

1. Spreminjanje podatkov nepremičnin namenjenih opravljanju dejavnosti, ki se vodijo v Registru nepremičnin (REN)

Nepremičnine namenjene opravljanju dejavnosti so nepremičnine za proizvodnjo električne energije (model PNE), nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin (model PNM), pristanišča (model PNP) in bencinski servisi (model PNB).

Podatki o delih stavb in deležih parcel, ki pripadajo nepremičninam namenjenim opravljanju dejavnosti in podatki o proizvodnji teh nepremičnin, se vodijo v Registru nepremičnin (v nadaljevanju REN) na osnovi Uredbe o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011, 109/2011).

V REN evidentirane podatke nepremičnin namenjenih opravljanju dejavnosti Geodetska uprava pridobiva od pristojnih ministrstev, če jih ti vodijo v primerni obliki in kakovosti, sicer pa z vprašalniki od lastnikov, upravljavcev, uporabnikov oz. najemnikov, to je subjektov, ki na nepremičnini opravljajo poslovno dejavnost. V primeru, da jih ne pridobi pravočasno oz. pridobi nerazumljive, nepopolne ali nepravilne podatke, jih določi na osnovi Metodologije vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin.

V kolikor v REN zavedeni podatki ne odražajo dejanskega stanja, morajo lastniki, upravljavci, uporabniki oz. najemniki nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti Geodetski upravi posredovati prave podatke. V ta namen so pripravljene vprašalniki:

- »**Vprašalnik PNE**«, za nepremičnine za proizvodnjo električne energije modela PNE
- »**Vprašalnik PNM**«, za nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin modela PNM
- »**Vprašalnik PNP**«, za pristanišča modela PNP
- »**Vprašalnik PNB**«, za bencinske servise modela PNB

V primeru da lastnik oz. solastnik nepremičnine (parcele ali dela stavbe) ugotovi, da je v REN zaveden podatek, da njegova nepremičnina pripada neki nepremičnini namenjeni opravljanju dejavnosti, dejansko pa ne, lahko izpolni izjavo »**Izjava lastnika PN**«, na osnovi katere bo Geodetska uprava v Registru nepremičnin podatke ustrezno popravila.

Izpolnjene vprašalnike oz. izjave pošljite na naslov:

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
Urad za množično vrednotenje nepremičnin
»posebne«

Zemljemerska ulica 12
1000 Ljubljana

ali v elektronski obliki na:

pos.umvn@gov.si

2. Navodilo za izpolnjevanje vprašalnikov nepremičnin za proizvodnjo električne energije

I. Definicija nepremičnine modela vrednotenja za elektrarne (model PNE)

Nepremičnina modela PNE vključuje vse tiste nepremičninske dele (parcele oz. njihove deleže in stavbe oz. dele stavb) na območju elektrarne, ki se uporabljajo za dejavnost proizvodnje električne energije.

K nepremičnini modela PNE se štejejo:

a. Stavbe oz. deli stavb na območju elektrarne

- stavbe oz. deli stavb, v katerih so kotli, reaktorji, turbine, generatorji, napajalne črpalke, toplotni izmenjevalci, stikala, transformatorji, hladilne, krmilne ter druge podobne naprave, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije,
- skladišča in silosi za shranjevanje goriv, tehnoloških tekočin, orodja, strojev in podobnega, ki se uporabljajo pri proizvodnji električne energije,
- poslovni prostori, ki se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje elektrarne.

b. Zemljišča na območju elektrarne

- zemljišča, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo pri proizvodnji električne energije (jezovi, umetni dovodni in odvodni kanali, zapornice, čistilne rešetke, rezervoarji in silosi za shranjevanje goriv ali tehnoloških tekočin, črpalke, drobilne naprave in podobno),
- zemljišča pod stavbami točke »a« in zemljišča pod gradbenimi in inženirskimi objekti iz prejšnje alineje ter njihova funkcionalna zemljišča,
- zemljišča, na katerih so deponije pogonskih goriv elektrarne, deponije pepela, umetna akumulacijska jezera in podobno.

K nepremičnini modela modela PNE se ne šteje:

- stavb in zemljišč postrojev za transformacijo in prenos električne energije, ki so del distribucijskega ali prenosnega omrežja (stikališča, transformatorji, daljnovodi, ...),
- zemljišč s podzemnimi cevovodi hidroelektrarne (cevovodi med zajetjem, strojnico in iztokom).

II. Pravila za določitev deležev parcel, ki pripadajo nepremičnini za proizvodnjo električne energije modela PNE

Nepremičnini modela PNE pripadajo zemljišča (natančneje deleži parcel) in stavbe (natančneje deli stavb), ki ustrezajo definiciji pod I. točko te priloge. Poleg definicije je potrebno pri določitvi deležev parcel upoštevati tudi naslednji pravili:

1. Stavbi na parceli vedno pripada zemljišče površine dveh fundusov oz. sorazmerno manj, če je parcela tako majhna, da je površina dveh fundusov vseh stavb parcele večja od parcele. Fundus je površina zemljišča pod stavbo oz. tista površina, ki jo na parceli »odreže« stavba.
2. Pripadajoče zemljišče stavbe se v sorazmerju z neto površinami delov stavb dodeli posameznim delom stavbe.

Zaradi omenjenih pravil ni možno, da bi nepremičnini modela PNE določili samo pripadajočo stavbo, ne pa tudi deleža parcele (v velikosti dveh fundusov stavbe) na kateri stavba stoji. Nepremičnini modela PNE tudi ne more pripadati cela parcela, če na njej stoji stavba, ki pa ji ne pripada.

V primeru, da Geodetska uprava od uporabnikov nepremičnin pridobi podatke, ki niso skladni z navedenima praviloma, jih avtomatsko prilagodi oz. zmanjša ali poveča deleže parcel.

3. Navodilo za izpolnjevanje vprašalnikov nepremičnin za izkoriščanje mineralnih surovin

I. Definicija nepremičnine modela vrednotenja za rudnike (model PNM)

Nepremičnina modela PNM vključuje vse tiste nepremičninske dele (parcele oz. njihove deleže in stavbe oz. dele stavb) na območju izkoriščanja mineralnih surovin, ki se v času trajanja koncesijske dobe uporabljajo za dejavnost izkoriščanja mineralnih surovin. Območje izkoriščanja mineralnih surovin je ožje območje pridobivalnega prostora, na katerem se mineralna surovina **v času trajanja koncesije dejansko pridobiva**. Izjemoma se v območje izkoriščanja štejejo tudi zemljišča izven pridobivalnega prostora, če se na njih obdeluje (drobi, seje, ločuje, pere,...) mineralna surovina, ker za to v pridobivalnem prostoru ni pogojev. V primeru, da se v enem nahajališču mineralnih surovin nahaja več pridobivalnih prostorov (npr. tudi razširitve) in gre za istega koncesionarja, se kot en pridobivalni prostor štejejo vsi pridobivalni prostori na tem nahajališču, v skladu z evidenco, ki jo o pridobivalnih prostorih vodi pristojno ministrstvo.

K nepremičnini modela PNM se štejejo:

a. Stavbe oz. deli stavb na območju izkoriščanja

- stavbe oz. deli stavb, v katerih so črpalke, tehtnice, drobilne, separacijske, pralne, sušilne, transportne in podobne naprave, ki se uporabljajo neposredno in izključno za pridobivanje, obdelavo, notranji transport ter prodajo mineralnih surovin,
- skladišča in silosi, v katerih se med samo obdelavo in transportom shranjujejo mineralne surovine ali pa se v njih shranjuje eksploziv, orodje in stroji, ki se uporabljajo pri izkoriščanju mineralnih surovin,
- poslovni prostori, ki se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje rudnika.

b. Zemljišča na območju izkoriščanja

- zemljišča, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti za izkoriščanje mineralnih surovin (silosi, črpalke, transportni trakovi, tehtnice, točilni terminali naftnih derivatov, drobilne, separacijske, pralne, sušilne in podobne naprave),
- zemljišča pod stavbami točke »a« in zemljišča pod gradbenimi in inženirskimi objekti iz prejšnje alineje ter njihova funkcionalna zemljišča,
- zemljišča, na katerih se med obdelavo in transportom shranjujejo mineralne surovine,
- zemljišča, na katerih se površinsko pridobiva mineralne surovine,
- zemljišča, na katerih je vhod v podzemno nahajališče.

II. Pravila za določitev deležev parcel, ki pripadajo nepremičnini modela PNM

Nepremičnini modela PNM pripadajo zemljišča (natančneje deleži parcel) in stavbe (natančneje deli stavb), ki ustrezajo definiciji pod I. točko te priloge. Poleg definicije je potrebno pri določitvi deležev parcel upoštevati tudi naslednji pravili:

1. Stavbi na parceli vedno pripada zemljišče površine dveh fundusov oz. sorazmerno manj, če je parcela tako majhna, da je površina dveh fundusov vseh stavb parcele večja od parcele. Fundus je površina zemljišča pod stavbo oz. tista površina, ki jo na parceli »odreže« stavba.
2. Pripadajoče zemljišče stavbe se v sorazmerju z neto površinami delov stavb dodeli posameznim delom stavbe.

Zaradi omenjenih pravil ni možno, da bi nepremičnini modela PNM določili samo pripadajočo stavbo, ne pa tudi deleža parcele (v velikosti dveh fundusov stavbe) na kateri stavba stoji. Nepremičnini modela PNM tudi ne more pripadati cela parcela, če na njej stoji stavba, ki pa ji ne pripada.

V primeru, da Geodetska uprava od uporabnikov nepremičnin pridobi podatke, ki niso skladni z navedenima praviloma, jih avtomatsko prilagodi oz. zmanjša ali poveča deleže parcel.

4. Navodilo za izpolnjevanje vprašalnikov pristanišč

I. Definicija nepremičnine modela vrednotenja za pristanišča (model PNP)

Nepremičnina modela PNP vključuje vse tiste nepremičninske dele (parcele oz. njihove deleže in stavbe oz. dele stavb) na območju pristanišča, ki so pretežno namenjeni opravljanju dejavnosti pristanišč.

Pod pristaniško dejavnost se štejejo dejavnosti vkrcevavanja, izkrcevavanja, skladiščenja in sortiranja tovora, vstopanja in izstopanja potnikov, oskrbe plovil ter njihovih posadk in potnikov, pristaniške pilotaže, vleke, privezovanja in zasidranja plovil na območju pristanišča.

K nepremičnini modela PNP se šteje:

a. Stavbe oz. deli stavb na območju pristanišča

- stavbe oz. deli stavb v katerih so recepcija, sanitarije, tuši, naprave za pretovor, črpanje, tehtanje, transport, čiščenje blaga in podobno,
- hangarji oz. hale s suhimi pokritimi privezi, skladišča, silosi ali garažne hiše za začasno shranjevanje tovora,
- poslovni prostori, ki se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje pristanišča.

b. Zemljišča na območju pristanišča

- zemljišča, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo pri dejavnosti pristanišč (dvigala in žerjavi za pretovor blaga in plovil, deponije, silosi, črpalke, tehtnice, točilni terminali naftnih derivatov za potrebe pristanišča, čistilne, pralne, transportne naprave in podobno),
- zemljišča, pod stavbami točke »a« in zemljišča pod gradbenimi in inženirskimi objekti iz prejšnje alineje ter njihova funkcionalna zemljišča,
- zemljišča, na katerih so pomoli z nameščenimi privezi, na katerih se pretovarja in skladišči blago in plovila (terminali), na katerih so urejena parkirišča, ki so namenjena izključno najemnikom privezov in podobno.

K nepremičnini modela PNP se ne šteje:

- stavb in zemljišč, ki se pretežno uporabljajo za druge dejavnosti (gostinske, športne in podobno),

II. Pravila za določitev deležev parcel, ki pripadajo nepremičnini modela PNP

Nepremičnini modela PNP pripadajo zemljišča (natančneje deleži parcel) in stavbe (natančneje deli stavb), ki ustrezajo definiciji pod I. točko te priloge. Poleg definicije je potrebno pri določitvi deležev parcel upoštevati tudi naslednji pravili:

1. Stavbi na parceli vedno pripada zemljišče površine dveh fundusov oz. sorazmerno manj, če je parcela tako majhna, da je površina dveh fundusov vseh stavb parcele večja od parcele. Fundus je površina zemljišča pod stavbo oz. tista površina, ki jo na parceli »odreže« stavba.
2. Pripadajoče zemljišče stavbe se v sorazmerju z neto površinami delov stavb dodeli posameznim delom stavbe.

Zaradi omenjenih pravil ni možno, da bi nepremičnini modela PNP določili samo pripadajočo stavbo, ne pa tudi deleža parcele (v velikosti dveh fundusov stavbe) na kateri stavba stoji. Nepremičnini modela PNP tudi ne more pripadati cela parcela, če na njej stoji tudi stavba, ki pa ji ne pripada.

V primeru, da Geodetska uprava od uporabnikov nepremičnin pridobi podatke, ki niso skladni z navedenima praviloma, jih avtomatsko prilagodi oz. zmanjša ali poveča deleže parcel.

5. Navodilo za izpolnjevanje vprašalnikov bencinskih servisov

I. Definicija nepremičnine modela vrednotenja za črpalke (model PNB)

Nepremičnina modela PNB vključuje vse tiste nepremičninske dele (parcele oz. njihove deleže in stavbe oz. dele stavb) na območju bencinskega servisa, ki so pretežno namenjeni opravljanju dejavnosti bencinskih servisov oz. maloprodaje pogonskih goriv za cestna motorna vozila.

K nepremičnini modela modela PNB se šteje:

a. Stavbe oz. deli stavb na območju bencinskega servisa

- nadstrešnice, ki se skupaj z nameščenimi napravami (točilnimi avtomati naftnih derivatov) uporabljajo za maloprodajo naftnih derivatov.

b. Zemljišča na območju bencinskega servisa

- zemljišča, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti (točilni avtomati, avtomati za polnjenje pnevmatik, rezervoarji in podobno),

- zemljišča pod stavbami točke »a« in zemljišča pod gradbenimi in inženirskimi objekti iz prejšnje alineje ter njihova funkcionalna zemljišča,

- zemljišča, na katerih so urejene dovozne in izvozne poti bencinskega servisa in zemljišča z urejenimi parkirnimi prostori za kupce naftnih derivatov.

K nepremičnini modela PNB se ne šteje:

- stavb in zemljišč, ki se pretežno uporabljajo za prodajo drugega trgovskega blaga in druge storitvene dejavnosti (prodajalne na drobno, gostinski obrati, pralnice vozil in podobno).

II. Pravila za določitev deležev parcel, ki pripadajo nepremičnini modela PNB

Nepremičnini modela PNB pripadajo zemljišča (natančneje deleži parcel) in stavbe (natančneje deli stavb), ki ustrezajo definiciji pod I. točko te priloge. Poleg definicije je potrebno pri določitvi deležev parcel upoštevati tudi naslednji pravili:

1. Stavbi na parceli vedno pripada zemljišče površine dveh fundusov oz. sorazmerno manj, če je parcela tako majhna, da je površina dveh fundusov vseh stavb parcele večja od parcele. Fundus je površina zemljišča pod stavbo oz. tista površina, ki jo na parceli »odreže« stavba.

2. Pripadajoče zemljišče stavbe se v sorazmerju z neto površinami delov stavb dodeli posameznim delom stavbe.

Zaradi omenjenih pravil ni možno, da bi nepremičnini modela PNB določili samo pripadajočo stavbo, ne pa tudi deleža parcele (v velikosti dveh fundusov stavbe) na kateri stavba stoji. Nepremičnini modela PNB tudi ne more pripadati cela parcela, če na njej stoji stavba, ki pa ji ne pripada.

V primeru, da Geodetska uprava od uporabnikov nepremičnin pridobi podatke, ki niso skladni z navedenima praviloma, jih avtomatsko prilagodi oz. zmanjša ali poveča deleže parcel.