

sodelovanju z njegovimi uporabniki. Uporabniki tega registra znotraj države pa bodo vsa ministrstva, ki upravljajo z državnim premoženjem, Ministrstvo za promet in zveze s prometno infrastrukturo, Ministrstvo za šolstvo z objekti, ki so namenjeni vzgoji in izobraževanju, Ministrstvo za zdravstvo z zdravstvenimi objekti, Ministrstvo za obrambo z nepremičninami slovenske vojske, Ministrstvo za notranje zadeve s policijskimi postajami, upravne enote države in Ministrstvo za finance, ki je zadolženo za upravljanje z državnim premoženjem in tudi statistika. To pomeni, da gre za vsedržavni projekt, ki se vsedržavno tudi pripravlja in ima ustrezno podporo vlade. To pa je tudi bistveni namen posvetovanja Nepremičnine – evidence, gospodarjenje in upravljanje, kjer sodelujejo vsi omenjeni uporabniki. Zaključki tega posvetovanja in gradiva naj bi bili podlaga za gradivo in predlog sklepov vlade, ki bi s tem omogočila, da se projekt registra nepremičnin, v kar se da kratkem času in v usklajenem obsegu, realizira. Ta projekt, register nepremičnin, pa mora biti realiziran hitreje kot projekt ažuriranja zemljiške knjige in katastra, pravi mag. Blaganje. Čas ne sme biti daljši od treh let.

Bojana Leskovar
Ljubljana

Tekst je bil pripravljen ob pripravi strokovnega posveta Nepremičnine – evidence, gospodarjenje in upravljanje, ki ga bo 10. julija 1996 organiziralo Ministrstvo za okolje in prostor v Gozd-Martuljku.

Članek je bil v taki obliki oddan za objavo v Delu – Znanje za razvoj.

Prispelo za objavo: 1996-07-05

Aktivnosti in usmeritve na evropski ravni na področju upravljanja z nepremičninami

26.-27. februarja 1996 je bilo v okviru Ekonomske komisije za Evropo Organizacije Združenih narodov v Zenevi, Švica, ustanovljeno evropsko Združenje na področju upravljanja z nepremičninami. Ustanovitvenega zasedanja so se udeležili predstavniki 27 držav, med njimi tudi Slovenije, in predstavniki nekaterih evropskih vladnih ter nevladnih organizacij. Državne interese v združenju zastopajo vodilni in vodstveni predstavniki uradnih ustanov, pristojnih za področje upravljanja zemljišč in drugih nepremičnin (ustanov za katastre, zemljiške knjige, komasacije, vrednotenja in zemljiške informacijske sisteme). Združenje je prva in edina oblika povezovanja ter sodelovanja tovrstnih institucij v evropskem prostoru. Delo združenja usmerja izvoljeni komite, v katerem ima predstavnica Geodetske uprave Republike Slovenije mag. Božena Lipej funkcijo soproedsdujoče. Med nalogami združenja za prihodnje enoletno obdobje poudarimo le nekatere:

- izdelava pregleda pomembnejših podatkov o upravljanju z nepremičninami za različne katastrske in zemljiškoknjizne sisteme v Evropi
- priprava in izvedba dveh delavnic - posvetov z aktualno problematiko za zahodnoevropske in centralno ter vzhodnoevropske države

- vzpostavitev sodelovanja z evropskimi in svetovnimi finančnimi ustanovami, ki financirajo projekte vzpostavitve in modernizacije zemljiških informacijskih sistemov
- povezave s sorodnimi evropskimi združenji in organizacijami
- sodelovanje in pomoč pri svetovanju ter koordinaciji projektov v deželah v tranziciji.

V okviru teh aktivnosti so bile v začetku letošnjega leta pripravljene in verificirane Smernice za upravljanje z nepremičninami, obsežno strokovno gradivo, ki obravnava ustrezne pravne, institucionalne, finančne, tehnične in druge vidike. Smernice in priporočila temeljijo na izkušnjah vzhodnoevropskih in predvsem zahodnoevropskih sistemskih ureditev. Pomenijo dober pripomoček institucijam v deželah v tranziciji za oblikovanje njihovih lastnih sistemov v različnih družbenih, ekonomskih in kulturnih okoljih. Organizacija Združenih narodov jih je posredovala v obravnavo in uporabo evropskim vladnim resorjem.

Smernice utemeljujejo potrebnost dobrega formalnega sistema za upravljanje z zemljišči in nepremičninami, saj je le-ta potreben za pravilno delovanje tržnega gospodarstva kot tudi za trajno ekonomsko upravljanje z zemljiškimi viri. Tak sistem mora:

- zagotavljati lastnino in varnost posestne pravice
- nuditi podporo obdavčitvi zemljišč in posesti
- zavarovati posojila
- omogočiti razvoj in spremljanje trga z zemljišči
- omogočiti zaščito državnih zemljišč
- zmanjševati število sporov v zvezi v zemljišči
- omogočiti lažjo izpeljavo zemljiške reforme
- izboljšati urbanistično načrtovanje in razvoj infrastrukture
- nuditi podporo zaščiti okolja
- omogočiti izdelavo statističnih podatkov.

Države bi morale vzpostaviti ali izboljšati svoj sistem za upravljanje za:

- zagotavljanje varovanja lastninske pravice zavarovanja za posojila
- podporo odmeri davka na zemljišča in lastnino
- zagotavljanje podatkov o delovanju trga z zemljišči in lastnino
- dokumentiranje strukture vrste rabe zemljišč in omejitve rabe zemljišč
- spremljanje vpliva razvojnih projektov na okolje
- olajšanje izvedbe zemljiške reforme
- subvencioniranje začetnega vzpostavljanja sistema za upravljanje z nepremičninami.

V tržnem gospodarstvu bi morali vzpodbujati vlaganja, za kar bi morala država vzpostaviti mehanizme, s katerimi bi lahko trg z nepremičninami deloval učinkovito in uspešno. Država bi morala določiti vrednost nepremičnin pri ocenjevanju zemljišč in lastnine za obdavčitev, izračunavanje 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 bi lahko svetovali glede poštene tržne cene zemljišč in lastnine. Država bi morala zagotoviti ustrezno

izobraževanje teh cenilcev. Potrebna bi bila ustanovitev osrednjega urada za cenitev, ki bi lahko zagotavljal, da bi vse cenoitve nepremičnin izpolnjevale potrebe države. Predpogoj za kvalitetne cenoitve je dobra in sodobna evidenca nepremičnin in lastnine, ki bi jo morali v državi zagotoviti najprej. Podatki o nepremičninah, ki jih vodi država, so premoženje, ki ga je mogoče uporabiti tako, da se ustvari državni dohodek.

Glavno odgovornost in vlogo pri oblikovanju celovite nepremičninske politike ima Vlada. Za uresničevanje ciljev te politike Vlada pooblasti svoja ministrstva, vladne službe ali druge organe vladne oblasti, lahko pa dobi tudi ustrezno podporo zasebnega sektorja. Tako so tudi v Sloveniji pristojnosti porazdeljene med več ministrstev, premalo pa je skupnih povezovalnih elementov, smernic ter celovite politike dela. Vlada bi morala zagotoviti usklajeno sodelovanje med ministrstvi glede nepremičninskih podatkov. V razvitih tržnih gospodarstvih običajno obstaja eno vladno telo, ki ima glavno odgovornost za upravljanje z zemljišči ali pa obstaja eno nevtralno telo, ki nadzoruje celoten sistem upravljanja. Čeprav ima taka organizacija veliko prednosti in dobrih lastnosti, obstajajo v veliko državah dvojni sistemi: kataster, ki vodi podatke o mejah in podatke za davčne oblasti ter ločeni pravni zemljiškoknjižni sistem, ki ga nadzorujejo pravniki. Pri takšni ureditvi pride do podvojitve dela, dodatnih stroškov, nedoslednosti in nenatančnih podatkov, ki lahko pomenijo nevarnost, da se sprejme napačna odločitev. Navadno Vlada določi ministrstvo ali institucijo, ki je sposobna učinkovito voditi sisteme za upravljanje z nepremičninami v smislu funkcije odgovornosti, nadzora in koordinacije. Mehanizem, ki lahko tudi zagotavlja tesnejše medresorsko sodelovanje, je ustanovitev svetovalnega telesa za upravljanje z nepremičninami. Tako svetovalno telo bi moralo imeti močno vlogo v Vladi, ki bi zagotavljala dobro sodelovanje z vsemi zainteresiranimi stranmi. Svetovalno telo lahko ustanovi skupino za nudenje tehnične pomoči pri usklajevanju prostorske problematike. Jasno je treba razmejiti dela in pristojnosti, ki jih opravljajo vladne institucije in organi ter zasebni sektor.

Sistem za upravljanje z nepremičninami je treba razvijati tako, da bo združljiv s tehnologijami prihodnosti. V Sloveniji žal na pomembnih področjih še ne uporabljamo tehnologij sedanjosti - računalniška podpora pri delu. Kadri, ki izvajajo te pomembne državne naloge, so ključ do uspešnega upravljanja z nepremičninami. Biti morajo motivirani in ustrezno usposobljeni. Treba bi bilo pregledati izobraževalne programe in jih prilagoditi sodobnim zahtevam vodenja razvite države in učinkovitega sistema za upravljanje z nepremičninami.

mag. Božena Lipej
Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Prispelo za objavo: 1996-06-12