Zemljiške knjige v državah članicah EU

Latvija

Ta oddelek vsebuje pregled latvijske enotne državne elektronske zemljiške knjige (Zemesgrāmata) in katastrskega informacijskega sistema (Kadastrs).

V Latviji obstajata dva registra:

katastrski informacijski sistem, ki ga vodi državna zemljiška služba (*Valsts zemes dienests*), v njem pa se evidentirajo in posodabljajo podatki o nepremičninah, stvarnih bremenih, enotah zemljišč, stavbah (objektih), skupinah prostorov, delih enot zemljišč in njihovih značilnostih, pa tudi o njihovih lastnikih, imetnikih, uporabnikih in zakupnikih;

enotna državna elektronska zemljiška knjiga, ki jo vodi zemljiška knjiga sodne uprave, v njej pa se evidentirajo podatki o lastninskih pravicah, vpisanih v zemljiško knjigo, in o stvarnih bremenih na nepremičninah.

Zemljiška knjiga

Kaj zagotavlja enotna državna elektronska zemljiška knjiga?

Sodna uprava upravlja in vodi enotno državno elektronsko zemljiško knjigo.

Nepremičnine se vpisujejo v zemljiške knjige, v njih pa se tudi potrjujejo pravice v zvezi z njimi. Zemljiške knjige so javne, vpisi vanje pa imajo uradno veljavo. Zemljiške knjige spadajo v pristojnost okrožnih (mestnih) sodišč (*rajona* (*pilsētas*) *tiesas*).

Enotna državna elektronska zemljiška knjiga je elektronska podatkovna zbirka, v kateri se dolgoročno in brez vsebinskih sprememb shranjujejo zemljiške knjige, potrditveni dnevniki in abecedni indeksi, s čimer se zagotavlja prikaz teh podatkov na računalniškem zaslonu in v računalniških izpisih.

Enotna državna elektronska zemljiška knjiga vključuje informacije o nepremičnini, vključno z informacijami o:

služnostnih pravicah in stvarnih bremenih na nepremičnini,
ločenih zemljiščih,
lastnikih,
pravni podlagi za lastninsko pravico,
uradnih obvestilih o plačilni nesposobnosti,
zahtevkih upnikov,
omejitvah,
določitvi nadomestnih dedičev in dednih pogodbah,
stvarnih pravicah, s katerimi je obremenjena nepremičnina, in zastavnih pravicah.

Zemljiško knjigo sestavljajo **zemljiškoknjižni vpisi**, ki se delijo na štiri dele.

Prvi del se uporablja za evidentiranje informacij o:

zadevni nepremičnini,
služnostnih pravicah in stvarnih bremenih na nepremičnini, ustanovljenih v korist nepremičnine,
parcelah, ki pripadajo nepremičnini,
površini, ki jo pokrivata nepremičnina in pripadajoče zemljišče,
ločenih zemljiščih in njihovi površini,
spremembah služnostnih pravic in stvarnih bremen na nepremičnini, vpisanih v prvem delu, in njihovih izbrisih.

Drugi del se uporablja za evidentiranje informacij o:

lastniku nepremičnine,
podlagi za lastninske pravice in znesku, za katerega je bila nepremičnina kupljena, če je ta podatek na voljo,
uradnih obvestilih, s katerimi so zavarovani zahtevki v zvezi z lastninskimi pravicami, in vpisih teh pravic,
omejitvah glede razpolaganja z nepremičnino in njene obremenitve s stvarnimi pravicami,
določitvi nadomestnih dedičev,
dednih pogodbah.

Tretji del se uporablja za evidentiranje informacij o:

stvarnih pravicah na nepremičnini,
uradnih obvestilih za ustanovitev navedenih stvarnih pravic.

Četrti del se uporablja za evidentiranje informacij o:

zastavnih pravicah, ustanovljenih v zvezi z nepremičnino, in višini zastavitve,
uradnih obvestilih o ustanovitvi navedenih zastavnih pravic,
spremembah teh vpisov in izbrisih.

Ali je dostop do enotne državne elektronske zemljiške knjige brezplačen?

Iskanje vpisanih nepremičnin v enotni državni elektronski zemljiški knjigi je **brezplačno**. Za vpogled v zemljiškoknjižni vpis pa je treba plačati takso v višini 5,00 EUR.

Mesečna pogodbena naročnina znaša 55,00 EUR, taksa za vpogled v zemljiškoknjižni vpis pa znaša 3,50 EUR.

Kako iskati v enotni državni elektronski zemljiški knjigi?

Informacije o nepremičninah, vpisanih v enotno državno elektronsko zemljiško knjigo, lahko iščete po:

številki zemljiškoknjižnega vpisa,
lastninski pravici,
katastrski številki,
naslovu nepremičnine.

Informacije o nepremičninah so na voljo pri sodni upravi, ki vodi enotno državno elektronsko zemljiško knjigo, pri okrožnih (mestnih) sodiščih in na internetu.

Nacionalni organi in uradniki, ki jim sodna uprava zagotavlja informacije iz elektronskih evidenc, nepremičninske zadeve in indeks oseb so določeni v vladni uredbi.

Zgodovina enotne državne elektronske zemljiške knjige

Pomembno obdobje v razvoju delovanja zemljiških knjig sta bila usklajen prehod na elektronsko zemljiško knjigo in vzpostavitev enotne državne elektronske zemljiške knjige. Prehod na sodobno elektronsko zemljiško knjigo je bil postopen in ciljno usmerjen. Zajemal je vse, od nakupa prvih računalnikov, ki so se uporabljali kot pisalni stroji, do vzpostavitve sistema za evidentiranje nepremičnin, pretvorbe vseh zemljiškoknjižnih informacij iz papirne v elektronsko obliko in poenotenja podatkovnih zbirk vseh 27 zemljiškoknjižnih oddelkov pri okrožnih (mestnih) sodiščih v podatkovno zbirko elektronske državne zemljiške knjige, ki je edina podatkovna zbirka s pravno veljavnimi informacijami.

V procesu informatizacije je bilo pomembno leto 1988, ko je bil z vključitvijo novega poglavja o „elektronski zemljiški knjigi“ spremenjen zakon o zemljiški knjigi. Po teh spremembah je bila potrebna znatna količina dela, da so bile nato v prvi polovici leta 2001 vse izpostave uradov postopno vključene v enotno državno elektronsko zemljiško knjigo. Vzporedno z uvedbo sistema za vpis v zemljiško knjigo je potekalo delo za razvoj razširjanja informacij in izboljšanje spletišča.

Elektronska zemljiška knjiga se vodi, da bi se celotna zemljiška knjiga shranjevala v enotni osrednji podatkovni zbirki, ki se v skladu z zakonom imenuje enotna državna elektronska zemljiška knjiga. Pravno veljavni so le podatki, ki jih vsebuje ta enotna podatkovna zbirka, dostop do teh podatkov pa ima le osebje zemljiškoknjižnih uradov. Načela, po katerih so organizirane zemljiške knjige, so med informatizacijo ostala nespremenjena – krajevna pristojnost je bila ohranjena, prav tako enako kot prej zemljiškoknjižni uradi sprejemajo predloge za vpis podatkov ter odločajo o vpisu nepremičnin in s tem povezanih lastninskih pravic v zemljiško knjigo.

Elektronska zemljiška knjiga je začela delovati 5. julija 2001. Tega dne je začela delovati tudi enotna državna elektronska zemljiška knjiga, spletišče https://www.zemesgramata.lv/ pa je postalo dostopno splošni javnosti. Spletišče omogoča dostop do statističnih informacij zemljiškoknjižnih uradov, novic in publikacij v zvezi z delom zemljiške knjige, uradnih ur in naslovov uradov, taks, najpomembnejših dokumentov, potrebnih ob obisku zemljiškoknjižnega urada ter – najpomembneje – informacij o vsaki nepremičnini, vpisani v zemljiško knjigo, njenem lastniku, stvarnih bremenih in hipotekah.

Sodna uprava je od 1. aprila 2004 v celoti odgovorna za organizacijsko in tehnično vodenje enotne državne elektronske zemljiške knjige.

Leta 2022 je bilo v zemljiških knjigah več kot 1,3 milijona zemljiškoknjižnih vpisov nepremičnin. Leta 2021 je bilo na mesec v povprečju vloženih 216 000 elektronskih zahtev za dostop do podatkovne zbirke enotne državne elektronske zemljiške knjige.

Katastrski informacijski sistem

Kaj zagotavlja latvijski katastrski informacijski sistem?

Katastrski informacijski sistem je enotni računovodski sistem, ki zagotavlja, hrani in uporablja uradne najnovejše besedilne in prostorske podatke o nepremičninah v Republiki Latviji, njihovih katastrskih sestavnih delih – enotah zemljišč, stavbah (objektih), skupinah prostorov, delih enot zemljišč in njihovih značilnostih ter tudi o njihovih lastnikih, imetnikih, uporabnikih in zakupnikih.

Vodi ga državna zemljiška služba.

V Latviji poznajo naslednje **štiri vrste** nepremičnin:

nepremičnine, ki vključujejo zemljišča;

nepremičnine, ki vključujejo zemljišča in objekte;

nepremičnine, ki vključujejo le objekte;

stanovanja, ki vključujejo skupine prostorov ter nominalne dele stavb in zemljišč.

Zemljišče kot kategorija nepremičnine pomeni nepremičnino v najširšem smislu, tj. zemljišče skupaj z objekti, ki mu pripadajo, ter nepremičnino, ki vključuje le nezazidano zemljišče. Nepremičnina v obliki **objekta** je nepremičnina, ki vključuje le objekt na zemljišču, ki pripada drugemu lastniku. Nepremičnina v obliki **stanovanja** v stavbi, ki jo sestavlja več stanovanj, ki pripadajo več lastnikom, je nepremičnina vsakega posameznega lastnika, skupaj z nominalnim delom skupne nepremičnine.

Katastrske informacije sestavljajo:

besedilni podatki – informacije o nepremičninah, enotah zemljišč, stavbah (objektih), skupinah prostorov, delih enot zemljišč in njihovih značilnostih, pa tudi o njihovem lastniku, imetniku, uporabniku in zakupniku;

prostorski podatki – katastrska karta in prostorski podatki za katastrski popis katastrskega sestavnega dela;

katastrska karta – v Latviji oblikovana kot digitalna pregledna karta z uporabo digitalnih podatkov v vektorski obliki, pridobljenih iz katastrskega popisa nepremičnin. Zajema celotno ozemlje Republike Latvije in se uporablja kot pregled relativne lege enot, prikazanih na ozemlju. Pravokotna koordinatna mreža katastrske karte ustreza latvijskemu geodetskemu koordinatnemu sistemu LKS-92 TM (1992). Katastrska karta se vodi natančno glede na podatke katastrskega popisa. Podatki katastrske karte so shranjeni v datotečnem sistemu.

Kažejo katastrsko določitev katastrskega sestavnega dela in prikazujejo naslednje prostorske podatke:

meje enote zemljišča in njenega dela,

mejne točke enote zemljišča in njenega dela;,

zunanje obrise objekta in lego enote zemljišča,

meje in identifikatorje območja služnostne poti.

Katastrski podatki se uporabljajo za naslednje namene:

vpis pravic na nepremičnini,

opredelitev nepremičninskih poslov,

uporabo nepremičnine in načrtovanje njenega razvoja,

katastrsko vrednotenje,

upravljanje davka na nepremičnine,

nacionalni, regionalni in občinski gospodarski razvoj in prostorsko načrtovanje,

operacije rabe zemljišč in okoljevarstvene načrte,

pripravo nacionalnih statističnih informacij,

pripravo knjigovodske vrednosti zemljišč,

vzpostavitev in vzdrževanje geografskih informacijskih sistemov,

zagotavljanje podatkov lastnikom drugih registrov in informacijskih sistemov,

druge namene.

Ali je dostop do latvijskega katastrskega informacijskega sistema brezplačen?

Javni del in del za pooblaščene uporabnike sta na voljo na portalu državne zemljiške službe za objavo podatkov in e-storitve https://www.kadastrs.lv/.

V javnem delu so naslednje informacije iz katastrskega informacijskega sistema **brezplačno** na voljo vsaki zainteresirani osebi:

besedilni podatki:
nepremičnine,
sestava nepremičnin:
objekti,
enote zemljišč,
skupine prostorov (prikazane so le skupine prostorov, ki pripadajo stanovanjskim nepremičninam),
prostorski podatki:
na osnovnem zemljevidu v merilu 1 : 50 000 je z ikono označena približna lokacija katastrskega sestavnega dela,
besedilni podatki iz nacionalnega registra naslovov:
naslov,
prejšnji naslov,
e-storitve:
Zaprosi za račun pravne osebe na spletišču kadastrs.lv,
Moji podatki v katastru,
tematski zemljevidi.
Podrobnejše brskanje po katastrskih podatkih v javnem delu portala državne zemljiške službe za objavo podatkov in e-storitve https://www.kadastrs.lv/ je **plačljiva storitev**, za uporabo različice, namenjene pooblaščenim uporabnikom, pa so potrebne poverilnice, ki jih je mogoče pridobiti na podlagi sporazuma o sodelovanju, sklenjenega z državno zemljiško službo.Podrobnejši katastrski besedilni podatki, geoprostorski katastrski podatki, nacionalni register naslovov geoprostorskih podatkov in zelo podrobne topografske informacije so dostopni v delu za pooblaščene uporabnike.
Na portalu kadastrs.lv je mogoče prek spleta dostopati do podatkov o pretekli katastrski vrednosti nepremičnine, izbrati in natisniti osnovne besedilne podatke o katastrskih sestavnih delih ter uporabiti več razpoložljivih slojev zemljevida in tematske zemljevide, ki jih je ustvarila državna zemljiška služba. Na portalu se je mogoče prijaviti na e-storitve državne zemljiške službe in uporabljati razdelek „Moj račun“, tj. upravljati vsa fizična in elektronska naročila, plačevati račune in prejemati gradivo v okviru storitev, ne da bi bilo treba osebno obiskati službo za pomoč strankam.
Plačljive e-storitve na portalu:
enourno brskanje po geoprostorskih podatkih (brez pogodbenih obveznosti),
podrobni katastrski besedilni podatki (brez pogodbenih obveznosti),
pretekla katastrska vrednost,
standardne informacije o vrednosti nepremičnine,
standardne informacije o vpisanih prepovedih odtujitve za nepremičnino,
standardne informacije o katastrski vrednosti enote zemljišča,
standardne informacije o delu enote zemljišča,
standardne informacije o katastrski vrednosti objekta,
standardne informacije o objektu (osnovni podatki),
standardne informacije o skupini prostorov,
posodobitve katastrskih podatkov,
vpis dela enote zemljišča,
spremembe sestave nepremičnine,
izbor podatkov,
prenos geoprostorskih podatkov,
arhivsko gradivo,
oddaja vloge za prejem tlorisov stavb in načrtov skupin prostorov.
Druge plačljive storitve:
geodetske meritve stavb in skupin prostorov,
pridobivanje podatkov o značilnostih objektov in skupin prostorov, brez geodetskih meritev,
določitev zastarelosti objekta ali gradbene enote,
vpis podatkov o novem katastrskem sestavnem delu ali njegova zavrnitev,
posodabljanje podatkov o katastrskem sestavnem delu ali njegova zavrnitev,
izbris podatkov o katastrskem sestavnem delu,
zagotavljanje standardizirane količine in vrste podatkov iz katastrskega informacijskega sistema,
zagotavljanje nestandardizirane količine in vrste podatkov iz katastrskega informacijskega sistema,
standardne katastrske informacije,
zagotavljanje informacij iz nacionalnega registra naslovov,
zagotavljanje informacij iz osrednje podatkovne zbirke zelo podrobnih topografskih informacij,
zagotavljanje informacij iz informacijskega sistema obremenjenih zemljišč,
zagotavljanje informacij iz arhivov državne zemljiške službe,
izračun katastrske vrednosti katastrskih sestavnih delov,
določitev posebnih vrednosti,
odločanje v okviru zemljiške reforme v primerih, določenih v zakonodaji,
zagotovitev mnenja v primerih, ki jih določa zakonodaja,
priprava potrdil in izjav.

Kako iskati v latvijskem katastrskem informacijskem sistemu?

Katastrski informacijski sistem se lahko uporablja za iskanje nepremičnin, enot zemljišča, objektov in skupin prostorov. Več informacij o uporabi funkcije iskanja je na voljo tukaj.

Mobilna aplikacija Kadastrs.lv

Informacije o vsaki nepremičnini, enoti zemljišča, objektu ali stanovanju je mogoče pridobiti prek mobilne aplikacije; poiščite obstoječi ali nekdanji naslov; brezplačno brskajte po katastrskih besedilnih in prostorskih podatkih, uporabite e-storitve za plačljiv dostop do več podatkov.

Poleg brskanja po katastrskih informacijah aplikacija uporabnikom omogoča prijavo in dostop do virtualne službe za pomoč strankam prek razdelka Moj račun, brskanje po lastnih nepremičninah, pa tudi shranjevanje, pošiljanje in izmenjavo datotek PDF, prejetih v okviru opravljenih storitev. Uporabnikom tudi omogoča, da določijo svojo lokacijo in brskajo po njenih katastrskih podrobnih podatkih in podrobnih podatkih o naslovu.
Mobilna aplikacija je na voljo brezplačno na pametnih napravah z operacijskimi sistemi Android, Windows Phone in iOS.

Zgodovina latvijskega katastrskega informacijskega sistema

Novejša zgodovina latvijskih katastrskih informacijskih sistemov sega v leto 1992, ko je Latvija ponovno vzpostavila svojo neodvisnost, izvedla zemljiško reformo in prešla na tržno gospodarstvo. Pravice posameznikov do lastništva zemljišč so bile uradno znova vzpostavljene leta 1993. Latvijski katastrski informacijski sistem je bil dopolnjen v različnih fazah. V prvih štirih letih njegovega obstoja so bili vpisani samo enote zemljišč, zemljiška posestva in raba zemljišč, leta 1996 so se začeli vpisovati tudi podatki o objektih, leta 2000 pa se je začel vpis stanovanj.
Vsebina latvijskega katastrskega informacijskega sistema se je postopoma povečevala: če so bile v prvih štirih letih po njegovi ponovni vzpostavitvi v začetku 90. let minulega stoletja vpisane le enote zemljišč, zemljiška posestva in raba zemljišč, so se začeli leta 1996 vpisovati tudi podatki o objektih, leta 2000 pa se je začel celovit vpis stanovanj.
V katastrskem informacijskem sistemu je vpisano celotno nacionalno ozemlje, vpisi pa se upravljajo v digitalni obliki.

Zadnja posodobitev: 18/12/2023

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.