

EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN - PREGLED STANJA PRED ZAKLJUČKOM LETA 2000

dr. Božena Lipej *

Zadnji dve leti spremljamo v Sloveniji povečane aktivnosti za izboljšanje pristopa k evidentiranju nepremičnin ter večjo skrb države za urejanje tega področja. Poleg skupno načrtovanega projektne delo pomeni velik dosežek, predvsem za geodetsko službo, sprejem Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, ki naj bi se začel izvajati v naslednjem letu. Trenutno poteka zelo intenzivno delo pri pripravi podzakonskih predpisov, ki bi morali biti sprejeti do konca letošnjega leta. Krovno skrb za usklajeno delo na nepremičninskem področju na državni ravni izvaja Programski svet za posodobitev evidentiranja nepremičnin, ki ga je imenovala Vlada Republike Slovenije oktobra 1998 in ga vodi minister za okolje in prostor. Programski svet vodi in usklajuje medresorsko delo ter daje dodatne usmeritve za izvajanje aktivnosti. Posebno skrb posveča najbolj obsežnemu in zahtevnemu projektu, Projektu posodobitve evidentiranja nepremičnin, sofinanciranemu s sredstvi Mednarodne banke za obnovo in razvoj. Poleg medresorskih projektov, ki bodo opisani v nadaljevanju, se v posameznih nosilnih institucijah, pristojnih za evidentiranje nepremičnin, izvajajo še drugi projekti, ki prav tako pripomorejo k celovitejšim rešitvam poslovanja in izvajanja nalog na nepremičninskem področju.

335



PROJEKT POSODOBITVE EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin se je začel izvajati v letošnjem letu po obsežnih in zahtevnih predpripravih v zadnjih dveh letih. Vsebinsko je razdeljen med Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetsko upravo Republike Slovenije, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za finance in Ministrstvo za pravosodje ter na osem vsebinskih podprojektov (A-H). Okvirni pregled opravljenega dela je naslednji:

* Geodetska uprava RS, Glavni urad, Ljubljana

Podprojekt	Osnovni podatki o pogodbenih obveznostih	Rezultati
Sklop		
A: Zemljiški kataster in kataster stavb		
D1. Izdelava digitalnih ortofoto načrtov - 1	21. aprila 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za izdelavo 1.090 listov digitalnih ortofoto načrtov in 1.508 listov aerotriangulacij.	Izdelanih: 328 listov digitalnih ortofoto načrtov 297 listov aerotriangulacij. Izvajalec je v pregled naročniku oddal še: 453 listov digitalnih ortofoto načrtov 638 listov aerotriangulacij.
D2. Izdelava digitalnih katastrskih načrtov - 1	3. maja 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za zajem 556.672 parcel digitalnih katastrskih načrtov in transformacijo 556.750 parcel digitalnih katastrskih načrtov.	Zajetih oziroma skeniranih digitalnih katastrskih načrtov: 346.747 parcel. Transformiranih digitalnih katastrskih načrtov: 57.522 parcel.
D3. Fotogrametrični zajem podatkov o stavbah - 1	21. aprila 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za fotogrametrični zajem 240.000 stavb.	Izvajalec je izvedel operativni zajem in kontrolo 174.000 stavb za območje 23. Po izdelavi elaborata bo podatke območja 23 predal v drugi polovici novembra.
B: Zemljiška knjiga		
F. Svetovalec za preučitev vloge papirnih dokumentov v zemljiškoknjižnem postopku	15. septembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za preučitev vloge papirnih dokumentov v poslovanju zemljiške knjige in izdelavo predloga načina uporabe papirnih dokumentov in iz tega izhajajoče prilagoditve informatizirane zemljiške knjige.	Svetovalec je preučil izbrano pravno dokumentacijo. V času od 25. do 29. septembra 2000 je obiskal okrajno sodišče v Murski Soboti in izvedel analizo dela. V oktobru 2000 je opravil pregled zakonodaje glede na obisk izbranega sodišča.

C: Razvoj sistema registracije stanovanj		
E. Registracija stanovanj	13. julija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za registracijo stanovanj.	Izvajalec izvaja analizo stanja, analizo možnosti lokalnih skupnosti za sofinanciranje registracije stanovanj in pripravlja razpise za sofinanciranje in izvedbo registracije stanovanj. V okviru tega sta bili do zdaj izvedeni dve misiji tujih strokovnjakov. Prvi odzivi občin na povabilo k sodelovanju so obetavni.
F. Registracija stanovanj (mednarodna objava)	13. julija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za svetovanje pri registraciji stanovanj.	Izvajalec je na osnovi dosedanjih priprav izdelal podroben terminski plan izvedbe. Trenutno potekajo uskladitve z aktivnostmi izvajalca na sklopu E. Registracija stanovanj.
D: Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč		
A. Zajem rabe zemljišč - 1	30. junija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za izdelavo 888 listov zajema rabe zemljišč.	Izvajalec je izvedel 90 odstotkov prve serije 512 listov zajema rabe zemljišč (interpretacija, pregled in terenska identifikacija so opravljeni za vseh 512 listov). Pri drugi seriji 275 listov zajema rabe zemljišč je interpretiral 79 listov in pregledal 41 listov.
B. Strokovni sodelavci pri zajemu rabe kmetijskih zemljišč (tehnični in administrativni sodelavci)	11. oktobra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za tehnično, administrativno, organizacijsko in nadzorno podporo pri podprojektu.	Izvajalec je izvedel pripravljalna dela in začel z operativnim delom.
C. Svetovalec za spremljanje zajema rabe kmetijskih zemljišč (mednarodna objava)	11. septembra 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za spremljanje zajema rabe kmetijskih zemljišč.	Svetovalec je izvedel pripravljalna dela in začel s svetovalnim delom.

E: Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin		
I. Svetovalec za sistem obdavčenja in vrednotenja nepremičnin (mednarodna objava)	3. avgusta 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za svetovanje pri postavitvi sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin ter pripravi dela za ekipo za razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin.	Izvajalec je opravil svetovanje pri pripravi vsebine in obsega dela H. ekipe za razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin. Pripravlja usmeritve za postavitev sistema obdavčenja in vrednotenja nepremičnin in osnutek primerjave Slovenije s primerljivimi evropskimi državami.
F: Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva		
A. Delavnice za obravnavo hipotekarnega bančništva		3. in 4. julija 2000 je bil v Berlinu opravljen študijski obisk Združenja hipotekarnih bank. 4. in 5. septembra 2000 je bil v Copenhagenu študijski obisk Združenja danskih hipotekarnih bank.
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 podpisana pogodba za izdelavo primerjalne pravne analize nepremičninske zakonodaje evropskih držav (Italije, Nemčije, Švice, Avstrije, Hrvaške, Nizozemske, itd.).	Izvajalec je končal izdelavo primerjalnopravnega pregleda izbranih institutov stvarnega prava in s tem zaključil pogodbeno delo.
B. Pravni svetovalec za pripravo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin (domača objava)	30. marca 2000 so bile z izvajalci podpisane pogodbe za izdelavo Zakona o lastninski in drugih stvarnih pravicah, usklajene s smernicami Evropske unije.	Pripravlja se osnutek sprememb in dopolnitev lastninske zakonodaje (stvarnopravni zakonik).

C. Delavnice za obravnavo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin		31. marca 2000 in 26. maja 2000 sta bili na Brdu pri Kranju organizirani delavnici za pripravo zakonodaje na področju lastništva nepremičnin.
H: Podpora koordinaciji projekta in strateške študije		
K. Investicijski elaborat	3. julija 2000 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za izdelavo investicijskega elaborata Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin.	Izvajalec je posredoval končno različico Dokumenta identifikacije investicijskega elaborata in drugo različico Osnutka predinvesticijske zasnove. Minister za okolje in prostor je 14. novembra 2000 potrdil Dokument identifikacije investicijskega elaborata za Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin.

V zaključni fazi izvajanja so nekateri večji in pomembnejši razpisi, ki jih bomo zaključili do konca leta, v začetku novembra pa je bilo podpisanih še nekaj pogodb, ki predvidevajo začetek dela konec leta 2000 oziroma v začetku leta 2001. Delo na projektu je izjemno zahtevno zaradi vsebinskega, finančnega, organizacijskega in tehničnega izvajanja, kar potrjujejo tudi predstavniki Mednarodne banke za obnovo in razvoj, saj so tovrstni medresorski projekti tudi v njihovi praksi bolj redkost kot pravilo. Ob izjemnem prizadevnem in strokovnem sodelovanju sodelavcev iz petih vključenih institucij smo zastavili in začeli izvajati dogovorjene naloge, tako da se v vodstvu projekta ob koncu leta 2000 lahko pridružimo ocenam predstavnikov Mednarodne banke za obnovo in razvoj, ki napredek projekta ocenjujejo kot vzpodbuden in uspešen.

Sočasno se na Vrhovnem sodišču Republike Slovenije in na Geodetski upravi Republike Slovenije izvaja projekt Phare Posodobitev poslovanja zemljiškega katastra in zemljiške knjige, ki je bil pridobljen z donacijo sredstev Evropske zveze po skoraj dveletnem pripravljalnem delu. Projekt je razdeljen na dva glavna dela in sicer na:

- pomoč, ki je namenjena institucionalni podpori (twinning) za doseg ustreznega tehničnega in institucionalnega okolja, zanjo je namenjenih slabih 600.000 EUR in

- investicije v nakup informacijske opreme v višini približno 2.400.000 EUR za posodobitev poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra (polovica sredstev za vsako nosilno institucijo), v to so vključeni nakup, instalacija in izvedba ter posodobitev informacijskega omrežja.

Pri institucionalni podpori, ki bo trajala eno leto in se je začela sredi avgusta 2000, sta bili kot državni partnerki izbrani Velika Britanija in Španija. Podpora je razdeljena na štiri podprojekte:

- analiza in predlogi rešitev prihodnje organiziranosti Geodetske uprave Republike Slovenije,
- analiza in predlogi za izboljšanje zakonodaje na področju zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- pregled tehničnih informacijskih sistemov zemljiške knjige in zemljiškega katastra ter predlogi za izboljšave in izpopolnitve informacijskega omrežja,
- vsebinska integracija in izboljšanje izmenjave podatkov med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom ter smernice za dolgoročno sodelovanje.

Delo se izvaja z dolgoročnim in kratkoročnimi svetovalci, ki so doslej v glavnem analizirali obstoječe stanje in predstavili nekaj predlogov njihovih usmeritev.

Razpisna dokumentacija za nakup opreme s tehničnimi specifikacijami je pripravljena in potrjena. Začel se bo uradni postopek razpisa, kar pomeni, da bo oprema dobavljena v drugi polovici prihodnjega leta, če ne bo večjih zamud pri različnih fazah razpisa.

Pregled aktivnosti na različnih področjih podaja okvirno informacijo o trenutnem delu in nekaterih rezultatih, ki so bili doseženi ob sodelovanju in z odgovornostjo posameznih nosilcev za izvajanje načrtovanega dela. Upamo, da bomo tudi v prihodnje lahko oblikovali in izvajali kar najbolj strokovne pristope pri reševanju posamezne problematike na področju evidentiranja nepremičnin, kjer je pred nami trenutno najbolj zahtevna naloga: zagotovitev ustreznih finančnih sredstev v proračunu Republike Slovenije za leto 2001.

Prispelo v objavo: 2000-11-21