



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 007-126/2018/30

Ljubljana, dne 21. 5. 2018

EVA 2018-2550-0039

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Uredba o podatkih registra nepremičnin – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade: Na podlagi tretjega odstavka 98. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18) je Vlada Republike Slovenije na seji dne pod točko ... sprejela naslednji sklep: Vlada Republike Slovenije je izdala Uredbo o podatkih registra nepremičnin in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. <p style="text-align: right;">Mag. Lilijana KOZLOVIČ GENERALNA SEKRETARKA</p> Sklep prejmejo: <ul style="list-style-type: none">– Ministrstvo za okolje in prostor– Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije– Ministrstvo za finance– Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo– Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov: /
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva: <ul style="list-style-type: none">– Irena MAJCEN, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor– Lidija STEBERNAK, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor– Anton KUPIC, generalni direktor, Geodetska uprava Republike Slovenije– Franc RAVNIHAR, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
3. b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva: /
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora: /

5. Kratek povzetek gradiva:

V registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18), se vodijo podatki o nepremičninah, določeni z Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14 in 66/16), izdano na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US). Nov Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17) določa, da z dnem uveljavitve tega zakona (to je dne 11. 1. 2018) preneha veljati citirana uredba, sprejeta na podlagi ZMVN, uporablja pa se do uveljavitve ustreznega predpisa, sprejetega na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

Po uveljavitvi ZMVN-1 je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljevanju: ZEN-A) spremenil 98. člen, ki ureja podatke, ki se vodijo v registru nepremičnin. Nova ureditev določa, da se v registru nepremičnin vodijo:

- podatki o parcelah iz zemljiškega katastra,
- podatki o stavbah in delih stavb iz katastra stavb,
- podatki o lastnikih iz 99. člena ZEN in
- drugi podatki – t.i. »registrski podatki« o lastnostih parcel, stavb ali delov stavb.

Predlagana Uredba o podatkih registra nepremičnin, izdana na podlagi ZEN, določa

podrobnejše podatke o parcelah iz zemljiškega katastra, stavbah in delih stavb iz

katastra stavb in drugih podatkih o lastnostih parcel, stavb ali delov stavb, ki se vodijo v

registru nepremičnin, in podaja njihov opis v prilogi 1. Podatki o lastnikih se v registru nepremičnin vodijo na podlagi spremenjenega 99. člena ZEN.

Obrazložitev z vidika opravljanja tekočih poslov Vlade Republike Slovenije po 115. členu Ustave Republike Slovenije: V skladu z mnenjem Službe Vlade RS za zakonodajo v zvezi opravljanjem tekočih poslov predsednika vlade in ministrov po 115. členu Ustave Republike Slovenije (dopis št. 000-1/2014/23 z dne 15. 3. 2018) spada izdaja Uredbe o podatkih registra nepremičnin med tekoče posle vlade – gre za izvršilni predpis, katerega izdaja je v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN-A (Uradni list RS, št. 7/18) že izrecno predvidena in določena, tako da izdaja uredbe pomeni za organ, ki je zanj pristojen (Vlada RS), vnaprej določeno dolžnost izpolnitve zakona. Vnaprej predvidena in določena izdaja uredbe je razvidna iz pravne podlage gradiva in njegove vsebinske obrazložitve. V skladu s prvim odstavkom 29. člena ZEN-A mora Vlada RS izdati uredbo v šestih mesecih od uveljavitve ZEN-A (začel veljati dne 22. 2. 2018), najpozneje avgusta 2018.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE

c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja - razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE
7. a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: /		
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: /		
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:		
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 		NE
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:		NE
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti		DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		NE
Irena MAJCEN MINISTRICA		

Na podlagi tretjega odstavka 98. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID in 7/18) izdaja Vlada Republike Slovenije

**UREDBO
o podatkih registra nepremičnin**

**1. člen
(vsebina)**

Ta uredba določa podrobnejše podatke o parcelah iz zemljiškega katastra, stavbah in delih stavb iz katastra stavb ter podrobnejše registrske podatke, ki se vodijo v registru nepremičnin.

**2. člen
(podatki o parceli)**

(1) Podrobnejši podatki o parceli, ki se vodijo v registru nepremičnin, so naslednji:

- boniteta zemljišča,
- centroid,
- dejanska raba zemljišča,
- delež površine dejanske rabe,
- delež površine namenske rabe,
- katastrska občina,
- namenska raba,
- parcelna številka,
- površina parcele,
- površina zemljišča pod stavbo,
- stavbe, ki stojijo na parceli, in
- upravljavec.

(2) Za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča, se v registru nepremičnin vodita tudi naslednja podatka o parceli:

- odprtost zemljišča in
- rastiščni koeficient.

**3. člen
(podatki o stavbi)**

Podrobnejši podatki o stavbi, ki se vodijo v registru nepremičnin, so naslednji:

- centroid,
- elektrika,

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

4. člen **(podatki o delu stavbe)**

(1) Podrobnejši podatki o delu stavbe, ki se vodijo v registru nepremičnin, so naslednji:

- dejanska raba dela stavbe,
- dvigalo,
- katastrska občina,
- lega dela stavbe v stavbi,
- leto obnove inštalacij,
- leto obnove oken,
- naslov dela stavbe,
- površina dela stavbe,
- površina prostora,
- številka dela stavbe,
- številka etaže,
- številka nadstropja,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- številka stavbe,
- uporabna površina,
- upravljavec,
- upravnik,
- vrsta prostora in
- višina etaže.

(2) Za dele stavb, ki so po dejanski rabi del stavbe z rezervoarjem ali silosi, se v registru nepremičnin vodi tudi prostornina rezervoarjev ali silosov.

5. člen **(opis podatkov)**

Opis podatkov o parceli iz 2. člena te uredbe, stavbi iz 3. člena te uredbe in delu stavbe iz 4. člena te uredbe je v prilogi 1, ki je sestavni del te uredbe.

PREHODNA IN KONČNI DOLOČBI

6. člen

(podatki o parceli, stavbi, delu stavbe in nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti, v prehodnem obdobju)

(1) V registru nepremičnin se do 31. julija 2019 poleg podatkov o parceli iz 2. člena te uredbe, stavbi iz 3. člena te uredbe in delu stavbe iz 4. člena te uredbe vodijo tudi naslednji podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, nepremičninah in nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti:

1. podatki o parcelah:

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

2. podatki o stavbah:

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

3. podatki o delih stavb:

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

4. podatki o parcelah in delih stavb, ki sestavljajo nepremičnino, ter vrednost nepremičnine;

5. podatki o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, opravljanja pristaniške dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov:

- delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti,
 - deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti,
 - identifikacijska oznaka nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti,
 - naziv nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti,
 - parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti,
 - vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti;
6. podatki o dejavnosti, ki se opravlja na posamezni prostorsko oziroma funkcionalno zaokroženi lokaciji nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti:
- za proizvodnjo električne energije: električna moč, proizvedena električna energija, toplotna moč, vrsta pogona,
 - za izkoriščanje mineralnih surovin: doba izkoriščanja mineralnih surovin, izkoriščene mineralne surovine,
 - za opravljanje pristaniške dejavnosti: prihodki pristaniške dejavnosti, stroški pristaniške dejavnosti, število privezov pristanišča, vrsta pristanišča,
 - za opravljanje dejavnosti bencinskih servisov: prodani naftni derivati.
- (2) V registru nepremičnin niso javni naslednji podatki o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti iz prejšnjega odstavka:
- podatki o vrednosti nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti,
 - podatki o dejavnosti, ki se opravlja na lokaciji nepremičnine, namenjeni opravljanju dejavnosti,
 - podatki o vrednosti parcele, ki pripada nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti,
 - podatki o vrednosti dela stavbe, ki pripada nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, in
 - podatki o vrednosti po modelu nepremičnine, namenjeni opravljanju dejavnosti.
- (3) Opis podatkov iz prvega odstavka tega člena je v prilogi 2, ki je sestavni del te uredbe.

7. člen **(prenehanje veljavnosti in uporabe)**

- (1) Z dnem uveljavitve te uredbe preneha veljati Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 66/16).
- (2) Z dnem uveljavitve te uredbe se preneha uporabljati Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14, 66/16 in 77/17 – ZMVN-1).

8. člen **(začetek veljavnosti in uporabe)**

Ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 22. novembra 2018.

Št.
Ljubljana, dne _____ 2018
EVA 2018-2550-0039

Vlada Republike Slovenije

dr. Miroslav Cerar
predsednik

OPIS PODATKOV O PARCELAH, STAVBAH IN DELIH STAVB, KI SE VODIJO V REGISTRU NEPREMIČNIN

- **boniteta zemljišča** je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča;
- **centroid** je točka znotraj obrisa stavbe oziroma znotraj meje parcele, določena s koordinatami;
- **dejanska raba dela stavbe** je pretežna dejanska raba dela stavbe;
- **dejanska raba zemljišča** je podatek o dejanski uporabi zemljišča;
- **delež površine dejanske rabe** je delež površine posamezne dejanske rabe glede na površino parcele;
- **delež površine namenske rabe** je delež površine posamezne namenske rabe glede na površino parcele;
- **dvigalo** – del stavbe ima dvigalo, če do etaže, v kateri je vhod v del stavbe, vodi dvigalo za prevoz oseb oziroma tovora;
- **elektrika** – stavba je priključena na električno omrežje, če je v stavbi priključek na električno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **kanalizacija** – stavba ima kanalizacijo, če je v stavbi priključek na kanalizacijsko omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **katastrska občina** je administrativna enota za vodenje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb, označena s šifro in imenom. Šifra katastrske občine enolično določa katastrsko občino v Republiki Sloveniji. Ime katastrske občine je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka;
- **lega dela stavbe v stavbi** je določena glede na pritlično etažo;
- **leto izgradnje stavbe** je leto, ko je bila stavba zgrajena ali so bile v celoti prenovljene nosilna konstrukcija in inštalacije ter je bila njena uporaba dejansko možna. Če je stavba evidentirana, preden je njena uporaba dejansko možna, je to leto evidentiranja stavbe;
- **leto obnove fasade** je leto, ko je bila obnovljena več kot polovica fasade na stavbi;
- **leto obnove inštalacij** je leto, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni najmanj dve glavni inštalaciji (voda, kanalizacija, elektrika, ogrevanje);
- **leto obnove oken** je leto, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena več kot polovica oken;
- **leto obnove strehe** je leto, ko je bila zamenjana več kot polovica strešne kritine ali več kot polovica njene nosilne konstrukcije;
- **material nosilne konstrukcije** je prevladujoči material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov;
- **namenska raba** je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov;
- **naslov dela stavbe** je podatek o naslovu stavbe, ki je določen za del stavbe;
- **naslov stavbe** je ime naselja, ime ulice, hišna številka in dodatek k hišni številki, ime pošte in poštna številka; stavba ima lahko enega ali več naslovov ali pa naslova nima;
- **odprtost zemljišča** je podatek, ki označuje dostopnost in možnost izkoriščanja gozda;
- **parcele, na katerih stoji stavba**, je parcelna številka ene ali več parcel, na katerih ali pod katerimi stoji stavba; če je v zemljiškem katastru določeno zemljišče pod stavbo, so to številke parcel, na katerih je določeno to zemljišče za posamezno stavbo;
- **parcelna številka** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka parcele, ki enolično označuje parcelo;

- **plin** – stavba ima plin, če je v stavbi priključek na omrežje plinovoda, tudi če se priključek ne uporablja;
- **površina dela stavbe** je seštevek površin vseh prostorov dela stavbe;
- **površina parcele** je površina, izračunana iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo parcele;
- **površina prostora** je neto tlorisna površina prostora;
- **površina zemljišča pod stavbo** je površina, izračunana iz koordinat točk, ki določajo poligon navpične projekcije preseka stavbe z zemljiščem na ravnino;
- **prostornina rezervoarjev in silosov** je vsota prostornin vseh rezervoarjev in silosov, ki pripadajo delu stavbe;
- **rastiščni koeficient** je podatek, ki označuje potencialno proizvodno sposobnost rastišča na podlagi gozdne združbe;
- **stavbe, ki stojijo na parceli**, je številka ene ali več stavb, ki delno ali v celoti stojijo na parceli ali pod njo; če je v zemljiškem katastru določeno zemljišče pod stavbo, so to številke stavb, za katere je določeno zemljišče pod stavbo;
- **številka dela stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka dela stavbe, ki enolično označuje del stavbe;
- **številka etaže** označuje etažo, v kateri je glavni vhod v del stavbe;
- **številka nadstropja** je nadstropje, v katerem je glavni vhod v del stavbe;
- **številka pritlične etaže** je številka etaže, v kateri je glavni vhod v stavbo; glavni vhod je največkrat uporabljen vhod v stavbo;
- **številka stanovanja ali poslovnega prostora** je zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v stavbi;
- **številka stavbe** je skupaj s šifro katastrske občine identifikacijska oznaka stavbe, ki enolično označuje stavbo;
- **število etaž** je skupno število etaž v stavbi pod površjem in nad njim;
- **število poslovnih prostorov** je skupno število poslovnih prostorov v stavbi;
- **število stanovanj** je skupno število stanovanj v stavbi;
- **tip stavbe** je lega stavbe glede na sosednje stavbe;
- **uporabna površina** dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe;
- **upravljavec** je državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali drug subjekt, ki v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja nepremičnino;
- **upravnik** je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in ki skrbi, da se izvajajo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov;
- **višina etaže** je razdalja od gotovih tal do stropa oziroma do nosilne konstrukcije;
- **vodovod** – stavba ima vodovod, če je v stavbi priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe;
- **vrsta prostora** je dejanska pretežna uporaba prostora.

**OPIS PODATKOV O PARCELAH, STAVBAH IN DELIH STAVB,
NEPREMIČNINAH IN NEPREMIČNINAH, NAMENJENIH OPRAVLJANJU
DEJAVNOSTI, KI SE VODIJO V REGISTRU NEPREMIČNIN DO 31. JULIJA
2019**

- **dejanska raba stavbe** je pretežna dejanska raba stavbe;
- **delež modela** je delež površine dela parcele, ki je vrednoten po enem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti**, je delež površine parcele, ki je vključen v nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti;
- **delež površine zemljišča za gradnjo** je delež površine zemljišča za gradnjo glede na površino parcele;
- **deli stavb, ki sestavljajo nepremičnino**, so številke delov stavb, ki sestavljajo nepremičnino;
- **deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti**, so številke delov stavb, ki se pretežno uporabljajo za izvajanje dejavnosti;
- **doba izkoriščanja mineralnih surovin** je podatek o zadnjem letu veljavnosti koncesijske pogodbe, ki dovoljuje izkoriščanje mineralnih surovin na območju pridobivalnega prostora;
- **dve ali več etaž** – stanovanje ali nestanovanjski del je v dveh ali več etažah, če so prostori, namenjeni za bivanje ali nestanovanjsko rabo, v dveh ali več etažah;
- **električna moč** je podatek o nazivni električni delovni moči na pragu elektrarne na zadnji dan koledarskega leta;
- **identifikacijska oznaka nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je sestavljena iz oznake dejavnosti in številke lokacije, določene v okviru te dejavnosti;
- **industrijski tok** – stavba ima industrijski tok, če ima nestanovanjski del v stavbi možnost priključitve na posebno električno napeljavo za industrijske potrebe, ki omogoča priključitev na industrijski tok napetosti 3 x 380 V ali več;
- **izkoriščene mineralne surovine** je količina pridobljenih posameznih vrst mineralnih surovin na območju pridobivalnega prostora v obdobju koledarskega leta;
- **izložbeno okno** – del stavbe ima izložbeno okno, če ima zastekljen prostor, usmerjen na ulico oziroma javno površino, za prikaz predmetov ali izdelkov;
- **izolacija** – del stavbe ima izolacijo, če je dodatno zvočno ali toplotno izoliran;
- **kabelska TV** – stavba ima kabelsko TV, če je v stavbi priključek na omrežje kabelske televizije, ne glede na to, ali se priključek uporablja;
- **klima** – del stavbe ima klimo, če ima stalno nameščeno klimatsko napravo ali posebno napeljavo za hlajenje oziroma ogrevanje prostorov ali več nameščenih lokalnih klimatskih naprav, ki ohlajajo ali ogrevajo večino prostorov;
- **komprimiran zrak** – stavba ima komprimiran zrak, če je v nestanovanjskem delu stavbe napeljava za komprimiran zrak, namenjen za tehnološko-mehanske procese;
- **kopalnica** – stanovanje ima kopalnico, če ima prostor s kadjo ali prho, v katerem sta napeljana vodovod in kanalizacija;
- **kuhinja** – stanovanje ima kuhinjo, če ima poseben prostor ali del prostora, ki je namenjen za kuhanje in pripravo hrane;
- **model vrednotenja** je model množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je uporabljen za izračun vrednosti dela stavbe, parcele ali dela parcele;
- **način temeljenja** je vrsta temeljev stavbe;

- **naziv nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je ime nepremičnine, določeno z dejavnostjo in lokacijo;
- **obdelava stropa** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih stropov v prostorih;
- **opravljanje dejavnosti** je podatek o tem, ali se v stanovanju ali delu stanovanja dejavnost dejansko opravlja;
- **parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti**, so parcelne številke zemljišč, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti;
- **parcele, ki sestavljajo nepremičnino**, so parcelne številke zemljišč, ki sestavljajo nepremičnino;
- **parkirni prostor** je prostor, namenjen za parkiranje motornega vozila;
- **počitniški namen stanovanja** ima stanovanje, ki se uporablja za počitniške namene, počitek in rekreacijo in se ne uporablja za stalno bivanje;
- **posebna kanalizacija ali čistilna naprava** – stavba ima posebno kanalizacijo ali čistilno napravo, če je nanjo priključena;
- **površina, namenjena za opravljanje dejavnosti**, je površina v stanovanju, ki je namenjena za opravljanje dejavnosti;
- **prihodki pristaniške dejavnosti** je podatek o prihodkih tovarnega pristanišča, ki so nastali v obdobju koledarskega leta pri opravljanju pristaniške dejavnosti;
- **prodani naftni derivati** je podatek o količini prodanih posameznih vrst naftnih derivatov, motornih bencinov in plinskega olja posameznega bencinskega servisa v obdobju koledarskega leta;
- **proizvedena električna energija** je količina proizvedene električne energije na pragu elektrarne v obdobju koledarskega leta;
- **prostornina** je vsota prostornin vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe;
- **raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti**, je podatek o tem, katera raba zemljišč (namenska ali dejanska raba) je bila uporabljena za določitev modela vrednotenja za izračun vrednosti parcele ali dela parcele;
- **razdalja med nosilnimi elementi** je najkrajša razdalja med nosilnimi elementi;
- **stenske obloge** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih sten v prostorih;
- **stranišče** – stanovanje ima stranišče, če ima poseben prostor, ki je lahko tudi del kopalnice ali del drugega prostora v stanovanju in je priključen na kanalizacijo;
- **stroški pristaniške dejavnosti** je podatek o stroških tovarnega pristanišča, ki so nastali v obdobju koledarskega leta pri opravljanju pristaniške dejavnosti;
- **število parkirnih mest** je število parkirnih prostorov, ki pripadajo delu stavbe in niso samostojni del stavbe ali parcela;
- **število privezov pristanišča** je podatek o številu privezov v morju, številu privezov na suhem in številu privezov v hangarju marine na zadnji dan koledarskega leta;
- **število sob** je število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m² površine;
- **število sob za opravljanje dejavnosti** je število sob, ki so v celoti ali delno namenjene za opravljanje dejavnosti;
- **talne obloge** je podatek o materialu, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih tal;
- **tehnološki plin** – stavba ima tehnološki plin, če je v nestanovanjskem delu stavbe inštalacija tehnološkega plina, namenjenega za tehnološke procese;
- **toplotna moč** je podatek o nazivni toplotni moči na pragu elektrarne na zadnji dan koledarskega leta, če elektrarna poleg električne energije proizvaja tudi ogrevno toploto ali tehnološko paro;

- **vhod iz ulice** – del stavbe ima vhod iz ulice, če ima vhod neposredno iz ulice, s ceste, dvorišča ali druge prometne javne površine;
- **vplivno območje** je podatek o tem, ali je stavba ali parcela v določeni razdalji od električnih daljnovodov, železnic, avtocest, hitrih cest in glavnih cest I. in II. reda;
- **vrednost dela stavbe** je posplošena tržna vrednost dela stavbe, ki je sestavina nepremičnine;
- **vrednost nepremičnine** je posplošena tržna vrednost, določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti**, je vrednost, določena na podlagi podatkov o dejavnosti in se nanaša na vsa zemljišča in dele stavb, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, na posamezni lokaciji;
- **vrednost parcele** je posplošena tržna vrednost parcele, ki je sestavina nepremičnine;
- **vrednost po modelu** je vrednost dela nepremičnine (dela stavbe, parcele ali dela parcele), ki je ovrednotena po enem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin;
- **vrednostna raven** določa vrednostne razrede, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine in odražajo vpliv drugih podatkov na vrednost nepremičnine;
- **vrsta ogrevanja** je prevladujoči način ogrevanja v stavbi;
- **vrsta pogona** je podatek o vrsti pogonskega goriva, ki se pretežno uporablja;
- **vrsta pristanišča** je podatek o vrsti dejavnosti pristanišča, tovornega pristanišča ali marine;
- **zemljišča za gradnjo** so zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in je na njih gradnja dejansko možna.

O b r a z l o ž i t e v

I. Pravna podlaga za sprejem uredbe

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o podatkih registra nepremičnin je tretji odstavek 98. člena Zakona 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), ki določa, da Vlada Republike Slovenije predpiše (določi) podrobnejše podatke o parcelah, stavbah in delih stavb, ki se vodijo v registru nepremičnin.

Doslej so se v registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi ZEN, vodili podatki o nepremičninah, določeni z Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14 in 66/16), izdani na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US). Z uveljavitvijo novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17) je citirana uredba, sprejeta na podlagi ZMVN, prenehala veljati, uporablja pa se do uveljavitve ustreznega predpisa, sprejetega na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, torej do uveljavitve predlagane Uredbe o podatkih registra nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: uredba), sprejete na podlagi ZEN.

II. Vsebinska obrazložitev predlaganih rešitev

K 1. členu

Člen določa, kaj uredba ureja – uredba določa podrobnejše podatke o parcelah iz

zemljiškega katastra, stavbah in delih stavb iz katastra stavb in drugih podatkih o

lastnostih parcel, stavb ali delov stavb, ki se vodijo v registru nepremičnin (»registrski podatki«).

K 2., 3. in 4. členu

Spremenjen 98. člen ZEN v prvem odstavku določa, da se v registru nepremičnin vodijo:

1. podatki o parcelah iz zemljiškega katastra,
2. podatki o stavbah in delih stavb iz katastra stavb,
3. podatki o lastnikih iz 99. člena ZEN in
4. drugi podatki o lastnostih parcel, stavb ali delov stavb (v nadaljnjem besedilu: registrski podatki).

Zaradi zagotovitve, da bodo drugi podatki o lastnostih parcel, stavb ali delov stavb (registrski podatki) nadalje podrobneje urejeni znotraj vsebinskih zakonskih okvirov, drugi odstavek spremenjenega 98. člena ZEN določa, kateri so registrski podatki za parcele, stavbe in dele stavb (ki se nanašajo na določene lastnosti):

- za parcele: podatki o namenski rabi ter za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča, odprtost zemljišča in rastiščni koeficient,

- za stavbe: podatki o priključkih, o letu obnove, o materialu nosilne konstrukcije in tipu stavbe;
- za dele stavb: podatki o letu obnove, dvigalu, višini etaže, podatek o upravniku ter za dele stavb, ki so po dejanski rabi del stavbe z rezervoarjem ali silosi, prostornina rezervoarjev ali silosov.

Uredba v 2. do 4. členu določa podrobnejše podatke o parceli, stavbi in delu stavbe. S tem se zagotavlja, da so sistemsko in na pregleden način »objavljeni« podatki o parceli, stavbi in delu stavbe, evidentirani v registru nepremičnin.

Uredba ne ureja pravnih podlag oziroma načinov pridobivanja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb iz 2. do 4. člena uredbe – ta vsebina je urejena v spremenjenem

100. členu ZEN: ² v prvem odstavku je določeno, da se ti podatki prevzemajo v

register nepremičnin iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov

(matične zbirke podatkov), ² šesti odstavek pa določa načine »pridobivanja«

registrskih podatkov, ki se ne prevzemajo iz matičnih zbirk podatkov – ti se lahko zbirajo ob vpisu in spreminjanju podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb, na podlagi izjave lastnika ali na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora.

Uredba tudi ne ureja podatkov, ki se o lastnikih vodijo v registru nepremičnin – podatki o lastniku se v registru nepremičnin vodijo na podlagi spremenjenega 99. člena ZEN v skladu z odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-464/06 -13 z dne 5. 7. 2007 (Uradni list RS, št. 65/07), da register nepremičnin ni javen v delu, ki se nanaša na podatke o lastniku, če gre za fizično osebo.

Pravne podlage za vodenje podatkov iz 2. člena uredbe so opredeljene v:

- boniteta zemljišča – 25. člen ZEN
- centroid – meja parcele – 17. člen ZEN: vsaka meja je tehnično določena z zaprtim poligonom, ki ima tehnično tudi centroid
- dejanska raba zemljišča – 23. člen ZEN
- delež površine dejanske rabe – tretji odstavek 23. člena ZEN
- namenska raba in delež površine namenske rabe – drugi odstavek 98. člena ZEN in 55. člen ZMVN-1
- parcelna številka, katastrska občina – 16. člen ZEN
- površina parcele – 19. člen ZEN
- površina zemljišča pod stavbo – 64. člen in 19. člen ZEN
- stavbe, ki stojijo na parceli – 73. člen ZEN
- upravljavec – 22. člen ZEN
- odprtost zemljišča in rastiščni koeficient – 98. člen ZEN.

Pravne podlage za vodenje podatkov iz 3. člena uredbe so opredeljene v:

- centroid – tloris stavbe – 77. člen ZEN je tehnično določen z zaprtim poligonom, ki ima tehnično določen tudi centroid
- elektrika, kanalizacija, plin, vodovod – drugi odstavek 98. člena ZEN (podatki o priključkih)
- katastrska občina – 74. člen ZEN
- leto izgradnje stavbe – 24. člen ZEN-A
- leto obnove fasade, leto obnove strehe, material nosilne konstrukcije – drugi odstavek 98. člena ZEN

- naslov stavbe – 73. člen ZEN
- parcele, na katerih stoji stavba – 73. člen ZEN
- površina zemljišča pod stavbo – 64. člen in 19. člen ZEN
- številka pritlične etaže, število etaž – 77. člen ZEN
- številka stavbe – 74. člen ZEN
- število stanovanj, število poslovnih prostorov – 80. člen ZEN
- tip stavbe – drugi odstavek 98. člena ZEN.

Pravne podlage za vodenje podatkov iz 4. člena uredbe so opredeljene v:

- dejanska raba dela stavbe – 79. člen ZEN
- dvigalo – drugi odstavek 98. člena ZEN
- katastrska občina – 74. člen ZEN
- lega dela stavbe v stavbi – 77. člen ZEN
- leto obnove oken, inštalacij – drugi odstavek 98. člena ZEN
- naslov dela stavbe – 73. člen ZEN
- površina dela stavbe, površina prostora – 78. člen ZEN
- številka stavbe, številka dela stavbe – 74. člen ZEN
- številka etaže, številka nadstropja – 77. člen ZEN
- številka stanovanja ali poslovnega prostora – 80. člen ZEN
- uporabna površina – 78. člen ZEN
- upravljavec – 76. člen ZEN
- upravnik – drugi odstavek 98. člena ZEN
- vrsta prostora – 79. člen ZEN
- višina etaže – drugi odstavek 98. člena ZEN.

K 5. členu

Opis podatkov o parceli, stavbi in delu stavbe iz 2., 3. in 4. člena uredbe je v prilogi 1, ki je sestavni del uredbe in je objavljena skupaj z njo. Ker gre za tehnično naravo opisov (pojasnjevanje posameznih podatkov), vsebina ne sodi v normativni del uredbe, ampak v prilogo 1, v kateri so opisi podatkov navedeni po abecednem redu imena podatkov.

K 6. členu

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji uporablja podatke registra nepremičnin. Za množično vrednotenje nepremičnin v skladu z novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17) bodo uporabljeni podatki, določeni v 2., 3. in 4. členu te uredbe. Nove vrednosti nepremičnin po ZMVN-1 morajo biti določene najkasneje do 31. julija 2019.

Do izračuna vrednosti nepremičnin po ZMVN-1 bo vrednotenje nepremičnin potekalo po določbah predpisov, veljavnih pred uveljavitvijo ZMVN-1. Zato je treba za namene množičnega vrednotenja nepremičnin v prehodnem obdobju do 31. julija 2019 ohraniti podatke registra nepremičnin, ki se zaradi spremenjene ureditve 98. člena ZEN »sistemsko« ne bodo več vodili v registru nepremičnin. Prehodna določba 6. člena

uredbe ☒ taksativno določa, kateri dosedanji podatki registra nepremičnin se še vodijo

naprej, ☐ do kdaj se ti podatki še vodijo v registru nepremičnin in ☐ da v tem obdobju

niso javni taksativno določeni podatki o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti. Zavarovanje podatkov o nepremičninah, namenjenih opravljanju dejavnosti, je utemeljeno, ker gre za podatke, ki kažejo na vrednost in bi se z javno objavo razkrivalo premoženjsko stanje subjektov, ki te dejavnosti opravljajo (njihova imena in njihovo število pa je omejeno – znano), izkazovanje teh podatkov pa je bilo izključeno že z Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/14).

Podatki iz prvega odstavka 6. člena uredbe so podatki, ki jih določa Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14 in 41/14).

Opis podatkov iz 6. člena uredbe, ki se bodo vodili samo v prehodnem obdobju do 31. julija 2019, je v prilogi 2, ki je sestavni del uredbe in je objavljena skupaj z njo. 6. člen uredbe bo prenehal veljati dne 31. julija 2019, ker prvi odstavek tega člena z besedilom »se do 31. julija 2019« vnaprej določi prenehanje veljavnosti tega člena. Ker je Priloga 2 sestavni del 6. člena uredbe, bo pomensko »konzumirana« in bo prenehala veljati z dnem prenehanja veljavnosti 6. člena uredbe.

O prenehanju vodenja podatkov iz 6. člena uredbe z dnem 31. julij 2019 so bili seznanjeni tudi ostali uporabniki podatkov registra nepremičnin.

K 7. členu

Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 66/16) se ne uporablja, ker datum prilagoditve informacijskega sistema registra nepremičnin določbam te uredbe ni objavljen. ZMVN-1 citirane uredbe ni razveljavil, zato se Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 66/16) razveljavlja s to uredbo.

Uredbo o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14) je razveljavil ZMVN-1 in določil, da se uporablja do uveljavitve ustreznega predpisa, sprejetega na podlagi ZEN. Zaradi jasnosti ureditve glede prenehanja uporabe citirane uredbe je v drugem odstavku določeno, kdaj se preneha uporabljati – z dnem uveljavitve (nove) uredbe se preneha uporabljati (prejšnja) Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14, 66/16 in 77/17 – ZMVN-1).

K 8. členu

Člen ureja začetek veljavnosti uredbe – uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN-A (Uradni list RS, št. 7/18) v tretjem odstavku 31. člena določa, da se določbe spremenjenega 98. člena ZEN začnejo uporabljati devet mesecev po uveljavitvi ZEN-A (ta je začel veljati dne 22. februarja 2018). Ker ZEN-A odlaga začetek uporabe spremenjenega 98. člena ZEN (ki je pravna podlaga za sprejem uredbe), se začetek uporabe uredbe »veže« na začetek uporabe spremenjenega 98. člena ZEN oziroma odloži za čas začetka uporabe spremenjenega 98. člena ZEN – uredba se začne uporabljati 22. novembra 2018.