

GEODEZIJA IN NEPREMIČNINSKI SISTEM

Jurij Režek

Kar nekaj časa slovenski geodeti oblikujemo pogled na vlogo geodezije v sodobni družbi. Nekako smo nezadovoljni s tem, kako nas razpoznavajo širše okolje, družba in politika. Bolj ali manj skupno in bolj ali manj uspešno razpravljamo o tem, kakšna je naša prihodnost, če ostanemo pri tem, kar delamo danes, kakšna je naša vizija za prihodnost, kako smo lahko bolj družbeno koristni. Marsičesa se še nismo dogovorili, ugotovili pa smo, da ne želimo biti razpoznani kot predstavniki vede, ki poleg znanstvenega raziskovanja le še uporablja metode in tehnike za določanje oblike zemlje in delov zemeljskega površja (fizično ali administrativno opredeljenega), te podatke zna kartografsko prikazovati in jih voditi v podatkovnih bazah. Tudi ne želimo biti le tisti, ki v upravnem smislu verificiramo geodetske meritve in izdelke, jim podelimo upravni status in jih vključimo v svoje evidence. Strinjamo se, da skrbimo za osnovno geoinformacijsko infrastrukturo (koordinatni sistem, topografija), da znamo določati položaj (izvajamo geodetske meritve, lokacijske storitve), da vodimo podatke o zemljiščih in stavbah (evidence). Marsikateri geodet bo pritrdil, da je prav naštetu to, kar je naloga geodezije. Pa je res vloga geodezije le v obvladovanju tehnik?

V zadnjih letih smo priča velikim premikom na področju gospodarjenja z nepremičninami. Pomen nepremičnega premoženja v sodobnih družbah skokovito narašča. Ekonomija je že pred desetletji spoznala, da je temelj gospodarskega napredka tudi učinkovito razporejanje kapitala. Obseg kapitala, ki sodeluje v gospodarstvu, pa je odvisen tudi od dejanske in potencialne vrednosti nepremičnin (zemljišča, zgradbe) ter od možnosti njegovega razporejanja in vlaganj. Če že zemljišč (nepremičnin) ne moremo razporejati po prostoru, lahko razporejamo kapital, ki izraža njihovo vrednost. Ta pa je večja, če družba ustvari možnosti za njegovo povečevanje, za investiranje in njegov pretok. V informacijski družbi in z elektronskim poslovanjem so tehnične možnosti za to zagotovljene, pri zagotavljanju drugih možnosti pa imata poseben pomen tudi država in učinkovitost javnega sektorja. Obstoj in dostopnost informacij o obstoju nepremičnin (zemljišč, zgradb, stanovanj), o lastništvu, o vrednosti in rabi nepremičnin, o bodočih možnostih (prostorsko in urbanistično načrtovanje), o ponudbi in povpraševanju (trg) sta ključna za gospodarski, okoljski in družbeni razvoj, za trajnostni razvoj in za blaginjo vsake sodobne družbe. Ob tem pa je izrazito pomembna še transakcijska sposobnost, sposobnost varne in hitre izvedbe prenosa kapitala, ki se veže na nepremičnino. Tudi to je naloga javnega sektorja, ki si mora prizadevati za učinkovito ureditev nepremičninskega sistema.

Prav povečanje učinkovitosti javnega sektorja je v bistvu cilj nekaterih dejavnosti, ki se v zadnjem obdobju izvajajo na področju geodezije. Ambicije po povečanju učinkovitosti javnega sektorja so

tudi eden od motivov pri pripravi nove zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin (vrednotenje nepremičnin, evidenca trga nepremičnin, register nepremičnin, razgrnitev podatkov o nepremičninah, evidenca stanovanj). Odprto pa je tudi vprašanje, kako je mogoče zagotoviti hitrejšo in učinkovitejšo izvajanje nepremičninskih transakcij. Vprašanje je, ali je to mogoče tudi s spremembo in optimizacijo institucionalne ureditve. Vemo, da so sprehodi med Zemljiško knjigo (registracija stvarnih pravic, bremen) in Geodetsko upravo (registracija podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb), med notarji in odvetniki (priprava in registracija pogodb), med upravno enoto (plan, lokacijska informacija) in nasploh pridobivanje informacij o vrednosti nepremičnine (nepremičninski posredniki, cenilci) zamudni in mnogokrat odvečni. So nekaj, kar si javna učinkovita uprava ne more privoščiti, če želi biti vzpodbujevalec javnih in zasebnih investicij, če želi zagotavljati razporejanje nepremičnin vsaj večinoma po tržnih načelih, če želi optimirati njihovo izkoriščenost, če želi doseči optimalno izrabo kapitala in trajnostni razvoj. Zato je neizogibno tudi vprašanje institucionalne organiziranosti nepremičninskega področja in razprava o koristih, ki bi jih lahko prinesla organizacijska in vsebinska združitev med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb, ki jo odpira Vlada. Je mogoče doseči večjo učinkovitost z vsebinskim povezovanjem in optimizacijo evidenc in postopkov registracije in izvedbe transakcij, organizacijsko pa z oblikovanjem novega subjekta z opisanimi nalogami? Začenja se proces, ki za geodete predstavlja veliko priložnost. V tem času moramo pokazati več kot le obvladovanje geodetske znanosti in tehnik, obenem pa jih v morebitnem novem, nepremičninskem zagonu ne smemo zanemariti, saj ostajajo podlaga za vsako dejavnost, vezano na prostor in nepremičnine. Ob tem pa tudi ne smemo pozabiti, da poleg geodezije in registracije podatkov o nepremičninah, zagotavljanja pogojev za delovanje trga nepremičnin in skrbi za izvajanje transakcij obstaja tudi raba prostora, ki je ob naštetem tudi sestavina povezanega in učinkovitega nepremičninskega sistema. V procesu morebitne preobrazbe dojemanja geodezije moramo pokazati politično spretnost, organizacijske sposobnosti, interdisciplinarno širino, sposobnost komuniciranja. Ta proces moramo obvladati z znanji in sposobnostmi, ki jih posedujejo posamezniki več generacij kolegov, ki delujejo v okviru raznih organizacij, institucij, podjetij ali morda izven njih. To znanje in sposobnosti moramo ustrezno motivirati, sprostiti, usmeriti, voditi in skupno delovati. Če bomo to zmogli, bomo geodeziji dali novo vlogo in pomen v družbi.

Jurij Režek
predsednik Zveze geodetov Slovenije