



# REGISTER NEPREMIČNIN (REN)



Geodetska uprava Republike Slovenije - Urad za nepremičnine  
Zemljemerska ulica 12, Ljubljana



## O nepremičninah ...

V življenju kupimo, dobimo, zamenjamo, prodamo veliko dobrin. Nekatere izmed njih imajo kratek rok trajanja, druge lahko uporabljamo dalj časa, tretje pa so takšne, da jih je skoraj nemogoče premakniti.



Velike in trajnejše stvari so običajno tudi najdražje, zato jim posvečamo posebno pozornost in skrb. O njih želimo vedeti čim več – kakšne so, kje se nahajajo, kolikšna je njihova vrednost. Podatki o velikih in trajnih stvareh nas zanimajo, ko jih želimo kupiti ali prodati, pa tudi takrat, ko so naša last ali pa jih samo uporabljamo.

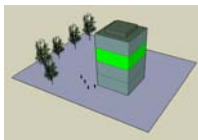
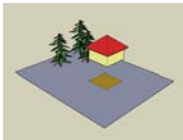
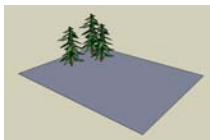


## Kaj je nepremičnina?

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. V vsakdanjem življenju je nepremičnina največkrat zemljišče, zemljišče s stavbo, stavba ali del stavbe.

Za namene evidentiranja nepremičnin je pomen nepremičnin podrobneje opredeljen v Zakonu o evidentiranju nepremičnin:

- zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru;
- pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.





## Vse nepremičnine so v Registru nepremičnin

Register nepremičnin je evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah v Sloveniji. V Registru nepremičnin so zbrani podatki o:

- zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru;
- stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb;
- lastnikih ter
- vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Za posamezne nepremičnine so poleg podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb v Registru nepremičnin zbrani še drugi podatki.

Podatki, ki se vodijo v Registru nepremičnin, so prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva ...) in dopolnjeni s podatki popisa nepremičnin. Vzdrževanje podatkov se izvaja na osnovi prevzema sprememb iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, z uporabo aeroposnetkov in drugih metod inventarizacije, pa tudi na osnovi podatkov, ki jih posredujejo lastniki, uporabniki nepremičnin.



## Kakšne koristi prinaša Register nepremičnin?

Register nepremičnin omogoča pregled podatkov o vseh nepremičninah v Sloveniji (stanovanja, hiše, zemljišča ...).

Za posamezne nepremičnine se v Registru nepremičnin vodijo naslednji podatki:

|                                        | Stavba | Parcela |
|----------------------------------------|--------|---------|
| Lega in velikost                       | ✓      | ✓       |
| Dejanska raba                          | ✓      | ✓       |
| Proizvodna sposobnost zemljišča        |        | ✓       |
| Namenska raba                          |        | ✓       |
| Posplošena tržna vrednost              | ✓      | ✓       |
| Starost                                | ✓      |         |
| Uporabna površina, način izgradnje ... | ✓      |         |

Če je nepremičnina vpisana samo v Register nepremičnin ali so podatki v Registru nepremičnin drugačni kot podatki zemljiškega katastra, katastra stavb ali zemljiške knjige, je to opozorilo, da je potrebno za varen nakup takšne nepremičnine urediti vpis podatkov v katastre (v geodetski pisarni) in vpis stvarno pravnih pravic (lastništva) v zemljiško knjigo (na okrajnem sodišču).

Podatki Registra nepremičnin so uporabni pri prodaji nepremičnine ali ko se odločate, katero nepremičnino boste kupili.



## Kje in kako lahko uredim podatke o svojih nepremičninah?

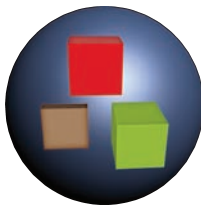
| Evidenca             | Kaj je njen namen?                                                                                                      | Kako se vzdržuje?                                                                          | Kdaj jo potrebujem?                                                                                                                                                                                                                                                             | Kje uredim podatke?                  |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Register nepremičnin | Tehnična zbirka, ki na enem mestu enostavno in hitro evidentira dejanske prostorske podatke o vseh nepremičninah.       | Vzdrževanje na osnovi javnih evidenc, s strani lastnikov nepremičnin ter Geodetske uprave. | Ko bi radi pridobili dejanske podatke o vaših ali drugih nepremičninah. Na voljo so opisni podatki o stanju neke nepremičnine kot npr. lega, dejanska in namenska raba zemljišča, opremljenost in vzdrževanje stavbe, posplošena tržna vrednost ...                             | V eni izmed 46-ih geodetskih pisarn. |
| Zemljiški kataster   | Upravna zbirka pravno veljavnih prostorskih podatkov o zemljiščih – parcelah.                                           | Podatki so vzdrževani le na zahtevo lastnika.                                              | Ko bi radi izvedeli, kje se nahajajo zemljišča, stavbe ali deli stavb in kakšne oblike so (grafični prikaz meja v naravi).                                                                                                                                                      | V eni izmed 46-ih geodetskih pisarn. |
| Kataster stavb       | Upravna zbirka pravno veljavnih prostorskih podatkov o stavbah in delih stavb (npr. hiša, stanovanje itd.).             | Podatki so vzdrževani le na zahtevo lastnika.                                              | Za pravno veljavne podatke o nepremičninah je potrebno:<br>- pri geodetskem podjetju ali projektantu naročiti izdelavo geodetskega elaborata za evidentiranje zemljišča ali stavbe,<br>- z izdelanim elaboratom v geodetski pisarni vložiti zahtevek za evidentiranje podatkov. |                                      |
| Zemljiška knjiga     | Zbirka podatkov o pravno veljavnih pravicah in dejstvih v zvezi z nepremičninami (zemljišči, stavbami, stanovanji ...). | Podatki so vzdrževani le na zahtevo lastnika.                                              | Ko potrebujete pravno zanesljivo informacijo o pravicah in pravnih dejstvih (npr. lastništvo) poljubne nepremičnine (zemljišča, stavbe, stanovanja ...). Ko želite na osnovi vpisa v zemljiški kataster ali kataster stavb izvesti pravnomocno spremembo lastništva.            | Na enem izmed 44-ih okrajnih sodišč. |



Register nepremičnin je javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki odraža dejansko stanje v naravi.

Geodetska uprava bo do konca leta 2008 omogočila spletni dostop do podatkov registra.

*Register nepremičnin je vzpostavljen na osnovi in v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006).*



**Dodatne informacije so na voljo na spletni strani <http://gu.gov.si> in v vseh geodetskih pisarnah po Sloveniji.**

**Vaša vprašanja pričakujemo na [ren.gu@gov.si](mailto:ren.gu@gov.si).**