

ZAKON O KATASTRU NEPREMIČNIN

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1.1. Pomen evidentiranja nepremičnin v pravnem sistemu

Nepremičnine so posebna vrsta stvari. Razvoj znanosti in tehnologije je omogočil izmero zemeljske površine kot nosilne oblike nepremičnine, po izmeri pa je mogoče nepremičnini dodeliti identifikacijsko označbo, ki je lastna samo njej in omogoča njeno natančno razlikovanje od drugih nepremičnin. Na takšni enolični označbi je mogoče utemeljiti sistem evidentiranja podatkov o pravicah in drugih pravnih dejstvih na nepremičninah. Kolikor bolj je sistem evidentiranja nepremičnin točen in popoln, toliko večja je stopnja pravne varnosti pravnih razmerjih.

Nepremičnine imajo zaradi svoje omejenosti in ekonomske pomembnosti posebno mesto v sistemu civilnega prava.

Sistem evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji temelji na evidencah, ki jih pravna teorija označuje kot »dejanske evidence o nepremičninah« (zemljiški kataster in kataster stavb), in zemljiški knjigi, ki se označuje kot »pravna evidenca o nepremičninah« in je namenjena evidenci pravic in pravnih dejstev. Poleg katastrov in zemljiške knjige se vodijo tudi druge nepremičninske evidence, v katerih se neposredno ali posredno vodijo podatki o nepremičninah, ki so funkcionalno povezane s katastroma in zemljiško knjigo – register nepremičnin, evidenca državne meje, register prostorskih enot, zbirke podatkov o fizičnih značilnostih prostora (topografske zbirke podatkov), evidence podatkov s področja prostorskega načrtovanja,..., ki (lahko) vplivajo na vsebino lastninske pravice na nepremičninah in na pogoje za njen pravno-poslovni promet.

Zemljiški kataster je najstarejša in temeljna nepremičninska evidenca, ki je nastala predvsem iz fiskalnih vzrokov, zemljiška knjiga kot evidenca pravic na nepremičninah pa se je razvila po nastavitvi zemljiškega katastra. Kataster stavb se je v slovenskem prostoru začel vzpostavljati šele po letu 2000. Pomen katastra stavb je primerljiv z zemljiškim katastrom, če je stavba ali njen posamezen del lahko določena kot samostojen predmet lastninske pravice skladno s stvarnopravnimi predpisi: ko je stavba postavljena na podlagi stavbne pravice oziroma ko je na zemljišču s stavbo vzpostavljeno pravno razmerje etažne lastnine. Identifikacija stavbe in njenega posameznega dela podobno kot identifikacija zemljišča služi kot podlaga za nastavev zemljiške knjige. Pri drugih stavbah, vpisanih v kataster stavb, gre predvsem za kvalitetnejši podatek o lastnostih zemljiške parcele.

Zemljiški kataster in kataster stavb »služita« istemu namenu – določitvi nepremičnine kot stvari in s tem kot objekta pravic stvarnega prava. Evidenco pravic in pravnih dejstev na nepremičninah je mogoče vzpostaviti le na točno in enolično določenem objektu. Nepremičnina se v zemljiško knjigo vpisuje z identifikacijskim znakom, kot je določen v zemljiškem katastru in katastru stavb. Zemljiški kataster in kataster stavb ter zemljiška knjiga so dopolnjujoče in povezane evidence, pravilo njihove medsebojne zveznosti je »načelo matičnosti« – določen podatek o nepremičnini se zajema, vodi in vzdržuje v matični evidenci in se na podlagi izrecno določenega pravnega temelja prenaša v drugo evidenco.

Evidentiranje nepremičnin ima velik pomen tudi za razvijanje in uveljavljanje prostorske politike in smotrne izrabe prostora, ki je v sodobni družbi pomemben dejavnik celotnega razvoja. Vsak poseg v prostor je namreč tudi poseg v lastnino.¹

1.2. Pravna ureditev evidentiranja nepremičnin

Ureditev področja evidentiranja nepremičnin je v največji meri odvisna od zgodovine nastanka tovrstnega sistema v posamezni državi. Zemljiški kataster, ki je sprva služil predvsem davčnemu in pravnemu namenu, je s širjenjem urbanih aglomeracij in gradnjo infrastrukturnih objektov postal temelj za načrtovanje posegov v prostor, načrtovanje in udejanjenje različnih ukrepov zemljiške politike ter nadzor nad izvajanjem pravic, omejitev in obveznosti na zemljiščih. Sistemi evidentiranja zemljišč so podvrženi vplivom spreminjajočega se institucionalnega oziroma zakonskega okvira in stalnega tehnološkega razvoja.²

Splošna sistemska ureditev evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji ter podatkov o prostorskih enotah in o državni meji je bila uveljavljena leta 2000 z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00; v nadaljnjem besedilu: ZENDMPE) s ciljem »zagotoviti enotno evidentiranje nepremičnin in kakovostne podatke o nepremičninah, ki so podlaga za gospodarjenje s prostorom, vodenje zemljiške politike, obdavčitev nepremičnin, evidentiranje stvarnih pravic na nepremičninah«. Ker tedaj zakonodaja, ki neposredno vpliva na področje evidentiranja nepremičnin, še ni bila sistemsko določena oziroma prenovljena, je ZENDMPE določal, da »evidentiranje nepremičnin po tem zakonu obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra in katastra stavb« in da sta »zemljiški kataster in kataster stavb temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah«.

1. januarja 2003 je stopil v veljavo Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13; v nadaljnjem besedilu: SPZ), ki določa, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. SPZ je dosledno uzakonil načelo »superficies solo cedit« – vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.

Sistem evidentiranja nepremičnin v Sloveniji temelji na treh temeljnih podatkovnih zbirkah: zemljiškem katastru in katastru stavb ter zemljiški knjigi.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID in 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN) določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin, registra prostorskih enot in evidence državne meje. Evidence, ki jih določa ZEN, vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava). Ureditev ZEN določa »geodetske storitve«, ki jih lahko izvaja oseba, ki ima poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije« in je vpisana v imenik pristojne zbornice, oziroma gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetske dejavnosti iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (»geodetsko podjetje«), elaborat za vpis stavbe in elaborat za vpis sprememb podatkov o stavbi, razen določitve podatkov o legi in obliki stavbe in dela stavbe ter podatkov o povezavi stavbe s parcelo, pa lahko izdelata gospodarski subjekt, ki izpolnjuje

¹ prof. dr. Miha Juhart, »Izhodišča za pripravo Zakona o agenciji za nepremičninske evidence«, 2007

² Mateja Zupan, dr. Anka Lisec, dr. Miran Ferlan, dr. Marjan Čeh, »Razvojne usmeritve na področju zemljiškega katastra in zemljiške administracije«, Geodetski vestnik 58/4, 2014

pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (»projektant«). Geodetske storitve vključujejo izvedbo postopkov za izdelavo elaboratov ter izdelavo elaboratov (tudi njihove spremembe, dopolnitve in popravke). ZEN določa upravne postopke, ki jih vodi geodetska uprava za izvajanje postopkovnih določb ZEN, pri čemer geodetske storitve niso sestavni del upravnih postopkov po ZEN. Novi in spremenjeni podatki zemljiškega katastra in katastra stavb se predlagajo (določijo) v elaboratu geodetske storitve, ki ga potrdi »pooblaščen geodet« (elaborate, ki jih lahko izdelata projektant, potrdi »pooblaščen projektant«), ki izpolnjuje pogoje, določene v zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. O vpisu podatkov, ki se evidentirajo v zemljiškem katastru in katastru stavb, in njihovih spremembah odloča geodetska uprava po postopkovnih pravilih ZEN in subsidiarni uporabi določb Zakona o splošnem upravnem postopku, Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13; v nadaljnjem besedilu: ZUP).

ZEN določa, da je register nepremičnin večnamenska nepremičninska evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah na območju Republike Slovenije in se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Register nepremičnin je določen kot sistem, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino, na novo entiteto nepremičnine (zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb) pa se omogoči pripis ustreznih lastnosti te nepremičnine in njene ocenjene vrednosti po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin. Namen registra nepremičnin je (bil) oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah, pregledno urediti katastrski in registrski nivo kakovosti podatkov o nepremičninah ter s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno-tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih evidenc. Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin, so bili prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva ...) in dopolnjeni s podatki, pridobljenimi v projektu, ki ga je geodetska uprava izvajala v letu 2007 pod nazivom »popis nepremičnin« (razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb). Ureditev, da se vzdrževanje podatkov registra nepremičnin ne izvaja na osnovi upravnih postopkov, ampak s prevzemom sprememb podatkov iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, z uporabo aeroposnetkov in drugih metod inventarizacije prostora ter na osnovi podatkov, ki jih posredujejo lastniki/uporabniki nepremičnin z vprašalnikom, je bila z novelo ZEN leta 2018

spremenjena: ☐ če je stavba vpisana le v registru nepremičnin, lahko lastniki (i) podatke, ki

se vpisujejo v kataster stavb (identifikacijske oznake, lega in oblika stavbe in delov stavb, površine, dejanske rabe delov stavb, številke stanovanj in poslovnih prostorov, povezave med evidencami) in (ii) podatek o letu izgradnje stavbe spreminjajo le po postopku vpisa

stavbe v kataster stavb; ☐ vpis podatkov, ki jih lastniki lahko spreminjajo s posredovanem

izpoljenih vprašalnikov (npr. letnice obnov streh, fasad, oken, inštalacij in komunalna opremljenost stavbe), se izvede v upravnem postopku z izdajo (poenostavljene) odločbe.

ZEN določa, da se podatki o prostorskih enotah (katastrske občine, naselja, samoupravne lokalne skupnosti, poštni okoliši, območja volišč, ...) vodijo v registru prostorskih enot, podatki o mejnih točkah, ki definirajo državno mejo Republike Slovenije s sosednjimi državami, pa se vodijo v evidenci državne meje. Evidentiranje (vpis ali izbris) parcel in stavb ob državni meji Republike Slovenije z Republiko Hrvaško, ki po razsodbi arbitražnega sodišča preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije oziroma iz državnega ozemlja Republike

Slovenije preidejo v državno ozemlje Republike Hrvaške, ureja Zakon o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 69/17), ki določa pogoje, način in roke evidentiranja teh nepremičnin.

ZEN je bil spremenjen in dopolnjen zaradi:

- odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-464/06-13 z dne 5. 7. 2007, ki je razveljavilo prvi in drugi odstavek 114. člena ZEN, kolikor določata javnost registra nepremičnin v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, uporabniku, najemniku in upravljavcu nepremičnine, če gre za fizično osebo;
- odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-98/11-17 z dne 26. 9. 2012, ki je razveljavilo prvi in drugi odstavek 114. člena ZEN, kolikor določata javnost zemljiškega katastra in katastra stavb v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, če gre za fizično osebo;
- Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZAID), ki je razveljavil drugi in sedmi odstavek 6. člena ZEN, ker je določil pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti v Sloveniji in regulirane poklice na področju prostora;
- Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN-A), ki je določil dodatne ukrepe in aktivnosti za evidentiranje in vodenje podatkov v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin ter njihovo izboljšavo v letih 2018-2019 tako, da bodo zagotovljene primerne podlage za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin. Spremembe in dopolnitve določb ZEN so bile določene (in izvedene) v obsegu, ki so bile v nujno potrebne v tistih delih, pri katerih se je zaznala kot pomanjkljiva ali neustrezna zlasti z vidika izvajanja sistema množičnega vrednotenja nepremičnin.

Spremenjeno besedilo prvega odstavka 160. člena ZEN (prehodna določba, ki ureja vodenje podatkov o vrstah rabe zemljišč, katastrskih kulturah in katastrskih razredih) je bilo uveljavljeno z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (ZDoh-2H) (Uradni list RS, št. 106/10), ki je vodenje teh podatkov podaljšal do 30. junija 2012, in z Zakonom o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1A) (Uradni list RS, št. 47/12), ki je možnost uporabe teh podatkov podaljšal do 29. junija 2013.

Vodenje zemljiške knjige je v sodni pristojnosti. Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. V zemljiško knjigo se vpisujejo zemljiške parcele z identifikacijsko številko iz zemljiškega katastra, posamezni deli stavb v etažni lastnini in stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, pa se v zemljiško knjigo vpisujejo z identifikacijsko številko, določeno v katastru stavb in v povezavi z zemljiško parcelo. Zemljiško knjigo v skladu z Zakonom o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSL-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve in 22/18 – ZSICT) vodijo okrajna sodišča. Zemljiškoknjžno sodišče odloča o vpisih v zemljiško knjigo po postopku, določenim z Zakonom o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18 – ZIZ-L; v nadaljnjem besedilu: ZZK-1). Zemljiškoknjžno sodišče odloča, ali so podani pogoji za dovolitev vpisa v zemljiško knjigo, na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi. V postopku vpisa pravice ali pravnega dejstva v zemljiško knjigo ne gre za odločanje o (ne)utemeljenosti pravice ali pravnega dejstva, temveč le za objavo (publiciteto) pravice ali pravnega dejstva, ki je nastala (uspela) v predpisanem postopku.

V letih 2010 in 2011 je Vrhovno sodišče Republike Slovenije izvedlo celovito prenovo informacijskega sistema zemljiške knjige (sistem e-ZK), ki je omogočila uvedbo elektronske izmenjave podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Pravne podlage za izmenjavo podatkov iz teh nepremičninskih evidenc so podane v matičnih zakonih, t.j. v ZEN in ZZK-1. Ker zakona predpisujeta ločeno delovanje sistemov, so ob doslednem uresničevanju načela matičnosti, elektronske povezave za prevzem podatkov urejene s Pravilnikom o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 30/11 in 55/11): določitev (spremembe)

identifikatorjev parcel iz zemljiškega katastra in identifikatorjev delov stavb iz katastra stavb se poočitijo v informacijskem sistemu zemljiške knjige (e-ZK), pri čemer se v zemljiško knjigo posredujejo spremembe samo za tiste dele stavb, ki so že vpisani v zemljiški knjigi (na njih je že vzpostavljena etažna lastnina), iz zemljiške knjige pa se opravi prenos sprememb podatkov o lastništvu v zemljiški kataster in kataster stavb.

Razlogi delitve pristojnosti upravnih in sodnih organov na področju evidentiranja nepremičnin so zgodovinske narave, upoštevaje upravopolitično delitev. V pravnih sistemih prihaja do organizacijskega združevanja obeh evidenc. Predlog zakona, ki bi združil nepremičninske evidence, ki izkazujejo lastninsko pravico in sodijo v sodno pristojnost, ter evidence o lastnostih nepremičnin, ki so del upravnih postopkov (predlog Zakona o agenciji za nepremičninske evidence), je Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) leta 2007 in (ponovno) 2012 umaknila iz obravnave.

Podatki o nepremičninah so evidentirani tudi v drugih javnih zbirkah podatkov, na podlagi predpisov, ki določajo vsebino posameznega podatka o nepremičninah, npr. dejanske rabe zemljišč se vidijo v evidenci o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč³, zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture⁴, vodnih zemljišč⁵, poseljenih zemljišč⁶,

Uporaba podatkov o nepremičninah je izjemno velika, saj številni zakoni npr. Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (Uradni list RS, št. 63/16), Zakon o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15, 88/16, 31/18 in 73/18), Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS, št. 34/17), Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17), ... , določajo namen in način uporabe podatkov o nepremičninah v svojih postopkih.

1.3. Razlogi za pripravo predloga zakona

Urejene nepremičninske evidence, ki predstavljajo dejansko in pravno stanje, zagotavljajo pravno varnost lastnikov nepremičnin le, če so vsebinsko popolne, kvalitetne in ažurne. Dejansko stanje nepremičnin, pravno stanje njihovega evidentiranja in praksa izkazujejo potrebe po novi zakonodajni ureditvi.

³ Zakon o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 – ZdZPVHVVR, 26/14, 32/15, 27/17 in 22/18) določa, da je evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč enotna državna evidenca o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

⁴ Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (Uradni list RS, št. 13/18) določa, da se podatki o dejanski rabi zemljišč javne cestne oziroma javne železniške infrastrukture vodijo v matični evidenci dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture, ki jo vzpostavi, vodi in vzdržuje Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo

⁵ Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15) določa, da se podatki o meji vodnih zemljišč, ki jih določi ministrstvo, pristojno za vode, vodijo v vodnem katastru

⁶ Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) določa, da se vzpostavi evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč

Pripravo predlaganega Zakona o katastru nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZKN) utemeljujejo potrebe po ureditvi zlasti naslednje vsebine:

- 1) določitev temeljnih pojmov (nepremičnina, parcela, stavba, del stavbe, ...), njihovih definicij in vsebinska opredelitev, ob smiselnem upoštevanju opredelitev pojmov, ki jih je mogoče najti v domačih in tujih strokovnih in normativnih virih

Pregled trenutnega stanja na področju izrazoslovja v ZEN, drugih predpisih in v praksi, glede evidentiranja podatkov, ki določajo »nepremičnino«, kaže na uporabo različnih izrazov za poimenovanje iste vsebine (različne definicije istih pojmov) ali uporabo istih izrazov za različne vsebine. Za zagotovitev poenotene uporabe izrazov in enakega tolmačenja istega izraza je treba določiti definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v ZKN, na način, da se uveljavljene in priznane definicije v okviru drugih zakonov prevzamejo (nepremičnina, del stavbe, stavba, ...), drugi pojmi pa morajo predstavljati enostavno in razumljivo interpretacijo »katastrskih izrazov«, s čimer bo zagotovljeno načelo enoumnosti in sistemskosti zakona.

- 2) vodenje podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v enotni evidenci

Dosedanje vodenje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (treh evidenc, ki jih vodi isti organ) je izkazalo potrebo po vzpostavitvi sodobnega informacijskega sistema evidentiranja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v enotni evidenci »kataster nepremičnin«. Evidentiranje vseh podatkov o nepremičnini v isti evidenci z ustreznim nadzornim sistemom odpravlja nevarnost povzročitve neskladij, ki so oziroma bi lahko nastala v primeru nepovezanega evidentiranja v treh evidencah. Način povezane uskladitve podatkov o nepremičnini, kadar se spremenijo nekateri podatki o njej, omogoča večjo konsistentnost podatkov.

Kataster nepremičnin je zasnovan kot uradna evidenca o nepremičninah, ki zagotavlja vpis stvarnih pravic na nepremičninah ali njihovih delih. Sedanji način evidentiranja parcel, stavb in delov stavb ter (fizične) povezave med nepremičninami, določen v ZEN, omogoča vpis stvarnih pravic, ki se nanašajo na celotno nepremičnino, ne omogoča pa lokacijsko natančnega vpisa, ki se nanaša le na del nepremičnine ali del sestavine nepremičnine (stavbna pravica, služnostna pravica). Zato je treba urediti možnost evidentiranja lokacij stvarnih pravic, ki se nanašajo na del nepremičnine oziroma sestavine, ter povezavo med evidentirano geolokacijo in vpisano pravico v zemljiški knjigi.

Kataster nepremičnin je zasnovan kot uradna evidenca, katere namen je prikaz dejanskega stanja nepremičnin – izvorna vsebina katastra nepremičnin prikazuje dejanske podatke o posameznih sestavinah nepremičnine in o nepremičnini kot celoti, ne podatkov o nepremičnini kot naj bi bili (npr. določene v gradbenem dovoljenju). Kataster nepremičnin mora omogočiti povezavo in primerjavo s podatki o načrtovanem stanju.

Kataster nepremičnin ni zasnovan samo kot evidenca, ampak kot sistem, ki vsebuje procese, postopke in podatke o legi, obliki, fizičnih in drugih lastnostih nepremičnin (parcel, delov stavb, stavb) in z njim povezanih pravic.

- 3) določitev enotnega postopka – t.i. »katastrski postopek«

Zaradi dosedanjega ločenega načina poslovanja geodetske uprave in izvajalcev geodetskih storitev ter zastarelih informacijskih rešitev so bile geodetske storitve in upravni postopki po ZEN dolgotrajni, nekontrolirani in niso vedno zagotavljali dovolj kakovostnih podatkov o nepremičninah.

Namesto ločenih postopkov izdelave elaborata v geodetski storitvi in postopka evidentiranja novih ali spremenjenih podatkov, kot jih je določal ZEN, se določa enoten postopek – t.i. »katastrski postopek«, ki vključuje: ☐ postopke za izdelavo elaboratov in izdelavo elaborata,

ki jih izvajajo geodetska podjetja (posamezne naloge v zvezi z evidentiranjem stavb in delov stavb projektanti), ter \square upravne postopke preveritve in odločanja o predlaganih spremembah in \square vpis podatkov v kataster nepremičnin, ki jih izvaja geodetska uprava.

Z določitvijo obveznega elektronskega poslovanja – vložitev izdelanega elaborata, v katerem je predlog za vpis sprememb podatkov katastra nepremičnin, in zahteve za spremembo podatkov v kataster nepremičnin, v informacijski sistem za vodenje katastra nepremičnin (t.i. »informacijski sistem Katastra«) se zagotavlja povezano poslovanje vseh sodelujočih v katastrskih postopkih. Tak način poslovanja je za lastnike nepremičnin, ki so naročili izvedbo katastrskega postopka, prijazen, preprost in hitrejši.

4) ureditev začasnega vpisa podatkov v kataster nepremičnin

Zaradi povezanosti katastra nepremičnin in zemljiške knjige je potrebno v čim večji meri zagotavljati enolične povezave med nepremičninami, vpisanimi v katastru nepremičnin, ter stvarnimi pravicami, vpisanimi v zemljiški knjigi.

Ker je za vpis stvarnih pravic, ki se nanašajo na nepremičnino, potrebno najprej določiti »predmet«, na katerega bodo stvarne pravice vpisane, bo ta predmet najprej »nastal« v katastru nepremičnin. Dokler za ta predmet niso vzpostavljene, določene in vpisane stvarne pravice, je ta predmet le fizično določen obseg nepremičnine, ki za pravno in upravno uporabo nima nobenega pomena. Če do vpisa stvarnih pravic iz kakršnihkoli razlogov ne pride, taki predmeti povzročajo neskladja med podatki zemljiške knjige in katastra nepremičnin ter povzročajo številne probleme.

V izogib takim stanjem se z ZKN uvaja oblikovanje predmetov, na katerih bodo (lahko) vpisane stvarne pravice v zemljiško knjigo: če je vpis podatkov v kataster nepremičnin pogojen z izvedbo vpisov v zemljiško knjigo, se podatki o parcelah in območjih stvarnih pravic ali stavbne pravice začasno vpišejo v poseben sloj katastra nepremičnin, po pravnomočnosti vpisa stvarnih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo pa se podatki iz posebnega sloja katastra nepremičnin vpišejo v kataster nepremičnin, in izbrišejo iz posebnega sloja katastra nepremičnin. ZKN določa katastrske postopke, ki so po svoji naravi taki, da je treba najprej izvesti začasne vpise: pogodbeni komasacija, upravna komasacija, določitev območja stvarne služnosti in območja stavbne pravice,. V poseben sloj katastra nepremičnin so začasno vpišejo vsi podatki, ki se (sicer) vodijo v katastru nepremičnin, dejanski vpis teh podatkov v kataster nepremičnin pa se izvrši šele po vzpostavitvi stvarnih pravic v zemljiški knjigi.

5) način vodenja sestavin delov stavb

Posamezni deli stavbe so po sistemski zakonodaji lahko le samostojne funkcionalne celote, primerne za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanja, poslovni prostori in drugi samostojni prostori (drugi odstavek 105. člena SPZ). Atriji so individualni prostori, ki kot sestavina pripadajo stanovanju oziroma drugemu posameznemu delu stavbe, in so po pravnem položaju primerljivi npr. terasam, balkonom, parkirnim mestom in drugim podobnim prostorom.⁷ Po obstoječem načinu vodenja podatkov o stavbah in delih stavb so se predvsem atriji v katastru stavb evidentirali kot samostojne parcele, v zemljiški knjigi pa so se vpisovali kot posebni skupni deli, kar ni skladno s stanovanjsko zakonodajo in SPZ.

⁷ Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS, št. 34/17) v 23. členu določa: »(5) Če sodišče v postopku za vzpostavitev etažne lastnine zagotovi izvedbo sprememb oziroma novega vpisa v zemljiškem katastru ali katastru stavb, se šteje, da so atriji sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa je pripadajoče zemljišče stavbe«.

Za zagotovitev pravih vpisov etažne lastnine ZKN določa način evidentiranja atrijev in parkirnih prostorov kot odmerjenega dela zemljišča na parceli, ki je pripadajoče zemljišče stavbi: v katastru nepremičnin se odmerjeni deli parcel, ki so pripadajoče zemljišče stavbe in jih uporablja vsakokratni lastnik dela stavbe v etažni lastnini (»sestavine delov stavb«) evidentirajo s poligonom, določenim z daljicami (območje sestavin delov stavbe), ki se označi s številko parcele in številko dela stavbe in površino poligona. Podatki o sestavinah delov stavb se vodijo kot sestavina delov stavb.

- 6) evidentiranje podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb in spreminjanje teh podatkov ob upoštevanju pravne varnosti lastnikov nepremičnin

Za zagotovitev polne pravne varnosti ZKN zagotavlja lastnikom nepremičnin vsebinsko in formalno pravno varnost v katastrskih postopkih, z izdajo odločb (geodetska uprava o spremenjenih drugih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb odloči z odločbo, v primeru ugotovitve, da zahteva ni utemeljena, pa jo geodetska uprava zavrne) in z rednimi in izrednimi pravnimi sredstvi zoper upravne odločitve. Katastrski postopki nalagajo vsem subjektom, ki jih izvajajo, da v vsaki fazi katastrskega postopka skrbijo, da imajo lastniki nepremičnin, ki so stranke v postopku, sistemsko razpoložljive možnosti za vsebinsko kakovostno sodelovanje z njimi.

ZKN zagotavlja pravno varnost v katastrskih postopkih, ki jih ureja (določa). Glede podatkov, ki se prevzemajo v kataster nepremičnin iz drugih evidenc o nepremičninah (drugih evidenc podatkov o zemljiščih in stavbah, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil), morajo materialni predpisi, na podlagi katerih so bili posamezni podatki o nepremičnini določeni (vzpostavljeni), določiti postopkovna pravila, ki zagotavljajo pravno varnost lastnikov nepremičnin glede teh podatkov.

Pravna varnost v katastrskih postopkih se lastnikom nepremičnin (na novo z ZKN) zagotavlja tudi z uvedbo možnosti preveritve izvedenih katastrskih postopkov in izdelanih elaboratov s predložitvijo t.i. »drugega mnenja«.

Nenazadnje lahko lastniki nepremičnin sami »prispevajo« k večji pravni varnosti tako, da poskrbijo za vpis pravih podatkov o nepremičnini, takšnih, ki ustrezajo dejanskemu stanju njihove nepremičnine. Dejavno sodelovanje pri urejanju podatkov o njihovih nepremičninah, tudi podatkov o lastništvu, je pomembno zaradi temeljnega pravila, ki ga določa ZKN, da podatki o lastniku parcele in o lastniku dela stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige. V kataster nepremičnin se kot lastnik dela stavbe vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot ☐ 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, ☐ imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ☐ imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini. Dokler etažna lastnina ali stavbna pravica ni vpisana v zemljiško knjigo, se kot podatek o lastniku stavbe v katastru nepremičnin vpiše podatek o lastniku zemljiške parcele, na kateri stavba stoji. Sporne zakonske ureditve o vpisu »registrskih lastnikov nepremičnin« (»verjetnem lastniku stavbe ali dela stavbe« oziroma »bodočem etažnem lastniku« v register nepremičnin), ki so bile odpravljene že z drugačno ureditvijo v ZEN-A, tudi v ZKN ni več.

- 7) informacijska prenova nepremičninskih evidenc

Obstoječe informacijske rešitve, ki jih za vodenje nepremičninskih evidenc po ZEN uporablja geodetska uprava, ne omogočajo učinkovitega vodenja in povezovanja podatkov. Informacijske rešitve so nestabilne zaradi zastarelosti in parcialnih nadgradenj, obstaja velika

stopnja tveganja, da prenehajo delovati, njihovo vzdrževanje je predrago. Za učinkovito evidentiranje podatkov o nepremičninah je ključnega pomena učinkovit informacijski sistem.

Treba je zagotoviti ustrezno informacijsko prenovo nepremičninskih evidenc, ki bo zagotavljala informacijsko podporo poslovnim procesom za učinkovit in sproten vpis podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, vzpostavila učinkovite in kontrolirane povezave katastra nepremičnin z zemljiško knjigo in drugimi zbirkami prostorskih podatkov; izboljšala kakovost podatkov o nepremičninah in učinkovitost vzdrževanja podatkov; poenostavila dostop do nepremičninskih podatkov in omogočila enostavno in učinkovito uporabo podatkov, Kataster nepremičnin bo omogočal tudi povezavo vseh drugih prostorsko orientiranih baz podatkov.

Uvedba prenovljenih informacijskih rešitev je pogojena s sprejemom ZKN in obratno, ZKN bo mogoče uvesti šele z implementacijo prenovljenih informacijskih rešitev. Z izgradnjo informacijske podpore bodo zagotovljeni pogoji za kontroliran vnos sprememb in boljše povezanost podatkov in s tem posredno tudi za kakovost podatkov v prihodnje.

8) druge »pripadajoče sestavine zemljišča« – omrežja in objekti gospodarske infrastrukture in inženirski objekti

V ZKN, razen evidentiranja stavb, ni »vključeno« evidentiranje drugih objektov, ki so sestavina nepremičnine.

Druge »pripadajoče sestavine zemljišča« – predvsem omrežja in objekti gospodarske javne infrastrukture, se vodijo v katastrih gospodarske javne infrastrukture, ki jih zagotavljajo občine in ministrstva, v katera delovno področje sodijo posamezna omrežja ali objekti gospodarske javne infrastrukture, geodetska uprava pa vodi (le) zbirne podatke o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture. Po obstoječi pravni ureditvi (posamezni členi prostorskih in gradbenih predpisov) je zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture »tehnična evidenca«, v kateri se na enoten način evidentirajo dejanski podatki o objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture v Republiki Sloveniji (podatki o vrsti in tipu objekta, geolokaciji, identifikacijski podatki). V njem se ne evidentirajo stvarne pravice na gospodarski infrastrukturi.

Pomanjkljivosti zakonodaje na področju evidentiranja gospodarske javne infrastrukture v Sloveniji je ugotovilo Računsko sodišče Republike Slovenije v reviziji »Ureditev razmerij pri infrastrukturi za izvajanje gospodarskih javnih služb« leta 2011: da (1) v slovenskem pravnem redu, kljub obstoju lastninske in stavbne pravice, ki vsaka na svoj način omogočata lastništvo na infrastrukturi za izvajanje gospodarske javne službe, ne obstaja takšna stvarna pravica, ki bi državi ali občini ustrezno zagotovila trajno lastništvo na objektih, napravah in omrežjih infrastrukture za izvajanje gospodarske javne službe, in da (2) ni zagotovljene javne evidence o lastništvu infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij. Tedanja Vlada Republike Slovenije je v odzivnem poročilu (št. 00602-8/2010/55 z dne 10. 11. 2011) pojasnila, da bo pripravila Zakon o omrežjih gospodarske infrastrukture, ki bo sistemski zakon za določanje stvarnih pravic na omrežjih gospodarske infrastrukture (posledično tudi na omrežjih gospodarske javne infrastrukture) in za njihovo evidentiranje v evidenci javnega značaja. Zaradi posebnosti in raznolikosti stanj gospodarske infrastrukture ter kompleksnosti vprašanj (npr. proučitev ustreznosti obstoječih pravic in možnosti za uvedbo nove stvarne pravice v pravni red, ki bi zagotavljala vpis lastništva na infrastrukturi; odločitev o ureditvi teh vprašanj v slovenskem stvarnem ali upravnem pravu; ustreznost ureditev prehodnega obdobja in obdobja za nazaj, ...) je bila za pripravo Zakona o omrežjih gospodarske infrastrukture načrtovana projektna skupina, vendar so pravno-sistemska vprašanja in

organizacijska vprašanja izgradnje novega pravnega sistema ureditve stvarnopravnih razmerij na gospodarski infrastrukturi v Republiki Sloveniji še odprta.

Temeljna funkcija katastra nepremičnin je \square določitev identifikacijske oznake (številke)

nepremičnine in \square evidentiranje podatkov o njenih fizičnih lastnostih. S pravnega gledišča je

to »določitev objekta/predmeta«, ki je lahko nosilec pravic. Z identifikacijo in evidentiranjem »objektov/predmetov« v katastru nepremičnin je izpolnjen temeljni pogoj – samo na točno in enolično določenem predmetu/objektu je oziroma bo mogoče vzpostaviti evidentiranje stvarnih pravic in pravnih dejstev na njih. V primeru evidentiranja samo lege, oblike in vrste drugih objektov, ki so sestavine nepremičnin (»tehničnih podatkov« o inženirskih objektih), bi še naprej ostalo nerešeno vprašanje lastništva in drugih stvarnih pravic na teh objektih, ter vprašanje vpisa teh pravic v javne evidence. Vodenje podatkov zgolj o fizičnih lastnostih, brez predhodno rešenih stvarnih pravic na teh objektih, bi pomenilo nekonsistenten sistem – imeli bi sestavino, neodgovorjeno pa bi bilo vprašanje, kdo je imetnik pravic na teh »sestavinah« (nepremičninah). Zato je pravilna in edino sprejemljiva predhodna celovita ureditev tega področja. Ko se bodo v pravnem sistemu uredila stvarnopravna razmerja na gospodarski infrastrukturi (določene stvarnopravne pravice na infrastrukturnih objektih in omrežjih), bo tedaj treba urediti tudi povezavo s katastrom nepremičnin.

1.4. Program projektov ePROSTOR

Obstoječa zakonodaja s področja evidentiranja nepremičnin, evidentiranja lastništva, področja graditve, prostorskega načrtovanja in drugih področij, ki ureja evidentiranje prostorsko orientiranih podatkov, je medsebojno slabo usklajena. »Neuskklajenost« se nanaša na podatkovno nepovezanost, nepovezanost procesov, nejasno odgovornost za popolnost in kakovost podatkov, neupoštevane oziroma neopredeljene so pristojnosti (neuskklajene definicije, večkratno zbiranje istih podatkov, neuskklajene informacijske rešitve, nepovezani procesi, pretrgani informacijski tokovi z ročnim prepisovanjem, neaktivnost upravljavcev podatkov, prenašanje odgovornosti za usklajevanje na fizične in pravne osebe...). Neuskklajena zakonodaja izvira predvsem iz priprave zakonskih rešitev brez predhodnega koncepta vodenja in povezovanja podatkov ali zbirke podatkov, neupoštevanja dejanskega stanja kakovosti in popolnosti obstoječih evidenc in neupoštevanje zmožnosti služb za zbiranje in vodenje podatkov ter nekritično vključevanje političnih rešitev v normativne ureditve.⁸

Za potrebe usklajenega in kakovostnega upravljanja prostora ter učinkovitega gospodarjenja z nepremičninami je ministrstvo, pristojno za prostor, v finančni perspektivi 2014–2021 pripravilo »Program projektov eProstor« ki ga bosta izvajala Geodetska uprava Republike Slovenije in Ministrstvo za okolje in prostor. Skupna višina sredstev, namenjenih za program, je 22,4 milijona evrov, Evropski sklad za regionalni razvoj prispeva 17,9 milijona evrov.

⁸ »Koncept nepremičninskih evidenc«, november 2016

Osnovni namen Program projektov eProstor je pospešiti in izboljšati procese na področju prostorskega načrtovanja, graditve objektov in upravljanja nepremičnin, kar je mogoče doseči s povezljivimi, enostavno dostopnimi in zanesljivimi zbirkami prostorskih podatkov. Specifični cilj Programa projektov eProstor je opredeljen v Operativnem programu za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 za prednostno os 2: »zagotoviti večjo preglednost in učinkovitost pri urejanju prostora, graditvi objektov in upravljanju nepremičnin.« Sama izvedba Program projektov eProstor je določena v tako imenovanem izvedbenem načrtu operativnega programa (INOP): Odloku o izvedbenem načrtu Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike za programsko obdobje 2014–2020 (Uradni list RS, št. 50/15, 58/15 in 76/15), Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 in Partnerskem sporazumu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020 ter Odločitvijo o podpori št. 2/2/1/0MOP/0 za operacijo Program projektov eProstor.

Vsebina Program projektov eProstor je že vključena v vladne dokumente na področju odprave administrativnih ovir (Program Vlade Republike Slovenije za odpravo administrativnih ovir in zmanjšanje administrativnih bremen za 25 % ter Načrt aktivnosti za skrajševanje postopkov in odpravo administrativnih ovir). Prav tako so aktivnosti iz programa projektov eProstor vključene v Strategijo e-poslovanja javne uprave Republike Slovenije (SREP) in Akcijski načrt za izvedbo SREP (AN SREP). S programom projektov se bo uresničeval tudi del obveznosti iz direktive EU za infrastrukturo za prostorske informacije (INSPIRE) in Zakona o infrastrukturi za prostorske informacije – ZIPI (Uradni list RS, št. 8/2010).



2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Osrednji cilj ZKN je vzpostavitev enotne evidence, imenovane »kataster nepremičnin«, o parcelah, stavbah in delih stavb v Republiki Sloveniji, z namenom zagotavljanja še večje učinkovitosti, medsebojne usklajenosti, kvalitetnega in lažjega dostopa do evidentiranih podatkov, uveljavljanja novih načinov vlaganja vlog s sredstvi informacijsko komunikacijske tehnologije, pospešitve postopkov vpisa sprememb, razvijanje novih storitev posredovanja obdelanih podatkov o nepremičninah in zagotovitev dostopa do celovitih podatkov o nepremičninah na enem mestu.

Ker je treba podatke o nepremičninah in način njihovega evidentiranja sistemsko izboljševati in zagotoviti njihovo medsebojno povezljivost, pravna ureditev ZKN zagotavlja, da bo vodenje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin racionalno, uporabno, smiselno in vsebinsko povezano.

Rešitve, ki jih je doslej vseboval ZEN in se pri dosedanjem izvajanju v praksi niso izkazale za sporne ali pomanjkljive, se v ZKN ohranjajo nespremenjene oziroma se jih je le nadgradila in izboljšala. Ključni cilji ZKN so:

- nedvoumna opredelitev nepremičnine, ki se evidentira v katastru nepremičnin;
- določitev katastra nepremičnin kot uradne evidence, katere namen je prikaz dejanskega stanja nepremičnine kot celote; podatki morajo biti sistemsko in enotno evidentirani 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 evidentirajo v katastru nepremičnin, in določitvijo postopkovnih pravil za njihovo določitev;
- izboljšanje in poenostavitev sistema evidentiranja nepremičnin z zagotovitvijo informacijske podpore poslovnim procesom;
- ureditev ustreznega in celostnega nadzora na področju izvajanja katastrskih postopkov (prek dopolnitev prekrškovnih določb);
-

Namen ZKN je zagotoviti kakovostno evidentiranje nepremičnin na načine, ki bodo omogočili uporabo podatkov v različne namene in z uporabo sodobne tehnologije. Sedanji razvoj evidentiranja nepremičnin je bil omejen s tehnologijo ter s popolnostjo podatkov. Zato so bili uporabljeni nekateri približki, kot npr. t.i. »popis nepremičnin« (izvedba razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb, po obdelavi pa njihovo evidentiranje v register nepremičnin). Celovita informacijska prenova evidentiranja nepremičnin bo omogočala prehod na kakovostnejšo raven evidentiranja (temu bodo morali slediti tudi sistemi, ki podatke katastra nepremičnin uporabljajo). Pri določanju (novega) koncepta evidentiranja nepremičnin je bil pripravljavec sistemske ureditve postavljen pred dilemo, ali se koncept določi striktno v smeri premika na stran kakovosti ali se, predvsem zaradi vsečnosti, »popušča« pri doslednem evidentiranju nepremičnin. Pripravljavec sistemske ureditve meni, da bo le premik v dosledno določanje položaja in oblike nepremičnine z geodetsko izmero zagotovil kakovost, pravno varnost, uporabnost podatkov, Ohranjanje približnih metod in nepreverjenih podatkov so kratkoročne poceni rešitve, ki dolgoročno povzročajo višje stroške, saj npr. objekta ni mogoče legalizirati, zanj mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja, povzročeni so med sosedski spori zaradi naknadno ugotovljene gradnje na tujem svetu, nezadovoljstvo zaradi različno vpisanih podatkov.

ZKN prinaša pomembne korake v smeri premika v urejen svet za vse novo zajete ali spremenjene podatke o nepremičninah. Kakršnakoli drugačna odločitev bi pomenila odločitev,

ki ima elemente politične narave, ali reševanja vprašanj drugih vidikov »primernosti« odločitve.

2.2 Načela

ZKN sledi načelom ZEN iz leta 2006: (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 ZKN je torej utemeljen na enakih načelih kot njegov predhodnik ZEN s tem, da je še bolj kot slednji usmerjen v odpravo administrativnih ovir in v poenostavitve, ki niso v nasprotju s temeljnimi postulati civilnega prava ter v škodo namenov, ki jih zasleduje ZKN, ter pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

Najpomembnejša načela, ki jih uresničuje ZKN, so:

- načelo obveznega evidentiranja – ZKN določa, da morajo biti zemljišča in stavbe na območju Republike Slovenije vpisane v katastru nepremičnin, vpisana pa mora biti tudi vsaka sprememba podatkov o njih (razen izjem, ki jih določa ZKN ali drug zakon);

- načelo matičnosti evidenc – ZKN v največji možni meri zagotavlja to načelo v relaciji do zemljiške knjige in do drugih zbirk podatkov o nepremičninah, ki se povezujejo s katastrom nepremičnin (relacije do Prostorskega informacijskega sistema). Geodetska uprava ne skrbi za odpravo nepopolnih podatkov v drugih evidencah, ker so ti podatki določeni z drugim zakonom, ki določa skrbnika teh podatkov, zato je le-ta odgovoren nosilec, ki mora poskrbeti za popolne in kakovostne podatke;

- načelo gospodarnosti – celovita ureditev na področju evidentiranja nepremičnin je bolj racionalna: vsi podatki o nepremičninah so zbrani na enem mestu – t.j. v katastru nepremičnin, uporabljeni so enotni podatkovni standardi glede podatkov, ki se povezujejo s katastrom nepremičnin;

- načelo dobrega gospodarjenja – ureditev ZKN zagotavlja gospodarno in učinkovito vodenje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot ter registra naslovov, zagotovljen je hiter in enostaven dostop do podatkov iz teh evidenc za različne uporabnike z različnimi nameni, posredovanje in prevzem podatkov je enostavnejše in hitrejše;

- načelo preglednosti – ureditev ZKN jasno in pregledno določa evidentiranje podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin, podatkov o državni meji v evidenci državne meje, podatkov o prostorskih enotah v registru prostorskih enot in podatkov o naslovu v registru naslovov, ter nadzor nad izvajanjem zakona;

- načelo javnosti – ZKN določa javnost vpisanih podatkov v kataster nepremičnin, evidenco državne meje, register prostorskih enot ter register naslovov. Ker ~~sta~~ so evidenca državne meje, register prostorskih enot ter register naslovov po svoji naravi »javne zbirke prostorskih podatkov« in ne vsebujejo osebnih podatkov, so podatki iz teh evidenc javni (brez omejitev). Podatki katastra nepremičnin so tudi javni, razen taksativno določenih izjem: ker se v katastru nepremičnin vodi tudi podatek o lastnikih/imetnikih stavbne pravice, je treba zaradi spoštovanja varstva osebnih podatkov v primeru, če gre za lastnike/imetnike stavbne pravice, ki so fizične osebe, nekatere podatke o njih »zapreti« pred javnostjo. Prav tako se iz javnosti izključijo podatki posebnega pomena za obrambo, notranjo varnost in obveščevalno varnostno dejavnost.

- načelo izpolnjevanja mednarodnih usmeritev – ZKN upošteva usmeritve Evropske komisije in izvedbena pravila Direktive INSPIRE (Directive 2007/2/EC of the European Infrastructure for Spatial Information) oziroma ureditev Zakona o infrastrukturi za prostorske informacije – ZUPI (Uradni list RS, št. 8/10 in 84/15); Direktivo o kritični infrastrukturi (Directive 2008/114/EC of the European critical infrastructures) in Digitalno agendo (Digital agenda (Communications Networks)).

Ureditev ZKN temelji na načelih, ki zagotavljajo gospodarno in učinkovito evidentiranje podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin, o državni meji v evidenci državne meje, o prostorskih enotah v registru prostorskih enot in podatkov o naslovu v registru naslovov, hkrati pa omogočajo doseg cilja teh evidenc – prikaz dejanskega fizičnega in pravnega stanja v prostoru oziroma zagotavljanje podatkov, ki odražajo dejansko stanje v naravi oziroma pravni ali upravni status teh podatkov.

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

2.3.1. Urejenost zakona

Glede na pravila slovenske nomotehnik je ZKN glede zgradbe drugačen od veljavnega ZEN. Z ločitvijo na več delov zakona (9 delov) se poudarja delitev na splošne določbe, določbe, ki urejajo posamezne evidence – kataster nepremičnin, evidenco državne meje, register prostorskih enot in register naslovov, posebej je poudarjen opozorilni sistem in izdajanje podatkov iz evidenc, ki se vodijo po ZKN, posebej pa so urejene tudi kazenske določbe ter prehodne in končne določbe. Ker je ZKN obsežen zakon, so deli zakona urejeni v poglavjih, ki so razdeljeni na oddelke in pododdelke. Na tak način določena in uporabljena struktura besedila (obsežnega zakona) bistveno prispeva k preglednosti in uporabnosti besedila ter k orientaciji v ZKN.

Struktura ZKN

Prvi del: SPLOŠNE DOLOČBE

Drugi del: KATASTER NEPREMIČNIN

I. poglavje: Skupne določbe

II. poglavje: Podatki katastra nepremičnin

- | | |
|--|---|
| 1. | 0 |
| ddelek: Podatki o parceli, stavbi in delu stavbe | |
| 2. | 0 |
| ddelek: Podatki o parceli | |
| 3. | 0 |
| ddelek: Podatki o stavbi in o delu stavbe | |
| 4. | 0 |
| ddelek: Podatki o stavbi | |
| 5. | 0 |
| ddelek: Podatki o delu stavbe | |
| 6. | 0 |
| ddelek: Meje občin v katastru nepremičnin | |

III. poglavje: Kataster nepremičnin in druge evidence o nepremičninah

IV. poglavje: Spreminjanje podatkov katastra nepremičnin in vpis podatkov v kataster nepremičnin

1. oddelek: Katastrski postopki

1. pododdelek: Skupne določbe
2. pododdelek: Objava katastrskega postopka
3. pododdelek: Postopek za izdelavo elaborata
4. pododdelek: Elaborat in vpis elaborata v informacijski sistem Katastra
5. pododdelek: Spreminjanje in vpis podatkov v katastru nepremičnin na zahtevo stranke
6. pododdelek: Spreminjanje in vpis podatkov po uradni dolžnosti

7. pododdelek: Spreminjanje in vpis podatkov katastra nepremičnin na podlagi sodnih postopkov in postopkov alternativnega reševanja sporov
 8. pododdelek: Stroški upravnega dela katastrskega postopka
2. oddelek: Vrste katastrskih postopkov
1. pododdelek: Ureditev meje parcele
 2. pododdelek: Izračun površine
 3. pododdelek: Označitev meje parcele
 4. pododdelek: Prikaz meje parcele
 5. pododdelek: Nova izmera
 6. pododdelek: Lokacijska izboljšava
 7. pododdelek: Spreminjanje meje parcele (parcelacija, izravnava meje, komasacija)
 8. pododdelek: Določitev območja služnosti in območje stavbne pravice
 9. pododdelek: Spremembe bonitete zemljišč
 10. pododdelek: Spreminjanje mej občin
 11. pododdelek: Evidentiranje stavbe in delov stavbe
 12. pododdelek: Spreminjanje podatkov o stavbi in delu stavbe
 13. pododdelek: Spreminjanje stavb in delov stavb
 14. pododdelek: Spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata
 15. pododdelek: Vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje
3. oddelek: Prezem podatkov
4. oddelek: Izračun podatkov
5. oddelek: Poprava podatkov katastra nepremičnin zaradi napak
- V. poglavje: Drugo mnenje
- Tretji del: DRŽAVNA MEJA
- Četrty del: REGISTER PROSTORSKIH ENOT
- Peti del: REGISTER NASLOVOV
- Šesti del: OPOZORILNI SISTEM
- Sedmi del: IZKAZOVANJE IN IZDAJANJE PODATKOV
- Osmi del: KAZENSKKE DOLOČBE
- Deveti del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE
- I. poglavje: Vzpostavitev katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov
- II. poglavje: Vodenje podatkov katastra nepremičnin v prehodnem obdobju
- III. poglavje: Vzpostavitev informacijske podpore
- IV. poglavje: Končanje postopkov
- V. poglavje: Druge ureditve
- VI. poglavje: Prenehanje veljavnosti in uporaba zakona
- VII. poglavje: Izdaja, prenehanje veljavnosti in uporaba podzakonskih predpisov
- VIII. poglavje: Končna določba

2.3.2. SPLOŠNE DOLOČBE

V uvodnem delu ZKN (splošne določbe) se urejajo pomembna vprašanja, ki so skupnega pomena za cel ZKN. Vanj so vključene določbe, v katerih se okvirno opredeli vsebina, ki jo ureja ZKN ureja (1. člen), določi namen zakona (2. člen) in obveznost vpisa (3. člen), opredeli pomen izrazov (4. člen), določi pristojnosti organov (5. člen), uredi dopustitev dostopa (6. člen) ter zagotovi uzakonitev pravne podlage za informacijsko podporo (7. člen) in posebnosti elektronskega poslovanja (8. člen).

Bistvena novost ZKN je na novo je definiran pojem nepremičnina – »nepremičnina« po ZKN je določena skladno z določili SPZ, z izjemo, da so kot sestavine nepremičnine upoštevane le objekti, ki ustrezajo pojmu »stavba« po ZKN (ne druge »sestavine« nepremičnine).

Kljub ureditvi gradbene zakonodaje, ki zaradi zaščite javnega interesa v zvezi z graditvijo objektov določa obveznost evidentiranja gradenj v nepremičninske evidence, ZKN izrecno poudarja obveznost (dolžnost) vpisov podatkov o zemljiščih in stavbah, ki ležijo na območju Republike Slovenije (in njihovih sprememb) v kataster nepremičnin. Izjema je določena le za objekte, ki so posebnega pomena za varnost in obrambo države. Določena je tudi ureditev, ki izključuje oziroma omejuje javnost podatkov katastra nepremičnin, varovanih po drugih predpisih.

ZKN ne spreminja pravila glede stvarne pristojnosti geodetske uprave za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje evidenc, ki jih določa ZKN. Ureditev je skladna z ureditvijo Zakona o geodetski dejavnosti (Uradni list RS, št. 77/10 in 61/17 – ZAID; v nadaljnjem besedilu: ZGeoD-1) in Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15, 62/15, 84/16, 41/17, 53/17, 52/18 in 84/18). Ureditev izvajanja posameznih nalog, povezanih z vzpostavitvijo, vodenjem in vzdrževanjem katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot ki jih določa ZKN, pa je skladna z ureditvijo ZAID.

Z ZKN se uzakonjajo pravne podlage za informatizacijo vseh postopkov, ki jih ureja ZKN, s čimer se dosledno zasleduje cilj e-poslovanja, ki bo glede na načrte in stanje projekta informatizacije postopkov na področju evidentiranja nepremičnin v celoti zaživel oktobra

leta 2021. ZKN vzpostavlja distribucijski sistem geodetske uprave, sestavljen iz ☐

»informatijskega sistema Katastra«, ki zagotavlja informacijsko podporo za integrirano izvajanje vseh postopkov po ZKN, vodenje baz podatkov katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov, spreminjanje podatkov katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov s predpisanimi postopki, samodejno preverjanje predlaganih sprememb in zahtev za spremembo podatkov katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov, povezavo z drugimi zbirkami podatkov, od katerih se prevzema

podatke, in podporo upravnega poslovanja geodetske uprave, ter ☐ distribucijskega

informatijskega sistema, ki zagotavlja javno, brezplačno objavo podatkov iz evidenc, ki se vodijo po ZKN, in omogoča izdajanje podatkov iz teh evidenc vsem zainteresiranim uporabnikom. Ob pričetku delovanja e-postopkov po ZKN bo distribucijski sistem geodetske uprave vzpostavljen.

2.3.3. KATASTER NEPREMIČNIN

2.3.3.1 V poglavju »Skupne določbe« so člani, ki določajo, ☐ kaj je »kataster nepremičnin«

(9. člen), ☐ kako je sestavljen kataster nepremičnin (10. člen) in ☐ učinek vpisa podatka v

kataster nepremičnin (11. člen).

Oprelitev katastra nepremičnin kot temeljne evidence podatkov o legi, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb ter sestava katastra nepremičnin (iz zadnjih vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb) se v primerjavi z dosedanjo ureditvijo ZEN bistveno ne spreminja. Pomembna novost ZKN je opredelitev učinka vpisa podatka v kataster nepremičnin – »uradnost« podatkov nastopi z njihovim vpisom v distribucijski informacijski sistem. Vpisu se ne podeljuje oblikovalnega učinka (pridobitev oziroma prenehanje pravic s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v evidenco) in tudi ne publicitetnega učinka (zaščita uporabnika podatkov, ki je zaupal podatkom katastra nepremičnin). Ker gre za podatke o nepremičninah (ne o pravicah na njih), ki se dnevno spreminjajo, ni posebnih vsebinskih razlogov, da bi se varovalo vpise v kataster nepremičnin kot splošna, za vse primere veljavna načela. Uporabnikom podatkov je zagotovljena upravna zaščita (procesnopravna presoja katastrskih in drugih postopkov, v katerih je bil podatek določen) in civilnopravna zaščita pred napačnimi vpisi.

2.3.3.2 V poglavju »Podatki katastra nepremičnin« so v 12. členu taksativno naštetih podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru nepremičnin. Ker je kataster nepremičnin odprta evidenca, lahko drug zakon določi (še) druge podatke o parceli, stavbi in delu stavbe, ki se vodijo v njem. Vsebina posameznega podatka o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru nepremičnin, je določena v zbirnem 4. členu ZKN (pomen izrazov) in/ali v posameznih členih.

V oddelku »Podatki o parceli, stavbi in delu stavbe« so določeni podatki, ki se v katastru nepremičnin vodijo za vsako parcelo, stavbo in del stavb. To so:

☐ parcelna številka, številka stavbe in številka dela stavbe je temeljna, enolična oznaka nepremičnine (parcele, stavbe, dela stavbe) (13. člen),

☐ katastrske občine se vodijo v katastru nepremičnin zaradi ustaljenega sistema oštevilčevanja parcel in stavb (14. člen),

☐ podatki o lastniku parcele in o lastniku dela stavbe, ki se vpišejo v kataster nepremičnin, temeljijo na podatkih o lastnikih iz zemljiške knjige (15. člen),

☐ pri nepremičninah, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost, in pri parcelah in delih stavb, ki so javno dobro, se poleg podatka o lastniku v kataster nepremičnin vpiše tudi podatek o »upravljavcu nepremičnine« (16. člen).

Oprelitev podatkov, navedenih v oddelku »Podatki o parceli, stavbi in delu stavbe«, se v primerjavi z dosedanjo ureditvijo ZEN bistveno ne spreminja.

V oddelku »Podatki o parceli« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz oddelka »Podatki

o parceli, stavbi in delu stavbe« v katastru nepremičnin vodijo samo za parcele. To so: ☐

meja parcele (17. člen), ☐ površina (18. člen), ☐ območje služnosti in območje stavbne

pravice (19. člen), ☐ dejanska raba zemljišč (20. člen) in ☐ boniteta zemljišč (21. člen).

ZKN določa, kako se vodi meja parcele v katastru nepremičnin (kot poligon, določen z daljicami, ki jih določajo katastrske točke), ponovno pa se določa obveznost označitve katastrskih točk urejenih mej parcel v naravi z mejniki, saj je le na tak način dejansko udejanjena pravna varnost lastnikov.

V katastru nepremičnin se vodi več površin: površina parcele in po parcelah površina tlorisa stavbe in površine območij (sestavlin delov stavbe, stavbne pravice, služnosti, dejanske rabe zemljišč ter drugih območij, če tako določa zakon). Določena so pravila za izračun površine parcele in kdaj se vpisane površine spremenijo. Pravila o določanju in vpisu površin so podrobneje urejena tudi posameznih členih ZKN (površina območja stavbne pravice in služnosti v 19. členu, površine dejanske rabe zemljišč v 20. členu, ...).

Ker lokacijsko evidentiranje stvarnih pravic, ki se nanašajo samo na del parcele, doslej v zemljiškem katastru ni bilo mogoče, je lokacija običajno določena opisno v dokumentaciji za vpis služnosti/stavbne pravice. Dosedanja ureditev ZEN tudi ne omogoča izvajanje Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki v tretjem odstavku 182. člena določa obveznost katastrskega evidentiranja tistih prostorskih enot gradbene parcele stavbe, ki niso v lasti lastnika stavbe (kadar gre za uporabo prostora oziroma zemljišča na podlagi stavbne pravice ali služnosti): »Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne zemljiške parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe, mora biti v zemljiškem katastru evidentirano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.«. Ureditev vodenja podatkov o obsegu izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti (»območje služnosti«) in o obsegu stavbne pravice (»območje stavbne pravice«) v katastru nepremičnin dosledno spoštuje pravila stvarnega prava (SPZ) glede nastanka služnosti in ustanovitve stavbne pravice: v primeru, če je služnost/stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo, se »območje služnosti«/»območje stavbne pravice«, določeno v katastrskem postopku, vpiše v kataster nepremičnin; v primeru, če služnost/stavbna pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo, pa se predlog območja služnosti/predlog območja stavbne pravice«, določen v katastrskem postopku, začasno vpiše v poseben sloj katastra nepremičnin. V zemljiško knjigo se stavbna pravica ali stvarna služnost vpiše na predlog, namesto natančnega opisa območja pa se (lahko) uporabi območje iz posebnega sloja katastra nepremičnin. Po vpisu stvarne služnosti ali stavbne pravice v zemljiško knjigo se podatki o območju stavbne pravice ali stvarne služnosti iz začasnega vpisa vpišejo v kataster nepremičnin. Koncept vpisa podatkov v katastru nepremičnin tako omogoča vpis lokacije in prostorske razsežnosti lastninske pravice, stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti ter stavbne pravice. Z določitvijo območja služnosti je omogočeno varstvo služnostnega upravičenca pred morebitnimi posegi v služnostno pravico po eni strani, kot tudi varstvo služnostnega zavezanca pred prekomerno obremenitvijo njegove nepremičnine, kar smiselno velja tudi za varstvo pravic v primeru ustanovitve stavbne pravice. Določitev lokacije in

prostorske razsežnosti teh pravic je pomembna podpora zemljiški knjigi in upravljanju nepremičnin.

Za zagotovitev primernih podlag za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin (bolj popolnih, pravilnih in kakovostnih podatkov v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin) so bili že z ZEN-A določeni sistemski ukrepi za popolnitev dejanske rabe v zemljiškem katastru. Ureditev vodenja podatkov o dejanskih rabah zemljišč v katastru nepremičnin sledi ureditvi, določeni z ZEN-A, na podlagi katere sta bila sprejeta Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18) in Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18 in 51/18- popr.).

ZKN vsebine podatka »boniteta zemljišč« ne spreminja – boniteta zemljišč, ki se določi samo za zemljišča, ki so po dejanski rabi kmetijska zemljišča ali gozdna zemljišča, je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišč, ki se določi v obliki bonitetnih točk v razponu od 1 do 100 točk. Spreminja se dosednji način vodenja tega podatka – boniteta zemljišč se vodi grafično, v posebnem sloju katastra nepremičnin se vodijo poligoni bonitete zemljišč za območja z enakim številom bonitetnih točk in število bonitetnih točk, s presekom območij bonitete zemljišč in mej parcel pa se določijo bonitetne točke za parcelo in površina zemljišč, za katero je določena boniteta zemljišč. Pravila o izračunu bonitetnih točk ostajajo enaka kot so določena v podzakonskih predpisih, sprejetih na podlagi ZEN, s tega področja.

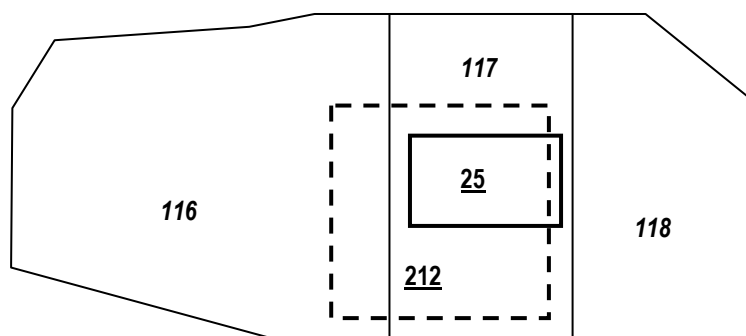
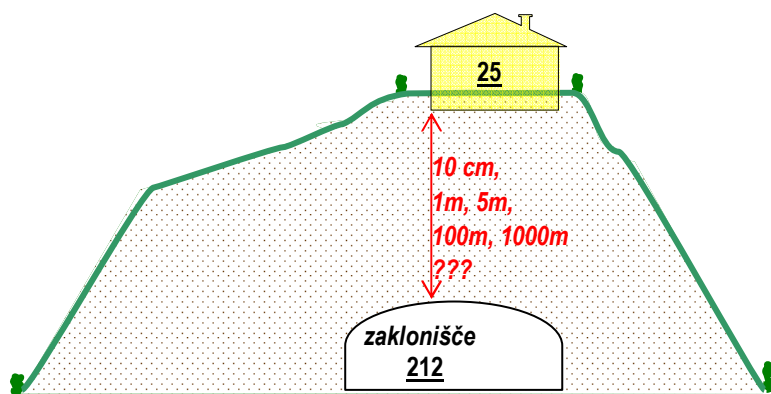
V oddelku »Podatki o stavbi in o delu stavbe« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz oddelka »Podatki o parceli, stavbi in delu stavbe« vodijo v katastru nepremičnin samo za

stavbe in za dele stavb. To so: ☐ tloris stavbe (22. člen), ☐ višina stavbe (23. člen), ☐

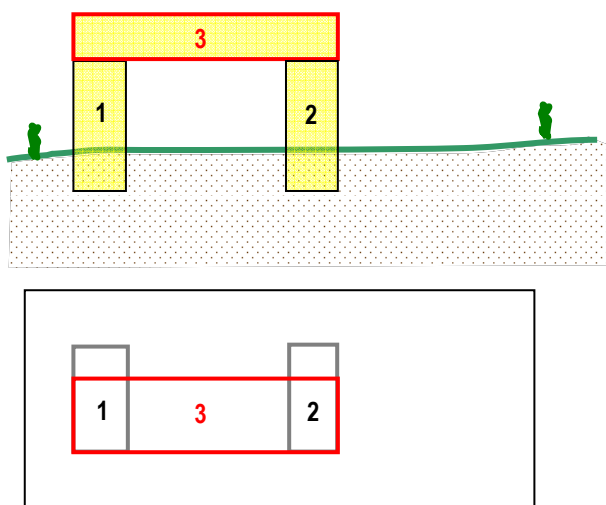
podatki o etažah (24. člen), ☐ hišna številka (25. člen), ☐ številka stanovanja in številka

poslovnega prostora (26. člen) in ☐ številka naslova (27. člen).

ZEN kot povezavo med stavbo in parcelo določa »zemljišče pod stavbo«, ki je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. S tako povezavo zemljišča s stavbo ureditev SPZ, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (zato je stavba, ki se nahaja na, nad ali pod parcelo, vedno sestavina parcele), ni bila v celoti upoštevana, saj posamezni deli stavb, ki se nahajajo nad ali pod zemeljskim površjem, niso bili upoštevani kot sestavina parcele. ZKN »zemljišče pod stavbo« nadomešča s tlorisom stavbe – »tloris stavbe« je navpična projekcija zunanjšega oboda stavbe (podzemnega in nadzemnega dela stavbe) na ravnino in je določen s koordinatami. Če stavba stoji na več parcelah, ima taka stavba na vsaki parceli posebej vpisan svoj del tlorisa stavbe, vsi deli tlorisa stavbe (na več parcelah) pa skupaj predstavljajo celoten tloris stavbe. S povezavo parcele in stavbe prek »tlorisa stavbe« so določila SPZ v celoti prevzeta. Na osnovi povezave tlorisa stavbe se prenašajo podatki o lastništvu iz parcele na stavbo, kadar stavba ni v etažni lastnini ali ni zgrajena na podlagi stavbne pravice.



Pravilo se uporablja tudi za »viseče stavbe«.



Podatki o višini stavbe in o etažah so tehnični prostorski podatki o stavbi in delih stavb.

Po ureditvi ZEN so se hišne številke, določene v skladu z Zakonom o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (Uradni list RS, št. 25/08, v nadaljnjem besedilu: ZDOIONUS), vodile v registru prostorskih enot in se prevzemale v kataster stavb, kjer so se pripisovale stavbam in delom stavb. Zaradi nepovezanih informacijskih sistemov ni bila zagotovljena popolna usklajenost ob spremembi podatkov. ZKN zato določa, da se hišna številka in drugi podatki naslova vpišejo v kataster nepremičnin (ne v register prostorskih enot) ob nastanku in vsaki spremembi kot podatek stavbe ali dela stavbe.

Podatek »številka stanovanja in poslovnega prostora«, določen z ZEN, se ne spreminja – to je enolična oznaka stanovanja in poslovnega prostora, ki se uporabi za fizično označitev v stavbi, kot povezava z registrom prebivalstva pa omogoča prijavo prebivališča. Ker podatek o številki stanovanja in poslovnega prostora »poveže« dele stavb v stanovanje in poslovni prostor, je odločitev o tem, katerim delom stavbe se določi, odvisna od ureditve v stanovanjskih predpisih.

Zaradi enolične povezave katastra nepremičnin z zbirkami podatki, ki uporabljajo podatke o naslovu, predvsem zaradi sporočanja sprememb v naslovu, se v katastru nepremičnin določi številka naslova, podatki o naslovu pa se vodijo v registru naslovov. Pojem »naslov« ustreza pojmu »naslov v Republiki Sloveniji« iz Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZPPreb-1). Številka naslova se določi za 7 stavbe, ki imajo določeno hišno številko in za 7 stanovanja in poslovne prostore, ki imajo določeno številko stanovanja oziroma poslovnega prostora v stavbi z določeno hišno številko.

V oddelku »Podatki o stavbi« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz oddelka »Podatki o parceli, stavbi in delu stavbe« in oddelka »Podatki o stavbi in o delu stavbe« vodijo v

katastru nepremičnin samo za stavbe. To so: 7 leto izgradnje stavbe (28. člen) in namenska raba stavbe (29. člen).

Po ZEN je bil podatek o letu izgradnje stavbe podatek registra nepremičnin, z ZEN-A pa je bil določen kot podatek katastra stavb, ki se je v katastru stavb evidentiral na izjavo lastnika, kar je povzročalo prilagajanje podatka trenutnim interesom lastnika. ZKN z definicijo »leto izgradnje stavbe je leto, ko je bila stavba zgrajena ali so bile v celoti prenovljene nosilna konstrukcija in inštalacije« (4. člen ZKN) določa leto izgradnje stavbe glede na dejansko stanje (zaključena gradbena dela) in ne na pravno zaključeno gradnjo oziroma pridobitev uporabnega dovoljenja).

Podatek o namenski rabi stavbe je »nov« podatek katastra nepremičnin, saj se doslej v katastru stavb niso vodili podatki o namenski rabi stavbe, ampak samo podatki o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Ker bo vzpostavljena informacijska povezava med upravnimi akti in stavbami, vpisanimi v katastru nepremičnin, bo na ravni celotne stavbe možno namensko rabo stavbe prevzeti neposredno iz evidence upravnih aktov iz Prostorskega informacijskega sistema. Za novozgrajene stavbe bo namenska raba stavbe »prevzeta« iz gradbenega dovoljenja.

V oddelku »Podatki o delu stavbe« so določeni podatki, ki se poleg podatkov iz oddelka »Podatki o parceli, stavbi in delu stavbe« in oddelka »Podatki o stavbi in o delu stavbe«

vodijo v katastru nepremičnin samo za del stavbe. To so: 7 poligon dela stavbe (30. člen), 7

sestavine delov stavb (31. člen), ☐ dejanska raba dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo

delu stavbe (32. člen) in ☐ površina dela stavbe (33. člen).

Poligon dela stavbe je »nov« tehnični prostorski podatek o delih stavb, s katerim se prikaže obris prostorov, ki pripadajo istemu delu stavbe znotraj poligona etaže.

Zaradi zagotovitve pravih vpisov etažne lastnine ZKN določa način vpisa odmerjenih delov parcel, ki so splošni skupni del stavbe v etažni lastnini in jih uporablja vsakokratni lastnik dela stavbe v etažni lastnini (»sestavine delov stavb«) v kataster nepremičnin. Sestavine delov stavb so zlasti atriji in parkirni prostori: atriji in odmerjeni parkirni prostori so sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa je pripadajoče zemljišče stavbe. Določeni so podatki o sestavinah delov stavb, ki se vpišejo v kataster nepremičnin.

Za zagotovitev primernih podlag za kakovostnejše množično vrednotenje nepremičnin so bili že z ZEN-A določeni tudi sistemski ukrepi za ureditev vodenja podatkov o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe, v katastru stavb. Glede ureditev vodenja teh podatkov (o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe) v katastru nepremičnin ZKN sledi ureditvi, določeni z ZEN-A, na podlagi katerega je bil sprejet Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/2019).

Podatek o površini dela stavbe je bil že doslej urejen v ZEN in pravilniku, ki ureja vpise v kataster stavb. ZKN ureditev ohranja in jo nadgrajuje, pri čemer glede določitve in izračuna površine dela stavbe povzema ureditev Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 66/16).

V oddelku »Meje občin v katastru nepremičnin« je v 34. členu določeno vodenje mej občin v katastru nepremičnin. Občine, ustanovljene z Zakonom o ustanovitvi občin in določanju njihovega območja (Uradni list RS, št. 60/94 s spremembami; v nadaljnjem besedilu: ZUODNO), so z lokacijskimi in opisnimi podatki evidentirane v registru prostorskih enot. Meje prostorskih enot (tudi meje občin) pa so le delno usklajene z mejami parcel v zemljiškem katastru. Po ustanovitvi občin se meje občin niso usklajevale z mejami/s spremembami mej parcel. Zaradi načina vodenja so bila območja občin v registru prostorskih enot in zemljiškem katastru različna. Z namenom ureditve stanja ZKN določa, da se meje občin vodijo v katastru nepremičnin. Povezava med mejami parcel in mejami prostorskih enot se vzpostavi samo za meje občin (ne tudi za meje drugih prostorskih enot). Za zagotovitev usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru je ZEN-A določil izvedbo (enkratnega) postopka usklajevanja, katerega namen je bil vzpostavitev urejenega stanja podatkov o mejah občin v zemljiškem katastru.

2.3.3.3 V poglavju »Kataster nepremičnin in druge evidence o nepremičninah« so v 35. členu urejene pravne podlage za povezovanje drugih informatiziranih javnih evidenc, ki vsebujejo podatke o zemljiščih, stavbah in delih stavb ter o podatkih, povezanih z zemljišči, stavbami in deli stavb (»druge evidence o nepremičninah«), s katastrom nepremičnin, v 36. členu pa za povezovanje katastra nepremičnin z zemljiško knjigo.

Druge evidence o nepremičninah so se že doslej povezovale z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in registrom nepremičnin, brez predpisanih pravil povezovanja (niti v ZEN niti v drugih predpisih). Obseg predmeta urejanja v 35. členu ZKN je določitev pravil, ki jih morajo izpolnjevati druge evidence o nepremičninah oziroma podatki, če se želijo »povezati« s katastrom nepremičnin. ZKN taksativno določa možne načine povezave drugih evidenc o nepremičninah s katastrom nepremičnin (za zemljišča, za zemljišča in stavbe), pri čemer je izbira načina »prepuščena« predpisu, ki ureja drugo evidenco o nepremičninah – ta mora določiti, kateri od možnih načinov iz 35. člena ZKN bo uporabljen za povezavo s katastrom nepremičnin. Vsebino »povezave« mora torej določiti in urediti drug (področni) predpis, ki ureja drugo evidenco o nepremičninah, kataster nepremičnin pa omogoča le njuno povezavo.

Zaradi zakonsko opredeljenega namena katastra nepremičnin in zemljiške knjige morata biti evidenci med seboj povezani – osnovno pravilo njune medsebojne zveznosti je načelo matičnosti: določen podatek o nepremičnini se zajema, opredeljuje in izvršuje v matični evidenci, na podlagi izrecno določenega pravnega temelja pa se prenaša v drugo evidenco.

Obseg predmeta urejanja v 36. členu ZKN je \square določitev podatkov, ki jih informacijski sistem

Katastra samodejno posreduje informacijskemu sistemu zemljiške knjige za parcele, stavbe in dele stavb, ki so vpisane v zemljiški knjigi (podatki o v kataster nepremičnin vpisanih

spremembah parcelnih števil, števil stavb in števil delov stavb) in \square določitev podatkov, ki

se v kataster nepremičnin prevzemajo iz zemljiške knjige (spremembe podatkov o lastnikih ter imetnikih stavbne pravice in služnosti iz 15. člena ZKN, o identifikacijskih oznakah stavbne pravice, stvarne in neprave stvarne služnosti, podatek o številki gospodujočega zemljišča ter podatek, ali je na stavbi in delih stavb vzpostavljena etažna lastnina). Prevzem podatkov bo med informacijskima sistemoma potekal samodejno.

2.3.3.4 V poglavju »Spreminjanje podatkov katastra nepremičnin in vpis podatkov v kataster nepremičnin« je najprej določena ureditev vsebinskega pomena, ki vpliva na medsebojno povezanost z drugimi členi ZKN: v 37. členu je urejeno spreminjanje podatkov katastra nepremičnin in vpis podatkov v kataster nepremičnin, v 38. členu začasen vpis, v 39. členu pa obveščanje o spremembah in vpisu spremenjenih podatkov katastra nepremičnin.

ZKN natančno določa, kaj je »spreminjanje podatkov katastra nepremičnin«: \square določitev

novih podatkov, \square spreminjanje podatkov, ki so že vpisani v katastru nepremičnin, oziroma \square

ukinitev vpisanih podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb v katastru nepremičnin. Spreminjanje podatkov katastra nepremičnin se lahko izvede samo na način oziroma s postopki, določenimi z ZKN. Novi podatki in spremembe podatkov se (a) določijo v katastrskih postopkih, (b) prevzamejo iz drugih evidenc o nepremičninah ali (c) se izračunajo

na podlagi novih podatkov in sprememb podatkov, ki so bile vpisane v katastrskih postopkih ali prevzete iz drugih evidenc. Vsi trije načini spreminjanja podatkov v katastru nepremičnin so podrobneje urejeni v ZKN.

Z »začasnim vpisom« ZKN uvaja oblikovanje predmetov, na katerih bodo (lahko) vpisane stvarne pravice v zemljiško knjigo. Za vpis stvarnih pravic, ki se nanašajo na nepremičnino, je namreč treba najprej določiti »predmet«, na katerega bodo stvarne pravice vpisane. ZKN ureja začasni vpis »predloga vpisa« na parceli v poseben sloj katastra nepremičnin. Ko bodo stvarne pravice na parcelah vpisane v zemljiško knjigo, se bodo podatki »predloga vpisa« iz posebnega sloja katastra nepremičnin vpisali v kataster nepremičnin (iz posebnega sloja katastra nepremičnin pa se bodo izbrisali). Vpis podatkov v kataster nepremičnin se dejansko izvrši šele po vzpostavitvi stvarnih pravic v zemljiški knjig. Začasni vpis, ki zagotavlja skladnost med podatki zemljiške knjige in katastra nepremičnin, je časovno omejen na dobo petih let. ZKN natančno določa, v katerih katastrskih postopkih se izvedejo začasni vpisi (pogodbena komasacija, upravna komasacija, določitev območja služnosti in območja stavbne pravice).

Sistemska ureditev obveščanja o spremembah in vpisu spremenjenih podatkov katastra nepremičnin temelji na naslednjih izhodiščih:

- geodetska uprava »obvesti« lastnike nepremičnin z aktom, ki ga določa ZKN (praviloma z upravno odločbo), če se podatki katastra nepremičnin spremenijo v katastrskih postopkih po ZKN;
- geodetska uprava lastnikov nepremičnin ne obvešča, če se podatki katastra nepremičnin

spremenijo s prevzemom podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah, ali z izračunom na podlagi

podatkov, vpisanih v katastrskih postopkih, ali prevzetih podatkov.

Izključitev obveščanja o spremenjenih podatkih katastra nepremičnin zaradi prevzeti podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah je utemeljena z ureditvijo, da mora pravilnost in veljavnost prevzetih podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah ter pravno varstvo lastnikom nepremičnin zagotavljati upravljavec druge evidence o nepremičninah (matične evidence), iz katere se podatki prevzemajo. Izključitev obveščanja o izračunanih podatkih pa izhaja iz ugotovitve, da lastnik nepremičnine na izračun podatkov ne more vplivati, saj so izračunani podatki posledica spremenjenih podatkov v katastrskih postopkih ali vpisa prevzetih podatkov. Če se z njimi ne strinja, lahko zahteva spremembo podatkov, ki so privedli do izračuna. Ne glede na ureditev, ki izključuje obveščanje o spremenjenih podatkih katastra nepremičnin (prevzetih in izračunanih podatkih), se lahko vsak lastnik kadarkoli seznanil s spremembami podatkov, ki so o vpisani v kataster nepremičnin, z javnimi vpogledi v distribucijskem informacijskem sistemu ali pa zahteva izdajo potrdila o trenutno vpisanih podatkih o nepremičninah.

V oddelku »Katastrski postopki«, pododdelku »Skupne določbe« so urejena vprašanja, ki so

skupnega pomena za vse katastrske postopke, ki jih določa ZKN: kaj so katastrski postopki

po ZKN (40. člen), izvajanje katastrskih postopkov (41. člen), pravica dostopa do

informatičnega sistema Katastra (42. člen), ² pridobivanje podatkov za katastrske postopke

(43. člen) in ² stranke v katastrskih postopkih (44. člen).

ZKN določa enoten postopek – t.i. »katastrski postopek«, ki vključuje: ² postopke za

izdelavo elaboratov in izdelava elaborata, ² upravne postopke preveritve in odločanja o

predlaganih spremembah ter ² vpis podatkov v kataster nepremičnin. S tem je zagotovljeno

povezano poslovanje vseh sodelujočih v katastrskih postopkih ter omogočeno popolno elektronsko poslovanje. Vrste katastrskih postopkov, ki jih določa ZKN, so taksativno navedene.

V katastrskih postopkih se določijo novi podatki o zemljiščih, stavbah ali delih stavb, oziroma spremenijo ali ukinejo obstoječi podatki. Predlagane spremembe se v upravnem postopku preizkusijo ter se odloči o zahtevi za njihovo spremembo v katastru nepremičnin. Na podlagi odločbe se novi ali spremenjeni podatki o parceli, stavbi ali delu stavbe, pripravljene v elaboratu, vpišejo v kataster nepremičnin.

Katastrske postopke izvajajo geodetska podjetja ali projektant (če izvaja naloge iz četrtega odstavka 5. člena ZKN) in geodetska uprava, poleg njih pa lahko izdelajo elaborat tudi sodni izvedenci geodetske stroke, pri čemer je izvedba nalog, določenih v katastrskih postopkih, če izdelajo elaborat v sodnem postopku, predvidena kot možnost in ne kot dolžnost.

Ker so postopki za izdelavo elaborata in izdelava elaborata strokovno delo, ki terja ustrezno strokovno znanje in poznavanje informacijskih rešitev za vodenje katastra nepremičnin, ZKN določa znanje uporabe informacijskega sistema Katastra kot pogoj, s katerim se pridobi pravico dostopa do informacijskega sistema Katastra. Znanje se izkazuje z uspešno opravljenim osnovnim izobraževanjem in rednimi izobraževanji, ki so potrebna zaradi stalnega sledenja hitrega razvoja tehnologije in informacijske infrastrukture.

Glede pridobivanja podatkov za katastrske postopke ZKN določa, da pridobi geodetsko podjetje za izvajanje katastrskih postopkov podatke o parcelah, stavbah, delih stavb in o lastnikih skladno z določbami ZKN, ki urejajo javnost podatkov katastra nepremičnin, podatke o drugih osebah, ki sodelujejo pri izvedbi katastrskih postopkov, pa je treba pridobiti neposredno od teh oseb. Urejena je tudi pravica vpogleda v informatizirano zemljiško knjigo, ki jo imata geodetska uprava in geodetsko podjetje za izvajanje katastrskih postopkov.

Pravica je omejena na pridobitev podatkov [2] o osebi, ki je zaradi varstva svojih pravic zahtevala vstop v katastrski postopek, vložila predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet katastrskega postopka (t.i. »pridobitelj«), in [2] ali je glede na

pogoje dopustnosti poočitve združitve nepremičnin v zemljiški knjigi združitve posameznih nepremičnin možna. Pravica vpogleda je potrebna zaradi pravilne izvedbe katastrskih postopkov s »pravimi« strankami katastrskih postopkov, pridobitev podatka, ali bo glede na pogoje dopustnosti poočitve združitve nepremičnin v zemljiški knjigi združitve posameznih nepremičnin možna ali ne, pa je pomemben podatek za predhodno ureditev pravnega položaja vseh nepremičnin, ki se združujejo, da bo združitve nepremičnin v zemljiški knjigi po izvedbi združitve lahko poočiten.

Na področju strank v katastrskem postopku ZKN ohranja koncepcijo strank ZEN in jo nadgradi z novo ureditvijo vprašanj:

[2] postavitve začasnega zastopnika, če se katastrski postopek zaradi pravnega interesa ali javne koristi začne na zahtevo osebe, ki ni lastnik nepremičnine, če je lastnik parcele, stavbe ali dela stavbe, ki je predmet katastrskega postopka, umrl, pa dediči niso znani, ali je neznan ali katerega prebivališče ni znano. Postavitev začasnega zastopnika je potrebna, da se katastrski postopek sploh lahko uvede oziroma izvede v »normalnem« času, brez čakanja na predhodno uvedbo/dokončanje postopkov neurejenega lastništva nepremičnin, in omogoča vpis pravih podatkov o nepremičninah v javne evidence brez dodatnih stroškov, s postavitvijo začasnega zastopnika pa se varujejo premoženjske in druge pravice lastnika nepremičnine, ki zaradi obstoja dejstev ali drugih okoliščin ne more biti aktivna stranka v katastrskem postopku.

[2] procesnega položaja imetnikov služnostne pravice in stavbne pravice, ki zaradi interesa za pravilno opredelitev lokacije območja stavbne pravice in služnosti imetniki teh pravic niso »obravnavani« (le) kot stranski udeleženci, ampak kot imetniki zemljiškoknjžno vpisane služnostne pravice in stavbne pravice, katere lastnosti se vpišejo v kataster nepremičnin.

V oddelku »Katastrski postopki«, pododdelku »Objava katastrskega postopka« je v 45. členu določena obvezna objava katastrskih postopkov – vsak/vsi katastrski postopki morajo biti predhodno objavljeni v distribucijskem informacijskem sistemu. S predhodno objavo katastrskih postopkov se omogoča sodelovanje oseb, ki imajo pravni interes za sodelovanje v konkretnem katastrskem postopku, in oseb, ki nimajo evidentiranega EMŠO. To je lahko spodbuda lastnikom, da bodo uredili svoje podatke v zemljiški knjigi (vpisali EMŠO), saj bodo le tako dobivali vsa obvestila o izvedbi katastrskih postopkov, v katere so vključene njihove nepremičnine. ZKN določa nabor podatkov, ki se morajo objaviti, in način dostopa do teh podatkov – podatki so javno dostopni, tako da je vsakomur omogočen brezplačen vpogled v objavljene podatke.

V oddelku »Katastrski postopki«, pododdelku »Postopek za izdelavo elaborata« je v 46. členu določeno, da se postopek za izdelavo elaborata izvede glede na vrsto katastrskega postopka, ki je določen v ZKN, v 47. členu pa je urejeno vabljenje in sodelovanje v katastrskih postopkih. ZKN določa obvezno vabljenje samo za osebe, ki so v zemljiški knjigi vpisane z EMŠO ali matično številko pravne osebe ter za upravljavce, ki so v katastru nepremičnin

vpisani z matično številko pravne osebe, za druge osebe pa velja domneva, da so bili obveščeni o katastrskem postopku z objavo tega postopka v informacijskem sistemu Katastra. Za uveljavitev predlaganega načina bo treba pred začetkom uporabe ZKN doseči čim popolnejši vpis lastnikov nepremičnin v zemljiški knjigi z EMŠO oziroma matično številko pravne osebe (zemljiška knjiga že intenzivno ureja podatke in so rezultati zelo dobri – od cca 500.000 nepopolnih podatkov v letu 2015 je po stanju konec leta 2018 v zemljiški knjigi še cca 200.000 lastnikov brez vpisanih EMŠO oziroma matične številke pravnih oseb).

V oddelek »Katastrski postopki«, pododdelek »Elaborat in vpis elaborata v informacijski sistem Katastra« je vključena ureditev glede elaborata (48. člen) in vpisa elaborata v informacijski sistem Katastra (49. člen) ter prepoved izdelave elaborata (50. člen).

ZKN ne določa podrobnejše vsebine elaboratov za posamezno vrsto katastrskega postopka,

ta bo natančno določena s podzakonskim predpisom. ZKN določa pogoj, da mora biti ob

vložitvi zahteve stanje, prikazano v elaboratu pred predlagano spremembo, enako stanju,

vpisanem v katastru nepremičnin, in obveznost, da mora biti elaborat, izdelan v

katastrskem postopku, potrjen: potrdi ga pooblaščen geodet; pooblaščen projektant potrdi del elaborata, če ga je izdelal sam; uslužbenec, ki ga pooblasti predstojnik geodetske uprave, potrdi elaborat, ki ga izdelata geodetska uprava; sodni izvedenec geodetske stroke pa potrdi elaborat, ki ga izdelata.

Elaborati so že danes izdelujejo (skoraj v celoti) v računalniški obliki, s prenovo informacijskega sistema geodetske uprave pa bodo v celoti informatizirani. Uporaba informacijskih rešitev bo omogočala v veliki meri avtomatsko preveritev elaboratov že ob njihovem posredovanju v informacijski sistem Katastra, kar bo bistveno skrajšalo čas za rešitev zahtev. V informacijski sistem Katastra bo možno vpisati le tehnično pravilne in vsebinsko popolne elaborate, delno bodo preverjeni tudi formalni pogoji (npr. glede izdelave elaborata in njegove potrditve).

Prepoved izdelave elaborata (dejanj v katastrskem postopku) je predpisana zaradi zagotovitve nepristranskega strokovnega izvajanja katastrskih postopkov po ZKN. Prepoved

je predpisana za za geodetsko podjetje/pooblaščenega geodeta in za uslužbenca

geodetske uprave. Geodetsko podjetje ne sme izvesti katastrskega postopka za nepremičnine, katerih lastnik je, in za nepremičnine v lasti njegovega ustanovitelja (države, samoupravne lokalne skupnosti). Razlogi, ki pooblaščenemu geodetu prepovedujejo izvedbo postopkov za izdelavo elaboratov in potrditev elaboratov, so predvsem okoliščine osebne narave (sorodstvo do strank). Prepovedi izvedbe katastrskih postopkov, določene v tem členu, veljajo tudi za geodetsko upravo, kadar sama izvede katastrski postopek v celoti.

V oddelek »Katastrski postopki«, pododdelek »Spreminjanje in vpis podatkov v katastru nepremičnin na zahtevo stranke« je vključena ureditev: vložitev zahteve z elaboratom (51. člen), popolnost zahteve z elaboratom (52. člen), preizkus zahteve z elaboratom (53.

člen), vložitev in preizkus zahteve brez elaborata (54. člen) in odločanje o zahtevi za spreminjanje podatkov in vpis spremenjenih podatkov v kataster nepremičnin (55. člen).

Celovita informatizacija procesov evidentiranja nepremičnin zahteva elektronsko vlaganje zahtev za spreminjanje podatkov, ki jih vlagajo upravičeni vlagatelji.

ZKN ureja »zahtevo z elaboratom« in »zahtevo brez elaborata«.

Kadar elaborat v katastrskem postopku izdela geodetsko podjetje, vloži »zahtevo z elaboratom« v informacijski sistem Katastra v imenu vlagatelja zahteve, kot pooblaščenec vlagatelja zahteve. Zaradi popolne informacijske podpore celotnemu procesu katastrskih postopkov morajo subjekti, ki izvajajo te postopke, obvladati uporabo za to namenjene informacijske tehnologije. Ureditev, da geodetsko podjetje, ki je izdelalo elaborat, v informacijski sistem Katastra poleg elaborata vloži tudi »zahtevo z elaboratom« (za spreminjanje podatkov katastra nepremičnin), je ocenjena kot najbolj primerna in racionalna. Ločeno posredovanje elaborata s strani geodetskega podjetja in posebej zahteve s strani »vlagatelja«, ki je lahko lastnik nepremičnine, državni organ, organ lokalne skupnosti ali druga oseba, če tako določa zakon, bi bilo neracionalno in bi povzročilo dodatne zaplete zaradi morebitne časovne razlike, nepopolnih podatkov elaborata ali zahteve. Ureditev ZKN, da je geodetsko podjetje pooblaščenec vlagatelja, ne pomeni »odvzem razpolaganja« z elaboratom, saj je vlagatelj zahteve predhodno kot naročnik sam izbral to geodetsko podjetje za izvajalca katastrskega postopka in mu je zaupal, da bo delo opravil odgovorno in skrbno. Vložitev zahteve v njegovem imenu in za njegov račun je samo logično nadaljevanje njegovega dela, ki zagotavlja učinkovito izvedbo dejanja za čim hitrejši zaključek katastrskega postopka. Četudi vlagatelj sam ne vloži zahteve, ampak jo vloži njegov (zakonski) pooblaščenec, so mu v katastrskem postopku zagotovljena vsa procesna jamstva, saj v njem sodeluje kot stranka v postopku.

Kadar ZKN določa, da se podatki v katastru nepremičnin lahko spremenijo na podlagi podatkov, ki so navedeni samo v zahtevi (npr. spremembe podatka o dejanski rabi dela stavbe, vrsti prostorov, površini prostorov,...) oziroma je v zahtevi navedena vrsta spremembe (npr. izračun površine parcele), vlagatelj vloži »zahtevo brez elaborata«. Določena je oblika zahteve brez elaborata (na predpisanem obrazcu ali ustno na zapisnik pri geodetski upravi – v tem primeru obrazec izpolni uslužbenec geodetske uprave) in dopustnost elektronske vložitve zahteve (po elektronski poti na naslov geodetske uprave). Vložitev »zahteve brez elaborata« predstavlja izjemo, ki velja le za določene podatke, saj se bo večina upravnih postopkov po ZKN vodila na podlagi vložene zahteve z elaboratom.

Predlagana ureditev ZKN temelji na konceptu, da se tam, kjer je to mogoče, uporabi informacijska tehnologija za avtomatsko preverjanje pogojev za vpis spremenjenih podatkov in samodejno izvajanje nekaterih delov postopkov z uporabo informacijske tehnologije. Informacijski sistem Katastra bo omogočal samodejno preveritev nekaterih vsebinskih in formalnih pogojev za vložitev »zahteve z elaboratom« in »zahteve brez elaborata«. Gre za zahteve, ki jih je možno preveriti z uporabo informacijskega sistema, izpolnjevanje ostalih pogojev pa bodo morali preveriti uslužbenci geodetske uprave.

Če geodetska uprava ne zavrže oziroma zavrne zahteve z elaboratom ali zahteve brez elaborata, odloči o njej z odločbo, izdano po skrajšanem ugotovitvenem postopku (razen če ZKN ne določa drugače). Vročitev odločbe se opravi v skladu z ZUP (z vročitvijo v fizični obliki ali po elektronski poti). Geodetska uprava vpiše podatke v kataster nepremičnin na podlagi dokončne odločbe in elaborata, izdelanega v katastrskem postopku, oziroma podatkov, navedenih v zahtevi brez elaborata.

V oddelku »Katastrski postopki«, pododdelku »Spreminjanje in vpis podatkov podatkov po uradni dolžnosti« 56. člen določa postopkovna pravila, ko geodetska uprava izvede (katerikoli) katastrski postopek, ki ga določa ZKN, v pododdelku »Spreminjanje in vpis podatkov katastra nepremičnin na podlagi sodnih postopkov in postopkov alternativnega

reševanja sporov« pa 57. člen določa postopkovna pravila za vpis sprememb v katastru nepremičnin na podlagi sodnih postopkov ali postopkov alternativnega reševanja sporov (npr. arbitraža, mediacija). Ker izdelava elaborata v teh primerih pomeni tehnično izvedbo sodne odločitve oziroma odločitve v postopkih alternativnega reševanja sporov, je postopek za izdelavo elaborata poenostavljen in niso postavljene postopkovne zahteve v smislu soglasij ali strinjanja strank, saj te »nadomešča« odločitev sodišča ali sporazum med strankami. V primeru, da bo treba za izdelavo elaborata predhodno izvesti še dodatne katastrske postopke (npr. ureditev meje), pa bodo za te predhodne postopke veljala pravila, določena z ZKN.

V oddelku »Katastrski postopki«, pododdelku »Stroški upravnega dela katastrskega postopka« 58. člen ZKN ureja stroške, ki nastanejo upravnim organom (organom prve in druge stopnje), strankam ali drugim udeležencem v upravnem delu katastrskih postopkov, vključno s postopki z rednimi ali izrednimi pravnimi sredstvi. Stroški, nastali v postopkih za izdelavo elaborata in pri izdelavi elaborata (ki jih izvajajo geodetska podjetja), niso predmet urejanja v ZKN. Ker Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš; v nadaljnjem besedilu: ZUT) omogoča, da taksne oprostitve (poleg ZUT) določi drug zakon, 59. člen ZKN ureja taksne oprostitve po ZKN – določa se polna taksna oprostitvev plačevanja upravnih taks za zahteve in druge dokumente in dejanja v zvezi z izvedbo taksativno določenih katastrskih postopkov po ZKN, ki se lahko začnejo na zahtevo strank (npr. spremembe podatkov o stavbi in o delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata). Oprostitev plačila upravne takse, ki jo uvaja ZKN, ne bo povzročila bistvenega zmanjšanja prihodka državnega proračuna iz tega naslova, nedvomno pa bo povzročila razbremenitev zaposlenih na geodetski upravi.

V oddelku »Vrste katastrskih postopkov« so urejeni vsi katastrski postopki, ki jih določa ZKN, v posameznih pododdelkih. Osnovni namen je oblikovanje procesnih (postopkovnih) pravil, ki bodo – ob uporabi podatkov katastra nepremičnin in podatkov iz zbirke listin, po predhodni preveritvi točnosti in zanesljivosti teh podatkov – zagotavljala izvedbo katastrskega postopka z dosledno izvedbo geodetske izmere, saj bodo le tako določeni podatki zagotavljali kakovost in uporabnost podatkov. Strankam v postopku je zagotovljeno, da se katastrskega postopka udeležujejo na način, ki jim bo omogočal varstvo njihovih pravic.

Ureditev meje parcele (60. člen – 67. člen)

V postopku urejanja meje parcele se lahko ureja celotna meja parcele ali del meje parcele, ki v katastru nepremičnin ni vpisana kot urejena parcela. V postopku se obvezno izvede mejna

obravnava, na kateri ☐ mejo pokažejo lastniki parcel; ☐ lastniki parcel, ki se jih meja, ki se

ureja, samo dotika, lahko izjavijo le, da meja, ki se ureja ne posega na njihovo zemljišče, ☐

meje sosednjih parcel z enakim lastništvom (t.i. »lastninski kos«) pokaže lastnik sam. Določena so pravila postopanja, kadar se pokazane meje lastnikov razlikujejo od meje po podatkih katastra nepremičnin.

Na državni meji (meji med Republiko Slovenijo in sosednjimi državami, evidentirani na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb, oziroma z Republiko Hrvaško na podlagi razsodbe

arbitražnega sodišča) se meje parcel ne urejajo, lahko se določi le točka, v kateri se meja parcele dotika državne meje.

Kadar je meja parcele že urejena in je v katastru nepremičnin vpisana kot urejena meja parcele, se to urejeno mejo lahko kasneje točneje določi v okviru predpisanega območja

tako, da se točneje določijo koordinate njenih katastrskih točk ali točneje določi potek urejene meje parcele.

Geodetska uprava odloča o ureditvi meje parcele z odločbo. Odločanje temelji na podlagi podatkov elaborata, predvsem zapisnika o mejni obravnavi in podatkov o predlagani meji. ZKN določa ureditev, ki dopušča geodetski upravi lastno presojo o tem, ali bo v primeru spora stranke »takoj« napotila na sodno urejanje meje ali bo najprej z njimi opravila še (eno) obravnavo za morebitno doseg sporazuma o poteku meje parcele. Spremembe v katastru nepremičnin se izvedejo na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave, izdane v upravnem delu katastrskega postopka. Na podlagi te dokončne odločbe in podatkov iz elaborata se v kataster nepremičnin vpiše (nova) meja parcele kot urejena meja parcele.

Če je odpravljena, razveljavljena oziroma ugotovljena ničnost upravne ali sodne odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, geodetska uprava po uradni dolžnosti v katastru nepremičnin vpiše, da meja parcele ni več »urejena«. Odprava, razveljavitev oziroma ugotovitev ničnosti upravne ali sodne odločbe, na podlagi katere je bil opravljen vpis urejene meje parcele v kataster nepremičnin, glede na oceno o stanju lokacijskih podatkov o meji parcele (obliki) vpliva na izbris oziroma ohranitev lokacijskih podatkov o meji parcele.

Izračun površine (68. člen)

Sprememba površin, ki se vpišejo v kataster nepremičnin (površina parcele in po parcelah površina tlorisa stavbe, območja sestavin delov stavbe, dejanske rabe zemljišč, območja stavbne pravice,...) je »posledica« izvedenih katastrskih postopkov, površina pa se lahko izračuna tudi v »samostojnem« postopku, na zahtevo brez elaborata – tedaj se izračuna iz podatkov, vpisanih v kataster nepremičnin. O izračunu površine parcele in o vpisu izračunane površine parcele v kataster nepremičnin se vedno obvesti lastnika parcele. O izračunu drugih »vrst« površin (razen površine parcele), ki se vpišejo v kataster nepremičnin, se obvesti le vlagatelja zahteve, lastnik parcele (če ni vlagatelj parcele) pa se lahko o vpisu seznanj z vpogledom v podatke katastra nepremičnin v distribucijskem informacijskem sistemu.

Označitev meje parcele (69. člen, 70. člen)

Drugače kot v dosedanji ureditvi ZEN je v ZKN določena obveznost, da morajo biti vse urejene meje parcel, vpisane v katastru nepremičnin, ki imajo določene koordinate katastrskih točk s predpisano točnostjo, v naravi označene. Na podlagi podatkov o meji parcele, dostopnih v katastru nepremičnin, geodetsko podjetje označi urejeno mejo (koordinate katastrskih točk se ne smejo spreminjati). Označitev urejene meje parcele je zgolj tehnično opravilo – postavitve mejnikov na podlagi v predhodnem postopku urejene ali določene meje, ne gre za izvršitev odločbe, izdane v zvezi z določitvijo te meje. Zato dejanj v upravnem delu katastrskega postopka ni, postavitve mejnikov v točke, ki so del urejene meje parcele, pa ne more biti predmet izpodbijanja v upravnem postopku (tako npr. sodba št. I U 1311/2010 z dne 1. 2. 2011). Za meje, ki imajo status »urejene meje parcele«, pa v naravi še niso označene z mejniki, je predpisana obveznost njihove označitve v naravi ob izvedbi prvega katastrskega postopka po začetku uporabe ZKN.

ZKN posebno pozornost namenja stanju, da so/bodo v naravi postavljeni samo tisti mejniki, ki pravilno označujejo urejeno mejo parcele, zato nalaga obveznost izvajalcem katastrskih postopkov, da za tako stanje (po)skrbijo.

Prikaz meje parcele (71. člen)

Če meja parcele ni urejena na način, določen z zakonom (»neurejena« meja), ZKN dopušča možnost prikaza približnega poteka mej v naravi za neurejene meje (informativni prikaz meje), ki je zgolj informativne narave, je le »mnenje« oziroma informacija o približnem in verjetnem poteku meje parcele. Namen uvedbe tega katastrskega postopka je preprečitev nadaljnje prakse, da meje parcel v naravi »kažejo« osebe, ki nimajo ustreznih strokovnih znanj s področja evidentiranja podatkov o meji parcele. Z omejitvijo, da lahko samo geodetsko podjetje izvede informativni prikaz meje, se zagotavlja strokovno izvedbo tega postopka, saj obstoječa praksa, da dejavnost, ki je po naravi stvari »geodetska dejavnost«, opravljajo tudi drugi subjekti, povzroča precej problemov.

Nova izmera (72. člen – 80. člen)

Nova izmera je postopek celovite prenove podatkov katastra nepremičnin z namenom izboljšati kakovost katastrskih podatkov in uskladitve stanje v naravi s stanjem v katastru nepremičnin.

Nova izmera je bila urejena že v ZEN. V zadnjem obdobju se je izvajala v omejenem obsegu, vendar se je predvsem na območjih večjih posegov v prostor, kot je gradnja in urejanje zemljišč pri infrastrukturnih objektih, pokazalo, da so bili postopki nove izmere upravičeni in so bistveno olajšali nadaljnje postopke parcelacije in odkupa zemljišč. Nova izmera, urejena v ZEN, ne omogoča celovitega (pre)urejanja zemljišč (omejena je le na postopke urejanja mej parcel na območju nove izmere) in uskladitve (vseh) podatkov o nepremičninah z dejanskim stanjem v naravi.

Postopek nove izmere po ZKN omogoča ureditev podatkov o nepremičninah (parcelah in stavbah/delih stavb) na zaokroženem območju s katastrskimi postopki, določenimi z ZKN. Z istočasno ureditvijo podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb na zaokroženem območju bodo stroški katastrskega postopka nižji, zaradi hkratnega urejanja podatkov in možnosti uporabe vseh katastrskih postopkov pa bo delež urejenih podatkov po končani novi izmeri večji, kot bi bil v primeru urejanja podatkov za vsako nepremičnino posebej.

Pomembna novost pri novi izmeri po ZKN je izvedba preureditve parcel v postopku nove izmere. Gre za »poseben postopek«, ki ga je dopustno uporabiti le, če so izpolnjeni vsi z ZKN določeni pogoji za novo izmero in dodaten pogoj za preureditev parcel – zaradi slabih lokacijskih podatkov in pomanjkljivih podatkov v zbirki listin in podatkov z drugimi postopki ni mogoče urediti meje parcel.

Novo izmero lahko izvede geodetsko podjetje. ZKN določa pogoje za uvedbo nove izmere ter postopek uvedbe in izvedbe nove izmere.

Uvedba nove izmere se »razlikuje« od uvedbe drugih katastrskih postopkov po ZKN: uvedbo nove izmere vedno predlaga geodetsko podjetje, ki mora geodetski upravi predložiti predlog načrta nove izmere (v katerem predlaga način ureditve podatkov), podpisane izjave lastnikov oziroma sklep občine ali državnega organa, ki je predlagal uvedbo nove izmere. Po preveritvi, ali so izpolnjeni pogoji za uvedbo postopka nove izmere, določeni v ZKN, geodetska uprava v primeru izpolnitve vseh pogojev v katastru nepremičnin označi vse

parcele, stavbe in dele stavb, vključene v novo izmero, v informacijskem sistemu Katastra pa

☒ javno objavi uvedbo nove izmere in ☒ javno razgrne predlog načrt nove izmere za 15 dni.

Po poteku javne razgrnitve predloga načrta nove izmere v informacijskem sistemu Katastra geodetsko podjetje opravi obravnavo predloga načrta nove izmere, po opravljeni obravnavi pa izdela načrt nove izmere, o katerem geodetska uprava izda sklep o ustreznosti načrta nove izmere. Najkasneje v šestih mesecih po prejemu sklepa o ustreznosti načrta nove izmere mora geodetsko podjetje izvesti novo izmero skladno z načrtom nove izmere in izdelati elaborat, ki mora za vsak katastrski postopek, ki se izvede v novi izmeri, vsebovati predpisane podatke.

O novi izmeri geodetska uprava odloči z odločbo, po dokončnosti te odločbe pa vpiše v kataster nepremičnin vse meje parcel kot urejene meje in vse nove podatki o parcelah, stavbah in delih stavb.

Postopki nove izmere bodo, če se bodo izvajali po ureditvi, določeni v ZKN, v večjem obsegu kot doslej, pomemben instrument za izboljšavo kakovosti podatkov katastra nepremičnin.

Lokacijska izboljšava (81. člen)

Ker lokacijski podatki zemljiškega katastra zaradi načinov merjenja mej in vzdrževanja zemljiškokatastrskih načrtov v preteklosti niso dovolj natančni in je bilo le dobrih 20% vseh evidentiranih parcel izmerjenih s tehnologijo, ki zagotavlja ustrezno natančnost za neposredno uporabo podatkov za identifikacijo mej na terenu in za grafične preseke z drugimi prostorskimi podatki, je novo, samostojno geodetsko storitev »lokacijska izboljšava« uvedel že ZEN-A. V Programu projektov eProstor se v okviru projekta »Zajem in izboljšava podatkov« na območju celotne Slovenije od leta 2018 izvaja lokacijska izboljšava grafičnega dela zemljiškega katastra (s prioriteto na območjih zajema dejanske rabe poseljenih zemljišč), katere rezultat bo izboljšana lokacijska natančnost (nov zvezni sloj).

Izboljšava lokacijskih podatkov katastra nepremičnin po ZKN je katastrski postopek, ki se izvede v povezavi z drugimi katastrskimi postopki ali kot samostojen katastrski postopek. ZKN ureditev »lokacijske izboljšave« po ZEN-A v celoti povzema in jo predvsem glede določanja koordinat in višin katastrskih točk še dopolni. Izboljšani lokacijski podatki se v katastru nepremičnin evidentirajo z merjenimi koordinatami ter s podatkom o točnosti in se posebej označijo.

Spreminjanje meje parcele (parcelacija, izravnava meje, komasacija) (82. člen – 91. člen)

ZKN v celoti povzema dosedanjo ureditev ZEN glede načinov spreminjanja meje parcele: meja parcele se lahko spremeni: ☒ s parcelacijo, ☒ s komasacijo ali ☒ z izravnavo meje. Pri spreminjanju mej parcel s parcelacijo in komasacijo se ukinejo parcelne številke vseh parcel, vključenih v spremembo, in novim parcelam določijo nove številke, pri spreminjanju mej parcel z izravnavo meje pa se parcelne številke ohranijo.

Zaradi nedosledne in nepopolne pravne ureditve, kdo mora poskrbeti za označitev parcel, za katere veljajo predpisane omejitve spreminjanja mej parcel, in kako se te parcele označijo, ZKN določa, da se omejitve spreminjanja mej parcel vpišejo v kataster nepremičnin: če je predpisana omejitve spreminjanja mej parcel, mora predpis, ki uvaja omejitve t.i. »predpis o omejitvah«, določiti, na kakšen način in kdo bo izvedel označitev v katastru nepremičnin ter vrsto omejitve. Če je spreminjanje mej parcel prepovedano, prepoved lahko velja določeno obdobje, če je spreminjanje mej parcel nadzorovano, pa mora predpis o omejitvah določiti

organ, ki bo odločal o dopustnosti predlagane parcelacije. Pri omejitvi spreminjanja mej je nujno potrebno določiti toleranco v odvisnosti od lokacijske točnosti podatkov o mejah parcel.

Dosedanji ureditvi ZEN, da je parcelacija združitev parcel in delitev parcele, ZKN dodaja še »preoblikovanje parcel«. ZKN določa pogoj za združevanje in preoblikovanje parcel: združevanje in preoblikovanje parcel je omejeno zaradi različnih stvarnih pravic ali omejitev po predpisih o omejitvah. Če združevanje in preoblikovanje parcel ni omejeno, lahko lastnik, če so zunanje meje posestnega kosa urejene ali vsaj daljice, kjer se nove meje dotikajo oboda, po svoji želji (poljubno) združuje in preoblikuje parcele. Za parcelacijo, ki se izvede na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, soglasje lastnikov ni potrebno. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti lastnikov nepremičnin morajo biti nove meje, ki nastanejo z delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel, nedvoumno določene, zato ZKN določa, da morajo biti pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel urejeni vsi deli obstoječih mej parcel, ki se jih nova meja dotika ali nova meja poteka v neposredni bližini obstoječih mej.

Izravnava meje je postopek, ki omogoča spremembo meje parcele na podlagi sporazuma med lastniki parcel, med katerimi se opravi izravnava meje, brez parcelacije. Z izravnano mejo morata soglašati oba lastnika sosednjih parcel. Izravnava meje je bila dopustna že po dosedanjih predpisih v manjšem obsegu in pod določenimi pogoji. ZKN pogoj dopustnosti izravnave meje omejuje na spremembe površine in zemljišča parcel: po izravnavi meje mora zemljišče vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, obsegati najmanj 90% zemljišča parcele, ki je bila vpisana v katastru nepremičnin pred spremembo (pred izravnavo meje), in površina vsake izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, se ne sme spremeniti za več kot 1.000 m².

ZKN določa definicijo komasacije, vrste komasacij in pogoje za njihovo izvedbo. Ohranja se ista definicija komasacije in razlikovanje med pogodbeno komasacijo in upravno komasacijo. Postopki upravne in pogodbene komasacije se vodijo in zaključijo po določbah področnih zakonov, ki te komasacije določajo: Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) in ZUreP-2. ZKN v postopke komasacij po področnih predpisi ne posega,

določa le pogoj, ki velja za vse komasacije – da morajo biti na obodu območja komasacije

meje parcel urejene, in »posebnost«, če se izvaja pogodbeno komasacija zaradi urejanja

lastništva parcel, na katerih so zgrajene javne ceste – tedaj se namesto izpolnitve pogoja urejenih mej parcel na obodu območja komasacije lahko izvede (samo) lokacijska izboljšava, če se s tem strinjajo lastniki parcel.

Zaradi zagotovitve skladnosti podatkov katastra nepremičnin in zemljiške knjige je v ZKN predlagana ureditev, da se vpis novih parcel, nastalih pri pogodbeni ali upravni komasaciji, in njihovih mej izvede v katastru nepremičnin »začasno«: v katastru nepremičnin ostanejo vpisane »stare parcele«, ki se s pogodbeno/upravno komasacijo ukinejo, v poseben sloj katastra nepremičnin pa se vpišejo vsi podatki o novih parcelah, razen podatki o predvidenih lastnikih »novih parcel« (ki se vpišejo v kataster nepremičnin s prevzemom podatkov o lastnikih »novih« parcel iz zemljiške knjige). Začasen vpis nove razdelitve nepremičnin traja, dokler niso v katastru nepremičnin vpisane vse parcele in na njih v zemljiški knjigi vpisana

lastninska pravica. Vpis novega stanja se torej v obeh evidencah izvrši istočasno za celotno območje komasacije, popolnost vpisov pa bosta samodejno preverjala informacijska sistema obeh evidenc.

Določitev območja služnosti in območje stavbne pravice (92. člen – 94. člen)

ZKN ureja načine določitve območja služnosti in območja stavbne pravice glede na to, ali je prava ali neprava stvarna služnost ali stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo.

☒ če je prava ali neprava stvarna služnost ali stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo,

se območje služnosti in območje stavbne pravice se vpiše v kataster nepremičnin

Območje služnosti ali območje stavbne pravice se določi skladno z opisom območja služnosti in opisom območja stavbne pravice, kot izhaja iz pogodbe o ustanovitvi služnosti oziroma pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, na podlagi katere je služnost oziroma stavbna pravica vpisana v zemljiški knjigi.

☒ če prava ali neprava stvarna služnost ali stavbna pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo,

ali če je služnost in stavbna pravica že vpisana v zemljiško knjigo in se območje služnosti/območje stavbne pravice določi drugače kot je opisano v pogodbi, se določi predlog območja služnosti/predlog območja stavbne pravice, ki se začasno vpiše v poseben sloj katastra nepremičnin.

Če služnost in stavbna pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo, določi območje stavbne pravice in služnosti lastnik nepremičnine, pri določitvi območja pa bodo praviloma sodelovali tudi lastniki predvidenih gospodujočih nepremičnin in predvideni imetnik stavbne pravice. Ti se morajo v postopek prijaviti sami, kot stranski udeleženci, saj pred vpisom služnosti in stavbne pravice v zemljiško knjigo še niso imetniki teh pravic.

Če je območje služnosti/območja stavbne pravice določeno z aktom državnega organa (npr. Uredbo o državnem prostorskem načrtu....) ali organa samoupravne lokalne skupnosti (npr. Odlok o dodelitvi stavbne pravice na zemljiščih v lasti Občine...), se določi na podlagi tega akta.

Ker se pravice služnosti in stavbne pravice pridobijo z vpisom v zemljiško knjigo, je vpis območja služnosti in območja stavbne pravice v kataster nepremičnin »tehnični servis«, ki zagotavlja prostorsko evidentiranje območja služnosti/stavbne pravice in ga zemljiška knjiga lahko uporabi namesto dosedanjega natančnega opisa.

Spremembe bonitete zemljišč (95. člen – 97. člen)

Spreminjanje bonitete zemljišč je ☒ spreminjanje mej območij bonitete zemljišč (območja

bonitete zemljišč so območja, ki imajo enako število bonitetnih točk) ali ☒ določitev

drugačnega števila bonitetnih točk za že evidentirano območje bonitete zemljišč (za vsako območje bonitete zemljišč se v katastru nepremičnin vodi število bonitetnih točk za to območje bonitete zemljišč).

V postopku se izdela elaborat, strokovni del tega elaborata pa lahko izvede samo kmetijski oziroma gozdarski strokovnjak, ki ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih ravni prve stopnje s področja kmetijstva ali gozdarstva (oziroma izobrazbo, ki ustreza izobrazbi po študijskih programih pred uveljavitvijo bolonjskega študija) in pooblastilo za bonitiranje.

Boniteta zemljišč je rezultat presekov in bo določena šele po evidentiranju spremenjenih mej območij bonitete zemljišč oziroma spremenjenem številu bonitetnih točk za območja bonitete zemljišč. Izračun bonitete zemljišč za parcele in vpis spremenjenega števila bonitetnih točk za parcele se izvede samodejno v informacijskem sistemu Katastra.

Spreminjanje mej občin (98. člen – 100. člen)

Spreminjanje mej občin po ZKN je postopek, namenjen manjšim spremembam mej občin, ki ne posegajo v ZUODNO, ki določa območja občin. S spremembo meje občin po ZKN se ne sme ukiniti naselja, ki tvori območje občine, ali območja celega naselja pripojiti sosednji občini, ZKN pa določa tudi »tehnične omejitve«, ki jih spremembe mej občin ne smejo preseči (spreminjanje je dopustno na območju v širini 200 m poteka na vsaki strani obstoječe meje med občinami, spremenjena meja občin ne sme sekati tlorisov stavb). S spremenjeno mejo občin morajo soglašati vse občine, katerih meja se spreminja.

Ker so podatki o mejah občin, ki se vodijo v katastru nepremičnin, povezani s podatki o mejah parcel, je treba ob spreminjanju podatkov o mejah parcel uskladiti tudi podatke o poteku mej občin in o povezavah med mejo občin in mejami parcel. Podatki o mejah občin in povezavah med parcelami in mejami občin so obvezna sestavina vseh elaboratov, če poteka občinska meja po meji teh parcel ali te parcele seka. ZKN določa pravila, kdaj se meja občine, ki poteka po meji parcele, »prestavi« skupaj s to mejo, in kako se potek meje občine uskladi s tlorisom stavbe, da je izpolnjen pogoj, da mora celotna stavba pripadati samo eni občini.

KATASTRSKI POSTOPKI V ZVEZI Z VPISOM STAVB IN DELOV STAVB OZIROMA VPISOM SPREMEMB V KATASTR NEPREMIČNIN

Dosedanja ureditev ZEN je določala: a) vpis stavbe v kataster stavb in b) spremembe podatkov v katastru stavb.

Ureditev ZKN je drugačna, nov koncept je bolj jasn in pregleden, vsebine so izčiščene, pogoji so transparentnejši in jasnejši.

Koncept ZKN temelji na naslednjih izhodiščih:

☒ nova stavba se evidentira v postopku »Evidentiranje stavbe in delov stavb«, v katerem se izdela elaborat za evidentiranje stavbe in delov stavbe, v njem pa se določijo vsi podatki o stavbi in delu stavbe, ki se vodijo v katastru nepremičnin v skladu z ZKN;

☒ v primeru sprememb stavbe/dela stavbe/sestavin dela stavbe (vpisanih v katastru

nepremičnin) se spremembe evidentirajo glede na to, ali se spremeni stavba (npr. zaradi dograditve) ali se spremenijo podatki o stavbi/delu stavbe (npr. dejanska raba dela stavbe)/sestavinah dela stavbe, v naslednjih postopkih:

a) »Spreminjanje podatkov o stavbi in o delu stavbe«, v katerem se izdela elaborat sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe, v njem pa se določijo spremenjeni podatki o stavbi/delu

b) »Spreminjanje stavb in delov stavb«, v katerem se izdela elaborat za spreminjanje stavb in delov stavb, v njem pa se določijo podatki zaradi delitve stavbe/dela stavbe, združitve stavbe/dela stavbe, dograditve/porušitve prostora ali izbrisa stavbe/dela stavbe

c) »Spreminjanje sestavin delov stavb«, v katerem se izdela elaborat za spreminjanje sestavin delov stavb, v njem pa se določi sprememba območja sestavin delov stavb, izbris območja sestavin delov stavb ali novo območje sestavin delov stavb.

Prikaz postopkov vpisa nove stavbe ali sprememb stavbe/dela stavbe/sestavine dela stavbe v kataster nepremičnin je razviden iz naslednje preglednice:

Novi in spremenjeni podatki o stavbah in delih stavb

nova stavba	Evidentiranje stavbe in delov stavb	vsi podatki: številka stavbe in podatki, del stavbe in podatki	elaborat za evidentiranje stavbe in delov stavbe	zahteva
Spremenjena: stavba del stavbe sestavina dela stavbe	Spreminjanje podatkov o stavbi in o delu stavbe	podatki o stavbi, delu stavbe	elaborat sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe	zahteva
	Spreminjanje stavb in delov stavb	delitev stavbe / dela stavbe	elaborat za spreminjanje stavb in delov stavb	zahteva
		združitev stavbe / dela stavbe		
		dograditev / porušitev prostora		
izbris stavbe / dela stavbe				
Spreminjanje sestavin delov stavb	sprememba območja izbris novo območje	elaborat za spreminjanje sestavin	zahteva	

Evidentiranje stavbe in delov stavbe (101. člen – 103. člen)

Evidentiranje podatkov o stavbi in delih stavb (evidentiranje nove stavbe) se izvaja na osnovi dejanskega stanja v naravi. Vpis vseh stavb v kataster nepremičnin zagotavlja pregled nad vsemi zgrajenimi stavbami, ki na terenu dejansko obstajajo, oziroma pridobitev podatkov o vseh stavbah na območju Republike Slovenije. Na osnovi evidentiranih podatkov ima država možnost, da za vse stavbe predpiše enake obveznosti, obremenitve in podobno, hkrati pa ima možnost, da za nelegalne gradnje povzame ustrezne ukrepe.

Zaradi zagotavljanja temeljnega cilja – da se v katastru nepremičnin evidentira dejansko stanje nepremičnin – ZKN določa, da se v katastru nepremičnin evidentirajo objekti, ki se po ZKN evidentirajo kot stavbe, po gradbeni zakonodaji pa za njih ni predvideno uporabno dovoljenje, in tudi nedovoljene gradnje. Pri evidentiranju se morebitna skladnost ali neskladnost gradnje v naravi z gradbenim dovoljenjem ne preverja, bo pa ob evidentiranju stavbe vedno vzpostavljena povezava med številko stavbe in upravnimi akti (uporabnim dovoljenjem), ki bo omogočila vpogled v stanje legalnosti/nelegalnosti stavbe.

Predpisano je ravnanje geodetske uprave, kadar ugotovi, da stavba ni vpisana v kataster nepremičnin (poenostavljen način vpisa v kataster nepremičnin). Ureditev ZKN, ki povzema

dosedanjo ureditev ZEN-A, zagotavlja, da bodo vse novozgrajene stavbe dejansko vpisane v katastru nepremičnin.

Spreminjanje podatkov o stavbi in delu stavbe (104. člen, 105. člen)

Spremembe podatkov o stavbi se lahko izvedejo samo, če je stavba že vpisana v kataster nepremičnin. Ker se bodo podatki, ki so se do uveljavitve ZKN vodili samo v registru nepremičnin, »prevedli« v podatke katastra nepremičnin, se vsi vpisani podatki o stavbah in delih stavb v katastru nepremičnin spreminjajo na enak način. Po postopkih, določenih z ZKN, se torej spreminjajo podatki o vseh stavbah, ki so bile vpisane v kataster stavb ali register nepremičnin, ne glede na to, ali so/niso vpisane v zemljiško knjigo.

Spreminjanje stavb in delov stavb (106. člen – 114. člen)

Pojem »spreminjanje stavb in delov stavb« je pri stavbah uporabljen v enakem smislu kot je »spreminjanje mej« pri parcelah. ZKN določa vrste postopkov oziroma načine spreminjanja stavb in delov stavb: stavba se lahko spremeni z delitvijo stavbe, združitvijo stavbe ali izbrisom stavbe; deli stavbe se lahko spremenijo z združitvijo delov stavbe, delitvijo dela stavbe, ponovnim vpisom stavbe v kataster nepremičnin, z dograditvijo prostora, s porušitvijo prostora ali z izbrisom dela stavbe. S spremembami stavb in delov stavbe se

spremeni \square število stavb in delov stavb ali \square njihova oblika, vpisana v katastru nepremičnin.

Ureditev omejitev spreminjanja stavb in delov stavb je vsebinsko enaka ureditvi ZKN glede omejitve spreminjanja mej parcel. Če bo omejitve določil (nov) stanovanjski zakon, se bo s tem preprečilo preoblikovanja stanovanj v nasprotju z izdanimi gradbenimi dovoljenji in omogočilo nadzorovano oblikovanje stanovanj.

Ureditev vpisa spremenjenih podatkov o spremenjenih stavbah in delih stavb je vsebinsko enaka ureditvi vpisa podatkov o stavbi in delu stavbe (»prvega vpisa«), smiselno enako pa je urejeno tudi ukrepanje geodetske uprave za primere nevpisanih sprememb podatkov vpisanih stavb.

Spremembe podatkov o stavbi in o delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata (115. člen)

ZKN dopušča, da se spremembe nekaterih taksativno določenih podatkov o stavbah in delih stavb vpišejo v kataster nepremičnin na enostavnejši način – ne na podlagi elaborata, ampak z zahtevo brez elaborata. ZKN določa tudi ukrepanje geodetske uprave, če ugotovi, da vpisano stanje ne izkazuje dejanskega stanja v naravi, pa ni vložene zahteve za vpis sprememb podatkov, ki se lahko spreminjajo brez elaborata: geodetska uprava po uradni dolžnosti sama odloči o teh podatkih na podlagi primerjave z vpisanimi podatki sosednjih stavb in delov stavb ter ogleda stanja v naravi.

Vpis in izbris parcel in stavb zaradi spremembe državne meje (116. člen)

Sprememba državne meje (v evidenci državne meje evidentirana državna meja, ki se spremeni zaradi sklenitve (nove, kasnejše) mednarodne pogodbe) »vpliva« tudi na podatke o nepremičninah v katastru nepremičnin, zato ZKN ureja vprašanja:

a) vpisa podatkov o parcelah in stavbah, ki preidejo v državno ozemlje Republike Slovenije

b) izbriša podatkov o parcelah in stavbah, ki preidejo iz državnega ozemlja Republike Slovenije v državno ozemlje sosednje države.

Ureditev vpisa in izbriša parcel zaradi spremembe državne meje v ZKN v celoti sledi ureditvi, določeni z Zakonom o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 69/17; v nadaljnjem besedilu: ZEDMRH).

V oddelku »Prevzem podatkov« je urejen način spreminjanja podatkov katastra nepremičnin s prevzemom – 117. člen predstavlja pravno podlago za prevzem podatkov iz drugih evidenc podatkov o zemljiščih in stavbah, ki jih vodijo organi državne uprave, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil (t.i. »druge evidence o nepremičninah«), v kataster nepremičnin. Povezava je potrebna zaradi zagotavljanja celovitih informacij o nepremičninah in uporabe teh podatkov za izračun podatkov, ki jih zagotavlja kataster nepremičnin.

V oddelku »Izračun podatkov« je urejen način spreminjanja podatkov katastra nepremičnin z izračunom. 118. člen določa, da se podatki katastra nepremičnin izračunajo in vpišejo v kataster nepremičnin, če tak način določitve podatka, ki se vodi v katastru nepremičnin, določa ZKN ali drug zakon. Izračun podatkov po ZKN se opravi na podlagi podatkov, ki so bili spremenjeni v katastrskih postopkih ali prevzeti iz drugih evidenc ali kombinacije obeh načinov.

Oddelek »Poprava podatkov katastra nepremičnin zaradi napak« določa postopek uskladitve podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so v katastru nepremičnin napačno vpisani zaradi napak pri vpisu podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v kataster nepremičnin, ali računskih napak. Na podlagi 120. člena ZKN se lahko popravljajo podatki katastra

nepremičnin, ki ne izkazujejo tistega, kar določa pravno veljavna listina, na podlagi katere

so podatki v katastru nepremičnin nastali oziroma bi morali nastati, pa niso, ali računskih

napak, npr. matematično nepravilnega izračuna površine, nepravilne transformacije koordinat iz enega v drug koordinatni sistem ali topološke napake v grafičnih podatkih v različnih koordinatnih sistemih. Pri popravi napačnih podatkov katastra nepremičnin geodetska uprava ne ugotavlja dejanskega stanja oziroma resničnega stanja v naravi.

2.3.3.5 Ureditev v poglavju »Drugo mnenje« (120. in 121. člen ZKN) predstavlja novost v primerjavi s sedanjo ureditvijo v ZEN. Oseba, ki je stranka v konkretnem katastrskem postopku, lahko v primeru, kadar ni zadovoljna z izvedeno geodetsko storitvijo ali ne zaupa opravljenemu delu, naroči izdelavo drugega mnenja. Drugo mnenje je mnenje pooblaščenega geodeta, ki opravi pregled celotne dokumentacije, izdelane v konkretnem katastrskem postopku, in zatrjevano strokovno napako potrdi ali jo ovrže npr. če oceni, da gre za nezadovoljstvo stranke, ki ni utemeljeno. Zahtevo za odpravo napake, ki ji mora priložiti drugo mnenje pooblaščenega geodeta, lahko stranka vloži od začetka izvedbe katastrskega postopka do izteka pritožbenega roka zoper odločbo, ki jo je/jo bo v tem katastrskem postopku izdala geodetska uprava. V ZKN so določena pravila postopanja geodetske uprave z zahtevo za odpravo strokovne napake in odločitve o njej. Pred odločitvijo lahko geodetska uprava zahteva posebno izvedensko mnenje Strokovne komisije, katera bo na podlagi ZKN ustanovljena kot poseben izvedenski organ geodetske uprave. Vloga

Strokovne komisije, ki jo uvaja ZKN, je zagotoviti strokovno izvedensko pomoč geodetski upravi, ko je za rešitev vprašanja (ali gre za strokovno napako ali ne) potrebno oblikovati mnenje glede predloženega drugega mnenja in drugih dokazil.

2.3.4. DRŽAVNA MEJA

V tem poglavju (122., 123. in 124. člen ZKN) je določen način vodenja evidence državne meje, označevanje državne meje in pogoje, pod katerimi geodetska uprava zakonsko predvidenim subjektom na njihovo zahtevo pokaže potek državne meje v naravi.

2.3.5. REGISTER PROSTORSKIH ENOT

V tem poglavju (125. – 133. člen ZKN) je opredeljena evidenca registra prostorskih enot ter kateri podatki se vodijo v njej. Določen je tudi način spreminjanja podatkov registra prostorskih enot. Ureditev ZKN povzema ureditev ZEN, ker se v dosednji praksi niso izpostavila vprašanja vsebinske narave, ki bi terjala bistvene spremembe/dopolnitve obstoječe ureditve registra prostorskih enot.

2.3.6. REGISTER NASLOVOV

V tem poglavju (134. člen ZKN) je urejena nova vsebina, ki je ZEN ne vsebuje. Vzpostavitev in delovanje registra naslovov pomeni zagotavljanje delovanja infrastrukture za prostorske informacije in s tem pogojev za delovanje medopravilne javne uprave tako v državi kot tudi na evropski ravni. Register naslovov bo po vzpostavitvi povezan z registrom stalnega prebivalstva in z ostalimi registri informacijskega sistema upravnih notranjih zadev ter s poslovnim registrom Slovenije/Sodnim registrom, kot tudi z zbirkami, ki jih vodi in vzdržuje Statistični urad Republike Slovenije. Nadomestil bo trenutno izmenjavo podatkov prek strojnega identifikatorja HS_MID in prek izmenjave podatkov o številkah stanovanj in številkah poslovnih prostorov kot samostojnih podatkov.

Zaradi enolične povezave katastra nepremičnin z zbirkami podatki, ki uporabljajo podatke o naslovu, predvsem zaradi sporočanja sprememb v naslovu, se v katastru nepremičnin določi številka naslova, v registru naslovov pa se vodijo še drugi, taksativno določeni podatki o naslovu (naslov, centroid naslova, prostorske enote, na območju katerih je centroid naslova). Register naslovov vodi geodetska uprava, določen je način vodenja tega registra.

2.3.7. OPOZORILNI SISTEM

Tudi opozorilni sistem (135. člen ZKN) predstavlja novo zakonsko vsebino, ki je ZEN ne pozna. Opozorilni sistem, »vključen« v informacijski sistem Katastra, se uvaja z namenom učinkovite odprave pomanjkljivosti in nepravilnosti pri evidentiranju podatkov o nepremičninah. Opozorilni sistem so lokacijsko opredeljeni podatki o parcelah, stavbah ali delih stavb, za katere je na podlagi verjetno izkazanih dejstev in okoliščin sklepati, da podatki o teh parcelah, stavbah ali delih stavb v katastru nepremičnin niso pravilni, popolni ali točni. Viri za evidentiranje podatkov v opozorilnem sistemu so številni, nabor teh virov je opisno opredeljen.

Bistveni, sestavni del opozorilnega sistema je nadzorovano ukrepanje za odpravo pomanjkljivosti in nepravilnosti, ki obsega preverite, ali gre dejansko za napako ali pomanjkljivost, ter ukrepe za njihovo odpravo (poziv lastnikom, ukrepanje po uradni dolžnosti...).

2.3.8. IZKAZOVANJE IN IZDAJANJE PODATKOV

V tem poglavju ZKN (136. – 138. člen ZKN) je urejena javnost podatkov katastra nepremičnin, podatkov evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov.

Evidenca državne meje, register prostorskih enot in register naslovov so po svoji naravi »javne zbirke prostorskih podatkov« in ne vsebujejo osebnih podatkov, zato so vsi podatki iz teh evidenc javni. Javni so tudi podatki katastra nepremičnin, razen taksativno določenih izjem. V katastru nepremičnin se namreč vodijo tudi podatki o lastnikih in imetnikih stvarnih pravic, zato niso javni vsi osebni podatki lastnikov in imetnikov stvarnih pravic, ki so fizične osebe. ZKN v tem poglavju določa tudi način in pogoje za vpogled v podatke, pridobitev podatkov v obliki izpisov in pogoje za prevzem podatkov ter dostop do historičnih podatkov.

2.3.9. KAZENSKÉ DOLOČBE

V Kazenskih določbah (139. – 143. člen ZKN) so določeni prekrški v primeru kršitev določb ZKN in globe zanje. 144. člen ZKN kot *lex specialis* ureditev določa, da se za prekrške v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višja od najnižje globe, določene po ZKN. Geodetski inšpektor ni vezan na izrek najnižje predpisane mere globe, ki jo za posamezen prekršek določa ZKN, ampak lahko glede na okoliščine primera izreče globa v katerikoli višini znotraj razponov, ki so predpisani v kazenskih določbah ZKN.

2.3.10. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE (144. – 170. člen ZKN)

Pri prenovi informacijskih sistemov je izjemnega pomena strokovni prenos kakovostnih podatkov in ohranitev relacij med njimi. Zaradi sprememb vodenja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, prostorskih enotah in o državni meji, ki jih določa ZKN (po vsebini in v informacijskem smislu), je treba obstoječe podatke transformirati – prevzeti podatke iz obstoječih zbirk podatkov, jih obdelati in »prevesti« na način in v obliko, določeno z ZKN. ZKN transformacijo podatkov določa kot »proces migracije podatkov«. V prehodni določbi 144. člena ZKN so določene obstoječe zbirke podatkov, za katere se izvede migracija podatkov, časovno obdobje izvedbe migracije podatkov (od 29. septembra 2021 do 29. oktobra 2021). določena pa so tudi pravila ureditve podatkov o parcelah in stavbah ter o lastnikih v procesu migracije podatkov.

Urejeno je tudi vodenje podatkov katastra nepremičnin v prehodnem obdobju, datum vzpostavitve informacijske podpore po ZKN ter končanje postopkov, začeti pred začetkom uporabe ZKN. Urejeno je tudi prehodno obdobje za določena specifična vprašanja (terminološka uskladitev, hranjenje zbirke listin in podatkov v fizični obliki, podatek o poteku državne meje z Republiko Hrvaško, dejanska označitev urejene meje parcele v naravi, poklicni naziv »pooblaščen inženir s področja geodezije brez pooblastila za potrjevanje elaboratov geodetskih storitev iz sedmega odstavka 6. člena ZEN«, ...) ter prenehanje veljavnosti in uporaba dosedanjih predpisov.

Predlagana ureditev je natančneje prikazana v obrazložitvah k posameznim členom ZKN.

Namen in cilj ZKN je povečanje učinkovitosti geodetske uprave s poenostavitvijo izvajanja upravnih postopkov, njihovo podprtostjo z novim informacijskim sistemom, povečanim izvajanjem del in nalog po uradni dolžnosti in z izvajanjem strokovno tehničnih nalog z namenom vzpostavitve popolnih in kakovostnejših nepremičninskih evidenc in zagotavljanja podatkov in izdelkov uporabnikom distribucijskega okolja. Takšen namen in cilj ZKN je povezan z organizacijskim preoblikovanjem geodetske uprave v sodobno javno in učinkovito upravo. Cilji ZKN tako zahtevajo preoblikovanje organizacijske kulture, kadrovske strukture, znanja in ravnanja s kadrovske viri na geodetski upravi.

b) Način reševanja

Odprta vprašanja se rešuje s ZKN. Za izvajanje ZKN bodo sprejeti naslednji podzakonski akti:

- predpisi vlade, ki bodo podrobneje urejali vprašanja iz šestega odstavka 16. člena ZKN (upravljavce), petega odstavka 20. člena ZKN (dejanska raba zemljišč) in petega odstavka 26. člena ZKN (številka stanovanja in številka poslovnega prostora);
- predpisi ministra, ki bodo podrobneje urejali vprašanja iz šestega odstavka 12. člena ZKN (podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin), tretjega odstavka 14. člena ZKN (katastrske občine), sedmega odstavka 17. člena ZKN (meja parcele), sedmega odstavka 18. člena ZKN (površina), šestega odstavka 20. člena ZKN (dejanska raba zemljišč), šestega odstavka 21. člena ZKN (boniteta zemljišč), petega odstavka 32. člena ZKN (dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov), šestega odstavka 33. člena ZKN (površina dela stavbe), tretjega odstavka 34. člena ZKN (meje občin), enajstega odstavka 42. člena ZKN (pravica dostopa do informacijskega sistema Katastra), petega odstavka 48. člena ZKN (elaborat), trinajstega odstavka 62. člena ZKN (mejna obravnava), četrtega odstavka 63. člena ZKN (urejanje meje parcele na državni meji), tretjega odstavka 85. člena ZKN (ureditev meje pred delitvijo parcel in preoblikovanjem parcel), tretjega odstavka 95. člena ZKN (spreminjanje bonitete zemljišč), sedmega odstavka 120. člena ZKN (drugo mnenje), četrtega odstavka 122. člena ZKN (način vodenja evidence državne meje), 133. člena ZKN (podrobnejši predpis o registru prostorskih enot) in desetega odstavka 136. člena ZKN (javnost podatkov).

Seznam izvršilnih predpisov, ki bodo z uveljavitvijo novih podzakonskih aktov, izdanih na podlagi ZKN, prenehali veljati:

- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/06)
- Pravilnik o evidenci državne meje (Uradni list RS, št. 73/17)
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot (Uradni list RS, št. 118/06)
- Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13)
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12, 87/14, 66/16 in.../19)
- Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/12)
- Pravilnik o izpitu za bonitiranje in o pooblastilu za bonitiranje (Uradni list RS, št. 29/07)
- Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov iz evidenc in zbirk geodetskih podatkov (Uradni list RS, št. 25/08 in 10/11)
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/08)
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08)
- Uredba o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 37/18)
- Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19)
- Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18)
- Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18 in 51/18 - popr.)

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

ZKN je usklajen z obstoječim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja slovenske pravne ureditve s pravnim redom EU in ni z njim v nasprotju.

č) Usklajenost predloga zakona:

- s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi,
- s civilno družbo oziroma ciljnim skupinami, na katere se predlog zakona nanaša (navedba neuskklajenih vprašanj),
- s subjekti, ki so na poziv predlagatelja neposredno sodelovali pri pripravi predloga zakona oziroma so dali mnenje (znanstvene in strokovne institucije, nevladne organizacije in posamezni strokovnjaki ter predstavniki zainteresirane javnosti).

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

ZKN bistveno spreminja način vodenja in vzdrževanja podatkov o nepremičninskih evidencah, ki so v pristojnosti geodetske uprave. Za implementacijo ZKN je potrebna celovita informacijska prenova nepremičninskih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb, register prostorskih enot, evidenca državne meje), prav tako pa je za prenovljeni informacijski sistem potrebno ustrezno zajeti in izboljšati podatke, ki se vodijo v nepremičninskih evidencah. V okviru Programa projektov eProstor se za (tudi) te namene izvajata projekta »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« in »Zajem in izboljšava podatkov«.

Naložbo Programa projektov eProstor sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, prednostne osi: »2. Povečanje dostopnosti do informacijsko-komunikacijskih tehnologij ter njihove uporabe in kakovosti«, prednostne naložbe »2.2 Krepitev aplikacij IKT za e-upravo, e-učenje, e-vključenost, e-kulturo in e-zdravje«.

Projekt »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« vključuje:

- pripravo obstoječih podatkov nepremičninskih evidenc za prenos v prenovljen informacijski sistem,
- prenos (migracija) podatkov v nov sistem,
- informacijsko prenavo na podatkovnem in postopkovnem področju,
- implementacijo prenovljenega informacijskega sistema.

Projekt »Zajem in izboljšava podatkov« za namene vodenja podatkov o nepremičninah vključuje:

- digitalizacijo arhiva zemljiškega katastra, katastra stavb in državnih prostorskih aktov,
- lokacijsko izboljšavo zemljiškokatastrskega prikaza (ZKP).

V okviru projekta »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc« je za izvedbo vseh nalog predvidenih 5.910.000,00 EUR, v okviru projekta »Zajem in izboljšava podatkov« pa je za navedeni nalogi predvidenih 5.200.990 EUR.

Program projektov eProstor se izvaja od 26. 8. 2016, njegovo končanje je predvideno 31. 12. 2021.

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

- sredstva so/so bila/bodo zagotovljena v sprejetem državnem proračunu na naslednjih proračunskih postavkah:
 - za projekt »Informacijska prenova nepremičninskih evidenc«: 160272 PN2.2-E-prostor-14-20-V-EU, 160273 PN2.2-E-prostor-14-20-V- slovenska udeležba, 160274 PN2.2-E-prostor-14-20-Z-EU, 160275 PN2.2-E-prostor-14-20-Z- slovenska udeležba – projekt 2552-16-0001 Nepremičninski in prostorski informacijski sistem in
 - za projekt »Zajem in izboljšava podatkov«: v proračunu R Slovenije pod proračunsko postavko 160272 PN2.2-E-prostor-14-20-V-EU, 160273 PN2.2-E-prostor-14-20-V- slovenska udeležba, 160274 PN2.2-E-prostor-14-20-Z-EU, 160275 PN2.2-E-prostor-14-20-Z- slovenska udeležba – projekt 2552-16-0002 Izboljšava in zajem podatkov

V letu 2016 še ni bilo porabljenih proračunskih sredstev.

V letu 2017 je bilo za projekt informacijska prenova nepremičninskih evidenc porabljenih 563.608,04 EUR, v letu 2018 je bilo porabljenih 1.584.468,00 EUR, za leto 2019 je predvidena poraba 1.833.976,00, poraba preostanka sredstev je predvidena v letih 2020 (1.054.506,90 EUR) in 2021 (873.441,06 EUR).

V letu 2017 je bilo za projekt zajem in izboljšava podatkov porabljenih 1.714.626,33 EUR, v letu 2018 je bilo porabljenih 952.891,83 EUR, za leto 2019 je predvidena poraba 1.391.749,32 EUR, poraba preostanka sredstev je predvidena v letih 2020 (1.121.722,52 EUR) in v letu 2021 (20.000 EUR).

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih: Ureditev postopkov evidentiranja podatkov o nepremičninah v javnih evidencah so odvisne od narave pravnega sistema (kontinentalni ali anglosaški) in se med seboj razlikujejo glede na zgodovinski razvoj.

Prikaz ureditve v pravnem redu EU: ZKN ni predmet usklajevanja s pravom Evropske unije.

Prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU:

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

Razlogi, zaradi katerih se sprejema ZKN, so svojstveni ureditvi, ki velja v Republiki Sloveniji, zato v nadaljevanju namesto primerjave povzemamo trenutno stanje ureditve evidentiranja nepremičnin v več izbranih državah.

Pregled organizacije javne geodetske službe v izbranih državah je bil narejen na podlagi domače spletne strani posameznih organizacij in podatki 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).

ČEŠKA

Državna uprava za geodezijo in kataster (Český úřad zeměměřický a katastrální) ima sedež v Pragi in je samostojni državni urad Republike Češke. Direktor je neposredno podrejen predsedniku vlade, urad ima svoj račun in svojo proračunsko postavko. Ustanovljen je bil leta 2004 kot samostojni državni organ, statut ima pravno osnovo v zakonodaji iz leta 1992 (Zakon o geodetski in katastrski službi). Poleg splošnih služb pri glavnem uradu so centralno organizirani Sektor za geodezijo in katastre nepremičnin, Sektor za centralno podatkovno zbirko nepremičnin in Urad za geodezijo.

Zemljiška administracija na Češkem izhaja iz nemškega sistema in je tradicionalno parcelno orientirana. Temeljno enoto predstavlja katastrska parcela, ki ima enolični identifikator znotraj katastrske občine. Pri stavbnih zemljiščih zemljiško parcelo praviloma

predstavlja stavba s pripadajočimi zemljišči, dvorišči. Nepremičninska enota je praviloma sestavljena iz več zemljiških parcel (podobno kot v Sloveniji posestni list). Podatki zemljiškega informacijskega sistema vsebujejo tako tehnične podatke o zemljiških parcelah in posesti (kot so površina, raba, številka parcele in stavbe, podatki za obdavčitev, izbrani podatki o omejitvah rabe parcel) kot tudi pravne podatke s podrobnimi podatki o lastninski in drugih pravicah, naslovi nosilcev pravic na nepremičnini ipd. Skupno je na Češkem registriranih več kot 21.500.000 parcel in več kot 1 milijon enot etažne lastnine.

Naloge državne javne geodetske službe se nanašajo na področje zemljiške administracije, vzdrževanje in obnova osnovnega geodetskega sistema (horizontalna, vertikalna in gravimetrična sestavine državnega koordinatnega sistema), vzdrževanja topografskega sistema velikega merila (osnovna državna karta 1 : 5000), vzdrževanja topografskega sistema v srednjem in majhnem merilu, zasnovo osnovne zbirke geografskih podatkov (ZABAGED) ter standardizacijo zemljepisnih imen, vzdrževanje in geodetsko izmero državne meje, razvoj in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema v Češki Republiki. Za vzdrževanje in posodobitev osnovnih geodetskih mrež kot tudi še nekaterih drugih nalog (topografski sistem v srednjem in malem merilu), vzdrževanje zbirke ZABAGED ipd., skrbi Urad za geodezijo v Pragi.

Delo na področju geodezije in katastra nadzoruje sedem katastrskih inšpekcijskih služb. Znotraj Češke geodetske uprave deluje tudi Raziskovalni Inštitut za geodezijo, topografijo in kartografijo. Ta skrbi za koordinacijo dejavnosti in raziskav ter mednarodnega sodelovanja na področju geodezije, kartografije in zemljiške administracije. Izpostaviti velja, da so podatki uradne geodetske službe danes dostopni tudi preko spleta – nekateri so brezplačni, večina podatkov je plačljivih.

Na Češkem izvajajo katastrske storitve regionalni katastrski uradi in lokalne katastrske pisarne, ki so zadolženi tudi za registracijo pravic na nepremičninah. Katastrske postopke lahko opravljajo geodeti z licenco, ki imajo posebno pooblastilo Državne uprave za geodezijo in kataster. Slednji morajo tudi verificirati elaborat geodetske storitve s svojim podpisom in žigom.

Kot posledica neurejenega sistema evidentiranja nepremičnin v nekdanjem planskem sistemu se v državi srečujejo s problemom oblikovanja zemljiških parcel na pozidanih stavbnih zemljiščih – aktualen projekt češke zemljiške administracije se nanaša na reševanje tega problema in oblikovanje pravil parcelacije kot pomembnega dela zemljiške administracije.

DANSKA

Kot del vladnega načrta z naslovom »Boljše bilance - državnih delovnih mest, ki so bližje državljanom in podjetjem« je danska Vlada 1. januarja 2016 razdelila nekdanjo dansko geodetsko upravo na dve ločeni agenciji. Nastala je nova danska Agencija za geodezijo (Geodatastyrelsen), ki je sestavljena iz katastrskega in hidrografske urada in ima sedež v Aalborgu, in nova danska Agencija za posredovanje podatkov in učinkovitost (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering), ki še naprej deluje v v Københavnu.

V novo ustanovljeni Agenciji za posredovanje podatkov in učinkovitost so od 1.1.2016 odgovorni za področje zbiranja, standardizacije in distribucije kakovostnih prostorskih podatkov kot tudi za delovanje prostorske podatkovne infrastrukture, osnovni geodetski sistem ter geodetsko izmero in topografske podatke. Zbiranje podatkov poteka s pomočjo satelitov, letal, terenskimi izmerami, kot tudi s pomočjo tako imenovanega »crowdsourcing-a«. Dejavnost novo nastale agencije se osredotoča na razvoj rešitev in storitev, ki jih zahtevajo uporabniki, ob prevzemanju polne odgovornosti za kakovost podatkov in storitev.

Slednje vključuje tudi optimizacijo delovnih procesov za povečanje učinkovitosti, podporo javnemu sektorju preko IT-funkcionalnosti. Agencija je prevzela vlogo koordinatorja na področju državne prostorske podatkovne infrastrukture.

Danska Agencija za geodezijo (Geodatastyrelsen) je agencija, ki deluje pod okriljem Ministrstva za energijo, javno infrastrukturo in klimatske spremembe. V njeni pristojnosti je ostalo delovno področje navtične kartografije ter kataster oziroma zemljiška administracija. Osnovna nepremičninska enota zemljiškega katastra na Danskem je zemljiška posest, ki predstavlja eno ali več zemljiških parcel istega lastnika z enakimi bremenami. Zemljiški kataster je sprva deloval pod okriljem kmetijskega ministrstva. V poznih osemdesetih letih preteklega stoletja je upravljanje katastra prešlo na okoljsko ministrstvo, natančneje državno geodetsko upravo (KMS), ki vzdržuje tudi iz leta 1976 ustanovljeni register zgradb in stanovanj. Podobno kot v ostalih nordijskih državah so na Danskem vzpostavili večnamenski nepremičninski informacijski sistem. Koncept večnamenskega zemljiškega (nepremičninskega) informacijskega sistema temelji na povezavi podsistemov (Stoter in sod., 2004): zemljiškega katastra pri geodetski upravi, zemljiške knjige (vodi jo sodna veja oblasti), katastra zgradb in stanovanj (vzdržujejo ga občine) ter evidence vrednotenja nepremičnin. Skupno je na Danskem evidentiranih okrog 2,5 milijona zemljiških parcel ter 200.000 enot etažne lastnine. Zemljiški kataster sestavljajo štiri temeljni elementi:

- evidenca nepremičnin (dans. ejendom) in zemljiške parcele,
- katastrski načrt, ki prikazuje tudi podatke o posebnih mejah (meje železniške proge, rob jezera, upravnih enot) in območja javnih omejitev (zavarovana in varovana območja),
- podatki in skice geodetske izmere (elaborati) ter
- seznam geodetskih točk za katastrsko izmero.

Katastrske postopke izvajajo pooblaščen geodeti, ki pripravijo elaborat geodetske storitve, javna agencija pa preveri skladnost katastrskih postopkov s prostorsko in nepremičninsko zakonodajo, ustreznost vsebine in postopka ter šele nato evidentira podatke v zemljiškem katastru.

ŠVEDSKA

Švedska spada med države z najdaljšo tradicijo katastrske in zemljiške registracije, saj prvi začetki segajo v daljno leto 1628, ko je bila z odredbo kralja Gustava II. Adolfa tudi ustanovljena državna geodetska uprava (Lantmäteriet), ki deluje pod okriljem Ministrstva za javno upravo. Upravo vodi svet direktorjev, delo pa je organizirano v oddelkih, ki vključujejo področja nepremičnin, registracijo nepremičnin, informacijsko tehnologijo, prostorske podatke. Skupno ima uprava in v več kot 90 lokalnih pisarnah, ki skrbijo za katastrske storitve in zajem prostorskih podatkov, zaposlenih pa je preko 2000 uslužbencev. Lantmäteriet je izredno mednarodno dejavna in se pogosto pojavlja kot svetovalec na različnih evropskih ali mednarodnih projektih na področju prostorske podatkovne infrastrukture in zemljiške administracije.

Osnovna zemljiška podatkovna zbirka na Švedskem je nepremičninski register z osnovno enoto zemljiško posestjo. Ideja o enotnem zemljiškem registru je na Švedskem nastala že v 70-ih letih preteklega stoletja. Projekt vzpostavitve skupnega registra se je zaključil leta 1995, ko je bil digitaliziran tudi zemljiški kataster. Skupni zemljiški register, ki je v veljavnost uradno stopil leta 2000, obsega opisni in grafični del zemljiškega katastra, podatke zemljiške knjige, podatke centralnega registra prebivalstva, podatke o zgradbah ter podatke o tržnih cenah in davku na nepremičnine, vključno s pravnimi režimi, pravicami in bremenami na posesti. Osnovna nepremičninska enota, na katero se nanašajo pravne in fizične lastnosti zemljišč, je zemljiška posest, podobno kot na Danskem.

Sama organizacija vodenja zemljiškega katastra in zemljiške knjige, ki se kot enotna podatkovna zbirka vodi že od leta 2000, je doživela korenito spremembo v letu 2008. Do 1. 6. 2008 so namreč podatke dela zemljiškega registra, ki se nanaša na staro zemljiško knjigo, vodila pristojna lokalna upravna sodišča. Po več letih razprav je na Švedskem vendarle prevladovalo mnenje, da prinaša enotna organizacija za vodenje in vzdrževanje celovitega informacijskega sistema nepremičninskih evidenc veliko prednosti in koristi – od nižjih stroškov, večje učinkovitosti, poenostavitve postopkov, večje transparentnosti in možnosti nadzora, do razbremenitve upravnih sodišč ipd. Državna geodetska uprava je tako postala odgovorna za evidentiranje podatkov o nepremičninah kot tudi za registracijo pravic in omejitev (vključno s služnostmi, hipotekami), ki se nanašajo na te nepremičnine ter evidenco cen in vrednosti nepremičnin (Lisec in sod., 2011).

Nepremičninski register na Švedskem danes obsega sledeč podsisteme:

- nepremičninski (splošni) del s podatki o nepremičninskih enotah in katastrskim načrtom;
- zemljiškoknjžni del s podatki o pravnih lastnostih nepremičnine;
- nepremičninski davčni del, ki obsega podatke o nepremičninskem trgu ter posplošenih vrednostih nepremičnin
- podsistem o delih stavb ter
- register naslovov.

Vse spremembe nepremičnin se lahko evidentirajo v uradnih evidencah le na podlagi katastrskih postopkov, ki jih izvajajo v 21-ih regionalnih centrih državne geodetske službe. Na Švedskem je bila 1. julija 2004 uveljavljena sprememba zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin. Sprejeta novela zakona predstavlja največjo spremembo na področju evidentiranja nepremičnin na Švedskem v zadnjih tridesetih letih. V zakonu, ki ureja področje evidentiranja nepremičnin, je na novo opredeljeno in določeno evidentiranje zemljišč s pripadajočimi sestavinami, ki tvorijo posamezno nepremičnino. V registru nepremičnin se evidentirajo enote, ki sestavljajo posamezno nepremičnino. Kot enote nepremičnine se v registru vodijo zemljišče, stavbe in objekti, vključno z objekti pod zemljo. Zakon določa, da se vsaka enota nepremičnine evidentira v trirazsežnem koordinatnem sistemu. Nova zakonska opredelitev evidentiranja nepremičnin omogoča učinkovitejše upravljanje z nepremičninami, ker je mogoče raznovrstne dejavnosti, povezane z investicijami, razvojem in uporabo, vezati na enote nepremičnin. To pa omogoča polno pravno odgovornost fizičnih in pravnih oseb, ki izvajajo dejavnosti v posamezni enoti nepremičnine. Sistem evidentiranja omogoča evidentiranja pravic rabe posameznih enot nepremičnin. Tako je mogoče v registru nepremičnin evidentirati pravice skupne rabe posamezne ceste ali infrastrukturnega objekta za več nepremičnin. Druga pomembna novost v zakonu, ki ureja področje evidentiranja nepremičnin, je možnost, da se lahko pooblaščen oseb v okviru posodobljenega katastrskega postopka parcelacije odloči, da na novo nastali parceli ni potrebe po vknjižbi hipoteke. Hipoteka lahko ostane vpisana le na stanovanjski ali poslovni nepremičnini, novo nastala parcela pa postane bremen prosta, zato je verjetnost, da bo predmet pravnega prometa v bodočnosti, bistveno večja. Poleg enostavnejše izvedbe postopka, ki prihrani stroške in čas tako lastnikom kot geodetski službi, se spodbuja in razvija tudi nepremičninski trg.

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.

FINSKA

Tudi na Finskem se podobno kot v Sloveniji podatki o zemljiščih in parcelne meje vodijo v zemljiškem katastru, podatki o stvarnopравnih pravicah, bremenih in hipotekah pa v zemljiški knjigi. Za vodenje zemljiške knjige so pristojna okrajna sodišča, za vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra pa občine in državna geodetska uprava (National Land Survey of Finland; Maanmittauslaitos) v okviru Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo. Občine vodijo in vzdržujejo zemljiški kataster na urbanih območjih, geodetska uprava pa prek 35-tih regionalnih centrov vodi in vzdržuje zemljiški kataster na območjih, za katera niso izdelani podrobni prostorski plani. Zemljiški kataster je temeljna nepremičninska evidenca. V zemljiškem katastru se vodijo opisni in grafični podatki. Vsaka parcela ima določen enolični identifikator, ki predstavlja ključ za povezovanje opisnih podatkov. Geodetske storitve v povezavi z zemljiškim katastrom, na območjih za katere je pristojna, opravlja finska državna geodetska služba.

Na podlagi dogovora med nosilci evidentiranja nepremičnin geodetska uprava izvaja upravljanje nacionalnega zemljiškega sistema, ki je plod dejavnega sodelovanja resorjev, regionalnih in lokalnih samoupravnih skupnosti ter Sveta za geoinformacije. Ministrstvo za pravosodje je soglašalo s podelitvijo pravice upravljanja in vodenja enotnega sistema za distribucijo podatkov o nepremičninah na državno geodetsko službo. V sistem so poleg opisnih podatkov vključeni tudi grafični podatki o nepremičninah v državnem koordinatnem sistemu, podatki o prostorskih planih in o pravnih režimih. Podatke o nepremičninah za celotno državo je mogoče pridobiti prek spleta (klika na zemljišče, prikazano na načrtu). Informatiziran Finski nacionalni zemljiški sistem, ki je oblikovan za večnamensko uporabo, je polno zaživel po letu 2005.

Državna geodetska služba vodi in vzdržuje tudi evidenco trga nepremičnin, osnovni geodetski sistem, državni topografsko kartografski sistem ter druge geolocirane podatke, ki so sestavni del nacionalnega zemljiškega sistema.

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 izdela kataster 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 predstudies in verifikacij transformacijskih modelov.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je državna geodetska služba organizirana v okviru javne agencije Dienst voor het Kadaster en de openbare registers – Kadaster, ki deluje pod okriljem Ministrstva za infrastrukturo in okolje. Zaposluje približno 1800 ljudi. Področja dela se nanašajo na prostorsko podatkovno infrastrukturo ter zemljiško administracijo. Agencija je prevzela tudi vodilno vlogo na področju državne prostorske podatkovne infrastrukture in igra pomembno vlogo pri integraciji prostorskih podatkov različnih sektorjev.

Osnovni zbirki prostorskih podatkov sta kataster nepremičnin in topografski sistem. Služba s pomočjo drugih nacionalnih ustanov vzdržuje dodatne zbirke podatkov:

- zbirko podatkov o naslovih in kataster stavb za potrebe občin (lokalnih skupnosti);
- zbirko podatkov o vrednosti nepremičnin v lasti občin;
- zbirko podatkov o nepremičninah v javni lasti;
- kataster gospodarske javne infrastrukture;
- zbirke podatkov za potrebe prostorskega načrtovanja - cilj je digitalizacija prostorskih načrtov na vseh ravneh – od nacionalne do lokalne;
- zbirke podatkov o zračnih in vodnih plovilih;
- zbirko podatkov energetskega izkaznic stavb.

Nizozemska je leta 2007 sprejela pomembno Informacijsko strategijo, ko so začeli uvajati nov koncept na področju javne prostorske podatkovne infrastrukture. Trenutno intenzivno delajo na področjih ključnih uradnih evidenc, ki jih je skupno 13. Med ključne uradne prostorske evidence oziroma registre uvrščajo register oseb, zemljiški kataster, register podjetij, register naslovov in prostorskih enot, register stavb in topografijo. Za področje prostorske podatkovne infrastrukture so pripravili nacionalni, z Direktivo INSPIRE skladen model podatkov (NEN3610:2005) in prešli na koncept vnaprej določenih organizacij, ki bodo pooblaščen za vzdrževanje uradnih podatkov (Legally Mandated Organisation). Ugotovili so namreč, da so uradni podatki s seznama 13 ključnih podatkovnih zbirk, evidenc oz. registrov, osnova za upravljanje države. Zanesljivi in točni podatki so nujni za usklajevanje med upravo ter državljanji in podjetji, za ustrezno oblikovanje politik in iz varnostnih razlogov. Cilj je tudi, da državljanji in podjetja samo enkrat posredujejo podatke upravi. Pomemben razlog za vzpostavitev ključnih registrov pa je bilo dejstvo, da obstaja vrsta državnih zbirk podatkov, od katerih se vsaka vodi v svojem organu, brez možnosti, da se med njimi podatki izmenjujejo. Za izbrane registre so oblikovali 12 splošnih pogojev:

- vzpostavijo se z zakonom,
- državni organi so jih obvezani uporabljati,

- državni organi so obvezani po zakonu, da sporočajo napake v registrih,
- sporazumno je določena odgovornost,
- urejeno je financiranje,
- vsebine so dobro definirane, tako kot konceptualni in podatkovni modeli posamezne evidence/ registra,
- postopki za distribucijo so standardni in jasni,
- zagotovljena je dostopnost,
- zagotavljanje kakovosti podatkov je opredeljeno,
- sodelovanje državnih organov je obvezno,
- zaveza po načelu 'zajemi enkrat uporabi večkrat',
- nadzor in odgovornost je zagotovljena s strani zanesljive javne ustanove.

Kadaster svoje storitve in podatke zaračunava. Kolikor je razvidno iz tarifnega lista, zaračunavajo skoraj vse podatke in storitve. Kartografske in topografske podlage so prosto dostopne, zastonj.

Kadaster je izredno mednarodno dejaven in se pogosto pojavlja kot svetovalec na različnih evropskih ali mednarodnih projektih na področju prostorske podatkovne infrastrukture in zemljiške administracije.

ŠVICA

V Švici na zvezni ravni deluje državna geodetska uprava Swisstopo, ki deluje pod okriljem Ministrstva za obrambo. S svojim delovanjem pokriva področja geodezije in zajema temeljnih prostorskih podatkov (osnovni geodetski sistem, topografija in kartografija) in za koordinacijo na področju prostorske podatkovne infrastrukture (zemljiški kataster, koordinacija na področju geoinformatike in geo-storitev COGIS ter geološke raziskave). Enota znotraj sektorja za koordinacijo na področju prostorske podatkovne infrastrukture je tudi Zvezni direktorat za katastrsko izmero, ki je zadolžen za razvoj rešitev in koordinacijo med katastrskimi službami v kantonih. Skupno je na zvezni geodetski upravi zaposlenih približno 350, vendar pa javno geodetsko službo izvajajo tudi na lokalni ravni preko občin.

Velik poudarek dajejo v Swisstopo obnovi in vzdrževanju geodetskih referenčnih sistemov (tako položajne, višinske, kot gravimetrične mreže). S pametno cenovno politiko prostorskih podatkov zagotavljajo vires financiranja za zajem prostorskih podatkov – med drugim sami izvajajo aerosnemanje in vzdržujejo topografske podatkovne zbirke. Zelo močno imajo razvito sodelovanje z univerzami in visokimi šolami. V Swisstopo nadalje izpostavljajo pomen mednarodnega sodelovanja, tako so zaposleni vidni predstavniki številnih mednarodnih združenj na področju geodezije in zemljiške administracije.

Organizacija katastrske službe je v Švici nekoliko posebna v primerjavi z ostalimi obravnavanimi državami. Na državni ravni (v glavnem uradu) je na področju zemljiške administracije zaposlenih 17, ki so odgovorni za strateški razvoj in vodenje v katastru ter za koordinacijo in nadzor dela po kantonih. Na ravni kantona je zaposlenih na področju zemljiškega katastra približno 300 strokovnjakov, ki so zaposleni v 32 katastrskih uradih. Ti skrbijo za operativno vodenje in nadzor nad meritvami ter izdajanje odločb. Na najnižji ravni, na ravni občine, deluje približno 3000 zaposlenih, zadolženih za izvedbo katastra, ki so zaposleni v 230 zasebnih geodetskih podjetjih in v 15 občinskih geodetskih pisarnah.

Zemljiški administrativni sistem v Švici je tradicionalno vpet v germanski sistem. Temeljno enoto zemljiške administracije predstavlja zemljiška parcela, zemljiški kataster pa podaja tehnično osnovo za registracijo lastninske in drugih pravic na nepremičnini v zemljiški knjigi. V Švici so že leta 1993 na zvezni ravni sprejeli enoten format za prostorske podatke AV93, ki podpira GIS-tehnologijo in vključuje med drugim topološko kontrolo. Ta temelji na standardu INTERLIS iz leta 1991, ki določa jezik za podatkovno modeliranje in izmenjavo podatkov med geografskimi, zemljiškimi in namenskimi informacijskimi sistemi. INTERLIS omogoča kakovostno izmenjavo geometričnih in tekstualnih podatkov, prav tako pa tudi povezavo med njimi. V letu 1998 je postal uradni nacionalni standard (SN612030). Temeljni cilji te prenove so bili (Stuedler, 2012):

- zmanjšati pravila na federalni ravni,

- izogibanje dvojnemu zajemu podatkov, redundanci,
- povečati in poenotiti kakovost podatkov,
- zagotoviti prosti izbor metode zajema podatkov, mora pa se zagotavljati ciljna kakovost; poudarek je tudi na fleksibilnem pristopu k modeliranju podatkov in rešitev za izmenjavo podatkov;
- podatki so del uradnega zemljiškega informacijskega sistema LIS, ki ni le register, ampak javna evidenca.

Leta 2008 je v veljavo stopil nov Zakon o geoinformacijah, katerega namen je (Steudler, 2012):

- vzpostaviti enotno pravno podlago za vse zemljiške in z zemljišči povezanimi podatki, vključujoč zemljiški kataster, ter
- vzpostaviti pravno podlago za uvedbo katastra javnih zakonskih omejitev, ki se nanašajo na lastninsko pravico na zemljiščih (PRLR-Cadastre). Kataster pravnih omejitev naj bi bil za celotno Švico vzpostavljen do leta 2020.

Izpostaviti je treba, da Švicarska fundacija za zemljiški management (angl. Swiss Land Management foundation) izvedla poizkus vpeljave LADM standarda preko razširjenega modelirnega jezika INTERLIS, s katerim je opredeljenih nad 160 podatkovnih modelov švicarske državne podatkovne infrastrukture. Testiranje se je uspešno zaključilo v mesecu februarju 2014 in računalniški model je dosegljiv brezplačno na straneh fundacije (www.swisslm.ch).

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

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

Geodetska uprava je v zadnjih dvajsetih letih vzpostavila in vzdržuje različne računalniške programske rešitve na področju vodenja in vzdrževanja zemljiškega katastra, katastra stavb, registra prostorskih enot in evidence državne meje. Te programske rešitve za vodenje in vzdrževanje evidenc so se izdelovale v različnih časovnih obdobjih, kar je vplivalo tudi na uporabo različnih razpoložljivih sistemskih in uporabniških računalniških programskih orodij, ki so bila v času izdelave na razpolago. Danes ima geodetska uprava z različnimi računalniškimi programskimi rešitvami težave na področju kakovosti. Programske rešitve so medsebojno delno neuskklajene in težko povezljive, obenem pa povzročajo težave na področju povezovanja nepremičninskih podatkov, ki se vodijo v različnih podatkovnih evidencah. Posledice so vidne v kompleksnosti organizacijskih procesov in zmanjšanju učinkovitosti poslovanja. Zaradi prilagajanja sodobnemu sistemskemu okolju ter zagotavljanju možnosti za ustrezno hitrost odzivanja na zahteve uporabnikov je nujno treba izvesti projekt informacijske preнове navedenih evidenc.

Nepremičninske evidence je treba tudi ažurno vzdrževati, kakovostno voditi ter stalno nadgrajevati in posodabljati z uporabo sodobnih metod in tehnik inventarizacije prostora, z enostavnimi spremembami in z uporabo informacijsko-komunikacijske tehnologije tako, da ustrezajo potrebam družbe in gospodarstva ter potrebam fizičnih in pravnih oseb. Treba je zagotavljati pogoje za učinkovito delovanje nepremičninskega katastra. Načrtovane reforme na področju nepremičninskega sistema so namenjene izboljšanju storitev za potrebe uporabnikov, izboljšanju hitrosti dostopa do podatkov, povečanju učinkovitosti katastra, izboljšanju natančnosti in kakovosti podatkov ter vzpostavitvi katastra nepremičnin, ki bo za uradne osebe geodetske uprave čim manj obremenjujoč, hiter ter s tem namenom informacijsko v celoti podprt.

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

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

Osnovni cilj ZKN je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov, oziroma z uporabo sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti, nepremičninske evidence popolne in podatki v njih kakovostni. ZKN v skladu s sodobnimi mednarodnimi trendi in usmeritvami ter priporočili stremi k vzpostavitvi večnamenskih podatkov o nepremičninah in oblikovanju nepremičninskega sistema, ki bo zagotavljal podlago za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov.

V ZKN je še vedno ločena pristojnost izvajanja tehničnega dela (geodetsko podjetje) in upravnega dela (geodetska uprava) postopkov in pristojnost za izvedbo postopkov evidentiranja nepremičnin v evidenci katastra nepremičnin. S tem se obseg dokumentacije, ki jo prilagajajo stranke k vlogi za uvedbo upravnega postopka, ne spreminja, vendar jo bo neposredno v informacijski sistem Katastra vložilo geodetsko podjetje, ki bo dokumentacijo (elaborat) izdelalo. Prav tako bo pooblaščen geodetsko podjetje v imenu in za račun stranke v informacijski sistem Katastra vložilo ustrezno zahtevo za uvedbo upravnega postopka glede na obseg sprememb podatkov, kot izhajajo iz izdelanega elaborata. V novem računalniškem okolju bosta elaborat in vloga predhodno preverjena (samodejna preveritev popolnosti elaborata in vloge, samodejna preveritev nekaterih vsebinskih in formalnih pogojev), kar zagotavlja večjo zanesljivost in varnost za stranke, ki želijo evidentirati podatke o svojih nepremičninah, postopki pa bodo zato vodeni hitreje in učinkoviteje.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki:

Ekonomska komisija za Evropo pri Organizaciji združenih narodov je že pred časom opredelila glavne koristi upravljanja z nepremičninami oziroma koristi večnamenskega nepremičninskega sistema. Posredno sodoben sistem nepremičninskih evidenc zagotavlja varstvo stvarnopravnih pravic, omogoča varovanje posojil prek hipotek na nepremičninah, omogoča razvoj in spremljanje nepremičninskega trga, podpira obdavčenje nepremičnin, zaščito državnih zemljišč, zmanjšanje sporov v povezavi z zemljišči, lažjo izpeljavo zemljiške reforme, izboljšanje urbanističnega načrtovanja in prostorskega planiranja ter razvoja infrastrukture, kar je v podporo varovanju in zaščiti okolja ter izdelavi statističnih podatkov.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Presoja posledic za gospodarstvo je razvidna iz MSP-testa.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Republika Slovenija danes še nima verodostojnih podatkov o številu, vrsti in kakovosti nepremičnin za namene izvajanja svojih razvojnih strategij. Zato mora tudi na nepremičninskem področju vzpostaviti večnamenske evidence in sisteme, ki bodo omogočali objektivno oblikovanje in vodenje socialne, prostorske in davčne politike. V Republiki Sloveniji se že nekaj let postavljajo vprašanja popolnosti in kakovosti nepremičninskih evidenc za izvajanje omenjenih politik ter s tem v povezavi o nujnosti njihove vzpostavitve oziroma nadgraditve. Obstoječi način odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je treba nadomestiti s sodobnim sistemom davka na nepremičnine, za katerega se davčna osnova določi kot tržna vrednost. To je treba določiti za vse nepremičnine na enak način zaradi množičnega vrednotenja nepremičnin, za njegovo izvajanje pa so nujne kakovostne in popolne nepremičninske evidence. Podatke o številu, vrsti, površini, kakovosti in lokaciji nepremičnin je treba povezati s prebivalci in v taki povezavi omogočiti izvajanje socialne politike ter regionalnih razvojnih politik. Obstoječe stanje razpoložljivih nepremičninskih virov na trgu nepremičnin je nujno treba povezati s stanjem in z bodočim prostorskim razvojem države in lokalne samouprave.

ZKN torej neposrednih posledic za socialno področje nima, kljub temu pa na to področje vsekakor vpliva posredno, saj so nepremičnine, katerih evidentiranje v kataster nepremičnin ta zakon ureja, realna osnova za odmero davka na nepremičnine.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Tehnični trendi gredo v smer avtomatizacije sistema, vzpostavljanja omrežij in povezav različnih sistemov, vzpostavljanja baz podatkov ter uporabe sodobnih tehnologij na področju zajemanja in vzdrževanja podatkov. Trendi s pravnega stališča so usmerjeni v informacijsko dobo – v vzpostavitev informacijsko podprtih večnamenskih nepremičninskih sistemov. V večini držav so tako vzpostavili digitalne katastrske načrte v nacionalnih referenčnih sistemih ter pretvorili podatke zemljiške knjige v digitalno obliko. Razvojni trendi nepremičninskih evidenc so vključitev nepremičninskih evidenc v informacijske sisteme s povezovanjem različnih baz podatkov in poenotenje evidentiranja nepremičnin, kar je podpora oblikovanju dokumentov razvojnega načrtovanja.

Kot navedeno že zgoraj, Republika Slovenija danes še nima verodostojnih podatkov o številu, vrsti in kakovosti nepremičnin za namene izvajanja svojih razvojnih strategij. Zato mora tudi na nepremičninskem področju vzpostaviti večnamenske evidence in sisteme, ki bodo omogočali objektivno oblikovanje in vodenje socialne, prostorske in davčne politike. Obstoječi način odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je treba nadomestiti s sodobnim sistemom davka na nepremičnine, za katerega se davčna osnova določi kot tržna vrednost. To je treba določiti za vse nepremičnine na enak način zaradi množičnega vrednotenja nepremičnin, za njegovo izvajanje pa so nujne kakovostne in popolne nepremičninske evidence. Podatke o številu, vrsti, površini, kakovosti in lokaciji nepremičnin je treba povezati s prebivalci in v taki povezavi omogočiti izvajanje socialne politike ter regionalnih razvojnih politik.

Obstoječe stanje razpoložljivih nepremičninskih virov na trgu nepremičnin je tako nujno treba povezati s trenutnim stanjem in z bodočim prostorskim razvojem države in lokalne samouprave, kar bo v pomoč pri izdelavi dokumentov prostorskega načrtovanja v bodoče.

6.6 Presoja posledic za druga področja:

Podatki o nepremičninah, evidentiranih v katastru nepremičnin, ki ga ureja ZKN, se bodo za namene množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17) prevzemali v evidenco vrednotenja, zato bo ZKN vplival tudi na množično vrednotenje nepremičnin.

Naloge množičnega vrednotenja, ki zahtevajo strokovno tehnična in specialistična multidisciplinarna znanja, in z ZKN uveljavljene konceptualne spremembe v smeri zmanjšanja upravno administrativnega dela in povečanje strokovno tehničnih nalog, zahtevajo organizacijske spremembe geodetske uprave. Geodetska uprava se bo morala, v skladu s cilji ZKN, preoblikovati v sodobno institucijo, ki bo usposobljena izvajati tudi operativna dela v javnem interesu in ustvarjati izdelke in dodane vrednosti, predvidene z novim zakonom.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

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

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

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

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

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

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

- spletni naslov, na katerem je bil predpis objavljen,
- čas trajanja javne predstavitve, v katerem je bilo mogoče sporočiti mnenja, predloge in pripombe,
- datum in kraj morebitne javne obravnave ali druge oblike sodelovanja,
- seznam subjektov, ki so sodelovali (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte),
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti,
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti, ki niso bili upoštevani, in razlogi za neupoštevanje.

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

Predlog ZKN je bil pripravljen v okviru Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave Republike Slovenije. Pri njegovi pripravi so sodelovali naslednji zunanji strokovnjaki:

– Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani (CPOEF), Kardeljeva ploščad 17, 1000 Ljubljana, in DIGI DATA d.o.o., Delavska cesta 24, 4208 Šenčur, v okviru izvedbe nalog po pogodbi št. 2552-18-000046 »Modeliranje procesov evidentiranja nepremičnin in oblikovanje organizacije geodetske uprave«: v okviru te pogodbe se je vzporedno s pisanjem besedila členov ZKN izvajalo modeliranje vseh procesov in oblikovanje nove organizacije geodetske uprave. Vzporedno modeliranje procesov služi preverjanju rešitev, ki so bile oblikovane v predlogu ZKN in obratno – rešitve v predlogu ZKN so se izražale v modeliranih procesih. Tak način priprave ZKN je bil potreben zaradi obsežne vsebine predloga ZKN in obširnosti povezanih rešitev, ki jih predlog ZKN prinaša. Modeli procesov predloga ZKN bodo uporabljeni kot vhod pri informacijski prenovi procesov evidentiranja nepremičnin. Ker gre za obširno prenovu evidentiranja nepremičninskih evidenc, ki predstavljajo pomemben del delovanja geodetske uprave, bo pripravljen tudi predlog za prenovu organizacije geodetske uprave. Celotna pogodbeno vrednost pogodbe je 319.884,00 EUR z vključenim DDV;

– PRO.Astec d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana, v okviru izvedbe naloge po pogodbi št. 2552-18-000086 »Ocena učinka za varstvo osebnih podatkov pri ureditvi pravnih podlag za evidentiranje nepremičnin in pri izvedbi prenove informacijskih sistemov«. Oceno učinka za varstvo osebnih podatkov skladno z določili in zahtevami Uredbe (EU) 2016/679⁹ ter slovenske zakonodaje, ki ureja področje obdelave in varstva osebnih podatkov, je bilo treba izdelati za informacijsko prenovu nepremičninskih evidenc, pripravo novega ZKN in zaradi vzpostavitve novega distribucijskega sistema geodetske uprave. V okviru izvedbe procesa ocene učinkov v zvezi z varstvom osebnih podatkov so se opravile naslednje aktivnosti: ☑prepoznavna osebnih podatkov s ključnimi parametri obdelave osebnih podatkov, ☑opredelitev in prepoznavna ključnih tveganj, ☑proces upravljanja tveganj povezanih z varstvom osebnih podatkov; ☑ opredelitev in opis predlaganih ukrepov za zmanjševanje tveganj, povezanih z varstvom osebnih podatkov, ☑ evidenca sprejetih ukrepov, s katerimi se znižuje tveganja (evidenca odobrenih ukrepov). Celotna pogodbeno vrednost pogodbe je 18.300,00 EUR z vključenim DDV.

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

- Simon Zajc, minister, Ministrstvo za okolje in prostor

⁹ Uredba Evropskega parlamenta in Sveta o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov (Splošna uredba o varstvu podatkov; angl. General Data Protection Regulation – GDPR)

- Aleš Prijon, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor
- Tomaž Petek, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc Ravnihar, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema Pogorelčnik, Geodetska uprava Republike Slovenije