

Na podlagi petnajstega odstavka 15. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21) minister za okolje in prostor izdaja

P R A V I L N I K o načinu vpisa in izbrisa upravljavcev v kataster nepremičnin

1. člen (vsebina)

Ta pravilnik določa način vpisa in izbrisa upravljavcev parcel in delov stavb, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina (v nadaljnjem besedilu: upravljavec), v kataster nepremičnin.

2. člen (pogoj za vpis upravljavcev v kataster nepremičnin)

Vpis upravljavca v kataster nepremičnin se izvede, če je parcela ali del stavbe vpisana v kataster nepremičnin.

3. člen (prijava)

(1) Prijava za vpis upravljavca v kataster nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: prijava) se vložijo pri Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava).

(2) Po vložitvi prijave geodetska uprava preveri, ali jo je vložila oseba, ki ima pravico do vložitve prijave (v nadaljnjem besedilu: prijavitelj) in ali je parcela ali del stavbe vpisana v kataster nepremičnin.

(3) Če je prijavo vložila oseba, ki ni prijavitelj, ali če parcela ali del stavbe ni vpisana v kataster nepremičnin, geodetska uprava vpisa upravljavca ne opravi in o tem obvesti osebo, ki je vložila prijavo.

(4) Če prijava ne vsebuje vseh predpisanih podatkov, geodetska uprava pozove prijavitelja, da dopolni prijavo. V pozivu ga opozori, s katerimi podatki je treba prijavo dopolniti, obvesti pa ga tudi, da vpis upravljavca v kataster nepremičnin ne bo opravljen, če pomanjkljivosti ne bodo odpravljene v postavljenem roku.

(5) Če akt, s katerim Vlada Republike Slovenije, pristojno ministrstvo ali samoupravna lokalna skupnost določi upravljavca nepremičnin, vsebuje vse predpisane podatke in je poslan geodetski upravi po elektronski poti, se šteje za prijavo.

4. člen (vpis in spremembe vpisa upravljavca)

(1) Geodetska uprava vpiše upravljavca v kataster nepremičnin na podlagi podatkov iz prijave.

(2) Geodetska uprava o vpisu upravljavca v kataster nepremičnin obvesti prijavitelja in vpisanega upravljavca.

(3) Spremembe vpisa upravljavca se izvedejo po postopku, določenem za vpis upravljavca.

(4) Geodetska uprava lahko spremeni podatke o upravljavcu po uradni dolžnosti s prevzemom podatkov iz uradnih evidenc.

5. člen

(izbris upravljavca)

Geodetska uprava po uradni dolžnosti izbriše upravljavca parcele ali dela stavbe, če Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ni več lastnik te parcele ali dela stavbe.

6. člen

(vpis, izbris in spremembe vpisa začasnih upravljavcev)

(1) Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo za vpis, izbris in spremembe vpisa začasnih upravljavcev v kataster nepremičnin.

(2) Ko geodetska uprava pri parceli ali delu stavbe vpiše upravljavca, po uradni dolžnosti izbriše začasnega upravljavca.

7. člen

(vpis upravljavcev ob delitvah in združitvah parcel in delov stavb)

Geodetska uprava ob delitvah ali združitvah parcel ali delov stavb novo nastalim parcelam ali delom stavb pripiše vse upravljavce parcel ali delov stavb, ki so bili vpisani pred delitvijo ali združitvijo.

8. 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 2021-2550-0036

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 načinu vpisa in izbrisa upravljavcev v kataster nepremičnin je petnajsti odstavek 15. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN).

Geodetska uprava Republike Slovenije je v zemljiškem katastru in katastru stavb že vodila podatke o »upravljavcih nepremičnin«. Ti podatki so bili evidentirani na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN) na način, določen z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06, 104/13 in 180/20). Z migracijo podatkov v skladu z ZKN bodo obstoječi podatki o upravljavcih parcel in delov stavb prevzeti v kataster nepremičnin.

Pravilnik o načinu vpisa in izbrisa upravljavcev v kataster nepremičnin je treba sprejeti zaradi zagotovitve usklajenosti vpisa upravljavcev v kataster nepremičnin z ureditvijo ZKN.

Drugi odstavek 165. člena ZKN določa, da mora minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, izdati predpise iz njegove pristojnosti, kamor sodi tudi Pravilnik o načinu vpisa in izbrisa upravljavcev v kataster nepremičnin, v devetih mesecih od uveljavitve ZKN.

II. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa

ZKN v 15. členu določa, da se pri parcelah in delih stavb, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost, poleg podatka o lastniku vpiše tudi podatek o »upravljavcu nepremičnine«. Glede načina določitve upravljavca oziroma pridobitve statusa »upravljavca nepremičnine« je ureditev ZKN skladna z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) – potreben je poseben akt oziroma pravna podlaga, saj upravljavec »postane« samo tista oseba, ki je kot upravljavec določen z zakonom, podzakonskim predpisom, aktom o ustanovitvi, sklepom vlade oziroma aktom samoupravne lokalne skupnosti.

III. Vsebinska obrazložitev predlaganih rešitev

K 1. členu

Člen določa vsebino pravilnika – pravilnik podrobneje določa način vpisa in izbrisa upravljavcev v katastru nepremičnin. Smiselno se uporablja tudi za vpis in izbris začasnih upravljavcev.

K 2. členu

Člen navaja pogoj za vpis upravljavcev v kataster nepremičnin – vpis upravljavca se izvede le, če je parcela ali del stavbe vpisana v kataster nepremičnin. Če parcela ali del stavbe v katastru nepremičnin ne obstaja, vpis upravljavca ni mogoč.

K 3. členu

Vpis upravljavca parcele ali dela stavbe v kataster nepremičnin izvede geodetska uprava na podlagi prijave. Po prejemu prijave geodetska uprava preveri, ali jo je vložil »ustrezen«

prijavitelj in ali je parcela ali del stavbe vpisana v kataster nepremičnin.

»Ustrezen« prijavitelj je oseba, ki ima pravico do vložitve prijave. Kdo lahko vloži prijavo, je določeno v desetem in enajstem odstavku 15. člena ZKN. Če je prijavo vložil oseba, ki nima pravice do prijave, geodetska uprava vpisa upravljavca ne opravi in o tem obvesti osebo, ki je vložil prijavo. Če je prijavitelj »ustrezen«, geodetska uprava nadaljuje s preverjanjem obstoja parcelnih števil in števil delov stavb v katastru nepremičnin. Če le-te ne obstajajo, geodetska uprava pri neobstoječih parcelnih številkah in delih stavbe vpisa upravljavca ne opravi in o tem obvesti prijavitelja. Če parcelne številke in dele stavbe obstajajo oziroma so vpisane v kataster nepremičnin, geodetska uprava nadaljuje s postopkom vpisa upravljavca.

Prijava mora vsebovati podatke o upravljavcu iz drugega in tretjega odstavka 15. člena ZKN. Če ne vsebuje vseh zahtevanih podatkov, geodetska uprava pozove prijavitelja, da dopolni prijavo. Rok za dopolnitev prijave se določi smiselno glede na količino pomanjkljivosti. Če se prijave v postavljenem roku ne dopolni, se vpisa upravljavca ne izvede. Ker je prijavitelj o tem obveščen že v pozivu za dopolnitev, se ga o neizvedbi vpisa upravljavca naknadno ne obvešča.

Kot prijava se šteje tudi akt vlade, pristojnega ministrstva ali lokalne samoupravne skupnosti.

K 4. členu

Vpis upravljavca v kataster nepremičnin se izvede na podlagi popolne prijave. O vpisu upravljavca v kataster se ni izda nobenega akta, ampak zgolj obvestilo. Vpis novih ali spremenjenih podatkov o upravljavcih v kataster nepremičnin je realno dejanje (materialno dejanje) geodetske uprave oziroma informacijskega sistema Kataster.

Če je lastnik parcele ali dela stavbe Republika Slovenija, je dopustna sprememba upravljavca tudi na podlagi pisnega dogovora med starim in novim upravljavcem. Ker to pravilo določa že drugi odstavek 12. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), se ga v ta pravilnik ne povzema.

Geodetska uprava lahko po uradni dolžnosti spremeni le podatke o že vpisanem upravljavcu, kar izvede s prevzemom podatkov iz Poslovnega registra Slovenije. Taka sprememba je npr. sprememba naslova upravljavca.

O vpisih in spremembah upravljavcev v kataster nepremičnin se obvešča novovpisanega upravljavca in prijavitelja, če to ni ista oseba. Vse spremembe upravljavcev se izvedejo na enak način, kot je določen za sam vpis upravljavcev.

K 5. členu

Upravljavci se vpisujejo le na parcele in dele stavb, ki so v lasti Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti. Če se lastništvo parcele in delov stavb spremeni, se izbris upravljavca iz katastra nepremičnin izvede po uradni dolžnosti.

K 6. členu

Če na parceli ali delu stavbe, ki je v lasti Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti, ni vpisanega upravljavca, je do vpisa le-tega dovoljeno vpisati začasnega upravljavca. Pri tem se začasne upravljavce smiselno uporabljajo določbe ZKN in tega pravilnika glede vpisa, izbrisa in spremembe vpisa upravljavca. Ob vpisu upravljavca se začasnega upravljavca iz katastra nepremičnin izbriše.

K 7. členu

V primeru združitve ali delitev parcel ali delov stavb se vpisani upravljavci tehnično prepíšejo na novo nastale parcele ali dele stavb.

K 8. členu

Pravilnik o načinu vpisa in izbrisa upravljavcev v kataster nepremičnin začne 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 Pravilnika o načinu vpisa upravljavcev v kataster nepremičnin se za evidentiranje podatkov o »upravljavcih nepremičnin« uporabljajo obstoječi predpisi.