodišče pri tem upoštevati več faktorjev (dokazno vrednost posameznih obstoječih mejnikov, varnostno tveganje glede na posamezne sodne stranke,...). S predlagano dopolnitvijo se v novem drugem odstavku določi, da o tem – t.j. o označitvi meje parcele in postavitvi ali prestavitvi mejnikov v sodnem postopku – odloča sodnik, ki vodi konkreten postopek, na podlagi strokovnega mnenja sodnega izvedenca geodetske stroke, ki je podrobno seznanjen s stanjem na terenu, statusom mejnikov v naravi, ... in lahko sodniku svetuje, kako najbolj smotrno, racionalno in varno, premikati in označevati meje z mejniki.

Odstranitev mejnikov s strani sodnih izvedencev pa je strokovno opravilo sodnih izvedencev in ne sodišča in je urejeno v sedaj drugem odstavku 66. člena ZKN.

14. člen

V 68. členu se v tretjem odstavku številka »77« nadomesti s številko »74.a«.

V četrtem odstavku se napovednem stavku za besedilom »podatki o stavbah« doda beseda »lahko«.

Obrazložitev:

Tretji odstavek 68. člena ZKN določa, da se v primeru, če so na območju nove izmere določene omejitve spreminjanja mej parcel, le-te upoštevajo pri izvedbi nove izmere. Ker se 77. člen ZKN črta in se njegova vsebina vključi v nov 74.a člen ZKN, se s spremembo tretjega odstavka zagotavlja sklic na pravičen člen ZKN.

Z dopolnitvijo četrtega odstavka se z besedo »lahko« daje alternativna možnost urejanja podatkov o stavbah – urejanje podatkov o stavbah se lahko izključi iz nove izmere.

15. člen

Za 74. členom se doda nov 74.a člen, ki se glasi:

»74.a člen

(omejitve spreminjanja mej parcel)

(1) Kadar predpis ali posamični akt določa omejitve spreminjanja meje parcele (v nadaljnjem besedilu: akt o omejitvah), se v kataster nepremičnin omejitev vpiše, če je ta določena:

- na parcelo natančno ali
- z območjem, pri čemer mora biti območje določeno tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

(2) Omejitve iz prejšnjega odstavka se v katastru nepremičnin označijo z vpisom omejitve na parcelo.

(3) V kataster nepremičnin se o omejitvah spreminjanja meje parcele vpišejo:

- vrste omejitve,
- čas trajanja omejitve,
- akt o omejitvah in
- organ, ki je posredoval omejitev, in njegov e-naslov.

(4) Ob vpisu spremenjene meje parcele v kataster nepremičnin se na novonastalih parcelah izbriše označba omejitve, če je bila v katastru nepremičnin vpisana na način iz prve alineje prvega odstavka tega člena. O izbrisu označbe omejitve se obvesti organ, ki je izdal akt o omejitvah, na posredovani e-naslov.

(5) Če je omejitev spreminjanja mej parcel določena z območjem iz druge alineje prvega odstavka tega člena, se v primeru novonastalih parcel na tem območju označba omejitve spreminjanja mej parcel prenese na vse novonastale parcele.«.

Obrazložitev:

77. člen ZKN, v katerem je določena ureditev postopanja v primeru omejitev spreminjanja mej parcel, je vključen med člene, ki urejajo parcelacijo, samo za parcelacijo pa je v prvem odstavku 78. člena ZKN izrecno določeno, da se soglasje preverja oziroma mora biti priloženo v elaboratu. Za druge postopke spreminjanja meje parcel – 74. člen ZKN določa, da se meja parcele lahko spremeni s ① parcelacijo, ② izravnavo meje ali ③ komasacijo – pa glede na nomotehnično umestitev 77. člena ZKN soglasje za spreminjanje mej ni potrebno oziroma se zanje 77. člen ZKN neposredno ne upošteva.

Prostorski predpisi (ZUreP-3 ali ZUreP-2) kot ukrep zemljiške politike določajo »soglasje za spreminjane mej parcel« kot instrument, s katerim se na določenem območju zagotavlja in

vzdržuje parcelno strukturo, da je skladna s sprejetim prostorskim aktom. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) v 196. členu določa, da je soglasje za spreminjanje meje parcele treba pridobiti v postopkih pogodbene komasacije ter postopkih združitve in delitve parcel, izravnave meje in drugih postopkih, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele. Občine lahko sprejmejo odlok o omejitvi spreminjanja mej parcel ali odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcele, ki velja tudi v postopkih izravnave meje, pogodbene komasacije in drugih postopkih spreminjanja mej parcel, tak predpis (ki ga je treba spoštovati) pa učinkuje proti vsem in v vseh katastrskih postopkih.

77. člen je nomotehnično napačno uvrščen. Za zagotovitev pravilne/popolne pravne podlage glede omejitev spreminjanja mej parcel za vse postopke spreminjanja meje parcel in za njegovo pravilno umestitev se za 74. členom ZKN doda nov 74.a člen ZKN z vsebino, kot je (bila) zapisana v 77. členu ZKN. V primerjavi z veljavno ureditvijo se vsebina sedanjega 77. člena ZKN v novem 74.a členu ZKN povzema in dopolnjuje – obseg njihove uporabe se razširja na vse postopke spreminjanja meje parcel.

Zaradi novega 74. a člena ZKN se posledično črta 77. člen ZKN.

16. člen

Za prvim odstavkom 76. člena se dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Če se izvaja parcelacija v sodnem postopku, meje, ki se jo nova meja, nastala z delitvijo parcel, dotika ali ta meja poteka v njeni neposredni bližini, ni treba predhodno urediti.

(3) Pred delitvijo parcel, ki nimajo urejenih mej, lahko sodišče od geodetske uprave zahteva izračun površin parcel, ki se bodo delile. O izračunu površine parcel geodetska uprava obvesti sodišče in sodnega izvedenca oziroma pooblaščenega geodeta geodetskega podjetja, ki ga v sodnem postopku določi sodišče, če sta navedena v zahtevi sodišča.«.

Dosedanji drugi do peti odstavek postanejo četrti do sedmi odstavek.

Obrazložitev:

ZKN za zagotovitev pravne varnosti lastnikov nepremičnin določa pogoj, da morajo biti nove meje, ki nastanejo z delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel, nedvoumno določene, zato morajo biti (predhodno) urejeni vsi deli obstoječih mej parcel, ki se jih nova meja dotika ali nova meja poteka v neposredni bližini obstoječih mej.

Z novim drugim odstavkom se določa, da pri izdelavi elaboratov sodnih parcelacij (delitev parcel) ni treba urejati daljice na meji, ki se je nova meja, nastala z delitvijo parcel, dotika ali ta meja poteka v njeni neposredni bližini – pogoja predhodne ureditve meje ni treba izpolnjevati. Do delitve parcel v sodnih postopkih praviloma prihaja v postopkih delitve solastnine ali skupne lastnine, pri vzpostavitvi etažne lastnine in v postopkih po ZVEtL-1. Predmet delitve je nepremičnina v stanju, v kakršnem je v času vložitve predloga za delitev. Dodatni pogoj ZKN, da morajo biti pred delitvijo in preoblikovanjem parcel urejene daljice na meji, ki se je nova meja, nastala z delitvijo, dotika ali ta meja poteka v njeni neposredni bližini (do 2m), nalaga sodišču, da mora najprej preveriti, ali ima nepremičnina, ki je predmet delitve, urejene meje in če niso urejene, poskrbeti za njihovo ureditev. V postopek mora poleg lastnikov

nepremičnine, ki je predmet delitve, vključiti še vse mejaše ter zagotoviti izdelavo ustreznega elaborata. Ureditev pomeni dodatno časovno (v primeru mejnega spora) in stroškovno obremenitev postopka izvedbe parcelacije v sodnem postopku, kar pa ni primarni namen tega postopka.

Izključitev pogoja predhodne ureditve meje pomeni, da se spremembe mej parcel v sodnem postopku urejajo v obsegu in na način, kot to določi s pravnomočnim sklepom sodišče oziroma se uredi s sodno poravnavo. Točkam, ki ležijo v liniji meje parcele, ki ni urejena, se v katastru nepremičnin določi upravni status »delno urejena«.

Pri izvedbi sodnega postopka delitve parcel sodni izvedenec na osnovi podatkov katastra nepremičnin preveri način izračuna površine za parcelo, ki bo predmet delitve, in svetuje sodišču, ali je treba predhodno izračunati površino parcele. Sodni izvedenec seznanj sodišče in stranke, da neurejene meje parcel, ki se jih bo nova meja dotikala, posledično lahko pomenijo slabše določene površine novih parcel. Za parcele, kjer je površina parcele že izračunana iz koordinat točk meje parcele, ni potrebno, da sodišče predlaga izračun površine. Nov tretji odstavek določa, da lahko sodišče pred delitvijo parcel, ki niso urejene v celoti (površina parcele v katastru nepremičnin še ni izračunana iz koordinat točk meje parcele), od geodetske uprave zahteva izračun površin parcel, ki se bodo delile. Geodetska uprava izvede izračun in vpis izračunane površine v kataster nepremičnin in o tem obvesti sodišče in sodnega izvedenca oziroma pooblaščenega geodeta geodetskega podjetja, ki ga v sodnem postopku določi sodišče (če je znan).

17. člen

77. člen se črta.

Obrazložitev:

Vsebina določbe 77. člena ZKN se je z namenom pravilne uvrstitve in sistematike uvrstila v nov 74. a člen ZKN, zaradi nove nomotehnične ureditve pa je zato treba 77. člen ZKN črtati.

18. člen

V 78. členu se na koncu četrtega odstavka doda stavek, ki se glasi: »[Pritožba zoper odločbo, izdano zaradi parcelacije parcel v postopkih prostorskega načrtovanja za izvedbo načrtovane prostorske ureditve, ne zadrži njenega vpisa v kataster nepremičnin.](#)«.

Obrazložitev:

V postopkih prostorskega načrtovanja za izvedbo načrtovane prostorske ureditve se običajno vloži vloga za parcelacijo, v večini primerov pa je treba pred parcelacijo predhodno še urediti meje parcel.

V osmem odstavku 62. člena ZKN je izrecno določeno, da ① pritožba zoper odločbo, izdano zaradi ureditve mej parcel v postopkih prostorskega načrtovanja, ne zadrži njenega vpisa v kataster nepremičnin in da ② zoper to odločbo vrnitev v prejšnje stanje in obnova postopka nista dopustni. Ta ureditev velja le za pritožbe zoper odločbe o ureditev meje, za pritožbe zoper odločbe o parcelaciji pa to ni predpisano. Da se zagotovi pravna podlaga, da tudi za parcelacijo veljajo (enaki) učinki nesuspenzivnosti pritožbe kot je to že določeno za ureditev

meje, se četrti odstavek, ki ureja dopustnost pravnih sredstev zoper odločbo o parcelaciji, dopolni v predlaganem besedilu.

Odmik od sistemske ureditve dopustnosti vložitve pravnih sredstev je v tem primeru določen predvsem zaradi hitre, ekonomične in učinkovite izvedbe postopkov prostorskega načrtovanja.

19. člen

V 88. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) V primeru spreminjanja bonitete zemljišč v skladu s tretjim odstavkom 87. člena tega zakona se spremembe števila bonitetnih točk za spremenjeno območje bonitete zemljišč objavijo na spletni strani geodetske uprave. Objava na spletni strani geodetske uprave se šteje kot javna objava, o vpisu teh podatkov geodetska uprava ne obvešča lastnikov parcel na spremenjenem območju bonitete zemljišč. Spremembe so objavljene na spletni strani geodetske uprave najmanj eno leto po njihovi določitvi.«.

Obrazložitev:

88. člen ZKN ureja vpis spremembe bonitete zemljišč. V postopkih spremembe bonitete zemljišč, ki jih izvaja geodetska uprava v skladu s programom dela državne geodetske službe, so zajeta večja območja, kar pomeni veliko število parcel na teh območjih in veliko lastnikov. Praksa je pokazala, da lastniki želijo predvsem informacijo o številu bonitetnih točk njihovih parcele pred in po spremembi. Ta podatek se parceli vpiše na podlagi grafičnega preseka spremenjenega sloja območij bonitete zemljišč s katastrskim načrtom po vpisu sprememb območja bonitete zemljišč v kataster. Praviloma gre za veliko število parcel (več 10.000 parcel). Izpis teh podatkov na obvestilo bi pomenilo, da obsega obvestilo tudi več sto strani. Posledično je taka izdelava in priprava obvestil neekonomična, za stranke nepregledna in neuporabna. Z objavo sprememb na spletu si lahko stranka sama v seznamu enostavno poišče svojo parcelo. Stranke, ki tega ne obvladajo, pa lahko do informacij pridejo po telefonu ali na eni od pisarn geodetske uprave.

20. člen

V 89. členu se besedilo »izračunata število bonitetnih točk za parcelo in površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami.« nadomesti z besedilom »izračuna število bonitetnih točk za parcelo, ki je po dejanski ali namenski rabi kmetijsko ali gozdno zemljišče.«.

Obrazložitev:

89. člen določa naloge geodetske uprave po vpisu spremenjenih mej območij bonitete zemljišč oziroma spremenjenem številu bonitetnih točk za območja bonitete zemljišč – t.j. izračun podatkov za parcele na območju bonitete zemljišč. Obstoječi zapis, da se izračuna tudi (spremenjene) površine zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami, ni pravilen oziroma ni skladen z ureditvijo tretjega odstavka 20. člena ZKN. S spremembo besedila 89. člena se odpravlja neskladna ureditev 89. in tretjega odstavka 20. člena ZKN, in zagotavlja skladnost in enaka vsebinska ureditev 17. člena, tretjega odstavka 20. člena in 89. člena ZKN.

21. člen

V 93. členu se za osmim odstavkom doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Pri izdelavi elaboratov v sodnem postopku vpisa stavb se v primeru, ko tloris stavbe poteka po meji parcele ali v njeni bližini, meje predhodno ne urejajo.«.

Obrazložitev:

93. člen ZKN ureja vpis podatkov o stavbi in delih stavbe v kataster nepremičnin, ki se izvaja na osnovi dejanskega stanja v naravi – elaborat mora vsebovati podatke o stavbi in o vseh delih stavbe, zaradi nedvoumne določitve povezave stavbe s parcelami pa morajo biti meje parcel, na katerih je stavba, določene s točnostjo višjo od 1m. Ureditev povezave stavbe s parcelo se v skladu s 23. členom ZKN določi s tlorisom stavbe, ki je navpična projekcija zunanjšega obrisa celotne stavbe na ravnino, in posebej s ① tlorisom nadzemnega dela stavbe, ② tlorisom podzemnega dela stavbe in ③ tlorisom zemljišča pod stavbo.

Ob vključitvi stavb v elaborate v sodnem postopku evidentiranja stavb (za potrebe delitve ali etažiranja stavbe) se pogosto ugotavlja, da tloris stavbe ne obsega samo stavbišča pod stavbo, ampak se dejanski tloris, ki je navpična projekcija zunanjšega obrisa celotne stavbe na ravnino, razširja tudi na sosednje nepremičnine (na katere npr. sega napušč strehe). S predlagano dopolnitvijo 93. člena ZKN se določi ureditev, ki se dejansko izvaja v praksi – sodni izvedenci geodetske stroke v sodnih postopkih predhodno ne urejajo mej, ko tloris objekta poteka po meji parcele ali v neposredni bližini. V tem primeru se izdelajo grafični podatki o vseh tlorisih in se posledično vsi vpisujejo v kataster nepremičnin kot poligoni, če tloris stavbe, določen v sodnem postopku evidentiranja stavb, seka ali leži na parcelni meji, pa se na parcelni meji dodajo nove točke z določitvijo atributov točke - ① za nove točke na urejeni meji ali ② za nove točke na neurejeni meji.

22. člen

V 98. členu se za prvo alineo doda nova alinea, ki se glasi:

» - **vpis sestavine dela stavbe**,«.

Obrazložitev:

Zaradi ohranitve sistemske ureditve 96. člena ZKN, da se v primeru, ko je stavba/del stavbe v katastru nepremičnin že vpisana s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba«/statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«, kasnejši vpis podatkov o stavbi/delu stavbe izvede kot »vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe«, se 98. člen ZKN dopolni še z vpisom sestavine dela stavbe. S tem se zagotavlja popolna opredelitev vseh vrst sprememb podatkov o stavbi/delih stavb in pravna podlaga še za (dodaten) vpis sestavine dela stavbe, ki je v kataster nepremičnin že vpisana s statusom »katastrsko vpisana stavba«.

23. člen

V 100. členu se v naslov člena pred besedilom »sprememba sestavine dela stavbe« doda besedilo »**vpis sestavine dela stavbe**«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

» (3) Če je v katastru nepremičnin stavba vpisana s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba«, deli stavbe pa s statusom delov stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«, se lahko v kataster nepremičnin vpiše nova sestavina dela stavbe.«.

Obrazložitev:

Sestavina dela stavbe (atrij/parkirišče) je podatek, ki se vpiše ob vpisu stavbe v kataster nepremičnin (93. člen ZKN), nato pa se ta podatek spreminja v skladu s 100. členom ZKN. Možnost evidentiranja tega podatka v nepremičninske evidence je uvedel šele ZKN.

V praksi so primeri, ko je stavba po predhodnih predpisih (npr. po 97. členu ZENDMPE) že vpisana kot katastrsko vpisana stavba in so katastrsko vpisani deli te stavbe, stranka pa želi vpisati še atrij ali parkirišče kot sestavino dela stavbe, saj iz podatkov zemljiške knjige in pogodbe izhaja, da določena površina zemljišča pripada tej stranki, ali pa bo stranka naknadno, ob aktualnem dogajanju v življenju, pridobila pravico do uporabe atrija/parkirišča v oziroma ob stavbi, ki je že vpisana v kataster nepremičnin po ZKN. Če bo želela, da se sestavina dela stavbe vpiše naknadno (po vpisu stavbe v kataster nepremičnin), ji nov tretji odstavek to omogoča, saj zagotavlja pravno podlago za vpis sestavine delov stavb, če ima ta stavba že status katastrsko vpisana stavba, in sicer kasneje (naknadno), kot spremembe podatkov o stavbi/delih stavb.

Dopolnitev naslova člena je potrebna zaradi dodane ureditve novega tretjega odstavka.

24. člen

V 106. člen se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Če se izvaja katastrski postopek vpisa stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin in se v njem ugotovi, da za odstranjeno stavbo na isti lokaciji ni bil izveden postopek izbrisa stavbe, se izbris te stavbe lahko izvede v okviru katastrskega postopka vpisa nove stavbe.«.

V tretjem odstavku, ki postane četrti odstavek, se za drugim stavkom doda nov stavek, ki se glasi: »Če se v okviru katastrskega postopka vpisa nove stavbe izvede postopek izbrisa odstranjene stavbe, mora zapisnik o obravnavi vsebovati tudi navedbo o seznanitvi z izbrisom odstranjene stavbe.«.

Dosedanja četrti in peti odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

Šesti odstavek, ki postane sedmi odstavek, se spremeni, tako da se glasi:

» (7) Če je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, geodetska uprava o izbrisu podatkov o tej stavbi iz katastra nepremičnin zaradi odstranitve stavbe obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, ki po uradni dolžnosti odloči o prenehanju etažne lastnine. Če je v zemljiško knjigo vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, geodetska uprava o odločbi o izbrisu podatkov o tej stavbi iz katastra nepremičnin zaradi odstranitve stavbe obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, ki po uradni dolžnosti odloči o izbrisu te stavbe iz zemljiške knjige.«.

Obrazložitev:

106. člen ZKN ureja postopanje v primeru izbrisa stavbe ali dela stavbe.

Izkušnje kažejo, da se za stavbo, vpisano v katastru nepremičnin, po njeni odstranitvi (v naravi ne obstaja več) pogosto ne predlaga njenega izbrisa iz katastra nepremičnin. Z dopolnitvijo člena se omogoča hkraten izbris odstranjene stavbe in vpis nove stavbe (na isti lokaciji) na podlagi enega elaborata. S tem se skrajša izvedba katastrskega postopka tako izbrisa stare stavbe in vpisa nove stavbe, z združitvijo obeh postopkov v en postopek z izdelavo enega elaborata pa se bo zagotavljalo izboljšanje stanja, t.j. bolj aktualne informacije o stanju v prostoru.

- o obrazložitev nove ureditve sedmega odstavka glede uničenja stavbe v etažni lastnini
Po določbi 126. člena SPZ etažna lastnina preneha z uničenjem celotne zgradbe. Etažni lastniki postanejo solastniki nepremičnine in ostankov zgradbe v skladu s svojim idealnim deležem na skupnih delih.

Geodetska uprava je državni organ, ki v svojem upravnem postopku ugotovi, da je bila stavba odstranjena (uničena), posledično pa podatke o tej stavbi tudi izbriše iz katastra nepremičnin. O tem izda odločbo. Kadar državni organ že z odločbo ugotovi, da je prišlo do uničenja celotne zgradbe, na kateri je v zemljiški knjigi vzpostavljena etažna lastnina, je primerno, da država po uradni dolžnosti poskrbi za uskladitev evidenc in tudi v zemljiško knjigo vpiše pravno posledico, ki jo že predpisuje SPZ, torej prenehanje etažne lastnine.

Ker v danem primeru o prenehanju etažne lastnine odloči zemljiška knjiga, ne gre za posredovanje podatkov, ki jih ureja 34. člen ZKN, pač pa geodetska uprava zemljiški knjigi pošlje obvestilo (gre smiselno za zemljiškoknjžni predlog) o pravnem dejstvu, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti po določbi osmega odstavka 125.a člena ZZK-1. Navedeno obvestilo se posreduje zemljiški knjigi prek informacijskega sistema sodstva.

- o obrazložitev nove ureditve sedmega odstavka glede uničenja stavbe, ki stoji na podlagi stavbne pravice

V zemljiško knjigo se kot nepremičnina vpiše stavbna pravica (3. odst. 11. člena ZZK-1). S prenehanjem stavbe stavbna pravica ne preneha.

Po določbi 20.a člena ZZK-1 se stavbna pravica v ZKnj vpiše tako, da se:

- a) vpiše stavbna pravica kot nova nepremičnina in pri njej podatki o osebi, ki je imetnik stavbne pravice, in
- b) pri osnovnem pravnem položaju zemljiške parcele, na kateri se ustanovi stavbna pravica, vpiše stavbna pravica kot izvedena pravica in pri njej identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine iz prejšnje točke.
- c) Če imetnik stavbne pravice zgradi stavbo na podlagi stavbne pravice, se na predlog imetnika vpiše stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, in pri njenem osnovnem pravnem položaju navede identifikacijski znak stavbne pravice kot nepremičnine, na podlagi katere je bila zgrajena.

25. člen

V 121. členu se drugi odstavek spremeni, tako da se glasi:

» (2) Ne glede na prejšnji odstavek se imena in območja občin ter upravnih enot **in imena in območja volilnih enot in volilnih okrajev za volitve poslancev v Državni zbor** spremenijo, če se spremeni predpis, ki jih določa. Spremembe imen in območij občin **ter upravnih enot in imena in območja volilnih enot in volilnih okrajev za volitve poslancev v Državni zbor** vpiše v register prostorskih enot geodetska uprava po uradni dolžnosti. Meja območja občine se lahko spremeni tudi v katastrskem postopku usklajevanja mej občin v skladu s tem zakonom.«.

V tretjem odstavku se za besedilom »upravnih enot« doda besedilo »**ter volilnih enot in volilnih okrajev za volitve poslancev v Državni zbor**«.

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

» (4) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko geodetska uprava zaradi zagotovitve usklajenega vpisa prostorskih enot in povezav med prostorskimi enotami v registru prostorskih enot po uradni dolžnosti spremeni lego ulice oziroma spremeni podatke o območju prostorske enote.«.

Dosedanji četrti odstavek postane peti odstavek.

Obrazložitev:

121. člen ZKN ureja spreminjanje podatkov registra prostorskih enot.

Pri pripravi ZKN se ni upoštevalo (vse) pravne ureditve, ki ureja določanje in spreminjanje imen prostorskih enot. Ureditev sedanjega drugega in tretjega odstavka se zaradi zagotovitve popolnosti dopolni z ureditvijo vpisa sprememb vseh podatkov, ki jih določa Zakon o določitvi volilnih enot za volitve poslancev v državni zbor (Uradni list RS, št. 24/05 – u.p.b., 29/21 in 95/21), v register prostorskih enot.

Ker morajo biti določbe glede spreminjanja podatkov po uradni dolžnosti urejene v zakonu, je v novem četrtem odstavku dodana pravna podlaga za urejanje podatkov, prejetih s strani posameznih organov, ki so pristojni za sporočanje sprememb podatkov o posameznih prostorskih enotah. Geodetska uprava mora zaradi zagotovitve usklajenega vpisa prostorskih enot in povezav med prostorskimi enotami poskrbeti za pravilen vpis sprememb podatkov. Ker se v praksi dogaja, da del osi ulic poteka tudi izven meje naselij, v katerih je bil ulični sistem vzpostavljen, je treba te anomalije odpraviti – podatke uredi geodetska uprava po uradni dolžnosti tako, da ① spremeni lego ulice oziroma ② spremeni podatke o območju prostorske enote. Ureditev v celoti povzema določbo 10. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini registra prostorskih enot (Uradni list RS, št. 173/21).

26. člen

V 122. členu se v prvem odstavku na koncu črta pika in doda besedilo: »**ter meje območja državnozbornskega volišča in lokalnega volišča**.«.

Obrazložitev:

V 122. členu ZKN je predpisano usklajevanje mej prostorskih enot.

Za meje območij občin je (kot posebna ureditev) v 92. členu ZKN določen postopek usklajevanja mej občin s spremembami parcel in tlorisov stavb, zaradi zagotavljanja povezave

med prostorskimi enotami in stavbami pa je v 122. členu ZKN določen »tehnični« postopek uskladitve mej območja prostorske enote, kadar je stavba zgrajena na meji območja prostorske enote.

Stavba mora zaradi številnih nadaljnjih uporab podatkov o njej v registru prostorskih enot in katastru nepremičnin pripadati le eni prostorski enoti.

Veljavna ureditev določa, da se v primeru, če na podlagi novega tlorisa stavbe ali spremenjenega tlorisa stavbe meja območja prostorske enote seka tloris stavbe, geodetska uprava po uradni dolžnosti uskladi mejo območja prostorske enote, razen meje območja občine. Izključitev uskladitve zgolj za »mejo območja občine« se je v praksi izkazala kot pomanjkljiva, saj se je pokazala potreba, da je treba izjemo določiti tudi za »meje območij državnozbornskega volišča in lokalnega volišča«. V primeru stavb z velikim številom delov stavb in večjem številu volivcev je mogoče, da se taka stavba razdeli po posameznih vhodih in po posameznih hišnih številkah na več volišč. Delitev takih stavb v več stavb bi lastnikom teh stavb povzročila nepotrebne stroške.

27. člen

V 127. členu se v drugem odstavku v zadnjem stavku za besedilom »uradnih nalog« postavi pika in črta besedilo **», druge osebe pa, če tako določa zakon«**. Za zadnjim stavkom se doda nov stavek, ki se glasi: **»Pravico vpogledati in pridobiti zbirne podatke imajo tudi pooblaščen inženirji s področja geodezije in pooblaščen projektanti za namene izvajanja inženirskega dela katastrskega postopka.«**.

Četrty odstavek se črta.

Obrazložitev:

127. člen ureja zagotavljanje javnosti podatkov katastra nepremičnin.

Glede na dosedanjo ureditev 127. člena ZKN se črta določba drugega odstavka, da lahko zbirne podatke o nepremičninah iz katastra nepremičnin (poleg vpisanih lastnikov in upravljavcev, ter državnih organov za izvajanje uradnih nalog) vpogledajo in pridobijo tudi druge osebe, za katere tako določa zakon. S črtanjem pravice dostopa do podatkov te »druge osebe« ne izgubijo možnosti njihove pridobitve, saj se sledi načelu, da jih pridobijo pri viru, pristojnem za vpis podatkov o lastninski pravici in lastniku nepremičnine v uradno evidenco (zemljiška knjiga) ter izdajo podatkov o lastništvu nepremičnin. Zbirne podatke o nepremičninah iz katastra nepremičnin je geodetska uprava do sedaj zagotavljala številnim uporabnikom, ki so zaprosili za podatke o »lastništvu nepremičnin« oziroma »nepremičnem premoženju« določenih oseb, ki pa se praviloma lahko pridobivajo le iz zemljiške knjige. Uradna evidenca o lastnikih in lastništvu nepremičnin namreč ni kataster nepremičnin, ampak je zemljiška knjiga, ki je v skladu z Zakonom o zemljiški knjigi - ZZK-1 (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 - ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21) javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (1. člen ZZK-1). Na podlagi 13. člena ZZK-1 se kot stvarna pravica na nepremičninah v zemljiško knjigo vpisuje lastninska pravica. Namen javnosti podatkov o lastnikih po ZZK-1 je seznanitev vsakogar s podatkom o tem, kdo je lastnik posamezne nepremičnine, ker je to bistveno za varnost pravnega prometa in za pravno varnost stvarnopravnih razmerij na nepremičninah nasploh. V zemljiško knjigo vpisani podatki uživajo javno zaupanje, vsakdo se lahko zanese na njihovo pravilnost in popolnost. Za vodenje podatkov o lastnikih posameznih nepremičnin in lastništvu nepremičnin določenih pravnih in fizičnih oseb so pristojna okrajna sodišča, ki vodijo zemljiško knjigo. Kataster nepremičnin, ki

ga na podlagi 4. člena ZKN vodi geodetska uprava, ni evidenca o lastništvu nepremičnin, ampak evidenca o stvarnih, tehničnih lastnostih nepremičnin, v kateri se kot podatek o nepremičnini med drugim vodi tudi lastnik (podatek o lastniku predstavlja zgolj enega izmed atributov nepremičnine). ZKN v 8. členu določa, da je kataster nepremičnin temeljna evidenca podatkov o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin. Podatki o lastnikih nepremičnin se v skladu s 14., 34. in 108. členom ZKN v kataster nepremičnin le prevzemajo (s statusom prevzetih podatkov) iz zemljiške knjige, ki je kot izvorna (matična) evidenca o lastnikih nepremičnin edina uradna evidenca, iz katere lahko uporabniki pridobivajo verodostojne podatke o lastništvu nepremičnin (s poizvedbo za posamezno nepremičnino ali za določeno osebo).

Kot je opozorilo Ustavno sodišče Republike Slovenije v odločbi št. U-I-98/11-17 z dne 26. 9. 2012, je edini merodajni podatek o lastništvu nepremičnine tisti, ki je objavljen v zemljiški knjigi, in ne tisti, ki je zajet v kakšni drugi evidenci, pa čeprav morda izvedeni iz zemljiške knjige. To jasno izhaja iz temeljnega načela zemljiškooknjižnega oziroma stvarnega prava o zaupanju v zemljiško knjigo, iz prvega odstavka 8. člena ZZK-1 in 10. člena Stvarnopravnega zakonika – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20). Ustavno sodišče Republike Slovenije v odločbi št. U-I-98/11-17 navaja, da v tem smislu vpogled v podatek o lastniku, objavljen v katastru, ni enakovreden vpogledu v zemljiškooknjižni vpis in zato prvi slednjega ne more nadomestiti.

V skladu s 4. členom ZZK-1 so vsi vpisi v zemljiški knjigi javni, pod zakonsko določenimi pogoji pa so javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v evidenco.

Ob prenovi geodetskih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin so se na podlagi ZKN dne 4. 4. 2022 združili v kataster nepremičnin) je primerno in nujno potrebno, da se ustrezno uredi tudi distribucija podatkov. Ker geodetska uprava ni pristojna za izdajanje podatkov o lastnikih in lastništvu nepremičnin, je edino ustrezno, da uporabniki, ki te podatke potrebujejo in imajo za dostop do tistih, ki so varovanega značaja, tudi ustrezno pravno podlago, le-te pridobijo iz prave uradne evidence za vodenje podatkov o lastništvu nepremičnin, to je iz zemljiške knjige. Geodetska uprava je te podatke do sedaj izdajala zgolj zaradi zgodovinskih okoliščin, ker so bile geodetske evidence prej informatizirane kot zemljiška knjiga. Te okoliščine v preteklosti pa ne morejo biti razlog, da se podatki še naprej izdajajo iz geodetske evidence, saj se na podlagi ZZK-1 zagotavljajo iz elektronske zemljiške knjige. Nezanemarljivo je tudi dejstvo, da na podlagi 199. člena ZKN o izdajanju podatkov zemljiške knjige o imetnikih pravic odločajo okrajni sodniki, ki imajo ustrezno strokovno znanje za odločanje o upravičenosti dostopa do podatkov glede na pravno podlago, na katero se sklicujejo uporabniki, in vsebino njihove vloge za pridobitev podatkov, ter da geodetska uprava za izdajanje varovanih (nejavnih) podatkov o posameznih nepremičninah z lastniki in zbirnih podatkov o nepremičninah iz katastra nepremičnin nima na voljo primerljivega kadra. Množična distribucija teh podatkov predstavlja nepotrebno in čezmerno obremenitev pri delu geodetske uprave, ki mora biti osredotočeno predvsem na izvajanje nalog, ki se nanašajo na geodetsko dejavnost, in distribucijo izvornih (matičnih) podatkov o evidentiranem dejanskem stanju nepremičnin iz geodetskih evidenc, za vodenje katerih je kot upravni organ pristojna.

Na podlagi 199.a člena ZZK-1 Center za informatiko zagotavlja spletne storitve za posredovanje podatkov informatizirane glavne knjige, ki omogočajo elektronsko posredovanje podatkov. V skladu s 3.a členom ZZK-1 Center za informatiko deluje na Vrhovnem sodišču Republike Slovenije in upravlja z informacijskim sistemom e-ZK za podporo informatizirane zemljiške knjige. Uporaba spletnih storitev je za državne organe, organe lokalnih skupnosti in osebe z

javnimi pooblastili za opravljanje nalog, pri katerih potrebujejo podatke, ki so predmet spletnih storitev, brezplačna.

Tudi druge državne organe, ki potrebujejo podatke o lastništvu nepremičnin za izvajanje svojih uradnih nalog, geodetska uprava že usmerja na pravi vir podatkov o lastnikih in lastništvu nepremičnin – na zemljiško knjigo, vendar se jim zaradi že vzpostavljene tehnične izvedbe pridobivanja podatkov iz katastra nepremičnin dostop do le-teh začasno še omogoča.

Pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in pooblaščenim projektantom potrebuje dostop do zbirnih podatkov o nepremičninah iz katastra nepremičnin za lastnika, ki pri njih naroča izvedbo inženirskega dela katastrskih postopkov, če jih lastnik za to pooblasti. Na podlagi ZKN se podatki o lastniku nepremičnine za namene teh postopkov tudi prevzemajo iz zemljiške knjige in vodijo v katastru nepremičnin. Lastniki velikokrat ne poznajo identifikatorjev lastnih nepremičnin, namen ZKN pa je celovito urejanje evidentiranja nepremičnin enega lastnika (ne posebej za posamezno stavbo, parcelo,...).

V drugem odstavku 127. člena ZKN je urejeno izdajanje »zbirnih podatkov« iz katastra nepremičnin, v četrtem odstavku istega člena pa je urejeno pridobivanje »osebnih podatkov o fizičnih osebah, ki so vpisane v kataster nepremičnin«. Iz vsebinsko enakih razlogov, kot se predlaga črtanje besedila »druge osebe pa, če tako določa zakon« v drugem odstavku, se predlaga tudi črtanje četrtega odstavka 127. člena ZKN.

28. člen

V 145. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Podatki o osebah, vpisani v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, se lahko spreminjajo le v stavbah, ki imajo vpisanega vsaj enega lastnika z oznako »posebni podatki o lastniku.«.

V drugem odstavku, ki postane tretji odstavek, se v prvem stavku za besedilom »dela stavbe« postavi pika, besedilo », in izjavo osebe iz 141. člena tega zakona, da se strinja s spremembo podatkov.« pa se črta.

Dosedanja tretji in četrty odstavek postaneta četrti in peti odstavek.

Za petim odstavkom se dodata nova šest in sedmi odstavek, ki se glasita:

»(6) Podatki o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih se izbrišejo na delih stavb v stavbi v enim delom stavbe.

(7) Podatki o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih« se izbrišejo na delih stavb v stavbi z več kot enim delom na dan 1. 1. 2030, razen če je na ta dan v zemljiški knjigi vpisana zaznamba za vzpostavitev etažne lastnine.«.

Obrazložitev:

145. člen ureja spreminjanje podatkov o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastniku«.

Po podatkih katastra nepremičnin se je na dan 11. 7. 2024 v katastru nepremičnin vodilo 126.559 lastnikov (61.360 različnih oseb), ki imajo oznako »posebni podatki o lastnikih«. Le-ti so vpisani na 69.597 delih stavb in 41.153 stavbah.

»Posebni podatki o lastniku« so se zbirali v projektu »popis nepremičnin«, posredovali so jih uporabniki delov stavb (lastniki, najemniki in drugi uporabniki). Za stavbe, ki so se popisovale po delih stavb, geodetska uprava ni prejela vseh podatkov za vse dele stavb v stavbah – posledica tega je, da »posebni podatki o lastnikih« niso vpisani na vseh delih stavb v stavbah, v katerih ni vzpostavljene etažne lastnine ali stavbah, ki niso vpisane na podlagi stavbne pravice. Vzdrževanje »posebnih podatkov o lastnikih« je slabo – mesečno se jih uredi med 10 in 20 primerov.

Nova ureditev drugega odstavka določa spreminjanje podatkov o osebah, vpisanih v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku«, samo v stavbah, ki imajo vpisanega vsaj enega lastnika z oznako »posebni podatki o lastniku« – uporaba podatkov o »posebnih podatkih o lastnikih« je smiselna na vseh delih stavb v eni stavbi in ne le na nekaterih delih stavb iste stavbe. Glede na to se določa možnost lastnikom v stavbah, ki imajo vpisanega vsaj enega lastnika z oznako »posebni podatki o lastnikih«, da podatke uredijo tudi na drugih delih stavbe.

Pogoj iz drugega odstavka (zdaj tretjega odstavka) – t.j. »izjava osebe iz 141. člena tega zakona, da se strinja s spremembo podatkov« se črta, ker je dosedanja praksa pokazala, da je preveč obremenjujoč in v ničemer ne prispeva k boljšem in popolnejšem vzdrževanju podatkov o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih«. Izvajanje te ureditve izkazuje primere, da novi lastnik o oznako »posebni podatki o lastniku« ne morejo doseči izbrisa nekaterih starih lastnikov z oznako »posebni podatki o lastniku«, ker so ti vpisani z nepopolnimi podatki in jih niti možno najti oziroma so umrli. Izbris pogoja o strinjanju obstoječega lastnika z oznako »posebni podatki o lastniku«, v kolikor je z listino izkazano, da je del stavbe v lasti novega lastnika z oznako »posebni podatki o lastniku«, bo pripomoglo o izboljšanju urejanja podatkov o lastniku »posebni podatki o lastniku«.

Zaradi ocene, da obstoječa ureditev 145. člena ZKN izkazuje neredno vzdrževanje podatkov o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih« in ugotovitve, da je sistemska uporabnost teh podatkov smiselna samo v primerih, kjer imajo vsi deli stavb v stavbi lastnike z oznako »posebni podatki o lastnikih«, se predlaga nova ureditev v novem šestem in sedmem odstavku – vodenje in vzdrževanje podatkov o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih« se časovno omeji:

- takoj po uveljavitvi teh sprememb ZKN se na delih stavb v stavbi v enim delom stavbe izbrišejo podatki o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih
- vodenje in vzdrževanje podatkov o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih« se časovno omeji na delih stavb v stavbi z več kot enim delom stavbe – ti podatki se na dan 1. 1. 2030 izbrišejo iz katastra nepremičnin, razen za primere, če bo v zemljiški knjigi vpisana zaznamba za vzpostavitev etažne lastnine. Čas 5-ih let je razumeti za primeren in zadosten čas za ureditev podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi. Po podatkih na dan 17. 7. 2024 je npr. 817 zaznamb tipa 317- zaznamba postopka za vzpostavitev etažne lastnine po ZVETL. Ti primeri se bodo uredili tekom časa in etažni lastniki bodo nadomestili podatke o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih«.

29. člen

154. člen se spremeni, dato da se glasi:

»(1) Ne glede na določbe 65. člena tega zakona se morajo označiti točke, ki predstavljajo krajišča daljice urejene parcele, ki je v katastru nepremičnin ob začetku uporabe tega zakona vpisana kot »urejena meja parcele«, ko se na delu te meje izvede katastrski postopek v skladu s tem zakonom.

(2) V primeru, da je iz vpisanih podatkov v katastru nepremičnin in iz zbirke listin razvidno, da je bila točka, ki predstavljajo krajišča daljice urejenih mej parcele, ki je v katastru nepremičnin ob začetku uporabe tega zakona vpisana kot »urejena meja parcele« označena z mejnim znamenjem, pri izvedbi katastrskega postopka na delu te meje pa se izkaže, da je mejnik odstranjen, geodetsko podjetje to točko označi in obvesti lastnike parcel, ki se jih dotika meja, po izvedbi označitve.«.

Obrazložitev:

154. člen ureja dejansko označitev urejene meje parcele v naravi.

Postavitev mejnikov z namenom označitve meje parcele v naravi v ZEN ni bila predpisana kot obvezna (za postavitev mejnikov so se odločali lastniki po lastni želji). Zakonska obveznost dejanske označitve urejene meje parcele v naravi pa se zaradi ureditve 154. člena ZKN ne začne izvajati takoj za vse meje, ki imajo status »urejene meje parcele«, pa v naravi še niso označene z mejniki, ker bi to za številne lastnike nepremičnin pomenilo nove finančne obveznosti.

Prehodna določba 154. člena ZKN določa »rok« za izvedbo obveznosti iz 65. člena ZKN – mejnike je treba postaviti oziroma urejeno mejo označiti samo na krajiščih tiste urejene meje, kjer se na delu te meje izvede »prvi« katastrski postopek v skladu s tem zakonom. Del meje je daljica, ki jo določata dve točki (krajišči daljice). Če je parcela urejena po predhodni zakonodaji in mejne točke niso označene ter se izvede delitev te parcele, se označijo samo krajišča daljic urejene meje, na katerih se izvede sprememba.

Drugi odstavek ureja stanje, ko je urejena meja po predhodni zakonodaji že bila označena (to je izkazano iz podatkov katastra nepremičnin in zbirke listin), vendar je v naravi mejno znamenje odstranjeno. Podaja se možnost označitve v okviru izvedbe katastrskega postopka na delu že urejene meje in obveščanje lastnikov parcel, ki se jih dotika meja, po izvedbi označitve. Določba je smiselna zaradi optimizacije postopkov na terenu, tako časovne kot stroškovne, saj ni potrebe po ponovnem odhodu na teren.

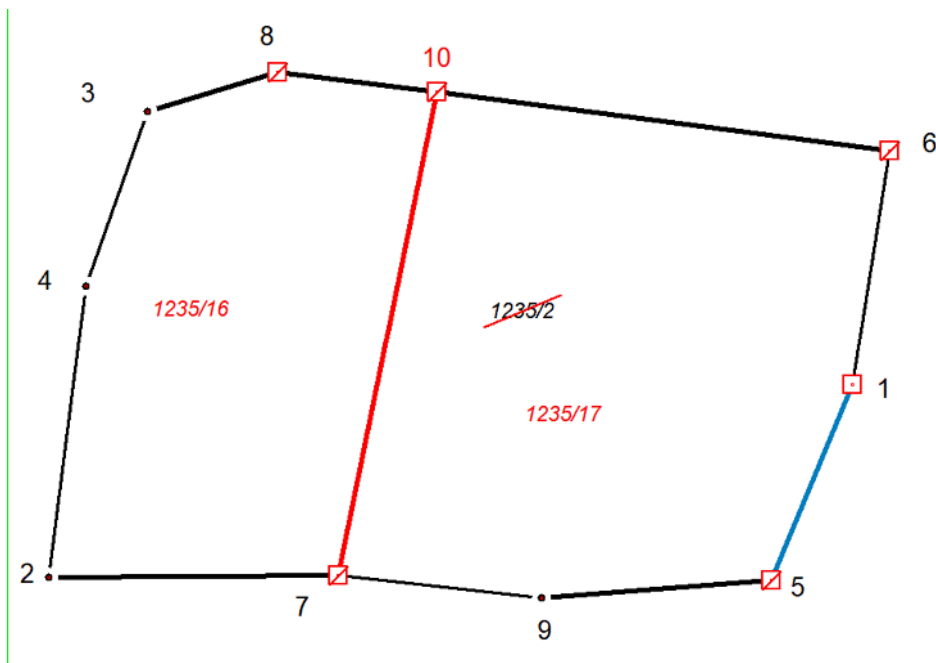
Primer 1:

V primeru, da »prvi« aktivni katastrski postopek po ZKN spreminja daljico (npr. briše obstoječo in določi dve novi daljici – točka 10 v primeru), je treba označiti obe krajni točki obstoječe daljice. V primeru, da »prvi« aktivni katastrski postopek po ZKN spreminja podatke obstoječe točke in obstoječe daljice, ki izhajajo iz te točke, stanejo nespremenjene, je treba samo označitev te točke (npr. nova urejena meja ima skupno točko z že urejeno mejo – točka 5 in 7 v primeru).

Primer 2:

Na parceli so urejeni deli meje med točkami 3-8-6, 5-9 in 7-2 (debelejša črna linija). Nobena od navedenih točk ni označena. Na parceli se izvaja postopek parcelacije in ureditev dela meje med točko 1 in 5.

V skladu z 154.členom ZKN se mora označiti točke 8, 6, 5 in 7 na obstoječih urejenih delih meje (na skici so obstoječe urejene meje označene z debelejšo črno črto).



PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

30. člen

(vpis imetnika lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo)

Do izvedbe pravne ureditve predpisanih načinov pridobitve lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah oziroma do drugačne pravne ureditve se ne glede na določbe tretje alineje šestega odstavka ter devetega in desetega odstavka 14. člena tega zakona za stavbo, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, ni vpisana v zemljiško knjigo, iz zemljiške knjige prevzame podatek o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo, in se ta podatek vpiše kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster nepremičnin vpisanih delih te stavbe.

Obrazložitev:

14. člen ZKN, ki ureja vpis podatkov o lastniku parcele in lastniku dela stavbe v kataster nepremičnin, v skladu z domnevo 11. člena SPZ, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo, kot temeljno izhodišče določa vpis podatkov o lastnikih iz zemljiške knjige. V v kataster nepremičnin se:

- ① kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli,
- ② 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.

V katastru nepremičnin se vodijo tudi podatki o osebah iz 141. člena ZKN – to so podatki o osebah, ki so bile vpisane samo v registru nepremičnin, pri migraciji podatkov o stavbah pa so se, če so bili ti podatki različni od podatkov o lastniku iz zemljiške knjige, prenesli v kataster nepremičnin z oznako »posebni podatki o lastniku« (t.i. »renovski lastniki).

V Sloveniji je še vedno večina stavb enostanovanjskih stavb, v stavbah z več deli pa (pogosto) ni vzpostavljena etažna lastnina. Vpisi lastnikov teh stavb so posebej urejeni v devetem in desetem odstavku 14. člena ZKN – iz zemljiške knjige se 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 nepremičnin vpisanih delih te stavbe.

V Sloveniji so še vedno v zelo velikem obsegu izkazana neurejena stanja za starejše stavbe, katerih del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino – kljub izkazanem dejanskem stanju in predpisani pravni ureditvi, npr. 47. člena in 271. člena SPZ, se zadeve ne rešujejo (še ni sklenjenih pogodb o ustanovitvi stavbne pravice) ali je urejanje teh medsebojnih razmerij dolgotrajno.

Nova prehodna določba 30. člena omogoča, da se za stavbo, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, ni vpisana v zemljiško knjigo, v kataster nepremičnin kot »nov podatek« vpiše podatek o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo. Poleg ureditve 14. člena ZKN (ki ostaja nespremenjena) se v kataster nepremičnin vpiše še en podatek- t.j. iz zemljiške knjige prevzet podatek o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo. Potreba po vodenju tega podatka v katastru nepremičnin je izkazana predvsem z vidika vrednotenja nepremičnin – »tloris stavbe« je navpična projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino, »tloris zemljišča pod stavbo« pa ima ožji pomen, je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino oziroma podatek o površini zemljišča pod stavbo. Interes in potrebe po vodenju tudi drugih podatkov – npr. vodenju podatka o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris nadzemnega dela stavbe ali tloris podzemnega dela stavbe, doslej niso izražene.

Nova prehodna določba 30. člena je po sistematiki in vsebini prehodna določba – prehodna ureditev ni »trajna«, velja do uvedbe drugačnih oziroma do dokončanja izvedbe že predpisanih načinov pridobitve lastninske pravice na nepremičninah, npr. 47. člena in 271. člena SPZ, postopkov po predpisih o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVETL in ZVETL-1),

31. člen

(vlagatelji zahtev in stranke v katastrskih postopkih vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma spreminjanja podatkov o stavbi in delu stavbe)

Ne glede na določbe 41., 48. in 51. člena tega zakona so v katastrskih postopkih vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma spreminjanja podatkov o stavbi in delu stavbe po tem zakonu vlagatelji zahtev z in brez elaborata ter stranke v teh postopkih lastniki vseh parcel, s katerimi je stavba povezana.

Obrazložitev:

Lastnik dela stavbe, kot je določen v 14. členu ZKN, je ① vlagatelj zahteve z in brez elaborata in ② stranka v katastrskih postopkih (a) vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma (b) spreminjanja podatkov o stavbi in delu stavbe, saj se ureditev 14. člena ZKN ne spreminja. Če

v stavbi, ki je »predmet« katastrskega postopka, ni vzpostavljena etažna lastnina ali če stavba ni zgrajena na podlagi stavbne pravice, so v katastrskih postopkih glede te stavbe udeleženi vsi lastniki vseh povezanih parcel glede na tloris stavbe.

Zaradi nove ureditve 30. člena tega zakona o vpisu podatka o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo, v kataster nepremičnin, tudi ta oseba »sodeluje« v katastrskih postopkih vpisa podatkov o stavbi in delih stavb oziroma spreminjanja podatkov o stavbi in delu stavbe. Položaj in lastnost vlagatelja zahteve in stranke pridobi na podlagi 31. člena tega zakona (ne kot stranski udeleženec na podlagi njegovega izkazanega pravnega interesa), v katastrskih postopkih pa ima enake pravice in dolžnosti kot vsi drugi lastniki vseh parcel iz petega odstavka 23. člena ZKN, s katerimi je stavba povezana.

32. člen

(uskladitev)

V drugi alineji tretjega odstavka in šestem odstavku 40. člena, 3. in 5. točki prvega odstavka ter tretjem odstavku 47. člena, ter v prvem in drugem odstavku 66. člena se besedilom »geodetske stroke« doda besedilo »oziroma pooblaščen geodet geodetskega podjetja, ki ga v sodnem postopku določi sodišče« v ustreznem sklonu.

Obrazložitev:

V prehodni določbi se v zbirnem členu zaradi jasnosti in preglednosti uporabijo pravila sklicevanja v primeru določitve mesta spremembe – t.j. dopolnitev tistih členov, ki jih je treba (tudi) dopolniti zaradi dopolnjenega četrtega odstavka 54. člena ZKN.

33. člen

(uskladitev Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin)

Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22) se uskladi s tem zakonom v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

Obrazložitev:

V Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22), ki je sprejet na podlagi ZKN, so določena podrobnejša pravila o podatkih katastra nepremičnin in o izvajanju katastrskih postopkov. Ta pravilnik se mora uskladiti s tem zakonom v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

34. člen

(začetek veljavnosti in začetek uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 4 mesece po pričetku veljavnosti.

Obrazložitev:

32. člen določa, kdaj novela ZKN začne veljati – določen je »vacatio legis«: čas od objave do veljave novele ZKN je petnajsti dan po objavi novele ZKN v Uradnem listu Republike Slovenije, in kdaj se novela ZKN (vsi členi) začne uporabljati.