



PROJEKT OBVEŠČANJA O POSKUSNEM IZRAČUNU VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Boštjan Grčar

Maribor, 19.11.,
Otočec 24.11.,
Sežana 25.11.,
Ljubljana 26.11.



17.11.2009

1

PROJEKT OBVEŠČANJA



ZAKAJ?

KDO?

KAKO?

KDAJ?



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

2

KAJ JE NEPREMIČNINA?



- Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi stavbami in deli stavb (2. člen ZEN),
- Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru,
- Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

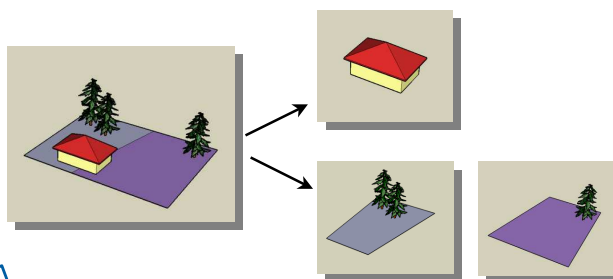
17.11.2009

3

PRAVILA OBLIKOVANJA NEPREMIČNINE



- Pravila oblikovanja so določena glede na stanje podatkov (parcele in stavbe ter deli stavb),
- Vse nepremičnine oblikujemo s petimi pravili.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

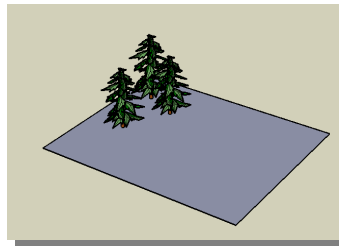
4

PRAVILA OBLIKOVANJA NEPREMIČNINE



Nepremičnina = parcela

- Parcele brez stavb,
- Parcele s stavbno pravico,
- Parcele na katerih stoji stavba z drugačnim lastništvom ali parcele različnega lastništva na katerih stoji ista stavba.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

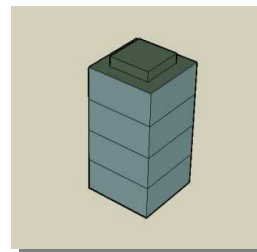
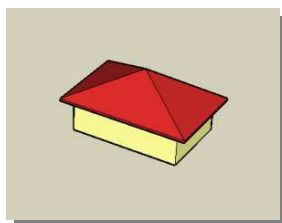
5

PRAVILA OBLIKOVANJA NEPREMIČNINE



Nepremičnina = stavba

- Stavbe s stavbno pravico,
- Enolastniške stavbe, ki stojijo na več parcelah različnega lastništva,
- Enolastniške stavbe, ki stojijo na parceli z drugačnim lastništvom.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

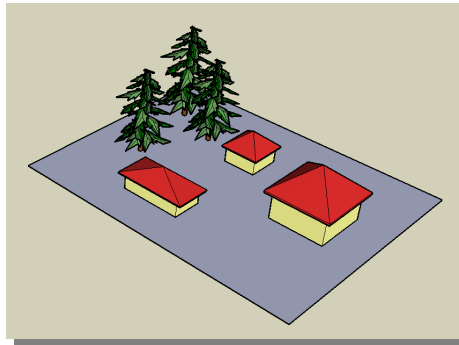
6

PRAVILA OBLIKOVANJA NEPREMIČNINE



Nepremičnina = parcela s stavbo

- Enolastniške stavbe – lastništvo stavbe je enako lastništvu parcele ali parcel pod njo.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

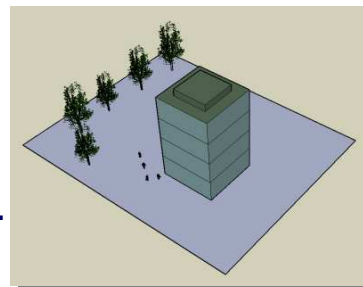
7

PRAVILA OBLIKOVANJA NEPREMIČNINE



Nepremičnina = stanovanje s pripadajočimi skupnimi deli (s parcelami pod stavbo)

- Večlastniške stavbe:
 - lastništvo stavbe **je enako** lastništvu parcele ali parcel pod stavbo,
 - lastništvo skupnih prostorov **je urejeno** v zemljiški knjigi.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

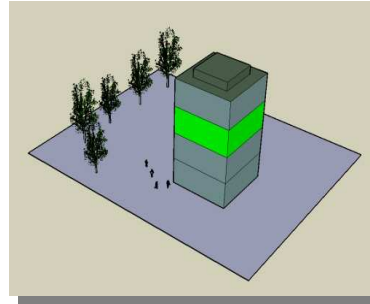
8

PRAVILA OBLIKOVANJA NEPREMIČNINE



Nepremičnina = stanovanje s pripadajočimi deli (klet, garaža)

- Večlastniške stavbe
 - lastništvo stavbe **ni enako** lastništvu parcele ali parcel pod stavbo,
 - lastništvo skupnih prostorov **ni urejeno** na zemljiški knjigi.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

9

LASTNIK NEPREMIČNINE V REN



1. Lastnik evidentiran s popisom nepremičnin,
2. Prevzeti lastniki iz izvornih evidenc GU,
 - ZK lastniki,
 - KS lastniki.
3. Redno vzdrževanje REN (99.člen ZEN).
(sklenjen pravni posel – pogodba,...)

V REN:

- ZKNJ lastnike,
- REN lastnike.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

10

KOLIČINE PODATKOV



- Približno 1.200.000 lastnikov bo prejelo obvestilo,
- Približno 6.500.000 nepremičnin bo predmet pripisa posplošene tržne vrednosti.



Pri izračunu vrednosti se bo uporabilo:

- 21 modelov vrednotenja, ki vsebujejo
 - 2666 vrednostnih con,
 - 231 vrednostnih ravni.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

11

IN IZVEDBA?



VEČINA PRIPOMB POSREDOVANIH Z UPORABO INTERNETA!

- je enostavneje,
- je hitreje,
- brez čakanja v vrsti,
- z dobrimi navodili za izvedbo.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

12

OBVEŠČANJE – INTERNET



- OBVEŠČANJE – neodvisen sistem (53 dni),
- Redne spremembe podatkov (vpis stavbe v KS, parcelacije) – NE BODO VIDNE V OBVEŠČANJU,
- PO OBDELAVI – spremembe in potrjeni predlogi v REN.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

13

ZAKONODAJA



Zakonska podlaga:



- 10. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN,
- Določbe Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN (redni postopki spreminjanja podatkov).



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

14

UDELEŽENCI



- Geodetska uprava RS
- Geodetski inštitut
- Izvajalci preko javnih naročil (za SW)
- Geodetska podjetja
- Upravne enote
- Občine
- Lastniki nepremičnin
- Upravljalci nepremičnin



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

15

VLOGA GEODETSKE UPRAVE RS



- Izvesti poskusni izračun vrednosti **za vse nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin** in o tem z obvestilom seznaniti lastnike nepremičnin,
- Občinam poslati **predlog modelov vrednotenja** in jih pozvati, da jih za **45 dni javno razgrnejo na krajevno običajen način**.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

16

VLOGA GEODETSKE UPRAVE RS



Zaposleni na GU bodo:

- Nudili potrebno vsebinsko pomoč strankam, usklajevali in vnašali podatke na t.i. **vnašalnih mestih**,
- Nudili vse potrebne informacije, dodeljevali PIN in usmerjali stranke na t.i. **INFO točkah**,
- Izvajali redno vzdrževanje evidenc,
- Po zaključku projekta ustrezno obdelali zbrane podatke in pripombe in jih zapisali v evidence.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

17

VLOGA GEODETSKIH PODJETIJ



Nudijo pomoč pri urejanju podatkov –
pravnim osebam (podjetjem),

- Imajo potencial in vire za realizacijo,
- Vidijo v tem poslovno priložnost,
- Želijo biti aktivni udeleženci projekta,
- Želijo delovati v splošno korist vseh subjektov projekta.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

18

DOKUMENTI PROJEKTA



Informativni dokumenti:



- Brošura (priročnik za lastnike)
 - Gradivo samo v SLO jeziku,
 - Tiskano in dostavljeno v vsa gospodinjstva in na internetu.
- Kratka navodila
 - Povzetek brošure, osnovne informacije,
 - Tudi v ANG, ITA in MAD jeziku (samo internet).



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

19

DOKUMENTI PROJEKTA



Vsebinski dokumenti:

- **Obvestilo** – osnovni dokument s katerim bomo obveščali lastnike in upravljavce
- **Obrazec** – dodatni dokument s katerim bodo lastniki in upravljavci obveščeni o predvideni spremembi oz. naknadni izdaji PIN



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

20

KRATEK OPIS IZVEDBE



KDO PREJME OBVESTILO?

- Vsi lastniki nepremičnin, vpisani v REN, z znanim naslovom v Republiki Sloveniji in tujini,
- Za državno lastnino, lastnino lokalne skupnosti – znani upravljavci nepremičnin,
- V primeru, da upravljavec ni znan, MJU ali občine.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

21

KRATEK OPIS IZVEDBE



KAJ BO NA OBVESTILU?

- **Lastnik nepremičnine, vrednost in ostali podatki o nepremičnini, PIN koda** za spreminjanje podatkov preko interneta,
- **Podatki o uporabljenih modelih vrednotenja**, ki vključujejo podatke o vrednostni coni in vrednostni ravni v katero je uvrščena nepremičnina,
- **Kratka navodila** o ravnanju v primeru nepravilnih podatkov o lastniku, lastništvu, nepremičnini oziroma v primeru pripomb in predlogov na uporabljene modele vrednotenja, upoštevano vrednostno cono in vrednostno raven.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

22

KRATEK OPIS IZVEDBE



KAJ BO NA OBVESTILU?

- **Obvestilo po pošti** - samo del podatkov,
- **Na internetu** - celoten nabor podatkov o nepremičnini iz REN.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

23

KRATEK OPIS IZVEDBE



KAJ LAHKO NAREDI PREJEMNIK OBVESTILA?

- Uredi podatke o lastniku in lastništvu,
- Spremeni podatke o nepremičnini in njenih sestavinah (parcela, stavba, del stavbe),
- Poda pripombe na modele vrednotenja, vrednostno cono in vrednostno raven.

**UREDITI PODATKE Z
UPORABO INTERNETA!**



**KAKO PA?
OBRAZLOŽENO V BROŠURI!**



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

24

KRATEK OPIS IZVEDBE



- Obveščanje **ni upravni** ampak tehnični postopek,
- Spremenjeni podatki o nepremičnini se bodo zapisali v REN,
- Za **katastrske podatke** so spremembe možne samo preko rednih postopkov.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

25

TERMINSKI PLAN IZVEDBE



- Krajevna razgrnitev za 45 dni med obveščanjem,
- Pošiljanje obvestil - **začetek marca**,
- Spremembe in pripombe lastnikov - **marec in april**,
- Obdelava pripomb – po zaključku posredovanja sprememb in pripomb.

Možna sprememba terminov glede na izvedbo projekta!



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

26



Podrobnosti v nadaljevanju...



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

27



Hvala za vašo pozornost.



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

17.11.2009

28