

# STRATEGIJA POKRIVANJA STROŠKOV NA PODROČJU EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN (COST RECOVERY STRATEGY)

*Martin Smodiš*

Vlada Republike Slovenije je sprejela koncept posodobitve nepremičninskih evidenc, ki je v pretežni meri opredmeten v Projektu posodobitve evidentiranja nepremičnin. Glavni namen projekta je izboljšanje uspešnosti in učinkovitosti sistema nepremičninskih evidenc v Sloveniji. V okviru projekta bo izboljšano evidentiranje lastninsko-pravnih razmerij na nepremičninah ter vzpostavljen celovit sistem nepremičninskih evidenc, ki bo zagotavljal učinkovito varstvo lastniške pravice ter prispeval k varnejšemu, hitrejšemu in cenejšemu prometu z nepremičninami. Urejene nepremičninske evidence zagotavljajo bolj predvidljivo okolje ter s tem varnejše investicije v nepremičnine. Med pomembnejšimi cilji projekta lahko zato omenimo poenostavitev postopkov zemljiškoknjžnega in katastrskega evidentiranja nepremičnin ter zagotavljanje celovitega, hitrega in usklajenega zajemanja podatkov. Obenem pa je treba zagotoviti dostopnost zbranih podatkov o nepremičninah za čim širši krog uporabnikov v skladu z veljavno zakonodajo. Uporabnikom bo omogočen hiter in enostaven dostop do podatkov o nepremičninah ob upoštevanju varstva osebnih podatkov in intelektualne lastnine. Eden od operativnih ciljev Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin je tudi izdelava strategije pokrivanja stroškov pridobivanja podatkov in izvajanja storitev, ki jih zagotavljajo institucije, vključene v projekt.

V okviru strategije pokrivanja stroškov bodo izdelana izhodišča za oblikovanje enotne in učinkovite cenovne politike na področju nepremičninskih evidenc. Izhodišča za oblikovanje cenovne politike bodo pripravljena na podlagi analize obstoječega finančnega sistema, ki obsega zajem, vzdrževanje in posredovanje izdelkov oziroma storitev končnemu uporabniku. Vzpostavljene, vzdrževane in povezane nepremičninske evidence lahko pripomorejo k razmahu zasebne vzpodbude pri ponudbi različnih storitev in izdelkov, izhajajočih iz urejenih nepremičninskih evidenc, za katere so tako javne (državne) institucije kot tudi privatna podjetja in posamezniki pripravljene plačevati določeno vrednost, ki bi ustrezala ravni zagotavljanja storitev. Za javne oziroma državne institucije bi ustrezno vrednotenje nepremičninskih podatkov in storitev, ki jih potrebujejo za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti, pomenilo tudi določeno prisilo za izboljšanje njihove poslovne in finančne učinkovitosti zaradi denarno ovrednotenih posledic sprejetih odločitev glede potreb po nepremičninskih podatkih in storitvah. Izkušnje iz nekaterih držav pričajo o tem, da so različni izdelki in storitve na nepremičninskem področju tržno zanimivi, kar lahko pripomore k večji finančni neodvisnosti institucij, ki pridobivajo, vzdržujejo, vodijo in izdajajo podatke o nepremičninah, oziroma vsaj k finančni upravičenosti izdelkov in storitev, ki jih te institucije

zagotavljajo. Vzpostavljane nekaterih oblik tržnih mehanizmov pri posredovanju nepremičninskih podatkov in informacij ter vzpostavljane njihove vrednosti, ki bo za uporabnike sprejemljiva, posledično omogoča večjo dostopnost do podatkov in storitev v povezavi z nepremičninskimi evidencami ter izboljšanje poslovanja vključenih institucij, kar pa je tudi glavni namen strategije za pokrivanje stroškov.

V strategiji bodo upoštevane zakonske, politične in strateške odločitve Evropske unije kot tudi obstoječa organizacija (zadolžitve, pristojnosti, avtoriteta) nepremičninskega sistema pri nas. Izvedena bo analiza nepremičninskega sistema (benchmarking) v treh državah članicah Evropske unije, in sicer v Avstriji, na Nizozemskem in Danskem. Izhodišče za izdelavo strategije za pokrivanje stroškov bo tržni pristop vrednotenja podatkov in storitev, zasnovan na analizi poslovnih procesov sodelujočih institucij v Projektu posodobitve evidentiranja nepremičnin. Opozoriti je treba, da izdelava strategije ni namenjena le oblikovanju primerne cenovne politike. Izvedeno bo celovito vrednotenje obstoječih storitev in izdelkov, ki jih pristojne institucije zagotavljajo na podlagi podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb ter zemljiške knjige. Prav tako bodo ustrezno ovrednoteni izdelki in storitve, ki bi jih bilo smotrno zagotavljati na podlagi prej omenjenih evidenc. V okviru strategije bodo ustrezno analizirani in ovrednoteni obstoječi poslovni procesi, ki vodijo k zagotavljanju zakonsko opredeljenih storitev in izdelkov na nepremičninskem področju, ter izdelani predlogi za izboljšave in posodobitev obstoječih izdelkov in storitev ter tudi poslovnih procesov. Rezultat strategije bo celovit poslovni načrt za nosilne institucije v Projektu posodobitve evidentiranja nepremičnin, s poudarkom na podatkih in storitvah, izhajajočih iz zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. V poslovnem načrtu bodo opredeljene možnosti za večjo cenovno učinkovitost in uspešnost pa tudi možnosti za večjo finančno neodvisnost nosilnih institucij nepremičninskega sistema, in to ob upoštevanju dejstva, da imajo te institucije na področju pridobivanja, vzdrževanja, vodenja in izdajanja podatkov monopol. Poslovni načrt bo izdelan v več različicah. Upoštevan bo širši vidik možnosti določanja cen, in sicer kot takse, kot povračilo stroškov za pridobivanje in izdajanje podatkov ter na podlagi tržne cene. Poseben poudarek bo na različnih možnostih posredovanja podatkov s poslovnega vidika in z vidika različnih organizacijskih možnosti, upošteva tako javni kot zasebni sektor.

Strategija predstavlja ključne in dolgoročne poti v prihodnost, ki vodijo h konkurenčnim prednostim ali drugim pomembnim ciljem institucije. Zato bo strategija za pokrivanje stroškov pripravljena dovolj okvirno, dolgoročno in v različicah, tako da bo na njeni podlagi možno ustrezno ukrepanje, če/ali ko se bo okolje spremenilo. Strategija bo dala strokovne podlage za politične odločitve, ki bodo opredelile razmerje med dvema skrajnima možnostma, in sicer da (1) sistem evidentiranja nepremičnin v celoti financirajo davkoplačevalci ali pa da (2) sistem evidentiranja nepremičnin v celoti financirajo uporabniki tega sistema.

**Martin Smodiš, univ. dipl. inž. geod.**

*Geodetska uprava Republike Slovenije*

*e-pošta: martin.smodis@gov.si*