

**UČNI NAČRT PREDMETA / COURSE SYLLABUS**

<b>Predmet:</b>	<b>Evidentiranje in upravljanje nepremičnin z osnovami prava zemljiške knjige</b>
<b>Course title:</b>	<b>Recording and Management of Real Estate with Basics of the Land Register Law</b>

<b>Študijski program in stopnja</b> Study programme and level	<b>Študijska smer</b> Study field	<b>Letnik</b> Academic year	<b>Semester</b> Semester
<b>II. stopnja</b>	<b>Pravo in management nepremičnin</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>II. level</b>	<b>Law and Management of Real Estate</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

**Vrsta predmeta / Course type** obvezni/mandatory

**Univerzitetna koda predmeta / University course code:**

<b>Predavanja</b> Lectures	<b>Seminar</b> Seminar	<b>Sem. vaje</b> Tutorial	<b>Lab. vaje</b> Laboratory work	<b>Teren. vaje</b> Field work	<b>Samost. delo</b> Individ. work	<b>ECTS</b>
40	0	0	0	0	160	8

**Nosilec predmeta / Lecturer:** doc. dr. Božena Lipej / Božena Lipej, Ph. D., Ass. Prof.

<b>Jeziki / Languages:</b>	<b>Predavanja / Lectures:</b>	Slovenski jezik/Slovenian
	<b>Vaje / Tutorial:</b>	Slovenski jezik/Slovenian

**Pogoji za vključitev v delo oz. za opravljanje študijskih obveznosti:**

Pogoj za vključitev v delo je vpis v 1. letnik.

**Prerequisites:**

The condition for inclusion is enrollment in the 1<sup>st</sup> year.

**Vsebina:**

**Content (Syllabus outline):**

Upravljanje nepremičnin in gospodarjenje z njimi ter poznavanje zakonitosti prostora so temeljni elementi, na katerih gradijo razvoj uspešne ekonomije razvitih držav. Zemljiška knjiga, zemljiški kataster in kataster stavb so v Sloveniji temeljne, de iure evidence o nepremičninah. Predvsem za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in bodoče enotne ter bolj pravične obdavčitve nepremičnin je bil vzpostavljen register nepremičnin, ki izkazuje pretežno dejansko stanje nepremičnin. Namensko in sistematično spremljanje in evidentiranje podatkov o nepremičninah pomeni združevanje in povezovanje lokacijskih in tehničnih podatkov o nepremičninah ter podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Predmet Evidentiranje nepremičnin z osnovami prava zemljiške knjige na magisterski ravni študija obravnava naslednja osnovna področja vsebin in raziskovalnih vprašanj, ki se nanašajo na:

Upravljanje nepremičnin (pravni okvir, razvojne politike, strategije, tehnike)

Trg nepremičnin

Vrednotenje nepremičnin (množično vrednotenje nepremičnin, evidence)

Obdavčitev nepremičnin

Prostorska podatkovna infrastruktura s prostorskimi in nepremičninskimi tematikami na globalni, evropski, državni in lokalni ravni  
Geografski in zemljiški informacijski sistemi ter prostorske baze podatkov

Slovenija:

Zemljiški kataster – vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje

Kataster stavb – vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje

Register nepremičnin – vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje

Kataster gospodarske javne infrastrukture – vodenje, vzdrževanje

Zemljiška knjiga – vzpostavitev, vodenje, vzdrževanje

Elektronska zemljiška knjiga

Real estate management and knowledge of spatial data infrastructure are the basic elements on which they build prosperous economies of developed countries. In Slovenia, land registry, land cadastre and building cadastre are fundamental, de iure records of real estate. A separate register of real estate was set-up, mainly because of the needs of mass valuation and future unified and more fair taxation of real estate, demonstrating in particular, the actual situation. Deliberately and systematically monitoring and recording of real estate data means integrating and linking locational and technical real estate data and data on rights to real estate and legal facts relating to real estate.

The course on Recording and Management of Real Estate with Basics of Land Register Law at the master level addresses the following basic areas of content and research issues related to:

Real estate management (legal framework, development policies, strategies, techniques)

Real estate market

Real estate valuation (mass valuation of real estate, records)

Real estate taxation

Spatial data infrastructure with spatial and real estate themes on global, European, national and local levels

Geographical and land information systems and spatial databases

Slovenija:

Land cadastre – establishment, management and maintenance

Building cadastre – establishment, management and maintenance

Register of real estate – establishment, management and maintenance

Public infrastructure cadastre – management, maintenance

Land register – establishment, management and maintenance

Electronic land register

Land registration processes

Registration and entry of condominiums into the land register

Zemljiškoknjižni postopki  
Vknjižba in vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.  
Registracija listin in registracija pravnega naslova  
Katastri, zemljiška politika in upravljanje nepremičnin v evropskih državah s posameznimi primeri, enoviti in dualni sistemi.  
Evropske prostorske in nepremičninske smernice, integrirani geoprostorski informacijski okvir, primeri dobrih praks

Registration of documents and registration of a legal title  
Cadastre, land management and land administration in European countries with individual examples, unified and dual systems.  
European spatial and real estate guidelines, integrated geospatial information framework and management, examples of good practice

### Temeljni literatura in viri / Readings:

1. Normativne podlage (Stvarnopravni zakonik, Zakon o evidentiranju nepremičnin, Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, Zakon o geodetski dejavnosti, Zakon o infrastrukturi za prostorske informacije, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča, Zakon o nepremičninskem posredovanju in ostalo).
2. UN-GGIM, Integrated Geospatial Information Framework, A Strategic Guide to Develop and Strengthen National Geospatial Information management, New York, 2018.
3. Doing Business, The World Bank Group, <http://www.doingbusiness.org/>
4. Božena Lipej, Benchmarking sistemov za upravljanje nepremičnin. Geodetski vestnik, Vol. 59, št. 2, 2015, str. 262-274.
5. Eva-Maria Unger, Rohan Bennett, Fit-For-Purpose Land Administration for All, Kadaster, 2020
6. Fit-For-Purpose Land Administration, International Federation of Surveyors (FIG), The World Bank. FIG Publication no. 60, 2014, <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub60/Figpub60.pdf>
7. Cadastre 2014 and Beyond, International Federation of Surveyors (FIG), FIG Publication no. 61, 2014, <http://fig.net/pub/figpub/pub61/figpub61.htm>
8. Prostor, Prostorski portal, Geodetska uprava Republike Slovenije, <http://www.e-prostor.gov.si/si>
9. Portal e-sodstvo (Elektronska zemljiška knjiga), [http://www.sodisce.si/javne\\_knjige/zemljiska\\_knjiga/](http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/)
10. Portal množičnega vrednotenja nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>
11. Portal Prostorski informacijski system, Ministrstvo za okolje in proctor, <http://www.pis.gov.si/>
12. Zemljiške knjige – Evropski portal e-pravosodje – Portal European Justice [https://e-justice.europa.eu/content\\_land\\_registers-107-sl.do](https://e-justice.europa.eu/content_land_registers-107-sl.do)
13. United Nations Economic Commission for Europe, Working Party on Land Administration <http://www.unece.org/hlm/wpla/welcome.htm>
14. Infrastructure for spatial information in the European Community (INSPIRE-theme page) <http://www.ec-gis.org/inspire/>

15. Božena Lipej: Oris predavanj pri predmetu Evidentiranje in upravljanje nepremičnin z osnovami prava zemljiške knjige, 2020

**Cilji in kompetence:**

**Študenti/ke bodo pridobili naslednje predmetno specifične kompetence:**

- razumevanje pomembnosti evidentiranja in upravljanja nepremičnin, ter osnov prava zemljiške knjige,
- poglobljeno poznavanje in razumevanje osnov evidentiranja in upravljanja nepremičnin, zakonodaje na tem področju in različnih evidenc ter baz podatkov, ki se uporabljajo na področju urejanja prostora in evidentiranja nepremičnin,
- poglobljeno poznavanje in razumevanje zakonitosti delovanja trga nepremičnin, vzpostavljanja prostorske podatkovne infrastrukture ter z nekaterimi naprednimi evropskimi nepremičninskimi rešitvami,
- poznavanje direktiv in ostale zakonodajne ureditve na tem področju,
- sposobnost kritične analize, sinteze in strokovne razprave na področju evidentiranja nepremičnin,
- razvoj sposobnosti kritično analizirati pravne vire in pravna besedila;
- sposobnost ustreznega navajanja domačih in mednarodnih virov, domače in mednarodne literature in elektronskih virov,
- sposobnost samostojnega in avtonomnega študijskega dela.

**Študenti/ke bodo pridobili naslednje splošne kompetence:**

- sposobnost prilagodljive uporabe znanja v praksi,
- sposobnost samostojnega študijskega in raziskovalnega dela ob mentorstvu,

**Objectives and competences:**

**Students will gain the following subject specific competences:**

- Understanding of importance of real estate registration and management, and basics of the land register law,
- In-depth knowledge and understanding of real estate recording and management, the legislation in this area and a variety of records and databases that are emerging in the field of management of space and real estate recording,
- In-depth knowledge and understanding with the rules and functioning of the real estate market, establishment of spatial data infrastructure as well as some advanced European real estate solutions,
- Knowledge of directives and other relevant legislation in this area,
- Ability of critical analysis, synthesis, and critical discussions in the field of real estate recording,
- Developed ability to critically analyse legal sources and legal texts,
- Ability to properly cite domestic and international sources, domestic and international literature and electronic sources,
- Ability to study independently and autonomously.

**Students will gain the following general competences:**

- Ability of flexible usage of knowledge in practice,
- Ability of independent study and research work assisted by tutors,

- sposobnost razumevanja sosledja pravnih aktov,
- sposobnost povezovanja pravne teorije s pravno prakso na nepremičninskem področju,
- organizacijske spretnosti za organiziranje aktivnega in samostojnega dela,
- komunikacija s strokovnjaki iz različnih nepremičninskih področij ter z različnimi interesnimi skupinami,
- uporaba ustreznih metod raziskovanja na interdisciplinarnih področjih, njihovih postopkov, analize in sinteze,
- razvoj sposobnosti vodenja pri reševanju konkretnih primerov s področja evidentiranja in upravljanja nepremičnin.

- Ability to understand the sequence of acts,
- Ability to link legal theory with legal practice in this area,
- Organizational skills to organize active and independent work,
- Communication with experts from various fields of real estate and with different interest groups,
- Use of appropriate methods of research on interdisciplinary areas, their procedures, analysis and synthesis,
- Developed leadership skills in resolving specific cases on real estate recording and management.

#### **Predvideni študijski rezultati:**

Znanje in razumevanje:

Študent/ka:

- razume temeljna načela evidentiranja in upravljanja nepremičnin,
- pozna evropske sisteme evidentiranja in upravljanja nepremičnin,
- poglobljeno pozna zemljiško knjigo, zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin,
- pozna in razume postopke in procese evidentiranja in upravljanja nepremičnin,
- razvije sposobnosti aktivne spremljave in razumevanja problematike vodenja, evidentiranja in upravljanja nepremičnin.

#### **Intended learning outcomes:**

Knowledge and understanding:

Student/Student:

- Understands the basic principles of real estate recording and management,
- Knows European systems of real estate recording and management,
- Knows in-depth the land registry, land cadastre, building cadastre, real estate register,
- Knows and understands the procedures and processes of real estate recording and management,
- Develops the skills of active monitoring and understanding of real estate maintenance, recording and management issues.

#### **Metode poučevanja in učenja:**

#### **Learning and teaching methods:**

<p><b>Oblike dela:</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Frontalna oblika poučevanja <input checked="" type="checkbox"/> Delo v manjših skupinah oz. v dvojicah <input checked="" type="checkbox"/> Samostojno delo študentov <input checked="" type="checkbox"/> e-učenje <input type="checkbox"/> drugo (vpišite) _____	<p><b>Types of learning/teaching:</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Frontal</b> teaching <input checked="" type="checkbox"/> Work in smaller groups or pair work <input checked="" type="checkbox"/> Independent students work <input checked="" type="checkbox"/> e-learning <input type="checkbox"/> other _____
<p><b>Metode (načini) dela:</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Razlaga <input checked="" type="checkbox"/> Razgovor/ diskusija/debata <input checked="" type="checkbox"/> Delo z besedilom <input checked="" type="checkbox"/> Proučevanje primera <input checked="" type="checkbox"/> Igra vlog <input checked="" type="checkbox"/> Druge vrste nastopov študentov <input checked="" type="checkbox"/> Reševanje nalog <input type="checkbox"/> Študijski obiski podjetij ipd.) <input checked="" type="checkbox"/> Vključevanje gostov iz prakse <input checked="" type="checkbox"/> Udeležba na okrogli mizi, na konferenci	<p><b>Teaching methods:</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> Explanation <input checked="" type="checkbox"/> Conversation/discussion/debate <input checked="" type="checkbox"/> Work with texts <input checked="" type="checkbox"/> Case studies <input checked="" type="checkbox"/> Role-play <input checked="" type="checkbox"/> Different presentation <input checked="" type="checkbox"/> Solving exercises <input type="checkbox"/> Field work (e.g. company visits) <input checked="" type="checkbox"/> Inviting guests from companies <input checked="" type="checkbox"/> Attending round table and conference

Delež (v %) /

**Načini ocenjevanja:**

Weight (in %)

**Assessment:**

Način (pisni izpit): ocenjuje se pisni izpit.	<b>100%</b>	Type (written examination): written examination is requested.
---	-------------	---

**Reference nosilca / Lecturer's references:**

Doc. dr. Božena Lipej je aktivna na akademskem, raziskovalnem in svetovalnem področju upravljanja nepremičnin in prostora, zemljiške politike ter upravljanja geoprostorskih informacij z izkušnjami v slovenskem ter mednarodnem okolju. V javnem in zasebnem sektorju je vodila institucije, nepremičninske, prostorske in geodetske projekte ter mednarodne nepremičninske organizacije (v EuroGeographicsu, »Cadastre and Land Registry Group« in v Ekonomski komisiji za Evropo Organizacije Združenih narodov »Working Party on Land Administration«). Zadnjih 10 let se ukvarja z mednarodnim svetovanjem za Svetovno banko s sedežem v Washingtonu D.C., ZDA.

Božena Lipej, Ph. D., Ass. Prof., is active in the academic, research and counselling field of work in management of real estate, land management, physical planning, and geospatial information management in both the Slovenian and international environments. In the public and private sectors, she has led institutions, real estate, spatial planning and geodetic projects and international real estate organizations (in EuroGeographics, the »Cadastre and Land Registry Group«, and in the Economic Commission for Europe of the United Nations, the »Working Party on Land Administration«). For the last 10 years she is being engaged in providing international consultancy for the World Bank, Washington D.C., USA.