



Številka: 007-215/2019-16

Ljubljana, dne 11. 4. 2019

EVA 2019-2550-0024

**ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepov vlade:**

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne .... pod točko ... sprejela naslednji

**SKLEP:**

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (EVA 2019-2550-0024) in ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo (po nujnem postopku).

Stojan TRAMTE  
GENERALNI SEKRETAR

**Priloga:**

- predlog Zakona o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (EVA 2019-2550-0024)

**Sklep prejmejo:**

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje

**2. Predlog za obravnavo predloga gradiva po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:**

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je predviden rok za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja nepremičnin 31. julij 2019. V predlagani spremembi ZMVN-1 (predlog

Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, EVA: 2019-1611-0030) so pojasnjeni razlogi, zakaj naloga dokončnega oblikovanja in uveljavitve modelov vrednotenja po ZMVN-1 do zakonsko določenega roka ne bo dokončana, in predlagan zamik roka uveljavitve novih modelov vrednotenja na nov datum – 31. marec 2020, do istega datuma pa tudi zamik uporabe »starih« modelov vrednotenja. Ker ti modeli vrednotenja potrebujejo podatke o dejanski rabi zemljišč, kot so vodeni na dosedanji način, ki je drugačen od načina, določenega v spremenjenem 23. členu ZEN za vodenje teh podatkov v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN-A), je treba zaradi zagotovitve ustrezne pravne podlage za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja po ZMVN do izvedbe vseh aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1 rok začetka uporabe spremenjenega 23. člena ZEN, ki ga določa drugi odstavek 31. člena ZEN-A (to je 1. junij 2019), podaljšati za čas, dokler ne bo množično vrednotenje nepremičnin izvedeno po novih pravilih ZMVN-1, to je do 31. marca 2020, do istega dne pa je treba podaljšati tudi uporabo določb dosedanjega podzakonskega predpisa (pravilnika), ki je podrobneje urejal evidentiranje podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru. Zato je predlagano noveliranje prehodnih določb 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A.

Glede na to, da sta roka v prehodnih določbah 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A določena kot dokončna datuma, je treba zagotoviti, da so predlagane spremembe ZEN-A uveljavljene najkasneje do tega datuma – torej do 1. junija 2019. Zaradi kratkih rokov za uveljavitev noveliranja prehodnih določb ZEN-A je treba predlagan zakon sprejeti po nujnem zakonodajnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države. Brez pravočasno sprejetih in uveljavljenih predlaganih sprememb ZEN-A od 1. junija 2019 dalje množično vrednotenje nepremičnin ne bi imelo več podatkov o dejanski rabi zemljišč, kot so vodeni na dosedanji način, ki je drugačen od načina po spremenjenem 23. členu ZEN, in ne bi moglo izračunati vrednosti nepremičnin po ZMVN. Nezmožnost uporabe teh podatkov za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin pa bi pomenilo, da bi sistemski in drugi uporabniki informacijo o posplošenih tržnih vrednostih, ki jo potrebujejo za izvajanje svojih nalog, izgubili. Eden glavnih sistemskih uporabnikov podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin je trenutno Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki te podatke dnevno uporablja v postopkih odločanja o pravicah do socialnih transferov. S kasnejšo uveljavitvijo predlaganih sprememb noveliranje prehodnih določb 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A ne bi bilo mogoče, saj bi bile prehodne določbe pomensko in časovno že konzumirane. Predlagan način obravnave predloga zakona po nujnem postopku je tako utemeljen z obstojem razlogov iz prvega odstavka 143. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17).

**Predlagatelj zato predlaga, da se gradivo obravnava na Odboru za gospodarstvo dne 16. 4. 2019, potrdi pa na seji Vlade Republike Slovenije dne 18. 4. 2019 ter še isti dan posreduje v Državni zbor Republike Slovenije.**

**3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

- Tomaž PETEK, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc RAVNIHAR, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema POGORELČNIK, sekretarka, 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:**

- Simon ZAJC, minister

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aleš PRIJON, državni sekretar</li> <li>- Tomaž PETEK, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije</li> <li>- Franc RAVNIHAR, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije</li> <li>- mag. Ema POGORELČNIK, sekretarka, Geodetska uprava Republike Slovenije</li> </ul>		
<b>5. Kratek povzetek gradiva:</b>		
<p>Cilj predlaganega Zakona o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin je zagotoviti pravno podlago za podaljšanje obstoječe ureditve vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru do 31. marca 2020. Z zagotovitvijo ustrezne pravne podlage bo omogočeno nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja po ZMVN, dokler ne bodo izvedene vse aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1.</p>		
<b>6. Presoja posledic za:</b>		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	<b>NE</b>
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	<b>NE</b>
c)	administrativne posledice	<b>NE</b>
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	<b>NE</b>
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	<b>NE</b>
e)	socialno področje	<b>NE</b>
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>- razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li> <li>- razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li> </ul>	<b>NE</b>
<b>7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:</b>		
<p>Predlagan Zakon o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin nima finančnih posledic.</p>		
<b>8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:</b>		
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pristojnosti občin,</li> <li>- delovanje občin,</li> <li>- financiranje občin.</li> </ul>		<b>NE</b>
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skupnosti občin Slovenije SOS: <b>NE</b></li> <li>- Združenju občin Slovenije ZOS: <b>NE</b></li> <li>- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: <b>NE</b></li> </ul>		
<b>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:		<b>NE</b>
<p>Glede na naravo in vsebino gradiva njegova objava na spletni strani ministrstva oziroma javna obravnava ni potrebna.</p>		

<b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>	<b>DA</b>
<b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>	<b>NE</b>
<b>Simon ZAJC MINISTER</b>	

**PREDLOG  
NUJNI POSTOPEK  
(EVA 2019-2550-0024)**

**ZAKON  
O SPREMEMBAH ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O  
EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN**

**I. UVOD**

**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Evidentiranje nepremičnin, ki obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN).

Državni zbor Republike Slovenije je januarja 2018 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN-A), katerega glavni cilj je dopolnitev oziroma preureditev ZEN, da se zagotovijo bolj kakovostni in popolni podatki v posameznih javnih evidencah, ki jih določa ZEN (zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin) zaradi zagotavljanja izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin.

ZEN-A je vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru spremenil in

ga uredil na novih izhodiščih (sprememba 23. člena ZEN):<sup>1</sup> podatki o dejanskih rabah

zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz javnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se

vodijo na podlagi zakona (matične evidence dejanske rabe zemljišč); <sup>2</sup> v zemljiški kataster

se iz javnih evidenc prevzemajo podatki o vrstah in o območjih dejanskih rab zemljišč; <sup>3</sup>

na podlagi prevzetih podatkov Geodetska uprava Republike Slovenije vodi skupen sloj dejanske rabe zemljišč, za parcele pa podatke o deležih dejanskih rab zemljišč. Izvedba vodenja podatkov o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru v skladu z ZEN-A je podrobneje urejena v Uredbi o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18) in Pravilniku o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18 in 51/18- popr.).

Vprašanja glede uveljavitve sprememb 23. člena ZEN, ki jih določa ZEN-A, so urejena v prehodnih določbah ZEN-A:

– drugi odstavek 31. člena določa: »Določbe spremenjenega 23. člena zakona (ZEN) se začnejo uporabljati 1. junija 2019.«

– 30. člen ureja podaljšanje uporabe podzakonskega predpisa oziroma njegovih posameznih določb, ki je urejal evidentiranje dejanske rabe zemljišč in spremembe dejanske rabe zemljišč: »Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 2. poglavje »2. DEJANSKA RABA PROSTORA« in 3. do 8. člen Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), uporabljajo pa se do 1. junija 2019.«.

Ker se v spremenjenem 23. členu ZEN vodenje podatkov o dejanski rabi zemljišč ureja z novo vsebino in na drugačen način, se zaradi zagotovitve implementacije te ureditve začetek uporabe spremenjenega 23. člena ZEN odloži do 1. junija 2019, do istega dne pa se uporabljajo določbe dosedanjega podzakonskega predpisa (pravilnika), ki je podrobneje urejal evidentiranje podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru.

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je predviden rok za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja nepremičnin 31. julij 2019. V predlagani spremembi ZMVN-1 (predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, EVA: 2019-1611-0030) se načrtuje zamik roka uveljavitve novih modelov vrednotenja na nov datum – 31. marec 2020 in do istega datuma tudi zamik uporabe »starih« modelov vrednotenja. Ti modeli vrednotenja potrebujejo podatke o dejanski rabi zemljišč, kot so vodeni na dosedanji način, ki je drugačen od načina po spremenjenem 23. členu ZEN. Zaradi zagotovitve ustrezne pravne podlage za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja do izvedbe vseh aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1 je treba rok začetka uporabe spremenjenega 23. člena ZEN, ki ga določa drugi odstavek 31. člena ZEN-a (to je 1. junij 2019), podaljšati za čas, dokler ne bo množično vrednotenje nepremičnin izvedeno po novih pravilih ZMVN-1, to je do 31. marca 2020, do istega dne pa je treba podaljšati tudi uporabo določb dosedanjega podzakonskega predpisa (pravilnika), ki je podrobneje urejal evidentiranje podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru. Z Zakonom o spremembah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: predlog zakona) je zato predlagano noveliranje prehodnih določb 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Temeljni cilj predloga zakona je podaljšanje obstoječe ureditve vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru do 31. marca 2020. Z zagotovitvijo ustrezne pravne podlage bo omogočeno nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja po ZMVN, dokler ne bodo izvedene vse aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa

posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1.

## **2.2 Načela**

Predlog zakona ne spreminja temeljnih načel veljavnega ZEN.

## **2.3 Poglavitne rešitve**

V predlogu zakona se s spremembo drugega odstavka 31. člena ZEN-A spreminja rok začetka uporabe spremenjenega 23. člena ZEN – za obdobje od 1. junija 2019 do 31. marca 2020 (9 mesecev) se podaljšuje prehodna ureditev, da se podatki o dejanski rabi zemljišč vodijo v zemljiškem katastru na dosedanji način (ne na nov, spremenjen način). S tem se zagotavljajo pravne podlage za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja po ZMVN.

Zaradi spremenjenega roka začetka uporabe spremenjenega 23. člena ZEN je treba za isti čas podaljšati tudi uporabo podzakonskega predpisa, ki je urejal evidentiranje dejanske rabe zemljišč in spremembe dejanske rabe zemljišč, zato se v predlogu zakona s spremembo 30. člena ZEN-A spreminja rok uporabe 2. poglavja »2. DEJANSKA RABA PROSTORA« in 3. do 8. člen Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04) – namesto do 1. junija 2019 do 31. marca 2020.

Prehodni določbi ZEN-A je dovoljeno novelirati, ker še nista vsebinsko »konzumirani«.

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

Predlagane spremembe zakona ne bodo imele finančnih posledic za državni proračun niti za druga javna finančna sredstva.

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

Za izvajanje zakona ni treba zagotoviti finančnih sredstev v proračunu.

## **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:** Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravom Evropske unije.

**Prikaz ureditve v najmanj treh pravnih sistemih držav članic EU:** Gre za ureditev, ki je specifična za Republiko Slovenijo, zato primerjalni pregled ni mogoč. Zaradi svojstvene ureditve, ki velja v Republikli Sloveniji, v nadaljevanju namesto primerjave povzemamo trenutno stanje ureditve evidentiranja nepremičnin v treh izbranih državah.

### **AVSTRIJA**

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 zemljiškoknjžnih 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).

## **ŠVEDSKA**

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 oseba 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.

## **ŠVICA**

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 (Stuedler, 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](http://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:**

Predlog zakona nima posledic v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov, saj se bo vodenje podatkov o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru v podaljšanem obdobju izvajalo enako kot doslej.

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

Predlog zakona nima posledic pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov.

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

Predlog zakona nima posledic na okolje, ki bi vključevale tudi prostorske in varstvene vidike.

### **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

Predlog zakona nima posledic na gospodarstvo.

### **6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

## **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

## **6.6 Presoja posledic za druga področja**

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

## **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Posebna predstavitev sprejetega zakona ni predvidena.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje sprejetega zakona je v pristojnosti Geodetske uprave Republike Slovenije.

## **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:**

Ker predlog zakona ureja vprašanja datuma začetka uporabe (posamezne) pravne norme oziroma konca uporabe podzakonskega predpisa, v postopku priprave predloga zakona javnost ni sodelovala.

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

Pri pripravi predloga zakona niso sodelovali zunanji strokovnjaki niti pravne osebe.

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

- Simon ZAJC, minister
- Aleš PRIJON, državni sekretar
- Tomaž PETEK, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- Franc RAVNIHAR, direktor Urada za nepremičnine, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Ema POGORELČNIK, sekretarka, Geodetska uprava Republike Slovenije

## **II. BESEDILO ČLENOV**

### **1. člen**

V Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18) se v 30. členu datum »1. junija 2019« nadomesti z datumom »31. marca 2020«.

### **2. člen**

V 31. členu se v drugem odstavku datum »1. junija 2019« nadomesti z datumom »1. aprila 2020«.

## **KONČNA DOLOČBA**

### **3. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

## **III. OBRAZLOŽITEV**

### **K 1. in 2. členu (sprememba prehodnih določb novele ZEN-A)**

Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN-A (Uradni list RS, št. 7/18) je bil v prehodnih določbah urejen začetek uporabe določbe spremenjenega 23. člena ZEN-A glede načina vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiški kataster in podaljšana uporaba podzakonskega predpisa oziroma njegovih posameznih določb, ki je urejal evidentiranje dejanske rabe zemljišč in spremembe dejanske rabe zemljišč. S 1. členom predloga zakona se uporaba 2. poglavja »2. DEJANSKA RABA PROSTORA« in 3. do 8. člena Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), ki je bila z ZEN-A podaljšana do 1. junija 2019, podaljša do vključno 31. marca 2020. Z 2. členom predloga zakona pa se rok začetka uporabe spremenjenega 23. člena ZEN, ki je bil z ZEN-A določen na datum 1. junija 2019, podaljša na datum 1. aprila 2020. S tem se zagotovi izvedba množičnega vrednotenja nepremičnin po ZMVN do izvedbe vseh aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1.

### **K 3. členu**

Člen določa začetek veljavnosti tega zakona, ki je zaradi nujnosti čimprejšnjega začetka učinkovanja zakona določen za naslednji dan po objavi v uradnem listu.

## **IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO**

### **30. člen**

(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe izvršilnega predpisa)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 2. poglavje »2. DEJANSKA RABA PROSTORA« in 3. do 8. člen Pravilnika o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. 9/04), uporabljajo pa se do 1. junija 2019.

31. člen  
(začetek uporabe)

- (1) Določbe prvega, šestega, devetega in desetega odstavka spremenjenega 6. člena zakona se začnejo uporabljati 1. junija 2018.
- (2) Določbe spremenjenega 23. člena zakona se začnejo uporabljati 1. junija 2019.
- (3) Določbe novega 61.a člena zakona, spremenjenega 79. člena zakona, spremenjenega sedmega in osmega odstavka 87. člena zakona in spremenjenega 98. člena zakona ter 24. in 25. člen tega zakona se začnejo uporabljati devet mesecev po uveljavitvi tega zakona.
- (4) Do dneva začetka uporabe določb iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena se uporabljajo dosedanji predpisi.

**V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU**

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je predviden rok za izvedbo drugega systemskega množičnega vrednotenja nepremičnin 31. julij 2019. V predlagani spremembi ZMVN-1 (predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, EVA: 2019-1611-0030) so pojasnjeni razlogi, zakaj naloga dokončnega oblikovanja in uveljavitve modelov vrednotenja po ZMVN-1 do zakonsko določenega roka ne bo dokončana, in predlagan zamik roka uveljavitve novih modelov vrednotenja na nov datum – 31. marec 2020, do istega datuma pa tudi zamik uporabe »starih« modelov vrednotenja. Ker ti modeli vrednotenja potrebujejo podatke o dejanski rabi zemljišč, kot so vodeni na dosedanji način, ki je drugačen od načina, določenega v spremenjenem 23. členu ZEN za vodenje teh podatkov v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN-A), je treba zaradi zagotovitve ustrezne pravne podlage za nemoteno izvajanje množičnega vrednotenja po ZMVN do izvedbe vseh aktivnosti določitve modelov vrednotenja ter prvega pripisa posplošenih vrednosti nepremičninam na podlagi ZMVN-1 rok začetka uporabe spremenjenega 23. člena ZEN, ki ga določa drugi odstavek 31. člena ZEN-A (to je 1. junij 2019), podaljšati za čas, dokler ne bo množično vrednotenje nepremičnin izvedeno po novih pravilih ZMVN-1, to je do 31. marca 2020, do istega dne pa je treba podaljšati tudi uporabo določb dosedanjega podzakonskega predpisa (pravilnika), ki je podrobneje urejal evidentiranje podatkov o dejanski rabi zemljišč v zemljiškem katastru. Zato je predlagano noveliranje prehodnih določb 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A.

Glede na to, da sta roka v prehodnih določbah 30. člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A določena kot dokončna datuma, je treba zagotoviti, da so predlagane spremembe ZEN-A uveljavljene najkasneje do tega datuma – torej do 1. junija 2019. Zaradi kratkih rokov za uveljavitev noveliranja prehodnih določb ZEN-A je treba predlagan zakon sprejeti po nujnem zakonodajnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države. Brez pravočasno sprejetih in uveljavljenih predlaganih sprememb ZEN-A od 1. junija 2019 dalje množično vrednotenje nepremičnin ne bi imelo več podatkov o dejanski rabi zemljišč, kot so vodeni na dosedanji način, ki je drugačen od načina po spremenjenem 23. členu ZEN, in ne bi moglo izračunati vrednosti nepremičnin po ZMVN. Nezmožnost uporabe teh podatkov za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin pa bi pomenilo, da bi systemski in drugi uporabniki informacijo o posplošenih tržnih vrednostih, ki jo potrebujejo za izvajanje svojih nalog, izgubili. Eden glavnih systemskih uporabnikov podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin je trenutno Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki te podatke dnevno uporablja v postopkih odločanja o pravicah do socialnih transferov. S kasnejšo uveljavitvijo predlaganih sprememb noveliranje prehodnih določb 30.

člena in drugega odstavka 31. člena ZEN-A ne bi bilo mogoče, saj bi bile prehodne določbe pomensko in časovno že konzumirane. Predlagan način obravnave predloga zakona po nujnem postopku je tako utemeljen z obstojem razlogov iz prvega odstavka 143. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17).

## **VI. PRILOGE : /**