



Številka: 35361-33/2010-2

Datum: 3.1.2011

Urad Vlade RS za komuniciranje

[gp.ukom@gov.si](mailto:gp.ukom@gov.si)

Zadeva: Predlagam.vladi predlog 1162: Popis nepremičnin

Predlog se nanaša na obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, ki se izvaja po določilih Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št.50/06). Osnovni namen zakona je določitev posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam. Ta vrednost ne bo uporabna samo za davčni namen, ki je v postopku obveščanja lastnikov nepremičnin najbolj izpostavljen. Zakonsko je že določena uporaba podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin pri umeščanju posegov v prostor, za ugotavljanje upravičenosti do socialne pomoči, za določitev davčne osnove pri prometu z nepremičninami. Podatki o vrednosti nepremičnin omogočajo lažje odločitve prodajalcem in kupcem nepremičnin, boljše odločitve v prostorskem planiranju, ustrežnejše ukrepe pri vodenju stanovanjske, zemljiške in drugih politik.

Kakovosten izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin je možen le na podlagi kakovostnih podatkov. Za določitev modelov vrednotenja nepremičnin so uporabljeni podatki o dejansko opravljenih transakcijah z nepremičninami, ki se zbirajo v evidenci trga nepremičnin. Nekaj letno zbiranje podatkov predstavlja zadostno osnovo za določitev modelov. Daljše časovno obdobje pa bo v prihodnosti omogočilo še natančnejšo in podrobnejšo določitev modelov vrednotenja.

Naslednji bistveni pogoj za pravilen izračun vrednosti nepremičnin so podatki o nepremičninah. O zemljiščih so podatki zbrani v zemljiškem katastru dovolj kakovostni. Podatkov o stavbah pa do leta 2000 v Sloveniji sploh nismo zbirali, razen podatkov o stavbah v etažni lastnini, ki so bili v manjšem obsegu vodeni v e-knjigi zemljiške knjige, vendar so bili ti podatki nepopolni. Zato je bil v letu 2000 vzpostavljen kataster stavb, leta 2006 pa še register nepremičnin. V katastru stavb so vodeni podatki o stavbah in delih stavb, ki se evidentirajo in spreminjajo v upravnem postopku ob soglasju lastnikov. Podatki v katastru stavb so podlaga za vpis lastniške in drugih stvarno pravnih pravic na stavbah in delih stavb v zemljiški knjigi. V registru nepremičnin pa so poleg podatkov iz katastra, zajeti podatki na podlagi dejanskega stanja in se evidentirajo brez upravnega postopka. Velika večina podatkov vpisanih v register nepremičnin je bila zbrana s popisom nepremičnin. V popisu so bili zbrani vsi podatki o stavbah in delih stavb, ki še niso bile evidentirane v katastru stavb in tisti podatki o stavbah in delih stavb, ki se vodijo le v registru nepremičnin. V popisu nepremičnin so bili podatki zbrani na podlagi izjav lastnikov oziroma uporabnikov nepremičnin.

Zaradi različnih virov, načina zbiranja in obdelave podatkov je bilo že z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin določeno, da se lastnike nepremičnin z obvestilom o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin, seznanijo s podatki, evidentiranimi v registru nepremičnin. Vsi lastniki nepremičnin lahko na podlagi obvestila podatke spremenijo.

Napake, ki so posledica neuskladenega stanja v katastrih in zemljiški knjigi, neevidentiranih nepremičnin v katastrih, nevpisanega lastništva v zemljiški knjigi, zamenjanih identifikatorjev delov stavb in

stanovanj, napak optičnega branja popisnih obrazcev in drugih, geodetska uprava brez sodelovanja lastnikov nepremičnin ne more urediti.

Lastniki nepremičnin so z obvestilom dobila informacijo kako so evidentirane njihove nepremičnine in lastništvo v javnih evidencah. Ko odpravijo napake, dobijo realno sliko o evidentiranju svojih nepremičnin. Najbolj pogosto stanje v evidencah ne odraža dejanskega stanja iz naslednjih razlogov:

- za večstanovajske stavbe ni vpisana etažna lastnina,
- o prometu z nepremičninami (nakup, prodaja, dedovanje...) je sklenjena pogodba, lahko je tudi notarsko overjena, novi lastnik pa ni predlagal vpisa v zemljiško knjigo,
- lastnik je v zemljiški knjigi vpisan brez matične številke, kar onemogoča enolično povezavo med podatki zemljiške knjige, katastrov in registra nepremičnin,
- nepremičnine v katastrih in v zemljiški knjigi niso vpisani z istimi identifikacijskimi številkami,
- stavba ni povezana s pravo parcelo, ker stavba ni evidentirana v zemljiškem katastru in katastru stavb,
- po gradnji predvsem infrastrukturnih objektov ni bila izvedena izmera, parcelacija in prepis teh objektov oziroma zemljišč na občino ali državo.

Spremenjeni podatki v registru nepremičnin zagotavljajo lastniku le pravilnejši izračun vrednosti nepremičnine. Za urejene podatke o nepremičninah, ki bodo lastniku zagotavljali pravno varnost in pravilno uporabo teh podatkov v javne namene bo tudi moral poskrbeti lastnik nepremičnine.

Za vpis lastništva, ureditev pomanjkljivih, nepravilnih ali nepopolnih podatkov o lastniku v zemljiški knjigi mora poskrbeti lastnik sam. Zemljiška knjiga spremembe vpiše le na podlagi zemljiškooknjižnega predloga. To velja tudi za vpis matične številke lastnika – šele po vpisu matične številke bo zemljiška knjiga vse spremembe podatkov o imenu, priimku in naslov lastnika prevzemala iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra.

Lastnik mora sam poskrbeti tudi za evidentiranje stavbe v zemljiškem katastru in katastru stavb z zahtevo za evidentiranje sprememb v katastrih, ki ji priloži elaborat, ki ga v predpisanem postopku izdela geodet ali projektant.

V Sloveniji šele vzpostavljamo nepremičninske evidence. Brez sodelovanja lastnikov nepremičnin vzpostavitev ni mogoča, zato je njihova pomoč pri urejanju podatkov nujna. Ureditev podatkov je v interesu lastnikov ne le zaradi pravilne uporabe podatkov v javne namene temveč je tudi priložnost za vse lastnike, da ugotovijo in odpravijo pomanjkljivosti pri evidentiranju podatkov o svojih nepremičninah, ki jim zagotavljajo pravno varnost.

Aleš Seliškar  
Generalni direktor

V vednost: Ministrstvo za finance, gp.mf@gov.si