



Matična sekcija geodetov pri Inženirski zbornici Slovenije izs@izs.si

Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev giz-gi@giz-gi.si

Številka: IPP 007-151/2016/39; IPP 007-152/2016

Datum: 5. 8. 2016

EVA 2016-2550-0050

EVA 2016-2550-0051

ZADEVA: predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb ter Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin – odgovor na pripombe

ZVEZA: vaš dopis št. 2372/16/IZS-MK z dne 27. 6. 2016

Spoštovani!

V dopisu št. 2372/16/IZS-MK z dne 27.6.2016 ste nam posredovali pripombe na pripombe na predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb (EVA 2016-2550-0051) (v nadaljevanju: predlog pravilnika) in predlog Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (EVA 2016-2550-0050) (v nadaljevanju: predlog uredbe), in sicer:

1. glede pripomb na predlog Sprememb in dopolnitev Pravilnika o vpisih v kataster stavb:
 - predlagate, da se ohrani drugi stavek tretjega odstavka 3. člena pravilnika;
 - predlagate dopolnitev petega odstavka 2. člena pravilnika;
 - predlagate definiranje podatka o »dejanski rabi stavbe« in »dejanski rabi dela stavbe«;
 - navajate, da drugi odstavek 10. člena pravilnika ni skladen z uradno veljavnimi postopki in procesi evidentiranja nepremičnin;
 - predlagate spremembo novega 10.a člena, ki uvaja etažni načrt;
 - predlagate spremembo 17. člena pravilnika;
 - opozarjate na 24. in 28. člen pravilnika;
 - tudi v prehodnem obdobju predlagate oddajo točk poligona etaže.
2. glede pripomb na predlog sprememb in dopolnitev Uredbe o podatkih in lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin:
 - ponovno predlagate ohranitev podatka o dejanski rabi stavbe;

- izpostavljate dilemo, ali je potrebna posebna dejanska raba klet, tehnični prostor in shramba, skupne sanitarije;
- opozarjate na opis dejanske rabe dela stavbe »15-stavbe za industrijsko rabo«;
- predlagate ohranitev dejanske rabe dela stavbe »farme«;
- sprašujete, zakaj dejanska raba parkirišče ni združena z dejansko rabo garaže;
- opozarjate na uvajanje novih pojmov (npr. nestavba);
- predlagate novo dejansko rabo »novogradnje, ki še niso dograjene v celoti«;
- opozarjate na opise novih dejanskih rab delov stavb in predlagate, naj se izraz »namenjeni« spremeni v »uporablja«;
- predlagate nov šifrant vrste prostorov;
- opozarjate na minimalne površine prostorov, ki se evidentirajo in sprašujete po namenu uporabe te omejitve;
- sprašujete, zakaj se pri stanovanjskih hišah ne morejo pojavljati tehnični prostori.

Glede vaših pripomb Geodetska uprava Republike Slovenije pojasnjuje:

o **predlog Sprememb in dopolnitev Pravilnika o vpisih v kataster stavb**

Ohranitev drugega stavka tretjega odstavka 3. člena Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12 in 87/14; v nadaljevanju: pravilnik) ni potrebna. Navedba, da se površina prostora izračuna iz merjenih stranic prostora, je že navedena z uporabo SIST ISO 9836, ki določa, da je neto tlorisna površina površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Da se stranice merijo, je že podano v petem odstavku pravilnika, zaokrožitve pa so razvidne iz sedmega odstavka 2. člena pravilnika.

Določilo petega odstavka 2. člena pravilnika že vsebuje navedbe, ki jih predlagate kot dopolnitev tega odstavka na način, da se ne uvaja novih pojmov (bruto tlorisna površina in tlorisna površina zunanjih zidov), ki jih v katastru stavb posebej ne določamo niti ne evidentiramo.

Podatki o dejanski rabi stavbe (doslej izračunljivi po metodologiji) dajejo v določenih primerih napačne, neustrezne ali nezanesljive rezultate (npr. trgovski center, ki ima v kletnih etažah po površinah več garažnih mest kot trgovskih površin v zgornjih etažah, bi pridobil dejansko rabo stavbe garaža). Zato je tudi predvideno, da se podatek »dejanska raba stavbe« črta iz katastra stavb in iz registra nepremičnin. Geodetska uprava RS lahko uporabnikom, ki bi želeli izračunati/določiti dejansko rabo stavbe, poda osnovne podatke o delih stavb v tej stavbi (površine delov stavb in prostorov znotraj delov stavb, dejanske rabe delov stavb), uporabniki pa jih uporabijo glede na svoje potrebe. **Zato vašemu predlogu ne bomo sledili.**

Kaj je dejanska raba dela stavbe, določa drugi odstavek 79. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN), četrti odstavek istega člena pa že določa objavo šifranta. Sam način določitve dejanske rabe dela stavbe izhaja iz šifranta in opisov šifranta. Način določitve, kot ga predlagate vi, ni ustrezen - če bi določali dejansko rabo dela stavbe po pretežni rabi glede na delež površin rab, bi se za stanovanje v površini 70m², ki ima teraso v površini 100m², določila dejanska raba dela stavbe terasa, kar ni ustrezno. Dejanska raba takega dela stavbe je nedvoumno stanovanje. Zato tudi podatek dejanska raba dela stavbe ni izračunljiv podatek, temveč ga določi izvajalec geodetske storitve ob strokovni uporabi šifranta in upoštevanja dejanskega stanja na terenu. **Zato vašemu predlogu ne bomo sledili.**

Menite, da drugi odstavek 10. člena pravilnika ni skladen z uradno veljavnimi postopki in procesi evidentiranja nepremičnin.

Glede »povezave« postopka izdaje uporabnega dovoljenja in vpisa v kataster stavb Služba Vlade RS za zakonodajo meni, da ta vsebina sodi v ureditev v gradbenih predpisih, ne v Pravilniku o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12 in 87/14; v nadaljevanju: pravilnik). Besedilo predloga novega drugega odstavka 10. člena »(2) Če se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, po končani gradnji izdelata projekt izvedenih del, so elaborati iz prejšnjega odstavka sestavni del projekta izvedbenih del in se izdelajo v skladu z vsebino, določeno s tem pravilnikom« se bo zato iz predloga pravilnika črtalo. Pri pripravi nove gradbene zakonodaje bo Geodetska uprava RS aktivno sodelovala in skrbela, da bo določitev podatkov o stavbah in njihovo evidentiranje v kataster stavb vsebinsko in časovno usklajeno.

Geodetska uprava RS namerava vzpostaviti grafiko katastra stavb. Pojem »etažni načrt« uvajamo z namenom vzpostavitve nove grafike in s tem 3D prikaza stavbe. Tak nov izdelek ločimo od načrtov etaž, ki so se izdelovali kot »načrti« na papirju po posameznih etažah.

Etažni načrt se izdelata pred vzpostavitvijo etažne lastnine. Vpis v kataster stavb je pogoj za nadaljnje urejanje stvarnih pravic v zemljiški knjigi. Etažni načrt se bo po 10.a členu predloga pravilnika izdelal v digitalni obliki kot shematični prikaz delov stavb znotraj stavbe. Izdelal se bo po etažah. V primeru prvega vpisa stavbe se bo izdelal za vse etaže (za celo stavbo), v primeru sprememb pa za etažo, kjer je nastala sprememba. Vseboval bo prikaz delov stavb (poligoni dela stavbe). Ker bodo zajete vse etaže, bodo vidni tudi gradbeno ločeni deli stavbe (npr. poligon dela stavbe v 1 etaži - klet in v 3. etaži – stanovanje). Hkrati pa bo za vsak del stavbe razvidno, kje in v katerih etažah se nahaja. Iz tega razloga uvajamo termin, ki je tudi splošno sprejet in uporabljen. Ali se določitev koordinat točk poligona štejejo za geodetsko izmero, mora odločiti zakon in ne pravilnik, ker sta vsebini povezani, enako velja tudi za natančnost odločitve teh točk. **Iz navedenih razlogov vaših predlogov ne moremo upoštevati.**

Predlagano spremembo 17. člena pravilnika ne moremo upoštevati. Oblika obrazca k-5 je podana v prilogi. Menimo, da je to dovolj. Po predlogu pravilnika se namreč evidentirajo v bazi vse površine prostorov in ne le nekatere, kot do sedaj. Potrebe uporabnikov po podrobnejših podatkih (površine prostorov po etažah) nismo zaznali, niti jo ne potrebuje vrednotenje nepremičnin, katerega navajate v svojih predlogih.

Opozorilo pri 24. členu pravilnika je smiselno, vendar je predlagana vsebina zakonska materija in jo je potrebno urediti **ob spremembi Zakona o evidentiranju nepremičnin** (89. člen).

28. člen pravilnika dovoljuje spreminjanje nekaterih - v pravilniku taksativno določenih - podatkov katastra stavb tako, da ni treba izdelati elaborata spremembe (ki ga lahko izdelata samo geodetsko podjetje ali projektant), ampak lahko te podatke katastra stavb spremeni lastnik sam z izpolnitvijo in podpisom obrazca. Geodetska uprava RS presodi verodostojnost podatkov na podlagi priloženih prilog, lahko jih (po presoji) preveri tudi na terenu. Ureditev je bila sprejeta v skladu z usmeritvami države za odpravo administrativnih bremen in je za lastnike stavb in delov stavb prijazna, saj stroškov izdelave elaborata ni. Površine dela stavbe se na podlagi 28. člena pravilnika

ne sme spreminjati. Zaradi jasnosti in nedvoumnosti bomo to prepoved vključili v besedilo tega člena.

Oddaja koordinat točk poligona etaže v prehodnem obdobju (predvidevamo cca. 1 leto) **ni smiselna, saj gre za nepopoln podatek (brez poligonov delov stavb znotraj etaže je podatek samo o poligonu etaže neuporaben).** Geodetska uprava RS namerava v okviru projekta e-prostor izvesti vektorizacijo obstoječih etažnih načrtov (za nazaj) in bo tedaj zajela vse podatke iz teh načrtov.

o **predlog sprememb in dopolnitev Uredbe o podatkih in lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin**

Glede **ohranitve »dejanske rabe stavbe«** podajamo enako razlago kot pri prejšnji točki (predlog Sprememb in dopolnitev Pravilnika o vpisih v kataster stavb).

Dejanska raba »klet« je ločena od shrambe, sušilnice, pralnice zaradi primerov, kjer je klet ločena od stanovanja kot samostojni del stavbe. Tam so bili tudi doslej (tudi po pogodbah) ti deli stavbe opredeljeni kot klet in zato jih ne želimo spreminjati in s tem povzročati nepotrebnih vprašanj/zadreg lastnikom.

Dejanska raba »tehnični prostor« in »shramba« se po opisu ne podvajata, zato jih tudi ločujemo, saj gre za dve različni skupini prostorov.

»Skupne sanitarije« so posebna dejanska raba dela stavbe zaradi njihovih značilnosti in zato jih ne moremo vključiti v tehnični prostor, saj že po naravi stvari v tehnične prostore ne sodijo.

Opis dejanske rabe »15-del stavbe za industrijsko rabo« bomo popravili.

Dejansko rabo dela stavbe »farme« smo združili z dejansko rabo »15-del stavbe za industrijsko rabo«. Razlogi so utemeljeni zaradi dejstva, da zaradi pogostih sprememb podatkov ne moremo zagotoviti vzdrževanje dejanske rabe dela stavbe »farma«. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano in Uprava za varno hrano, veterinarstvo in varstvo rastlin sta nam sporočila, da podatka o farmi ne vodijo, Geodetska uprava RS pa tako nima stalnega in verodostojnega (sistemskega) vira za vzdrževanje tega podatka.

Dejanska raba »13-garaža« in dejanska raba »14-parkirno mesto« imata vsak svoje značilnosti in zato jih tudi ločujemo. Razlikovanje je potrebno tudi v procesu vrednotenja nepremičnin.

Pri uvajanju novih terminov (npr. izraz nestavba) smo iskali tehnično najbolj **primerne termine (pojmov, izrazov)**. Ker je določanje novih terminov dogovorno ustvarjanje, da se doseže čim boljše prekrivanje vsebine termina in njenega poimenovanja, bomo primernejši termin, ki nam ga boste posredovali vi oziroma kdorkoli drug, z veseljem upoštevali.

Novo dejansko rabo **»novogradnje, ki še niso dograjene v celoti« ni potrebno uvesti.** Pri dejanski rabi dela stavbe »1-stanovanje v hiši« morata biti obvezno evidentirana vsaj ena od prostorov: ali bivalni prostor, ali nedokončani prostor, lahko pa je tudi kombinacija obeh. V primeru stavbe, ki je zgrajena do III. gradbene faze se bo evidentirala dejanska raba »1-stanovanje v hiši«, kot prostori se bodo evidentirali le

»16-nedokončani prostori«. Zato nove dejanske rabe »novogradnje, ki še niso dograjene v celoti« **ne potrebujemo**.

Opise dejanskih rab delov stavb bomo ponovno preučili in če bo možno, upoštevali vaš predlog, da se izrazi »namenjeni« spremeni v »uporablja«.

Vaš predlagan **šifrant vrste prostorov** vsebuje tudi »prostor po dejanski rabi«. Z vidika uporabnikov smo ugotovili, da tak »splošen« prostor ni ustrezen in da je potrebno pri vrstah prostorov ohraniti konkretne vrste prostorov. Podatek »površina za opravljanje dejavnosti« nameravamo brisati, zato prostora »prostor za opravljanje dejavnosti« ne bomo uvajali. Je pa lahko npr. v stanovanjski hiši (dejanska raba dela stavbe »1-stanovanje v hiši«) evidentiran tudi »poslovni prostor«, ki pa je že predviden.

Minimalne površine prostorov smo uvedli z namenom preprečitve nepotrebne delitve in drobljenja prostorov. Če ima del stavbe »1 - stanovanje v hiši« poleg bivalnih prostorov še poslovni prostor v površini 6m², je tak prostor neracionalno posebej evidentirat (danes je pisarna, jutri je lahko spet soba). Bomo pa na podlagi pripomb ponovno preverili določene omejitve npr. klet in terasa, balkon, loža imata prevelike omejitve).

Pri stanovanjskih hišah (dejanska raba »1-stanovanje v hiši«) bomo popravili – možna bo tudi pojavnost tehničnih prostorov.

Pojasnilo Geodetske uprave Republike Slovenije, ki je v celoti povzeto, izraža uradno stališče Ministrstva za okolje in prostor.

Zaradi potrebe po čimprejšnji zagotovitvi pravne podlage, ki bo omogočila izvedbo tehnične »prilagoditve« katastra stavb in registra nepremičnin v skladu s spremenjeno in dopolnjeno vsebino po predlogu pravilnika in uredbe, smo že pristopili k pripravi končnega besedila sprememb in dopolnitev Pravilnika o vpisih v kataster stavb (EVA 2016-2550-0051) in k pripravi končnega besedila Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (EVA 2016-2550-0050), v katerih bomo upoštevali sprejete pripombe iz medresorskega usklajevanja in poskrbeli, da bosta sprejeta najkasneje septembra 2016.

Spoštovani, upamo, da smo vam dovolj natančno pojasnili razloge za predlagano ureditev in zakaj vaših predlogov nismo mogli v celoti upoštevati.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje in vas lepo pozdravljamo.

Pripravili:
mag. Ema Pogorelčnik
Andreja Osolnik
Aleš Seliškar
Geodetska uprava RS



Irena Majcen
MINISTRICA

p.p. Irena Majcen

