

Na podlagi drugega odstavka 129. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21) izdaja minister za okolje in prostor

P R A V I L N I K o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (vsebina)

Ta pravilnik določa vrste in podrobnejšo vsebino potrdil o podatkih iz katastra nepremičnin in registra naslovov (v nadaljnjem besedilu: potrdila).

II. VRSTE POTRDIL

2. člen (vrste potrdil)

Geodetska uprava Republike Slovenije izdaja iz katastra nepremičnin in registra naslovov naslednja potrdila:

1. grafični prikaz nepremičnine,
2. grafični prikaz gradbene parcele,
3. grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti,
4. potrdilo o podatkih o nepremičnini,
5. potrdilo o podatkih o nepremičnini z osebnimi podatki,
6. seznam nepremičnin enega lastnika in
7. zbirni podatki o nepremičninah.

III. VSEBINA POTRDIL

3. člen (obvezna vsebina)

Potrdilo iz prejšnjega člena mora vsebovati:

- podatke, ki so za posamezno potrdilo določeni s tem pravilnikom,
- številko potrdila in datum izdelave potrdila,
- navedbo evidence, iz katere je izdano potrdilo,
- pravno podlago za izdajo potrdila,
- navedbo, da je potrdilo izdala Geodetska uprava Republike Slovenije, in
- faksimile podpisa predstojnika izdajatelja potrdila ter elektronski podpis z namenskim sistemskim certifikatom, v primeru samodejne izdelave potrdila s strani uslužbenca Geodetske uprave Republike Slovenije pa tudi ime in priimek osebe, ki je izdelala potrdilo.

4. člen (grafični prikaz nepremičnine)

(1) Grafični prikaz nepremičnine je grafični prikaz vpisanih podatkov katastra nepremičnin, ki je sestavljen iz:

1. prikaza parcele,
2. prikaza parcele s tlorisi stavb in sestavinami delov stavb,
3. prikaza gradbene parcele,
4. prikaza območja stavbne pravice in območja služnosti,
5. tridimenzionalnega prikaza stavbe in
6. prikaza etažnega načrta.

(2) Grafični prikaz parcele vsebuje:

- parcelno številko parcele, za katero je izdelan,
- grafični prikaz oblike parcele in medsebojne lege parcele, za katero je izdelan, in celih ali delov sosednjih parcel ter njihove parcelne številke, in
- prikaz urejenih mej.

(3) Grafični prikaz parcele s tlorisi stavb in sestavinami delov stavb vsebuje poleg sestavin iz prejšnjega odstavka še:

- številke stavb, ki stojijo na parceli, za katero je bil izdelan,
- grafični prikaz tlorisov teh stavb na parceli in
- grafični prikaz območja sestavin delov stavb na parceli, s številko in poligonom območja sestavin delov stavb.

(4) Prikaz gradbene parcele vsebuje poleg sestavin iz drugega odstavka še grafični prikaz območja gradbene parcele na parceli s številko in poligonom območja ter prikaz območja stavbne pravice in območja služnosti, če je ta sestavni del gradbene parcele.

(5) Prikaz območja stavbne pravice in območja služnosti vsebuje poleg sestavin iz drugega odstavka tega člena še grafični prikaz območja stavbne pravice in območja služnosti na tej parceli, s številko in poligonom območja.

(6) Tridimenzionalen prikaz stavbe je grafični prikaz stavbe, ki vsebuje:

- številko stavbe in
- grafični prikaz etaž s številkami etaž.

(7) Prikaz etažnega načrta vsebuje izris poligonov etaž s prikazi poligonov delov stavbe, številke etaž in številke delov stavbe znotraj posameznega poligona etaže.

(8) Grafični prikaz nepremičnine se izdela v formatu A4 ali A3. Merilo grafičnega prikaza nepremičnine se prilagodi formatu. Podatek o merilu grafičnega prikaza nepremičnine je izkazan kot grafično merilo in kot informativno numerično merilo.

(9) Stranka lahko zahteva posamezne sestavine grafičnega prikaza nepremičnine.

(10) Če se izdaja grafični prikaz nepremičnine na območju več katastrskih občin, se na njem meje katastrskih občin posebej označijo.

5. člen

(grafični prikaz gradbene parcele)

(1) Grafični prikaz gradbene parcele je grafični prikaz vpisanih podatkov katastra nepremičnin o parcelah in o območjih stavbne pravice ali območjih služnosti, ki so del gradbene parcele.

(2) Grafični prikaz gradbene parcele vsebuje:

- identifikacijsko oznako gradbene parcele, za katero je izdelan,
- grafični prikaz območja gradbene parcele,
- podatke iz drugega odstavka prejšnjega člena o parcelah, ki so del gradbene parcele, za katero je izdelan, in
- podatke iz petega odstavka prejšnjega člena o območjih stavbne pravice in območjih služnosti, ki so del gradbene parcele, za katero je izdelan.

6. člen
(grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti)

- (1) Grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti je grafični prikaz vpisanih podatkov katastra nepremičnin o območju stavbne pravice ali območju služnosti.
- (2) Grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti vsebuje:
- parcele, na katerih je določeno območje stavbne pravice ali območje služnosti, s podatki drugega odstavka 4. člena tega pravilnika,
 - grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti in
 - identifikacijsko oznako območja stavbne pravice ali območja služnosti.

7. člen
(uporaba grafičnih prikazov)

Grafični prikazi iz 4., 5. in 6. člena tega pravilnika so zgolj informativne narave in niso primerni za ugotavljanje položajev v naravi.

8. člen
(potrdilo o podatkih o nepremičnini)

- (1) Potrdilo o podatkih o nepremičnini je izpis vpisanih podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb iz katastra nepremičnin in registra naslovov.
- (2) Potrdilo o podatkih o nepremičnini vsebuje naslednje podatke o:
- parceli:
 - 1. parcelna številka,
 - 2. urejenost parcele,
 - 3. območje stavbne pravice:
 - a. identifikacijska oznaka območja stavbne pravice,
 - b. imetnik stavbne pravice, ki ni fizična oseba,
 - c. površina območja stavbne pravice na parceli,
 - 4. območje služnosti:
 - a. identifikacijska oznaka območja služnosti,
 - b. parcelna številka gospodujoče nepremičnine pri stvarni služnosti oziroma imetnik neprave stvarne služnosti, ki ni fizična oseba,
 - c. površina območja služnosti na parceli,
 - 5. površina parcele,
 - 6. lastnik, ki ni fizična oseba,
 - 7. upravljavec,
 - 8. dejanska raba zemljišč:
 - a. vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli,
 - b. površina dejanske rabe zemljišč na parceli,

9. namenska raba zemljišč:
 - a. vrsta namenske rabe zemljišč,
 - b. površina namenske rabe zemljišč na parceli,
 10. boniteta zemljišč, ki so po dejanski rabi ali namenski rabi gozdna in kmetijska zemljišča:
 - a. število bonitetnih točk,
 - b. površina zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami,
 11. odprtost zemljišča in rastiščni koeficient za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča,
 12. podatek, s katero stavbo je parcela povezana,
 13. občina, v kateri parcela leži,
 14. omejitve spreminjanja mej parcele,
 15. podatek, ali je parcela sestavni del gradbene parcele,
 16. katastrski dohodek;
- stavbi:
1. številka stavbe,
 2. podatek, s katero parcelo je stavba povezana,
 3. najnižja višinska kota stavbe,
 4. najvišja višinska kota stavbe,
 5. karakteristična višina stavbe,
 6. etaža, ki je pritličje,
 7. število etaž,
 8. bruto tlorisna površina stavbe,
 9. naslov,
 10. leto izgradnje stavbe,
 11. dovoljena raba stavbe,
 12. podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod),
 13. število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
 14. leto obnove fasade,
 15. leto obnove strehe,
 16. material nosilne konstrukcije,
 17. tip položaja stavbe,
 18. ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice,
 19. status stavbe;
- delu stavbe:
1. številka dela stavbe,
 2. sestavina dela stavbe,
 3. številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
 4. neto tlorisna površina dela stavbe,
 5. uporabna površina dela stavbe,
 6. vrsta in površina prostorov,
 7. lastnik, ki ni fizična oseba,
 8. upravljavec,
 9. upravnik stavbe,
 10. dejanska raba dela stavbe,
 11. naslov,

12. dvigalo,
13. leto obnove inštalacij,
14. leto obnove oken,
15. prostornina rezervoarjev in silosov,
16. ali je del stavbe v etažni lastnini,
17. ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,
18. status dela stavbe.

9. člen **(potrdilo o podatkih o nepremičnini z osebnimi podatki)**

Potrdilo o podatkih o nepremičnini z osebnimi podatki vsebuje poleg podatkov iz prejšnjega člena še:

- pri parceli podatke o lastniku, imetniku stavbne pravice in imetniku neprave stvarne služnosti, ki je fizična oseba,
- pri delu stavbe podatke o lastniku, ki je fizična oseba.

10. člen **(seznam nepremičnin enega lastnika)**

(1) Seznam nepremičnin, pri katerih je oseba kot lastnik vpisana v kataster nepremičnin, vsebuje naslednje podatke:

1. o lastništvu nepremičnin:
 - ime in priimek oziroma naziv lastnika,
 - naslov stalnega prebivališča oziroma sedež lastnika,
 - datum rojstva lastnika, ki je fizična oseba, oziroma matična številka za pravne osebe;
2. seznam nepremičnin, vpisanih v katastru nepremičnin, pri katerih je oseba vpisana kot lastnik teh nepremičnin:
 - šifra in ime katastrske občine,
 - številka parcele, stavbe in dela stavbe,
 - delež lastništva,
 - status vpisa stavbe in ali dela stavbe,
 - urejenost parcele.

(2) Če pri nobeni nepremičnini, vpisani v kataster nepremičnin, oseba ni vpisana kot lastnik nepremičnine, se v seznamu nepremičnin enega lastnika namesto podatkov iz 2. točke prejšnjega odstavka navede: »Imenovana oseba ni vpisana v katastru nepremičnin kot lastnik nepremičnine«.

11. člen **(zbirni podatki o nepremičninah)**

Zbirni podatki o nepremičninah je seznam nepremičnin iz prejšnjega člena, ki pri vsaki posamezni nepremičnini vsebuje še podatke iz 8. člena tega pravilnika.

IV. KONČNI DOLOČBI

12. člen **(prenehanje veljavnosti in uporabe)**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/12), uporablja pa se do začetka uporabe tega pravilnika.

13. člen (začetek veljavnosti in uporabe)

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 4.4.2022.

Št.

Ljubljana, dne _____

EVA 2021-2550-0028

mag. Andrej Vizjak
Minister za okolje in prostor

O b r a z l o ž i t e v

I. Pravna podlaga za sprejem pravilnika

Pravna podlaga za sprejem Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov je drugi odstavek 129. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN).

Geodetska uprava Republike Slovenije je potrdila iz zbirk geodetskih podatkov doslej izdajala skladno s Pravilnikom o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/12).

Nov Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov je treba sprejeti zaradi zagotovitve usklajenosti pravne podlage za sprejem pravilnika in nove vsebine z ureditvijo ZKN. Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov sledi ureditvi predhodnega pravilnika, prilagaja pa se novi zakonski ureditvi tega področja z ZKN in dosedanjim izkušnjam Geodetske uprave RS v zvezi s potrebami uporabnikov potrdil.

Drugi odstavek 165. člena ZKN določa, da mora minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, izdati predpise iz njegove pristojnosti, kamor sodi tudi Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov, v devetih mesecih od uveljavitve ZKN.

II. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa

ZKN določa, kateri podatki katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov so javni ter pod kakšnimi omejitvami lahko posamezna oseba do njih dostopa. Poleg neposrednega vpogleda v podatke lahko osebe pridobijo tudi potrdila o podatkih, ki se vodijo v geodetskih evidencah. ZKN določa ureditev, da minister, pristojen za

evidentiranje nepremičnin, t.j. minister za okolje in prostor, podrobneje določi vrste in vsebino potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov.

O podatkih iz evidence državne meje in registra prostorskih enot geodetska uprava ne bo izdajala posebnih potrdil, saj gre za javno dostopne evidence, v katere lahko vsakdo brezplačno vpogleda. Vlagatelju, ki bi želel pridobiti potrdilo iz evidence državne meje ali

registra prostorskih enot, bo geodetska uprava izdala potrdilo po ZUP, ki določa, ² da

izdajajo državni organi (geodetska uprava) potrdila o dejstvih, o katerih vodijo uradno

evidenco, in ² da morajo biti potrdila in druge listine o dejstvih, o katerih se vodi uradna

evidenca, v skladu s podatki uradne evidence.

S tem pravilnikom določena potrdila izkazujejo trenutno stanje vpisanih podatkov katastra nepremičnin in registra naslovov. Izdana potrdila imajo dokazno moč javne listine po 179. členu ZUP.

III. Vsebinska obrazložitev predlaganih rešitev

K 2. členu

Pravilnik določa sedem vrst potrdil. Tri vrste potrdil so namenjene prikazovanju grafičnih

podatkov katastra nepremičnin, to so ² grafični prikaz nepremičnine, ² grafični prikaz

gradbene parcele ter ² grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti. Štiri

vrste potrdil pa so namenjene izpisu opisnih podatkov iz katastra nepremičnin, to so ²

potrdilo o podatkih o nepremičnini, na katerem ni osebnih podatkov fizičnih oseb, ² potrdilo

o podatkih o nepremičnini z osebnimi podatki, ² seznam nepremičnin enega lastnika ter ²

zbirni podatki o nepremičninah. Zadnjih treh potrdil ne more pridobiti vsak. Lahko jih pridobi oseba za nepremičnine v svoji lasti ali za nepremičnine, ki jih ima v upravljanju. Lahko jih

pridobijo tudi državni organi za izvajanje uradnih nalog, druge osebe pa samo, če tako določa zakon.

Iz registra naslovov se ne izda samostojnega potrdila, ker po izkušnjah Geodetske uprave RS zanj ni izkazane potrebe. V registru naslovov se vodi podatek o naslovu. Podatek o naslovu je del podatkov na potrdilu o podatkih o nepremičnini, na potrdilu o podatkih o nepremičnini z osebnimi podatki in na zbirnih podatkih o nepremičninah.

Grafični prikaz nepremičnine se osredotoča na prikaz posamezne parcele in z njo povezane stavbe in delov stavbe. Grafični prikaz gradbene parcele prikazuje celotno območje gradbene parcele, ki je lahko sestavljeno iz ene ali več parcel ter tudi iz območij stavbne pravice ali območij služnosti. Grafični prikaz območja stavbne pravice ali območja služnosti pa prikazuje to območje, ki lahko leži tudi na več parcelah.

K 3. členu

Ta člen določa, katere podatke mora vsebovati vsako potrdilo po tem pravilniku. Pri izdaji potrdil pa je potrebno upoštevati tudi obvezne sestavine, ki jih mora vsebovati vsak upravni dokument v skladu z Uredbo o upravnem poslovanju (npr. grb Republike Slovenije, naziv »Republika Slovenija«, kontaktni podatke organa (sedež, telefon, uradni elektronski naslov, spletni naslov)).

Potrdila se izdelujejo samodejno v digitalni obliki in bodo zato v skladu s petim odstavkom sedmega člena ZKN opremljena s faksimile podpisa predstojnika Geodetske uprave Republike Slovenije, ki je izdajatelj potrdila. Potrdilo bo elektronsko podpisano z namenskim sistemskim certifikatom za izdajanje potrdil. Potrdila se bodo izdajala tudi preko sistema eUprava. V kolikor pa bo potrdilo samodejno kreiral uslužbenec Geodetske uprave Republike Slovenije, pa bo potrdilo vsebovalo tudi zapis, kdo ga je kreiral.

K 4. členu

V tem členu je urejeno potrdilo z nazivom grafični prikaz nepremičnine. Gre za potrdilo, ki prikazuje grafične podatke katastra nepremičnin. Potrdilo je sestavljeno iz šestih po vsebini različnih prikazov, pri čemer se bo vlagatelj lahko odločil tudi, ali želi pridobiti samo določene prikaze.

K 5. členu

V tem členu je urejeno potrdilo z nazivom grafični prikaz gradbene parcele. Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

Gradbena parcela stavbe se določi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (četrty odstavek 180. člena ZUreP-2). Gradbena parcela stavbe v skladu s 181. členom ZUreP-2 obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče, na, nad ali pod katerim je predvidena ali se nahaja stavba, in drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo te stavbe. Gradbena parcela stavbe obsega tudi zemljišče, na, nad ali pod katerim je predviden ali se nahaja pomožni objekt stavbe, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta. Skupna gradbena parcela lahko obsega samo tisto prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki se uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več stavb.

Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe,

mora biti v katastru nepremičnin vpisano kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.

V grafičnem prikazu gradbene parcele bo prikazan obseg gradbene parcele, ki je v skladu z določbami ZUreP-2 vpisana v katastru nepremičnin. V tem potrdilu bo tudi prikazano, ali je določeno zemljišče vključeno v gradbeno parcelo na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe. Območje stavbne pravice oziroma območje služnosti mora biti v tem primeru vpisano v kataster nepremičnin v skladu z določbami ZKN.

K 6. členu

V ZKN je kot novost omogočen vpis območja stavbne pravice ali območja služnosti v kataster nepremičnin.

Bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice ali služnosti je natančen opis stavbne pravice oziroma služnosti. ZKN določa, da se lahko namesto opisa, na katera zemljišča se ta stvarna pravica nanaša, uporabi v katastru nepremičnin vpisano območje te pravice, ki ga je izmeril pooblaščen geodet in je prikazano s poligonom in koordinatami.

V tem členu je urejena vsebina potrdila o grafičnih podatkih v kataster nepremičnin vpisanega območja stavbne pravice ali območja služnosti.

K 7. členu

V tem členu je poudarjeno opozorilo, da so vsi grafični prikazi na potrdilih zgolj informativne narave in niso primerni za ugotavljanje položajev v naravi.

Ugotavljanje točnega položaja določene točke, meje ali položaja nekega objekta v naravi se izvede z geodetsko storitvijo in se pri tem uporabi vpisane podatke v kataster nepremičnin, predvsem pa zbirko listin katastra nepremičnin, ki jo je potrebno tudi ustrezno strokovno interpretirati.

K 8. členu

Potrdilo o podatkih o nepremičnini je izpis opisnih podatkov o parceli, stavbi oziroma delu stavbe, ki se vodijo v katastru nepremičnin.

K 9. členu

Potrdilo iz tega člena vsebuje poleg podatkov iz »potrdila o podatkih o nepremičnini« še vse osebne podatke o fizičnih osebah, ki se vodijo v katastru nepremičnin. Osebni podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, niso javni, pridobijo pa jih lahko sebe, ki imajo za to podlago v zakonu. Za ta primer je predvideno potrdilo, ki vsebuje tudi vse osebne podatke imetnikov lastninske in drugih stvarnih pravic.

K 10. členu in 11. členu

ZKN omogoča tudi pridobitev zbirnih podatkov. Gre za podatke o tem, pri katerih parcelah in delih stavb je določena oseba v katastru nepremičnin vpisana kot lastnik ali upravljavec.

V 10. členu je urejeno potrdilo samo z navedbo nepremičnin, pri katerih je določena oseba navedena kot lastnik (ali upravljavec), v 11. členu pa so za vse te nepremičnine tudi izpisani vsi opisni podatki, ki se o njih vodijo v katastru nepremičnin. Potrdili iz 10. in 11. člena ne potrjujeta stanja lastništva nepremičnin, ampak gre le za podatek, pri katerih nepremičninah se v katastru nepremičnin kot podatek o lastniku vodi podatek o določeni osebi. Potrdilo o stanju lastništva nepremičnin in drugih stvarnih pravic se pridobi iz zemljiške knjige.

Če bo oseba potrebovala dokazilo, da ni lastnik nepremičnin v Republiki Sloveniji, bo lahko zaprosila za seznam nepremičnin enega lastnika. Ob ugotovitvi, da oseba pri nobeni nepremičnini v katastru nepremičnin ni vodena kot lastnik, bo na tem potrdilu navedeno, da ta oseba ni vpisana v katastru nepremičnin kot lastnik nepremičnine.

K poglavju KONČNI DOLOČBI

Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov bo začel veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se bo začel hkrati z začetkom uporabe novega ZKN, in sicer 4. 4. 2022. Do uveljavitve in začetka uporabe novega Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz katastra nepremičnin in registra naslovov se za izdajanje podatkov v obliki potrdil uporabljajo obstoječi predpisi.