

# PROJEKT POSODOBITVE EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN – PREGLED OPRAVLJENEGA DELA 2000–2005



P R O J E K T

POSODOBITVE  
EVIDENTIRANJA  
NEPREMIČNIN

*Božena Lipej*

Sistemsko urejanje nepremičninskega področja z vidika evidentiranja dejanskega stanja nepremičnin, zagotavljanja pravne varnosti lastnikov in z vidika delovanja trga nepremičnin je bilo v preteklosti zapostavljeno. Področje upravljanja z nepremičninami in razvoja nepremičninskih sistemov v zadnjih letih vse bolj pridobiva na pomenu. Vedno bolj je jasno, da oblikovanje in vodenje nepremičninske politike in gospodarjenje z nepremičninami ni mogoče brez aktualnih, urejenih, povezanih ter dostopnih evidenc o nepremičninah in evidenc o nepremičninskem trgu. Prav s tem ciljem, čeprav z veliko naporji, smo začeli z usmerjenimi aktivnostmi v letih 1997–1999, ko smo ob sodelovanju strokovnjakov Mednarodne banke za obnovo in razvoj predlagali nekaj ključnih zaokroženih tematik (ki sta jih potrdila tudi takratna vlada in državni zbor) kot jedro aktivnosti in jih povezali in izvedbi Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin.

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin se je operativno začel izvajati v začetku leta 2000 in se končuje konec junija leta 2005. Pokriva naloge štirih ministrstev in Vrhovnega sodišča Republike Slovenije ter obsega osem podprojektov. Nosilne institucije v projektu so:

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

Projekt je vsebinsko razdeljen v naslednje podprojekte:

- 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,

H. Podpora koordinaciji projekta in strateške študije.

### Rezultati projekta

Na področju **vzpostavitve evidenc:**

- izdelani digitalni katastrski načrti za vse parcele,
- izdelani digitalni ortofoto načrti za celotno ozemlje,
- fotogrametrično zajeti vsi obrisi stavb,
- vzpostavitev katastra stavb – začasen zajem podatkov o stavbah,
- pospešena odprava zaostankov na zemljiškoknjižnih sodiščih,
- zajem rabe kmetijskih zemljišč in gozdov velike natančnosti za celotno območje,
- priprava podatkov rabe kmetijskih zemljišč in gozdov za potrebe kontrole kmetijskih subvencij.

Na področju **sistemskih rešitev:**

- pospešeno zagotavljanje pogojev za hitrejšo registracijo stanovanj,
- izdelani predlogi modelov za množično vrednotenje nepremičnin (stanovanjske, industrijske stavbe, kmetijska zemljišča itd.),
- pripravljen predlog metodologije za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin,
- razvit sistem celovitega zajemanja podatkov o trgu nepremičnin v okviru evidence trga nepremičnin,
- izdelana primerjalna analiza različnih modelov hipotekarnega bančništva.

Na področju **zakonodaje:**

- izdelava in sprejem Stvarnopravnega zakonika, ki na novo ureja temeljna načela stvarnega prava, posest, stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja,
- izdelava in sprejem Stanovanjskega zakona – besedilo stanovanjskega zakona, ki se nanaša na lastninska in upravljavska razmerja,
- izdelava predloga Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in delovnega osnutka Zakona o davku na nepremičnine,
- izdelava predloga Zakona o hipotekarni in komunalni obveznici.

Na področju **informacijsko-tehnoloških rešitev:**

- izdelani strateški študiji za informacijsko tehnologijo in upravljanje informacij ter pokrivanja stroškov za področje evidentiranja nepremičnin,
- izdelava programskih rešitev za podporo sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin in evidenci trga nepremičnin.

Z velikimi naporii in strokovnim delom je bilo doseženih kar nekaj velikih premikov na nepremičninskem področju, še posebej, ko k aktivnostim v projektu dodamo še dejavnosti, ki se odvijajo sočasno, zunaj projekta, v istih in še nekaterih drugih institucijah. Kakšen posamičen cilj, ki smo si ga zastavili v letu 1999, se je izkazal za preveč ambicioznega, a tudi, če še ni bil

dosežen v celoti, se kazalniki uspešnosti počasi približujejo k začrtanim indikatorjem.

### **Finančna poraba**

Vrednost projekta je bila leta 1999 ocenjena na 24,07 milijona EUR, od tega je predvideni delež posojila Mednarodne banke za obnovo in razvoj znašal 14,05 milijona EUR, prispevek države Slovenije prek proračuna pa 10,02 milijona EUR. Do konca projekta se načrtuje skupna poraba finančnih sredstev v višini 22,12 milijonov EUR, od tega naj bi bil znesek posojila v višini 12,95 milijonov EUR in znesek neposrednega slovenskega proračuna v višini 9,17 milijonov EUR.

### **Implementacija rezultatov projekta**

Nosilne institucije na podlagi doseženih rezultatov projekta uspešno razvijajo systemske rešitve in oblikujejo razvoj hitrejših in uporabnikom prijaznejših storitev javne uprave na področju upravljanja z nepremičninami (elektronski dostop do geodetskih podatkov, elektronski dostop do podatkov zemljiške knjige, elektronske vloge za pridobitev kmetijskih subvencij, evidenca trga nepremičnin kot podpora razvoju modelov vrednotenja nepremičnin in analiziranju tržnih gibanj za področje nepremičnin). Omogočena je dobra podlaga za nadgradnjo in večnamensko uporabo podatkov o nepremičninah za različne namene (pri varovanju stvarnih pravic na nepremičninah, nadzoru trga nepremičnin, aktivnostih v kmetijstvu, gozdarstvu, upravljanju z naravnimi viri, podpori prostorskemu načrtovanju in izvajanju ključnih politik države in lokalnih skupnosti, za potrebe vrednotenja in obdavčenja nepremičnin).

### **Koristi rezultatov projekta za uporabnike**

Glavne prednosti, ki jih nudijo rezultati projekta in dejavnosti zunaj projekta za uporabnike, so:

- posodobljeni, kakovostnejši in bolj aktualni podatki o nepremičninah,
- enostavnejši in hitrejši dostop do teh podatkov (elektronski dostop),
- večnamenska uporabnost podatkov o nepremičninah,
- natančnejše evidentiranje nepremičnin in varnejši promet z njimi,
- učinkovitejše in hitrejše reševanje vlog v upravnih postopkih in s tem zmanjšanje števila obiskov državljanov pred uradniškimi okenci,
- predlog sodobnega in preglednega večnamenskega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin za določanje splošene tržne vrednosti nepremičnin,
- predlog uvedbe in razvoja hipotekarnega kreditiranja in s tem najema dolgoročnih stanovanjskih posojil z relativno ugodnejšo obrestno mero,
- posodobljena zakonodaja na področju upravljanja z nepremičninami.

### **Smeri delovanja po zaključku projekta**

Učinkovito evidentiranje nepremičnin in stvarnopravnih pravic povečuje vrednost nepremičnin, obseg investicij v gospodarstvu ter dostopnost do posojil, kjer nepremičnine predstavljajo eno izmed temeljnih zavarovanj. Večnamenska uporaba podatkov o nepremičninah omogoča hitrejšo

odzivanje na spremembe v okolju ter zagotavlja učinkovitejše prilagajanje izdelkov in storitev po meri uporabnikov.

Usmeritve pri posodobitvi in nadgradnji procesov upravljanja z nepremičninami lahko strnemo v naslednja področja:

- poenostavljanje in združevanje postopkov za evidentiranje nepremičnin in stvarnopravnih pravic,
- poenotenje in povezovanje nosilnih institucij na področju evidentiranja nepremičnin,
- uporaba e-poslovanja in
- zagotavljanje enostavnega in hitrega dostopa do podatkov.

### Nekaj statistik projekta (stanje: 31. maj 2005)

Zemljiški kataster (vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije)

število parcel v pisnem delu zemljiškega katastra: 5 213 317

število parcel v grafičnem delu zemljiškega katastra: 5 209 446

uskklajenost pisnih in grafičnih podatkov v zemljiškem katastru: 99,6 %

položajna natančnost digitalnih katastrskih načrtov:

od 0 do 2 metra: 23,1 %

od 2 do 5 metrov: 43,5 %

od 5 do 10 metrov : 28,7 %

slabša od 10 m: 4,3 %

za 0,4 % površin položajna natančnost ni bila ocenjena

Kataster stavb (vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije)

število vseh stavb: 1 231 495

število delov stavb (stanovanja, skupni prostori, poslovni prostori): 1 655 808

primerjava podatkov katastra stavb s popisom leta 2002:

	Kataster stavb 31. 5. 2005	Popis 2002
stanovanjske stavbe	513 265	463 029
družinske hiše	481 347	443 061
večstanovanjske stavbe	31 918	18 005
stanovanjski deli stavb	795 160	777 772
stanovanja v družinskih hišah	481 746	531 456
stanovanja v večstan. stavbah	313 414	242 011

stanovanja v večstanovanjskih stavbah (po katastru stavb: 313 414, po popisu: 242 011)

- po ZPPLPS-ju (prijavitelji: lastniki, ki imajo vsaj en del stavbe vpisan po ZPPLPS-ju) vpisanih 38 032 stanovanj
- po ZENDMPE - katastrski vpis (61. in 97. člen - prijavitelji: lastniki): 102 110
- po ZENDMPE - registrski vpis (prijavitelji: upravniki, upravljavci nepremičnin v državni lasti): 5566

Glede na podatke popisa iz leta 2002 bi to skupaj pomenilo 60,21 % vzpostavitev podatkov o stanovanjih v večstanovanjskih stavbah.

Zemljiška knjiga (vir podatkov: Vrhovno sodišče Republike Slovenije)

število zemljiškoknjižnih vložkov za nepremičnine: 1 459 961

število zemljiškoknjižnih vložkov za etažno lastnino: 171 962

elektronska naložitev podatkov zemljiške knjige (uskladitev podatkov s podatki zemljiškega katastra, prenos aktualnih podatkov iz knjig v digitalno obliko vodenja podatkov): 97,69 %, za etažno lastnino: 99,88 %

zaostanki v zemljiški knjigi:

- 1. januar 2003: 202 890
- 31. maj 2005: 121 224

zaostanki v zemljiški knjigi:

- pod 3 meseci: 31 sodišč
- 3 mesece do 6 mesecev: 11 sodišč
- Ljubljana: 11 mesecev, Maribor: 12 mesecev

Povezava zemljiški kataster - zemljiška knjiga (vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije)

uskladenost podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige (enak zemljiškoknjižni vložek) na stanje 31. 12. 2004: 92,12 %.

Raba kmetijskih zemljišč	Površina v ha	Delež v %
<b>šifra raba</b>		
1100 Njive in vrtovi	196.700	9,6
1130 Začasni travniki	9.031	0,4
1160 Hmeljišča	2.447	0,1
1211 Vinogradi	23.615	1,1
1221 Intenzivni sadovnjaki	5.640	0,3
1222 Ekstenzivni sadovnjaki	21.508	1,1
1230 Oljčni nasadi	1.490	0,1
1240 Ostale trajne rastline	95	0,0
1300 Trajni travniki in pašniki	340.591	16,7
1321 Barjanski travniki	5.343	0,3

<b>Raba kmetijskih zemljišč</b>	<b>Površina v ha</b>	<b>Delež v %</b>
1410 Zemljišča v zaraščanju	19.452	1,0
1420 Plantaže gozdnega drevja	568	0,0
1500 Drevesa in grmičevje	19.491	1,0
1800 Kmetijske površine porasle z gozdnim drevjem	4.263	0,2
2000 Gozd	1.216.837	59,7
3000 Pozidana in sorodna zemljišča	114.288	5,6
4100 Barje	162	0,0
4210 Trstičja	204	0,0
4220 Ostala zamočvirjena zemljišča	1.321	0,1
5000 Suha odprta zemljišča s posebnim rastlinskim pokrovom	9.526	0,5
6000 Odprta zemljišča brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom	28.176	1,4
7000 Vode	16.225	0,8
<b>VSOTA</b>	<b>2.036.973</b>	<b>100</b>

Raba kmetijskih zemljišč (vir podatkov: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano)

Vrednotenje nepremičnin (vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije)

Skupna baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami (stanje: 6. junij 2005, podatki Geodetske uprave Republike Slovenije):

število uporabnikov (nepremičninskih posrednikov): 295

število vseh poslov: 1718

število uveljavljenih poslov: 1367

število poslov, ki vsebujejo nepremičnino, ki je ni v katastru: 83

Evidenca prometa nepremičnin v 2004 (podatki Davčne uprave Republike Slovenije) - od 50 000 transakcij v letu 2004 je v bazi (zaradi polnosti podatkov) 35 502 transakcij

Komunalno opremljeno stavbno zemljišče:	1671
Komunalno neopremljeno stavbno zemljišče:	4328
Kmetijska zemljišča:	9288
Funkcionalno zemljišče:	1649
Poslovni prostori:	2373
Stanovanja:	9601
Stanovanjske hiše:	3353
Garaže:	1121
Vikendi:	358
Objekt z zemljiščem:	1269
Ostalo:	491
Vseh transakcij v evidenci:	35 502

Hipotekarno bančništvo (vir podatkov: Ministrstvo za finance)

Deleži novoodobrenih stanovanjskih hipotekarnih posojil v vseh stanovanjskih posojilih slovenskih bank:

- leta 1998: 14,4 %
- leta 1999: 17,7 %
- leta 2000: 21,1 %
- leta 2001: 33,0 %
- leta 2002: 46,9 %
- leta 2003: 51,5 %

### Podpora koordinaciji projekta

Projekt sestavlja 82 različnih vsebinskih komponent, ki so povezane v osmih vsebinskih podprojekti petih nosilnih institucij projekta. V 4,5-letnem projektu je bilo podpisanih 139 pogodb, ki so jih izvajali domači (88) in tuji (20) izvajalci – nekateri isti izvajalci so izvajali več različnih pogodb. Izvedbeni plan projekta obsega več kot 6000 različnih aktivnosti. Rezultati projekta so dostopni javnosti prek spleta: <http://www.gu.gov.si/gu/projekti/nepremic/Nepremic1.asp>

Krovni organ, ki je spremljal in usmerjal delo na projektu, je bil Programski svet za posodobitev evidentiranja nepremičnin, ki ga je imenovala vlada in se je v času trajanja projekta sestel 16-krat. Za operativno izvajanje projekta je skrbel Projektni svet, ki so ga sestavljali vodje podprojektov, in se je do zaključne konference sestel 194-krat.

Mednarodna banka za obnovo in razvoj je izvedla 10 enotedenskih pregledov aktivnosti na projektu, 10 tim. misij.

Arhiv projekta je obsežen. 18 000 dokumentov (1800 zavihkov, 7 GB spomina) je shranjenih v elektronski obliki in prav tako v papirnati različici v 150 fasciklih. V uporabi je skoraj 300 različnih standardiziranih oblik dokumentov (za naročila in nabavo, finančne zadeve, projektno vodenje in spremljava). Arhivirana je korespondenca z več kot 650 partnerji na projektu.

### Literatura in viri:

*Lipej, B., Smodiš, M., Cvar, B., Kupic, A., Jelenc Puklavec, A., Pogorelčnik, E., Rotter, A., Žibrik, N., More, M., Marolt, R. (2005). Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin. Rezultati Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin (2000–2005). Samostojna publikacija. Ljubljana, junij 2005.*

*Pregledi in statistike iz dokumentacije Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin. (2005). Interna gradina petih nosilnih institucij projekta.*

**dr. Božena Lipej, univ. dipl. inž. geod.**

Geodetska uprava Republike Slovenije, Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: [bozena.lipej@gov.si](mailto:bozena.lipej@gov.si)