

# USMERITVE PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI V EVROPSKEM IN ŠIRŠEM PROSTORU

dr. Božena Lipej \*

## Izveček

Za področje upravljanja z nepremičninami v evropskem prostoru ni sprejetih obveznih direktiv, ki bi jih morale države spoštovati pri vzpostavitvi oziroma posodabljanju nepremičninskih sistemov. Usmeritve za delo predstavljajo mednarodne in evropske smernice ter deklaracije, ki so bile sprejete v mednarodnih združenjih (Organizacija Združenih narodov, Ekonomska komisija za Evropo, Mednarodna zveza geodetov) in praktične izkušnje iz primerljivih držav.

V evropskem prostoru prispeva velik delež k razvoju nepremičninskih sistemov in izmenjavi izkušenj Mednarodno združenje za upravljanje z nepremičninami v okviru Ekonomske komisije za Evropo pri Organizaciji združenih narodov (Working Party on Land Administration, United Nations/Economic Commission for Europe), ki pokriva področja zemljiške knjige, zemljiškega katastra, vrednotenja, komasacij in zemljiških informacijskih sistemov. Poleg študij, raziskav, pregledov, ekspertnih misij in delavnic so pomembna in koristna priporočila tega združenja.

*KLJUČNE BESEDE:*  
*g-SLOVENIJA v*  
*e-EVROPI, Working*  
*Party on Land*  
*Administration,*  
*Ekonomska komisija za*  
*Evropo, nepremičnine,*  
*smernice, zemljiške*  
*informacije*

## 1. UVOD

Področje upravljanja z nepremičninami, ki je podlaga za vodenje zemljiških in prostorskih politik, je v svetu deležno premalo pozornosti v primerjavi z nekaterimi drugimi sorodnimi dejavnostmi. Pomembnost zemljiških informacijskih sistemov in zemljiških informacij kljub temu v zadnjih desetih letih pridobiva na pomenu tako v evropskem kot širšem prostoru. V procesih spreminjanja in prilagajanja novim zahtevam so tudi nepremičninske evidence tiste podlage, ki morajo podpirati razvoj in spremembe hitro ter učinkovito.

Področje upravljanja z nepremičninami nima krovnega nosilca v svetovnem ali evropskem merilu. Od leta 1950 se je z nepremičninsko problematiko še največ ukvarjala Organizacija Združenih narodov s svojimi institucijami na različnih celinah in v različnih pojavnih oblikah. Mednarodna združenja so edina, ki usmerjajo delo in aktivnosti na nepremičninskih področjih. V Evropi

\* Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

ni sprejetih smernic ali obveznih direktiv, ki bi jih morale države spoštovati pri vzpostavljanju, vodenju ali vzdrževanju nepremičninskih sistemov ali pri ravnanju z nepremičninskimi podatki.

Kljub temu lahko pri poslovanju z nepremičninami upoštevamo nekatere usmeritve, ki so se dogovorno oblikovale v zadnjih letih v okviru strokovnih združenj.

## 2. SMERNICE NA PODROČJU UPRAVLJANJA Z NEPREMIČNINAMI

V letu 1995 je Mednarodna zveza geodetov (International Federation of Surveyors - FIG) izdala Smernice o zemljiškem katastru (FIG, 1995). Poročilo poudarja pomembnost zemljiškega katastra kot zemljiškega informacijskega sistema za družbeni in gospodarski razvoj. Opredeljuje različne definicije in daje primere pravnih, organizacijskih ter tehničnih podlag, ki jih je treba upoštevati pri vzpostavitvi in vodenju evidence. Dobra evidenca zemljiškega katastra mora zagotavljati varstvo lastnine, biti mora enostavna in jasna, lahko dostopna ter zagotavljati aktualne in zanesljive podatke za nizko ceno.

Naslednji mejnik predstavlja leto 1996. V letu 1996 je bila sprejeta tako imenovana Deklaracija iz Bogorja kot rezultat medregionalnega srečanja ekspertov zemljiškega katastra v okviru Organizacije Združenih narodov, ki je bilo v mestu Bogor v Indoneziji (UNIME, 1996). Srečanje je bilo odgovor na probleme upravljanja z nepremičninami in zaščite okolja, kot je bilo opredeljeno v globalnem planu aktivnosti v okviru Habitata II. Deklaracija obravnava različne vidike potreb po katastrskih sistemih, opredeljuje katastrske zadeve in administrativne ter tehnične možnosti. Ugotavlja, da uspeh zemljiškokatastrskega sistema ni odvisen od njegove zakonodajne ali tehnične zahtevnosti, temveč od tega, ali ustrezno ščiti pravno varnost in omogoča prenos teh pravic učinkovito, enostavno, hitro, varno in za nizko ceno. Glede na različne stopnje razvoja držav so človeški, tehnološki in finančni viri tisti, ki določajo najustreznejšo obliko katastrskega sistema, ki zadovoljuje potrebe posameznih držav.

Junija leta 1996 so se na konferenci City Summit (Konferenca Habitat II) v Istanbulu v Turčiji zbrali predstavniki 171 vlad in načrtovali prihodnost človeštva z manj revščine in s podobnimi pogoje prebivanja za vse sloje prebivalstva. Vlade so se dogovorile, da bodo zagotavljale pravno varnost lastnine in omogočale enak dostop do nepremičnin za vse ljudi, vključno z ženskami, in tistimi, ki živijo v revščini. Vlade so se sporazumele, da bodo izvajale administrativne in zakonodajne reforme, da bi omogočile ženskam popoln in enak dostop do ekonomskih dobrin.

Ekonomska komisija za Evropo pri Organizaciji Združenih narodov je v letu 1996 izdala Smernice za upravljanje z nepremičninami (UN/ECE, 1996). Smernice celovito obravnavajo splošne vidike nepremičnin in upravljanja z njimi, pravne podlage, finančne zadeve, načrtovanje rabe zemljišč, institucionalne vidike, tehnične zadeve ter postopke za uvedbo sistema za upravljanje z nepremičninami. Poudarjajo, da je treba dosegati stroškovno upravičenost nepremičninskih sistemov in da bi morali zagotavljati vsaj 20% nacionalnega bruto proizvoda od nepremičnin, lastnine in grajenega dobra. Priporočajo, da države obravnavajo začetno vzpostavitev nepremičninskega sistema kot dolgoročno javno naložbo v infrastrukturo, kjer bi stroški, ki se zaračunavajo uporabnikom, pokrili le del stroškov vzpostavitve sistema.

Priporočila v okviru finančnih zadev poudarjajo, da mora država vzpostaviti mehanizme, s katerimi bi v tržnem gospodarstvu spodbujali vlaganja, da bi lahko trg z nepremičninami deloval učinkovito in uspešno. Država mora določiti vrednosti nepremičnin pri ocenjevanju zemljišč in lastnine za obdavčitev, izračunavanju višine nadomestil za prisilni odvzem zemljišč za potrebe države in pri določanju najemnine za nepremičnine, ki so v lasti države. Za učinkovit trg z nepremičninami so potrebni izkušeni cenilci, ki lahko svetujejo glede pošteno tržne cene nepremičnin in lastnine. Država bi morala zagotoviti ustrezno izobraževanje teh cenilcev. Z ustanovitvijo ustreznega urada za cenitev bi lahko zagotovili, da bi vse cenitve nepremičnin izpolnjevale potrebe države. Ker temeljijo številne cenitve na primerjavah med neko lastnino in drugimi nepremičninami, je potrebna dobra evidenca nepremičnin in lastnine. Oceniti je treba gospodarnost uvedbe novih sistemov za upravljanje z nepremičninami ali izboljšave obstoječih. Analiza stroškov in koristi je uporabno orodje, ki pomaga najti boljše rešitve za probleme upravljanja z nepremičninami. Razviti bi bilo treba strategije, s katerimi bi se povečalo pokritje stroškov pri delovanju sistema za upravljanje z nepremičninami. Podatki o nepremičninah, ki jih ima država, so premoženje, ki ga je mogoče uporabiti tako, da se ustvari državni dohodek.

V letu 1998 je Mednarodna zveza geodetov izdala publikacijo Kataster 2014, Vizija katastrskega sistema (FIG, 1998). Kataster 2014 je institucija, ki popisuje in registrira vse vrste pravic, ki vplivajo na opredeljen oris zemeljske površine, v skladu s štirimi načeli katastrskih sistemov: knjiženja, soglasja, javnosti in vpisa na podlagi listin. Kataster 2014 zagotavlja, da se omejitve vpliva zemljiških pravic in omejitev ne spreminjajo ter so registrirane v skladu z javnim in zasebnim pravom, ki velja v posameznih državah. Institucija Katastra 2014 bi morala biti združba javnega in zasebnega sektorja.

Poslanstvo in vsebina Katastra 2014 se odraža v sprejetih šestih smernicah, ki so naslednje:

- Kataster 2014 bo prikazal popolno pravno situacijo, vključno s pravicami in omejitvami, ki izhajajo iz javnega prava;



- delitev na zemljiško knjigo in zemljiški kataster bo ukinjena;
- izdelava klasičnih katastrskih načrtov bo zamrla, naj živi modeliranje;
- katastra, vodenege s svinčnikom in papirjem, kmalu ne bo več;
- Kataster 2014 bo večji del privatiziran; javni in zasebni sektor tesno sodelujeta;
- kataster bo stroškovno učinkovit.

V letu 1999 je bila kot nadaljevanje Bogorske deklaracije sprejeta Barthurstova deklaracija o upravljanju z nepremičninami za potrebe trajnostnega razvoja (UN and FIG, 1999). Deklaracija poziva mednarodno skupnost in vlade držav, da zmanjšajo na polovico število ljudi, ki nimajo učinkovitega dostopa do zavarovanih lastniških pravic na nepremičninah do leta 2010. Med praktičnimi napotki deklaracije povzemamo usmeritev, da bi morali stremeti k oblikovanju politik, ki bodo zagotavljale enostaven in učinkovit proces oblikovanja ter prenosa lastniških pravic. Zagotoviti bi morali uravnotežen in integriran pristop naslavljanja zahtev do urbanega in ruralnega okolja, ki pokriva zemljišča in druge vire (voda, gozd, prst).

### 3. AKTIVNOSTI MEDNARODNEGA ZDRUŽENJA ZA UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI OZN/EKE

Mednarodno združenje za upravljanje z nepremičninami v okviru Ekonomske komisije za Evropo Organizacije Združenih narodov (OZN/EKE - UN/ECE Working Party on Land Administration) je forum za sodelovanje državnih vodstvenih nepremičninskih strokovnjakov, predvsem s področij dela zemljiškega katastra in zemljiške knjige v regiji EKE (Evropa, Severna Amerika). Zgodovina organiziranosti združenja se je začela po vrsti strokovnih delavnic z ustanovitvijo Meeting of Officials on Land Administration (MOLA) v okviru OZN/EKE v februarju leta 1996. MOLA se je v letu 1999 preoblikovala v Working Party on Land Administration in s tem pridobila status stalnega delovnega telesa v okviru OZN/EKE.

Združenje skrbi za izboljšanje in razvoj upravljanja z nepremičninami v regiji EKE s promocijo privatizacije in učinkovitih trgov z nepremičninami, ki se lahko dosežejo s pomočjo modernih katastrskih in zemljiških sistemov (Working Party on Land Administration, 1999). Upravljanje z nepremičninami v teh okvirih pokriva zemljiški kataster, zemljiško knjigo, komasacije, vrednotenje nepremičnin in zemljiške informacijske sisteme za potrebe trajnostnega razvoja zemljiških virov. Združenje pokriva predvsem potrebe držav na prehodu, hkrati pa nudi strokovno okolje tudi razvitim in razvitejšim državam, kjer se izgrajujejo in povezujejo celovitejši nepremičninski sistemi. Aktivnosti združenja so doprinosi aktivnostim EKE pri razvoju kmetijstva, varstva okolja, spodbujanja trgovine, tujih vlaganj in

industrijskega razvoja. Aktivnosti združenja podpirajo sodelovanje in izmenjavo izkušenj med vsemi deželami v regiji EKE. Združenje je prvo in edino, ki se skuša dokaj celovito ukvarjati z nepremičninsko problematiko predvsem v evropskem prostoru. Sodeluje z mednarodnim zemljiškopravnim združenjem CINDER (International Centre of Registration Law), s Komisijo 7 Mednarodne zveze geodetov (FIG Commission 7: Cadastre and Land Management), z evropskim združenjem geodetskih uprav EuroGeographics se bo sodelovanje predvidoma okrepilo predvsem na področju zemljiškega katastra in drugimi.

Združenje organizira vsebinske delavnice na različne tematike dvakrat na leto. Zadnja delavnica letos spomladi na Švedskem je obravnavala dve tematiki: pridruževanje Evropi z vidika perspektive upravljanja z nepremičninami in vrednotenje nepremičnin. Vsaka delavnica se zaključuje z zaključki in priporočili, ki pomenijo neobvezujoča, a uporabna izhodišča državam EKE, kot tudi sodelujočim institucijam in organizacijam na področju upravljanja z nepremičninami. Poleg razprav in zaključkov delavnic so v delu združenja pomembni dokumenti tudi različne študije, analize, ekspertna poročila misij in analitični pregledi.

Maja 2000 je bila objavljena študija, ki je dostopna tudi na Internetu, Ključni vidiki zemljiškknjižne in zemljiškokatastrske zakonodaje (financiral in objavil jo je HM Land Registry v Londonu, Working Party on Land Administration, 2000). Vsebuje informacije za 43 enot upravljanja v 36 državah regije EKE. Študija obsega 12 poglavij, kot npr.: Ustava in zakonodaja, Pravni status registriranih nepremičnin, Postopki registracije, Javnost in zasebnost informacij. Julija 2001 je izšla tretja izdaja Pregleda sistemov za upravljanje z nepremičninami v Evropi in Severni Ameriki, ki je dostopna tudi na Internetu (financiral in objavil jo je HM Land Registry v Londonu, Working Party on Land Administration, 2001a). Vsebuje informacije za 49 enot upravljanja v 42 državah regije EKE. Obsega štiri osnovna poglavja: Organizacija in pristojnosti na ravni vlade, Zemljiškknjižna registracija, Katastrski in topografski sistemi ter Sistemi spremljanja rabe zemljišč.

Internet:

<http://www.landreg.gov.uk/publications/default.asp?fl=1&pubtype=25>

Sodelavci avstrijske geodetske uprave vzdržujejo na Internetu Dokumentacijo o mednarodnih projektih o upravljanju z nepremičninami v Evropi (Working Party on Land Administration, 2001b). Dokumentacija prikazuje za posamezne države državne institucije, vključene v projektno delo, opise projektov in nosilce.

Internet:

[http://www.bev.gv.at/service/publikationen/un\\_englisch/uno\\_index\\_2f.ht](http://www.bev.gv.at/service/publikationen/un_englisch/uno_index_2f.ht)



V tisku je dokončana Študija o sistemih množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčitve in za druge namene v državah OZN/EKE. V zaključnih fazah izdelave je Študija o omejitvah pri lastništvu, najemu, prenosu in financiranju nepremičnin (izvedba je v rokah Zvezne katastrske službe Ruske federacije). Med pomembnimi, nekoliko starejšimi dokumenti združenja, so tudi Smernice o socialnih in ekonomskih koristih dobrega sistema za upravljanje z nepremičninami, ki so bile v OZN/EKE sprejete leta 1998 in obravnavajo koristi zaščite pravic na nepremičninah, omogočanje zasebnega lastništva nepremičnin in zaščito lastnine, razvoj varnega finančnega sektorja in zagotavljanje podlage za obdavčenje nepremičnin in za upravljanje z nepremičninami.

Konec novembra bo v Ženevi drugo generalno zasedanje mednarodnega združenja, kjer bosta poleg administrativnih zadev in programa dela za naslednje dveletno obdobje organizirani dve vsebinski razpravi: Partnerstvo med javnim in zasebnim sektorjem – institucionalni in ekonomski vidiki ter Zagotavljanje dostopa do zemljiških informacij ob upoštevanju varstva osebnih podatkov.

Delo združenja vodi in usmerja sekretariat OZN/EKE v Ženevi. Skrb za izvajanje sprejetega programa dela združenja, pobude za nove aktivnosti in pomoč pri koordinaciji dela opravlja upravni odbor združenja, ki ga sestavljajo visoki državni predstavniki različnih držav. Njegovo delo vodi predsednik upravnega odbora. V zadnjih dveh letih temu mednarodnemu združenju (po štirih letih so-predsedovanja) predseduje Božena Lipej.

Program dela v naslednjem dveletnem obdobju bo nadaljeval z aktivnostmi promocije in praktičnih uporab Smernic za upravljanje z nepremičninami v državah na prehodu, s pospeševanjem in pomočjo pri priključevanju Evropski zvezi z vzpostavljanjem nepremičninskih registrov in razvojem delujočega trga z nepremičninami, ob spoštovanju najboljših praktičnih rešitev ter povezovanja finančnih institucij z državami prejemnicami finančne pomoči pri razvoju nepremičninskih sistemov. Velika priložnost za združenje je vzpostavitev tesnejšega stika z Evropsko komisijo in sodelovanje v iniciativi Evropske okoljske podatkovne infrastrukture (Environmental European Spatial Data Infrastructure). Gre za iniciativo o vzpostavitvi evropskih podatkovnih nizov, ki bi bili širše uporabni za potrebe izvajanja trajnostnega razvoja (European Commission, 2001). Cilj je medsektorsko in večpodatkovno povezovanje na področju dostopa, uporabe in upravljanja s podatki, geo-usmerjenih standardov ter podatkovne politike.

#### **4. NEKATERA PRIPOROČILA MEDNARODNEGA ZDRUŽENJA ZA UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI OZN/EKE**

Povzemamo nekatere aktualne usmeritve in priporočila iz izbranih področij, ki so bila oblikovana in sprejeta v okviru delavnic Mednarodnega združenja za upravljanje z nepremičninami OZN/EKE v obdobju zadnjih nekaj let.

## Splošne zadeve in odgovornosti vlade

- 1) Predpogoj za razvoj zemljiških informacijskih sistemov je državna politična podpora, saj taki sistemi temeljijo na zagotovitvi ustreznih zakonodajnih, institucionalnih, tehničnih in drugih podlag.
- 2) Na državni ravni morajo biti jasno določene politične in strokovne odgovornosti, prav tako kot odgovornosti organizacij s področja upravljanja z nepremičninami.
- 3) Vlade bi morale oblikovati in sprejeti osnovne strategije za pobude in projekte na področju upravljanja z nepremičninami, ki bi morale vsebovati jasne roke in potrebna finančna sredstva. Strategije bi morale opredeliti prioritete glede na vrste uporabnikov nepremičninskih storitev, podatkov in območij znotraj države.
- 4) Najbolj primerna oblika organiziranosti na področju upravljanja z nepremičninami je delovanje ene ustanove, ki koordinira in nadzira celotno nepremičninsko politiko na državni ravni. Taka institucija bi morala biti sposobna kontrolirati tudi aktivnosti na lokalni ravni. Vloga in odgovornosti lokalnih skupnosti bi morale biti jasno določene, da bi zagotovili, da so njihove potrebe uresničene in da so doseženi ustrezni kakovostni standardi za območje celotne države.
- 5) Če je v delu na nepremičninskem področju vključenih več institucij, se morajo le-te povezovati in usklajevati, da bi lahko zagotavljale usklajen razvoj.
- 6) Zemljiškokatastrski in zemljiškoknjžni sistemi bi morali biti integrirani do največje možne mere. Če sta zemljiški kataster in zemljiška knjiga v pristojnosti različnih institucij, se priporoča, da se razvije skupna informacijska služba za nepremičnine, ki pokriva lastništvo, rabo in vrednosti nepremičnin.
- 7) Investicije v področje upravljanja z nepremičninami bi morale biti uporabniško vodene oziroma usmerjene.
- 8) Kontrola in zmanjševanje ravni stroškov poslovanja sta pomembna dejavnika v razvoju nepremičninskega področja. Višina cene podatkov in storitev bi morala biti rezultat politično sprejetih načel in bi morala temeljiti na dolgoročnejših predvidevanjih.

## Odnosi med javnim in zasebnim sektorjem pri vzpostavljanju sistemov za upravljanje z nepremičninami

- 1) Glavna odgovornost za vodenje zemljiških informacijskih služb je pri javnem sektorju. Potreba po hitrem zadovoljevanju povpraševanja po storitvah predpostavlja dobro sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem.



- 2) Državne institucije, pristojne za področje upravljanja z nepremičninami, naj bi vedno vključevale zasebni sektor v vodenje in izvedbo zemljiških informacijskih sistemov. Obseg sodelovanja zasebnega sektorja je treba pozorno preučiti glede na razmere v posamezni državi.
- 3) Evropski trend je, da zasebni geodeti in zasebna podjetja pridobivajo večjo vlogo v procesih upravljanja z nepremičninami. Vloga državnih institucij mora biti dobro določena, da bo možno zagotoviti najbolj primerno porazdelitev odgovornosti in partnerstva.
- 4) Prednosti za javni sektor, pri tem ko sodeluje z zasebnim sektorjem, so: cenejše oddajanje pogodbenih del, večja prilagodljivost pri določanju rokov in stroškov, povečanje zmogljivosti za doseg ciljev, boljše razumevanje lastnih procesov in izdelkov, manjši problemi pri zagotavljanju delovne sile.
- 5) Prednosti za zasebni sektor, pri tem ko sodeluje z javnim sektorjem, so: več možnosti za doseg povrnitve stroškov investicij, uspešna uporaba tehnološkega znanja in opreme na drugih trgih, boljša stroškovna učinkovitost, večje vzpodbude za tehnološke inovacije zaradi konkurenčnosti, več možnosti za oblikovanje mešanih družb s tujimi podjetji.
- 6) Tekmovalnost med javnim in zasebnim sektorjem ni zaželeno in se ji je treba izogibati v največji možni meri. Konkurenčnost bi morala biti poštena, vendar v primeru tekmovalnosti ne moremo vedno pričakovati zagotovljene poštenosti od javnega sektorja. Če gre za tekmovalnost, bi morale biti državne institucije nadzorovane.
- 7) Glavna naloga in odgovornost javnega sektorja je kontroliranje razvoja družbe in ne vključevanje v izvedbene aktivnosti. Zmogljivosti javnega sektorja bi morale biti uporabljane za upravljanje in kontroliranje aktivnosti javne uprave ter v največji možni meri za vključevanje zasebnega sektorja v operativne naloge.
- 8) Zadeve pravnega značaja in posledic bi se morale izvajati v javnem sektorju, vse zadeve tehničnega značaja pa le v zasebnem sektorju. Izjema je lahko za neodvisne strokovnjake (npr. geodete), ki jim je država podelila licence (ali jim jih je v imenu države podelilo strokovno združenje), da delujejo v njenem imenu.

### Trg nepremičnin

- 1) Pri vzpostavitvi in vzpodbujanju delovanja trga z nepremičninami imajo vlade pomembno vlogo.
- 2) Trg z nepremičninami se lahko razvija sočasno z drugimi sektorji in nosilci: bančni sektor, odvetniki, notarji, institucije za upravljanje nepremičnin.



- 3) Transakcije z nepremičninami so ekonomsko pomembne ne le zaradi njih samih, temveč zato, ker jim navadno sledijo investicije.
- 4) Pomen podpornih institucij (zemljiški kataster, zemljiška knjiga, institucije za hipoteke) za trg z nepremičninami ni dovolj dobro razumljen v državah na prehodu. Vzpostavitev infrastrukture, ki podpira razvoj trga z nepremičninami, bi se morala nadaljevati s partnerji, ki podpirajo trg (javne institucije, nepremičninski agenti, odvetniki, geodeti, notarji).
- 5) Politike, lastnike in uporabnike bi morali s posebnim programom osveščati o pomenu učinkovitega trga z nepremičninami, ki je podlaga za razvoj zdrave ekonomije in je tako koristna za posameznika in za državo.
- 6) Obdavčitev nepremičnin in stroški prodaje ali prenosa nepremičnin bi morali biti tem nižji v prvi fazi privatizacijskega procesa.

## Zemljiškoknjižni in zemljiškokatastrski razvoj v 21. stoletju

Ključne zadeve za države na prehodu v naslednjih 10 letih:

- a) usmeritev glede na zahteve posameznikov:
  - varnost lastnine kot korist za investicije in mirno delovanje
  - lahek dostop do informacij
  - realni stroški registracije in geodetskih storitev
  - najboljša praksa pri upravljanju z nepremičninami
  - poznavanje ponujenih nepremičninskih podatkov, izdelkov in storitev;
- b) usmeritev na predpogoje za priključevanje Evropski zvezi:
  - zgodnji zaključek zemljiške reforme
  - zmožnost dokumentiranja površin s pridelki, v smislu subvencij
  - politike in usmeritve Evropske zveze
  - ustanavljanje manjšega števila večjih kmetijskih gospodarstev
  - spoštovanje pravnih zakonitosti;
- c) usmeritev na prilagodljivo politiko in upravljanje:
  - sodelovanje med institucijami in sodelovanje z zasebnim sektorjem
  - mednarodno sodelovanje
  - določanje potreb in virov;
- d) možen razvoj zemljiškega katastra:
  - nadgradnja definicij o katastrskih objektih v mednarodnem obsegu
  - obsežnejša popolna informacija o pravicah in omejitvah na nepremičninah
  - združevanje načrtov in registrov.



## 5. ZAKLJUČEK

Upravljanje z nepremičninami je zahtevno medresorsko področje dela, ki se razlikuje od države do države, zato ne obstaja splošen model, ki bi bil uspešno uporabljiv v drugih okoljih. Niti na ravni Evropske komisije ne obstaja enotna generalna direkcija ali njen urad, ki bi pokrival to področje, temveč se področje nahaja deloma v kmetijski, okoljski in informacijski direkciji. Za uspešno delo na področju upravljanja z nepremičninami ostajajo na voljo le sprejete usmeritve v mednarodnih združenjih in izmenjava izkušenj ter posnemanje najboljših strokovnih dosežkov v drugih sredinah in državah.

### Literatura

**FIG**, *FIG Statement on the Cadastre* (glej tudi: Predstavitev zemljiškega katastra, prevod, uredil: Režek J., 32 str.), 1995

**UNIME**, *The Bogor Declaration, United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre, Bogor, Indonesia, 18 – 22 March, 1996*

**UN/ECE**, *Land Administration Guidelines* (glej tudi: Smernice za upravljanje z nepremičninami, prevod, uredila: Lipej B., 88 str.), New York, Geneva, 1996

**FIG**, *Cadastre 2014, A Vision for Future Cadastral System* (glej tudi: Kataster 2014, Vizija katastrskega sistema, prevod, Geodetska uprava Republike Slovenije, 40 str.), July 1998

**UN and FIG**, *The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development*, FIG Publication No. 21, 1999

**Working Party on Land Administration**, *Terms of Reference*, UN/ECE, Geneva, 1999

**Working Party on Land Administration**, *Statement on Land Administration*, Geneva, 1999

**Working Party on Land Administration**, *Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation*, London, 2000,

<http://www.landreg.gov.uk/publications/default.asp?fl=1&pubtype=25>

**Working Party on Land Administration**, *Third Edition of Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America*, London, 2001a,

<http://www.landreg.gov.uk/publications/default.asp?fl=1&pubtype=25>

**Working Party on Land Administration**, *Documentation on International Land Administration Projects in Europe*, 2001b,

[http://www.bev.gv.at/service/publikationen/un\\_englisch/uno\\_index\\_2f.ht](http://www.bev.gv.at/service/publikationen/un_englisch/uno_index_2f.ht)

UN/ECE Working Party on Land Administration:

<http://www.unece.org/env/hs/wpla/welcome.html>

**European Commission**, *An Update on EC Initiatives EESDI and GMES*, Bruxelles, 2001