

## POROČILO POSVETOVANJU REGISTER NEPREMIČNIN DANES IN V PRIHODNJE

Slovensko društvo INFORMATIKA je v sodelovanju z Slovenskim nepremičninskim združenjem Fiabci, Geodetsko upravo Republike Slovenije in Zbornico za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije 27. oktobra 2014 izvedlo enodnevni posvet in okroglo mizo z naslovom REGISTER NEPREMIČNIN DANES IN V PRIHODNJE.

Posvetovanja se je udeležilo 56 udeležencev in udeleženk. Vodili so ga Jože Podgoršek predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja Fiabci, Niko Schlamberger, predsednik Slovenskega društva INFORMATIKA in Tomaž Banovec, član izvršnega odbora SDI in FIABCI in predsednik sosveta za statistiko nepremičnin pri Statističnem uradu Republike Slovenije. Ob tem so bili pripravljene in shranjene sledeči dokumenti:

1. Vabilo in raspored dela in posamezni poročevalci ter poročevalke so razvidni iz Priloge 1 (obnovljeno vabilo s spremembami).
2. Seznam udeležencev hrani Slovensko društvo INFORMATIKA
3. **Gradiva in predstavitve bodo od 20. novembra 2014 na voljo na spletnih straneh SDI-ja in FIABCI-ja**
4. Ugotovitve in predlogi ter priporočila so oblikovani posebej



### RAZLOGI ZA POSVETOVANJE,

Posvet je bil pripravljen, da so se udeleženci ponovno seznanili s Smernicami UN ECE za izgradnjo registra nepremičnin na temelju desetih področnih priporočil, ki so bila osnova tudi za sklic tega posveta (Priloga 1) in so tudi na kratko povzeta. **Izhodišče posveta, ki je bilo poslano z vabilom,**

**»Smernice za upravljanje z nepremičninami – “OZN ECE 1996”**

*83 stran», končna priporočila na strani 82, povzemamo na kratko (citat):*

*»Ugotovite, kaj potrebuje država in kaj splošna javnost. Ustvarite nove administrativne strukture tako, da se bo sistem odzval na potrebe na trgu. Pripravite novo zakonodajo, ki zajema vodenje nepremičnin in podatkov o nepremičninah. Prepričajte se o tem, kaj obstaja v naravi,*

*tako da bodo registri izražali dejansko stanje, Zagotovite, da bo mogoče jasno ugotoviti meje zemljišč in posesti in opravite izmere v skladu z ustreznimi standardi. V okviru sistema zagotovite lahek in gospodaren dostop do podatkov, Objavite podatke o tem, kako sistem deluje in kakšne so njegove koristi.»*

Priporočilo je bilo poslano vladam in ne posameznim ministrstvom ali inštitucijam ali uradu in agenciji. **V Sloveniji je vlada delo naložila predvsem Geodetski upravi Republike Slovenije.** Če so tudi bili poskusi drugačne rešitve, to ni uspelo. **(Ustanovitev ustrezne Agencije)** Udeleženci so se odzvali povabilu in tudi razpravljali o Smernicah, minilo je 18 let od njihovega sprejema, pričakovali bi REN-ovo zdravo polnoletnost. Preizkus, ki je bil narejen neposredno z vzpostavitvijo in konkretno uporabo REN-a v sedanji obliki za nov davčni namen, je pokazal, da je na tem treba še delati se tudi vrniti na smernice, ki so veljala za vse posebej omenjene nosilce posameznih javnih pooblastil, ne samo za geodetsko službo.

**Vsem udeležencem je bilo jasno, da je treba z delom na registru nepremičnin nadaljevati,** tako dolgoročno kot tudi kratkoročno. Če ne drugače, je treba dognati, kako s tem sredstvom **podpreti tudi kratkoročne ukrepe,** napisane v koalicijskem sporazumu že začeto 2015. Za to je treba delo med resorji povezati v **ustreznih trajnih delovnih oblikah, se medministrsko (kooperativno) organizirati za delovanje v drugačnih materialnih in za to potrebnih pogojih.**

Cilji posvetovanja so napisani v uvodu na prvi strani vabila in jih ne ponavljamo, gre za tudi vprašanje ali so nosilci posameznih administrativnih struktur razumeli svoje delo in kako se bodo opredelili do skupnega dela ali kooperativne baze podatkov REN-a v prihodnje. Metoda dela posveta je bila **namenjena ekspertni izmenjavi stališč in pričakovanj** glede na predvidene in dejanske nosilce odgovornosti za načelno opredeljene aktivnosti pri izgradnji REN-a po Smernicah OZN ECE 1996.

**Razprava je bila strokovna in živahna.**

Poleg uvodnega pozdrav in predstavitve je osem od deset predstavnikov povabljenih organizacij na kratko predstavilo svoje izkušnje in pričakovanja. Na tem smo utemeljili formulacijo ugotovitev in predlogov. Glede hipotečne podpore verjetno ni težav, praviloma ne gredo preko REN-a, marveč na izvirne evidence (**zemljiška knjiga**). Glede podpore in upravljanja ter evidenc z državno lastnino smo še v težavah, glede operacij z zemljišči pa se še ukvarjamo z določanjem **strokovnega nosilca ki ima javno pravni status.**

## UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

### A. Splošno

- a. **Uradna dolžnost proti interesnemu prijavljanju stanj v registru(ih)** Prizadevanja za vzpostavitev registra nepremičnin (REN) so v začetku temeljila na omenjenih Smernicah, vendar z našim posebnim pristopom. Večino bremena sedaj nosijo ena dominantna GURS in mogoče še dve instituciji. Poizkus konkretne uporabe REN-a v letu 2013 je bil preveč naslonjen na davčno funkcijo, vse je bilo dodatno oteženo s časovnimi stiskami ter nestrokovnimi intervencijami na ravni posameznih za tako zasnovano in podprto davčno

funkcijo potrebnih novih znakov ter s pospešenim urejanjem primarnih administrativnih evidenc, v katerih stanja lastniki ali država niso uredili prej. Poleg tega je način dele s prijavljanjem interesnih stanj (služnosti, zemljišča za gradnjo stavb ipd. vplival na **popravljanje »de iure« stanj in so »de facto« stanja zabrisana** (naslovi bivališča ipd.).

- b. **Dobre prakse in zgledi** Udeleženci so predstavili in utemeljevali izkušnje sosednjih držav in ponovno predlagali nujen razmislek o tem, da je treba stanje nepremičnin kot tudi stanja v primarnih registrih **spremljati po uradni dolžnosti** in naj prijava ne bo prepuščena **dobri volji zainteresiranih lastnikov** (tudi davkoplačevalcev), ki so v določenem interesnem odnosu tudi kot bodoči plačniki davčnih obveznosti v zvezi s tem zainteresirani za nižje ovrednotenje nepremičnin.



**Asimetrija izvajanja Smernic** Nekateri v smernicah identificirani dejavniki se ne zavedajo, da so poleg priporočil tudi doma zakonsko zadolženi za vodenje konkretnih na nepremičnine vezanih podatkov, kot je na primer **evidenca nepremičnin v državni lasti**. Če take evidence, ki je bila sicer že večkrat obljubljena, ni, naj bi to uredili v REN-u drugi, na primer GURS, ki pa nima izvirnih pristojnosti za take posege in tudi ne možnosti izvedbe. Prav pri uvajanju davka na nepremičnine se zaostajanja in neizvršene zaveze lahko krepko maščujejo, poleg tega pa take pomanjkljivosti vodijo v improvizacije in zamude pri odločanju in načrtovanju.

- a. **Priporočilo** Oceniti je treba **stanja in možnosti, določiti akterje, prioritete in naloge** pri dopolnjevanju določb ZEN-a, REN-a in drugih administrativnih podatkovnih zbirk in registrov ter delo razdeliti na novo (ocena modela podatkov in funkcij izponjevanja smernic UN ECE)).

## **B. Model podatkov in metodološke osnove**

- a. **Namen uporabe podatkov** REN ne more in ne sme biti namenjen samo eni ali dvema dominantnima uporabama, ker bi to vplivalo na njegovo vsebino in s svojimi znaki

deformiralo vsebine, ki so potrebne za druge uporabe. Primer so razlike med funkcijo prostorskega načrtovanja in davčno funkcijo. Poleg tega na ta način, izvedena baza podatkov postane glede neposredno imputiranih znakov, ki niso vodeni v kaki uradni evidenci, tudi strokovno vprašljiva.

- b. **Definicije podatkov** Za dobro delo na področju operativnih kooperativnih javnopravnih registrov so **nujne skupne definicije in dobro upravljane metodološke osnove**, v primeru REN za pokrivanje **vsaj 10 funkcij**, ki so bile izpostavljene. Zgodi se, da so opazovane enote kot entitete različno definirane in uporabljene. Posebej je bilo opozorjeno na različne opredelitve izraza zemljišče in parcela, v stvarnopravnem zakoniku in v, zakonu o zemljiški knjigi in poenostavitvi v uporabi v geodeziji, kjer se določi lastniška opredelitev. Pomembno je opozoriti na dejstvo, da je posest posebna oblika razpolaganja z zemljiščem in nepremičnino nasploh in ni nujno, da se vse breme in pravice in soglasje ter ravnanja obravnavajo samo kot lastnina oz. za pravnega lastnika. Pomagajmo si s citatom:  
*»Zagotovite, da bo mogoče jasno ugotoviti meje zemljišč in posesti in opravite izmere v skladu z ustreznimi standardi«.* Posest je včasih lažje opredeliti kot lastnino..
- c. **Harmoniziranje in normalizacija podatkov** V nadaljevanju je treba sprejeti dogovor, kako te razlike odpraviti ali harmonizirati ter odločiti po SPZ ali tudi odmeriti druga zemljišča ter urediti status drugih nelastniško definiranih zemljišč, ki so bila predstavljena na posvetu (n.pr. gradbene parcele, funkcionalna zemljišča)
- d. **Entitetni model podatkov REN** Ponovno je bil omenjen pojem entitetnega modela podatkov REN. V REN-u vsebovana evidenca temelji na prevzemu znakov iz izvornih evidenc. Istovrstne entitete uradne podatke, ki so spremljene v izvornih uradnih evidencah, naj bi, vsaj tu dopolnili še s tehničnimi in drugimi imputiranimi (naravnimi) podatki (nadmorska višina, osončenje, sevanje ipd) ali to omogočili. Takim podatkom je treba dati določen pravni status in določiti uporabno vrednost ter način vodenja in omejitve glede na funkcije, ki jih podpirajo, posebej z vidika varovanja okolja, klimatskih sprememb, odškodnin in varovanja pred naravnimi in industrijskimi nesrečami ter podobnim.
- e. **Izvedeni registri** Poleg tega je priporočljivo, da, posamezni uradni in drugi uporabniki s pomočjo REN-a izdelajo **svojim potrebam prilagojene in uporabne registre**, kot do dela statistični urad iz administrativnih registrov za analitske in statistične potrebe (SRDAP). Nesporno je tudi, da je treba za skupen namen ponovno (AJPES) uvesti povezovanje EMŠO-ja zaposlenih, aktivnih in drugih prebivalcev s krajem (stavba), kjer dejansko delajo (dislocirana enota in dejavnost) in ne vseh prijav o zaposlenosti voditi preko sedeža matičnega podjetja (primer Leka, Slovenskih železnic, ministrstva z izpostavami ipd.).
- f. **Namen vzpostavitve izvedenega registra** Če se taki podatki uporabijo za določanje pravic in dolžnosti na ravni nepremičninske entitete (zemljišče, stavba ipd.) ali posestnika ali lastnika, je treba to urediti skladno s konkretno funkcijo. Primer: iz REN-a in drugih virov se lahko **izdela davčni nepremičninski register (davčni kataster)** ali

nepremičninski (**socialni**) **register za podporo konkretnim socialnim** pomočem in podobno za obrambne ter zaščitne namene. **Ideje o izmenjavi podatkov so bile nakazane (Clearing house)**

- g. **Časovni preseki podatkov** Posebej je bilo opozorjeno na problem spremljanja opazovane nepremičninske entitete v REN-u po vsebini v času in prostoru ter konkretno na dejstvo, da se sedaj v REN-u stari podatki prekrivajo z novimi in da nimamo spremljanje posamezne nepremičninske entitete po vsebini v času in prostoru. kot je to praviloma obvezno v primarnem viru. Mogoče so taka vprašanja , prezahtevna, vendar je je treba odgovoriti tudi na ta izziv, posebej če bi naslonili upravne postopke, odmere in pravice samo na zadnji podatek v sekundarnem viru, kot je REN.
- h. **Prostorsko načrtovanje in REN**, Glede na težave, ki so nastopale v zvezi s prostorskim načrtovanjem je treba uvesti precej znakov o stanjih v primernih evidencah ter jih voditi tudi v REN-u. Posebej je bila predstavljena potreba po ponovni uvedbi enote gradbena parcela, kar smo že poznali in na katero bi po njenem oblikovanju naslonili gradbeno dovoljenje, uvedba enote, kot je sporno **zemljišče za gradnjo stavb**, je nedosledna in premalo natančna, poleg tega je tako rekoč skoraj prostovoljna, saj so se nekatere občine takim entitetam na sploh odrekle, REN kot večnamenska izvedena in povezovalna baza podatkov sam in centralno ne sme generirati novih pravnih stanj in znakov, tudi tedaj, če tega niso storile za to pooblaščenice institucije na podlagi transparentnih postopkov, ki lastnikom oz. posestnikom omogočajo udeležbo v teh postopkih, vključno z uporabo pravnih sredstev, če lastniki oz. posestniki ugotovijo, da podatki ne ustrezajo dejanskem stanju..
- i. **Gradbena in druga dovoljenja in njihova informatizacija.** Problematika in vloga gradbenih iz z njimi vodenih dovoljenj (uporabnikov) bila prav tako odprta. Glede obljub in napovedi kaj naj bi podprl »Prostorski informacijski sistem« je bila nekaj vprašanj. Izvirne evidence v zvezi z urejanjem in prostorskim načrtovanjem se naj nujno vodijo v Prostorskem informacijskem sistemu, potreben pa je klasifikacijski sistem ki bi bil navznoter dovolj konsistenten in dovolj odprt za zunanje uporabe..
- j. **Statistična uporaba REN** Predstavnica SURS je opozorila, da tako kot GURS tudi oni ne morejo skrbeti za vse možne statistike za svoje in skupne potrebe, Nad vsako zbirko, ki ima entitete ali statistične enote opremljene z znaki vodenimi po vsebini, v prostoru in času, je možno izdelati ustrezne statistike za lastno rabo – kontrolo in upravljanje produkcije in za ugotavljanje sistemskih in grobih napak, kot tudi za statistično spremljanje pojava, ki je preslikan v tako bazo podatkov..
- a. **Digitalna Agenda 2020**, kot evropska zaveza v Sloveniji, še ni sprejeta. Slovensko društvo informatika je opozorilo na digitalno ločnico, ki je ob tako množični nastavitvi REN- tudi s pomočjo lastnikov nepremičnin še nekoliko poglobljena. SDI je pozdravila napovedana prilagajanja IKT opreme, opozarja pa na vprašanje razumljivosti vsebin, za katere se predpostavlja, da bodo razumljive in uporabne za ljudi, ki še nimajo veščin

IKT-ja in slabo razumejo vsebine znakov, ki jim jih določajo preko REN-a in drugih informatiziranih ali e-poslovanj iz državo.

### C. Uporaba REN-a in izvornih nepremičninskih evidenc

- b. **Uporaba podatkov REN** Velik dele pobud se je nanašal na uporabnost sedaj znanih znakov v REN-u. Kritizirana je bila že sama uradna definicija zemljišča in razlike med SPZ in geodetsko definicijo. Za uporabo je nujno, da vsi razumejo te razlike in ustrezno ravnaajo. Poleg tega pa je vprašanje verodostojnosti, kakovosti in večnamenske uporabnosti znakov zbranih iz raznih virov za davčni namen in še za podporo socialne politike, vodene na enega upravičenca točno (lastnina kot davčna osnova in na tej osnovi pravice do socialnih pomoči). Na velik del te problematike je opozorilo Ustavno sodišče RS ob razveljavitvi ZDN in ZMVN.
- c. **Odvečnost podatkov in problem vodenja** Vnos in vodenje podatkov v REN-u sta povezana predvsem s konkretno uporabo evidenčnih - torej posamičnih, osebnih ali individualnih podatkov. Udeleženci so ocenili, da je boljše urediti do sedaj zbrane podatke in jih skržiti **na skupno relevantno množico** za večino glavnih dejavnikov, **kot pa širiti vsebine podatkov in uvajati nove entitete in nove evidence**.
- d. **Financiranje prenove REN** Država je v ekonomski krizi, finančnih sredstev ni in kadrov je tudi vedno manj, novih zaposlitev ni in ponovno je treba razmisliti o možnosti povračila stroškov uporabe REN-a, (Cost Recovery) in ustrezno organizacijo dela, ki bi to omogočila. Država poleg tega lahko tudi najde sredstva za tak projekt, kakor je to našla v primeru informatizacije zemljiške knjige.
- e. **REN in registrski popis prebivalstva** Predstavnica statističnega urada je povedala, da SURS v okviru uradnih (javnih) statistik, ki jih vodijo v okviru Letnega programa statističnih raziskovanj, ne morejo in tudi ne smejo izvajati vseh potrebnih statističnih raziskovanj za pojave, ki jih naj spremljajo za svoje in druge potrebe dejavniki, navedeni v Smernicah (10). Zakon o državni statistiki omogoča posvetovanje in pridobivanje mnenja. Poleg tega je bilo povedano, da bo v letu 2015 letu na isti dan, kot je bilo to izvedeno v 2011, SURS ponovno izvedel registrski popis prebivalstva, za kar je zelo pomembno, da se uredijo tisti podatki v REN-u in drugih evidencah, ki so za to potrebni.

### D. Koordinacija dela na izgradnji in vzdrževanju REN-a

- a. **Uporaba REN za zaščito in reševanje** Sodelujoči na razpravi so se seznanili in sprejeli osnovno shemo, ki sledi priporočilom OZN EEC z razvrstitvijo v 10 posebnih skupin in z dodano 11 točko, ki zadeva obveščanje uporabnikov na informatiziran način. Razprava je pokazala, da, nekateri nosilci iz opisane deseterice niso vključeni v skupno delo in da se preveč pričakuje in zahteva od sedanjega operativnega zakonsko določenega nosilca RTE-ja Geodetske uprave Republike Slovenije. Če koga zanimajo »de facto« stanja geokodiranega nepremičnega premoženja in geo-referenciranega prebivalstva z, dejansko

vključno , dinamiko, **je to obramba in zaščita prebivalstva in nepremičnih premoženj**, kar pomeni, da morajo z svoje potrebe in funkcije iz javnih izdelati svoje registre s poudarkom na dejanski vsebini in ustrezno za interveniranje. Rešujemo konkretne ljudi v konkretnih domovih in bivališčih.

*Uporaba drugih virov podatkov* Koordinatna identifikacija je ena od pomembnih

1. identifikacijskih in povezovalnih možnosti, poleg tega se lahko posebej na spremljanju
2. masivnih (podatkov Big Data) uspešno vključi še druge podatkovne vire in tehnologije,
3. primer je, satelitska navigacija, ki je postala splošno javno svetovno dobro. O tem je treba
4. voditi posebno razpravo, tudi zaradi sicer poznega, vendar vseeno napredujočega ,
5. navigacijskega sistema »Galileo« in njegove uporabe v evropskem teritoriju.

*Sprememba in dopolnitev ZEN.* Upravljanje REN-a z udeležbo vseh zainteresiranih deležnikov, saj upravljanje REN-a ni in ne more biti upravna naloga GURS-a.

*Upravljanje REN.* Predlagamo, da se uredi **osnovna koordinacijska oblika med desetimi glavnimi deležniki** v sodelovanju s zasebnim sektorjem, stroko, občani in organizacijami vseh deležnikov. Cilj je, da se drugače razdeli bremena in koristi ter vzpostavi sodelovanje za celovit in trajen pristop k izgradnji RNE-ja.

*Nadaljnje aktivnosti* Najbolje je, da to vodi kooperativno upravljanje baze nepremičninskih podatkov. Zaradi zaostrenih varčevalnih naporov vlade RS in kratkoročnih napovedi, da se nekatere zakonske ureditve še vedno naslonijo na delujoč in izboljšan RTE, je to nujno potrebno **storiti čim prej**. SDI in FIABCI sta pripravljena **dati osnovno pobudo (prvi sklic) za tako sodelovanje**.

## **E. Mnenja, pogledi in predlogi**

V tem delu so zbrani komentarji, mnenja in predlogo, ki niso sistematično urejeni, vsekakor pa so pomembni predvsem za nadaljnje aktivnosti za izboljšavo REN.

- Uporabno in gradbeno dovoljenje v uradnih evidenci bi bistveno izboljšalo pravno varnost nepremičninskih poslov. Razmisliti je treba, ali je ustrezna javna evidenca zemljiška knjiga ali ZEN, vsekakor pa bi bilo primerno, da ga po uradni dolžnosti vpiše upravni organ, ki ga izda.
- **Javno dobro zakonsko ni urejeno**, kar povzroča težave pri vpisu različnih pravic (npr. služnost) v zemljiško knjigo. Zato je nujna posebna celovita pravna ureditev javnega dobra, saj je sedanja ureditev v SPZ in ZGO-1 ter še veljavnih določb ZuRep (razlastitev v javno korist) nezadostna podlaga za urejanje razmerij na tem področju med državo in občinami ter drugimi subjekti, zlasti z lastniki zemljišč
- REN je bil uporabljen predvsem samo za potrebe obdavčevanja, kar je preozek pogled. Vsekakor so se izkazale njegove pomanjkljivosti in bi bila nujna evalvacija sedanjega REN, preden se pristopi k prenovi.
- Vodenje katerega koli javnega registra in tudi REN na osnovi samoprijave ni primerno. Za REN je očiten konflikt interesov države in lastnikov, ki želijo izkazati čim manjšo vrednost nepremičnine, da bi bili ustrezno manj obdavčeni, država pa se na te podatke zanese in jih uporabi.

- Jasne določitve primarne funkcije REN ni, kar bo v prihodnosti lahko vir nesporazumov pri vodenju in uporabi.
- Energijsko (energetska je slab izraz) izkaznico bi bilo mogoče ceneje in hitreje izdelati z uporabo podatkov REN. To bi bila za organ, ki jo je predpisal, aktualna naloga za bližnjo prihodnost.
- V REN so podatki, katerih vodenje je problematično, ker niso določeni definicija, vir in metoda vodenja. Splošno pravilo je, naj se zbirajo samo podatki, ki jih je mogoče voditi, zato bi bilo zožiti nabor podatkov REN samo na take.
- Pri vodenju REN bi bilo treba nujno razmisliti o uporabi drugih uradnih evidenc in z njihovimi upravljavci vzpostaviti ustrezne odnose ter pridobiti potrebne pravice. Banke in zavarovalnice imajo očitno svoje modele vrednotenja nepremičnin, ki so po splošni percepciji prebivalstva manj sporni kot netransparentni model za množično vrednotenje nepremičnin, ki je uporabljen v REN,
- Pri dosedanjem nastajanju baze podatkov v REN so bili razen samo GURS vsi drugi nosilci nalog na ravni države in občin, ki so hkrati pomembni uporabniki podatkov REN, zelo pasivni in niso opravili svojega dela nalog, vključno z Ministrstvom za infrastrukturo,
- Vloga občin pri nastajanju oz. zagotavljanju podatkov v REN sploh ni zakonsko opredeljena, temveč je bilo to doslej nujno samo s podzakonskimi predpisi, kar je potrebno spremeniti s spremembo ZEN, pri čemer mora biti zagotovljen ustrezen nadzor nad nastajanjem teh podatkovnih osnov, še posebej če upoštevamo število občin in neustrezno strokovno usposobljenost pretežne večine občin, zlasti manjših.
- V REN mora biti zagotovljeno ustrezno spremljanje historiat podatkov enako kot v katastru in zemljiški knjigi (sledljivost spremembe podatkov o nepremičninah), lastnikih oz. uporabnikov in drugih podatkov v REN.
- Pri spremembah in dopolnitvah sistemske ureditve REN je nujno zagotoviti sodelovanje vseh strok glede na naravo teh podatkovnih evidenc.
- Vodna zemljišča skladno z zakonom o vodah še vedno niso določena, kar je naloga države.
- Opozorjeno je bilo, da GURS ne izvaja cele vrste nalog po ZEN glede nadzora investitorjev za vpis stavb v kataster stavb in izvajanju z zakonom določenih ukrepov, za kar očitno GURS ni v zadovoljivi meri kadrovsko in tehnično usposobljen ob številnih drugih tekočih upravnih nalogah. To velja tudi za ugotavljanje skladnosti oz. za preizkus predloga za vpis stavb v kataster stavb glede na izdana gradbena dovoljenja in izvedbeni prostorski akt. Enako je pravno zelo sporna sedanja ureditev (3.odstavek 98.člena ZEN), da se lahko v REN evidentira novega lastnika nepremičnine osebe, ki ta podatek sporoči GURS in ki je sklenila pravni posel za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini in to mimo zemljiškoknjžnega postopka vpisa lastninske pravice na nepremičninah.
- Neustrezne so sedanje določbe ZEN, da se podatki v REN ne hranijo trajno, temveč največ 5 let saj sodobna IT tehnologija absolutno omogoča trajno hrambo teh podatkov.
- Posamezne sedanje podatke v REN, za katere ni možno njihovo redno vzdrževanje po uradni dolžnosti (n.pr. glede prenove posameznih elementov stavb) je potrebno izločiti iz nabora podatkov v REN in naj se zbirajo ali zagotavljajo na drug način.



- Zagotoviti je potrebno pravno varnost lastnikov oz. uporabnikov n.pr. glede pravila vnosa podatkov v REN, kar ji zlasti ZMVN ne omogoča, ko gre za podatke, ki so osnova za ugotavljanje PTV, ki se pripiše posamezni nepremičnini v REN (pravna »stabilnost« pravilnosti podatkov). Pri tem gre tako za pravilnost (točnost) tako tehničnih kakor tudi pravnih lastnikov nepremičnin oz. podatkov o lastnikih ali uporabnikih.