

KRATEK PREGLED TRENUTNEGA STANJA NA PODROČJU PRIPRAVE PODZAKONSKIH PREDPISOV ZAKONA O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN IN ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

Apolonia Pečnik

Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006) in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006), ki sta bila sprejeta letos spomladi v Državnem zboru Republike Slovenije, predvidevata sprejetje več podzakonskih predpisov, potrebnih za izvrševanje zakonov. V nadaljevanju bodo na kratko predstavljene podzakonski predpisi, ki so bodisi v pripravi bodisi so bili že sprejeti in veljajo.

Podzakonski predpisi Zakona o evidentiranju nepremičnin

Na podlagi 80. člena in tretjega odstavka 91. člena ZEN ter na podlagi prvega odstavka 8. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES in 47/2006 – ZEN) je bila sprejeta Uredba o oštevilčevanju in označevanju stanovanj in poslovnih prostorov, ki določa podrobnejši način oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov v povezavi s številko stanovanja ali poslovnega prostora, ki ju ZEN uvaja kot nova podatka katastra stavb. Uredba je bila objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 63/2006, in je začela veljati dne 01. 07. 2006.

Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb bo nadomestila obstoječo Uredbo o vpisu upravljavcev nepremičnin v državni lasti v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 20/2002 in 47/2006-ZEN). Uredba bo določila pogoje in način vpisa upravljavcev nepremičnin, katerih lastnik je Republika Slovenija ali so javno dobro v upravljanju Republike Slovenije, in upravljavcev nepremičnin, katerih lastnik so samoupravne lokalne skupnosti ali so javno dobro v upravljanju samoupravnih lokalnih skupnosti, v zemljiški kataster in kataster stavb ter uredila Seznam upravljavcev nepremičnin. Konec meseca avgusta je bilo zaključeno medresorsko usklajevanje predloga uredbe.

Predlog Pravilnika o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot, ki ima pravno podlago v 113. členu ZEN, bo v kratkem predložen v medresorsko usklajevanje. Pravilnik bo določil vrste obstoječih prostorskih enot, ki se vodijo v registru prostorskih enot, podatke, ki se vodijo za posamezne prostorske enote, ter način njihovega evidentiranja ter vodenja v registru prostorskih enot. Določal bo tudi možnost evidentiranja drugih – novih prostorskih enot, ki jih bo določil drug predpis.

V skladu z določbo 104. člena ZEN je bil pripravljen predlog Pravilnika o evidenci državne meje, ki bo urejal vsebino in način vodenja evidence državne meje. Medresorsko usklajevanje besedila predloga pravilnika je zaključeno.

Na podlagi tretjega odstavka 16. člena ZEN je bil pripravljen predlog Pravilnika o območjih in imenih katastrski občin. Pravilnik bo urejal območja in imena katastrskih občin, spremembe območij in imen ter način spreminjanja območij in imen katastrskih občin. Medresorsko usklajevanje predloga pravilnika je bilo zaključeno konec meseca avgusta.

Predlog Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru je že bil v strokovni obravnavi, trenutno pa je v pripravi za predložitev v medresorsko usklajevanje. Pravilnik bo urejal način določitve, urejanja in označitve mej parcel, sestavine in vsebino elaboratov po posameznih geodetskih storitvah, pogoje in načine določanja in vodenja zemljiškokatastrskih točk v koordinatnem sistemu ETRS89/TM in način izračuna koordinat v koordinatnem sistemu D48/GK.

Konec avgusta je bilo zaključeno medresorsko usklajevanje predloga Pravilnika o vpisih v kataster stavb. Pravilnik bo vseboval sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb in elaborata za izvedbo sprememb podatkov, vpisanih v kataster stavb. Podrobneje bo uredil določanje in evidentiranje površin stavb in delov stavb ter se navezal na vsebino elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in evidentiranja stavbe, če je stavba v lasti enega lastnika in ima en del stavbe. Pravilnik bo uredil tudi vsebino in obvezne sestavine elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave.

V pripravi za predložitev v medresorsko usklajevanje je predlog Pravilnika o potrdilih in izkazovanju podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin in registra prostorskih enot. S pravilnikom bo določen način izkazovanja zadnjih vpisanih podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin ter opredeljene bodo vrste potrdil iz zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot. Pravilnik bo določil tudi podatke, ki jih potrdila vsebujejo, ter način in obliko prikaza podatkov. Zaradi združitve vsebine v enem predpisu bo pravilnik nadomestil dosednji Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov (Uradni list RS, št. 113/2000) ter uredil tudi vsa ostala potrdila iz zbirk geodetskih podatkov.

Predlog Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišč Geodetska uprava Republike Slovenije, pred predložitvijo v medresorsko usklajevanje, trenutno še usklajuje z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Pravilnik bo namreč sprejel minister za okolje in prostor v soglasju z ministrom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter ministrom za finance. S pravilnikom se bo uredil sodobnejši način vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč v zemljiškem katastru, ki se sedaj vodi kot podatek o katastrski kulturi s katastrskim razredom. V skladu z ZEN bodo obstoječi podatki veljali le še določen čas, nato pa bodo zamenjani s podatki o proizvodni sposobnosti zemljišč, izraženimi v bonitetnih točkah. Boniteta zemljišč se bo ugotavljala na predpisan način in v obliki, ki bo omogočila ugotavljanje izvornih podatkov. Začasno bo zaradi velikega števila uporabnikov možno podatke voditi v obeh oblikah. Način prevzema in prevedbe podatkov katastrske klasifikacije zemljišč v bonitetne točke bo izveden na podlagi objavljenih prevedbenih tabel.

Podzakonski predpisi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin

V strokovni obravnavi je predlog Uredbe o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in podrobnejših podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin. V uredbi se bodo, na podlagi delovanja trga nepremičnin, določile podrobnejše skupine istovrstnih nepremičnin, ki so predmet množičnega vrednotenja, ter podrobnejša razvrstitev istovrstnih nepremičnin v podskupine in podrobnejši seznam podatkov o nepremičninah po skupinah.

Prav tako pa je trenutno v strokovni obravnavi tudi predlog Pravilnika o načinu in rokih pošiljanja podatkov ter vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin. Pravilnik bo predpisal način in roke posredovanja podatkov realiziranih nepremičninskih pravnih poslov, ki so jih dolžni v evidenco trga nepremičnin posredovati Davčna uprava Republike Slovenije, notarji, nepremičninske družbe, upravne enote in mestne občine. Pravilnik bo predpisal tudi način vodenja, vzdrževanja in izkazovanja podatkov iz evidence trga nepremičnin.

Apolonia Pečnik

Geodetska uprava Republike Slovenije