



Številka: 007-70/2018-3  
Datum: 9. 11. 2018

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR  
Geodetska uprava Republike Slovenije  
Zemljemerska ulica 12  
1000 Ljubljana

**ZADEVA: Pripombe na delovni osnutek Zakona o katastru nepremičnin**

V Mestni občini Ljubljana smo proučili vsebino navedenega delovnega osnutka zakona, ki ga je MOP, Geodetska uprava Republike Slovenije z zaprosilom številka 35311-60/2018-1 s 16.10.2018 posredovala javnosti v strokovno obravnavo. V nadaljevanju posredujemo svoje pripombe in predloge s pojasnili.

• 8. člen:

Zadnji stavek drugega odstavka ni smiselno dokončan. Vprašanje je, ali je samodejna izdelava akta brez podpisa v skladu z ZUP in Uredbo o upravnem poslovanju.

• 11. člen:

V pojasnilih je predvideno usklajevanje podatkov (sprotno). Glede na različen zajem, metodologijo in vrsto uporabe (npr, dejanska raba zemljišč – delana na ortofoto, ne na ZKP, ZKN), je rešitev vprašljiva (zamiki parcel ob grafičnem preseku raznovrstnih slojev podatkov).

• 20. člen:

Ni razvidno kdo je vlagatelj zahteve oziroma kdo je dolžan urediti vpis območja v kataster nepremičnin ter kdo zariše poligon v skladu s pogodbo o ustanovitvi služnosti/stavbne pravice.

Podatki o stvarni služnosti/stavbni pravici se prevzemajo iz zemljiške knjige in se pri prenosu v kataster nepremičnin obremeni celotno parcelo, kar ni prav, saj kataster nepremičnin ne izraža dejanskega stanja, kar je namen katastra nepremičnin. Samo evidentiranje služnosti je razvidno že iz zemljiške knjige in ni smiselno evidentiranje še v katastru nepremičnin, ki bo celo imela napačno zarisano območje.

Deveti odstavek določa, da se pri spremembi meje ponovno določi območje služnosti, kar pa je v nasprotju s pogodbo. Pred spremembo območja služnosti je potrebno popraviti pogodbo o ustanovitvi stvarni služnosti/stavbne pravice.

• 91. člen:

Ni določeno kdo je vlagatelj.

Prvi odstavek: območje služnosti/stavbne pravice je potrebno določiti v skladu s pogodbo in ni dovoljeno poljubno spreminjanje.

Drugi odstavek: verodostojna služnost je tista, ki je vpisana v ZK. Predlog bodočih (območij) služnosti v kataster nepremični bo zavajajoč in stranke ne bodo imele interesa urediti služnosti v ZK.

Tretji odstavek: prizadeti lastniki morajo s pisno izjavo potrditi seznanitev. Mnogokrat prizadeti lastniki ne sodelujejo. Kaj v takem primeru? Predlagamo, da se za seznanitev šteje vročitev obvestila po ZUP.

- 94. člen:

Boljša je varianta 1 drugega odstavka (strokovna dela v zvezi z bonitiranjem zemljišč) – raven druge stopnje, namesto prve.

- 100. člen:

Potrebno je popraviti besedilo prvega odstavka, da bo razumljivejše.

- 117. člen (v povezavi s 34. členom) - prevzem podatkov iz drugih evidenc o nepremičninah:

V tretjem odstavku so navedeni upravljavci podatkov, ki se prevzemajo, in med njimi ni organov samoupravnih lokalnih skupnosti. Za prevzem npr. namenske rabe prostora je pristojno ministrstvo (iz informacijskega sistema).

Obenem četrti odstavek nalaga upravljavcem drugih podatkov, da morajo geodetski upravi zagotoviti ustrezno informacijsko opremo za brezplačen prevzem podatkov.

V obrazložitvi pa navaja tudi organe samoupravnih lokalnih skupnosti (občin), ki morajo to storiti.

Gre za nejasnost. Obenem pa verjetno novo breme za občine oziroma upravljavcev (kakšno opremo, na kakšen način naj bi zagotovili). Država je ravno za ta namen v novi prostorski zakonodaji predvidela (ponovno!) državni prostorski informacijski sistem, ki naj bi ravno zato razbremenil občine in druge upravljavce podatkov ter jih zbiral na enem mestu. Če gre za isti sistem (uveljavitev l. 2021), potem je nejasnost toliko večja.

- 154. člen:

Opozarjamo na neskladnost 154. člena z 37. členom glede (začasnega) vpisa v kataster stavb.

Prvi odstavek (prehodne določbe): določa, da če se za stavbo, ki je ob uveljavitvi tega zakona že vpisana v kataster stavb, ne vzpostavi etažna lastnina v roku 2 let po uveljavitvi tega zakona, geodetska uprava po uradni dolžnosti dele združi in v katastru nepremičnin vpiše stavbo z enim delom. 37. člen, ki se nanaša na začasni vpis v kataster, pa daje možnost 5 letnega ohranjanja vpisov v posebnem začasnem katastru dokler ne pride ali če ne pride do vpisa stvarnih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo.

Menimo, da je 2 letno obdobje v 154. členu prekratek in nerealen rok za izvedbo vpisa oblikovanja ali dokončanja etažne lastnine, po tistem, ko je bila stavba vpisana v (začasni) kataster stavb. Če se deli stavbe za katere se že pripravlja ali podpisuje nek dokument, ki bo podlaga za prenos teh katastrskih podatkov in lastniško razdelitev v zemljiško knjigo, sredi tega postopka izbrišejo in združijo v en del nastaja na strani strank nepotrebna škoda tako časovna kot strokovna, saj tako ravnanje GURS izniči vse dotakratno delo. Kdo bo strankam – lastnikom kril stroške, ki so jih plačali geodetskemu in pravnemu izvajalcu?

Potrebno bi bilo upoštevati v praksi pogoste posebne okoliščine, kot so npr. spremembe lastnikov, izvedbo dedovanja po pokojnem lastniku, nesodelovanje vseh podpisnikov, bivanje podpisnikov v tujini, hospitalizacije, ipd., ki pridobivanje in overjanje podpisov na zemljiškoknjižno sposobni listini, katera bazira na vpisih v kataster, lahko podaljšajo v več let. Tudi postopki po ZVEtL včasih trajajo več kot 2 leti preden pride do vzpostavitve etažne lastnine v zemljiški knjigi. Celo po izdaji sklepa sodišča po ZVEtL in zemljiškoknjižnega sklepa o vpisu tečejo tudi pritožbeni roki, kar vse zadevo do vpisa lahko še podaljša.

Lep pozdrav.



*Urška Otoničar*  
Direktorica

Poslati:

1. naslovniku (po e-pošti: [pisarna.gu@gov.si](mailto:pisarna.gu@gov.si))

V vednost:

1. Združenje mestnih občin Slovenije ZMOS, (po e-pošti: [zmos@koper.si](mailto:zmos@koper.si))

