

- seznanjenost in soglasje vseh uporabnikov za predlagan način
- poenotenost pristopa k predlaganemu sistemu na ravni ministrstev (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za pravosodje) ter zagotavljanje strokovnega kadra pri nadzoru nad izvajanjem določenih faz dela.

**Viri:**

- Četina, A. et al., *Prispevek k razvoju metod vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč. Geodetski vestnik, Ljubljana, 1991, letnik 35, št. 4*
- Košir, J., *Delovno gradivo za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Geodetska uprava Republike Slovenije, 1995*
- Košir, J., *Projekt posodobitve sistema in podatkov katastrske klasifikacije. Geodetski vestnik, Ljubljana, 1996, letnik 40, št. 2*
- Košir, J. et al., *Postavitev osnov katastrske klasifikacije v katastrskem okraju Bovec in Tolmin. Geodetska uprava Republike Slovenije, 1995*
- Maslo, G. et al., *Seminarsko gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke. Ministrstvo za pravosodje, 1996*
- Obvezno navodilo za izvajanje pravilnika za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Uradni list SRS, 1984, št. 36*
- Pravilnik o vodenju vrst rabe zemljišč v zemljiškem katastru. Uradni list SRS, 1982, št. 41*
- Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. Uradni list SRS, 1979, št. 28*
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel. Uradni list SRS, 1984, št. 36*
- Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka. Uradni list SRS, 1976, št. 23 in 1988, št. 24*
- Zakon o zemljiškem katastru. Uradni list SRS, 1974, št. 16*
- Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, 1995, št. 33*

Janez Košir  
Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Prispelo za objavo: 1997-10-21

# Upravljanje z nepremičninami v evropskem prostoru in nekatere medresorske aktivnosti v Sloveniji

## UVOD

Slovenija se pospešeno približuje združeni Evropi in evropskemu gospodarskemu prostoru. Država se s svojo politiko prilagaja novim razmeram in pripravlja na evropski izziv. Tako smo nedavno spremenili 68. člen ustave, sprejeli prve predpise zaščitne zakonodaje in ratificirali pridružitveni sporazum z Evropsko unijo. V bodoče naj bi usmerjali gospodarski in družbeni razvoj po načelih trajnostnega razvoja ter zaključili prehod v tržno gospodarstvo. Vse aktivnosti države bodo v prihodnjih nekaj letih naravnane na izpolnitev potrebnih pogojev za postopno vključitev Slovenije v Evropsko unijo. Skladno s spremenjenim pravnim režimom se bo slovenski nepremičninski trg v bližnji prihodnosti odprl tudi za omejeno število tujcev. Na

področju upravljanja z nepremičninami smo v Sloveniji začrtali veliko aktivnosti, katerih izvajanje bo dolgotrajno in bo potekalo v različnih sredinah ter resorjih.

## SVETOVNI PROCESI

Upravljanje oziroma gospodarjenje z nepremičninami je pomembna razsežnost tudi v svetovnem merilu. Da bi lahko uresničili večjo kakovost bivanja čim večjemu številu prebivalstva, se politiki dogovarjajo o skupnih izhodiščih razvoja ter v te namene sprejemajo ustrezne dokumente, ki jih nato s priporočili posredujejo vladam držav v izvajanje. Tako so v pripravljalnem obdobju za mednarodno konferenco HABITAT II januarja 1996 na konferenci v New Delhiju, v Indiji, sprejeli deklaracijo o zemljiških in varstvu posesti kot temeljnemu pogoju za trajnostno zaščito in razvoj urbanih območij.

Marca 1996 je bila v Bogoti, v Indoneziji, sprejeta deklaracija, ki med drugim poudarja nujnost vzpostavitve dobrih in učinkovitih sistemov za upravljanje z nepremičninami, ki so potrebni za gospodarski razvoj, varstvo okolja in socialno stabilnost razvitih držav ter držav v razvoju.

Veliko pomembnih priporočil, ki obravnavajo nepremičnine, je zapisanih v Globalnem programu aktivnosti Konference HABITAT II, ki je bila junija 1996 v Istanbulu, v Turčiji. Gre za podporo zagotavljanju varstva lastnine, razvoju trga nepremičnin z mehanizmi za razdelitev in prenos zemljišč, razvoju zemljiških informacijskih sistemov ter razvoju finančnih trgov, kjer je treba podpirati banke in hipotekarne ustanove, da bodo dodeljevale čim več posojil.

V okviru svetovnih razsežnosti, kjer živi približno petina prebivalstva v slabih stanovanjskih in nesprejemljivih življenjskih razmerah, sta postavljena dva globalna cilja, h katerima se uravnava razvoj: zagotovitev stanovanj za vse prebivalstvo in zagotovitev trajnostnega razvoja naselij v urbanem okolju.

## EVROPSKA RAVEN

Evropski standard gospodarskega razvoja in moči presega svetovno povprečje, kljub temu pa so tudi v evropskem prostoru izrazite razvojne in gospodarske razlike. Gibalo razvoja in napredka izhaja predvsem iz severne in zahodne Evrope, ki mu postopoma sledijo tudi drugi predeli raznolikega evropskega prostora. Sodelovanje in povezovanje na področju upravljanja z nepremičninami nima posebno dolge evropske tradicije, glede na izrazito večsektorsko naravo aktivnosti pa so tudi povezovanja nekoliko bolj specialistična (registri, katastri, pravni vidiki, zasebne pobude vlagateljev).

Med evropskimi združenji omenimo le v zadnjih letih najbolj aktivno in najbolj organizirano združenje najvišjih predstavnikov uradnih državnih ustanov, ki se ukvarjajo z zemljiškim katastrom, zemljiško knjigo, komasacijami, vrednotenjem in zemljiškimi informacijskimi sistemi. Delo evropskega združenja na področju upravljanja z nepremičninami (MOLA), ki deluje v okviru Ekonomske komisije za Evropo pri Organizaciji združenih narodov, usmerja Krovni komite, katerega sopredsedujoča je predstavnica Geodetske uprave Republike Slovenije. Najbolj odmevni in uporabni projekti, ki so rezultat povezovanja na tej ravni, so: Smernice za upravljanje z nepremičninami (1996), Nepremičninski inventar Evrope (1997) in

Inventar nepremičninskih projektov (1997). S pomočjo smernic, ki so pripravljene za pomoč pri delu visokih vladnih uradnikov in politikov, smo v Sloveniji pripravili nekatera izhodišča za upravljanje z nepremičninami, ki smo jih posredovali pristojnim organom in službam. Letošnjo pomlad je združenje organiziralo odmevno zasedanje s predstavniki bank in institucij, ki financirajo nepremičninske projekte. Izmenjava izkušenj in pretok informacij med dajalci finančne pomoči in njenimi prejemniki sta koristna, vzpodbudila sta nove predloge za tesnejše sodelovanje tudi v prihodnje. Več informacij o delu MOLE si lahko ogledate na Internetu na naslovu: <http://www.sigov.so/mola/>.

V smernicah za upravljanje z nepremičninami so uporabna priporočila tudi za domače, slovensko okolje. Med njimi gre za napotek vladi, da mora imeti pri oblikovanju celotne nepremičninske politike osrednjo vlogo. Zagotoviti mora gospodarno ureditev in usklajeno sodelovanje med vsemi nosilci nepremičninske politike. Pristojnosti pri upravljanju z nepremičninami so porazdeljene med več ministrstev, premalo pa je povezovalnih elementov, skupnega dela in vodenja celovite politike upravljanja. V razvitih tržnih gospodarstvih navadno obstaja eno nevtrarno oziroma vladno telo, ki ima največjo odgovornost za upravljanje z nepremičninami, oziroma ki nadzoruje celoten sistem upravljanja. Vlada bi morala določiti ministrstvo ali institucijo, ki bi bila sposobna učinkovito voditi sisteme za upravljanje z nepremičninami v smislu odgovornosti, nadzora in koordinacije. Vodilna institucija bi morala zadovoljevati potrebe uporabnikov, določati metodološke smernice in tehnične standarde, dajati priporočila za spremembo zakonodaje, razvijati politiko zemljiških informacijskih sistemov, reševati vprašanja zasebnosti in zaupnosti podatkov ter druga. Tesnejše medresorsko sodelovanje bi se lahko dodatno zagotovilo z ustanovitvijo svetovalnega telesa za upravljanje z nepremičninami, ki bi moralo imeti pomembno vlogo v vladi in ustrezno politično podporo. Država bi morala določiti vrednosti nepremičnin, ustanoviti osrednji urad za cenitev ter vzpostaviti aktualno in sodobno evidenco vseh nepremičnin. Podatki o nepremičninah so premoženje, ki bi ga morali uporabiti za ustvarjanje dohodka države oziroma lokalnih skupnosti.

## SLOVENSKI PROSTOR

V Sloveniji potekajo v zadnjem obdobju nekatere medsektorske aktivnosti ob pomoči tujih partnerjev oziroma institucij ali s pomočjo njihovih finančnih sredstev. V lanskem letu se je v okviru Ministrstva za okolje in prostor začel izvajati projekt Svetovne banke ONIX, ki med drugim obravnava tudi področje upravljanja z nepremičninami na območju ene mestne občine.

V letošnjem letu se je pod pokroviteljstvom mednarodne Organizacije za prehrano in razvoj (FAO) začelo delo na manjšem enoletnem projektu, ki ga izvajajo štiri ministrstva, dogovorno pa usklajuje Geodetska uprava Republike Slovenije. V okviru skupnega dela in ob sodelovanju tujih ekspertov naj bi pripravili predlog metodologije za vrednotenje kmetijskih zemljišč in gozdov. Reševala se bosta dva vsebinska sklopa vprašanj: ocena naravnega potenciala zemljišč in dohodkovno vrednotenje tega naravnega potenciala zemljišč. Zaenkrat se pristopi udeleženi resornih nosilcev še razhajajo, vendar upamo, da bomo v kratkem pripravili poenotene predloge, ki bodo v praksi izvedljivi v primernem času in z razpoložljivimi

sredstvi. Poleg predloga metodologije bo treba pripraviti tudi posledične spremembe in izvedbo teh sprememb na področju dela vseh štirih ministrstev: Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstva za finance, Ministrstva za pravosodje in Ministrstva za okolje in prostor z Geodetsko upravo Republike Slovenije.

Slovenija je vključena v primerjalno študijo – projekt Razvoja trga zemljišč v srednji in vzhodni Evropi, ki jo v okviru projekta ACE izvajajo domači in tuji strokovnjaki pod pokroviteljstvom Phara – Evropske unije. Primerjalna študija naj bi tudi za Slovenijo poudarila dejavnike, ki pozitivno ali negativno vplivajo na razvoj politik na področju trga zemljišč za kar najboljše zadovoljevanje potreb širše družbene skupnosti. Na trgu zemljišč se srečujejo institucije (odgovorne za zemljiški kataster, zemljiško knjigo, pravne podlage), udeleženci (lastniki in najemniki zemljišč), resursi (zemlja in njena uporaba) ter finančni instrumenti (hipoteke, posojila, vrednotenje in obdavčitev). Na vsakem od teh področij je država zelo pomembna; je usmerjevalec, lastnik zemljišč in hkrati tudi glavni financer ter zbiratelj dohodkov. Politika na področju trga z zemljišči je zaradi tega v veliki meri pod vplivom države, morda celo bolj kot na področju drugih trgov (trgovinskega, finančnega). Projekt ACE bi tako moral pomagati pri odgovorih na vprašanja, kako daleč smo v naši državi in katere ključne probleme bi morali reševati pospešeno.

#### ZAKLJUČEK

Pregledni prikaz aktivnosti, ki se na skupen način odražajo medsektorsko in mednarodno, pravzaprav nima posebnega zaključka. Pomembno je poznati vpetost državnih razmer v evropsko in svetovno okolje s ciljem izbiranja najbolj gospodarne in poenostavljene poti za najbolj učinkovito vodenje politike gospodarjenja z nepremičninami.

*dr. Božena Lipej*

*Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana*

*Prispelo za objavo: 1997-10-08*

## Informacijske zasnove evidenc o nepremičninah

### Izvleček

*Osnovne geokodirane geodetske evidence predstavljajo uporabno osnovo za vzpostavitev jedra evidence o nepremičninah, za dosego željenega stanja pa je treba poleg tehnoloških vprašanj, ki so že rešljiva, urediti še organizacijsko in institucionalno okolje.*

**Ključne besede:** *geodezija, informatika, odprti GIS, organizacija*

### Abstract

*The basic geocoded records play an important role in efforts to set up the registers of real estate. The ability to reach the*