



Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin



REGISTER NEPREMIČNIN

Kazalo

Kazalo.....	2
1. Uvod.....	3
2. Cilji.....	3
3. Izhodišča.....	5
4. Organiziranost.....	6
5. Vodenje in vzdrževanje podatkov REN.....	7
5.1 Prezem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov.....	8
5.2 Zbiranje podatkov z vprašalnikom.....	9
5.3 Zajem podatkov z uporabo metod in tehnik inventarizacije prostora.....	9
6. Uporabniki registra nepremičnin.....	11
7. Aktivnosti.....	12
7.1 Zbiranje informacij o spremembah podatkov nepremičnine.....	13
7.2 Vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži stranka.....	14
a. Stranka pride v sprejemno pisarno GU ali pošlje vprašalnik po pošti.....	18
b. Stranka odda vprašalnik elektronsko.....	19
c. Vprašalnik je sestavni del elaborata katastra stavb.....	20
7.3 Vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži geodetska uprava.....	22
a. Avtomatsko vzdrževanje – programska povezava REN z drugo javno evidenco.....	22
b. Ročno vzdrževanje – ni programske povezave REN z drugo javno evidenco.....	23
c. Geodetska uprava izvaja posamično vzdrževanje podatkov – stranki pošlje poziv.....	24
d. Geodetska uprava izvaja množično vzdrževanje podatkov.....	25
7.4 Vodenje in vzdrževanje podatkov o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti.....	27
7.5 Izmenjava podatkov za vrednotenje nepremičnin.....	31
7.6 Izdajanje podatkov REN.....	32
7.7 Vpogled v podatke.....	34
8. Priloge.....	34
Priloga 1: Kako sestavljamo nepremičnine?.....	34
Priloga 2: Opis elementov diagrama aktivnosti.....	34
Priloga 3: Izmenjevalni format za podatke o gozdovih.....	34
Priloga 4: Izmenjevalni format za podatke o namenski rabi in zemljiščih za gradnjo.....	34
Priloga 5: Šifrant REN in katastra stavb.....	34

1. Uvod

Prvi korak v prilagajanju sodobnim mednarodnim trendom in usmeritvami ter priporočilom, oziroma k vzpostavitvi večnamenskih podatkov o nepremičninah in oblikovanju nepremičninskega sistema, ki bo zagotavljal podlago za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov je zagotovitev pogojev za pridobivanje nepremičninskih podatkov v danes še nepopolnih nepremičninskih evidencah, ter izboljšanje kakovosti obstoječih podatkov. V ta namen Zakon o evidentiranju nepremičnin–ZEN določa vzpostavitev registra nepremičnin - REN v skladu z novo, po letu 2000 usklajeno zakonodajo na področju nepremičnin.

Namen registra nepremičnin je oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah, pregledno urediti katastrski in registrski nivo kakovosti podatkov o nepremičninah ter s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih evidenc. Ob tem se na novo entiteto nepremičnine (zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb) omogoči tudi pripis ustreznih lastnosti te nepremičnine, predvsem njene ocenjene vrednosti po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin. Postopki vzdrževanja podatkov evidenc morajo biti enostavni, s čim manj stroškov tako za lastnike nepremičnin kot tudi za vodenje in vzdrževanje teh podatkov s strani države. Register nepremičnin upošteva tudi vodilo večnamenske uporabnosti. Register nepremičnin je namreč javna evidenca o vseh nepremičninah, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino in zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike in izvajanja statističnih opazovanj. Register nepremičnin je določen kot odprt sistem, ki omogoča, da različni uporabniki s svojimi predpisi v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo večnamenskost tako, da določijo dodatne podatke, ki se o nepremičninah vodijo.

V dokumentu so opisani:

- Cilji in izhodišča registra nepremičnin,
- Organiziranost registra nepremičnin znotraj Geodetske uprave RS,
- Načini vodenja in vzdrževanja podatkov REN
- Uporabniki in njihove aktivnosti
- Vprašalnik z navodili za izpolnjevanje
- Podatkovni model REN s povezavami na produkcijsko okolje geodetske uprave .

2. Cilji

Cilj vzpostavitve registra nepremičnin je:

- dopolniti obstoječe podatke o nepremičninah in zagotoviti popolne podatke o vseh nepremičninah v Republiki Sloveniji,
- zagotoviti enostavno evidentiranje dejanskega stanja nepremičnin in
- zagotoviti odprto, večnamensko tehnično evidenco podatkov o nepremičninah.

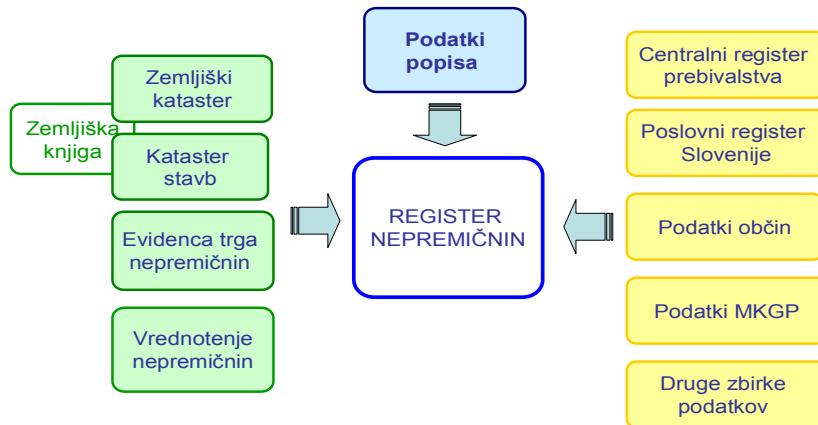
Informacije, ki zanimajo večino uporabnikov, so podatki o fizičnih lastnostih nepremičnine – zemljišča ali stavbe (npr. lega, oblika, velikost, raba, ...) v povezavi s podatki o stvarno pravnih pravicah (lastninska, stavbna pravica, ...). Podatki o zemljiščih in stavbah se vodijo v dveh temeljnih evidencah – zemljiškem katastru in katastru stavb. Podatki o stvarno pravnih pravicah pa se vodijo v zemljiški knjigi. Katastri in zemljiška knjiga so povezani preko identifikatorjev in nekaterih podatkov (parcelna številka, številka stavbe ali dela stavbe, lastnik).

Zemljiški kataster in kataster stavb sta nastala v različnih časovnih obdobjih. Zemljiški kataster se vodi in vzdržuje že več kot 100 let, medtem ko se kataster stavb vodi in vzdržuje od leta 2000, kar bistveno vpliva na homogenost in popolnost podatkov posamezne evidence. Vzdrževanje – evidentiranje sprememb obeh evidenc je praviloma vezano na zahtevo lastnika nepremičnine in se izvede po zaključku upravnega postopka. Izvedba postopka zahteva od stranke naročilo in plačilo elaborata geodetske storitve in upravnih taks ter določen čas. Zelo podobno velja tudi za podatke zemljiške knjige – vpis podatkov je praviloma vezan na zahtevo lastnika in predstavlja za stranko določen strošek. Posledica

vsega navedenega je, da obstoječe evidence niso popolne in ne odražajo vedno dejanskega stanja nepremičnine.

Za pridobitev podatkov o vseh stavbah in delih stavb je bil v letih 2006 in 2007 izveden popis nepremičnin. S popisom nepremičnin so se preverili obstoječi podatki in zbrali dodatni podatki, ki se v uradnih evidencah ne vodijo, o vseh stavbah in delih stavb v Republiki Sloveniji.

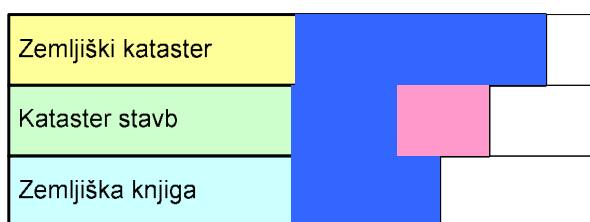
Na podlagi tako zbranih podatkov in podatkov javnih evidenc in drugih zbirk podatkov je bil 10.7.2008 vzpostavljen register nepremičnin – sklep o vzpostavitvi REN je objavljen v uradnem list RS, št. 62/2008. Nabor in opis podatkov o lastnostih nepremičnin določa Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v REN.



Slika: vir podatkov za vzpostavitev REN

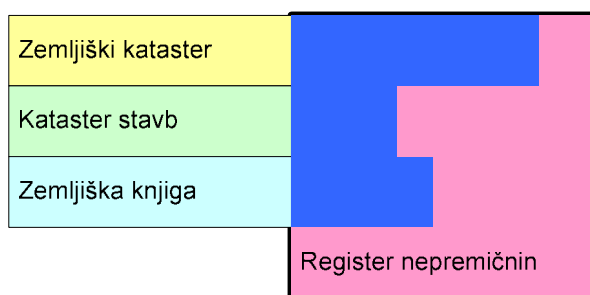
S povezovanjem nepremičninskih evidenc, izboljšavo kakovosti in popolnosti nepremičninskih podatkov želimo zagotoviti skupno osnovo oziroma jedro nepremičninskih evidenc. Jedro predstavljajo tehnično in pravno urejeni podatki o nepremičninah (zemljiščih in stavbah). Ostali podatki posamezne evidence pa so odvisni od namena evidence. S tem bo narejen korak v smeri nepremičninskega sistema, ki bo podlaga za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov.

Stanje pred popisom nepremičnin



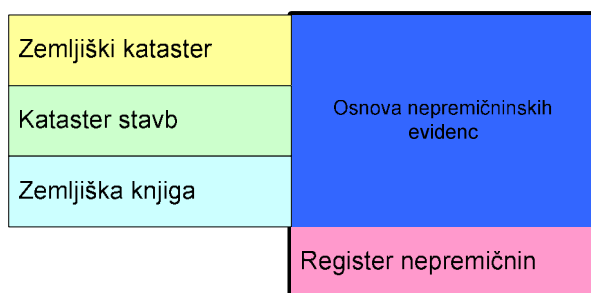
Ni podatkov
Podatki o parcelah, vodeni samo v zemljiškem katastru
Podatki o stavbah in delih stavb vodeni samo v katastru stavb
Podatki o stvarno pravnih pravicah
Podatki o nepremičninah, vodeni samo v registru nepremičnin
Urejeni (tehnično in pravno) podatki o nepremičninah

Stanje po popisu nepremičnin in vzpostavitvi REN



Ni podatkov
Podatki o parcelah, vodeni samo v zemljiškem katastru
Podatki o stavbah in delih stavb vodeni samo v katastru stavb
Podatki o stvarno pravnih pravicah
Podatki o nepremičninah, vodeni samo v registru nepremičnin
Urejeni (tehnično in pravno) podatki o nepremičninah

Ciljno stanje



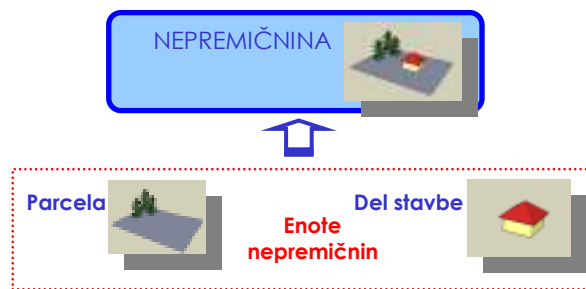
Ni podatkov
Podatki o parcelah, vodeni samo v zemljiškem katastru
Podatki o stavbah in delih stavb vodeni samo v katastru stavb
Podatki o stvarno pravnih pravicah
Podatki o nepremičninah, vodeni samo v registru nepremičnin
Urejeni (tehnično in pravno) podatki o nepremičninah

Slika: Stanje podatkov o nepremičninah

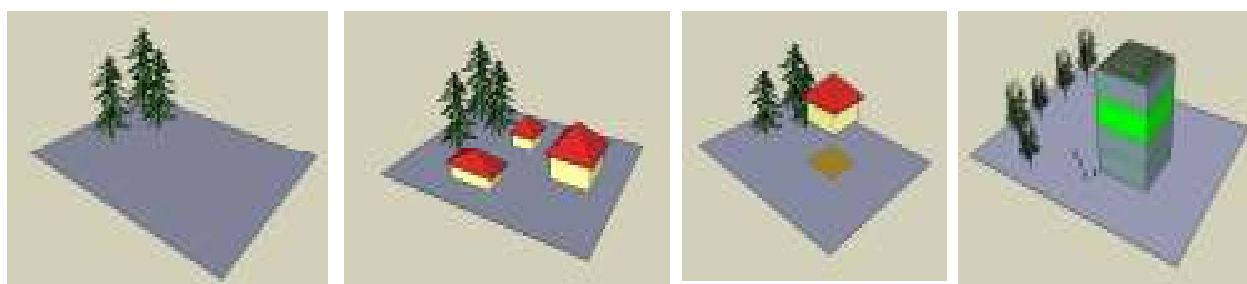
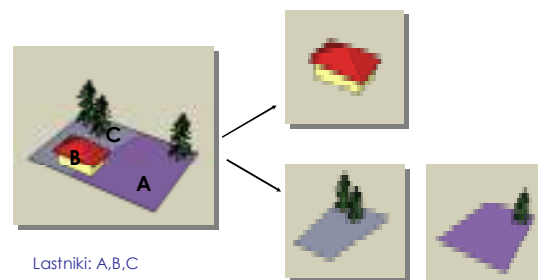
3. Izhodišča

Izhodišča registra nepremičnin so:

- Register nepremičnin je tehnična evidenca podatkov o nepremičninah.
- Register nepremičnin vsebuje podatke o vseh nepremičninah.
- Enota vodenja je nepremičnina, kot je opredeljena v Zakonu o evidentiranju nepremičnin - ZEN
2. člen ZEN:
»Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.«
- Sestavni deli nepremičnine so parcele in deli stavb. Na sestavo nepremičnin vpliva lastništvo parcel, stavb in delov stavb. Pravila sestavljanja so opisana v prilogi metodologije.



Vpliv lastništva na oblikovanje nepremičnine



Slika: sestavni deli nepremičnin

- V register nepremičnin se evidentirajo podatki o dejanskem stanju nepremičnin.
- V registru nepremičnin se vodijo naslednji podatki:
 - prevzeti podatki javnih in drugih zbirk podatkov (podatki katastra stavb, zemljiškega katastra, CRP, podatki občin, ...),
 - podatki, ki so vodeni samo v registru nepremičnin (podatki o vzdrževanju stavbe, drugi tehnični podatki o stavbi in delih stavbe, podatek o vrednosti nepremičnine, ...).
- Identifikacija sestavnih delov nepremičnine se izvede v izvorni evidenci. To pomeni, da se identifikator stavbe ali dela stavbe vedno določi v katastru stavb in parcelna številka vedno v zemljiškem katastru. Identifikator nepremičnine je strojni identifikator in se uporablja samo pri digitalni izmenjavi podatkov.
- Register nepremičnin vsebuje atributne podatke o nepremičnini.
- V registru nepremičnine se vodi zgodovina, pri čemer velja, da
 - spremembe v podatkih nepremičnin lahko časovno opredelimo. Znan je tudi vir spremembe podatka (npr. prevzem podatkov iz drugih evidenc, sprememba podatka preko aplikacije, ...). Analognega arhiva ni, po vnosu podatkov v register nepremičnin se vprašalniki ne hranijo.
- Spremembe podatkov v evidencah, ki so posledica izvedenih upravnih postopkov (npr. spremembe zemljiškega katastra, katastra stavb, ...) zamenjajo podatke pridobljene s tehničnimi postopki (podatki pridobljeni z vprašalnikom, podatki pridobljeni z metodami in tehnikami inventarizacije prostora).

4. Organiziranost

Register nepremičnin se vodi in vzdržuje v vseh območnih geodetskih upravah oz. geodetskih pisarnah območnih geodetskih uprav in spada med naloge, ki jih upravlja Urad za nepremičnine.

Naloge posameznih organizacijskih enot:

Območne geodetske uprave in geodetske pisarne

- Vodijo in vzdržujejo register nepremičnin skozi posamične postopke na zahtevo fizičnih, pravnih subjektov, ali kot posledica spremembe podatkov REN zaradi sprememb v ostalih geodetskih evidencah. Pristojnost ni krajevno omejena.
- Sodelujejo pri izvedbi metod in tehnik inventarizacije prostora.

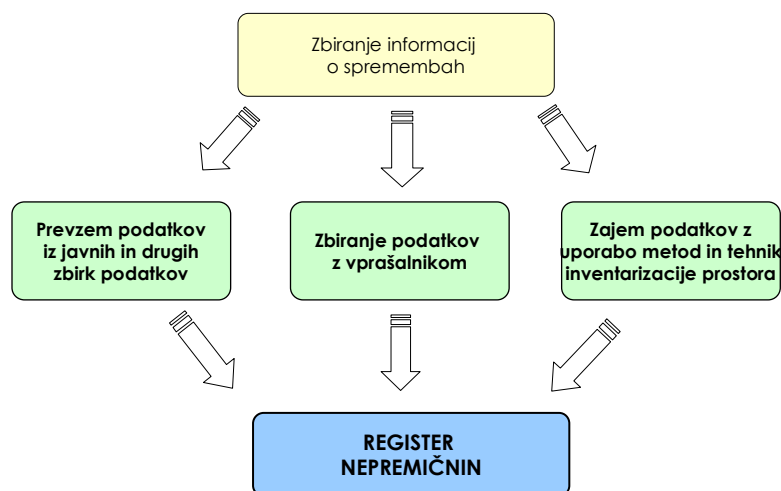
Urad za nepremičnine

- Vodi in vzdržuje REN skozi metode in tehnike inventarizacije.
- Pripravlja nove metodologije dela in operativna navodila za delo.
- Skrbi za vzdrževanje in nadgradnjo programske opreme.
- Izvaja analize podatkov in kontrolo kakovosti.
- Pripravlja in izvaja ukrepe nad celotno bazo REN.
- Sodeluje z večjimi zunanjimi uporabniki sistema.
- Administrira REN (tehnični postopki vzdrževanja in skrbništva baze) – v sodelovanju z sektorjem za informatiko.

5. Vodenje in vzdrževanje podatkov REN

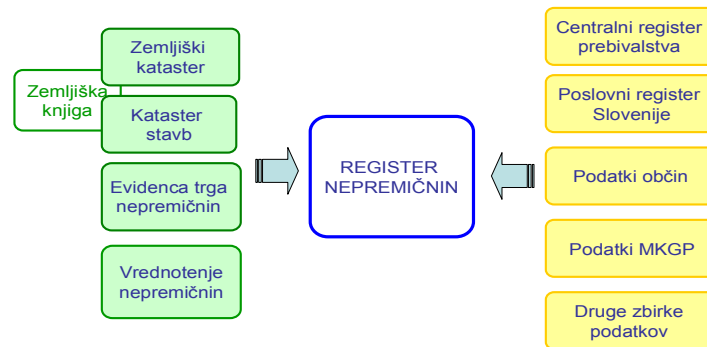
Register nepremičnin pridobi informacije o spremembah podatkov nepremičnin pri izvajanju programa del geodetske uprave, s periodičnimi pregledi evidenc geodetske uprave, pregledi evidenc in aktivnosti javne uprave, pri strankah (fizične in pravne osebe) in se vzdržuje skozi:

- prevzem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov,
- zbiranje podatkov z vprašalnikom,
- metode in tehnike inventarizacije prostora.



Slika: Vzdrževanje podatkov REN

5.1 Prezem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov



Slika: vzdrževanje podatkov REN – prezem podatkov

V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

REN dnevno prevzema spremembe katastrskih podatkov katastra stavb in zemljiškega katastra.

Iz zemljiškega katastra se prevzemajo podatki:

- boniteta zemljišča,
- centroid parcele,
- dejanska raba zemljišča,
- lastnik, upravljavec zemljišča,
- parcelna številka,
- površina parcele.

Iz katastra stavb se prevzemajo naslednji podatki:

- centroid stavbe,
- dejanska raba dela stavbe,
- lastnik, upravljavec dela stavbe,
- naslov dela stavbe,
- površina dela stavbe,
- prostori stanovanja,
- površina prostorov,
- številka etaže,
- številka pritlične etaže,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- številka stavbe in dela stavbe,
- število etaž,
- uporabna površina.

Iz katastrov se prevzemajo tudi podatki o povezavah med stavbo in parcelo s površinami zemljišč pod stavbo.

Povezava s spremembami lastništva v zemljiški knjigi je posredna. Na podlagi sklepa zemljiške knjige se izvede sprememba lastništva v zemljiškem katastru in/ali katastru stavb. REN pridobi te spremembe dnevno skozi prezem sprememb obeh katastrov.

Vsaka sprememba podatkov v REN povzroči ponoven pripis vrednosti nepremičnini.

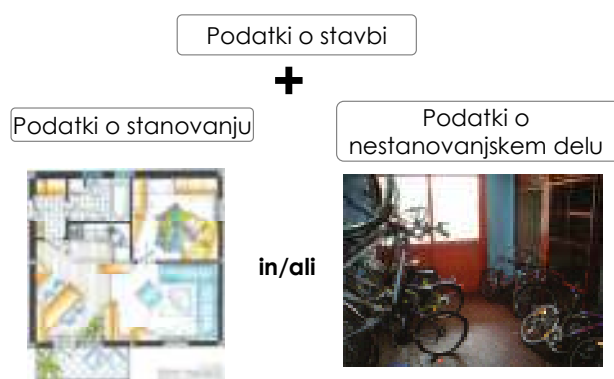
REN je s centralnim registrom prebivalstva - CRP in poslovnim registrom Slovenije - PRS povezan preko identifikatorjev (EMŠO ali MŠ). REN prevzema oziroma ima vpogled v podatke o prebivališču fizične osebe oziroma sedežu pravne osebe.

Samoupravne lokalne skupnosti (občine) ob spremembi podatkov posredujejo podatke o vrsti in deležu namenske rabe zemljišč in podatek o zemljiščih za gradnjo, prav tako ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, in gozdarstvo posreduje določene podatke o gozdovih.

5.2 Zbiranje podatkov z vprašalnikom

Podatki vprašalnika REN

1. Podatki o stavbi in delih stavbe



Slika: vzdrževanje podatkov REN – vprašalnik

Z vprašalnikom se pri lastniku (upravljavcu) ali upravniku stavbe zbirajo podatki o stavbi in delih stavbe, ki niso vodeni v katastru stavb. To so predvsem podatki o vzdrževanju stavbe in drugi tehnični podatki o stavbi in delih stavbe. Stranke so dolžne posredovati pravilne in popolne podatke. Pravilnost podatkov potrdijo s podpisom vprašalnika.

Stranke lahko v REN javijo podatke o novem lastniku nepremičnine. Za spremembo lastništva predložijo ustrezna dokazila (npr. kupoprodajna pogodba). Če so izpolnjeni zakonsko določeni pogoji, se sprememba lastništva evidentira samo v REN (v katastrih in zemljiški knjigi ostane lastništvo nespremenjeno).

Če stavba še ni evidentirana v katastru stavb, se lahko z vprašalnikom pridobijo tudi podatki, ki se praviloma prevzemajo iz katastra stavb (površine, dejanska raba, ...).

Strankam priporočamo izvedbo rednega postopka vpisa v kataster stavb, ki je zakonsko obvezen za nove stavbe. Z rednim vpisom v kataster stavb se istočasno posredujejo podatki za dve evidenci (kataster stavb in register nepremičnin), obenem pa se tudi zagotovi podlaga za vpis lastništva v zemljiški knjigi.

5.3 Zajem podatkov z uporabo metod in tehnik inventarizacije prostora

Geodetska uprava lahko pridobi in zajame dejanske podatke o nepremičninah z metodami in tehnikami inventarizacije prostora v primeru, da podatki evidentirani v registru nepremičnin ne ustrezajo

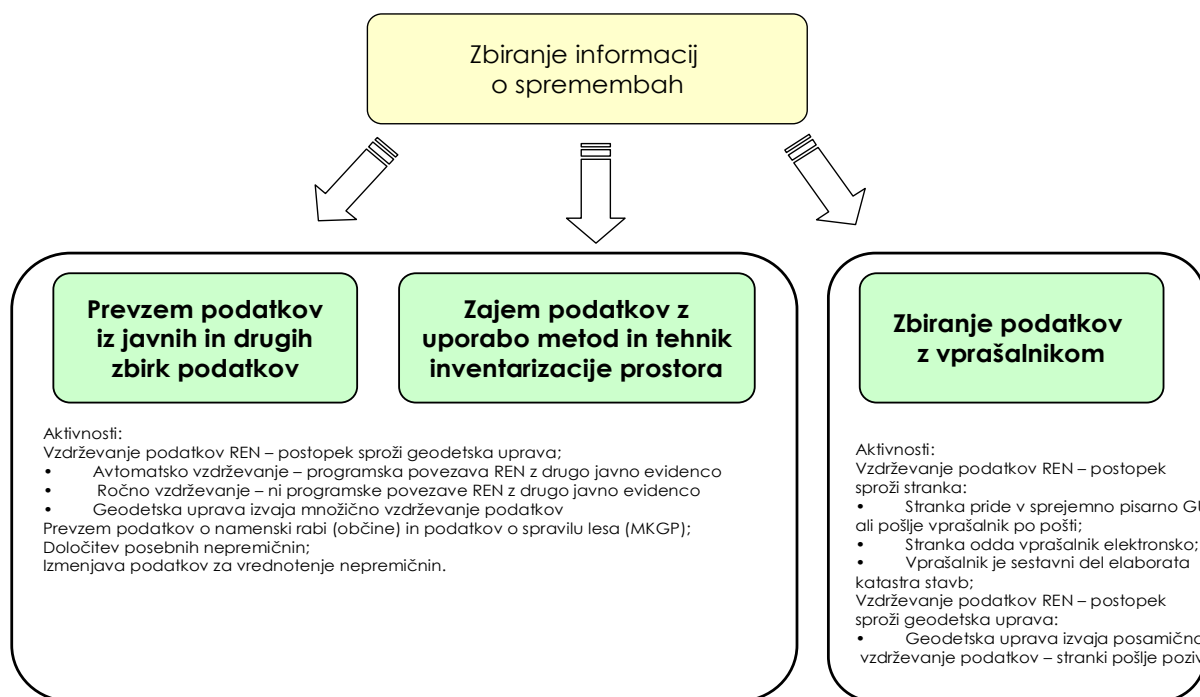
dejanskemu stanju. Metode in tehnike inventarizacije prostora so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag.

Terenski ogled predstavlja zajemanje podatkov o nepremičninah neposredno na terenu na osnovi ogleda nepremičnine. Na takšen način je mogoče identificirati in zajeti različne podatke o nepremičninah, kot na primer obstoj in število stavb na parceli, število etaž stavbe, ime in priimek stanovalca oziroma naziv pravne osebe, ki opravlja dejavnost v stavbi, oceniti leto izgradnje, kakovost vzdrževanja zunanjih delov stavb (na primer: omet, streha, okna) in podobno.

Geodetska izmera je zajemanje podatkov o nepremičninah s pomočjo merskih metod in tehnik, z uporabo sodobnih elektronskih inštrumentov, satelitskih tehnik, tehnik daljinskega zaznavanja, ki zagotavljajo kakovosten in verodostojen zajem merskih in opisnih podatkov o nepremičninah. Pri terenskem ogledu in pri geodetski izmeri se upošteva predpise varovanja zasebne lastnine, razen v primerih vstopa v skupne dele stavb.

Strokovne geodetske podlage so danes letalski posnetki in izvedeni izdelki le-teh, topografske in kartografske podlage, ter podatki osnovnega geodetskega sistema. Strokovne geodetske podlage je mogoče z različnimi inštrumenti vrednotiti in interpretirati. Metode in tehnike inventarizacije bo v skladu s programom geodetske uprave izvajala geodetska uprava sama ali preko pogodbenega izvajalca.

Vodenje in vzdrževanje podatkov REN je v nadaljevanju bolj podrobno predstavljeno skozi posamezne aktivnosti, ki jih izvajajo uporabniki.

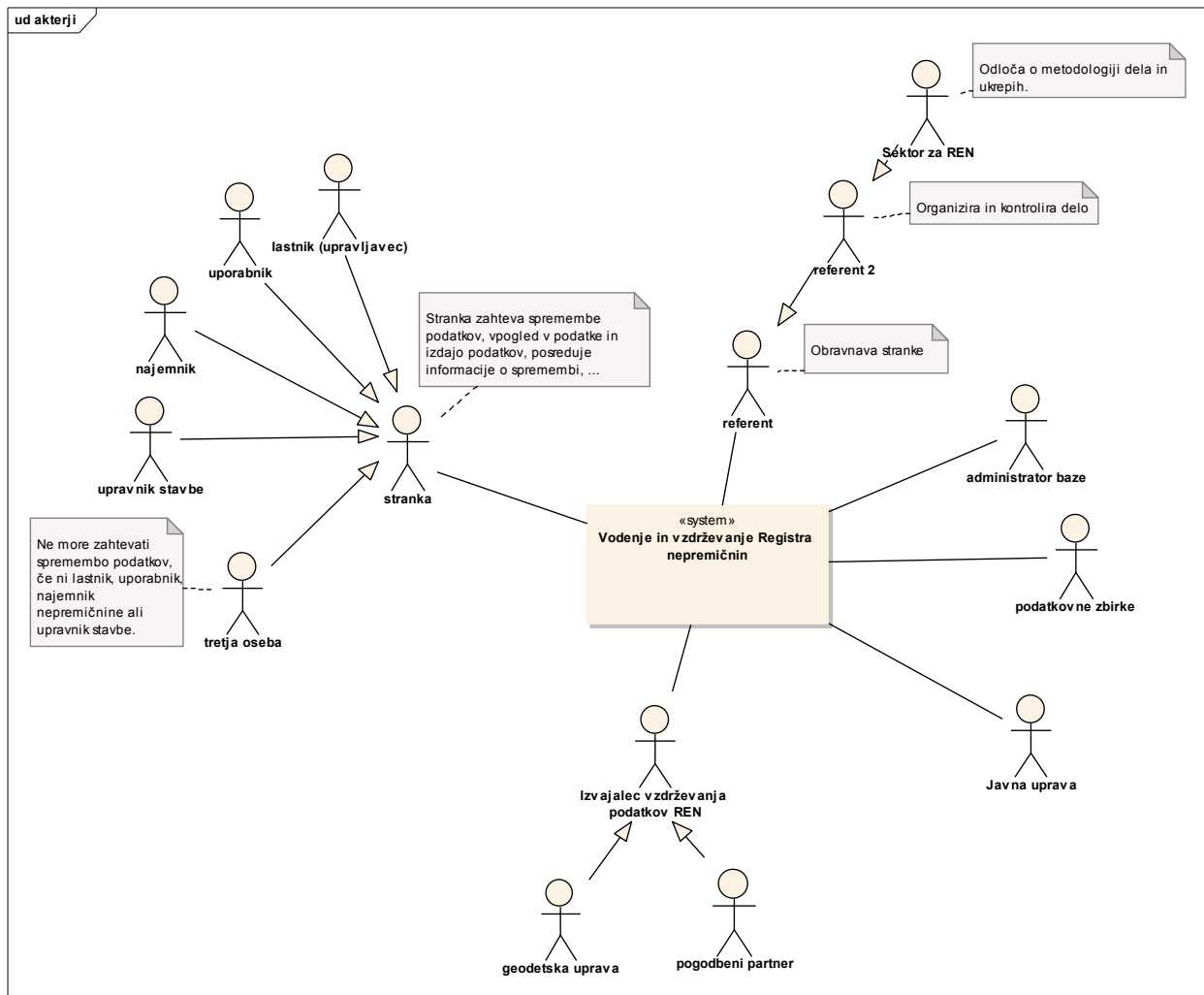


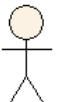

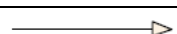
Slika: Vzdrževanje podatkov REN z aktivnostmi

6. Uporabniki registra nepremičnin

Uporabnik REN je v splošnem lahko posamezni uporabnik sistema, naprava, podatkovna baza ali drug sistem, ki z opisovanim sistemom komunicira, izmenjuje podatke, iz njega pridobiva rezultate oziroma vpliva na vsebino REN.

Pregledni diagram primerov uporabe registra nepremičnin



 Ime akterja	Ime uporabnika (akter) ali izvajalca naloge je zapisano pod grafično predstavitvijo.
	Asociacija (komunikacijska povezava med uporabnikom in primerom uporabe, v kateri sodeluje)
	Generalizacija (Relacija med splošnim in bolj specifičnim primerom uporabe, ki podeduje značilnosti splošnega primera uporabe in mu doda nove)

Opis uporabnikov REN

Stranka je fizična ali pravna oseba, ki zahteva spremembo, vpogled, izdajo podatkov registra nepremičnin ali posreduje informacijo o spremembi dejanskega stanja. Glede na njen status (lastnik, uporabnik, upravnik, tretja oseba) so določene njene pravice oziroma omejitve.

Referent je oseba zaposlena na območni geodetski upravi, ki stranke informira, sprejema in rešuje vloge strank, izdaja podatke, zbira informacije, V aplikaciji REN ima dodeljene pravice za urejanje podatkov. Referent 2 je oseba zaposlena na območni geodetski upravi, ki organizira in vodi delo referentov, izvaja kontrolo opravljenega dela, rešuje operativne probleme, skrbi za povezavo in usklajenost med evidencami, spreminja ali dodaja nove obrazce - dopise, ...

Navedena razdelitev nalog je predlog razdelitve nalog med referentom in referentom 2. Dejansko porazdelitev dela oziroma nalog določi vodja oziroma direktor posamezne območne geodetske uprave.

Urad za nepremičnine določa vlogo posameznih uporabnikov in njihovih vplivov na register nepremičnin. Pripravlja in implementira nove metodologije dela, analizira podatke, predlaga možnosti uporabe, pripravlja operativna navodila za delo, skrbi za vzdrževanje in nadgradnjo programske opreme, ...

Administrator baze je oseba, ki izvaja tehnične spremembe na infrastrukturi in podatkovni bazi (administracija baze, arhiviranja baze, ...).

Javna uprava so vsi uporabniki v javni upravi. Lahko pridobivajo podatke REN in s predpisi določijo dodatne podatke REN. Iz njihovih zbirk se lahko prevzemajo podatki potrebni za vodenje in za vzdrževanje REN.

Izvajalec vzdrževanja podatkov REN je subjekt, ki zbere, pridobi podatke in izvede vzdrževanje podatkov REN. Izvajalec je praviloma geodetska uprava, lahko pa določen del nalog izvede tudi zunanji pogodbeni izvajalec po pogodbeno določeni metodologiji dela. Vzdrževanje podatkov REN lahko razdelimo v štiri sklope:

- pridobivanje podatkov od strank – stranka sama javi spremembo podatkov ali pa je pozvana, da pošlje podatke,
- množično vzdrževanje podatkov skozi metode in tehnike inventarizacije prostora,
- prevzem sprememb v ostalih evidencah - vzdrževanje podatkov je ročno,
- prevzem sprememb v ostalih evidencah - vzdrževanje podatkov je avtomatsko.

Podatkovne zbirke so zbirke podatkov, od katerih REN prevzema podatke ali z njimi izmenjuje podatke. Izmenjava podatkov je praviloma avtomatizirana.

Vsi diagrami so zapisani v UML notaciji, pri čemer so uporabljeni elementi notacije opisani v prilogi. UML notacija je sestavni del jezika UML, ki ga poleg omenjene notacije sestavljajo še metamodel in razširitveni mehanizmi.

7. Aktivnosti

Aktivnosti posameznih uporabnikov so zapisane z diagrami aktivnosti in dodatnimi opisi. Opis in razlaga sestavnih elementov (UML) diagramov aktivnosti so zapisani v prilogi.

Aktivnosti registra nepremičnin povezane z zunanjimi uporabniki so:

1. Zbiranje informacij o spremembah podatkov nepremičnine;
2. Vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži stranka:
 - a. Stranka pride v sprejemno pisarno GU ali pošlje vprašalnik po pošti;
 - b. Stranka odda vprašalnik elektronsko;
 - c. Vprašalnik je sestavni del elaborata katastra stavb;
3. Vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži geodetska uprava;
 - a. Avtomatsko vzdrževanje – programska povezava REN z drugo javno evidenco
 - b. Ročno vzdrževanje – ni programske povezave REN z drugo javno evidenco
 - c. Geodetska uprava izvaja posamično vzdrževanje podatkov – stranki pošlje poziv
 - d. Geodetska uprava izvaja množično vzdrževanje podatkov

4. Prezem podatkov o namenski rabi (občine) in podatkov o odprtosti zemljišča, rastiščnem koeficientu (ministrstvo pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo);
5. Določitev posebnih nepremičnin;
6. Izmenjava podatkov za vrednotenje nepremičnin;
7. Izdajanje podatkov;
8. Vpogled v podatke;
9. Izdelava statistik / poizvedovanj;

7.1 Zbiranje informacij o spremembah podatkov nepremičnine

Cilj: Pridobiti opozorila, informacije o spremembah dejanskega stanja nepremičnine.

Primarni uporabnik: geodetska uprava, stranka, referent

Zbiranje informacij o spremembah predstavlja vzvod za prevzem podatkov, zbiranje podatkov z vprašalnikom in uporabo različnih metod in tehnik inventarizacije prostora.

Informacij o spremembah se zbirajo:

- pri izvajanju programa del geodetske uprave;
- pri periodičnih pregledih evidenc geodetske uprave;
- pri pregledih evidenc in aktivnosti javne uprave;
- pri lastnikih, upravljavcih nepremičnin;
- pri tretjih osebah.

Pri zbiranju informacij o spremembah je bistveno, da so zbrani podatki, ki omogočajo nadaljevanje postopka v REN. Za nepremičnino so nujni tisti podatki, ki enolično definirajo nepremičnino in je poznan razlog evidentiranja.

Sestavni del vsake naloge programa del geodetske uprave je tudi delna inventarizacija prostora, pri čemer mora izvajalec del zagotoviti nujne podatke o nepremičnini, na podlagi katerih je mogoče nadaljevati tehnični postopek REN za pridobivanje popolnih podatkov o nepremičnini.

Geodetska uprava skozi periodične preglede in vzdrževanje podatkov različnih evidenc pridobiva podatke o prostoru. Takšni podatki so lahko vir prijav sprememb za register nepremičnin.

Postopki ostalih evidenc, ki lahko zagotovijo zbiranje informacij sprememb so:

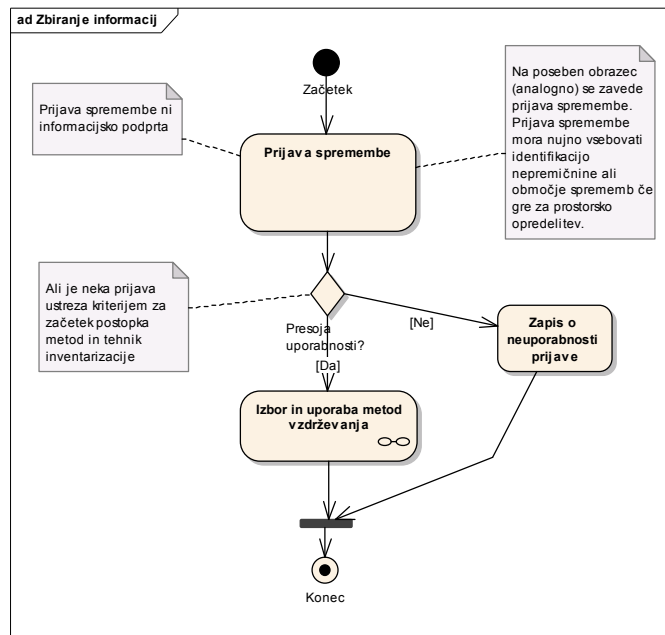
- vzdrževanje katastrov;
- kontrola digitalnega ortofota (vsebinska kontrola posameznih listov);
- vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture ;
- vzdrževanje registra prostorskih enot;
- vzdrževanje topografskih baz;
- analiza in kontrola kakovosti nepremičninskih evidenc;

Javna uprava lahko skozi svoje postopke zbira različne podatke, ki omogočajo evidentiranje sprememb dejanskega stanja nepremičnine. Tako pridobljene informacije lahko poleg identifikacije nepremičnine že vsebujejo delno tudi podatke o sami nepremičnini.

Med evidentiranje posamičnih prijav tretjih oseb štejemo tiste posamične prijave, katere opozarjajo na spremembe podatkov, vendar jih tretja oseba sama ne more spremeniti.

Na podlagi zbranih informacij se določi način vzdrževanja podatkov in izvedejo posamezne aktivnosti.

Diagram aktivnosti:



Opis diagrama aktivnosti:

- Referent pridobi informacijo o spremembi podatkov nepremičnine .
- Referent se na podlagi kriterijev uporabnosti prijavljene spremembe odloči za izbor metod in tehnik inventarizacije oziroma način vzdrževanja.
Kriterija za uporabnost prijave spremembe so:
 - natančno določen prostorski obseg oziroma lokacija,
 - izvedena sprememba v javni evidenci.
- Za množične evidentirane spremembe se o metodah in tehnikah inventarizacije prostora odloča Urad za nepremičnine.
- Za posamične prijavljene spremembe referent lahko pošlje stranki poziv z vprašalnikom (postopek je opisan med aktivnostmi vzdrževanja podatkov REN).

7.2 Vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži stranka

Cilj: Enostavno vzdrževanje podatkov REN skozi vprašalnik za posamezno nepremičnino.

Predpogoj: Stranka mora biti eden izmed subjektov (lastnik ali upravljavec, upravnik stavbe), ki lahko spreminjajo podatke v REN.

Primarni uporabniki: stranka, referent

Lastnik (upravljavec), ali upravnik stavbe:

- **lahko** predlaga spremembo podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin, ki se zbirajo z vprašalnikom,
- **mora** geodetski upravi najpozneje v tridesetih dneh od dneva prejema vprašalnika (poziv GU) poslati pravilne in popolne podatke o nepremičnini,
- **mora** geodetski upravi posredovati pravilne in popolne podatke kot sestavni del elaborata katastra stavb.

Po določbah ZEN je »**upravljavec**« nepremičnine organ oziroma drug subjekt, ki v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ali so javno dobro.

Če podatki REN ne izkazujejo dejanskega stanja nepremičnine, lahko stranka javi spremembe podatkov tako, da izpolni vprašalnik s pravilnimi in popolnimi podatki in ga posreduje geodetski upravi. To je

enostaven, tehničen postopek (plačilo upravnih taks ni potrebno), stranka pravilnost podatkov potrdi s svojim podpisom. Stranka lahko spremeni podatke tudi z uporabo spletne aplikacije za spreminjanje podatkov REN.

Vprašalnik je skupaj z navodili za izpolnjevanje objavljen na internetni strani geodetske uprave.

Stranke z vprašalnikom ne morejo spreminjati katastrskih podatkov - to so podatki, ki so evidentirani v katastru stavb in zemljiškem katastru. Ti podatki se spreminjajo z rednimi postopki vzdrževanja obeh katastrov in se po evidentiranju sprememb v katastrih evidentirajo tudi v REN.

Izjema so stavbe, ki še niso evidentirane v katastru stavb. Za te stavbe se lahko z vprašalnikom pridobijo tudi podatki, ki se praviloma prevzemajo iz katastra (površine, dejanska raba,).

Strankam priporočamo izvedbo rednega postopka vpisa v kataster stavb, ki je zakonsko obvezen za nove stavbe. Z rednim vpisom v kataster stavb se istočasno posredujejo podatki za dve evidenci (kataster stavb in register nepremičnin), obenem pa se tudi zagotovi podlaga za vpis lastništva v zemljiški knjigi.

Stranke lahko v REN javijo tudi podatke o novem lastniku nepremičnine, to je lastniku, ki še ni vpisan v zemljiški knjigi, kar pomeni, da tudi ni vpisan kot lastnik v katastru stavb in zemljiškem katastru. Za spremembo lastništva predložijo ustrezna dokazila (npr. kupoprodajna pogodba). Če so izpolnjeni zakonsko določeni pogoji, se sprememba lastništva evidentira samo v REN. Za vpis lastništva v zemljiški knjigi mora stranka izvesti zakonsko predpisane postopke. Lastništvo v obeh katastrih pa geodetska uprava popravi sama na podlagi sklepa zemljiške knjige.

Možnosti:

- Stranka osebno pride v sprejemno pisarno GU;
- Stranka pošlje vprašalnik po pošti (e-pošti, faksu);
- Stranka spremeni podatke z uporabo spletne aplikacije REN;
- Vprašalnik je sestavni del elaborata geodetske storitve na področju katastra stavb (v nadaljevanju: elaborat katastra stavb);

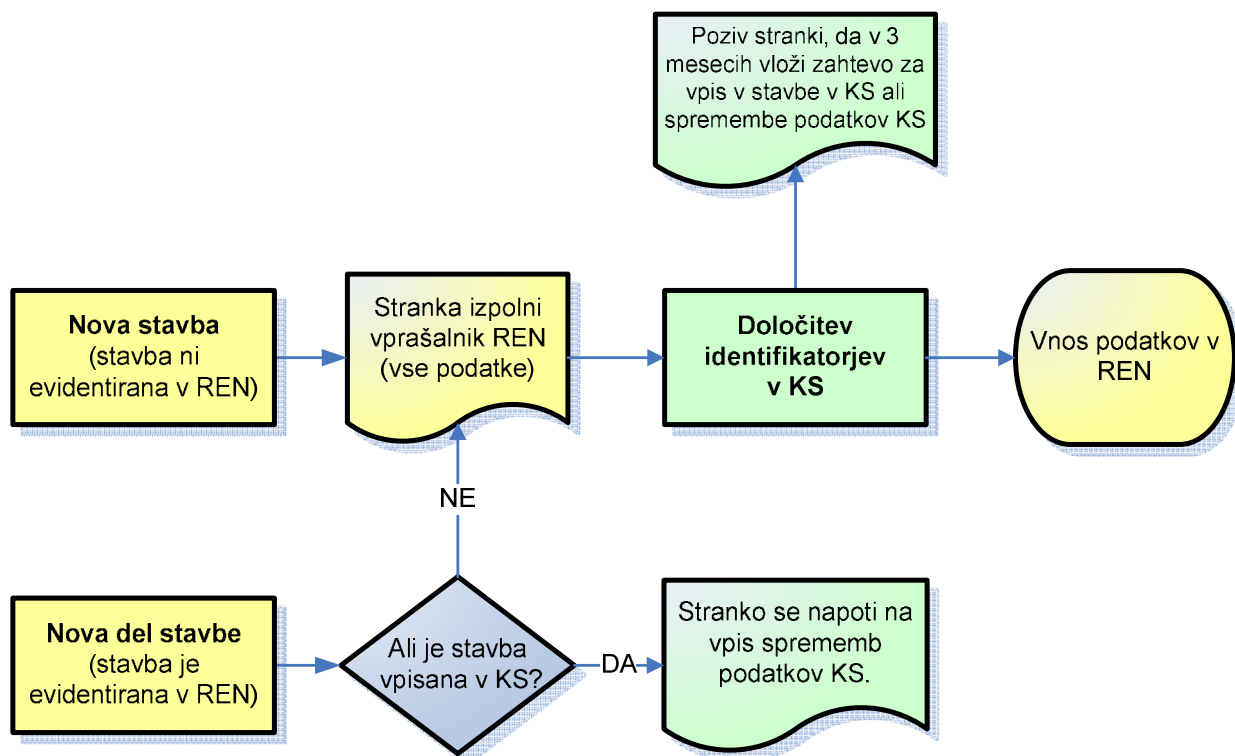
V nadaljevanju so opisani diagrami aktivnosti in njihovi opisi za posamezne možnosti.

Primeri vnosa podatkov v REN

Pri evidentiranju dejanskega stanja pripadajočih sestavin zemljišč – stavb in delov stavb v REN se lahko pojavijo naslednji primeri evidentiranja:

- nova stavba - stavba ni evidentirana v REN,
- nov del stavbe - stavba ni evidentirana v REN,
- nov del stavbe - stavba je evidentirana v REN,
- sprememba podatkov za stavbo,
- sprememba podatkov za del stavbe.

Evidentiranje nove stavbe ali dela stavbe



Slika 1: Evidentiranje nove stavbe ali dela stavbe

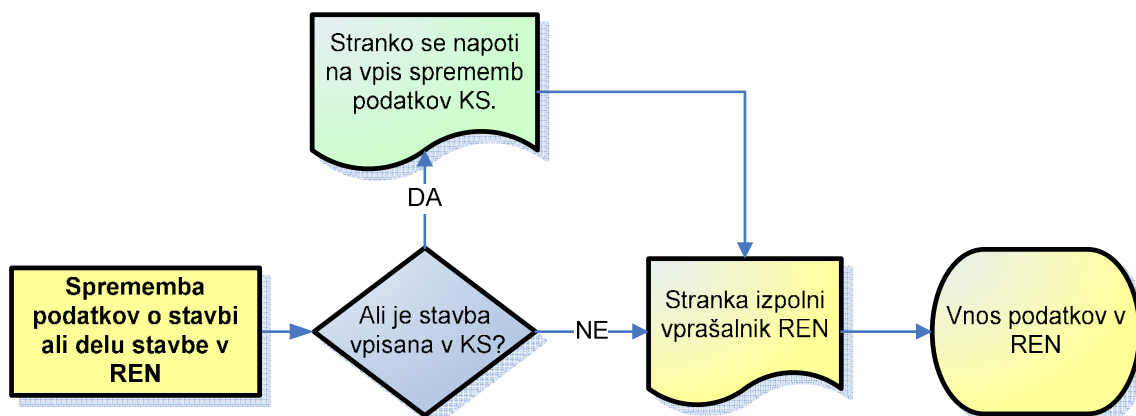
Postopek za evidentiranje nove stavbe ali dela stavbe v REN

Če **stavba ni evidentirana v REN** strankam, priporočamo izvedbo rednega postopka vpisa v kataster stavb, ki je zakonsko obvezen za nove stavbe. Z rednim vpisom v kataster stavb se istočasno posredujejo podatki za obe evidenci (kataster stavb in register nepremičnin), obenem pa se tudi zagotovi podlaga za vpis lastništva v zemljiški knjigi.

Stranka lahko izpolni vprašalnik REN že pred vpisom stavbe v KS. V tem primeru mora stranka vpisati v vprašalnik tudi vse podatke, ki se prevzemajo iz katastrov. Na podlagi podatkov vprašalnika geodetska uprava določi številke stavb oziroma delov stavb v KS in naslednji dan vpiše podatke vprašalnika v REN. Če ima geodetska uprava dovolj podatkov, se določi tudi obris stavbe v KS. Stranko se pisno pozove, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v KS. Če stranka z dokazilom (npr. kupoprodajno pogodbo) ni posredovala podatkov o lastniku stavbe, se v REN kot lastnik dela stavbe vpiše lastnik parcele, na kateri stoji stavba.

Če je **stavba že evidentirana v KS**, se lahko del stavbe vpiše ali briše samo z rednim vpisom sprememb podatkov KS. Po izvedbi spremembe v KS, se podatki REN avtomatsko dopolnijo.

Evidentiranje sprememb podatkov o stavbah in delih stavb



Slika 2: Evidentiranje spremembe podatkov o stavbi ali delu stavbe

Postopek za evidentiranje sprememb podatkov o stavbi ali delu stavbe

V REN imamo že evidentirane podatke o stavbi ali delu stavbe. Stranka posreduje samo spremenjene podatke o stavbi (ni potrebno ponovno posredovati podatkov za vse dele stavb – samo za nove, brisane in spremenjene).

Primer:

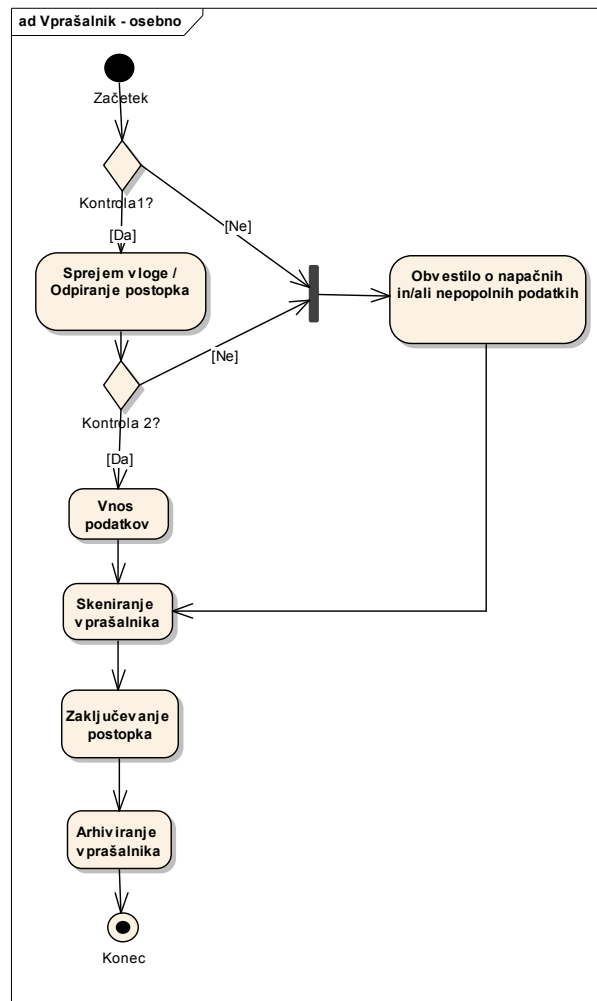
Stranka je k stanovanjski hiši prizidala garažo ali poslovne prostore.

Stranka poleg vseh podatkov o novem delu stavbe vpiše tudi vse spremenjene podatke stavbe, kot so npr. povezava stavbe z zemljiščem, površina zemljišča pod stavbo, število etaž v stavbi,

Stranka izpolni vprašalnik REN. Če je stavba ali del stavbe že vpisan v KS, geodetska uprava katastrskih podatkov na podlagi vprašalnika ne spreminja. Te podatke lahko stranka spremeni z rednimi postopki KS. Po izvedbi sprememb v KS, se ti podatki avtomatsko prevzamejo v REN.

a. Stranka pride v sprejemno pisarno GU ali pošlje vprašalnik po pošti

Diagram aktivnosti



Opis diagrama aktivnosti:

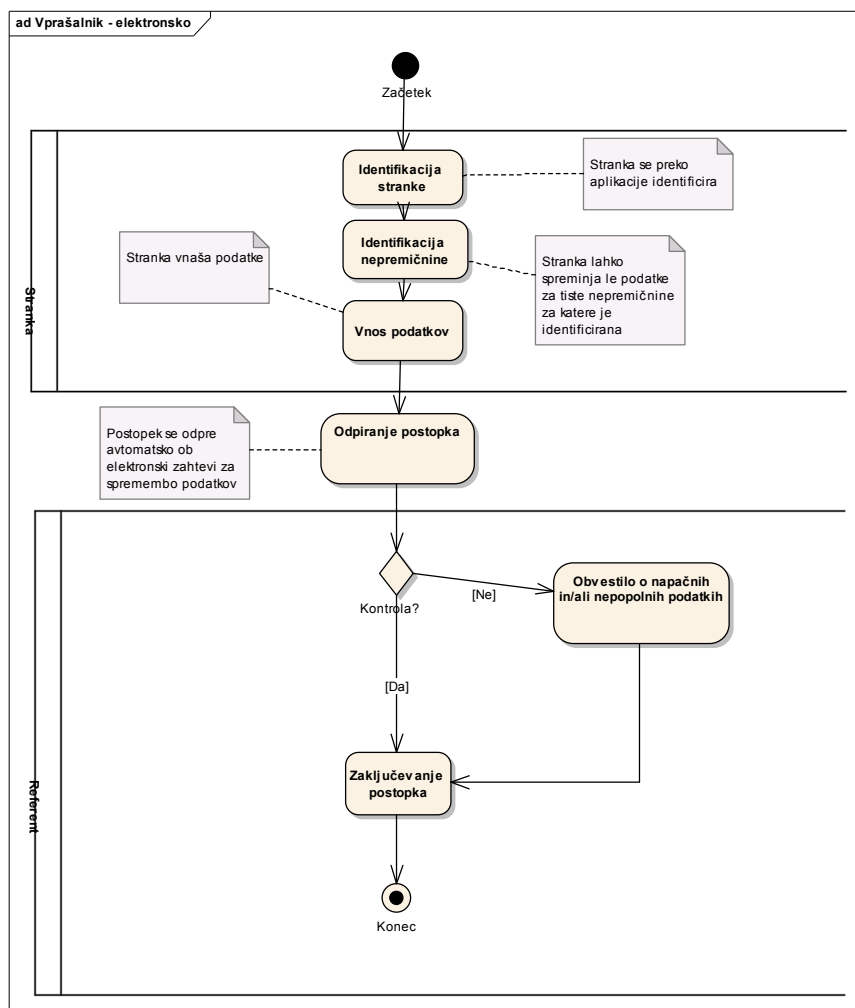
- Stranka želi spremeniti podatke REN ali odda izpolnjen vprašalnik (osebno ali po pošti). Stranka, ki pride osebno v sprejemno pisarno GU in vprašalnika še ni izpolnila, lahko dobi prazne obrazce ali izpis obrazcev za konkretno nepremičnino.
- Referent opravi prvo kontrolo – preveri, ali je možna nedvoumna identifikacija nepremičnine. Nepremičnina je nedvoumno identificirana, če stranka navede identifikacijsko številko enote nepremičnine (parcelno številko zemljišča in/ali številko stavbe in dela stavbe v povezavi s katastrsko občino in/ali številka stavbe v povezavi s številko stanovanja ali poslovnega prostora in katastrske občine).
- Referent sprejme vlogo (izpolnjen vprašalnik) in odpre postopek;
- Referent opravi drugo kontrolo tako, da preveri:
 - je stranka, ki je podpisala vprašalnik, lastnik, upravljavec ali upravnik stavbe;
 - je vprašalnik pravilno in popolno izpolnjen (vprašalnik mora biti izpolnjen v skladu z navodili za izpolnitev vprašalnika).
 - Pri spremembi lastništva - ali je možen vpogled v dokazila oziroma so priložene zahtevane priloge.
Če je možno preveriti dejstva z vpogledom v javno evidenco (npr. zemljiško knjigo), referent dejstvo preveri z vpogledom v javno evidenco in od stranke ne zahteva listin ali drugih dokazil.

- Če referent ugotovi pomanjkljivosti v prvi ali drugi kontroli, stranko obvesti o nepopolnih podatkih in jo pozove k dopolnitvi. Če je stranka v sprejemni pisarni, je obvestilo s pozivom ustno, če je vloga prispela po pošti, je obvestilo s pozivom pisno ali ustno po telefonu.
- Referent vnese podatke v REN;
- Referent skenira vprašalnik in skenogram doda podatkom;
- Referent zaključi postopek. Podatki se evidentirajo v bazi REN, skenogram vprašalnika postane del digitalnega arhiva in se hrani minimalno 5 let;
- Referent uniči analogni vprašalnik.

b. Stranka odda vprašalnik elektronsko

Stranka lahko spreminja podatke REN z uporabo spletne aplikacije REN. Vsak lastnik, upravljavec in upravnik je dobil oziroma lahko dobi na geodetski upravi kodo za dostop do podatkov v njegovi lasti ali upravljanju. Z uporabo spletne aplikacije stranka ne more urejati lastništva, površin dela stavbe, dejanske rabe dela stavbe in dodajati ali brisati stavbe ali dele stavb.

Diagram aktivnosti



Opis diagrama aktivnosti:

- Stranka uporablja spletno aplikacijo REN:
 - Izvede lastno identifikacijo,
 - Glede na identifikacijo lahko ureja podatke le tistih nepremičnin, za katere je identificirana;
 - Skozi elektronski obrazec vnese nove podatke in zahteva spremembo podatkov v REN;

- Programska oprema avtomatsko izvede logične kontrole in odpre postopek;
- Programska oprema ponoči izvede obdelavo podatkov in sprejme ali zavrne predlagane spremembe.

c. Vprašalnik je sestavni del elaborata katastra stavb

V kataster stavb se evidentirajo podatki na podlagi zahteve in enega izmed naslednjih elaboratov:

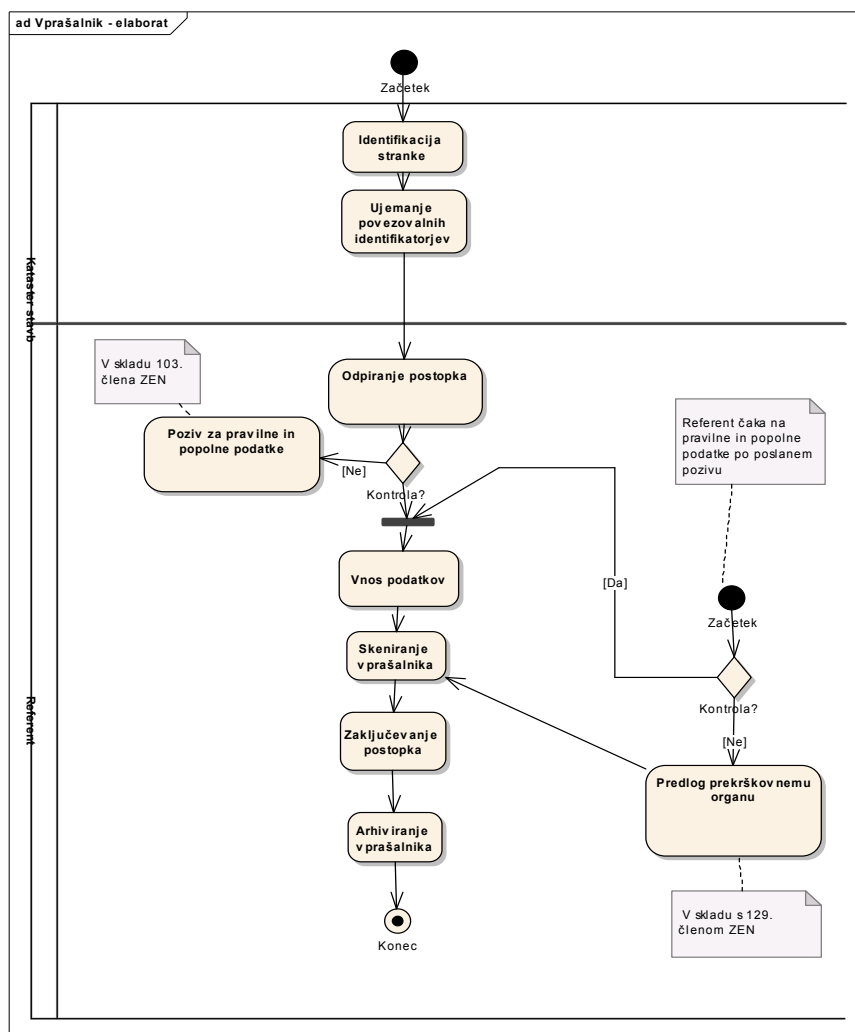
1. elaborata za vpis stavbe v kataster stavb,
2. elaborata sprememb podatkov katastra stavb,
3. elaborata za evidentiranje stavbe in
4. elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi sodnih postopkov.

Vprašalnik je sestavni del navedenih elaboratov. Geodetska uprava v upravnem postopku preveri, ali elaborat vsebuje predpisane vsebine oz. ali je sestavni del elaborata izpolnjen in podpisan vprašalnik. Vsebinski pregled podatkov vprašalnika (pravilnost, popolnost, priloge,...) je tehničen postopek REN, ki pa ga je zaradi racionalnosti poslovanja smiselno izvesti že v fazi formalnega pregleda obveznih sestavin elaborata v upravnem postopku. Vnos podatkov v bazo REN se izvede po zaključku upravnega postopka v katastru stavb.

V vprašalnik (obrazec E), ki je sestavni del elaborata, se razen povezovalnih identifikatorjev (številka stavbe in številka dela stavbe) podatki katastra stavb ne vpisujejo.

Kadar geodetska uprava prejme predlog stranke za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi sodnih postopkov, se spremembe evidentira tudi, če elaborat ne vsebuje vprašalnika. Geodetska uprava stranko pozove, da najpozneje v tridesetih dneh od dneva prejema vprašalnika (poziv GU) pošlje pravilne in popolne podatke o nepremičnini (glej aktivnost vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži GU).

Diagram aktivnosti



Opis diagrama aktivnosti:

- Referent katastra stavb v okviru formalnega pregleda obveznih sestavin elaborata preveri:
 - ujemanje povezovalnih identifikatorjev v elaboratu in vprašalniku.
 - ali so v vprašalniku izpolnjeni podatki za stavbo in vse dele stavbe (v primeru elaborata sprememb podatkov katastra stavb se v vprašalniku izpolnijo samo podatki za dele, ki se spreminjajo);
 - ali je stranka, ki je podpisala vprašalnik, lastnik stavbe ali dela stavbe, upravljavec, imetnik stavbne pravice, upravnik stavbe, geodetsko podjetje ali projektant, ki je izdelalo in potrdilo elaborat katastra stavb;
 Kadar je vprašalnik sestavni del elaborata za vpis stavbe, lahko podatke posreduje oziroma lahko podpiše vprašalnik tudi investitor gradnje ali lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana.
- Če naštetih pogoji niso izpolnjeni, se šteje, da elaborat nima predpisanih sestavin in se ukrepa v skladu z zakonodajo, ki urejajo vodenje upravnega postopka na področju katastra stavb.
- Referent izvede vsebinsko kontrolo in preveri:
 - Popolnost podatkov (ali so izpolnjeni vsi podatki) in
 - pravilnost podatkov (ali so podatki pravilno izpolnjeni) v skladu z objavljenimi navodili za izpolnjevanje obrazcev vprašalnika.
- Če referent ugotovi pomanjkljivosti v vsebinski kontroli, stranki pošlje poziv za dostavo popolnih in pravih podatkov;
- Referent vnese podatke v REN;
- Referent skenira vprašalnik in skenogram doda podatkom;

- Referent zaključi postopek. Podatki se evidentirajo v bazi REN, skenogram vprašalnika postane del digitalnega arhiva in se hrani minimalno 5 let;
- Referent uniči analogni vprašalnik.

Če je bil poslan poziv:

- Referent 30 dni čaka na pravilne in popolne podatke;
- Če stranka v roku posreduje pravilne in popolne podatke, sledijo aktivnosti kot v osnovnem diagramu aktivnosti;
- Če stranka ne dopolni podatkov v skladu s pozivom, geodetska uprava poda predlog prekrškovnemu organu.

7.3 Vzdrževanje podatkov REN – postopek sproži geodetska uprava

V nadaljevanju so opisane različne metode vzdrževanja podatkov REN, ki jih izvaja geodetska uprava sama ali v sodelovanju z enim od uporabnikov. V vseh opisanih aktivnostih geodetska uprava sproži postopek za pridobivanje podatkov.

Cilj: Enostavno posamično in množično vzdrževanje podatkov REN, ki ga sproži geodetska uprava.

Primarni uporabniki: geodetska uprava, javna uprava, stranka, referent, referent 2, Urad za nepremičnine

Možnosti:

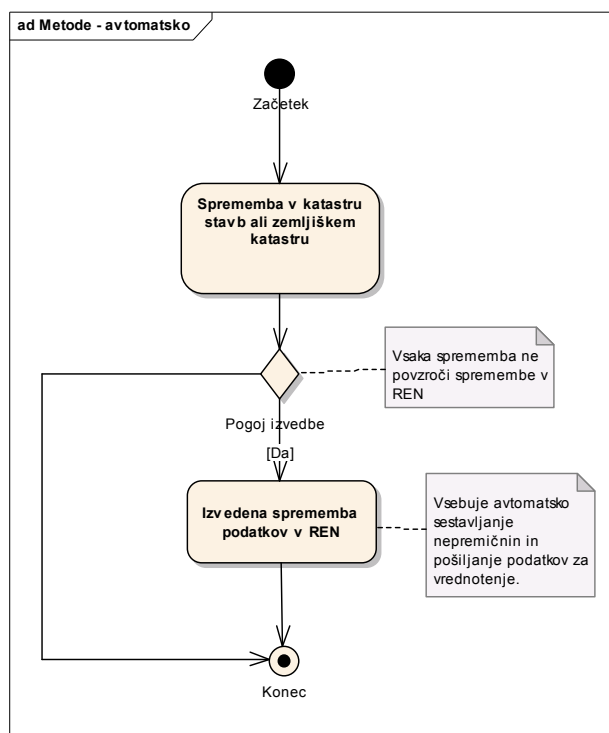
- a. Avtomatsko vzdrževanje - programska povezava REN z drugo javno evidenco;
- b. Ročno vzdrževanje – ni programske povezave REN z drugo javno evidenco;
- c. Geodetska uprava izvaja posamično vzdrževanje - stranki pošlje poziv;
- d. Geodetska uprava izvaja množično vzdrževanje podatkov

V nadaljevanju so opisani diagrami aktivnosti in njihovi opisi za posamezne možnosti.

a. Avtomatsko vzdrževanje – programska povezava REN z drugo javno evidenco

Geodetska uprava skozi spremembe v ostalih evidencah vzdržuje podatke REN. Gre za avtomatsko vzdrževanje oziroma prevzem podatkov preko programskih povezav REN z določeno javno evidenco.

Diagram aktivnosti



Opis diagrama aktivnosti:

- Spremembe podatkov v drugi javni evidenci povzročajo spremembe v REN;
- Vse spremembe podatkov se avtomatsko kontrolira in glede na pogoje se izvede sprememba podatkov v REN.

Register nepremičnin avtomatsko dobiva spremembe iz katastra stavb in zemljiškega katastra. Ob vsaki spremembi v katastru stavb in zemljiškem katastru se v REN zapišejo le spremenjeni podatki.

V REN so tudi vidne vse spremembe podatkov CRP in PRS. Spremembe podatkov CRP in PRS ne vplivajo na sestavo nepremičnine, omogočajo avtomatsko vzdrževanje podatkov o stalnem prebivališču in sedežu podjetja.

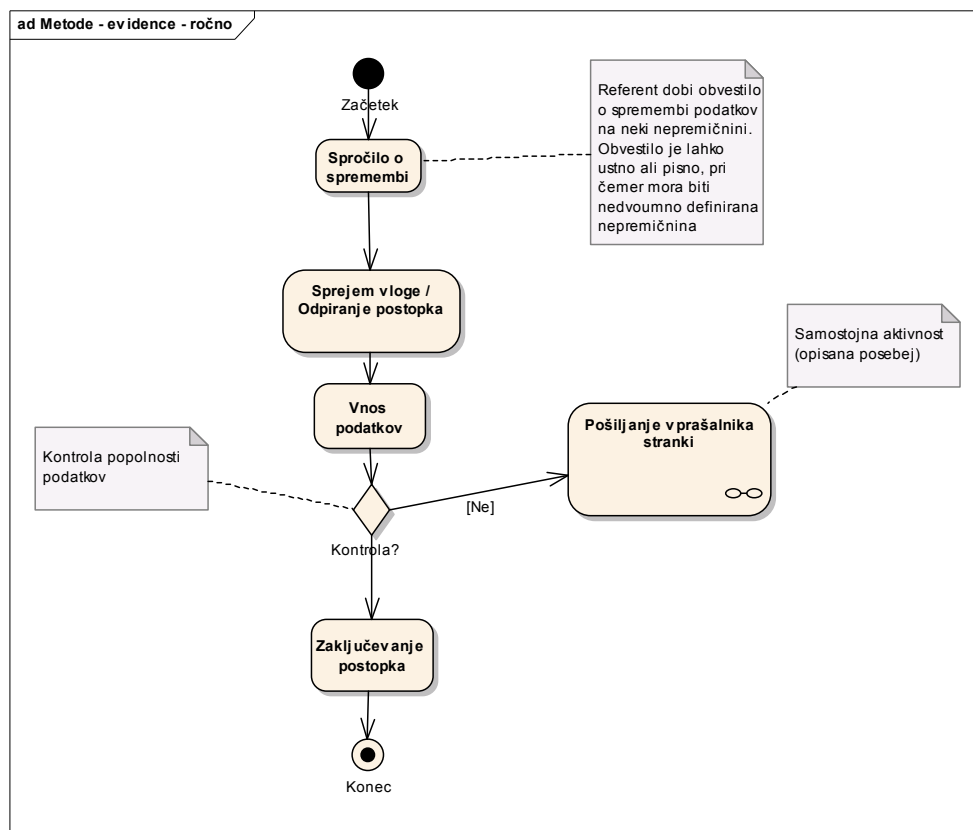
b. Ročno vzdrževanje – ni programske povezave REN z drugo javno evidenco

Predpogoj: Posamezne zbirke med sabo niso programske povezane, zato se spremembe vnašajo preko vprašalnika.

Metoda vzdrževanja se uporablja tudi v primerih, ko geodetska uprava ugotavlja spremembe skozi redne postopke vzdrževanja ostalih evidenc, kot so evidenca gospodarske javne infrastrukture, register prostorskih enot, podatkov topografsko-kartografskega sistema, periodična kontrolna dela,

V to metodo so vključeni tudi posamezni popravki podatkov, ugotovljeni skozi redne postopke.

Diagram aktivnosti

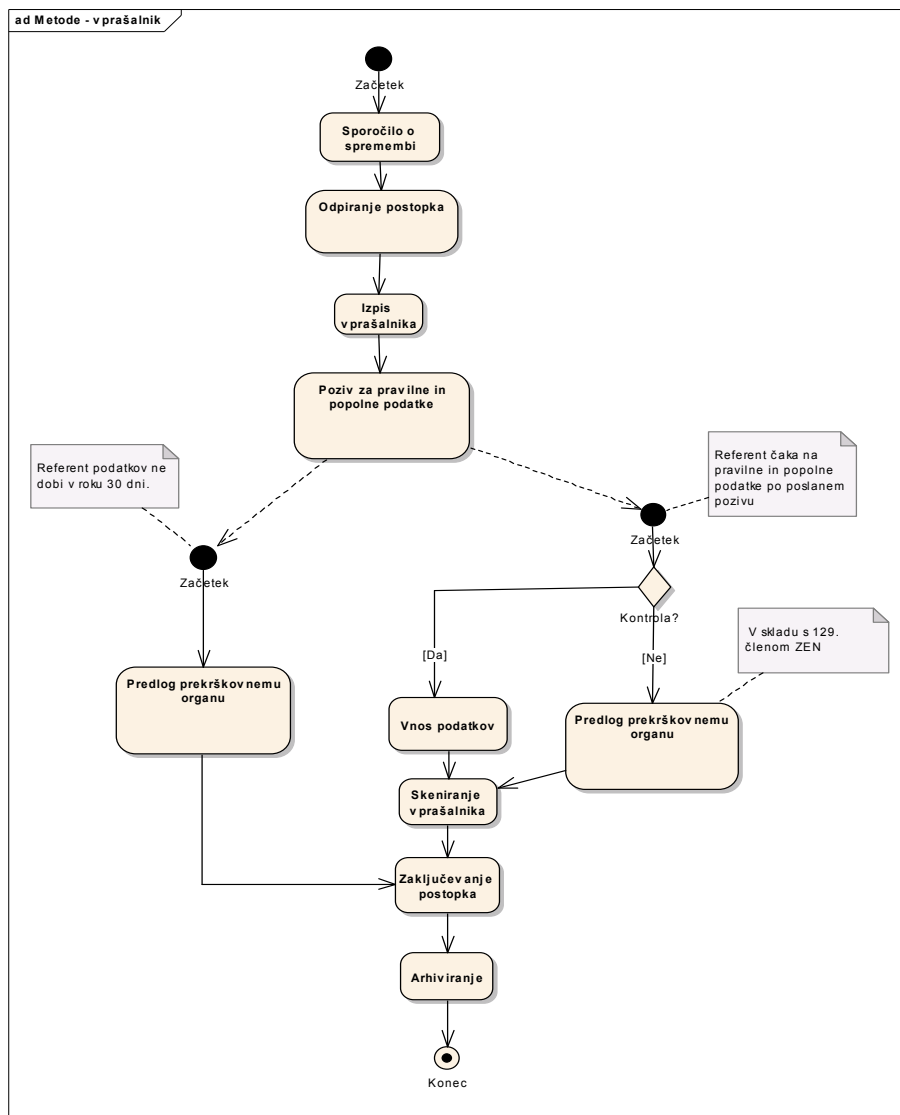


Opis diagrama aktivnosti:

- Referent dobi informacijo (sporočilo) o spremembi v drugi javni evidenci, ki vpliva na podatke REN (v sporočilu je nedvoumno identificirana nepremičnina);
- Referent odpre postopek;
- Referent vnese podatke v REN;
- Referent izvede kontrolo podatkov o nepremičnini;
- Če so podatki nepopolni, stranko pozove, da posreduje pravilne in popolne podatke (predhodno opisana aktivnost – »Geodetska uprava pošlje stranki poziv z vprašalnikom«)
- Če so podatki popolni, referent zaključi postopek.

c. Geodetska uprava izvaja posamično vzdrževanje podatkov – stranki pošlje poziv

Diagram aktivnosti



Opis diagrama aktivnosti:

- Referent na podlagi prijave spremembe podatkov nepremičnine odpre postopek;
- Referent natisne že obstoječe podatke o nepremičnini na vprašalnik;
- Referent natisne poziv za dostavo popolnih in pravilnih podatkov o nepremičnini
- Referent stranki pošlje poziv z izpisanim vprašalnikom (navadna pošta in štejemo, da vsa pošta v Republiki Sloveniji pride do naslovnika najkasneje v 2 dneh)
- Referent 30+2 dni čaka na pravilne in popolne podatke;
- Če stranka v roku ne pošlje izpolnjenega vprašalnika, ali so podatki vprašalnika nepopolni in nepravilni, referent pripravi predlog za ukrepanje in ga pošlje Uradu za nepremičnine, ki ga pošlje prekrškovnemu organu.
- Referent vnese morebitne popolne podatke v REN;
- Referent skenira vprašalnik in skenogram doda podatkom;
- Referent zaključi postopek (dodatno preveri vnos podatkov);
- Referent uniči analogni vprašalnik;

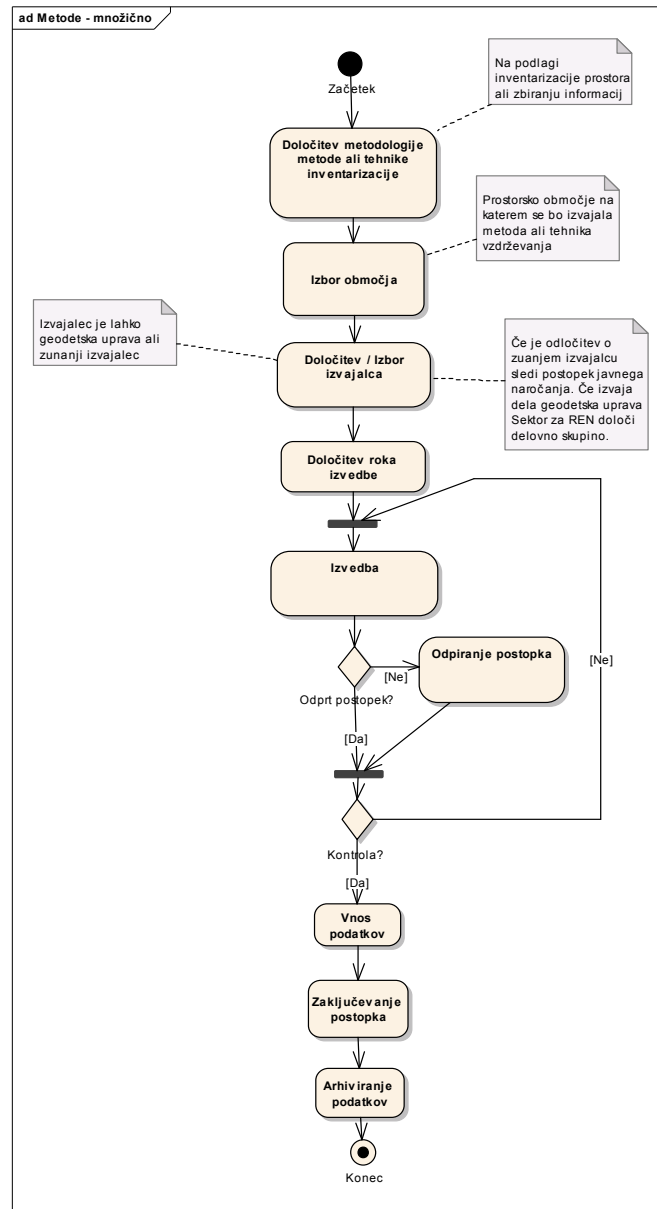
d. Geodetska uprava izvaja množično vzdrževanje podatkov

Geodetska uprava izvaja množično vzdrževanje podatkov skozi metodo ali tehniko, za katero je poznana metodologija, izvajalec in rezultat metode dela. Če obstaja možnost za vnos podatkov iz drugih evidenc

javne uprave, geodetska uprava izvede postopek množičnega vzdrževanja podatkov, za katerega določi metodologijo dela.

Med množično vzdrževanje podatkov lahko štejemo prevzem podatkov iz javnih evidenc občin in ministrstva pristojnega za kmetijstvo in gozdarstvo. Časovni interval med posameznimi prevzemi je odvisen od števila sprememb. Vnos podatkov se izvede preko izmenjevalnih datotek.

Diagram aktivnosti



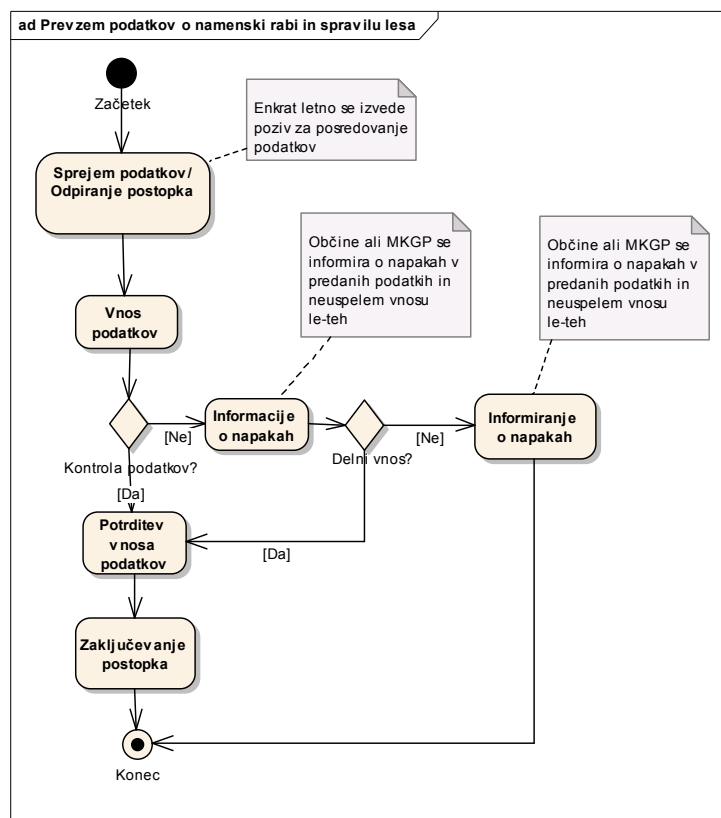
Opis diagrama aktivnosti:

- Urad za nepremičnine določi metodologijo metode in tehnike inventarizacije;
- Urad za nepremičnine izbere območje, na katerem se izvaja metoda ali tehnika vzdrževanja;
- Geodetska uprava izvede / določi izvajalca del (javno naročilo ali imenovanje delovne skupine);
- Urad za nepremičnine določi rok izvedbe del;
- Izvajalec izvaja dela in rezultate zapiše v izmenjevalni format;
- Referent odpre postopek;
- Referent vnese podatke (vnos preko izmenjevalnega formata);
- Izvedejo se kontrole, ki jih določa metodologija dela;

- Če kontrola ni uspešna, izvajalec dela izvede dopolnitev oziroma odpravo napak. Po opravljeni dopolnitvi oz. odpravi napak se ponovno izvede kontrola, ki jo določa metodologija dela.
- Po uspešno izvedeni kontroli referent zaključi postopek;
- Referent arhivira podatke in dokumentacijo;

Med množično vzdrževanje podatkov lahko štejemo prevzem podatkov iz javnih evidenc občin in ministrstva pristojnega za kmetijstvo in gozdarstvo. Časovni interval med posameznimi prevzemi je odvisen od števila sprememb. Vnos podatkov se izvede preko izmenjevalnih datotek.

Primer: Prevzem podatkov občin in ministrstva pristojnega za kmetijstvo in gozdarstvo:



Opis diagrama aktivnosti:

- Referent sprejme podatke od upravljavca podatkov (občina, ministrstvo pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo, ...) in odpre postopek;
- Referent vnese podatke (datotečno);
- Programska oprema izvede kontrolo podatkov in sporoči statistiko in morebitne napake. Referent obvesti upravljavca podatkov o morebitnih napakah.
- Če so v pridobljenih podatkih napake, lahko referent izbere možnost delnega vnosa podatkov. V vsakem primeru informira upravljavca podatkov o napakah v podatkih;
- Referent potrdi vnos podatkov;
- Referent zaključi postopek;

7.4 Vodenje in vzdrževanje podatkov o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti

Cilj: Vodenje in vzdrževanje podatkov o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti.

Predpogoj: Urad za množično vrednotenje nepremičnin posreduje podatke o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti.

Primarni uporabniki: referent 2, Urad za nepremičnine

Vodenje in vzdrževanje podatkov o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti, v REN

V REN se za posamezne nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti, vodi in vzdržuje podatke o lastnostih. Kateri podatki se vodijo za posamezne vrste nepremičnin določa Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin.

IV. Nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije

V REN se evidentirajo podatki o lastnostih tistih nepremičnin, za katere veljajo naslednji pogoji:

- kot pogonsko gorivo elektrarne se pretežno uporablja enega izmed naslednjih pogonov:

ŠIFRA	VRSTA POGONA
1	Vodni potencial
2	Lignit
3	Rjavi premog
4	Črni premog
5	Zemeljski plin
6	Tekoči naftni derivati

ŠIFRA	VRSTA POGONA
7	Jedrsko gorivo
8	Biomasa
9	Bioplín
10	Rastlinsko olje
11	Deponijski plín

- na pragu elektrarne je električna moč najmanj 50 kW,
- na pragu elektrarne je količnik toplotne in električne moči manjši od 5.

Če Geodetska uprava RS za posamezno nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, pravočasno ne pridobi vseh podatkov oziroma pridobi nerazumljive, nepopolne ali nepravilne podatke, ki ne odražajo dejanskega stanja, potem Geodetska uprava RS sama določi podatke po prednostnem vrstnem redu.

1. vrsta pogona

1. iz evidenc pristojnega ministrstva
2. iz javno dostopnih virov
3. evidentirani podatek predhodnega leta

2. električna moč

1. iz evidenc pristojnega ministrstva
2. iz javno dostopnih virov
3. evidentirani podatek predhodnega leta

3. toplotna moč

1. iz evidenc pristojnega ministrstva
2. iz javno dostopnih virov
3. evidentirani podatek predhodnega leta
4. 0 KW

4. proizvedena električna energija

1. iz evidenc pristojnega ministrstva
2. iz javno dostopnih virov
3. 1,2 x po vrednosti največji evidentirani podatek zadnjih petih predhodnih let
4. 8.760 × električna moč

5. parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti ter deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti

1. evidentirane podatke predhodnega leta
2. parcelo z navzgor omejenim deležem 1.000 m², ki se nahaja na območju nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti, pri čemer se lokacijo posebne nepremičnine pridobi iz evidenc pristojnega ministrstva ali se jo določi z interpretacijo geodetskih podlag

V. Nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti izkoriščanja mineralnih surovin

V REN se evidentirajo podatki o lastnostih tistih nepremičnin, za katere veljata naslednja pogoja:

- v rudniku se pridobiva vsaj ena izmed naslednjih mineralnih surovin:

ŠIFRA	VRSTA MINERALNE SUROVINE
1	apnenec za industrijske namene
3	bentonit
8	kalcit
10	keramičarska glina
12	kreda
14	kremenov pesek
18	lapor za industrijske namene
25	naravni k. – apnenec
26	naravni k. – čizlakit
31	naravni k. - tonalit - okrasni arhit.
33	naravni k. - flišni peščenjak
34	naravni k. – siga
35	naravni k. - skrilavi gnajs
36	naravni k. - skrilavi gnajs in blestnik
38	ognjevarna glina
39	opekarska glina
40	premog – lignit
41	prod
42	prod in pesek
44	pucolan – tuf
46	premog – rjavi
47	roženec

ŠIFRA	VRSTA MINERALNE SUROVINE
50	tehnični kamen – andezit
52	tehnični kamen – apnenec
55	tehnični kamen – dolomit
56	tehnični kamen - metadiabaz (dolomit)
103	fliš (lapor)
121	zemeljski plin
133	dolomit za industrijske namene
134	naravni k. - tonalit – lomljenec
135	naravni k. - apnenec - okrasni arhit.
136	naravni k. - apnenec – lomljenec
137	naravni k. - apnenec – monoliti
138	naravni k. - flišni peščenjak - lomljenec
139	naravni k. - flišni peščenjak - okrasni arhit.
140	naravni k. - tonalit – monoliti
143	surova nafta (ton)
144	plinski kondenzat (ton)
150	naravni k. - lehnjak - okrasni arhitektonski
152	opekarska, lončarska in keramičarska glina
156	pesek
157	naravni k. – serpentin
158	mivka

- velja pogoj :
$$\sum_{i=1}^N Q_{3_i} \cdot f_{don_i} > 3.000$$

f_{don_i} faktor donosa i-te mineralne surovine

Q_{3_i} triletno povprečje proizvodnje i-te mineralne surovine

N število izkoriščanih mineralnih surovin

ŠIFRA MINERALNE SUROVINE	FAKTOR DONOSA
121	0,008

18, 103	0,7
1, 8, 40, 44, 46, 50, 52, 55, 56, 133, 134, 136, 138	1,5
10, 14, 38, 39, 41, 42, 152, 156, 158	3
12, 25, 26, 31, 33, 34, 35, 36, 47, 135, 139, 150, 157	8
3, 137, 140, 143, 144	30

Če Geodetska uprava RS za posamezno nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti izkoriščanja mineralnih surovin, pravočasno ne pridobi vseh podatkov oziroma pridobi nerazumljive, nepopolne ali nepravilne podatke, ki ne odražajo dejanskega stanja, potem Geodetska uprava RS sama določi podatke po prednostnem vrstnem redu.

1. izkoriščene mineralne surovine

1. evidentirani podatek predhodnega leta

2. doba možnosti izkoriščanja

1. evidentirani podatek predhodnega leta

6. parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti ter deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti

1. evidentirane podatke predhodnega leta
2. parcelo z navzgor omejenim deležem 1.000 m², ki se nahaja na območju nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti, pri čemer se lokacijo posebne nepremičnine pridobi iz evidenc pristojnega ministrstva ali se jo določi z interpretacijo geodetskih podlag

VI. Nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti pristanišč

V REN se evidentirajo podatki o lastnostih tistih nepremičnin, za katere veljata naslednja pogoja:

- tovarna pristanišča imajo letni prihodek najmanj 500.000 €,
- marine imajo najmanj 50 privezov v morju.

Če Geodetska uprava RS za posamezno nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti pristanišč, pravočasno ne pridobi vseh podatkov oziroma pridobi nerazumljive, nepopolne ali nepravilne podatke, ki ne odražajo dejanskega stanja, potem Geodetska uprava RS sama določi podatke po prednostnem vrstnem redu.

1. vrsta pristanišča

1. evidentirani podatek predhodnega leta
2. iz javno dostopnih virov

2. prihodki pristaniške dejavnosti

1. 1,2 x po vrednosti največji evidentirani podatek zadnjih petih predhodnih let
2. iz javno dostopnih virov

3. stroški pristaniške dejavnosti

1. evidentirani podatek predhodnega leta
2. iz javno dostopnih virov

4. število privezov pristanišča

1. 1,2 x po vrednosti največji evidentirani podatek zadnjih petih predhodnih let
2. iz javno dostopnih virov

5. parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti ter deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti

1. evidentirane podatke predhodnega leta

2. parcelo z navzgor omejenim deležem 1.000 m², ki se nahaja na območju nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti, pri čemer se lokacijo posebne nepremičnine pridobi iz evidenc pristojnega ministrstva ali se jo določi z interpretacijo geodetskih podlag

VII. Nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti bencinskih servisov

V primeru da Geodetska uprava RS za posamezno nepremičnino, namenjeno opravljanju dejavnosti bencinskih servisov, pravočasno ne pridobi vseh podatkov oziroma pridobi nerazumljive, nepopolne ali nepravilne podatke, ki ne odražajo dejanskega stanja, potem Geodetska uprava RS sama določi podatke po prednostnem vrstnem redu.

1. prodan naftni derivati

1. 1,2 x po vrednosti največji evidentirani podatek zadnjih petih predhodnih let
2. na osnovi števila bencinskih servisov, za katere uporabniki podatkov niso posredovali:

Št. bencinskih servisov brez posredovanih podatkov (enega uporabnika)	Prodana količina bencinov / litri	Prodana količina plinskega olja / litri
1 do 10	12.500.000	12.500.000
11 do 25	5.000.000	5.000.000
26 in več	4.000.000	4.000.000

2. parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti, delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti ter deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti

1. evidentirane podatke predhodnega leta (če imajo parcele že evidentirane parcelne deleže)
2. evidentirane podatke predhodnega leta, pri čemer se parcelne deleže navzgor omeji na 1000 m² (če parcele še nimajo evidentiranih parcelnih deležev)
3. parcelo z navzgor omejenim deležem 1000 m², ki se nahaja na območju posebne nepremičnine, pri čemer se lokacijo posebne nepremičnine določi z interpretacijo geodetskih podlag
4. del stavbe s CC_SI 1230301 oz. nadstrešnico, ki se jo lahko evidentira na osnovi interpretacije geodetskih podlag, če je del stavbe povezan z evidentiranimi parcelami

7.5 Izmenjava podatkov za vrednotenje nepremičnin

Izračun vrednosti nepremičnine se izvede enkrat dnevno, avtomatsko.

Cilj: Izračunana vrednost posamezne nepremičnine.

Predpogoj: Delujoča programska rešitev za izmenjavo podatkov med REN in aplikacijo za pripis vrednosti, ki je del sistema za vrednotenje nepremičnin.

Primarni uporabniki: / (aktivnost se odvija avtomatsko)

Ob spremembi podatkov REN aplikacija za pripis vrednosti dobi informacijo o spremembah. Izvede se ponoven pripis vrednosti nepremičnine. Nova vrednost nepremičnine se avtomatsko zapiše v REN.

Diagram aktivnosti:



Opis diagrama aktivnosti:

- Programska oprema ob spremembi podatkov REN zahteva izračun vrednosti nepremičnine.
- Vrednost nepremičnine se izračuna v sistemu za vrednotenje nepremičnin.
- Sistem za vrednotenje nepremičnin zapiše novo vrednost v REN .

7.6 Izdajanje podatkov REN

Cilj: Kontrolirano in evidentirano izdajanje podatkov strankam.

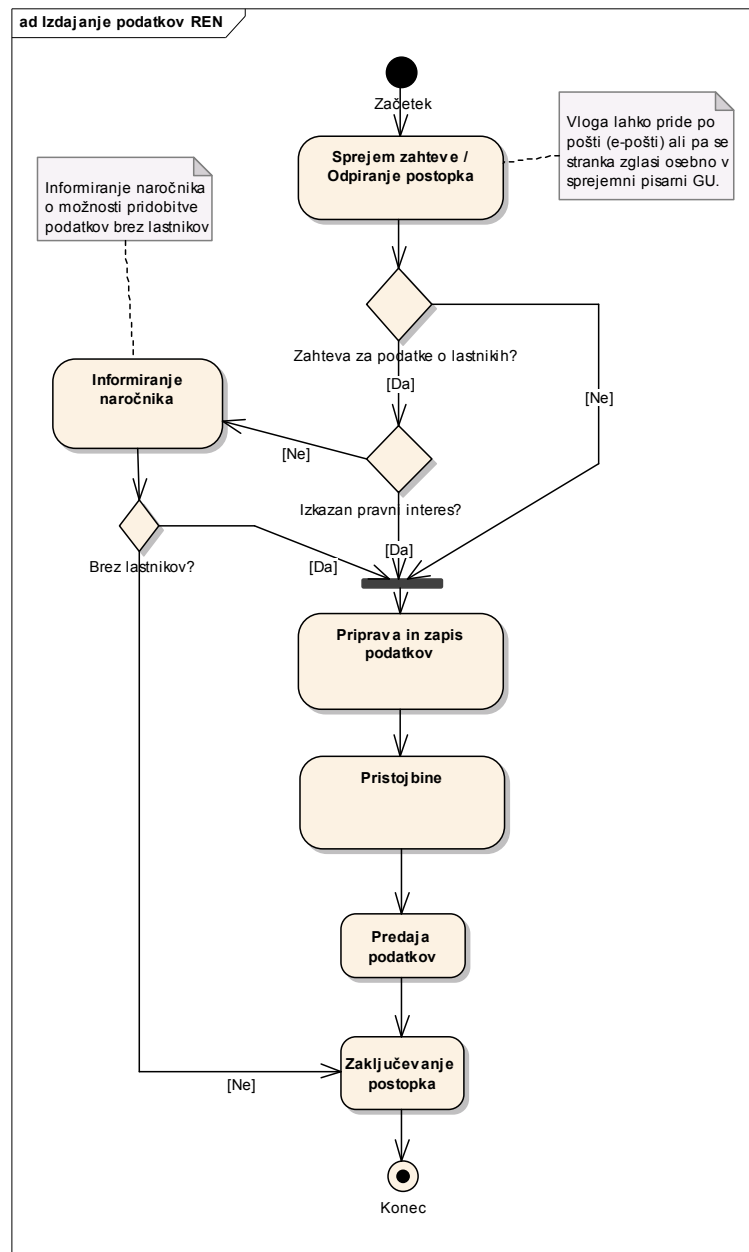
Predpogoj: Stranka mora izkazati pravni interes za pridobitev podatkov o fizičnih osebah.

Primarni uporabniki: stranka / tretja oseba, referent

REN je javna evidenca. Javno dostopni so vsi podatki, razen podatkov o lastniku (upravljavcu) nepremičnine, če gre za fizične osebe. Te podatke lahko dobi le lastnik (upravljavec) nepremičnine oziroma stranka, ki izkaže pravni interes. Register nepremičnin je tehnična evidenca, iz katere se izdajajo izpisi podatkov (upravnih potrdila iz REN ni, ker to ni upravna evidenca). Podatki v digitalni obliki se izdajo v predpisanem formatu REN. Podatki so za lastnika brezplačni.

Podatki se izdajajo iz distribucijskega sistema geodetske uprave. Vse informacije v povezavi z izdajo podatkov (pogoji, obrazci za naročilo podatkov, izvozni formati, ...) so objavljene na spletnih straneh geodetske uprave.

Diagram aktivnosti:



Opis diagrama aktivnosti:

- Referent sprejme zahtevo (ustno, po pošti, po e-pošti) in odpre postopek.
- Če stranka želi podatke o fizičnih osebah, mora izkazati pravni interes;
- Če stranka želi podatke o fizičnih osebah in ne izkaže pravnega interesa, referent informira (ustno seznan) naročnika o možnosti pridobitve podatkov brez lastnikov;
- Referent pripravi podatke (naredi poizvedbo);
- Referent izvozi podatke (zapiše v izmenjevalni format, izpiše podatke);
- Po potrebi referent izvede obračun pristojbin (stroškov izdaje podatkov in plačilo podatkov);
- Referent posreduje podatke (izpis, digitalni medij, e-pošta)
- Referent zaključi postopek.

7.7 Vpogled v podatke

Cilj: Omogočiti enostaven in hiter vpogled v podatke REN

Predpogoj: Omogočen tehnološki prenos podatkov v distribucijsko okolje.
Stranka mora izkazati pravni interes za izdajanje podatkov o fizičnih osebah.

Primarni uporabniki: stranke - fizične in pravne, javna uprava (državna in lokalna)

Aktivnost je zagotovljena skozi distribucijsko okolje geodetske uprave (<http://prostor.gov.si/vstop/>).

Geodetska uprava omogoča vpogled v geodetske podatke v distribucijskem okolju na tri načine:

- javni vpogled v podatke o nepremičninah,
- vpogled v podatke o nepremičninah v lasti posamezne osebe,
- vpogled v geodetske podatke za registrirane uporabnike.

Uporabniki si lahko podatke ogledajo v naslednjih spletnih aplikacijah:

Registrirani uporabniki: [Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike](#)

Neregistrirani uporabniki: [Javni vpogled v podatke o nepremičninah](#)

Lastniki: [Aplikacija za spreminjanje podatkov registra nepremičnin](#)

8. Priloge

Priloga 1: Kako sestavljamo nepremičnine?

Priloga 2: Opis elementov diagrama aktivnosti

Priloga 3: Izmenjevalni format za podatke o gozdovih

Priloga 4: Izmenjevalni format za podatke o namenski rabi in zemljiščih za gradnjo

Priloga 5: Šifrant REN in katastra stavb