

DRŽAVNI PROJEKTI NA PODROČJU EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN

dr. Božena Lipej *

Izvleček

KLJUČNE BESEDE:
*g-SLOVENIJA v
e-EVROPI, Programski
svet za posodobitev
evidentiranja
nepremičnin, Projekt
posodobitve
evidentiranja
nepremičnin, Phare,
twinning projekt,
nepremičnine, zemljiški
kataster, zemljiška
knjiga*

V prispevku sta predstavljena predvsem dva večja medresorska projekta na področju evidentiranja nepremičnin, ki se operativno odvijata od leta 2000 naprej. V letu 2001 bo zaključen Projekt posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige, pretežno financiran s sredstvi donacije Phare. Doprinos projekta je v izboljšanju informacijske podpore delu Geodetske uprave Republike Slovenije in Vrhovnega sodišča Republike Slovenije ter v izboljšanih institucionalnih okvirih poslovanja. V drugem letu operativne izvedbe je Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, sofinanciran s posojilom Mednarodne banke za obnovo in razvoj. Vsebinsko delo na osmih podprojekti v petih nosilnih institucijah se odvija v glavnem skladno z načrtovanimi cilji in predvideno dinamiko. Izvedbene in svetovalne storitve prispevajo k prvim izboljšavam pri poslovanju z nepremičninami.

1. UVOD

Vodenje ustrezne nepremičninske politike zahteva urejene evidence nepremičnin, ki so ena od podlag za delovanje trga z nepremičninami in eden prvih pogojev za uspešnejši prehod v tržno gospodarstvo (Lipej, 1991a). Enotno evidentiranje nepremičnin in kakovostni podatki o nepremičninah so podlaga za gospodarjenje s prostorom, vodenje zemljiške politike, vrednotenje in obdavčitev nepremičnin, evidentiranje stvarnih pravic na nepremičninah, prostorsko opredeljevanje podatkov, statistična izkazovanja in za druge namene. V Sloveniji so si različni nosilci in posamezniki že dlje časa prizadevali, da bi področje vodenja evidenc uredili na državni ravni in v skupno dogovorjenem projektu.

Začetek uspešnega usklajevanja aktivnosti pomeni ustanovitev Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin, ki ga je Vlada Republike Slovenije imenovala oktobra 1998. Programski svet opravlja združevalno in povezovalno vlogo na področju razvoja nepremičninskih evidenc. Vlada Republike Slovenije je sklenila, da se začne izvajati posodobitev evidentiranja nepremičnin. Cilji posodobitve so poenostavitev postopkov zemljiškoknjžnega in zemljiškokatastrskega evidentiranja nepremičnin ter celovitost, usklajenost in hitrost zajema podatkov.

Vlada Republike Slovenije je v začetku leta 2000 imenovala programski svet za koordinatorja izvedbe Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin, sofinanciranega s sredstvi Mednarodne banke za obnovo in razvoj ter Projekta posodobitve poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige, finančno podprtega s sredstvi donacije Phare. Oba projekta sta le del trenutnih aktivnosti na razvejanem nepremičninskem področju, ki obsega številne aktivnosti, kot npr.:

- prenovu informatizacije zemljiškega katastra
- vzpostavitev in vodenje katastra stavb
- informatizacijo zemljiške knjige
- vzpostavitev kmetijskega informacijskega sistema z registrom kmetijskih gospodarstev, katastrom trajnih nasadov, evidenco območij z omejenimi možnostmi za kmetijsko pridelavo, ...
- dopolnjevanje oziroma pripravo nove zakonodaje (Zakon o zemljiški knjigi, Obligacijski zakonik, Stvarnopravni zakonik ...).

2. PROJEKT POSODOBITVE POSLOVANJA ZEMLJIŠKEGA KATASTRA IN ZEMLJIŠKE KNJIGE

Ena od pomembnih zahtev Evropske zveze pri priključevanju srednje in vzhodno-evropskih držav je vzpostavitev tržne ekonomije, ki temelji na sprejemu evropskega pravnega reda, *Acquis Communautaire*. Privatizacija zemljišč in vzpostavitev učinkovitega trga z nepremičninami sta med ključnimi nalogami, ki jih morajo države kandidatke izpolniti v čim krajšem času. V te namene namenjajo države članice Evropske zveze znatna sredstva, da bi procese pospešili, vključno s sredstvi za podporo upravljanja z nepremičninami ter razvoju rešitev zemljiškega katastra in zemljiške knjige.

V Sloveniji bo v letu 2001 zaključen Projekt posodobitve poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra, skupen projekt Vrhovnega sodišča Republike Slovenije in Geodetske uprave Republike Slovenije, ki je bil pretežno financiran s sredstvi donacije Phare. Cilji projekta so ustvariti primerljivo in ustrezno zakonsko, institucionalno ter tehnično okolje za posodobitev poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra ter omogočiti učinkovit dostop vladnim uporabnikom in občanom do zemljiškooknjižnih in katastrskih podatkov (National Programme Slovenia 1999, 1999). Projekt je razdeljen na dva dela, in sicer: institucionalna podpora (twinning) za doseg ustreznega tehničnega in institucionalnega okolja (European Union, Phare Programme, 200) ter investicije v nakup informacijske opreme za posodobitev poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Skupna predvidena vrednost projekta je 3 milijone EUR in sicer 600.000 EUR za institucionalno podporo in 2.400.000 EUR za informacijsko opremo. Projekt vodi dr. Božena Lipej.



Projektne aktivnosti so se začele konec leta 1999, ko sta bili za dela na področju institucionalne podpore izbrani tuji svetovalni državi, Velika Britanija (s švedskim sodelavcem) in Španija. Phare Twinning projekt se je začel izvajati 15. avgusta 2000 in je trajal leto dni. Če povzamemo, je delo potekalo na štirih podprojekti:

- Pregled obstoječe organizacijske strukture Geodetske uprave Republike Slovenije, kjer so domači in tuji sodelavci pregledali obstoječe stanje in predlagali možno organizacijsko obliko. Podali so priporočila in ugotovite v zvezi s poslovanjem in izdajanjem podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije.
- Pregled zemljiške zakonodaje, kjer so domači in tuji sodelavci pripravili primerjalno analizo zemljiške zakonodaje s primerljivimi zakonodajami izbranih držav članic in ugotovili, da je slovenska zakonodaja dobra in primerljiva z zakonodajo Evropske zveze ter da omogoča evidentiranje nepremičnin in zagotavlja dostopnost do podatkov.
- Pregled obstoječih podatkov in systemske arhitekture za izmenjavo zemljiških informacij, kjer so domači in tuji sodelavci na podlagi pregleda obstoječih informacijskih sistemov, podatkovnih modelov in procesov podali usmeritve za nadaljnji razvoj sistemov ter način povezovanja med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom. Opredelili so entitete, podatke in kontrolne podatke za potrebe procesa elektronskega povezovanja.
- Analiza povezave med evidencama zemljiške knjige in zemljiškega katastra, kjer so domači in tuji sodelavci podrobneje določili podatke in njihove opise, ki so potrebni za izmenjavo podatkov med evidencama. Svetovalci so podali ugotovitve, ki se nanašajo na določitev nepremičnin, določitev vseh možnih povezav, soodvisnosti podatkov, potreb po povezavah, izdajanje podatkov ter izmenjavo podatkov med evidencama.

Skupna poraba sredstev donacije za twinning projekt znaša 583.178 EUR, Geodetska uprava Republike Slovenije pa je dodatno pokrila še stroške lastne udeležbe v višini 2.290.000 SIT. Odgovorni sodelavci na twinning projektu, ki so opravili večino dela, so:

Slovenija: Mitja Bartenjev, Rado Brezovar, Anton Kupic, dr. Božena Lipej, Nataša Marzidovšek, Uroš Mladenovič, Alenka Palian, Milan Palian, Franc Ravnihar, Vlasta Sterle

Velika Britanija: Fred Brazier, Carl Edwin Calvert, David W. Harris, William Stephen Hartley, mag. Andrew Jones, Allistair Rennie, Kenneth Wallace Muirhead Young

Švedska: Tommy Ljunggren

Španija: Christina Carbonell Llorens, Jeronimo Miron, Manuel Rodriguez, Maria Cristina Santaolalla.

V veliko pomoč pri delu so bili predstavniki Delegacije Evropske komisije v Republiki Sloveniji, predvsem g. Gianluca Grippa in g. Jesus Barreiro.

V Zaključnem poročilu twinning projekta so bile predlagane smernice in priporočila za usmeritev obeh institucij, ki izhajajo iz rezultatov dela na vseh štirih podprojekti (European Union, Phare Programme, 2001):

- Ob pripravah Slovenije pri pridružitvi k Evropski zvezi bosta Geodetska uprava Republike Slovenije in Vrhovno sodišče Republike Slovenije nadaljevala s prevzemom običajnih postopkov in direktiv, ki so v veljavi v Evropski zvezi, z namenom izmenjave primerljivih informacij med deželami članicami Evropske zveze.
- Vrhovno sodišče Republike Slovenije in Geodetska uprava Republike Slovenije si bosta prizadevala določiti ceno izdelkov in storitev, ki bo pokrila stroške vzdrževanja, shranjevanja in distribucije ter predvidela verjetnost za pristop popolnega pokrivanja stroškov.
- Vrhovno sodišče Republike Slovenije bo predlagalo dopolnitev Zakona o zemljiški knjigi Ministrstvu za pravosodje za nadaljnjo predložitev v parlament.
- Geodetska uprava Republike Slovenije bo ovrednotila učinkovitost novo sprejete zakonodaje (Zakon o geodetski dejavnosti, Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot) in bo, v sodelovanju z Vrhovnim sodiščem Republike Slovenije, proučila predloge dopolnitev zakonov za predložitev v parlament.
- Obe instituciji si bosta prizadevali upoštevati nedavne spremembe v zakonodaji, ki je bila potrjena v parlamentu, s poudarkom na novem Zakonu o zaščiti osebnih podatkov, avtorskih pravic in elektronskega poslovanja.
- Obe instituciji si bosta prizadevali uravnotežiti potrebo po nadaljnjem oddajanju storitev za izvajanje projektov zunanjim izvajalcem, posebno na področju informacijskih sistemov, z omejitvami, ki izhajajo iz danega proračunskega okvira. Vlada bi lahko dovolila razporeditev posebnih virov tako za Geodetsko upravo Republike Slovenije, kot za Vrhovno sodišče Republike Slovenije, in tako podprla strateško izkoriščanje zmogljivosti zunaj obeh institucij za operacije, ki bi bile življenjskega pomena tudi za državo.
- Vrhovno sodišče Republike Slovenije bo sistematično pristopilo k pretvorbi podatkov, ki se nahajajo v papirni obliki, na elektronske medije in določilo ciljni datum zaključka dela v decembru 2004.
- Obe instituciji bosta s pomočjo internetno zasnovane zaščitene aplikacije omogočili dostop občanov do omejenih količin podatkov. Ko bo



dosežena kritična količina digitalnih podatkov, bosta instituciji pooblaščenim vladnim uporabnikom z nadzorovanimi dostopi oskrbeli z obsežnejšimi količinami podatkov. Predpogoj za zagotovitev interaktivnega dostopa je izdelava zakonskih osnutkov in ureditev predpisov v okviru Ministrstva za zakonodajo in Ministrstva za okolje in prostor.

- Obe instituciji bosta z najbolj ustreznimi metodami uskladili in dopolnili povezavo podatkovnih modelov za zemljiški kataster in zemljiško knjigo.
- Obe instituciji bosta v sistemskem razvoju prevzeli h kupcu usmerjeni pristop.
- Obe instituciji bosta nadaljevali z obstoječo prakso uporabe odprtih standardov za razvoj programske opreme in informacijskih sistemov.
- Vrhovno sodišče mora uvesti enotni identifikator za lastnike in imetnike ostalih zemljiških pravic (EMŠO), kar bi na podlagi sprejete zakonodaje omogočilo neposredno izmenjavo podatkov zemljiške knjige z ostalimi registri ter primarnimi viri informacij.
- Obe instituciji bosta uvedli izboljšave pri usposabljanju zaposlenih na področjih zemljiške knjige in zemljiškega katastra.

Vsi rezultati twinning projekta so objavljeni na spletenih straneh Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin:

http://195.246.24.113/gu/projekti/Posodobitev_evidentiranja/slo/.

Drugi del projekta Phare so investicije v nakup računalniške opreme. Pregled nabavljenih opreme sledi v nadaljevanju.

Vrhovno sodišče Republike Slovenije je nabavilo licence za programsko opremo:

- Bea Tuxedo: nadgradnja obstoječih licenc za 160 količinskih enot
- Bea Tuxedo SDK: nadgradnja obstoječe uporabniške licence
- Bea Jolt: nadgradnja obstoječe licence strežnika
- Bea Tuxedo: 210 dodatnih uporabniških licenc
- Bea Jolt: dodatna licenca strežnika
- Bea WebLogic Strežnik: 2 CPU licenci

in

- Oracle 8i licence: 5.400 procesnih enot

- Oracle, podpora: 5.400 procesnih enot.

Vrhovno sodišče Republike Slovenije je nabavilo naslednjo strojno opremo:

- Produkcijski strežnik: 2 kosa
- Diskovno polje: 2 kosa
- Enota za brezprekinitveno napajanje: 1 kos
- Razvojni strežnik: 1 kos
- Razvojna delovna postaja: 1 kos
- Osebni računalnik: 384 kosov
- Laserski tiskalnik: 122 kosov.

Geodetska uprava Republike Slovenije je nabavila naslednjo strojno opremo:

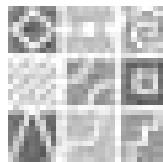
- Oddelčni strežnik: 34 kosov
- Aplikacijski strežnik: 6 kosov
- Osebni računalnik: 370 kosov
- Laserski tiskalnik črno/beli: 110 kosov
- Kombinirani digitalni fotokopirni tiskalnik: 15 kosov
- Stikalo 24 portov 100 MB, FX modul, matrix: 7 kosov
- Stikalo 24 portov 100 MB, matrix: 18 kosov
- Stikalo 24 portov 100 MB, matrix: 30 kosov
- Enota za varnostno arhiviranje: 1 kos
- CD-DVD stolp: 1 kos.

Vrednost nabav za potrebe Vrhovnega sodišča Republike Slovenije je znašala 1.046.804 EUR, za Geodetsko upravo Republike Slovenije pa 1.199.597 EUR. Obe instituciji sta bili pri nabavi računalniške opreme soudeleženi s plačilom lastne udeležbe v višini 19% davka na dodano vrednost.

Projekt Phare se odvija v zahtevnih razmerah posodabljanja nepremičninskih evidenc in bo nedvomno prispeval k boljšemu poslovanju in povezovanju na področju zemljiške knjige in zemljiškega katastra.



3. PROJEKT POSODOBITVE EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN



P R O J E K T
P O S O D O B I T V E
E V I D E N T I R A N J A
N E P R E M I Č N I N

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, ki se je začel izvajati v letu 1999 in s formalno potrditvijo nadaljeval v letu 2000, je rezultat predlogov rešitev na področju evidentiranja nepremičnin strokovnih sredin v Sloveniji ter misij strokovnjakov Mednarodne banke za obnovo in razvoj v Sloveniji (Lipej, 1991a). Projektno dokumentacijo so pripravili strokovnjaki iz teh okolij ob koordinaciji delavcev Geodetske uprave Republike Slovenije glede na krovno odločitev Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin.

Kronologija nekaterih najpomembnejših dogodkov je naslednja. Po uspešno zaključenih pogajanjih delegacije slovenske Vlade s predstavniki Mednarodne banke za obnovo in razvoj v Budimpešti (od 10.-13. maja 1999) je bil 22. junija 1999 predlog projekta potrjen na seji Izvršnega odbora direktorjev Mednarodne banke za obnovo in razvoj v Washingtonu (World Bank, 1999). Vlada Republike Slovenije je 8. julija 1999 določila besedilo predloga Zakona o najemu posojila pri Mednarodni banki za obnovo in razvoj za Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin - hitri postopek. Državni zbor je na 16. redni seji sprejel Zakon o najemu posojila pri Mednarodni banki za obnovo in razvoj (MBOR) za Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin (Ur.l. RS, 4. november 1999, št. 89). Sporazum o najemu posojila za projekt je bil podpisan 17. novembra 1999 v Ljubljani. Podpisala sta ga direktor Mednarodne banke za obnovo in razvoj za Slovenijo, g. Roger Grawe, in finančni minister, g. mag. Mitja Gaspari. Sporazum je bil ratificiran na Državnem zboru Republike Slovenije 21. decembra 1999. Zakon o ratifikaciji Sporazuma o posojilu (Projekt za posodobitev evidentiranja nepremičnin) med Republiko Slovenijo in Mednarodno banko za obnovo in razvoj je bil objavljen v Ur.l. RS št. 31 dne 30. decembra 1999. 16. februarja 2000 je sporazum o posojilu začel uradno veljati, ko je Republika Slovenija izpolnila še nekaj zahtevnih dodatnih pogojev: vzpostavila je delovanje projektne pisarne in vodstva projekta, Vlada Republike Slovenije je imenovala programski svet za koordinatorja izvedbe projekta, vzpostavljen in potrjen je bil finančni poslovni sistem projekta, imenovana je bila revizorska hiša za pregled finančnega poslovanja projekta, pet predstojnikov nosilnih institucij je podpisalo Protokol o dejavnostih v zvezi s koriščenjem posojila

Mednarodne banke za obnovo in razvoj za Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin (predvsem finančni in nekateri tehnični dogovori za medsebojno poslovanje in delovanje), v proračunu za leto 2000 so bila zagotovljena ustrezna finančna sredstva glede na planirane projektne aktivnosti.

Projekt pokriva naloge štirih ministrstev in Vrhovnega sodišča Republike Slovenije. Nosilne institucije v projektu so:

- Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru Ministrstva za okolje in prostor
- Vrhovno sodišče Republike Slovenije
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- Ministrstvo za finance
- Ministrstvo za pravosodje.

Projekt je vsebinsko razdeljen na osem podprojektov:

- A. Zemljiški kataster in kataster stavb
- B. Zemljiška knjiga
- C. Razvoj sistema registracije stanovanj
- D. Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč
- E. Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin
- F. Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva
- G. Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin
- H. Podpora koordinaciji projekta in strateške študije.

Vrednost projekta je 28,9 milijona USD:

- od tega je sredstev iz programa Phare 3,2 milijona USD
- delež posojila Mednarodne banke za obnovo in razvoj je 15,0 milijonov USD
- prispevek države Slovenije (proračun) je 10,7 milijonov USD.

Skladno z odločitvijo Vlade Republike Slovenije skrbijo za izvedbo projekta:

- mag. Janez Kopač, vodja Programskega sveta za posodobitev evidentiranja nepremičnin



- Aleš Seliškar, direktor projekta
- dr. Božena Lipej, izvršna direktorica in vodja projekta
- Anton Kupic, vodja podprojekta Zemljiški kataster in kataster stavb
- Alenka Jelenc Puklavec, vodja podprojekta Zemljiška knjiga
- Ema Pogorelčnik, vodja podprojekta Razvoj sistema registracije stanovanj
- Alenka Rotter, vodja podprojekta Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč
- mag. Neva Žibrik, vodja podprojekta Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja
- mag. Matej More, vodja podprojekta Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva
- Hinko Jenull, vodja podprojekta Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin
- Martin Smodiš, vodja podprojekta Podpora koordinaciji projekta in strateške študije.

Projekt bo predvidoma trajal pet let v obdobju od januarja 2000 do 31. decembra 2004.

Že v drugi polovici leta 1999 so se začele intenzivneje izvajati različne pripravljalne aktivnosti v okviru projekta, predvsem priprava dokumentacije za razpise del in nalog po vsebinsko in časovno zahtevnih pravilih Mednarodne banke za obnovo in razvoj, izdelovati so se začeli podrobnejši vsebinski in finančni plani projekta za obdobje trajanja projekta ter projektna organizacija za področja vodenja, planiranja, organiziranja, koordiniranja in kontroliranja projekta. Projekt sestavlja 69 sklopov oziroma vsebinsko zaokroženih celot (MEPP-SMA, 2000). Trenutno jih je aktivnih 46 oziroma 67% v okviru celotnega projekta. Zaključenih je 12 sklopov ali 17% v okviru celotnega projekta.

Nekateri rezultati, ki naj bi bili doseženi v času izvajanja projekta, so: digitalni katastrski načrti v enotnem koordinatnem sistemu, tako da bo pokrito celotno območje države; zajetje vseh stavb za območje države; odpravljeni zaostanki na zemljiški knjigi, skladno s sprejetim terminskim planom za maksimalni čas izvedbe postopka za vpis do 6 delovnih dni do konca leta 2004; pripravljene postopki in delna registracija stanovanj; izboljšana zakonodaja na področju lastninskih in drugih stvarnih pravic ter hipotekarnega bančništva; ter sistem zajema in spremljanja rabe kmetijskih zemljišč v operativni izvedbi do konca leta 2002.

Projekt se operativno izvaja od leta 2000 (Lipej, 2000). Pregled trenutnega stanja po posameznih podprojekti in porabe finančnih sredstev je podan v nadaljevanju.

Podprojekt		
Sklop	Osnovni podatki o pogodbenih obveznostih	Rezultati do 24. septembra 2001
A: Zemljiški kataster in kataster stavb		
D1. Izdelava digitalnih ortofoto načrtov - 1	21. aprila 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je 18. maja 2001 končal z deli. Izdelanih: 1090 listov digitalnih ortofoto načrtov 1508 listov aerotriangulacij.
D1. Izdelava digitalnih ortofoto načrtov - 2	2. novembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izdelanih: 343 listov digitalnih ortofoto načrtov 845 listov aerotriangulacij.
D2. Izdelava digitalnih katastrskih načrtov - 1	3. maja 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je 7. marca 2001 končal z deli. Zajetih oziroma skeniranih digitalnih katastrskih načrtov: 556.672 parcel. Transformiranih digitalnih katastrskih načrtov: 556.750 parcel.
D2. Izdelava digitalnih katastrskih načrtov - 2	2. novembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Zajetih oziroma skeniranih digitalnih katastrskih načrtov: 626.497 parcel. Transformiranih digitalnih katastrskih načrtov: 15.702 parcel.
D3. Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah - 1	21. aprila 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Zajetih je 174.000 stavb v območju 23 in 66.000 stavb v območju 24, skupaj 240.000 stavb.
D3. Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah - 2	2. novembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za fotogrametrični zajem 480.000 stavb.	Zajetih je 138.000 stavb za območje 25.
B: Zemljiška knjiga		
F. Svetovalec za preučitev vloge papirnih dokumentov v zemljiškknjižnem postopku	15. septembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je 8. januarja 2001 posredoval zaključno poročilo.
C: Razvoj sistema registracije stanovanj		
C. Pravni svetovalec za razvoj sistema registracije stanovanj (domača objava)	15. maja 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je posredoval Izhodišča za spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona. Oddal je več predlog besedila Stanovanjskega zakona, ki se nanaša na lastninska in upravljaljska razmerja. Izvajalec je oddal Status Verification Report o oblikovanju in evidentiranju etažne lastnine.
D. Pravni svetovalec za razvoj sistema registracije stanovanj	25. maja 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je posredoval poročilo o podpori registraciji stanovanj in poročilo o funkcionalnih zemljiščih.

Preglednica 1: Pregled aktivnosti na Projektu posodobitve evidentiranja nepremičnin



(mednarodna objava)		
E. Registracija stanovanj	13. julija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Analizo stanja na področju registracije stanovanj v Sloveniji (v sodelovanju z izvajalcem F. Registracija stanovanj (mednarodna objava)) in Analizo možnosti lokalnih skupnosti za sofinanciranje registracije stanovanj. Izvedena je bila testna implementacija registracije stanovanj v Ljubljani in Kranju. Z izvajalcem na sklopu F. Registracija stanovanj (mednarodna objava) je izdelal Primerjalno študijo na področju registracije stanovanj med Slovenijo in primerljivimi evropskimi državami.
F. Registracija stanovanj (mednarodna objava)	13. julija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Dolgoročno strategijo s predlogi rešitev za registracijo stanovanj.
D: Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč		
A. Zajem rabe zemljišč - 1	30. junija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je 26. januarja 2001 končal z deli. Zajetih je bilo 888 listov rabe zemljišč.
A. Zajem rabe zemljišč - 2	7. maja 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za izdelavo 1114 listov zajema rabe zemljišč.	Izvajalec je zajel 250 listov zajema rabe zemljišč.
B. Strokovni sodelavci pri zajemu rabe kmetijskih zemljišč (tehnični in administrativni sodelavci)	11. oktobra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec izvaja tehnično, administrativno, organizacijsko in nadzorno podporo pri podprojektu. Izvajalec je izdelal poročilo o pregledu kakovosti za sklop A. Zajem rabe zemljišč - 1.
C. Svetovalec za spremljanje zajema rabe kmetijskih zemljišč (mednarodna objava)	11. septembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Svetovalec opravlja delo po planu.
E. Presek rabe kmetijskih zemljišč in digitalnih katastrskih načrtov - 1	26. oktobra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za izdelavo 570 listov preseka rabe kmetijskih zemljišč in digitalnih katastrskih načrtov.	Izdelanih: 407 listov preseka rabe kmetijskih zemljišč in digitalnih katastrskih načrtov.
E: Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin		
A. Pravni svetovalec za obdavčenje in vrednotenje nepremičnin (domača objava)	17. aprila 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je sodeloval pri pripravi delovnega osnutka Zakona o davku na nepremičnine in izdelal poročilo Analiza davčnih virov v Republiki Sloveniji in opredelitev definicij za potrebe davka na nepremičnine.
B. Pravni svetovalec za obdavčenje in vrednotenje nepremičnin	3. maja 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je pripravil pravne okvire in definicije obdavčitev nepremičnin ter sodeloval z domačim svetovalcem MOF_5.1A_Ind pri pripravi delovnega osnutka Zakona o davku na

(mednarodna objava)		nepremičnine.
I. Svetovalec za sistem obdavčenja in vrednotenja nepremičnin (mednarodna objava)	3. avgusta 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je dokončal Primerjalno študijo sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin v Evropi in Smernice za razvoj metodologije za obdavčenje in vrednotenje nepremičnin.
H. Pogodbena ekipa za razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin	12. marca 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Poročilo Inception report o razvoju sistemov vrednotenja in obdavčenja v Sloveniji.
F. Študijska potovanja in usposabljanje za izvajanje sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin		Izvedeni so bili študijski obiski v Kanadi, Veliki Britaniji in na Švedskem.
F: Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva		
A. Delavnice za obravnavo hipotekarnega bančništva		Izvedeni so bili študijski obiski v Nemčiji in na Danskem.
B. Pravni svetovalec za hipotekarno bančništvo (mednarodna objava)	26. aprila 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Tehnično poročilo o pravnih vidikih hipotekarnega bančništva v Republiki Sloveniji.
C. Pravni svetovalec za hipotekarno zakonodajo (domača objava)	26. aprila 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Komentar k Tehničnim poročilom mednarodnih svetovalcev.
D. Ekonomski svetovalec za hipotekarno bančništvo (mednarodna objava)	5. marca 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Tehnično poročilo o ekonomskih in finančnih izhodiščih hipotekarnega bančništva v Republiki Sloveniji.
E. Svetovalec za hipotekarno bančništvo (mednarodna objava)	22. marca 2001 je bila z izvajalcem podpisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Tehnično poročilo o reformi hipotekarnega bančništva v Republiki Sloveniji.
G: Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin		
A. Pravni svetovalec za pripravo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin (mednarodna objava)	17. aprila 2000 je bila z izvajalcem popisana pogodba.	Izvajalec je izdelal Primerjalnopravni pregled izbranih institutov stvarnega prava kot zaključno poročilo.
B. Pravni svetovalec za pripravo zakonodaje na področju lastništva	30. marca 2000 so bile z izvajalci podpisane pogodbe.	Izvajalci so 14. decembra 2001 posredovali predlog Stvarnopravnega zakonika. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo



nepremičnin (domača objava)		predloga Stvarnopravnega zakonika 12. julija 2001.
C. Delavnice za obravnavo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin		Izvedene so bile tri delavnice v letu 2000 ter ena v letu 2001, vse v Sloveniji.
H: Podpora koordinaciji projekta in strateške študije		
K. Investicijski elaborat	3. julija 2000 je bila z izvajalcem sklenjena pogodba.	Minister za okolje in prostor je 14. novembra 2000 potrdil Dokument identifikacije investicijskega projekta. Predinvesticijsko zasnovo projekta je minister za okolje in prostor potrdil 6. septembra 2001.

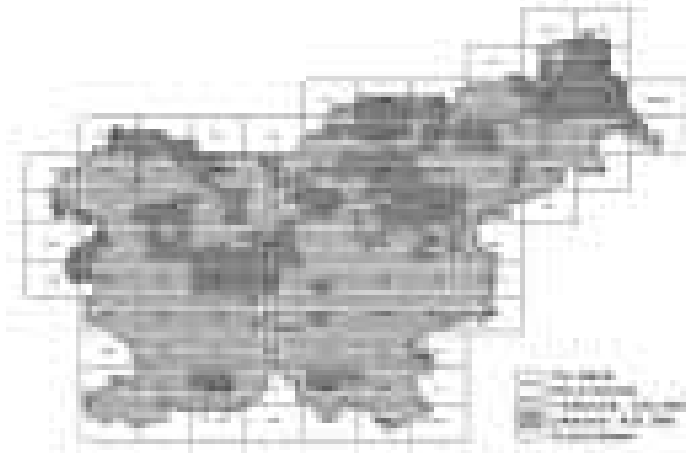
Preglednica 2: Finančni pregled stanja pri izvajanju Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin

Nosilna institucija	Vrednost porabe od 1. januarja 2000 do 31. avgusta 2001 v SIT	Predvidena poraba od 1. januarja 2000 do 31. decembra 2004 v SIT
Geodetska uprava	740.919.697,19	2.623.728.091,11
Ministrstvo za finance	35.386.635,89	567.722.992,16
Ministrstvo za pravosodje	4.598.895,79	6.518.105,58
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	265.080.815,29	652.537.076,18
Vrhovno sodišče	63.426.173,37	577.453.464,62
SKUPAJ	1.109.412.217,53	4.427.959.729,65

Opombe:

- Vrednost porabe od 1. januarja 2000 do 31. avgusta 2001 vključuje dejansko porabo v SIT.
- Podatki za leto 2002 so usklajeni s predlogom proračuna za leto 2002.
- Podatki za leto 2003 so usklajeni s predlogom proračuna za leto 2003.
- Podatki za leto 2004 vključujejo predvidene vrednosti iz že podpisanih pogodb in vrednosti, povzete iz stroškovnih preglednic, ki so preračunane v skladu s tečaji, dogovorjenimi na 74. sestanku projektne sveta (1 USD je 300,00 SIT).

Za boljši pregled izdelave izvedbenih sklopov digitalnih ortofoto načrtov, digitalnih katastrskih načrtov, obrisov stavb in zajema rabe zemljišč so v nadaljevanju prikazani grafični pregledi zajema s primeri izdelkov.



Slika 1: Pregled izdelave digitalnih ortofoto načrtov

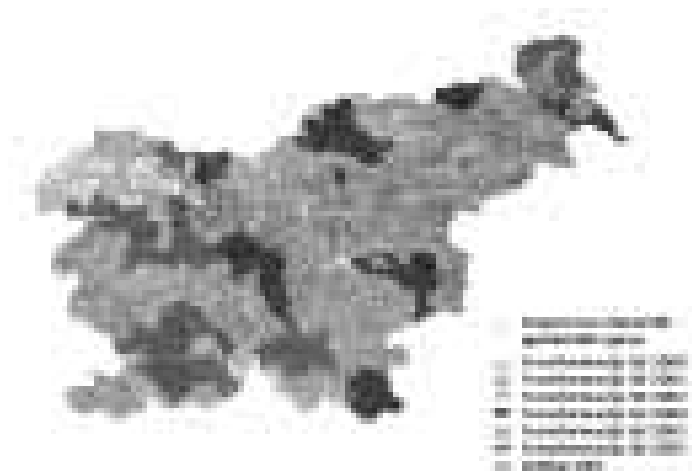


Slika 2: Digitalni ortofoto načrt



Slika 3: Pregled izdelave digitalnih katastrskih načrtov - zajem

Slika 4: Pregled izdelave digitalnih katastrskih načrtov - transformacija

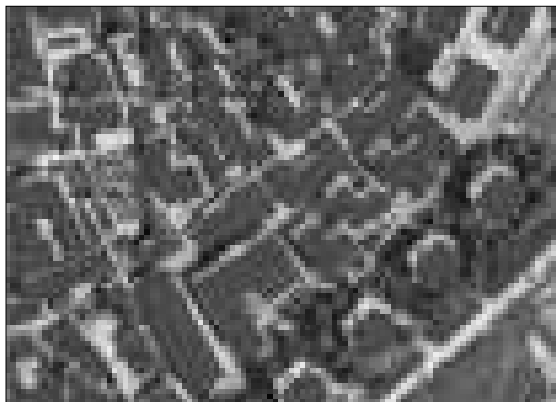


Slika 5: Transformiran digitalni katastrski načrt



Slika 6: Pregled izdelave fotogrametričnega zajema podatkov o stavbah





*Slika 7: Baza podatkov
o stavbah (podlaga –
digitalni ortofoto načrt)*



*Slika 8: Pregled
izdelave načrtov zajema
rabe zemljišč*



*Slika 9: Zajem rabe
zemljišč*

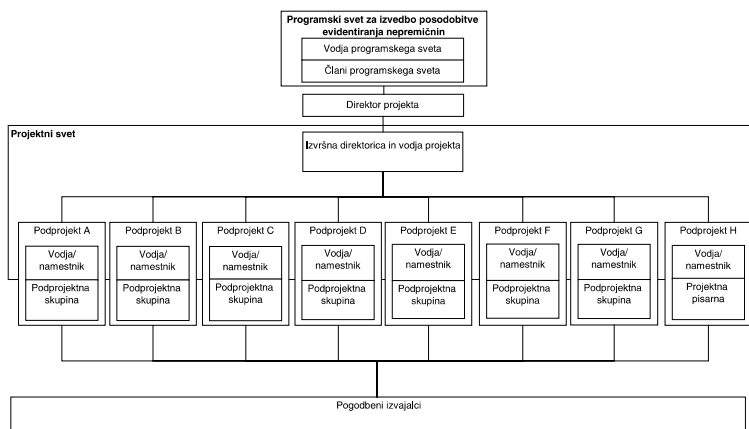
Opis projekta in vsi dokončni svetovalni izdelki so javnosti dostopni na spletni strani projekta:

http://195.246.24.113/gu/projekti/Posodobitev_evidentiranja/slo/.

V času izvajanja projekta so bili doseženi določeni finančni prihranki, zato je vodstvo projekta predlagalo, da se delež predvidenih in nezasedenih finančnih sredstev na projektu porabi v nosilnih institucijah za prednostne naloge na področju evidentiranja nepremičnin (World Bank, 2001), ki jih bo potrdil Programski svet za posodobitev evidentiranja nepremičnin.

Glede na veliko zahtevnost vodenja tega interdisciplinarnega projekta je bila vzpostavljena posebna organizacijska struktura projekta in sistemi za spremljanje, poročanje, zagotavljanje kakovosti ter arhiviranje in dokumentiranje (MOP-Geodetska uprava Republike Slovenije, 2000, Stanonik, Kožman, Premec, 2001).

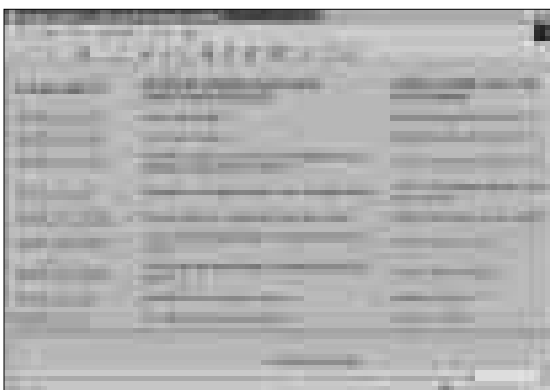
Slika 10:
Organizacijska
struktura projekta



Plan projekta obsega več kot 3.000 aktivnosti, med katerimi jih je trenutno aktivnih več kot 1.400. Plan projekta izdelujejo, usklajujejo in vzdržujejo sodelavci Projektne pisarne s programom MS-Project na podlagi tedenskih poročil o napredku na projektu. Sistem spremljanja projekta je tako v tesni povezavi s sistemom poročanja na projektu. Aktualen plan projekta je objavljen na spletu z omejenim dostopom za vodstvo projekta in vodstva podprojektov.

PODPROJEKT A ZEMLJIŠKI KATASTER IN KATASTER STAVB SMA_1.1.B_NS SMA_1.1.C_JS SMA_1.1.D_JCB1 SMA_1.1.D_JCB2 SMA_1.1.D2_JCB1 SMA_1.1.D2_JCB2 SMA_1.1.D2_JCB3 SMA_1.1.D3_JCB1 SMA_1.1.D3_JCB2 SMA_1.1.D3_JCB3 SMA_1.1.E_ZJN	ZEMLJIŠKI KATASTER IN KATASTER STAVB Izvedbiška in programska oprema za arhiviranje načrtov Razpis podaljšavnega vmesnika Izdelava digitalnih ortofoto načrtov - 1 Izdelava digitalnih ortofoto načrtov - 2 Izdelava digitalnih katastrskih načrtov - 1 Izdelava digitalnih katastrskih načrtov - 2 Izdelava digitalnih katastrskih načrtov - 3 Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah - 1 Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah - 2 Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah - 3 Izobčjevanje in študijska potovanja	PODPROJEKT D ZAJEM IN SPREMLJANJE RABE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ MAFF_4.1A_JCB1 MAFF_4.1A_JCB2 MAFF_4.1B_QCBS MAFF_4.1C_Ind MAFF_4.1D_QCBS MAFF_4.1E_JCB1 MAFF_4.1E_JCB2 MAFF_4.1F_JS1 MAFF_4.1F_NS2	PODPROJEKT F FINANCIIRANJE STANOVANJSKOGRAĐNJE IN REFORMA HIPOTEKARNEGA BANČNISTVA MOF_6.1A_SS MOF_6.1B_Ind MOF_6.1C_Ind MOF_6.1D_Ind MOF_6.1E_Ind
PODPROJEKT B ZEMLJIŠKA KNJIGA SC.2.1B_JS SC.2.1C_JND1 SC.2.1C_JND2 SC.2.1C_JND3 SC.2.1C_JND4 SC.2.1D_Ind SC.2.1E_Ind SC.2.1F_Ind	ZEMLJIŠKA KNJIGA Nakup programskih opreme za podatkovni vmesnik Oprava zaozrtankov na zemljiškopravnih sodiščih - Koordinator Oprava zaozrtankov na zemljiškopravnih sodiščih - Manager Oprava zaozrtankov na zemljiškopravnih sodiščih - Priznik Oprava zaozrtankov na zemljiškopravnih sodiščih - Vnalskec Svetovalec za optimizacijo in racionalizacijo postopkov ter pretoka informacij na zemljiškopravnih sodiščih Svetovalec za preučitev možnosti skeniranja obstoječega zemljiškopravnega gradiva in povezovalnega z elektronsko zemljiško knjigo Svetovalec za preučitev vloge papirnih dokumentov v zemljiškopravnem postopku	PODPROJEKT E RAZVOJ SISTEMOV OBDAVČENJA IN VREDNOTENJA NEPREMIČNIN MOF_5.1A_Ind MOF_5.1B_Ind MOF_5.1D_QCBS MOF_5.1E_JS1 MOF_5.1E_JS2 MOF_5.1F_QCBS MOF_5.1G_QCBS MOF_5.1H_QCBS MOF_5.1L_Ind	PODPROJEKT G PRIPRAVA ZAKONODAJE NA PODROČJU LASTNOSTVA NEPREMIČNIN MOJ.7.1A_Ind MOJ.7.1B_Ind MOJ.7.1C_SS
PODPROJEKT C RAZVOJ SISTEMA REGISTRACIJE STANOVANJ SMA_3.1A_SS SMA_3.1B_SS SMA_3.1C_Ind SMA_3.1D_Ind SMA_3.1E_QCBS	RAZVOJ SISTEMA REGISTRACIJE STANOVANJ Izobčjevanje in študijska potovanja Delavnice za obravnavo pravnih vprašanj Pravni svetovalec za razvoj sistema registracije stanovanj (domača objava) Pravni svetovalec za razvoj sistema registracije stanovanj (mednarodna objava) Registracija stanovanj	PODPROJEKT H PODPORA KOORDINACIJE PROJEKTA IN STRATEŠKE STUDIJE PCO_8.1A_ZJN PCO_8.1B_QCBS PCO_8.1C_QCBS PCO_8.1D_ZJN PCO_8.1E_LCS PCO_8.1F_SS PCO_8.1G_SS PCO_8.1H_SS PCO_8.1I_ZJN PCO_8.1J_ZJN PCO_8.1K_ZJN PCO_8.2M_ZJN PCO_8.2N_ZJN PCO_8.2O_QCBS	FINANCIIRANJE STANOVANJSKOGRAĐNJE IN REFORMA HIPOTEKARNEGA BANČNISTVA Delavnica za obravnavo hipotekarnega bančništva Pravni svetovalec za hipotekarno bančništvo (mednarodna objava) Pravni svetovalec za hipotekarno bančništvo (domača objava) Ekonomski svetovalec za hipotekarno bančništvo (mednarodna objava) Svetovalec za hipotekarno bančništvo (mednarodna objava) Pravni svetovalec za pripravo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin (mednarodna objava) Pravni svetovalec za pripravo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin (domača objava) Delavnice za obravnavo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin Prilamska oprema Strategija za informacijsko tehnologijo in upravljanje informacij Strategija za povečanje stroškov Sistem finančnega postopovanja projekta Letna revizija projekta Projektne delavnice za projekt Uspodabljanje za vzdrževanje in razvoj Proračun za izobraževanje in usposabljanje na projektu Vzpostavitev in vzdrževanje spletnih strani Promocijski elaborat projekta Operativni stroški projekta Stroški razpisnih postopkov in opreme za projektno pisarno Objave, kopiranja, prevodi, pota..... Tehnične naloge projektna pisarne

Slika 11: Struktura projekta – podprojekti in sklopi



Slika 12: Dostop do podatkov spremljanja projekta na Internetu

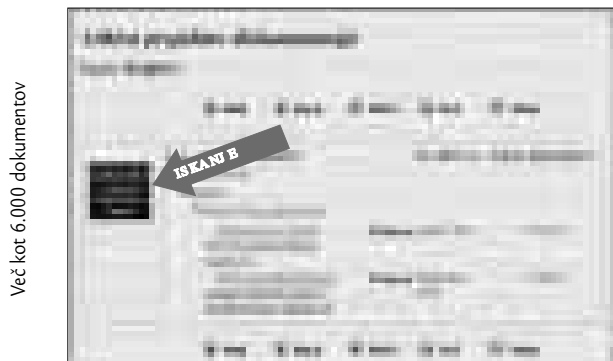


Slika 13: Spremljanje izvedbe sklopa z MS-Projectom

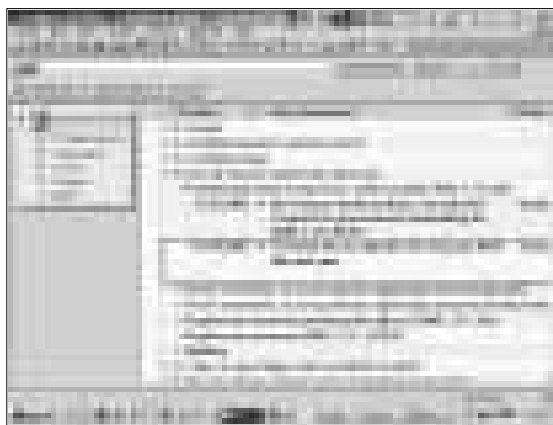


Za vodenje arhiva projektne dokumentacije je bila v projektni pisarni posebej za ta projekt razvita informatizirana evidenca arhiva projektne dokumentacije, v kateri je od leta 2000 vnesenih že več kot 6.000 dokumentov. Sodelavci v projektni pisarni vnašajo in spreminjajo dokumente v evidenco, vodstvo projekta in vodstva podprojektov pa lahko arhivirane dokumente le berejo. Vsi dokumenti, ki so na voljo v digitalni obliki, so v taki obliki tudi shranjeni v arhivu.

Slika 14: Elektronski arhiv projektne dokumentacije



Slika 15: Dostop do dokumentov v elektronskem arhivu projektne dokumentacije



Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin se ob dobrem sodelovanju nosilnih institucij ter odgovornih posameznikov znotraj in zunaj teh institucij odvija v smeri načrtanih vsebinskih in časovnih okvirov. Izvedba je v največji meri pogojena z uspešnostjo izvajanja mednarodnih razpisov ter pravočasno razpoložljivostjo potrebnih finančnih sredstev v proračunih nosilnih institucij.

4. ZAKLJUČEK

Področje urejanja nepremičninskih evidenc je v zadnjih letih v Sloveniji med pomembnejšimi aktivnostmi, ki se sočasno odvijajo v več resorjih in različnih institucionalnih okoljih. Naloge so obsežne in zahtevajo visoko raven strokovnih znanj, medsebojnega sodelovanja in povezovanja. Nepremičninske evidence predstavljajo pomemben element prostorske podatkovne infrastrukture, ki podpira razvoj zemljiških informacijskih sistemov in s tem prispeva k celovitejšemu odločanju v prostoru, uravnoteženemu trajnostnemu razvoju, bolj kakovostnejšemu upravljanju z naravnimi viri ter pospeševanju gospodarskega razvoja.

Literatura

World Bank, *Project Appraisal Document on a Proposed Loan in the Amount of EUR 14.05 Million to the Republic of Slovenia for a Real Estate Registration Modernization Project*, Washington, May 26, 1999

Zakon o najemu posojila pri Mednarodni banki za obnovo in razvoj (MBOR) za projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin (ZNPPEN), Ur.l. št. 89 z dne 4. novembra 1999

Zakon o ratifikaciji Sporazuma o posojilu (Projekt za posodobitev evidentiranja nepremičnin) med Republiko Slovenijo in Mednarodno banko za obnovo in razvoj (MSPEN), Ur.l. št. 31 z dne 30. decembra 1999

Ministry of the Environment and Physical Planning – Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia et al., *Real Estate Registration Modernization Project – Project Implementation Plan*, Ljubljana, August 30, 2000

Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetska uprava Republike Slovenije et al., *Organizacijski predpis Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin, Sistemi spremljanja, poročanja, zagotavljanja kakovosti ter arhiviranja in dokumentiranja*, Ljubljana, september 2000

Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetska uprava Republike Slovenije et al., *Organizacijski predpis Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin, Sistem naročil in nabav*, Ljubljana, september 2000

Lipej B., *Evidentiranje nepremičnin – Pregled stanja pred zaključkom leta 2000*, *Geodetski vestnik* 4, letnik 44, str. 335-340, Ljubljana, 2000

Lipej B., *Uvod v Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, Informacijska brošura ob tiskovni konferenci projekta*, str. 5-8, Ljubljana, 28. februar 2001 (a)

Lipej B., *The Real Estate Registration Modernization Programme in Slovenia*, *FIG Commission 7 – Cadastre and Land Management International Symposium*, June 13, 2001, Gävle, Sweden (b)

World Bank, *Aide Memoire, Real Estate Registration Modernization Project, Supervision Mission* 4, September 10 – 15, 2001, Ljubljana

Stanonik B., Kožman M., Premec D., *Déja reconté, déja vu in déja pensé? (že povedano, že videno in že mišljeno)*, *Indo 2001: E-poslovanje v javni upravi, Zbornik referatov*, str. 240-249, Portorož, 20. - 22. september 2001

National Programme Slovenia 1999, *Financing Memorandum between The European Commission on behalf of the European Community and The Government of Slovenia*, Ljubljana, December 23, 1999

European Union, Phare Programme, *Twinning Covenant between Slovenia and United Kingdom in Co-operation with Kingdom of Spain, Twinning SL99/IB/FI-04, FM No. SL9905.02, Modernization of the Real Estate Records Management System in the Republic of Slovenia*, Southampton, Ljubljana, July 18, 2000

European Union, Phare Programme, *Twinning Project SL9905.02, Final Report, Modernization of the Real Estate Records Management System in the Republic of Slovenia*, August 2001

