



Uradni list RS, št. 7/2018 z dne 7. 2. 2018

277. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A), stran 1052.

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 107. člena in prvega odstavka 91. člena Ustave Republike Slovenije izdajam

U K A Z

o razglasitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A)

Razglašam Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 25. januarja 2018.

Št. 003-02-1/2018-10

Ljubljana, dne 2. februarja 2018

Borut Pahor l.r.

Predsednik

Republike Slovenije

Z A K O N

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN (ZEN-A)

1. člen

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US in 61/17 – Z Aid) se prvi odstavek 6. člena spremeni tako, da se glasi:

»(1) Geodetske storitve 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 (v nadaljnjem besedilu: geodetsko podjetje).«.

V tretjem odstavku se za besedo »naravi« dodata vejica in besedilo »izdelava elaborata lokacijske izboljšave«.

Šesti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Geodetsko podjetje mora za vodenje vsake geodetske storitve določiti pooblaščenega inženirja s področja geodezije (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen geodet), ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost. Če so za izdelavo elaborata po tem zakonu predpisana posebna znanja, mora geodetsko podjetje zagotoviti sodelovanje strokovnjaka s predpisanim strokovnim znanjem in izkušnjami. Ta posameznik odgovarja za dele elaborata geodetske storitve, ki jih je izdelal. Pooblaščen geodet usklajuje izvedbo geodetske storitve, sam opravi naloge, za katere ta ali drug zakon tako določa, in potrди elaborat geodetske storitve.«.

Za osmim odstavkom se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko 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, izdelava gospodarski subjekt, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: projektant). Projektant mora za izdelavo elaborata iz prejšnjega stavka določiti pooblaščenega inženirja ali pooblaščenega arhitekta, ki izpolnjuje pogoje za projektiranje iz zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost (v nadaljnjem besedilu: pooblaščen projektant).«.

2. člen

Za 10. členom se doda nov 10.a člen, ki se glasi:

»10.a člen

(obveščanje o vpisu novih oziroma spremenjenih podatkov in izbrisu podatkov)

(1) Če o vpisu novih oziroma spremenjenih podatkov v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin in izbrisu podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin lastnik ni obveščen drugače, geodetska uprava o vpisu oziroma izbrisu podatkov lastnika obvesti z letnim obvestilom najpozneje do 30. novembra tekočega leta.

(2) Po vpisu podatkov iz prejšnjega odstavka v zemljiški kataster, kataster stavb ali register nepremičnin geodetska uprava objavi podatke na svetovnem spletu.

(3) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena se izda za obdobje od zadnjega obveščanja do novega obveščanja v skladu s tem členom. Letno obvestilo vsebuje naslednje informacije:

– navedbo parcelne številke za parcele oziroma številke stavbe ali številke dela stavbe za stavbe, za katere je bil izveden vpis ali izbris podatkov iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali registra nepremičnin, po zadnjem stanju podatkov in

– navedbo evidence, v kateri so se podatki spremenili.

(4) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena geodetska uprava pošlje lastnikom, ki so v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin vpisani z EMŠO, če so fizične osebe, oziroma matično številko pravne osebe, če so pravne osebe.

(5) Za lastnike, ki v zemljiškem katastru, katastru stavb ali registru nepremičnin niso vpisani z EMŠO oziroma z matično številko iz prejšnjega odstavka, se šteje, da so seznanjeni z objavo podatkov v skladu s tem členom na svetovnem spletu na dan 30. novembra tekočega leta.

(6) Letno obvestilo iz prvega odstavka tega člena se pošlje po pošti. Šteje se, da je lastnik prejel letno obvestilo osmi dan po oddaji letnega obvestila na pošti in da je s prejemom letnega obvestila obveščen o vpisu ali izbrisu podatkov v skladu s tem členom.«.

3. člen

Za devetim odstavkom 19. člena se doda nov deseti odstavek, ki se glasi:

»(10) Meje parcele se povezujejo z mejami občin. Pravila vzdrževanja podatkov o mejah občin z mejami parcel določi minister.«.

4. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

»23. člen

(dejanska raba zemljišč)

(1) V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč, vodnih zemljišč, pozidanih zemljišč in neplodnih zemljišč.

(2) Podatke o vrstah dejanskih rab zemljišč in o območjih, lokacijski natančnosti teh podatkov in o spremembah teh podatkov posredujejo v zemljiški kataster upravljavci evidenc posameznih vrst dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona (v nadaljnjem besedilu: matična evidenca dejanske rabe zemljišč).

(3) O dejanskih rabah zemljišč iz prejšnjega odstavka se v zemljiškem katastru vodijo poligoni v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč, za parcele pa podatek o deležu površine posamezne dejanske rabe zemljišč ali več dejanskih rab zemljišč, kadar se dejanske rabe zemljišč prekrivajo.

(4) Delež dejanskih rab zemljišč se izračuna na podlagi preseka skupnega sloja dejanske rabe zemljišč in podatkov o mejah parcel. Delež dejanskih rab zemljišč se izračuna ob vsaki spremembi območij ali vrst dejanskih rab zemljišč in ob spremembi mej parcel. Izračunani delež se vpiše v zemljiški kataster, če je razlika med evidentirano površino in novo izračunano površino večja od mejne vrednosti.

(5) Upravljavalec matične evidence dejanske rabe zemljišč, občina ali lastnik parcele lahko zahteva ponovni izračun deležev dejanskih rab zemljišč, če ugotovi, da je podatek na parceli netočen zaradi lokacijske netočnosti podatkov zemljiškega katastra. Zahtevi mora priložiti elaborat lokacijske izboljšave iz 61.a člena tega zakona. Lastnik parcele lahko namesto elaborata lokacijske izboljšave priloži elaborat ureditve meje. Če geodetska uprava lokacijsko izboljšane podatke ali podatke o urejeni meji evidentira v zemljiškem katastru, ponovno izračuna delež dejanskih rab zemljišč in o tem obvesti vlagatelja zahteve. Če lokacijsko izboljšanih podatkov ali podatka o urejeni meji ni mogoče evidentirati, geodetska uprava zahtevo zavrne.

(6) Vrste dejanskih rab zemljišč, ki se vodijo v zemljiškem katastru, in vrste podrobnejših dejanskih rab zemljišč ter njihove šifre, razvrstitev podrobnejših rab zemljišč v dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo v zemljiškem katastru, podatke, ki se prevzemajo iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč, in pogoje za prevzem teh podatkov v zemljiški kataster ter način usklajevanja poligonov različnih dejanskih rab zemljišč predpiše vlada.

(7) Minister predpiše podrobnejše podatke, ki se o dejanskih rabah zemljišč vodijo v zemljiškem katastru, način vodenja podatkov o dejanski rabi zemljišč, pravila grafičnih presekov dejanskih rab zemljišč s parcelami, način izračuna deležev dejanskih rab zemljišč po parcelah, mejne vrednosti razlike površin ter način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč.«.

5. člen

Za 61. členom se dodata nov 5. oddelek in nov 61.a člen, ki se glasita:

»5. Lokacijska izboljšava

61.a člen

(lokacijska izboljšava)

(1) Lokacijska izboljšava je tehnična sprememba podatkov o mejah parcel in zemljišč pod stavbo, s katero se izboljša njihova lokacijska natančnost.

(2) Meje parcel in zemljišča pod stavbo se spremenijo z lokacijsko izboljšavo:

– v samostojnem postopku lokacijske izboljšave, če so meje evidentirane z natančnostjo, manjšo od 1 m,

– v drugih postopkih urejanja in spreminjanja mej ter evidentiranja zemljišča pod stavbo, kjer se določijo ali spremenijo koordinate katastrskih točk, če je to potrebno zaradi evidentiranja novih ali

spremenjenih podatkov v zemljiškem katastru.

(3) Strokovna podlaga za evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov v zemljiškem katastru je elaborat lokacijske izboljšave, ki vsebuje prikaz obstoječih podatkov, predlog lokacijsko izboljšanih podatkov z navedbo njihove natančnosti in podatke o načinu izvedbe lokacijske izboljšave. Sestavine elaborata lokacijske izboljšave podrobneje določi minister.

(4) Območje lokacijske izboljšave mora vključevati meje sosednjih parcel. Če sosednje parcele obsegajo zemljišče v pasu, širšem od 100 m, mora območje lokacijske izboljšave vključevati dele mej sosednjih parcel v pasu najmanj 100 m okrog mej parcel, za katere je zahtevana lokacijska izboljšava, oziroma najmanj 100 m okrog mej parcel ali zemljišč pod stavbo, ki se spreminjajo ali evidentirajo na novo.

(5) Evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov se lahko izvede po uradni dolžnosti ali na predlog osebe, ki izkaže pravni interes.

(6) Če elaborat lokacijske izboljšave vsebuje predpisane sestavine in je izdelan v skladu s predpisanimi pravili ter omogoča evidentiranje lokacijsko izboljšanih podatkov, geodetska uprava lokacijsko izboljšane podatke evidentira v zemljiškem katastru. Daljice mej v zemljiškem katastru označi kot lokacijsko izboljšane dele meje. Če lokacijsko izboljšanih podatkov ni mogoče evidentirati, geodetska uprava zahtevo zavrne.

(7) Geodetska uprava o evidentiranju lokacijsko izboljšanih podatkov obvesti vlagatelja zahteve, lokacijsko izboljšane podatke pa označi in objavi na svetovnem spletu.«.

6. člen

75. člen se spremeni tako, da se glasi:

»75. člen

(lastnik dela stavbe)

(1) Podatki o lastništvu se v katastru stavb vpisujejo pri delu stavbe.

(2) Podatki o lastnikih se prevzamejo iz zemljiške knjige. Podatki o lastnikih se osvežijo in dopolnijo glede na podatke centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra.

(3) V kataster stavb se kot lastnik dela stavbe vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

(4) O lastniku dela stavbe se v kataster stavb vpisujejo naslednji podatki:

– za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO,

– za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe,

– delež lastništva iz zemljiške knjige,

– podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.

(5) Iz zemljiške knjige se prevzamejo tudi podatki, kateri deli stavbe so skupni del stavbe v etažni lastnini. V kataster stavb se namesto podatkov o lastnikih pri delu stavbe, ki je splošni skupni del stavbe, vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastniki«, pri delu stavbe, ki je posebni skupni del stavbe, pa identifikacijske oznake tistih posameznih delov stavb v etažni lastnini, v korist katerih je vpisan posebni skupni del stavbe.

(6) Za stavbo, ki ni v etažni lastnini, oziroma stavbo, zgrajeno na podlagi stavbne pravice, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, se iz zemljiške knjige prevzame podatek o lastniku parcele, s katero je stavba povezana, in se ta podatek vpiše kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster stavb vpisanih delih stavbe. Iz zemljiške knjige se prevzame tudi delež lastništva. Določbe tega odstavka se uporabljajo tudi, če je stavba povezana z več parcelami istega lastnika z enakimi deleži lastništva.

(7) Če je stavba, ki ni v etažni lastnini oziroma je zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa ni vpisana v zemljiško knjigo, povezana z dvema ali več parcelami različnih lastnikov ali istih lastnikov z različnim deležem lastništva, se iz zemljiške knjige prevzamejo podatki o lastnikih vseh parcel, povezanih s stavbo, in se ti podatki vpišejo kot podatek o lastniku dela stavbe pri vseh v kataster stavb vpisanih delih stavbe. Podatki o lastniških deležih se ne prevzamejo.

(8) Če je stavba, ki ni v etažni lastnini oziroma je zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa ni vpisana v zemljiško knjigo, povezana z drugo stavbo, se iz zemljiške knjige prevzamejo podatki o lastnikih parcele, s katero je druga stavba povezana, in se ti podatki vpišejo kot podatek o lastniku dela stavbe.«.

7. člen

79. člen se spremeni tako, da se glasi:

»79. člen

(dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov)

(1) V katastru stavb se vodijo podatki o dejanski rabi dela stavbe in vrsti prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

(2) Dejanska raba dela stavb je glede na dejansko uporabo:

– stanovanjska raba,

– gostinska raba,

- upravna in poslovna raba,
- trgovska raba in druge storitvene dejavnosti,
- raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij,
- industrijska raba in skladišča,
- raba splošnega družbenega pomena,
- kmetijska raba in
- druga raba.

(3) Del stavbe ima lahko le eno dejansko rabo dela stavbe.

(4) Vrsta prostora iz prvega odstavka tega člena se določi glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo tega prostora.

(5) Vrste dejanskih rab dela stavbe in vrste prostorov iz prvega odstavka tega člena določi minister.«.

8. člen

Šesti odstavek 81. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpiše najmanj en del stavbe. Za stanovanjske stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, se v kataster stavb vpiše več delov stavbe le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe.«.

Osmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(8) Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb in da je izpolnjen eden od pogojev iz tretjega odstavka tega člena, ne glede na leto izgradnje stavbe, pozove lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnika stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če lastnik parcele ali imetnik stavbne pravice tega ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 127. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdelata elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in stavbo z enim delom stavbe vpiše v kataster stavb po uradni dolžnosti.«.

Za osmim odstavkom se doda nov deveti odstavek, ki se glasi:

»(9) Elaborat za vpis stavbe iz prejšnjega odstavka se izdelata tako, da se določi zemljišče pod stavbo, podatki o stavbi in delu stavbe pa se določijo na podlagi ogleda stavbe v naravi. Za zemljišče pod stavbo se v teh primerih lahko določi poligon tlorisa stavbe nad površjem, ki se površinsko zmanjša za 10 %. Etažni načrti se izdelajo v enaki obliki kot je evidentirano zemljišče pod stavbo za toliko etaž, kot je ugotovljeno z ogledom stavbe v naravi. Površina dela stavbe se določi tako, da se površina zemljišča pod stavbo pomnoži s številom etaž. Pri izdelavi elaborata za vpis stavbe iz prejšnjega odstavka se ne uporabljajo določbe 82. člena tega zakona.«.

Dosedanji deveti odstavek postane deseti odstavek.

9. člen

V 85. členu se črta besedilo »in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo«.

10. člen

Sedmi odstavek 87. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Če geodetska uprava ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe in bi morala oseba iz prvega odstavka tega člena vložiti zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, pa tega ni storila, pozove lastnika dela stavbe, imetnika stavbne pravice ali upravnika stavbe, da v treh mesecih vloži zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb. Če tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 128. členom tega zakona, geodetska uprava pa sama izdela elaborat spremembe podatkov katastra stavb in spremembe vpiše v kataster stavb po uradni dolžnosti.«.

Za sedmim odstavkom se doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Elaborat spremembe podatkov katastra stavb iz prejšnjega odstavka se izdela tako, da se spremenijo podatki o stavbi ali delu stavbe ali izdela nov etažni načrt za etaže, v katerih je spremenjen ali nov del stavbe, na podlagi primerjave z evidentiranimi etažnimi načrti in ogleda stavbe v naravi. Če spremembe vplivajo na zemljišče pod stavbo, se to določi v skladu s 64. členom tega zakona, če to ni mogoče, pa se za zemljišče pod stavbo določi poligon tlorisa stavbe nad površjem, ki se površinsko zmanjša za 10 %. Pri izdelavi elaborata spremembe podatkov katastra stavb iz prejšnjega odstavka se ne uporabljajo določbe tretjega odstavka tega člena.«.

11. člen

Za drugim odstavkom 92. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se delitev stanovanjske stavbe na več delov stavbe za stavbe, ki so zgrajene po 1. januarju 2003, izvede le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe.«.

12. člen

98. člen se spremeni tako, da se glasi:

»98. člen

(podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin)

(1) V registru nepremičnin se vodijo naslednji podatki:

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

(2) Registrski podatki so:

- 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.

(3) Podrobnejše podatke iz 1. in 2. točke prvega odstavka ter drugega odstavka tega člena predpiše vlada.«.

13. člen

99. člen se spremeni tako, da se glasi:

»99. člen

(podatki o lastniku)

(1) V registru nepremičnin se vodita podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra ter podatek o lastniku dela stavbe iz katastra stavb.

(2) O lastniku iz prejšnjega odstavka se v registru nepremičnin vodijo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in EMŠO;
- za pravne osebe: ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe;
- delež lastništva in
- podatek o datumu smrti fizične osebe oziroma o prenehanju pravne osebe.«.

14. člen

100. člen se spremeni tako, da se glasi:

»100. člen

(prevzemanje podatkov in spreminjanje registrskih podatkov)

(1) V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra Slovenije, iz zbirke podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov (v nadaljnjem besedilu: matične zbirke podatkov).

(2) Upravljavci matičnih zbirk podatkov morajo geodetski upravi omogočiti brezplačen prevzem podatkov iz 98. člena tega zakona.

(3) Če se podatek, ki se prevzema v register nepremičnin, pridobiva na podlagi grafičnega preseka poligonov iz matične zbirke podatkov in podatkov zemljiškega katastra, se podatki prevzamejo, če so poligoni matične zbirke podatkov topološko skladni in usklajeni v okviru lokacijske natančnosti. Glede pogojev prevzema poligonov iz matičnih zbirk podatkov in načina usklajevanja poligonov se smiselno uporabljajo določbe šestega odstavka 23. člena tega zakona, glede pravil grafičnih presekov poligonov matičnih zbirk s podatki zemljiškega katastra pa se smiselno uporabljajo določbe sedmega odstavka 23. člena tega zakona.

(4) Če se podatek, ki se prevzema v register nepremičnin, pridobiva na podlagi grafičnega preseka poligonov iz matične zbirke podatkov in podatkov zemljiškokatastrskega prikaza in se lastnik s tem podatkom ne strinja zaradi lokacijske netočnosti podatkov zemljiškega katastra, lahko lastnik parcele zahteva spremembo tega podatka. Zahtevi mora priložiti elaborat ureditve meje ali elaborat lokacijske izboljšave. Če se z ureditvijo meje ali lokacijsko izboljšavo spremenijo podatki o mejah parcel, geodetska uprava ponovno izračuna podatek z grafičnim presekom. Če se podatek v registru nepremičnin spremeni, geodetska uprava o tem obvesti vlagatelja zahteve.

(5) O podatkih, prevzetih v register nepremičnin iz matičnih zbirk podatkov, geodetska uprava lastnike obvesti z letnim obvestilom iz 10.a člena tega zakona.

(6) Registrski podatki, ki se ne prevzamejo iz matičnih zbirk podatkov, se zbirajo ob vpisu novih in spreminjanju podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb, na podlagi izjave lastnika ali na podlagi metod in tehnik inventarizacije prostora.

(7) Metode in tehnike inventarizacije prostora iz prejšnjega odstavka so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag.«.

15. člen

103. člen se spremeni tako, da se glasi:

»103. člen**(spreminjanje registrskih podatkov z vprašalnikom)**

(1) Če se spremeni nepremičnina ali njene lastnosti, mora lastnik v 30 dneh od nastanka spremembe z vprašalnikom sporočiti nove oziroma spremenjene registrske podatke o nepremičninah

iz drugega odstavka 98. člena tega zakona. V primeru solastnine ali skupne lastnine lahko podatke sporoči kateri koli skupni lastnik ali solastnik nepremičnine. Za stavbo in skupne dele stavbe podatke sporoči upravnik stavbe.

(2) Če geodetska uprava ugotovi, da vpisani registrski podatki ne ustrezajo dejanskemu stanju, pozove lastnika ali upravnika, da podatke posreduje z vprašalnikom. Lastnik ali upravnik stavbe mora geodetski upravi najpozneje v 30 dneh od dneva prejema vprašalnika poslati pravilne in popolne podatke o nepremičnini.

(3) Geodetska uprava odloči o vpisu registrskih podatkov iz vprašalnika. Geodetska uprava lahko od lastnika oziroma od upravnika stavbe zahteva predložitev dokazil, ki izkazujejo spremembe registrskih podatkov. Če v celoti ugodi predlogu za vpis registrskih podatkov iz vprašalnika, geodetska uprava to ugotovi z odločbo v smislu četrtega odstavka 214. člena zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Sestavni del te odločbe je vprašalnik. Oseba iz prvega odstavka tega člena je oproščena plačila upravne takse in stroškov upravnega postopka vpisa registrskih podatkov iz vprašalnika v skladu s tem členom. Če predlog za vpis registrskih podatkov iz vprašalnika ni utemeljen, ga geodetska uprava z odločbo zavrne.

(4) Če lastnik ali upravnik stavbe v roku iz drugega odstavka tega člena ne pošlje izpolnjenega vprašalnika ali pošlje nepopolno izpolnjen vprašalnik, geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira podatke o nepremičninah z metodami in tehnikami inventarizacije prostora. O tem izda odločbo, za katero se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena, ter predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 129. členom tega zakona.

(5) V okviru geodetske storitve za izdelavo elaborata za vpis stavbe ali elaborata za vpis spremembe podatkov o stavbi registrske podatke o nepremičnini pridobi izvajalec geodetske storitve. Registrske podatke pridobi od lastnika nepremičnine ali upravnika ali jih pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora.

(6) Geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira registrske podatke o nepremičninah z metodami in tehnikami inventarizacije prostora, kadar sama izdela elaborat za vpis stavbe v kataster stavb iz osmega odstavka 81. člena tega zakona ali elaborat spremembe podatkov katastra stavb iz sedmega odstavka 87. člena tega zakona.

(7) O vpisu registrskih podatkov iz petega in šestega odstavka tega člena geodetska uprava odloči z odločbo za vpis stavbe oziroma spremembe podatkov o stavbi.

(8) Geodetska uprava hrani vprašalnike pet let po evidentiranju spremembe podatkov o nepremičninah v register nepremičnin. Vprašalniki se hranijo v elektronski obliki.«.

16. člen

124. člen se spremeni tako, da se glasi:

»124. člen

(prekrški v zvezi z oznako državne meje, izvajanjem meritev in opazovanj ter z mejniki)

(1) Z globo od 400 do 4.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:

1. poškoduje, zasuje oziroma odstrani oznako državne meje (drugi odstavek 106. člena);
2. osebam iz prvega odstavka 121. člena tega zakona prepreči dostop na zemljišče ali do skupnih delov stavbe ali jim ne dopusti izvajanje meritev in opazovanj;
3. postavi, odstrani, prestavi, zasuje ali kakor koli poškoduje mejnike (tretji odstavek 123. člena).

(2) Z globo od 800 do 8.000 eurov se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka pravna oseba, ki se po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo.

(3) Z globo od 200 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(4) Z globo od 200 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(5) Z globo od 200 do 1.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.«.

17. člen

125. člen se spremeni tako, da se glasi:

»125. člen**(prekrški zaradi neoznačitve stanovanjskih enot in poslovnih prostorov)**

(1) Z globo od 400 do 2.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, oziroma upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb ne označi stanovanjskih enot in poslovnih prostorov s številko stanovanja ali poslovnega prostora (80. člen).

(2) Z globo od 200 do 1.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 40 do 500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik stavbe, ki je posameznik.«.

18. člen

127. člen se spremeni tako, da se glasi:

»127. člen**(prekrški zaradi neevidentiranja stavbe ali dela stavbe v katastru stavb)**

(1) Z globo od 600 do 5.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne vloži zahteve za vpis stavbe v kataster stavb (tretji odstavek 81. člena).

(2) Z globo od 300 do 3.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 300 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik parcele, ki je povezana s stavbo, ali imetnik stavbne pravice, če je na tej parceli vzpostavljena stavbna pravica stavbe, ki je posameznik.«.

19. člen

128. člen se spremeni tako, da se glasi:

»128. člen**(prekrški zaradi neevidentiranja sprememb na stavbi ali delu stavbe)**

(1) Z globo od 200 do 2.500 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe ali imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne vloži zahteve za spremembo podatkov katastra stavb (prvi odstavek 87. člena).

(2) Z globo od 100 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 700 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe, ki je posameznik.«.

20. člen

129. člen se spremeni tako, da se glasi:

»129. člen**(prekrški v zvezi s posredovanjem vprašalnika)**

(1) Z globo od 200 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek lastnik dela stavbe ali upravnik stavbe, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v roku ne posreduje vprašalnika s pravilnimi in popolnimi registrskimi podatki iz drugega odstavka 98. člena tega zakona (šesti odstavek 103. člena).

(2) Z globo od 100 do 1.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik dela stavbe ali upravnik stavbe, ki je posameznik.«.

21. člen

131. člen se spremeni tako, da se glasi:

»131. člen

(nadzor nad izvajanjem tega zakona)

Nadzor na izvajanjem določb tega zakona izvaja inšpektor, pristojen za nadzor nad izvajanjem zakonov in drugih predpisov s področja geodetske dejavnosti.«.

22. člen

Za 131. členom se doda nov 131.a člen, ki se glasi:

»131.a člen

(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se v hitrem postopku lahko izreče globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

(vzpostavitev skupnega sloja dejanske rabe zemljišč)

V skupnem sloju dejanske rabe se evidentirajo podatki o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki so evidentirani v zemljiškem katastru na dan uveljavitve tega zakona.

24. člen

(uskladitev podatkov v registru nepremičnin)

(1) Ne glede na prvi odstavek spremenjenega 98. člena zakona se podatki o stavbah in delih stavb, ki se vodijo v katastru stavb in so ob uveljavitvi tega zakona evidentirani samo v registru nepremičnin, do vpisa stavbe v kataster stavb vodijo v registru nepremičnin.

(2) Za stavbe in dele stavb iz prejšnjega odstavka se podatki iz 73. člena zakona in podatek o letu izgradnje stavbe spremenijo po postopkih za vpis stavbe v kataster stavb.

(3) Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o stavbah in delih stavb iz prvega odstavka tega člena ali podatek o letu izgradnje stavbe ne ustrezajo dejanskemu stanju, ravna v skladu s spremenjenim osmim in novim devetim odstavkom 81. člena zakona.

25. člen**(uskladitev podatkov o nepremičninah in lastnikih)**

(1) Ne glede na prvi odstavek spremenjenega 99. člena zakona se v registru nepremičnin ohranijo podatki o lastnikih, ki jim je geodetska uprava vpisala EMŠO, če so fizične osebe, oziroma matično številko pravne osebe, dokler se lastnik v zemljiški knjigi ne vpiše z EMŠO, če je fizična oseba, oziroma matično številko pravne osebe, pri čemer se za to osebo uporabljajo določbe tega zakona, ki se nanašajo na lastnika.

(2) Za stavbe, vpisane v kataster stavb ali register nepremičnin na dan uveljavitve tega zakona, pri katerih je v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe vpisana oseba, različna od lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, vpisanega v zemljiškem katastru, se v registru nepremičnin ne glede na prvi odstavek spremenjenega 99. člena zakona:

– oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik dela stavbe, vodi kot lastnik dela stavbe v etažni lastnini, parcela, na kateri stoji stavba, pa se vodi kot skupni del stavbe v etažni lastnini, če ima stavba dva ali več delov,

– oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik stavbe, vodi kot lastnik stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, če ima stavba en del stavbe.

(3) Če v primeru solastnine solastniški deleži niso določeni, se vsem solastnikom vpišejo enaki deleži. V primerih iz prve alineje prejšnjega odstavka se namesto lastnika pri skupnih delih vpiše besedilo »vsakokratni etažni lastnik«.

(4) Podatki o lastnikih iz drugega odstavka tega člena se lahko v registru nepremičnin spreminjajo le na zahtevo novega lastnika ob predložitvi listine, ki je sposobna za vpis lastništva v zemljiški knjigi, in izjave do zdaj vpisanega lastnika, da se s spremembo strinja. Če izjava ni priložena, se sprememba ne izvede. Vsak solastnik lahko zahteva spremembo solastniških deležev, če za to predloži javno ali po zakonu overjeno listino, iz katere izhajajo drugačni solastniški deleži.

(5) O osebah iz prvega in drugega odstavka tega člena se v registru nepremičnin vodijo podatki iz drugega odstavka spremenjenega 99. člena zakona.

(6) Lastnik iz drugega odstavka tega člena:

- lahko zahteva evidentiranje zemljišča pod stavbo v skladu s 64. členom zakona,
- lahko zahteva vpis stavbe v skladu s spremenjenim 81. členom zakona,
- lahko zahteva spremembe podatkov katastra stavb iz VIII. poglavja zakona,
- lahko vpiše in spreminja registrske podatke,
- ima vse obveznosti lastnika iz spremenjenega 103., 128. in 129. člena zakona,
- je stranka v postopku obravnave iz 82. člena zakona.

26. člen

(vodenje podatkov v registru nepremičnin)

(1) Podatki o nepremičninah in lastnikih iz prejšnjega člena se vodijo v registru nepremičnin, dokler se v zemljiški knjigi ne vpiše etažna lastnina ali stavba na podlagi stavbne pravice oziroma se v registru nepremičnin ne spremenijo podatki o lastnikih delov stavb in parcel tako, da so podatki o lastništvu na parceli in delih stavbe enaki ne glede na morebitne različne deleže lastništva.

(2) Za stavbo, zgrajeno po 1. januarju 2003, ki je 31. maja 2021 vpisana v kataster stavb in je v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe vpisana oseba, ki je različna od lastnika parcele, ki je povezana s stavbo, vpisanega v zemljiškem katastru, se 31. maja 2021 v registru nepremičnin vpisan podatek o lastniku nadomesti s podatkom o lastniku dela stavbe, ki je vpisan v skladu z določbami šestega, sedmega in osmega odstavka spremenjenega 75. člena zakona.

(3) V stavbi, ki je 31. maja 2021 vpisana samo v registru nepremičnin z dvema ali več deli stavbe, se 31. maja 2021 deli stavbe združijo v nov del stavbe. Za vodenje podatka o lastniku novega dela stavbe se smiselno uporabljajo določbe šestega, sedmega in osmega odstavka spremenjenega 75. člena zakona.

27. člen

(uskladitev poteka mej občin z mejami parcel)

(1) Za zagotavljanje usklajenega poteka mej občin z mejami parcel v zemljiškem katastru geodetska uprava najpozneje v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona pošlje občinam predlog poteka mej občin glede na meje parcel v zemljiškem katastru (v nadaljnjem besedilu: predlog poteka mej občin), ki ga pripravi na podlagi podatkov, evidentiranih v zemljiškem katastru in registru prostorskih enot.

(2) Občine lahko najpozneje v šestih mesecih po prejemu predloga poteka mej občin posredujejo nov predlog poteka mej občin, izdelan na zemljiškokatastrskem prikazu. V novem predlogu poteka mej občin lahko predlagajo drugačen zaris poteka mej občin samo na območju, ki v širini 200 m poteka na vsaki strani meje, predlagane v predlogu poteka mej občin iz prejšnjega odstavka. Nov predlog poteka mej občin morajo potrditi pristojni organi udeleženih občin.

(3) Če geodetska uprava ne prejme novega predloga poteka mej občin iz prejšnjega odstavka, se potek meje občin evidentira v zemljiškem katastru na podlagi predloga poteka mej občin iz prvega odstavka tega člena.

(4) Če geodetska uprava prejme nov predlog poteka mej občin iz drugega odstavka tega člena, se potek meje občin evidentira v zemljiškem katastru in v registru prostorskih enot na podlagi predloga poteka mej občin iz drugega odstavka tega člena, v registru prostorskih enot pa se uskladijo podatki o mejah drugih prostorskih enot, ki so določene v okviru občine.

28. člen

(letno obvestilo za leto 2019)

Letno obvestilo iz novega 10.a člena zakona za leto 2019 vsebuje informacije iz tretjega odstavka novega 10.a člena zakona za obdobje od dneva uveljavitve tega zakona do datuma, navedenega v letnem obvestilu za leto 2019.

29. člen

(izdaja izvršilnih predpisov)

(1) Vlada v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona izda predpis iz:

- šestega odstavka spremenjenega 23. člena zakona in
- drugega odstavka spremenjenega 98. člena zakona.

(2) Minister v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona izda predpis iz:

- desetega odstavka spremenjenega 19. člena zakona,
- sedmega odstavka spremenjenega 23. člena zakona,
- tretjega odstavka novega 61.a člena zakona in
- petega odstavka spremenjenega 79. člena zakona.

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.

32. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 720-01/17-18/15

Ljubljana, dne 25. januarja 2018

EPA 2407-VII

Državni zbor
Republike Slovenije
Primož Hainz l.r.
Podpredsednik