

(NE)POVEZOVANJE OSNOVNIH NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Božena Lipej

UVOD

Izvršna in sodna veja oblasti sodelujeta pri vodenju osnovnih nepremičninskih evidenc: zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Ob aktualnih trenutkih vključevanja novih akterjev, zamrznitvi predlaganega ustanavljanja agencije za nepremičninske evidence ter sprejemanja novih vladnih zadolžitev je smiselno pregledati opravljeno delo in dogovore ter napovedi v preteklem obdobju.

PREGLED POMEMBNEJŠIH AKTIVNOSTI NA PODROČJU POVEZOVANJA KATASTROV IN ZEMLJIŠKE KNJIGE

Projekt Posodobitev poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra, Phare projekt Evropske unije (2000–2001)

Medinstitucionalno sodelovanje med Geodetsko upravo Republike Slovenije (v nadaljevanju: geodetska uprava) in Vrhovnim sodiščem Republike Slovenije (v nadaljevanju: vrhovno sodišče) je bilo vzpostavljeno v Projektu posodobitve poslovanja zemljiške knjige in zemljiškega katastra (vodja projekta: mag. Božena Lipej), financiranem z evropskimi sredstvi Phare, in sicer v dveh od štirih podprojektov:

- podprojektu za pregled obstoječih podatkov in systemske arhitekture za izmenjavo zemljiško povezanih podatkov ter priprava predlogov za izboljšano strukturo in procese (predlog programske arhitekture za učinkovito izmenjavo podatkov med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom) ter
- podprojektu za povezavo obstoječih evidenc zemljiške knjige in zemljiškega katastra s predlogom za tesnejšo povezavo.

Rezultat projekta so med drugim tudi priporočila o načinih in postopkih elektronske izmenjave podatkov o nepremičninah med obema evidencama in njihove uporabe v upravnih postopkih, ki so se do danes le deloma upoštevala v praksi.

Skupna priporočila za geodetsko upravo in vrhovno sodišče:

Obe ustanovi bosta z ustreznimi metodami izvedli usklajevanje podatkovnih modelov zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Razvit bi moral biti splošen podatkovni model, ki bi opredelil pretok

in lastništvo nepremičninskih podatkov v vseh vladnih organizacijah in institucijah. Obe instituciji bosta proučili lastništvo podatkov o nepremičninah v obeh evidencah in kako dobijo občani veljavne podatke iz enega vira podatkov. Obe instituciji proučita poenostavitev postopkov v procesih, ko občani predlagajo spremembe na parcelah.

Delovanje Programskega sveta za izvedbo posodobitve evidentiranja nepremičnin (1998–2005)

Vlada Republike Slovenije je 1. oktobra 1998 imenovala Programski svet za izvedbo posodobitve evidentiranja nepremičnin in določila osnovni koncept posodobitve evidentiranja nepremičnin. Programski svet je opravljal združevalno in povezovalno vlogo na področju razvoja in vodenja nepremičninskih evidenc ter nepremičninske politike na državni ravni. Sestavljali so ga ministri in drugi od vlade imenovani visoki državni uradniki ministrstev, vladnih služb in vrhovnega sodišča. Vodil ga je aktualni minister za okolje in prostor, tehnično in organizacijsko podporo delu pa je vsa leta nudila geodetska uprava. Programski svet je o svojem delu redno, letno poročal vladi – zaradi pomembnosti je bila točka o informatizaciji zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb ter povezovanja temeljnih nepremičninskih evidenc vedno uvrščena v poročilo vladi. Programski svet je prenehal z delovanjem po zaključku Projekta posodobitve evidentiranja nepremičnin v letu 2005.

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin (2000–2005)

Interdisciplinarni državni projekt (direktor projekta: Aleš Seliškar; izvršna direktorica in vodja projekta: dr. Božena Lipej) je pokrival izvedbo prioriteto dogovorjenih nalog na nepremičninskem področju v štirih vladnih institucijah in na vrhovnem sodišču. Projekt je bil sofinanciran s sredstvi posojila Mednarodne banke za obnovo in razvoj in uspešno zaključen. Projekt je v veliki meri prispeval k posodobitvi nepremičninskih evidenc ter k pospešeni odpravi zaostankov na zemljiški knjigi. Ob operativnem zaključevanju nalog na projektu je Mednarodna banka za obnovo in razvoj posredovala nekaj predlogov za nadaljevanje dela, vključno s pobudo za proučitev skupne agencije za katastre in zemljiške knjige. Predlog je bil oblikovan z namenom zmanjšanja zaostankov predvsem na zemljiški knjigi in izboljšanja servisov ter storitev za stranke, da bi lahko vpise v evidence izvajali v manj kot šestih dneh in ne, tako je določal sodni red, v manj kot 90 dneh. Prvi korak, ki ga je Mednarodna banka za obnovo in razvoj predlagala, je bil proučitev razmer v preostalih 24 takratnih članicah Evropske unije in izdelava pregleda načel, rešitev ter dobrih praks, ki bi bile v slovenskem okolju najbolj primerne.

V okviru projekta je bilo izdelano gradivo Strategija za informacijsko tehnologijo in upravljanje informacij na področju evidentiranja nepremičnin. V strategiji je bila definirana enotna, sodobna in večstopenjska informacijska arhitektura, ki naj bi zadostila potrebam nosilnih institucij za vzpostavitev, vzdrževanje in izmenjavo nepremičninskih podatkov med različnimi uporabniki. Osnovne nepremičninske evidence: zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiška knjiga so tvorile jedro predloga, vendar se strategija ni začela uresničevati zaradi zagotavljanja matičnosti evidenc in ločenega vsebinskega in informacijskega vodenja posameznih evidenc.

V projektu je bila začeta, a zaradi objektivnih okoliščin prekinjena, informacijska prenova nepremičninskih evidenc na geodetski upravi, ki bi, med drugim, vzpostavila tudi pogoje za sodobno programsko povezavo nepremičninskih evidenc geodetske uprave z zemljiško knjigo.

Projekt Harmonizacije nepremičninskih evidenc, projekt Prehodnega vira Evropske unije (2006)

Nosilec projekta Harmonizacije nepremičninskih evidenc je bila geodetska uprava (vodja projekta: dr. Božena Lipej), aktivno so sodelovali predstavniki vrhovnega sodišča. Projekt je poudaril prednosti integrirane organizacije za vodenje nepremičninskih evidenc in opozoril na posledice pri integraciji nepremičninskih evidenc. Predstavil je tudi priporočila pri informacijskih rešitvah.

Delo na projektu je bila podlaga za pripravo predloga Zakona o agenciji za nepremičninske evidence. V zaključni fazi se je vrhovno sodišče ogradilo od nekaterih priporočil projekta v povezavi z integracijo, čeprav je v projektu in pri pregledu končnega poročila sodelovalo.

PREGLED SKLEPOV VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE NA PODROČJU POVEZOVANJA KATASTROV IN ZEMLJIŠKE KNJIGE

Sklepi z dne 1. oktobra 1998

»Vlada Republike Slovenije začne izvajati posodobitev evidentiranja nepremičnin. Cilji posodobitve so poenostavitev postopkov zemljiškoknjižnega in zemljiškokatastrskega evidentiranja nepremičnin ter celovitost, usklajenost in hitrost zajema podatkov.

Vlada Republike Slovenije določa osnovni koncept posodobitve evidentiranja nepremičnin. Na podlagi obstoječih evidenc o nepremičninah ter z zajemom podatkov o stavbah in delih stavb se vzpostavi skupno jedro podatkov o nepremičninah.

Posamezne zbirke podatkov o nepremičninah (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, register stavb, kataster trajnih nasadov ...) se vodijo v tehnično povezanih podatkovnih bazah brez podvajanja podatkov, kar morajo zadolženi nosilci dosledno upoštevati pri vodenju podatkov, razvoju in informatizaciji. Pristojnosti vodenja zbirk podatkov ostajajo nespremenjene.

V vseh zbirkah podatkov o nepremičninah je treba določiti enotne identifikacijske oznake nepremičnin.

Programski svet na podlagi osnovnega koncepta posodobitve nepremičninskih evidenc ter opredelitve podrobnejših ciljev in funkcij nepremičninskih evidenc, predvsem funkcij davčne, zemljiške in stanovanjske politike ter funkcije gospodarjenja z državnim premoženjem, pripravi Program izvedbe posodobitve evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji, vključno z usmeritvami za informatizacijo ter Program zakonske ureditve področja evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji (nova zakonodaja ali uskladitev obstoječe zakonodaje). Programski svet usklajuje aktivnosti posameznih resorjev na področju evidentiranja nepremičnin.

Za pripravo Programa izvedbe posodobitve evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji Vlada Republike Slovenije zadolži: Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetsko upravo Republike

Slovenije in Ministrstvo za pravosodje, da pripravita program vsebinske in tehnične uskladitve zemljiškega katastra in zemljiške knjige (vključno z uskladitvijo povezovalnih identifikacijskih oznak: številka nepremičnine in številka zemljiškoknjižnega vložka).«

Sklep z dne 15. junija 2005

»Vlada Republike Slovenije je naložila Programskemu svetu za izvedbo posodobitve in evidentiranja nepremičnin, da v okviru svojih nalog prouči možnost združitve nepremičninskih evidenc (zemljiška knjiga in zemljiški kataster) in Vladi Republike Slovenije o tem poroča v roku dveh mesecev.«

Kot odziv na sklep vlade so se 15. septembra 2005 ministri za javno upravo, okolje in prostor in pravosodje dogovorili o oblikovanju nove projektne skupine za pripravo in izvedbo združitve nepremičninskih evidenc. Projektna skupina je bila z vladnim sklepom imenovana konec leta 2005 in je pripravila osnutek Zakona o agenciji za nepremičninske evidence.

Sklepi z dne 3. novembra 2005

»Vlada Republike Slovenije je podprla začetek aktivnosti za postopno združitev zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb v vsebinskem in organizacijskem smislu.

Vlada Republike Slovenije je imenovala projektno skupino za pripravo in izvedbo združitve nepremičninskih evidenc v sestavi: dr. Gregor Virant, minister za javno upravo, predsednik, mag. Marko Starman, državni sekretar za okolje in prostor, namestnik predsednika, mag. Roman Rep, državni sekretar za javno upravo, namestnik predsednika, Robert Marolt, državni sekretar za pravosodje, namestnik predsednika ter člani Aleš Seliškar, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije, Dušan Kričej, Ministrstvo za javno upravo, mag. Neva Žibrik, Ministrstvo za finance, Metka Cujnik Juhart, Ministrstvo za pravosodje, Anton Gašper Frantar, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Pavle Reberca, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta v Ljubljani.

Projektna skupina za pripravo in izvedbo združitve nepremičninskih evidenc do 30. novembra 2005 pripravi predlog združitve nepremičninskih evidenc z okvirnim program aktivnosti ter z oceno predvidenih stroškov in časa izvedbe združitve in ga predloži Vladi Republike Slovenije v sprejem.«

Sklepi z dne 22. decembra 2005

»MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije in Vrhovno sodišče Republike Slovenije zagotovi elektronsko izmenjavo podatkov med zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo najkasneje do 31. decembra 2006.

Za pripravo strokovnih izhodišč in koordinacijo nalog elektronske izmenjave podatkov med zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo Vlada Republike Slovenije imenuje delovno skupino v sestavi: Dušan Kričej, Ministrstvo za javno upravo, vodja ter člani Anton Kupic in Uroš Mladenovič, Geodetska uprava Republike Slovenije, Pavel Reberc in Rado Brezovar, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta v Ljubljani, Tomaž Petek, Ministrstvo za okolje in prostor.

Zemljiška knjiga, zemljiški kataster in kataster stavb se združijo v enoten nepremičninski sistem v organizacijskem, normativnem, tehnično-informacijskem in vsebinskem smislu. V enoten nepremičninski sistem se vključi tudi sistem množičnega vrednotenja nepremičnin. Z novim zakonom oziroma s spremembami obstoječih zakonov, ki urejajo vodenje zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb, se uredi vzpostavitev novih informacijskih sistemov, priprava in združevanje oziroma povezovanje podatkov iz obstoječih zbirk, prehodno obdobje vodenja zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb do preoblikovanja v novo organizacijsko obliko. Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za okolje in prostor in Ministrstvo za pravosodje pripravijo predlog novega zakona oziroma sprememb obstoječih zakonov do 30. septembra 2006.

Za pripravo predloga novega zakona oziroma sprememb obstoječih zakonov Vlada Republike Slovenije imenuje delovno skupino v sestavi: dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta v Ljubljani, vodja ter člani Aleš Seliškar in Andreja Osolnik, Geodetska uprava Republike Slovenije, Anton Gašper Frantar, Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Dušan Kričej, Ministrstvo za javno upravo, Neva Žibrik, Ministrstvo za finance, Metka Cujnik Juhart, Ministrstvo za pravosodje.«

Sklep z dne 7. marca 2007

»Vlada Republike Slovenije je naložila Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, da v sodelovanju s pristojnimi resorji, do prihodnje seje vlade predloži predlog sklepov za vzpostavitev informacijske združitve nepremičninskih evidenc.«

Sklep z dne 22. marca 2007

»Vlada Republike Slovenije je naložila Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, da v sodelovanju s pristojnimi ministrstvi in Vrhovnim sodiščem Republike Slovenije, v roku treh mesecev pripravi zakonske rešitve za izvedbo informacijske povezljivosti obeh nepremičninskih evidenc in projekta VEM (vse na enem mestu).«

ZAKLJUČEK

Iz pregleda je razvidno, da je bilo na resornih ravneh in na vladni ravni v dogovore za povezovanje nepremičninskih evidenc vloženi veliko naporov, vendar praktičnih rezultatov še ni v pričakovanem obsegu. Tudi nemoč pri zagotovitvi operativnega in učinkovitega povezovanja nepremičninskih evidenc je bila vodilo k predlogu za ustanovitev agencije za nepremičninske evidenc, ki bi lahko v enotni organizacijski obliki prešla probleme, o katerih potekajo dogovarjanja že desetletje. Vladna delovna skupina za pripravo strokovnih izhodišč in koordinacijo nalog elektronske izmenjave podatkov med zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zemljiško knjigo je v maju 2007 uradno zaključila z delom v nekoliko ponesrečeni fazi oddelave, zato se pričakuje, da bo nadaljevala z delom. Geodetska uprava in vrhovno sodišče do neke mere sodelujeta z vladno službo za zakonodajo pri pripravi izhodišč za izvedbo informacijske povezljivosti nepremičninskih evidenc in projekta VEM (vse na enem mestu). Novi predlogi za povezovanje so v pripravi.

Literatura:

Dokumentacija izvedenih nepremičninskih projektov, Geodetska uprava Republike Slovenije, 2000–2006

Gradiva sej Programskega sveta za izvedbo posodobitve evidentiranja nepremičnin, 1998–2005

<http://www.vlada.si/>

<http://www.gu.gov.si/>

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

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

E-pošta: bozena.lipej@gov.si