

RAZVOJNA PERSPEKTIVA NEPREMIČNINSKEGA PODROČJA

DEVELOPMENT PERSPECTIVE OF THE REAL ESTATE FIELD OF WORK

Božena Lipej

UDK: 332:528.44

POVZETEK

V procesih dinamičnih sprememb v evropskem prostoru, v času novih zahtev družbe in uporabnikov ter pospešenega tehnološkega in informacijskega razvoja se pred državne geodetske in nepremičninske institucije postavljajo nove zahteve in pričakovanja. Vloga institucij, ki želijo podpirati gospodarsko uspešne ekonomije, mora biti ponovno analizirana, njene dejavnosti in strategije razvoja pa bi morale biti bolj prilagojene domačemu in širšemu krogu uporabnikov izdelkov in storitev. Na nepremičninskem področju zagotavljajo razvojne smernice in trende dokumenti Evropske komisije, dokumenti ustreznih evropskih združenj in tudi Mednarodne banke za obnovo in razvoj. Ob upoštevanju opisanih okvirov, tradicije in nacionalnih prioritet bi morali pripraviti prenovljeni dolgoročni program razvoja nepremičninskih evidenc (katastrov in zemljiške knjige) v tesni povezavi z nosilnimi uporabniškimi področji. Le veliki projekti in neposredne potrebe resorjev bodo lahko v prihodnje zagotovili bolj uporabniško naravnane rešitve, ki jih bo lažje podpreti s finančnimi sredstvi (tudi evropskimi) in pri tem poskusiti v praksi udejanjiti načela javno-zasebnih partnerstev.

KLJUČNE BESEDE

nepremičnine, EuroGeographics, INSPIRE, trg nepremičnin, prostorska podatkovna infrastruktura, javno-zasebna partnerstva

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.04

ABSTRACT

In the processes of dynamic changes in the European space, in the time of the society's and users' new requirements and in the time of accelerated technological and information developments the national geodetic and real estate institutions are faced with new demands and expectations. The role of the institutions that want to support successful economies needs to be re-analyzed, and their activities and development strategies should be adapted to a greater extent to the domestic and broader circle of the users of products and services. In the field of real estate, the development guidelines and trends are provided by the documents of the European Commission, the documents of the appropriate European associations and also the International Bank for Reconstruction and Development. While taking into account the framework above, tradition and national priorities, a revised long-term program of the development of the real estate records (the cadastres and the land register) needs to be prepared in close cooperation with the fields in which users use these records. Only large projects and direct needs of particular sectors will ensure more user-directed solutions, which will be easier to support with financial resources (also European), in an attempt to realize the principles of public-private partnerships in practice.

KEY WORDS

real estate, EuroGeographics, INSPIRE, real estate market, spatial data infrastructure, public-private partnerships

1 UVOD

V nacionalnem, evropskem in svetovnem okolju živimo v času dinamičnih razvojnih procesov, kjer so izziv spremembe, ki nas vodijo v 21. stoletje. Pomembnejše globalne zahteve so na področjih gospodarstva, konkurence, demografije, podnebja, okolja, trajnostnega razvoja ter na drugih področjih. Vsaka država se mora posodobiti in prilagajati, da bi se lahko odzvala na potrebe državljanov, da bi izboljšala kakovost življenja ter postala bolj dinamična, inovativna in privlačna. Za pravilno in smotno delovanje potrebuje država učinkovita in medsebojno povezana orodja, da bi obvladovala lokalne, regionalne in globalne spremembe. Ob robu teh procesov se čedalje več pozornosti, posebej v zadnjem času, posveča razvoju proti prostorsko ozaveščeni družbi ter skupnemu evropskemu trgu z delujočimi finančnimi in kapitalskimi trgi. Tehnične stroke, vključno z geodetsko, ne bodo glavni akterji, ki bodo usmerjali in uravnavali te procese, imele pa bodo pomembno vlogo pri uresničevanju družbenih ciljev prek podpornih procesov. V številnih državah imajo katastrske in zemljiškoknjižne ter nepremičninske institucije za sabo obsežno zgodovinsko obdobje delovanja in zato opravljajo veliko nalog, ki so tradicionalne in v nekaterih vidikih nenadomestljive. Zaradi zahtev nove družbe in potrošnikov, novih tehnoloških in informacijskih dosežkov, novih vlog in funkcij v strokovnem okolju je treba ponovno pretehtati izvajanje del in usmeritev po posameznih strokovnih področjih. Tudi v omenjenih nepremičninskih institucijah bi bilo treba premisliti o spremembah in reformah, ki bi jih bilo treba izvesti v krajšem časovnem obdobju.

Zunanje spremembe terjajo evolucijo dela. Pred geodetsko stroko je izziv, da se prilagodi in odzove na spremenjene potrebe trga, na raznolikost novih zahtev uporabnikov ter vpliv različnih državnih, čezmejnih ter vseevropskih politik. Geodetska stroka se mora odzvati s prožnim in pragmatičnim pristopom, z odprtostjo ter prilagodljivostjo in razvojem naprednejših stopenj strokovne kompetence, sposobnosti ter integriranega, večstopenjskega in interdisciplinarnega znanja.

2 EVROPSKI ORGANIZACIJSKI IN INSTITUCIONALNI OKVIRI, POVEZANI Z GEODETSKO IN NEPREMIČNINSKO STROKO

Na strokovnem področju dela, ki ga podpirajo geodeti in kamor spada tudi nepremičninsko področje, obstaja nekaj evropskih in svetovnih organizacij in združenj, ki povezujejo strokovnjake različnih smeri izobrazbe in sposobnosti, od javnih, akademskih in zasebnih institucij do nevladnih in drugih organizacij ter združenj. Mednarodne strokovne organizacije delujejo v korist svojih članov ter se sporazumevajo s širšo družbo, da bi dosegli uresničitev zastavljenih strategij in ciljev. V evropskem prostoru so na področju geodetske in povezanih strok najbolj dejavne naslednje organizacije oziroma oblike delovanja: EuroGeographics – krovno združenje evropskih nacionalnih geodetskih, kartografskih, katastrskih in zemljiškoknjižnih institucij, Evropski svet geodetov (European Council of Geodetic Surveyors – Comité de Liaison des Géomètres Européens – CLGE), združenje evropskih zasebnih geometrov z javno funkcijo Geometer Europas (GE), Evropska krovna organizacija za geografske informacije (European Umbrella Organization for Geographic Information – EUROGI), Stalna komisija za kataster v Evropski uUniji (Permanent Committee on Cadastre in the European Union – PCC), Evropski zemljiški informacijski servis

(European Land Information Service - EULIS), Delovna skupina za upravljanje z zemljišči pri Ekonomski komisiji Organizacije Združenih narodov za Evropo (UNECE Working Party on Land Administration - WPLA), Evropska organizacija za sodelovanje na področju tehničnih raziskav med kartografskimi agencijami, akademskimi zavodi, zasebnim sektorjem, industrijo ter skupinami uporabnikov (European organization for cooperation in the field of technical research between mapping agencies, academic institutes, private sector, industry and user's groups - European Spatial Data Research - EuroSDR), Evropsko združenje zemljiških knjig (European Land Registry Association - ELRA), Mednarodna zveza geodetov (International Federation of Surveyors - Fédération Internationale des Géomètres - FIG), Mednarodno kartografsko združenje (International Cartographic Association - ICA), Mednarodno društvo za fotogrametrijo in daljinsko zaznavanje (International Society for Photogrammetry and Remote Sensing - ISPRS) ter druge.

V preteklosti so mednarodne organizacije delovale bolj posamično in neodvisno druga od druge ter v zaprtih organizacijskih in vsebinskih okvirih in niso delile svojih praks z drugimi, s čimer so tvegale podvajanje dela in sorodnih naporov v različnih okoljih. Danes deluje večina organizacij na načelih sodelovanja in išče dogovore za prihodnje delovanje v korist vseh, ki sodelujejo, ter zainteresiranih strank. Med primeri, ki prikazujejo dobro sodelovanje pri izmenjavi najboljših praks, so podpisani Memorandum o sodelovanju med EuroGeographicsom, CLGE-jem in GE-jem, EuroGeographicsom in EuroSDR-jem, EuroGeographicsom in WPLA ter junija 2008 na Bledu podpisan Memorandum o sodelovanju med EuroGeographicsom in PCC-jem (MoU, 2008).

3 ŠIRŠI OPREDMETENI RAZVOJNI TRENDI NA NEPREMIČNINSKEM PODROČJU

Mednarodne organizacije zagotavljajo zainteresirana okolja za izmenjavo strokovnih mnenj in izkušenj, dobrih praks, za promocijo položaja in profila stroke ter pripravljajo poročila, študije, analize, smernice in raziskave, ki se nanašajo na različne vidike strokovnih vprašanj. Na evropski ravni ne obstajajo predpisi in ustrezna normativna regulativa, ki bi pokrivali celotno nepremičninsko ali prostorsko področje, obstajajo pa deli zakonodaje, ki pokrivajo posebna specifična področja dela. Delo in rezultati evropskih in svetovnih strokovnih organizacij so cenjeni, saj zagotavljajo pomembne smernice pri razvoju dejavnosti na nacionalni in mednarodni ravni. Večina informacij teh organizacij je javna in dostopna širši javnosti prek interneta, le majhen del podatkov je dosegljiv v omejenem obsegu, in sicer v okviru članstva posameznih združenj.

Eno od uglednih mednarodnih periodičnih letnih poročil, Doing Business, ki ga pripravljajo sodelavci ene od petih organizacij Svetovne banke, Mednarodne banke za obnovo in razvoj, v tesnem sodelovanju z na tisoče strokovnjakov po svetu, ima petletno tradicijo. Doing Business 2008 (International Bank for Reconstruction and Development/World Bank, 2007) prikazuje kvantitativne kazalce o poslovnih ureditvah in zaščiti lastninske pravice, ki se časovno primerjajo v 200 različnih svetovnih ekonomijah. Poročilo navaja, da imajo dežele, kjer opravljajo evidentiranje nepremičnin enostavno, hitro in poceni, formalno registriranih več nepremičnin, kar vodi do večje dostopnosti do finančnih virov in večjih priložnosti za investiranje. Pri urejenem zemljiškoknjžnem stanju nepremičnin je mogoče lažje pridobivati hipoteke na nepremičninah in

začeti poslovno dejavnost. Izvaja se veliko sprememb in reform, da bi omogočili enostavnejše evidentiranje nepremičnin. Poročilo poudarja pet najbolj učinkovitih reform:

- poenostavitev in znižanje pristojbin pri evidentiranju nepremičnin,
- uvedba pospešenih postopkov evidentiranja,
- elektronsko vodeni registri nepremičnin,
- prenos evidentiranja nepremičnin iz sodne veje oblasti,
- uporaba notarskih storitev kot opcija oziroma izbor.

Prve tri reforme so posledica dokaj naravnih razvojnih procesov pri evidentiranju nepremičnin in se uveljavljajo v številnih deželah brez posebnih zadržkov. Višina pristojbin se stalno periodično spremlja in se je v nekaterih državah že znižala. Do spremenjene slike bomo verjetno prišli v letnem poročilu Doing Business 2009, na katerega bodo precej vplivale posledice trenutne finančne krize in krize svetovnih finančnih trgov. Tako se bodo trendi zniževanja pristojbin najverjetneje začeli obračati, zlasti v institucijah, ki delujejo na načelih pokrivanja stroškov. Postopki v podporo boljši učinkovitosti in varnosti izvajanja procesov se proučujejo, oziroma so v veliko nacionalnih ekonomijah celo vključeni v vsakodnevne operacije. Vse institucije se pospešeno vključujejo v elektronsko obdelavo podatkov. Osnovni cilj je zagotavljanje enostavnega in zanesljivega javnega dostopa do podatkov o lastništvu, vrednosti in rabi zemljišč.

Predlagani ukrep o izvzetju zemljiškoknjžnega evidentiranja iz delokroga sodišč in o njegovem statusu administrativnega opravila je povzročil velik odpor, in sicer predvsem sodišč, kar velja tudi za razvite evropske države. Poročilo Svetovne banke ocenjuje, da trajajo postopki v državah, kjer so sodišča vključena v evidentiranje nepremičnin, v povprečju 70 % dlje kot sicer. Prenos evidentiranja iz pristojnosti sodišč pomeni, da je to lahko preprosto povezano z evidentiranjem v instituciji, ki je odgovorna za kataster. To olajša ugotovitve prekrivanja in podvajanja podatkov, s čimer se poveča varnost lastninske pravice. Možnost ukinitve določenih nesodnih dejavnosti iz delokroga sodišč je bila podana že s priporočili Evropskega sveta leta 1986 (Council of Europe, 1986), imenovanimi Merila za preprečitev in zmanjševanje prekomernega dela na sodiščih. Priporočila opredeljujejo zemljiško knjigo kot funkcijo, ki bi lahko bila, glede na posebne razmere v posameznih državah, prenesena na druge institucije in bi prispevala k temu, da bi se sodišča posvečala izvajanju svojih pglavitnih dejavnosti.

Omenjeno poročilo Svetovne banke se opredeljuje tudi do notarjev, ki se vključujejo v procese evidentiranja nepremičnin. Njihovo vlogo ocenjuje kot neustrezno v državah, kjer enake dejavnosti izvajajo registrski uradniki. Po njihovih podatkih so stroški evidentiranja višji povprečno za 33 % v državah, kjer se notarji vključujejo v evidentiranje nepremičnin. Tri od štirih držav izvajajo evidentiranje brez vključevanja notarjev. Kot najpomembnejši sklep pa poročilo navaja, da s tem lastninske pravice niso manj pravno varne in da je učinkovitost sistema večja.

Naslednji pomembnejši dosežek, ki izhaja iz uspešnega UNECE-jevega dokumenta Smernice za upravljanje z nepremičninami (UNECE, 1996), je novejši UNECE-jev dokument, ki govori o Upravljanju z nepremičninami v regiji ECE - o razvojnih trendih in glavnih načelih (UNECE, 2005). Dokument poudarja, da dober sistem za upravljanje nepremičnin zagotavlja lastništvo in

varstvo lastninskih pravic, podpira obdavčenje zemljišč in nepremičnin, zagotavlja varnost kreditiranja, omogoča razvoj in nadzor nepremičninskih trgov, ščiti zemljiške vire in podpira okoljski nadzor. Poleg tega omogoča upravljanje zemljišč v lasti države, zmanjšuje število zemljiških sporov, omogoča reformo ruralnih zemljišč, izboljšuje urbanistično načrtovanje in razvoj infrastrukture ter zagotavlja statistične podatke in podpira dobro poslovanje. Upravljanje nepremičnin mora biti cenovno dostopno in odprto za vse, izpolnjevati mora potrebe vseh uporabnikov in biti mora trajnostno naravnano. Kataster in zemljiška knjiga zagotavljata okvir za trajnostni razvoj z zajemanjem, potrjevanjem in zagotavljanjem ključnih podatkov in informacij o zemljiščih, sestavinah in njihovih opisih. Sedanje sisteme upravljanja nepremičnin je treba prenoviti. Morajo se nenehno razvijati in prilagajati nastajajočim spremembam. Če hočemo zagotoviti, da so odločitve v zvezi z upravljanjem nepremičnin v skladu z načeli trajnostnega razvoja, morajo nepremičninski informacijski sistemi vključevati širši obseg podatkov, informacij in znanj.

Naslednja pomembna organizacija na nepremičninskem in geodetskem področju je Mednarodno združenje geodetov (FIG). FIG je združenje z dolgoletno strokovno tradicijo, ki je prispevalo, tudi k nastanku številnih pomembnih rezultatov na področju katastrov in upravljanja nepremičnin. Med dokumenti, ki zrejo v prihodnost, je Kataster 2014 (Kaufmann, Steudler, 1998), ki ga je pripravila 7. komisija za katastre in zemljiško upravljanje in ki vsebuje še vedno aktualne smernice. Glavni cilji smernic za nastajajoče in načrtovane katastrske reforme so: izboljšanje storitev za stranke, izboljšava kakovosti, aktualnosti in natančnosti podatkov, izboljšava učinkovitosti katastrskega sistema ter izboljšava vseh vidikov večnamenskega katastra. Večina trendov na tehničnem področju se je nanašala na avtomatizacijo sistema, skeniranje in digitalizacijo ter mreženje in povezovanje različnih sistemov. Predlagani zakonodajni trend je usmerjen v vzpostavitev večnamenskega katastra, predlagani organizacijski trend pa je usmerjen v integracijo organizacij za upravljanje nepremičnin ter deregulacijo javnih struktur. Kataster 2014 je bil pripravljen in razčlenjen na podlagi opisanih izhodišč. Pripravljenih je bilo šest preprostih trditev za različne vidike katastra in predstavljeni so bili ustrezni razlogi (v zvezi z evidentiranjem javnih pravic in omejitev, ukinitvijo ločevanja med kartami in registri, postopno ukinitvijo izdelovanja katastrskih načrtov ter uvajanjem katastrskega modeliranja itn.).

Vse evropske države vzpostavljajo oziroma so že vzpostavile in začele uporabljati sisteme za upravljanje nepremičnin. Jedro teh sistemov sta kataster in zemljiška knjiga, katerih osnovna funkcija je zagotavljati varnost lastništva in nepremičnin, ki so organizirane po različnih organizacijskih shemah. Ti sistemi imajo v različnih državah različne vloge: zagotavljajo podlago za vrednotenje in obdavčenje nepremičnin, za varno kreditiranje, zagotavljajo dostop do stanovanjskega sklada prek hipotekarnega bančništva, podpirajo prostorsko in urbanistično načrtovanje, upravljanje nepremičnin ter razvoj infrastrukture. Ti sistemi omogočajo upravljanje okolja in zagotavljajo statistične podatke, ki se uporabljajo kot podlaga za načrtovanje družbenega in gospodarskega razvoja.

Poleg vsega navedenega na področju katastra in zemljiške knjige poteka dinamičen proces sprememb, ki jih terjajo Evropska komisija, družba in različni uporabniki. Številni vidiki predlaganih

reform in sprememb, ki se nanašajo na kataster in zemljiškoknjižne organizacije, vplivajo na njihovo dnevno poslovanje ter načrtovanje prihodnjih strategij. EuroGeographics, kot zaupanja vredna evropska strokovna organizacija, usmerja organizacije pod svojim okriljem v uresničevanje njihovih specifičnih nalog ter jih podpira s svojimi vseevropskimi smernicami. Glede na vizijo in strategijo združenja EuroGeographics, vizijo njene skupine za kataster in zemljiško knjigo ter druge ustrezne evropske smernice obstajata dve glavni smeri, kako morajo katastrske in zemljiškoknjižne organizacije delovati v prihodnosti in kako morajo zagotavljati kakovostno podporo dejavnostim na široko. Ti smeri sta: vzpostavitev državnih in evropskih infrastruktur prostorskih podatkov ter dejavnejše vključevanje v delovanje hipotekarnih in nepremičninskih trgov.

4 EUROGEOGRAPHICS: USMERJANJE PRIHODNJEGA RAZVOJA, TUDI NA NEPREMIČNINSKEM PODROČJU, Z VIZIJO IN DOSEŽENI REZULTATI

EuroGeographics združuje 52 članic iz 46 evropskih držav (EuroGeographics, 2008a). Glede na število članic, obseg virov in kapacitet, finančnih sredstev ter področij delovanja je to največje združenje na geodetskem oziroma nepremičninskem področju na območju celotne Evrope.

Vizija združenja EuroGeographics (EuroGeographics, 2008b) je doseganje medopravilnosti med nacionalnimi zemljiškimi in geografskimi informacijskimi oziroma podatkovnimi viri, s čimer bi zagotovili Evropi informacijske zmogljivosti, ki bi podpirale lizbonski evropski cilj, da bi Evropa postala najbolj konkurenčno in trajnostno usmerjeno gospodarstvo na svetu. Geografske in zemljiške informacije oziroma podatki so nujni, da bi si odgovorili na ključna vprašanja, kot so: Kaj je kje? Kdo je lastnik kosa zemlje ali premoženja? Kakšna je vrednost zemljišča ali premoženja in kako se uporablja? Ti podatki – o lokaciji, lastništvu, vrednosti in rabi – so ključnega pomena pri skoraj vseh procesih odločanja, njihov primarni (nacionalni) skrbnik so članice EuroGeographicsa. Ti podatki prinašajo koristi na nacionalni ravni številnim zainteresiranim strankam. Ker se jih učinkoviteje povezuje prek nacionalnih meja, se vedno bolj uporabljajo za ustvarjanje podobnih koristi na evropski ravni, kot na primer:

- ustvarjanje preglednega in varnega zemljiškega in nepremičninskega trga;
- uresničevanje vizije Evropske unije eEvropa ter ustvarjanje boljših storitev za evropske državljanke prek boljšega e-poslovanja;
- bolj ozaveščene in uresničene regionalne razvojne politike, ki zmanjšujejo gospodarske razlike v Evropi;
- izboljšanje upravljanja okolja in povečana varnost za državljanke Evrope na področjih, kot so kakovost vode, naravna bivališča, poplave, izvajanje storitev v nujnih primerih, boj proti čezmejnemu kriminalu itn.;
- bolj stroškovno učinkovito upravljanje kmetijskih subvencij;
- primerjava zdravstvenih in bolezenskih vzorcev v Evropi;
- načrtovanje, razvoj in nadzorovanje novih transportnih politik, vključno z novimi infrastrukturnimi in cestninskimi sistemi;

- upravljanje poslovnih sredstev v Evropi, kot so cevovodi ali vozila;
- lociranje novih podjetij, kot so distribucijske mreže ali nove supertrgovine;
- rast novih podjetij (ki prispevajo dodano vrednost) ter ustvarjanje novih delovnih mest v storitvenem sektorju itn.

Misija združenja EuroGeographics (EuroGeographics, 2008b) je, da pospešuje razvoj evropske infrastrukture prostorskih podatkov prek sodelovanja na področju geografskih informacij, vključno s topografskimi, katastrskimi in zemljiškimi informacijami.

EuroGeographics opravlja številne vloge, da bi tako uresničil svojo vizijo in izpolnil misijo:

- aktivno delovanje – da bi zgradil močno združenje motiviranih članic, ki sloni na učinkoviti notranji komunikaciji, ter zastopal članice in zagotavljal skupen glas za zunanje zainteresirane stranke;
- najboljše prakse – zagotavlja platformo za izmenjavo informacij med članicami, vključno z izvajanjem skupnih razvojnih projektov ter projektov najboljših praks;
- ustvarja (medopravilno) infrastrukturo, ki bo pospešila ustvarjanje vseevropskih podatkovnih nizov oziroma storitev, ki so zgrajene na nacionalnih informacijskih zmogljivostih članic.

Med številnimi dosežki in rezultati dela v EuroGeographicsu ter različnih skupinah in projektih jih bo ta prispevek obravnaval le nekaj. Leta 2005 je začela v okviru EuroGeographicsa delovati Skupina za kataster in zemljiško knjigo (Lipej, 2008). Skupina je bila ustanovljena, ker se več kot polovica članic EuroGeographicsa ukvarja s katastrskimi in/ali zemljiškooknjižnimi dejavnostmi ter zato, ker zadeve, ki so zanimale članice, niso bile zadovoljivo pokrite z dejavnostmi obstoječih mednarodnih organizacij na področju katastrskega in zemljiškooknjižnega evidentiranja. Cilj skupine je prispevati k vzpostavitvi nacionalnih infrastruktur prostorskih podatkov, nacionalnih in mednarodnih finančnih in nepremičninskih trgov ter podpirati trajnostni razvoj in smotrno gospodarjenje.

Skupina za kataster in zemljiško knjigo se srečuje s številnimi izzivi na področju upravljanja nepremičnin in želi dobro uporabiti izmenjavo najboljših praks in strategij na evropski ravni. Skupina deluje prek spodbujanja izmenjav vizij in sklepanja sporazumov o operativnih dejavnostih z drugimi ključnimi nepremičninskimi akterji v Evropi. Najbolj vplivna in pomembna dejavnost je razvoj Vizije za katastrsko in zemljiškooknjižno evidentiranje v Evropi leta 2012 (EuroGeographics, 2007). O dokumentu se je veliko razpravljalo na številnih vsebinskih srečanjih. Sprejet je bil leta 2007. Tudi PCC je dokument potrdil in sprejel na plenarnem zasedanju junija 2007.

Vizija 2012 pravi, da bo poslanstvo pri delovanju katastrskih in zemljiškooknjižnih organizacij »zagotavljanje vrhunskih storitev za nepremičninski trg ter trg zemljiških informacij integrirano znotraj e-uprave ter v sodelovanju pri vzpostavitvi nacionalnih in evropskih infrastruktur prostorskih podatkov«. V procesu uresničevanja misije so katastrske in zemljiškooknjižne organizacije opredelile storitve, ki jih bodo začele ponujati do leta 2012.

Glede na vizijo in strategijo združenja EuroGeographics, vizijo skupine za kataster in zemljiško knjigo ter ostale ustrezne evropske smernice obstajata dve glavni smeri prihodnjega delovanja

katastrskih in zemljiškoknjižnih organizacij, v katerih morajo zagotavljati kakovostno in široko podporo dejavnostim. Govorimo o vzpostavitvi državnih in evropskih infrastruktur prostorskih podatkov ter dejavnejšemu vključevanju v delovanje hipotekarnih in nepremičninskih trgov.

Vizija predvideva, da bodo do leta 2012 katastrske in zemljiškoknjižne organizacije v Evropi:

- zagotavljale vrhunske storitve za nepremičninski trg ter trg zemljiških podatkov in informacij,
- sodelovale pri vzpostavitvi nacionalnih in evropskih infrastruktur prostorskih podatkov z namenom podpiranja evropskih politik,
- zgradile učinkovito in smotrno organizacijo,
- pomagale katastrskim in zemljiškoknjižnim organizacijam v državah v razvoju in gospodarstvih na prehodu.

Nekaj dejavnosti je bolj podrobno opisanih, da bi tako bolje ponazorili praktične cilje za doseganje predlagane vizije. Nekatere smernice, predstavljene v nadaljevanju, so:

- zagotavljanje, da bodo katastrski in zemljiškoknjižni podatki del razvoja nacionalne infrastrukture prostorskih podatkov, s čimer bo zagotovljena usklajenost in medopravilnost podatkov, metapodatkov in storitev na različnih ravneh ter med različnimi sektorji;
- podpora izvajanja zakonodaje in tehničnih rešitev, ki omogočajo varno hipotekarno posojanje prek nacionalnih meja;
- vzpostavitev univerzalnega storitvenega portala, ki bo omogočal akterjem na nepremičninskem trgu, da najdejo vse informacije in vladne storitve, ki so ustrezne za zakonsko dobro urejene nepremičninske transakcije, v elektronski obliki;
- zagotavljanje, da bodo čas in stroški za postopke evidentiranja kar najbolj zmanjšani;
- obstoj merljivih kazalcev uspešnosti, vključno z anketami zadovoljstva uporabnikov.

5 IZZIVI PRI PODPORI NEPREMIČNINSKEMU TRGU IN TRGU HIPOTEKARNIH POSOJIL

Politika Evropske komisije o integraciji finančnih storitev, še zlasti podrobnih finančnih storitev, je povezana s pomisleki o intervenciji na trgih hipotekarnih posojil v Evropski uniji (Commission of the European Communities, 2005). Komisijo skrbi, da nacionalni trgi niso integrirani in vse različice hipotekarnih storitev niso na voljo v vseh državah članicah. To pomeni, da imajo potrošniki na voljo manjši izbor storitev oziroma da so celo popolnoma izločeni iz nacionalnega hipotekarnega trga. Bolj učinkovit in konkurenčen trg hipotekarnih posojil, ki bi lahko nastal z večjo integracijo, bi lahko prispeval k rasti gospodarstva Evropske unije. Ta lahko pospeši mobilnost delovne sile in poveča možnost potrošnikov v Evropski uniji, da posežejo v svoja stanovanjska sredstva, kadar je to primerno, ter tudi omogoči dolgoročno varnost, saj se prebivalstvo vse bolj stara. Trgi hipotekarnih posojil Evropske unije so ključni vidik celotnega gospodarstva držav članic Evropske unije. Na koncu leta 2004 je znašala vrednost neodplačanih stanovanjskih hipotekarnih posojil približno 40 % BDP Evropske unije. Velika finančna kriza, ki se je začela, lahko prinese dodaten zastoj in povečanje tveganja na trgih kapitala, kar bo vplivalo na delovanje nepremičninskih sistemov.

Evropska komisija je konec leta 2007 izdala Belo knjigo o integraciji trgov hipotekarnih posojil Evropske unije (Commission of the European Communities, 2007). Z napovedanim paketom proporcionalnih ukrepov za čezmejno ponudbo in financiranje hipotekarnih posojil, ki povečujejo raznolikost produktov, dvigujejo zaupanje potrošnikov ter povečujejo mobilnost potrošnikov. Komisija verjame, da bodo prispevali k večji integraciji, konkurenčnosti in učinkovitosti trgov hipotekarnih posojil Evropske unije.

Evropska komisija meni, da bi države članice morale povečati učinkovitost postopkov evidentiranja oziroma registriranja nepremičnin. Ta dejavnik dviguje stroške poslovanja za hipotekarne posojilodajalce ter povečuje negotovost pri investitorjih. Komisija bo objavljala redno posodobljene preglednice, ki bodo prikazovale objektivne informacije o stroških in trajanju postopka evidentiranja nepremičnin v vseh državah članicah. V ta namen je maja 2008 Center za strateške in evalvacijske storitve (CSES), ki v imenu Generalnega direktorata za notranji trg izvaja Študijo stroškov in koristi vrednotenja nepremičnin, postopkov sodne razglasitve zapadlosti hipoteke ter evidentiranja nepremičnin, državam članicam poslal vprašalnike. Načrtovano je, da v letu 2008 Komisija predstavi priporočilo ki bi, med drugim:

- pozvalo države članice, naj zagotovijo dostopnost zemljiških knjig na internetu,
- spodbudilo države članice, da se držijo načel EULIS-a (Evropskega zemljiškega informacijskega servisa),
- povabilo države članice, da uvedejo večjo preglednost in zanesljivost v zemljiške knjige, še zlasti glede skritih stroškov,
- povabilo države članice, da omogočijo uporabo tujih poročil vrednotenja ter podprejo razvoj in uporabo zanesljivih standardov vrednotenja nepremičnin.

Evropska komisija je ugotovila, da so zemljiške knjige neposredno povezane s trgi hipotekarnih posojil in je treba težave pri dostopnosti podatkov zemljiških knjig, visoke stroške, dolgotrajne vpisne postopke ter nepopolnost zemljiških knjig zaradi skritih stroškov rešiti v razumnem roku.

Nepremičninski trgi obstajajo v številnih oblikah, nekateri so formalni in pod vplivom postopkov, ki jih je določila država, drugi pa so neformalni in nestrukturirani, kar je pogosto v manj razvitih gospodarstvih (UNECE, 2005b). Nepremičninski trgi morajo delovati na zakonski podlagi, da so lahko vsi posli varni in zanesljivi. Učinkovit trg terja regulativne ustanove, ki zagotavljajo stabilen in pregleden okvir, znotraj katerega potekajo transakcije. Ta mora zagotoviti preprost dostop do trga za vse udeležence, vključno z lastniki nepremičnin, najemniki ter družbami, kot so banke in posojilne ustanove, ter predstavniki tistih, ki imajo pravice tretjih oseb in manjšinske pravice. Dobrine in storitve, kot so zemljišča, stavbe in mehanizmi, morajo biti jasno opredeljeni, kar omogoča, da se ponudijo v prodajo ali najem.

V tržnih gospodarstvih imajo glavno vlogo udeleženci na trgu. Naloga javne uprave – vključno z nacionalnimi geodetskimi upravami – je, da izloči tržne nepopolnosti, prerazporedi vire in postavi okvir, s katerim bo urejala obnašanje trga z zakoni in predpisi. Trenutno se regulativni postopki v vsaki državi razlikujejo glede na obseg, v katerem podpirajo trg, kako spodbujajo naložbe, še zlasti tuje naložbe, kako hitro odstranjujejo ovire in omejitve in s tem spodbujajo gospodarsko rast, ter

koliko spodbujajo razvoj javno-zasebnih partnerstev ter zasebne finančne pobude.

Trg nepremičnin potrebuje dostop do osnovnih podatkov in informacij, še zlasti do cen na trgu ter časovnih trendov. Da bi bil trg uspešen, je treba zagotavljati preglednost, varnost lastništva, učinkovite katastrske in zemljiškoknjižne sisteme, ki zagotavljajo hiter, zanesljiv in cenovno sprejemljiv dostop do nepremičninskih podatkov za uporabnike.

6 IZZIVI PRI PODPIRANJU VZPOSTAVITVE IN RAZVOJA INFRASTRUKTUR PROSTORSKIH PODATKOV NA POTI K PROSTORSKO OZAVEŠČENI DRUŽBI

Direktiva INSPIRE (Inspire, 2007) prinaša pravni okvir za infrastrukturo prostorskih podatkov v Evropski uniji, kar bi moralo prispevati k oblikovanju stališč v zvezi s politiko in dejavnostmi, ki neposredno ali posredno vplivajo na okolje. Infrastruktura prostorskih podatkov na nacionalni in evropski ravni je sredstvo za omogočanje dostopa do prostorskih podatkov ter njihovo izmenjavo za uporabo v javnih in strokovnih okoljih ter na področju politik. Veliko dejavnosti poteka v postopkih priprave nacionalne zakonodaje, metodologij in drugih operativnih nalog za boljši uvod v obdobje izvajanje direktive. V številnih evropskih državah ključne infrastrukture in zmogljivosti že obstajajo in v večini so jedro sistema geodetski, kartografski in katastrski podatki.

V nekaterih državah in regijah, še zlasti zunaj Evrope, je koncept infrastrukture prostorskih podatkov še vedno v razvoju. Premika se proti novemu poslovnemu modelu, v katerem infrastruktura prostorskih podatkov spodbuja partnerstva med organizacijami s prostorskimi podatki (javne/zasebne), kar omogoča dostop do veliko podatkov in storitev, ki so večje in bolj kompleksne, kot bi jih lahko zagotavljale posamezne organizacije. Na infrastrukturo prostorskih podatkov kot skupni okvir, ki odpira nove možnosti, lahko gledamo kot na infrastrukturo, ki omogoča dostop do podatkov s povezovanjem njihovih uporabnikov in ponudnikov na podlagi skupnega cilja izmenjave podatkov (Rajabifard in ostali, 2006).

Razvoj infrastrukture prostorskih podatkov je proces, ki poteka, izzivi na tem področju so lokalna, regionalna in globalna dimenzija, ki vodi in zahteva zelo dinamičen in multidisciplinaren pristop. Zaradi vsega tega lahko družbe obravnavamo kot prostorsko ozaveščene - v njih so lokacijski in prostorski podatki obravnavani kot skupne dobrine, ki so dane na voljo državljanom in podjetjem, s čimer se spodbujata kreativnost in razvoj proizvodov (Wallace in ostali, 2006). Znotraj tega je prostorsko ozaveščena vlada opredeljena kot vlada, v kateri postanejo podatki, informacije in z njimi povezane poslovne storitve s prostorsko vsebino vseprisotni v vsakdanjem poslovanju vladnih organov ter v učinkovitem opravljanju njenih storitev. Vizija prostorsko usposobljene vlade terja vzpostavitev infrastrukture, ki bo olajšala uporabo kraja oziroma lokacije za urejanje informacij o dejavnostih ljudi in podjetij ter o dejavnostih, odločitvah in politiki vlade. Ko bo infrastruktura vzpostavljena, bodo vladne informacije in storitve, poslovne transakcije ter dejavnosti skupnosti povezane s kraji oziroma lokacijami.

7 NAŠA POT NAPREJ: VZPOSTAVLJANJE JAVNO-ZASEBNIH PARTNERSTEV IN ZAGOTAVLJANJE FINANČNIH VIROV

Koncept javno-zasebnih partnerstev (JZP) ni mednarodno poenoten, ker morajo pobude glede

JZP dosegati politične cilje posameznih vlad, dopolnjevati druge pristope javnega naročanja in metod zagotavljanja storitev in ker morajo biti slednje izvedene v skladu z razpoložljivimi sredstvi, vendar pa je bila, za namene dokumenta Vodilna načela za javno-zasebna partnerstva (JZP) v upravljanju zemljišč (UNECE, 2005a), delovna opredelitev JZP naslednja:

»Partnerstvo med javno organizacijo in zasebnim podjetjem v obliki srednje- do dolgoročne povezave, v kateri sta se partnerja dogovorila za tesno sodelovanje s ciljem izboljšanja storitev v interesu javnosti. Predvidevajo se dogovori glede porazdelitve tveganja, koristi in nagrad ter uporabe multisektorskih zmožnosti, strokovnega znanja in financiranja. Ponavadi taka partnerstva spodbujajo in podpirajo vladne politike.«

Dokument UNECE, ki se osredotoča na upravljanje zemljišč, se nahaja v poročilu, za katero je predlagano, da se dodatno prenese na področje upravljanja geografskih informacij, kadar je to primerno, in tako so UNECE-JZP povezave interpretirane v naslednjih odstavkih.

V Evropi in svetu obstaja splošni trend, da se zasebni sektor čedalje bolj vabi k sodelovanju v različnih dejavnostih na področju geodezije, kartografije, katastra, zemljiške knjige, komasacije zemljišč ter upravljanja zemljišči. Namen tega je, da se združi izkušnje in znanja različnih partnerjev na način, ki zagotavlja največje koristi z najboljšimi praktičnimi in finančnimi učinki.

Vlade držav se čedalje pogosteje obračajo na zasebni sektor, ker v njem vidijo dodatne vire, pa tudi zato, da bi izkoristili njegovo učinkovitost, zmožnosti in inovacije. Obseg vključenosti zasebnega sektorja je treba obravnavati pozorno glede na okoliščine v posameznih državah, da bi našli razumno in usklajeno ravnovesje.

Zemljiškoknjizne, katastrske, kartografske in druge organizacije, ki se ukvarjajo z vodenjem geografskih in zemljiških podatkov, bi morale znotraj zakonskih okvirov poiskati partnerje v zasebnem sektorju, da bi omogočile hiter, cenovno sprejemljiv ter potrošnikom prijazen dostop do geografskih in zemljiških podatkov ter njihovo uporabo. V procesu izmenjave virov in znanj imata obe stranki korist od sinergij, deljenega tveganja ter tehnološkega razvoja, ki ga sicer ne bi bilo. Delitev omogoča tudi razvoj izmenjave dobrih praks v primerih, ki zadevajo enake možnosti. Uspešna implementacija JZP pri upravljanju geografskih podatkov in zemljišč zahteva nove odnose in znanja, kadar so taka partnerstva v javnem interesu. Upravljanje geografskih podatkov ter dejavnosti upravljanja nepremičnin so dinamične in JZP zagotavlja večjo prožnost pri upravljanju sprememb, kot bi bilo to mogoče v organizaciji oziroma organu, ki ima le en namen.

Za javni sektor so splošne prednosti sodelovanja z zasebnim sektorjem naslednje:

- boljša celotna vrednost za vlado prek ustrezne porazdelitve tveganj med partnerjema;
- večja prožnost pri zastavljanju ciljev in stroškov;
- manj tveganj za prekoračitev stroškov in zamujanje projekta;
- povečanje kapacitete, ki je nujna za doseganje ciljev;
- boljša vrednost in zagotavljanje storitev, na primer s povečano konkurenco;
- boljše zavedanje in razumevanje lastnih postopkov in izdelkov;
- boljši izkoristek vladnih sredstev, podatkov in intelektualne lastnine;

- izogibanje težavam z zaposlovanjem osebja;
- vložek energije in podjetnosti zasebnega sektorja ter
- omogočanje reforme javnih storitev.

Za zasebni sektor so prednosti sodelovanja z javnim sektorjem naslednje:

- večje možnosti za doseganje donosa naložb;
- uspešna raba dokazanih tehnoloških sposobnosti in opreme na drugih trgih;
- boljša gospodarnost;
- več spodbud za tehnološke inovacije zaradi konkurence ter
- več možnosti za vzpostavitev mešanih družb s tujimi podjetji.

Skupne koristi za javni in zasebni sektor so:

- možnost za partnerja, da se osredotočita vsak na svoj del nalog ter na tisto, v čemer sta najboljša (na primer, javni sektor na upravljanje in nadzorovanje dejavnosti javne uprave, zasebni sektor pa na izvajanje operativnih dejavnosti);
- krepitev poslovnih procesov in organizacijskih struktur na obeh straneh;
- omogočanje sprejemanja dolgoročnega pristopa (strateško načrtovanje);
- boljša odzivnost na zahteve družbe po povečani varnosti, višji kakovosti podatkov ter hitrejšem in lažjem dostopu do podatkov, upošteva vpliv informacijske družbe na upravljanje nepremičnin;
- lažje zagotavljanje človeških, fizičnih in finančnih virov za upravljanje geografskih informacij ter dejavnosti v zvezi z upravljanjem nepremičnin;
- sprememba načina, kako vlada posluje in sodeluje z zasebnim sektorjem na splošno;
- skupna potreba po kakovostnih geografskih informacijah in podatkih o upravljanju nepremičnin ter večje možnosti za izkoriščanje teh podatkov;
- partnerstva z namenom pospeševanja modernizacije organizacij, vključno z vladnimi organi, ki bodo postali bolj proaktivni in bolj sposobni upravljati višja tveganja.

Obstaja veliko praktičnih izzivov pri uspešnem vodenju JZP, kot so recimo hkratno doseganje odgovornosti, zaupnosti in poštenosti. Na primer, zaradi postopkov, ki zagotavljajo široko odgovornost, je javni sektor relativno počasen in tog. Nasprotno pa so zasebne organizacije bolj prožne in učinkovite, ker njihovo sprejemanje odločitev ni pod vplivom enake ravni nadzora. To bi bil lahko optimalen način za skupno sodelovanje, ki bi koristil obema stranema, zato morata obe strani prilagoditi svoja pričakovanja.

Ponavadi JZP radikalno spremeni odnose med vlado in zasebnim sektorjem na bolje ter spodbuja sodelovanje namesto ustvarjanja nesoglasij. Predlaga se, da se začne z majhnimi dogovori glede JZP (manjše pogodbe za izvajanje upravljanja geografskih informacij in dejavnosti upravljanja nepremičnin), kasneje naj bi se število takih dogovorov povečalo, dolgoročno pa naj bi se razvili bolj celoviti pristopi ter zahtevnejše povezave (večje pogodbe, izdajanje strokovnih dovoljenj, franšizing itn.).

Skupni cilj JZP je bolj učinkovito in ekonomično delo ter ponujanje storitev, usmerjenih k potrošnikom in uporabnikom. Osnovni za to je, da se vključene ustanove zavedajo potreb in pričakovanj uporabnikov. V zadnjem desetletju se je upravljanje geografskih informacij in nepremičnin vedno bolj osredotočalo na storitve, namenjene uporabnikom. Družbeno in gospodarsko življenje skupnosti bo imelo korist od učinkovitih in odzivnih skupnih javno-zasebnih storitev.

Za zagotavljanje udejanjanja JZP v praksi in izvedbo vzdrževanja obstoječe ravni podatkov nepremičninskih evidenc, za njihovo nadgradnjo, razvoj ter večjo aktualizacijo in izboljšanje kakovosti so potrebni ustrezni finančni viri. Državni in občinski proračuni zagotavljajo finančna sredstva za minimalno, a še zadostno osnovno vzdrževanje evidenc, za uporabniško pričakovane izboljšave nepremičninskih podatkov pa tudi v prihodnjem letu, dveh, ni predvidenih dodatnih sredstev. Po številnih poskusih, kako naprej in kje poiskati finančne rezerve, prevladuje ugotovitev, da lahko geodetska stroka pridobi dodatna sredstva le ob tesnem sodelovanju z največjimi uporabniškimi resorji, kot so kmetijstvo, javna uprava, obramba, kultura, turizem, ter ob skupnem definiranju večjih projektov, storitev in izdelkov. Le s takimi vsebinskimi povezavami lahko začnemo sodelovanje in skupen nastop za pridobitev sredstev aktualne evropske finančne perspektive 2007–2013.

8 SKLEP

Prioritete Evropske unije, vizija in strategija EuroGeographicsa, vizija EuroGeographicove Skupine za kataster in zemljiško knjigo ter d svetovna in evropska priporočila začrtujejo smeri, v katerih mora biti geodetska in nepremičninska stroka proaktivna in mora zagotavljati dobro podporo uporabnikom svojih izdelkov in storitev.

Pot do večje blaginje geodetske stroke je odprta in pogojena z dobrimi naložbami v osnovne geodetske evidence, predvsem nepremičninske. Pri tem je treba upoštevati razvoj in financiranje nepremičninskih in drugih evidenc v tesni povezavi z nosilnimi uporabniškimi resorji. Javni in zasebni sektor ter akademske in raziskovalne ustanove morajo v slovenskem prostoru delovati skupno in povezano ob uresničevanju skupnih strateških ciljev in prednostnih nalog. Dejavnosti in ambicije geodetov so preskromni in premalo vidni v družbi na širši ravni. Proučiti moramo aktualne in opredmetene zahteve družbe in njenih nosilcev ter se nanje odzvati s pragmatičnimi predlogi v kratkoročnem obdobju ter z bolj kompleksnimi predlogi v srednje- in dolgoročnem obdobju. Potreben je interdisciplinaren in multidisciplinaren pristop, ki ga bo mogoče doseči le z vzpostavitvijo partnerstev znotraj stroke, med ustanovami in različnimi strokami, kot so urbanizem, pravo, kmetijstvo, gospodarstvo, finance, vrednotenje, okolje, javna varnost, ukrepanje v nujnih primerih, javno zdravstvo, turizem, kulturna in naravna dediščina. Omejen pristop in razvoj le na podlagi tradicionalne geodetske znanosti in stroke ne more imeti ustrezne dolgoročno obetavne prihodnosti.

Le veliki projekti in neposredne potrebe resorjev bodo lahko zagotovili bolj uporabniško naravnane rešitve na nepremičninskem in geodetskem področju, ki jih bo lažje podpreti s finančnimi sredstvi (tudi evropskimi). Pri tem bo treba v praksi udejanjati načela javno-zasebnih partnerstev in tako doseči pogoje za trajnostni nepremičninski razvoj ob uporabi ustreznih ukrepov in sredstev.

Literatura in viri:

Commission of the European Communities, 2005. Green paper Mortgage credit in the EU. Brussels. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2005:0327:FIN:EN:DOC>

Commission of the European Communities, 2007. White paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets. Brussels. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/com_2007_807_en.pdf

Council of Europe, 1986, Council of Europe's Recommendation No. 8, 16 September 1986: Measures to prevent and reduce the excessive workload in the courts

EuroGeographics, Laarakker, P. (vodja), Lipej, B., Onsrud, H., Zeddies, W. (delovna skupina), 2007. Cadastre and land registration in Europe 2012, Vision statement. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: <http://www.eurogeographics.org/eng/documents/CLRVision.pdf>

EuroGeographics, 2008. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: http://www.eurogeographics.org/eng/00_hoe.asp

EuroGeographics, 2008b. EuroGeographics strategy 2006–2008. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: http://www.eurogeographics.org/eng/00_home.asp

Inspire, 2007. Infrastructure for spatial information in the European Community. Brussels. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: <http://www.ec-gis.org/inspire>

International Bank for Reconstruction and Development/World Bank. 2007. Doing Business 2008. Comparing regulation in 178 economies, 24-28, Washington DC, World Bank and International Finance Corporation., Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: www.doingbusiness.org

Kaufmann, J., Steudler, D., 1998. Cadastre 2014. A vision for a future cadastral system. FIG, Commission 7. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: www.fig.net/cadastre2014/

Lipej, B., 2008. Cadastre and land registry organizations are scheduling its future to best fit the requirements of the society, FIG Working week – Integrating generations, Stockholm

Memorandum of Understanding (MoU) Between Eurogeographics and Permanent Committee on Cadastre in the European Union (PCC) within the areas of promotion of the role of cadastre and the exchange of best practices in cadastre. Permanent Committee on Cadastres in the European Union. Pridobljeno 15. 11. 2008 s spletne strani: http://www.euocadastre.org/pdf/MoU_EG_PCC_bled_20080627.pdf

Rajabifard, A., Binns, A., Williamson, I., 2006, Virtual Australia – an enabling platform to improve opportunities in the spatial information industry, Journal of spatial science – Special edition, Vol. 51, No. 1

UNECE, 1996, Land administration guidelines. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: <http://www.unece.org/hlm/wpla/publications/laguidelines.html>

UNECE, 2005. Land administration in the ECE region - Developments, trends and main principles. Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: www.unece.org/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-e.pdf

UNECE, Beardsall, T., Creuzer, P., Lipej, B., van der Molen, P., Sahakyan, H. (delovna skupina), 2005a. Guiding principles for public/private partnerships (PPP) in land administration, 3-9, Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: <http://www.unece.org/hlm/documents/2005/hbp/wp.7/HBP-WP.7-2005-8-e.pdf>

UNECE, Dale, P., Beardsall, T., Creuzer, P., Kjellson, B., Koenig, H., Kokkonen, A., Lipej, B., Mikuta, B., Overchuk, A., Potsiou, C., Sahakyan, H., Solchaga, A., Valis, J., Vinogradov, G. (delovna skupina), 2005b. Land administration in the ECE region - Developments, trends and main principles, Pridobljeno 10. 10. 2008 s spletne strani: <http://www.unece.org/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-e.pdf>

Walace, J., Rajabifard, A., Williamson, I., 2006, Spatial information opportunities for Government, Journal of spatial science, Vol. 51, No. 1

Prispelo za objavo: 13. oktober 2008

Sprejeto: 27. november 2008

Dr. Božena Lipej

Geodetska uprava Republike Slovenije

Zemljemerska 12, 1000 Ljubljana

E-pošta: bozena.lipej@gov.si