

# TRETJI KLIC K RAZMISLEKU IN DUCAT DROBNIH IDEJ

*Joc Triglav*

## 1 UVOD

Članek na naslednjih straneh je sestavljen iz dveh delov – iz dveh zapisov, predstavljenih v poglavjih 2 in 3, ki sem ju pisal v vročih večerih letošnjega poletja in objavil na GeoBlogu pod naslovoma:

- Tretji klic k razmisleku glede vrste rabe, ID 301, datum objave 15. 7. 2012;
- Ducat drobnih idej o katastru, ID 331, datum objave 21. 8. 2012.

Zaradi aktualnosti tematike sem zapisa združil in poslal v objavo na Geodetski vestnik. Članek vsebuje nekatere hipertekstovne povezave na dodatne spletne vire, ki so bralcu po želji neposredno dostopni pri branju spletne oblike te številke Geodetskega vestnika v PDF-zapisu na spletni strani [www.geodetski-vestnik.com](http://www.geodetski-vestnik.com).

Članek je nastal kot pobuda, da v geodetski službi razmislimo, kako v zemljiškem katastru kot sodobno zasnovani evidenci kakovostno ohraniti vse, kar je v katastru dobrega, in kako najbolj kakovostno nadomestiti tiste katastrske podatke, za katere je z zakonskimi določili predpisano, da jim je »potekel rok« veljave. Znati bomo morali kakovostno črpati podatke iz drugih evidenc prostorskih podatkov, ki so v pristojnosti drugih državnih služb. Počasi, a vztrajno v teh službah raste spoznanje, da je temeljni pogoj za kakovostno uporabo njihovih evidenc kakovosten zemljiški kataster. Tudi na tem spoznanju drugih služb, o katerem sami znotraj stroke sicer nikoli nismo dvomili, moramo v geodetski službi utrjevati temeljno vlogo zemljiškega katastra!

Na področju posodobitve in zvišanja kakovosti podatkov zemljiškega katastra in na področju razširitve njihove uporabnosti nas geodete v naslednjih letih in desetletjih čaka izjemno naporen in delovno intenziven čas. Ducat drobnih idej v zadnjem delu članka je samo to, kar napoveduje naslov. Idej je komaj ducat, pa še te so drobne in precej neobtesane, povrhu pa so samo ideje. Predstavljajte si en tak grobo obtesan drevak. To je ducat idej, ki je predstavljen v tem članku.

Mogoče vas bo ob branju zbolela glava ali boste celo ugotovili, da so ideje neuporabne ali nepotrebne, ter jih v hipu vrgli čez ramo. Tudi prav, ampak zgolj s tem se ne smete zadovoljiti – vsako od idej, ki jih boste vrgli čez ramo, nadomestite s svojo, boljšo, bolj obtesano, skratka, tako, ki bo enostavneje, hitreje in ceneje znala stisniti največ uporabnega soka iz obstoječih podatkov in ki bo pripomogla k boljši kakovosti prihodnjega zemljiškega katastra.

## 2 TRETJI KLIC K RAZMISLEKU GLEDE VRSTE RABE

Potem ko sem na okrogli mizi na lanskem geodetskem dnevu na Ptuj in v lanskem članku v Geodetskem vestniku z naslovom GEODETI, VPRAŠAJMO SE ... IN POIŠČIMO ODGOVORE! ([http://www.geodetski-vestnik.com/55/4/gv55-4\\_802-816.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/55/4/gv55-4_802-816.pdf)) vse veje geodetske službe povabil k razmisleku tudi glede vrst rabe v zemljiškem katastru, tokrat k premisleku glede kakovostnega vodenja in vzdrževanja vrst rabe kličem še tretjič.

Po določilih Zakona o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1A) – Ur. l. RS, št. 47/2012 – Geodetska uprava Republike Slovenije v zemljiškem katastru do 29. junija 2013 izkazuje podatke iz 1., 2. in 3. točke prvega odstavka 160. člena ZEN, kot so evidentirani na dan 30. junija 2012. To določilo je v zadnjem mesecu v geodetski strokovni javnosti sprožilo veliko strokovnih dilem, vprašanj, debat in nejasnosti glede ukinitve vzdrževanja podatkov o vrstah rabe v zemljiškem katastru.

Najprej smo leta 2006 v svojem zakonu ZEN zapisali, da bo Geodetska uprava v zemljiškem katastru še pet let po njegovi uveljavitvi vodila podatke o vrstah rabe, katastrskih kulturah in katastrskih razredih. Nato je bil z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (ZDoh-2H) – Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2011-ZUKD-1 – podaljšan rok vodenja do sredine letošnjega leta. In junija letos je že omenjeni ZUKD-1A tej zgodbi dodal še en enoletni pogojni podaljšek.

Po ZEN, ZDoh-2H in ZUKD-1A je zdaj po dolgih letih skrajni čas, da upoštevamo tudi osnovna določila zdrave kmečke pameti ZKP-1A:

### Člen 1

Zdrava kmečka pamet je osnovna raven praktičnega znanja in presoje, ki jo vsi potrebujemo, da nam pomaga živeti na razumen in varen način.

### Člen 2

Zdrava kmečka pamet je varna in skrbna presoja, ki temelji na preprostem zaznavanju položaja ali dejstva.

### Člen 3

Zdrava kmečka pamet je sposobnost, da razmišljamo in se vedemo razumno ter sprejemamo dobre odločitve.

Gornja določila ZKP-1A niso plod moje zdrave kmečke pameti, so le povzeta iz leksikonov in slovarjev, navajam pa jih zato, da bomo z njihovim upoštevanjem lažje razumeli, da je v uvodnem stavku navedeno določilo ZUKD-1A pri tekočem dnevnem vzdrževanju zemljiškega katastra nemogoče pravilno izvajati. Gre za tipičen primer kavlja 22, torej nemogoče situacije, v kateri sta dve možnosti upoštevanja pravil, ki se medsebojno izključujeta in od katerih ne moremo uresničiti nobene, ker vsaka od njiju zahteva, da se prej uresniči ona druga možnost. Povedano na kratko, če želimo upoštevati pravila vodenja in vzdrževanja zemljiškega katastra, ni mogoče upoštevati določila ZUKD-1A, in nasprotno, če želimo upoštevati določilo ZUKD-1A, ni mogoče upoštevati pravil vodenja in vzdrževanja zemljiškega katastra!

Zemljiški kataster je živa materija in je kot evidenca predmet nenehnega spreminjanja. Število sprememb podatkov zemljiškega katastra v Sloveniji na letni ravni sega v milijone. Podatki zemljiškega katastra se spreminjajo bodisi na zahtevo lastnikov nepremičnin in drugih upravičenih strank ali po uradni dolžnosti. V zemljiški kataster podatki niso zloženi posamično kot artikli na policah v trgovini, katerih razmestitev je mogoče brez hudih posledic enostavno spreminjati. Zemljiški kataster je na milijone skupin med seboj povezanih in soodvisnih podatkov o parcelah in njihovih sestavinah. Ni mogoče spremeniti enega podatka v skupini povezanih in soodvisnih podatkov o parceli, ne da bi to vplivalo na spremembo drugih podatkov v skupini. Da bo stvar še bolj zapletena, sestavljata zemljiški kataster dve med seboj povezani in soodvisni osnovni megaskupini podatkov: to so grafični in pisni podatki.

Cilj vseh vej geodetske službe je in mora biti vzpostavitev enolične obojestranske povezave med seboj soodvisnih grafičnih in pisnih podatkov zemljiškega katastra. Temu strokovno radi rečemo povezava 1 na 1. Podprte z dejstvi določil ZEN, ZDoh-2H in ZUKD-1A glede vodenja vrst rabe, katastrskih kultur in razredov v zemljiškem katastru, nas geodete sirene glasno vabijo oziroma zahtevajo od nas, da napnemo jadra proti tehnično najlažji odločitvi, tj. da povežemo 1 na 1 dosežemo s tem, da vse grafične in pisne podatke o vrstah rabe, katastrskih kulturah in razredih enostavno zbrisemo iz zemljiškega katastra. Ta tehnično najlažja odločitev, kakor koli vabljava in enostavna se že zdi, pa bi nas pripeljala do največje vsebinske, strokovne in poslovne napake v zgodovini zemljiškega katastra in geodetske službe!

Če bomo naredili ta korak, si bomo v nadaljevanju začeli postavljati vprašanja, kaj lahko še izbrisemo iz zemljiškega katastra. Mogoče se bomo odločili in izbrisali površine, saj so v pisnem delu praviloma zapisane drugačne površine parcel, kot jih pokaže izračun iz grafičnih podatkov. Ali pa bomo izbrisali podatke o zemljiškknjžižnih vložkih, saj jih je lani »pametno« izbrisala že zemljiška knjiga? In zakaj bi potem v zemljiškem katastru sploh še potrebovali podatke o lastnikih in posestnih listih? Vprašali se bomo, zakaj sploh še potrebujemo vpisane koordinate GK/D48, saj imamo z njimi same težave pri vkapljanju v grafični kataster in še truditi se moramo z njihovim preračunavanjem v sistem TM/D96. In tako bomo po vrsti našli vedno še kaj za izbris iz zemljiškega katastra ... dokler nam ne bo ostala samo parcelna številka in ... dokler ne bodo nekega lepega dne pristojni politiki ugotovili, da je zrela za izbris tudi geodetska služba, saj nima več nobenih uporabnih podatkov v zemljiškem katastru, parcelne številke pa tako ali tako obstajajo v zemljiški knjigi. Brez celovite kakovostne geodetske skrbi za zemljiški kataster kot temelja vseh drugih prostorskih evidenc bo geodetska služba kmalu postala marginalna ali celo nepotrebna, in to z vsemi svojimi vejami. Morebitna ukinitve vrst rabe kot podatka zemljiškega katastra bi bila krepak pospešek v tej smeri, tj. v smeri nekakovostno vodenih evidenc, ki jih bi lahko pravzaprav polnil in vzdrževal kdor koli in kadar koli na način množičanja (angl. crowd-sourcing).

Naš odnos do dela predhodnih generacij geodetov, etika našega strokovnega dela in tudi jasna določila ZKP-1A nam narekujejo, da nujno najdemo način, da vodenje in vzdrževanje vrst rabe, katastrskih kultur in razredov do nadaljnjega ohranimo v katastru, čeprav njihova kakovost ni v celoti ustrezna po nobenem od elementov kakovosti geoprostorskih podatkov, z izjemo elementa celovitosti. Namesto predvidene ukinitve je treba poiskati strokovno primerno in

vsebinsko izvedljivo rešitev za njihovo posodobitev na način, da bodo neposredno uporabni tako za geodetsko službo kot za vse uporabnike evidenc kmetijske, gozdne, vodne, neplodne in pozidane dejanske rabe zemljišč. Če želimo geodeti za dobro države in ljudi vzpostaviti nujno potrebno kakovost in urejenost v nepremičninskih in prostorskih evidencah, bomo morali poiskati in zagotoviti široko družbeno in strokovno medresorsko soglasje in medsebojno soglasje služb, ki vodijo evidence o prostoru, za temeljito prenovu zemljiškega katastra.

Dodatne težave ob morebitni ukinitvi vrst rabe v zemljiškem katastru so povezane z dejstvom, da ustrezno in kakovostno nadomestilo za vrste rabe, katastrske kulture in razrede v državi ne obstaja in vsaj še nekaj dolgih let ne bo obstajalo. Kmetijska dejanska raba je sicer evidenca, ki je glede nastavitve stara manj kot desetino starosti nastavitve vrst rabe, katastrskih kultur in razredov, a je zaradi izhodiščno nekakovostnega zajema, vodenja in vzdrževanja podatkov kot nadomestek vrst rabe v sedanji obliki in vsebini neuporabna. Velik dodatni minus je, da je vzpostavljena mimo zemljiškega katastra. Bonitete, ki smo jih uvedli v zemljiški kataster pred nekaj leti, so sicer vpisane v kataster sistematično, a s prešibkim vzorčenjem in z vprašljivo matematiko njihove določitve na podlagi »križanja« s podatki kmetijske dejanske rabe. Poleg tega so vsaj pri uporabi v davčne namene glede kakovosti pogosto lahko zelo kritične. To se kaže na primer ob ugotavljanju bonitet za določitev odškodnin za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč zaradi gradnje. To se bo drastično pokazalo pri morebitni nadomestitvi vrst rabe z bonitetami za potrebe določanja višine davka od kmetijstva, predvsem zaradi sprememb medsebojnih razmerij med obstoječim katastrskim dohodkom (KD) za posamezne katastrske kulture in razrede in med bonitetnimi točkami za posamezne katastrske kulture in razrede. Te spremembe medsebojnih razmerij so nazorno razvidne iz primerjave podatkov obstoječih tabel višine KD po kulturah in razredih ter vrednosti bonitet po kulturah in razredih za vse posamične katastrske okraje v Sloveniji.

Naš odnos do dela predhodnih generacij geodetov nas nekako določa kot ljudi in kot stroko. Če bomo danes mi kot neustrezne ali nepotrebne zavrgli podatke in vsebine, ki so jih generacije naših predhodnikov vzpostavljale z napornim umskim in fizičnim delom, bodo jutri drugi, ki pridejo za nami, zavrgli naše delo z enako ali še večjo lahkoto. Tako nas ne bo nihče cenil, saj jim bomo s svojim zgledom jasno pokazali, da niti sami svojega dela ne cenimo. In tako zemljiški kataster nikoli ne bo to, kar bi v urejeni družbi moral biti: trden in zanesljiv temelj prostorskega upravljanja. Zemljiški kataster kot temeljna evidenca je v naši družbi že predolgo zanemarjen, ob njegovih razvalinah pa sami in v okviru drugih resorjev in služb v državi vzporedno vzpostavljamo venomer nove prostorske evidence, ki ne upoštevajo osnovnih pogojev, da morajo graditi na vzdrževanih podatkih zemljiškega katastra, da morajo izhajati iz njega in da mora biti temeljna skrb namenjena vzdrževanju in posodabljanju substance zemljiškega katastra, kamor vsekakor spadajo tudi vrste rabe. Več bo takih vzporednih evidenc, bolj bodo razpršena sredstva za njihovo vzdrževanje in manj kakovostna bo njihova nastavitve ter bolj vprašljivo bo njihovo vzdrževanje.

Zapis zaključujem z upanjem, da boste geodeti v vseh vejah geodetske službe gornji tretji klic slišali, staknili glave in poskrbeli, da bomo v Sloveniji vzpostavili tak zemljiški kataster, da nam bo geodetom njegova vsebina vsakič znova v užitek in ponos ter hkrati neizčrpen vir našega dela

in zaslužka, vsem njegovim uporabnikom pa trdna, zanesljiva in kakovostna podlaga za njihove evidence in odločitve, povezane s prostorskim upravljanjem.

### 3 DUCAT DROBNIH IDEJ O KATASTRU

#### 3.1 Prevedba stavbnih vrst rabe v ZPSnn

Stavbne vrste rabe se preštevilčijo in preimenujejo v podkategorije zemljišča pod stavbo (ZPSnn) na naslednji način:

Sedanja stavbna vrsta rabe	Prevedena stavbna vrsta rabe v ZPSnn	Možna uvrstitev v prihodnjo podrobno dejansko rabo
220 zemljišče pod stavbo	220 ZPS00 – zemljišče pod stavbo	3220 ZPS00
201 stanovanjska stavba	221 ZPS0 – stanovanjska stavba	3221 ZPS01
202 poslovna stavba	222 ZPS0 – poslovna stavba	3222 ZPS02
203 gospodarsko poslopje	223 ZPS0 – gospodarsko poslopje	3223 ZPS03
204 garaža	224 ZPS0 – garaža	3224 ZPS04
205 funkcionalni objekt	225 ZPS0 – funkcionalni objekt	3225 ZPS05
206 spomenik	226 ZPS0 – spomenik	3226 ZPS06
217 stavbišče	227 ZPS0 – stavbišče	3227 ZPS07
218 stavba	228 ZPS0 – stavba	3228 ZPS08
219 stanovanjska stavba–stavbišče	229 ZPS0 – stanovanjska stavba–stavbišče	3229 ZPS09
207 porušen objekt	230 ZPS1 – porušen objekt	3230 ZPS10

*Opomba 1: Vrsta rabe »220 ZPS« se ne preštevilči. Vrsta rabe »207 porušen objekt« je vključena v preštevilčenje enako kot druge stavbne vrste rabe, a po preštevilčenju pridobi šifro 230.*

*Opomba 2: Obstoječe vrste rabe v zemljiškem katastru s šiframi od 101 do 112, ki so katastrske kulture, bo treba opredeliti po obstoječem šifrantu dejanske rabe kot podrobnejše vrste kmetijske dejanske rabe v skladu s šifrantom [http://www.uradni-list.si/files/RS\\_-2008-009-00292-OB~P001-0000.PDF](http://www.uradni-list.si/files/RS_-2008-009-00292-OB~P001-0000.PDF) in ob upoštevanju evidence kmetijske dejanske rabe pod pogojem, da se meje iz evidence dejanske rabe predhodno uskladijo na meje zemljiškega katastra!!*

Sedanja vrsta rabe	Možna uvrstitev v prihodnjo podrobno dejansko rabo
208 cesta	3208 cesta
209 pot	3209 pot
210 železnica	3210 železnica
211 dvorišče	3211 dvorišče
212 prodajni trg	3212 prodajni trg
213 parkirišče	3213 parkirišče
214 odprto skladišče	3214 odprto skladišče
215 odlagališče odpadkov	3215 odlagališče odpadkov
216 odprti kop	3216 odprti kop
299 nerazčiščeno – stavbno zemljišče	3299 nerazčiščeno – stavbno zemljišče
301 zelenica	3301 zelenica
302 pokopališče	3302 pokopališče
303 park	3303 park
304 igrišče	3304 igrišče
399 nerazčiščeno – zelene površine	3399 nerazčiščeno-zelene površine
401 neplodno	3401 neplodno – nevodno ali 7401 neplodno – voda
402 vodotok	7402 vodotok
403 jezero	7403 jezero
404 ribnik	7404 ribnik
405 močvirje	7405 močvirje
406 morje	7406 morje
499 nerazčiščeno – nerodovitno	7499 nerazčiščeno – nerodovitno

Druge obstoječe vrste rabe v zemljiškem katastru, ki niso katastrske kulture, bo treba opredeliti kot podrobnejše vrste dejanske rabe znotraj dejanske rabe »3000 – pozidano in sorodno zemljišče« ter »7000 – vode«, na primer:

### 3. 2 Analiza stanja kakovosti evidentiranja stavb s primerjavo ZKat ↔ KS/REN

Za oceno stanja kakovosti evidentiranja stavb je treba izvesti analizo medsebojne skladnosti grafičnih in osnovnih atributnih podatkov zemljiškega katastra (ZKat) in katastra stavb (KS) oziroma registra nepremičnin (REN). Na grafični ravni se izvede analiza skladnosti tlorisov stavb v zemljiškem katastru in obrisov stavb v KS oziroma REN. Na ravni atributnih podatkov se izvede analiza atributa vrste rabe iz zemljiškega katastra in atributa klasifikacije CC.SI iz KS oziroma REN.

Za izkazovanje skladnosti določimo pet osnovnih ravni, od katerih ima vsaka grafično in atributno kategorijo, kar nam da vrednosti indikatorja skladnosti ZKat : KS/REN od 0 do 9 – glej tabelo na strani 3. Za uvrstitev stavb na posamezne ravni indikatorjev skladnosti je potrebna analiza atributne skladnosti in analiza grafične skladnosti.

Analizo atributne skladnosti izvedemo za dve osnovni merili skladnosti med opisnimi podatki ZKat in KS/REN:

- **K\_sta** – merilo skladnosti povezave stavb in parcel se preveri s primerjavo stanja relacij stavba ↔ parcela na ravni vsebine sedanjih izmenjevalnih ASCII-datotek VGEO.RSP in VGEO.PKV; za zemljišča pod stavbo 220 ZPS00 bo skladnost na ravni RSP in PKV praviloma že vzpostavljena, merilo  $K\_sta=1$ ; za vse ostale stavbne vrste rabe od ZPS01 do ZPS09 bo skladnost praviloma treba vzpostaviti, merilo  $K\_sta=0$ ; za ZPS10 »230 porušena stavba« je merilo  $K\_sta=0$ ;
- **K\_rab** – merilo skladnosti vrste rabe stavb v ZKat in dejanske rabe stavb po klasifikaciji CC.SI v KS/REN se preverja tako, da izdelamo šifrant, v katerem bomo določili skupine oznak klasifikacije CC.SI, ki spadajo pod posamezno stavbno vrsto rabe od ZPS01 do ZPS09; vrednost merila  $K\_rab=0$  pomeni neskladnost, vrednost merila  $K\_rab=1$  pomeni skladnost, pri čemer dobijo stavbe ZPS00 samodejno vrednost  $K\_rab=1$ .

Opomba: V zemljiškem katastru bo treba po uradni dolžnosti izvesti uparitev števila vrstic stavbnih vrst rabe od ZPS01 do ZPS10 v pisnem delu zemljiškega katastra s številom poligonov stavbnih vrst rabe v grafičnem delu zemljiškega katastra! Varianta oziroma bližnjica je, da se vse take stavbe takoj uvrstijo v kategorijo z identifikatorjem skladnosti ZKat : KS/REN = 3 (glej tabelo na strani 3), ampak o tem je potreben tehten premislek, ker gre v teh primerih pogosto lahko tudi za napake oziroma slabo kakovost evidentiranja na geodetski upravi. Odprave tega neskladja pa ne bomo imeli pravice naprtiti lastniku parcele!

Analizo grafične skladnosti izvedemo za šest osnovnih meril skladnosti med tlorisom stavbe v ZKat in obrisom stavbe v KS/REN. Za vsako od treh meril določimo tolerance odstopanj. Če je odstopanje znotraj tolerance, dobi merilo vrednost 1. Če je odstopanje zunaj tolerance, dobi merilo vrednost 0. Kratak opis meril:

- $K_{lok}$  - merilo skladnosti geolokacije izračuna razlike  $\Delta Y$ ,  $\Delta X$ ,  $\Delta D$  iz koordinat težišča lomnih točk stavbe;
- $K_{obl}$  - merilo skladnosti oblike izračuna število  $N$  kot razliko števila lomnih točk tlorisa stavbe v ZKat in števila lomnih točk stavbe v KS/REN - če je  $N=0$ , ima merilo vrednost 1, če je  $N \neq 0$ , ima vrednost 0;
- $K_{ori}$  - merilo skladnosti orientacije izračuna kot  $\Delta\varphi$  kot razliko azimuta  $\varphi_{ZKat}$  najdaljše stranice stavbe v ZKat in azimuta  $\varphi_{KS/REN}$  najdaljše stranice stavbe v KS/REN; kot  $\Delta\varphi$  mora biti v mejah določene tolerance največ nekaj ° od vrednosti 0°, 90°, 180°, 270° in 360°;
- $K_{pov}$  - merilo skladnosti površine izračuna vrednost  $\Delta P$  kot razliko površine tlorisa stavbe v ZKat in površine obrisa stavbe v KS/REN (praviloma velja:  $P_{KS/REN} > P_{ZKat}$ );
- $K_{pre}$  - merilo skladnosti prekrivanja stavb s presekom topologij grafike stavb v ZKat in KS/REN izračuna ali obris stavbe v KS/REN v celoti prekriva tloris stavbe v ZKat - če so vse lomne točke tlorisa stavbe v ZKat znotraj obrisa stavbe v KS/REN, ima merilo vrednost 1, če niso, ima vrednost 0;
- $K_{num}$  - merilo skladnosti števila stavb s presekom topologij grafike stavb v ZKat in KS/REN preveri enovitost povezave stavb v ZKat in stavb v KS/REN; enemu tlorisu stavbe v ZKat pripada en tloris stavbe v KS/REN in nasprotno - če je to merilo izpolnjeno, je njegova vrednost 1, če ni, je vrednost 0; opomba: za stavbe, ki se z eno ali več stranicami držijo skupaj, bo potrebna ročna uskladitev grafičnih podatkov tlorisov v ZKat in obrisov v KS/REN ter posledično tudi uskladitev atributnih podatkov.
- V grafičnem delu zemljiškega katastra se tako označene stavbe vnesejo v posamezne sloje glede na vrednost atributov meril skladnosti, način določitve lomnih točk tlorisa ZPSnn in posledičnega indikatorja skladnosti ZKat : KS/REN.

Za stavbe z indikatorjem 0 morajo za evidentiranje poskrbeti investitorji po koncu gradnje. Postopkovni mehanizmi za to so že vzpostavljeni z ZEN in ZGO-1. Najpozneje ob vsaki novi izdelavi DOF na podlagi novega snemanja CAS se izvede tudi sistematična kontrola izpolnjevanja pogojev za evidentiranost stavb s statusom 0.







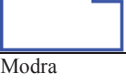

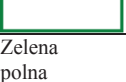

Stavbe z indikatorjem od 1 do 3 zahtevajo ukrepe za izvedbo evidentiranja v skladu z dejanskim stanjem stavb v naravi in/ali uskladitev med ZK in KS/REN. Program ukrepov in terminski načrt izvedbe ukrepov sprejme geodetska uprava v svojih letnih načrtih dela. Stavbe, ki so v statusu od 1 do 3 uvrščene zaradi napake oziroma slabe kakovosti evidentiranja na geodetski upravi ter pri katerih odprave neskladja ne bomo mogli naprtiti lastniku parcele, odpravi geodetska uprava po uradni dolžnosti. Za stavbe, ki so v statusu od 1 do 3 uvrščene zaradi neaktivnosti lastnikov, geodetska uprava objavi javni poziv za evidentiranje lastnikom nepremičnin na portalu <http://e-prostor.gov.si>, ki vsebuje posamične sezname stavb in parcel po posameznih k. o. V javnem pozivu mora biti podan skrajni rok, do katerega morajo lastniki nepremičnin poskrbeti za evidentiranje dejanskega stanja. Po preteku tega roka mora imeti geodetska uprava zakonsko pristojnost, da izvedbo evidentiranja naroči sama na stroške lastnika. Stroški evidentiranja se v tem primeru lastniku zaradi stroškov geodetske uprave obračunajo s samodejnim pribitkom na primer 25 % ali 50 % na vrednost storitve. Izvršba za neplačane račune za evidentiranje mora

potekati po ustaljeni poti prek Carinske uprave RS (CURS).

Stavbe z indikatorji od 4 do 9 se prenesejo v ustrezne sloje zemljiškega katastra. Za stavbe s sodimi vrednostmi statusov 4, 6 in 8 je treba izvesti še uskladitev atributnih podatkov za prehod v višji status z lihimi vrednostmi statusov 5, 7 in 9.

Tabela indikatorjev skladnosti ZKat : KS/REN za uvrstitev v grafične sloje katastra



Barva	Opis skladnosti grafičnega in atributnega dela	Atributi meril skladnosti	Indikator skladnosti ZKat : KS/REN
Rdeča prazna 	Predvidena stavba (tloris ZPS iz gradbenega dovoljenja)	K_sta	0
Rdeča polna 	Stavba obstaja v KS/REN, ni evidentirana v ZKat	K_sta , K_rab	1
Oranžna prazna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN ni skladno v grafičnem delu	K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	2
Oranžna polna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN ni skladno v grafičnem in atributnem delu	K_sta , K_rab, K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	3
Rumena prazna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN je grafično medsebojno skladno – ZPS01 do ZPS10 NI določen s koordinatami zk točk	K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	4
Rumena polna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN je grafično in atributno medsebojno skladno – ZPS01 do ZPS10 NI določen s koordinatami zk točk	K_sta , K_rab, K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	5
Modra prazna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN je grafično medsebojno skladno – ZPS01 do ZPS10 JE določen s koordinatami zk točk	K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	6
Modra polna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN je grafično in atributno medsebojno skladno – ZPS01 do ZPS10 JE določen s koordinatami zk točk	K_sta , K_rab, K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	7
Zelena prazna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN je grafično medsebojno skladno – ZPS00 JE določen s koordinatami zk točk	K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	8
Zelena polna 	Evidentiranje stavbe v ZKat in KS/REN je grafično in atributno medsebojno skladno – ZPS00 JE določen s koordinatami zk točk	K_sta , K_rab, K_num, K_obl, K_ori, K_pov, K_pre, K_lok	9

Opomba: Nalogo pod točko 2 je mogoče izvesti tudi kako drugače, vendar je treba upoštevati cilj, da iz obstoječega katastra čimbolj kakovostno prevzamemo obstoječe stavbne vrste rabe in tako ohranimo pretekla vlaganja lastnikov in geodetske službe v evidentiranje stavb v katastru. Opisana je možnost, kako sistematično pristopiti k doseganju potrebne kakovosti evidentiranja

stavb za stavbe, ki so že evidentirane v zemljiškem katastru, in za stavbe, ki še niso evidentirane. Naloga zagotovo ne bo enostavna in bo zahtevala precej strokovnega in tehničnega napora geodetske službe. Potrebno bo tudi obsežno in aktivno seznanjanje javnosti oziroma lastnikov z uporabo javnih pozivov in predstavitev posledic za lastnika nepremičnine, če ne bo upošteval poziva za evidentiranje. Dejstvo pa je, da geodetska služba nalogo celovitega in sistematičnega evidentiranja dejanskega stanja stavb v zemljiškem katastru mora izvesti.

### **3. 3 Preštevilčenje stavbnih parcelnih števil**

Vse preostale stare stavbne parcelne številke v Sloveniji (približno 160 000 jih je še) preštevilčimo v zemljiške parcelne številke. Preštevilčenje opravimo v enkratnem procesu, na primer ob letnem prepisu baz zemljiškega katastra. Geodetska uprava v obvestilu za javnost objavi pojasnilo o preštevilčenju na podlagi 4. in 5. odstavka 18. člena ZEN. O preštevilčenju obvestimo javnost prek medijev, sezname preštevilčenja parcel v skladu s 144. členom ZEN v obliki PDF-potrčila Geodetske uprave RS za posamezne k. o. javno objavimo na javnem vpogledu <http://e-prostor.gov.si>. Zemljiški knjigi se spremembe parcelnih števil posredujejo elektronsko na ustaljeni način. (Opomba: 144. člen v ZEN je treba ob prenovi zakonodaje smiselno združiti z vsebino 18. člena ZEN, tako da bo preštevilčenje stavbnih parcel mogoče brez izdaje potrdil oziroma da bo dopustna izdaja skupnega potrdila za posamezne k. o. v digitalni PDF-obliki na spletni strani na javnem vpogledu <http://e-prostor.gov.si>.)

Opomba: Prva priložnost za uzakonitev tovrstne spremembe je vključitev pravil preštevilčenja v prehodne določbe novega zakona o nepremičninskih evidencah, ki ga je vlada predložila v obravnavo sredi avgusta – predlog zakona je dostopen na spletni strani e-uprave [http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka\\_id=99003](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka_id=99003).

### **3. 4 Uvedba identifikatorjev stavb kot »nove« stavbne parcele v zemljiški kataster**

Za vse stavbe s statusi skladnosti od 4 do 9 iz analize pod zgoraj navedeno točko 2 bomo lahko izvedli neposredni vpis identifikatorjev stavb v zemljiški kataster v polje parcelnih števil. Za stavbe s statusi od 1 do 3 bo pred vpisom identifikatorjev stavb v zemljiški kataster v polje parcelnih števil treba izvesti odpravo neskladij in zajem dejanskega stanja v zemljiški kataster.

Tako bo postopoma odpadla potreba po ločeni evidenci KS ter ločeni aplikaciji za vodenje in vzdrževanje KS. Hkrati bo REN lahko postal samo »podaljšek« evidence zemljiškega katastra s svojim dodatnim naborom podatkov.

Obseg in smiselnost obstoječega nabora podatkov REN je treba spet pretehtati in obdržati tiste podatke REN, za katere bo zagotovljeno vzdrževanje in za katere bodo uporabniki svoj interes podprli tudi s prevzemom ustreznega dela stroškov financiranja vzdrževanja REN.

### **3. 5 Pripis nabora linijskih vsebinskih atributov polilinijam grafike zemljiškega katastra**

Najpozneje ob prehodu na novo programsko opremo za vodenje in vzdrževanje geodetskih evidenc na GURS, ki je predviden v letu 2013, je treba poskrbeti, da bodo polilinije grafike

zemljiškega katastra imele možnost kontroliranega pripisa obsežnega nabora linijskih vsebinskih atributov. Tako bo na primer isti linijski objekt v grafiki imel lahko pripisane attribute na primer meje zemljišča pod stavbo, parcelne meje, lastniške meje, meje namenske rabe, meje dejanske rabe, meje prostorskega okoliša, ipd. Določitev oziroma pripis teh atributov v novo bazo GURS bo delno avtomatiziran, predvsem na ravni osnovnih podatkov mej vrst rabe oziroma dejanske rabe, parcelnih mej in lastniških mej. Pripis ostalih atributov pa bo potekal »polavtomatsko«, to je z neposrednim označevanjem linijskih elementov v grafiki katastra in s kontroliranim pripisom vsebinskih atributov (pozor: ne sme biti uporabljen sedanji pristop s prerisovanjem mej območij čez meje katastra, temveč zgolj z avtomatiziranim ali ročnim označevanjem linijskih elementov, ki zajame cel linijski element zemljiškega katastra v enem koraku in mu kontrolirano pripiše novi atribut!). Tako moramo (oziroma bi že morali!) recimo zajeti meje prostorskih okolišev v RPE, da bi bile usklajene z zemljiškim katastrom. Kjer meje prostorskega okoliša RPE sekajo parcele zemljiškega katastra (na primer prečna sekanja pri dolžinskih objektih – cestah, rekah in potokih ipd.), je treba v zemljiškem katastru po uradni dolžnosti izvesti »pisarniške« parcelacije, tako da bo vsaka parcela pripadala natanko enemu prostorskemu okolišu. Tako ne bosta več potrebni ločena evidenca RPE ter ločena aplikacija za vodenje in vzdrževanje RPE.

Povezovanje poliliniij v zaprte poligone (dejanske rabe, namenske rabe, prostorskih okolišev ...) poteka s standardnimi orodji geografskih informacijskih sistemov (GIS) na ravni linijske in poligonske topologije. Za vsak linijski atribut je mogoče s programsko funkcijo ločeno »pobрати« skupaj pripadajoče poliliniije v zaprte poligone. Z uporabo metode podatkovnih slojev je vzpostavljena topološka povezava med točkovnimi podatki imen poligonov in njihovimi obodi. S standardnimi kontrolnimi postopki, vgrajenimi v GIS-orodja, mora biti zagotovljena zvezna pokritost z zaprtimi poligoni posamezne vrste podatkov. Imena poligonov so ključni povezave med grafičnimi in pisnimi podatki posameznega sloja oziroma posamezne vrste podatkov. Vsi podatki so za zagotavljanje formalne, logične in vsebinske skladnosti z uporabo nabora standardnih kontrolnih GIS-funkcij stalno »pod kontrolo«.

### **3. 6 Uvedba indikatorja usklajenosti atributov in mej evidenc dejanske rabe z zemljiškim katastrom**

Na področju usklajevanja podatkov o dejanski rabi lahko pričakujemo precej nesoglasij ali celo konfliktov med posameznimi »nosilci« evidenc dejanske rabe (na primer med kmetijci in vodarji ter med številnimi drugimi kombinacijami pristojnih služb). Reševanje teh nesoglasij je predvideno tudi v naši zakonodaji s 23. členom ZEN in po pravilih 8. odstavka 4. člena ZEN, ki določa, da za usklajevanje evidenc o istovrstnih podatkih skrbi medresorska komisija, ki jo ustanovi vlada in v kateri sodelujejo predstavniki geodetske uprave in ministrstev, pristojnih za evidence podatkov o nepremičninah, ki se povezujejo z zemljiškim katastrom oziroma katastrom stavb. V sporih glede usklajevanja evidenc odloča vlada.

Prehod iz vrst rabe na dejanske rabe in postopek usklajevanja evidenc dejanske rabe (evidence kmetijcev, vodarjev, cestarjev, železničarjev itd.) z zemljiškim katastrom ne bo (niti ne bo smel biti!) enostaven. Zaradi preglednosti in sledljive historične kontinuitete bo moral potekati po korakih.

V prvem koraku izvedemo prevedbo znotraj samega zemljiškega katastra, kot je navedeno pod točko 1 tega zapisa.

V drugem koraku bo treba izvesti vsaj štirivrstno uskladitev:

- uskladitev mej dejanske rabe med posameznimi dejanskimi rabami, vodenje katerih je v pristojnosti različnih služb;
- uskladitev mej dejanske rabe s parcelnimi mejami v zemljiškem katastru;
- vnos tistih mej dejanske rabe v zemljiški kataster, ki sekajo parcelne meje (znotrajparcelne meje dejanske rabe);
- vnos oziroma prevedba atributov podrobne dejanske rabe iz evidenc dejanske rabe v zemljiški kataster.

Vsaka parcela, za katero je izvedena ta štirivrstna uskladitev, dobi v zemljiškem katastru status urejenosti zemljiškokatastrske dejanske rabe s posameznimi evidencami dejanske rabe. Za parcele s tem statusom mora biti zagotovljeno, da se lahko spreminjajo samo na način, ki ohranja status usklajenosti z zemljiškim katastrom. Za parcele brez tega statusa mora biti vzpostavljen zakonsko določen in časovno opredeljen okvir, v katerem mora biti uskladitev izvedena. Zakonsko mora biti določen izvajalec uskladitev, določeni in zagotovljeni morajo biti tudi kadrovske, tehnične in finančni viri izvajalca.

### 3. 7 Analiza skladnosti lastništva v ZKat/KS/REN s podatki CRP in zemljiške knjige

Nujno je treba določiti nabor tehničnih pravil in pogojev uveljavitve 2. in 3. člena Pravilnika o elektronski izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo in katastri <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201130&stevilka=1479>. Elektronska izmenjava bi morala steči že v začetku tega leta, na geodetski upravi pa še kar prejemamo kupe PDF-datotek ZK-sklepov in iz te ogromne množice zemljiškoknjižnih listin na roko »dešifriramo« in odbiramo podatke za vnos v kataster. Zaradi slabo premišljenih rešitev prenove e-zemljiške knjige je postal ročni prenos podatkov sprememb iz zemljiškoknjižnih sklepov v zemljiški kataster eno najzamudnejših opravil na geodetski upravi, zaradi nepotrebne vsebinske obsežnosti zemljiškoknjižnih sklepov pa tudi dodaten vir napak pri ročnem vpisovanju sprememb v zemljiški kataster. Po drugi strani pa geodetska uprava spremembe podatkov in identifikatorjih nepremičnin že nekaj časa elektronsko sama vnaša v zemljiško knjigo. Skratka, gre za izrazito neuravnoteženost obremenitev: delo geodetske uprave z zemljiškoknjižnimi sklepi se je po prenovi e-zemljiške knjige bistveno otežilo in količinsko povečalo, zemljiška knjiga pa z vnosom sprememb zemljiškega katastra v zemljiško knjigo nima tako rekoč nobenega dela več.

Osnovni pogoj za delovanje elektronske izmenjave v obe strani je, da zemljiška knjiga po uradni dolžnosti začne obsežno popraviljanje podatkov v zemljiški knjigi in s »sinhronizacijo« ter uskladitvijo podatkov v bazi zemljiške knjige in katastra. V zemljiški knjigi je na primer v Sloveniji v povprečju komaj dobrih 60 % lastnikov vpisanih s številko EMŠO – na primer v Murski Soboti 84 %, v Domžalah pa 35 %. V zemljiški knjigi niso ažurirani podatki o priimkih, imenih in naslovih – če je bila ženska vpisana z deklinškim priimkom, ta ostane v zemljiški knjigi, dokler

tega sama ne spremeni, enako je z naslovi, ki so vpisani na zelo različne načine brez enotnih pravil in brez upoštevanja določil Zakona o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb /ZDOIONUS/ (Ur. l. RS, št. 25/2008) in predhodne zakonodaje. Podobno, a še bolj kaotično je stanje na področju vpisa matičnih števil in pravih nazivov pravnih oseb, ki bi morali biti skladni s poslovnim registrom. Zemljiška knjiga ima poleg tega v nasprotju z določili Zakona o zemljiški knjigi /ZZK-1/ (Ur. l. RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009, 79/2010 Odl. US: U-I-85/09-8, 25/2011) vpisano množico identifikatorjev nepremičnin, ki jih ni v zemljiškem katastru in katastru stavb. Gre za milijone napačnih podatkov v zemljiški knjigi, ki jih mora zemljiška knjiga za zagotovitev normalne uporabnosti svoje evidence nujno in obvezno popraviti. Šele potem bo mogoče pristopiti k sinhronizaciji za poenotenje baze zemljiške knjige in katastra. Ker je v koalicijskih in vladnih dokumentih združevanje zemljiške knjige in katastra navedeno kot ena glavnih prednostnih nalog, je za odpravo teh napak skrajni čas. Tega se moramo v geodetski službi zavedati in to z aktivnim delovanjem vseh vej geodetske službe na glas ponavljati pristojnim službam iz dneva v dan, prek službe za odnose z javnostmi pa v dobro odmerjenih sporočilih za javnost na vsakih nekaj dni tudi v vseh medijih.

Opomba: V predlaganem zakonu o nepremičninskih evidencah, ki ga je vlada predložila v obravnavo sredi avgusta - predlog je dostopen na spletni strani e-uprave [http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka\\_id=99003](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka_id=99003), je treba v spremnem besedilu to problematiko posebej in temeljito obdelati. Stanje obstoječih neskladij v zemljiški knjigi mora biti ob sprejemanju zakona jasno in celovito predstavljeno tudi s tabelami in grafikoni prikaza stanja po zemljiških knjigah posameznih okrajnih sodišč. Obseg dela, ki bo potrebno za usklajevanje podatkov ter odpravo napak in pomanjkljivosti podatkov, mora biti zakonodajalcu in javnosti jasno in razumljivo predstavljen, da bodo za to izjemno zahtevno nalogo lahko utemeljeno zagotovljeni potrebni kadrovske, časovne, tehnične in finančne viri.

### 3. 8 Klasificiranje javnega dobra v zemljiškem katastru v sodelovanju z Ajpes in VS RS

Uslužbenci geodetske uprave in vsi drugi uporabniki podatkov o nepremičninah imajo veliko težav, ker ni ustrezno formalno rešeno vprašanje evidentiranja nepremičnin s statusom lastništva »Javno dobro ...«. Gre predvsem za ceste, vodotoke in druge nepremičnine, ki so naravno ali grajeno javno dobro lokalnega ali državnega pomena, za katere je danes v zemljiški knjigi kot lastnik vpisan »Javno dobro...«, in to s številnimi različicami. Skupna značilnost vpisov lastnikov je, da nimajo pripisane matične številke, saj ta za kategorijo javno dobro ni predvidena in ni določena. Število parcel v Sloveniji, ki so dejansko javno dobro, pa sega v stotisoče.

Ogromen korak k ureditvi stanja na tem področju bi naredili, če bi vzpostavili enotna načela za določitev matičnih števil osnovnih tipov javnega dobra v Ajpesu, ki bi jih bilo zatem treba vpisati v zemljiško knjigo, zemljiško kataster in druge javne evidence. Ajpes je ena redkih urejenih služb v državi, na tem področju javnega dobra pa vlada velikanski nered in se to zagotovo napačno kaže v poslovnih bilancah občin in države kot poslovnih subjektov. Glede na Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSL/ (Ur.l. RS, št. 86/2010) ter vzpostavitev urejenosti in preglednosti na tem področju gre za zelo pomembno vprašanje javnega in nacionalnega pomena.

Pri ureditvi te težave bi morali poleg Ajpes sodelovati Vrhovno sodišče RS, dokler je še pristojno za zemljiško knjigo, in GURS, ki je pristojen za zemljiški kataster. Ureditev bo imela številne pozitivne učinke na urejanje državnega in občinskega stvarnega premoženja.

V skladu z zakonom o zemljiški knjigi se javno dobro na določeni nepremičnini ne evidentira kot lastninska pravica, temveč se pri nepremičnini z določenim lastnikom na podlagi izdanih odločb državnega organa ali organa lokalne skupnosti o določitvi statusa javnega dobra evidentira z zaznambo javnega dobra v okviru zaznamb pravnih dejstev o javnopravnih omejitvah, ki vsebuje navedbo vrste javnega dobra (na primer naravno ali grajeno vodno javno dobro, javna cesta ipd.).

Zemljiška knjiga se po uradni dolžnosti s pravilnostjo vpisov javnega dobra ne ukvarja, občine in država vpisov ne urejajo sistematično, temveč po možnosti le v posamičnih primerih. Težava ima dve plati: v zemljiški knjigi je napačno vpisano javno dobro kot lastnik brez matične številke (ker ta pač ne obstaja) ali pa je kot lastnik vpisana na primer občina ali Republika Slovenija brez zaznambe, da gre za javno dobro, kar je spet napačno. Skratka, gre za velik in nedopusten nered v zemljiški knjigi in posledično tudi v drugih z njo povezanih javnih evidencah. Z njegovo odpravo pa se žal nihče ne ukvarja.

Ne glede na to, ali bo predlog zakona o nepremičninskih evidencah, ki je dostopen na spletni strani e-uprave [http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka\\_id=99003](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka_id=99003), sprejet ali ne, morata biti geodetska uprava in Ajpes »motor« pozitivnih sprememb, saj bosta lahko s postavitvijo enotnih pravil določanja matičnih števil za posamezne vrste javnega dobra v lasti države ali lokalnih skupnosti z jasnimi pravili postopoma vpeljala urejenost v evidence in tudi v poslovne bilance imetnikov lastninske in drugih pravic na parcelah javnega dobra. Obe službi sta po mojem dovolj vplivni in imata vse vzvode v svojih rokah, hkrati pa je ta neurejenost lahko velikanska tržna niša, ki sta ji s svojo kakovostjo in prodornostjo ter smislom za pedantnost in urejenost sposobni zapolniti. To bo prineslo korist vseh družbi in prispevalo k urejenosti stanja na področju javnega dobra.

### **3. 9 Kataster javnopravnih omejitev lastninske pravice**

Obsežno področje javnopravnih omejitev lastninske pravice, ki so obvezujoče za lastnike nepremičnin, je danes vodeno necelovito, parcialno in pri zelo različnih javnih službah, kliče po sistematičnem pristopu k evidentiranju v organizaciji ene same službe, ki bo podatke vodila zanesljivo, celovito, učinkovito, razumljivo in pregledno po načelu »vse na enem mestu«. Naloga je dolgoročna, dokončali naj bi jo v od 10 do 15 letih. Dodatne kadre in sredstva za prevzem te pomembne narodnogospodarske vloge mora z odmerjenim delovanjem pri pristojnih organih in s ciljnim seznanjanjem javnosti začeti pridobivati geodetska služba. Javnopravne omejitve je treba evidentirati po katastrskih načelih in jih »pripeti« na parcelo. Nihče v državi tega ne bo znal narediti bolje in ceneje kot geodetska služba!

Tako bo vsak uporabnik – lastniki, investitorji, državni organi, organi lokalnih skupnosti, javne službe, prostorski načrtovalci, nepremičninske službe, banke in zavarovalnice itd. – lahko na enem mestu dobil vse informacije o vseh javnopravnih omejitvah lastninske pravice na določeni zemljiški parceli. Kataster javnopravnih omejitev lastninske pravice mora biti za uporabnike

organiziran kot spletni servis, ki bo omogočal digitalne storitve in analogne izdelke v obliki izpisov in kartografskih izrisov. Tekanje od vrat do vrat različnih javnih služb in dolgotrajno čakanje na njihove podatke, informacije, mnenja in soglasja bo z vzpostavitvijo katastra javnopravnih omejitev lastninske pravice postalo zgodovina.

Kataster javnopravnih omejitev lastninske pravice bo z urejeno, enostavno, razumljivo in sprotno vzdrževano zbirko grafičnih in pisnih podatkov dopolnjeval evidenco zasebnopravne lastninske pravice in zasebnopravnih omejitev lastninske pravice, ki so že v zemljiški knjigi.

Opomba: Glede na spremembe, ki bodo posledica sprejetja predlaganega zakona o nepremičninskih evidencah, ki ga je vlada predložila v obravnavo sredi avgusta – predlog je dostopen na spletni strani e-uprave [http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka\\_id=99003](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka_id=99003) –, je predlog pod to točko še posebej aktualen. Nova ureditev evidentiranja nepremičnin bo kljub izjemnim naporom, ki geodetsko službo čakajo v prihodnjih letih, vzpostavila enotne pogoje za celovito in skladno evidenco o nepremičninah.

### 3. 10 Dvig kakovosti in uporabnosti MVN in GJI s podatki katastra

Hkrati z dvigom kakovosti podatkov geodetske službe, ki je opisana v gornjih točkah, bodo v geodetski službi vzpostavljeni bistveno izboljšani pogoji za kakovostno izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN) in za evidentiranje gospodarske javne infrastrukture (GJI). Pozitivni učinek povečane kakovosti na obe področji bo izjemen!

Omogočena bo kakovostna posodobitev in prilagoditev modelov množičnega vrednotenja, ki so določeni z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 95/2011), s kakovostnimi podatki nepremičninskih evidenc. Izračuni vrednosti nepremičnine bodo glede na bistveno bolj kakovostno evidentirane lastnosti nepremičnin bolj točni. Tako bo med drugim zagotovljena bistveno boljša in bolj verodostojna podatkovna podlaga za potrebe trga nepremičnin in tudi za prihodnji davek na nepremičnine.

Evidentiranje GJI bo lahko prešlo s stopnje zgolj tehničnega evidentiranja na naslednjo stopnjo, ko bo evidentiranje vsebovalo tudi vpis lastništva na enotne identifikatorje GJI in geolociranje javnopravnih in zasebnopravnih omejitev lastninske pravice v prihodnji kataster. Ob pogoju kakovostnega geolociranja podatkov GJI bo presek s kakovostnimi podatki katastra omogočil izjemen napredek v uporabnosti in pomenu GJI s pomembno povečanim narodnogospodarskim učinkom na družbo v celoti.

### 3. 11 Poenostavitev upravnega dela geodetskih postopkov

Naslednja različica ZEN mora vsebovati vrsto poenostavitev postopkovnih pravil vodenja geodetskih postopkov. Nujno je treba zaostri zahteve za zagotavljanje strokovne kakovosti geodetskega dela in bistveno poenostaviti upravni del postopkov.

Med drugim je treba predpisati, da imajo vsi upravni akti geodetske uprave, ki so posledica izvedbe geodetskih storitev, obliko in vsebino sklepa. V sklepu se v grafični in pisni obliki navede obstoječe stanje katastrskih podatkov pred spremembo in novo stanje po izvedbi geodetskega

postopka. Vsebina sklepa je tudi podatek o površini parcel v postopku, če se površina parcel v postopku spremeni. Ugovor na sklep naj bo dopusten samo, če v njem ni pravilno prevzeta vsebina elaborata geodetskega podjetja, ki ga je potrdil odgovorni geodet. Sklepi se vročajo z navadno pošto in ne z osebno vročitvijo po ZUP. Rok za pravnomočnost sklepa se določi s seštevanjem 7 dni za sprejem pošiljke + 8 dni za vložitev ugovora = skupno 15 dni. Stranke v postopku se lahko ugovoru odpovejo z izjavo in v tem primeru je sklep pravnomočen takoj.

Opomba1: K spremembam pod to točko je smiselno pristopiti že ob sprejemanju novega zakona o nepremičninskih evidencah ali v spremembah in dopolnitvah ZEN najkasneje takoj po sprejetju zakona [http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka\\_id=99003](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka_id=99003).

Opomba2: Za prihodnost je treba v geodetski službi vzpostaviti pogoje, da bo obveščanje strank v postopku potekalo še enostavneje, po možnosti približno tako, kot je opisano v Geodetskem vestniku v članku z naslovom Dolgo pričakovano pismo – glej [http://www.geodetski-vestnik.com/52/2/gv52-2\\_413-415.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/52/2/gv52-2_413-415.pdf).

### 3. 12 Razmislek o novem imenu

Tudi če novi zakon o nepremičninskih evidencah, ki je objavljen na spletni strani [http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka\\_id=99003](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/pridobiDatoteko.euprava?datoteka_id=99003), ne bo sprejet, moramo v geodetski službi temeljito razmisliti o svoji spremenjeni vlogi v družbi. Spremembe v bližnji prihodnosti bodo zaradi narave in močno povečanega obsega podatkov geodetske službe ter zaradi njihovega naraščajočega pomena v družbi obsežne in bodo v temeljih spremenile delovanje naše službe. Zato je smiselno razmisliti o novem imenu Geodetske uprave RS. Uvodni razmislek o tem je dostopen v Geodetskem vestniku v članku z naslovom Vse je v imenu – glej [http://www.geodetski-vestnik.com/51/2/gv51-2\\_449-453.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/51/2/gv51-2_449-453.pdf).

Boljšo priložnost, da svojo razširjeno vlogo v družbi utemeljimo in potrdimo tudi s spremembo imena svoje službe, bi težko našli!

**Joc Triglav**

*Območna geodetska uprava Murska Sobota*

*Slomškova ulica 19*

*SI-9000 Murska Sobota*

*e-pošta: [joc.triglav@gov.si](mailto:joc.triglav@gov.si)*