

# UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN V REGIJI JUGOVZHODNE EVROPE

REAL ESTATE MANAGEMENT IN SOUTH-EASTERN EUROPE

*Tomaž Petek*

UDK: 332

*V prispevku so predstavljene usmeritve, ki jih v zadnje čase lahko opazimo na področju upravljanja nepremičnin v državah jugovzhodne Evrope. Večina teh držav je v obdobju tranzicije in torej tudi uveljavljanja reform na področju upravljanja nepremičnin. Slednjim v teh državah pripisujejo velik pomen, saj neposredno podpirajo gospodarski razvoj in tuja vlaganja. Večina državnih geodetskih uprav v regiji se je v preteklih letih preoblikovala v agencije za evidentiranje nepremičnin. Razvoj so začrtale na smernicah evropskih in mednarodnih strokovnih združenj. Po opravljeni pretvorbi podatkov iz analogne v digitalno obliko in dopolnitvi zemljiških katastrov v katastre nepremičnin ter vzpostavitvi GNSS-omrežij stalnih postaj se vse več geodetskih služb srečuje z izzivi vzpostavljanja nacionalnih infrastruktur za prostorske podatke in celovitih topografskih sistemov. V preteklih desetih letih je bil tako rekoč v vseh državah v regiji po dopolnitvi sistemske in materialne zakonodaje vzpostavljen tudi zasebni geodetski sektor. Marsikje se še vedno izvajajo številni projekti na področju reforme sistemov evidentiranja nepremičnin, podprti z mednarodnimi finančnimi sredstvi. V sklepnem delu so predstavljene možnosti in priložnosti, ki jih tovrstno reformiranje geodetske dejavnosti v regiji prinaša za slovensko geodetsko službo in slovensko geodetsko dejavnost v celoti.*

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.04

*In this article, real estate management trends identified in countries of south-eastern Europe in recent years are presented. Many of those countries are still in transition and that means that they are still in the process of real estate management reform. Landmanagement reforms have high priority, because they have significant influence on the formalization of land tenure, the development of land markets, and the resolution of land disputes, as well as establishing conditions for security of foreign investment. In recent years, almost all countries in the region have reorganised state geodetic institutions into modern real estate registration agencies. They define their development in this area according to European and international recommendations made by expert associations. After the digitisation of data was completed, many countries established real-estate cadastres from land cadastres with different approaches. A permanent network of GNSS stations was established almost in all countries in the region. At present, many of these organisations are facing the challenges of setting up a national spatial data infrastructure and comprehensive topographical systems. In the last ten years, the legal framework for real estate registration was renewed in all countries in region; the private sector in geodetic works was established. Many landadministration projects have been started in the region. In the conclusion, we also attempt to show some opportunities for Slovenian geodetic services in the region.*

## KLJUČNE BESEDE

*upravljanje nepremičnin, evidentiranje nepremičnin, reforma evidentiranja nepremičnin*

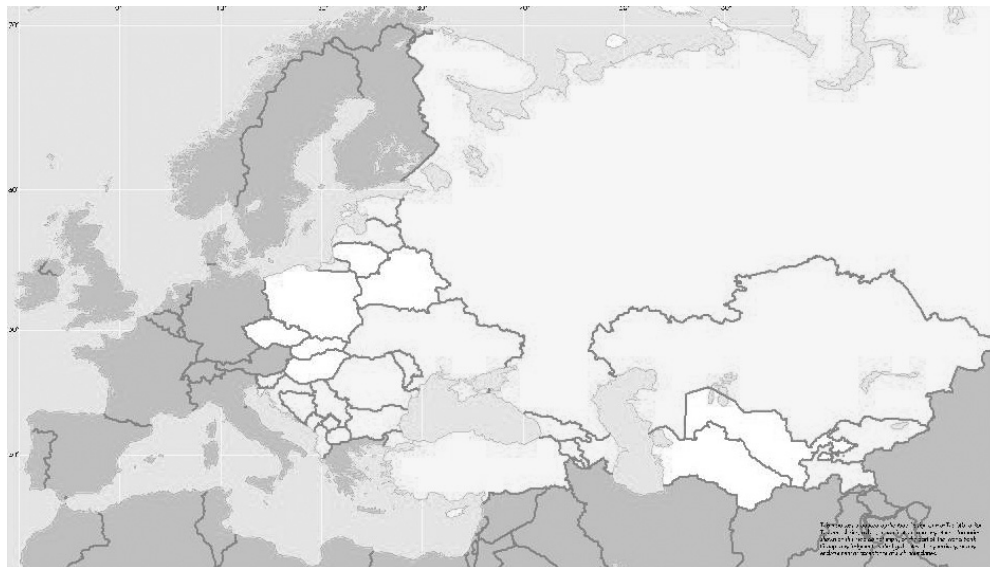
## KEY WORDS

*real estate management, real estate registration, real estate registration reform*

## 1 UVOD

V večini držav jugovzhodne Evrope smo se v zadnjih dveh desetletjih srečevali z velikimi političnimi spremembami in tudi reformami na področju upravljanja nepremičnin. Večina držav je dosegla velik napredek na tem področju. Tudi mednarodna skupnost je reformam področja evidentiranja in upravljanja nepremičninami pripisala velik pomen. Sistem evidentiranja nepremičnin je tisti pogoj in sestavina, brez katere ne moremo govoriti o učinkovitem upravljanju nepremičnin in gospodarjenju z njimi. Zagotavljanje pravnega varstva lastništva nad nepremičninami ter evidentiranje omejitev in ukrepov, vezanih na neko nepremičnino v prostoru, sta namreč nujna za varno in stabilno izvajanje pravnega prometa z nepremičninami, zavarovanja in transparentnosti bremen ter s tem pravne varnosti državljanov v najširšem smislu. Učinkovit sistem registracije nepremičnin je torej nujen pogoj za vzpostavitev tržnega gospodarstva in socialne stabilnosti v vsaki državi.

Vsega tega so se že pred dvajsetimi leti zavedale tudi države jugovzhodne Evrope na poti v tržno gospodarstvo. Kot regijo jugovzhodne Evrope v tem prispevku obravnavamo države, ki so nastale na območju nekdanje Jugoslavije, Albanijo, Romunijo in Bolgarijo ter Moldavijo. Ker so Romunija, Bolgarija in Slovenija že vstopile v EU, so zato v nadaljevanju nekoliko podrobneje obravnavane razmere v državah, ki jih danes vse pogosteje imenujemo zahodni Balkan. Prav vse države v regiji so se podale po podobni poti zagotavljanja sodobnega sistema evidentiranja nepremičnin. Evropska unija v predpristopnih programih, Svetovna banka z vrsto ugodnih posojil in druge mednarodne finančne organizacije z donacijami so podprle vzpostavitev stabilnega sistema upravljanja nepremičnin v regiji. Svetovna banka je od leta 1995 leta finančno podprla sedemintrideset projektov v državah vzhodne Evrope in Azije, ki so vsebovali sestavino reforme upravljanja in evidentiranja nepremičnin. Skupno je Svetovna banka v zadnjih desetih letih na



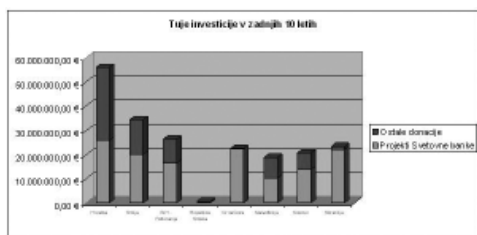
Slika 1: Države, v katerih je projekte financirala Svetovna banka, vir: D. Adlington, SB

območju vzhodne Evrope in Azije za te namene prispevala 1030 milijonov dolarjev. Projekti posodobitve evidentiranja nepremičnin so bili po podatkih Svetovne banke (D. Adlington) izvedeni oziroma se še izvajajo v Romuniji, Bolgariji, Sloveniji, Hrvaški, Makedoniji, Srbiji, Bosni in Hercegovini, Črni gori, Kosovu, Tadžikistanu, Turčiji, Azerbajdžanu, Rusiji, Ukrajini, Kirgiziji in Albaniji.

Na sliki 1 so z rumeno prikazane države, v katerih je Svetovna banka zadnjih petnajstih letih financirala reformo registracije nepremičnin.

Samo v državah zahodnega Balkana, torej državah, ki so nastale na območju nekdanje Jugoslavije, in Albaniji, so v zadnjih desetih letih za posodobitev evidentiranja nepremičnin porabili 203 milijone evrov iz donacij in posojil. Od tega je bilo iz projektov Svetovne banke porabljenih 131 milijonov evrov.

Poleg Svetovne banke se v posameznih državah pri projektih reforme upravljanja nepremičnin srečamo tudi z drugimi donatorji, in sicer so to najpogosteje finančni mehanizmi Evropske unije, nemška agencija za tehnično pomoč GTZ, švedska razvojna agencija SIDA in Swedesurvey, norveška geodetska uprava StatensKartverk, nizozemska agencija za nepremičnine Kadastre, japonska razvojna agencija JICA, francoski geografski inštitut IGN FI, angleški kraljevi register nepremičnin HMLR, škotski register nepremičnin ROS in še nekatere druge organizacije.



Graf 1: Dodatni finančni viri; vir: Nacionalna poročila in spletna stran Svetovne banke

Svetovna banka je podprla večino držav v regiji pri vzpostavljanju učinkovitega in kakovostnega sistema evidentiranja nepremičnin. Tako je bila državljanom in gospodarstvu omogočena hitrejša vzpostavitev transparentnega trga nepremičnin. Vse to je v nadaljevanju omogočilo tudi dejavnosti, povezane z boljšim upravljanjem nepremičnin v državni lasti, učinkovitejše prostorsko načrtovanje ter druge prednosti upravljanja prostora in okolja. Kot navajata Gavlin Adlington in Viktorija Stanley v dokumentu »Land Administration and Management Projects (LAMP) in the Europe and Central Asia Region (ECA)«, je Svetovna banka svojo podporo razdelila na tri stopnje.

Prva stopnja je vključevala zagotavljanje evidentiranja lastništva in pravic na nepremičninah za posameznike in podjetja. S projekti je Svetovna banka podprla procese lastninjenja nepremičnin in privatizacije gospodarstva. Na tej stopnji so zdaj Latvija, Estonija, Gruzija, Armenija, Azerbajdžan, Kirgizija in Ukrajina.

Druga stopnja je obsegala zagotavljanje varnega poslovanja z nepremičninami z vzpostavitvijo trga

nepremičnin. To pa je mogoče samo, če je vzpostavljen sodoben sistem registracije nepremičnin (tehničnih lastnosti in lastništva s pravicami in omejitvami), ki omogoča transparentnost trga. S temi projekti je Svetovna banka podpirala institucionalno izgradnjo in usposabljanje uslužbencev na področju upravljanja nepremičnin ter izobraževanje za učinkovito in uspešno registracijo nepremičnin. Podprt je bil razvoj zasebnega sektorja in informatizacija procesov registracije nepremičnin, zagotovljena je bila pravna pomoč ter krepitev javnega mnenja in zavedanja o pomenu in vlogi uporabnikov sistema registracije nepremičnin. To stopnjo so doslej dokončale Gruzija, Armenija, Slovenija, Kazahstan, Moldavija, Rusija in Romunija, poteka pa še v Azerbajdžanu, Kirgiziji, Ukrajini, Bolgariji, Hrvaški, Makedoniji, Srbiji, Bosni in Hercegovini, Rusiji, Turčiji, Albaniji, Kosovu in Črni gori.

Tretja stopnja je namenjena izboljšanju sistema upravljanja nepremičnin, in sicer s sistemom prostorskega načrtovanja, zagotavljanja pravične obdavčitve nepremičnin in financiranja lokalnih skupnosti ter učinkovitega upravljanja nepremičnin v državni lasti. Te dejavnosti so bile izvedene v Sloveniji in v okviru projektov Svetovne banke še potekajo v Azerbajdžanu, Albaniji, Črni gori in Turčiji.

Vse države v regiji še niso dokončale vseh treh stopenj, so si pa zadale enake končne cilje, kar je jasno zapisano v njihovih strateških dokumentih. Eden od kazalcev uspeha vseh navedenih dejavnosti je čas, ki je potreben za pravni prenos lastništva nad nepremičnino. V državah v regiji se je v zadnjih sedmih letih močno skrajšal. Verjetno ni treba posebej naštevati, kakšne ekonomske in druge koristi prinaša hiter odzivni čas pri evidentiranju sprememb na nepremičninah. Rezultate si lahko pogledamo, če primerjamo podatke iz raziskave z naslovom »Doing Business«, ki jo vsako leto izvaja Svetovna banka ([www.doingbusiness.org](http://www.doingbusiness.org)). Svetovna banka želi z objavo teh rezultatov omogočiti pregled in primerjavo pogojev za poslovanje in vlaganje v vseh državah sveta.

## 2 SEDANJE STANJE

Glavnino dejavnosti pri reformi evidentiranja nepremičnin opravljajo državne geodetske službe v sodelovanju z zasebnim sektorjem, od koder prihajajo zunanji izvajalci. Po pretvorbi podatkov iz analogne v digitalno obliko in dopolnitvi zemljiških katastrov v katastre nepremičnin ter vzpostavitvi GNSS-omrežji stalnih postaj se vse več državnih geodetskih služb v regiji srečuje z izzivi vzpostavljanja nacionalnih infrastruktur za prostorske podatke in vzpostavitvijo celovitih topografskih sistemov. V preteklih desetih letih je bil po dopolnitvi systemske in materialne zakonodaje tako rekoč v vseh državah v regiji vzpostavljen tudi zasebni geodetski sektor.

Zdaj se v mnogih državah izvajajo številni, z mednarodnimi finančnimi sredstvi podprti projekti na področju reforme sistemov evidentiranja nepremičnin. V zadnjih dveh desetletjih lahko na področju upravljanja nepremičnin v državah jugovzhodne Evrope ugotovimo nekatere skupne smernice. Večina teh držav je v obdobju tranzicije in torej tudi reform na področju upravljanja nepremičnin, ki se jim pripisuje velik pomen, saj neposredno podpirajo gospodarski razvoj in tuja vlaganja. Večina državnih geodetskih oziroma katastrskih uprav v regiji se je v preteklih letih tudi preoblikovala v agencije za evidentiranje nepremičnin, da bi lahko kar najbolj učinkovito izvedle reformo evidentiranja nepremičnin. Čeprav centralizacija ni bila opravljena v vseh državah, lahko

v strateških usmeritvah najdemo mnogo skupnih lastnosti. Agencije in uprave za evidentiranje nepremičnin so si začrtale razvoj na podlagi smernic evropskih in mednarodnih združenj.

V nadaljevanju so nekoliko podrobneje obravnavane države v regiji jugovzhodne Evrope, ki so nastale na območju nekdanje Jugoslavije – Makedonija, Hrvaška, Srbija, Črna gora, Kosovo, Bosna in Hercegovina –, in Albanija. Pogosto jih obravnavamo kot regijo zahodnega Balkana. Za presojo trenutnega stanja in smernic lahko primerjamo, koliko navedene institucije v državah regije izpolnjujejo usmeritve iz vizije mednarodne zveze geodetov FIG v dokumentu, imenovanem »Kataster 2014.«

Smernice so bile v »Katastru 2014« zapisane kot:

- v katastru bo prikazana popolna pravna situacija, vključno s pravicami in omejitvami, ki izhajajo iz javnega prava;
- delitev na zemljiško knjigo in zemljiški kataster bo ukinjena;
- izdelava klasičnih katastrskih načrtov bo zamrla, nadomestilo jo bo modeliranje;
- katastra, vodenega s svinčnikom in papirjem, kmalu ne bo več;
- kataster bo večinoma privatiziran, vzpostavljeno bo tesno sodelovanje javnega in zasebnega sektorja;
- kataster bo stroškovno učinkovit.

V nadaljevanju bomo obravnavali zgoraj navedene trditve glede na stanje v državah regije.

## 2.1 Prikaz popolne pravne situacije, skupaj s pravicami in omejitvami, ki izhajajo iz javnega prava

Sistemi evidentiranja in upravljanja nepremičnin v vseh obravnavanih državah imajo precej podoben namen, in sicer:

- evidentirati lastništvo na nepremičninah;
- omogočiti promet z nepremičninami;
- omogočiti vpis obremenitev, omejitev, ukrepov in hipotek;
- omogočiti učinkovito prostorsko načrtovanje.

Poleg navedenega se ti sistemi večinoma uporabljajo kot podlaga za obdavčenje, v zadnjem času pa tudi kot podlaga za prostorske informacije na področju sodobne infrastrukture in pri postopkih vrednotenja nepremičnin.

Vprašanja lastništva in evidentiranosti nepremičnin so obravnavana v nacionalnih zakonodajah vseh držav v regiji. Večina držav je v zadnjih desetih letih prenovila zakonske podlage za področje evidentiranja in upravljanja nepremičnin, kar je bila posledica obsežnih reform na področju upravljanja nepremičnin v regiji.

Temelj nove pravne ureditve upravljanja nepremičnin v vseh državah so državljanske pravice in svoboščine. Evidentiranje nepremičnin ima tako dve sestavini: tehnične podatke o nepremičnini (lega, oblika, velikost, vrsta rabe itd.) in vpis zemljiškoknjižnih pravic (lastništvo in bremena).

V vseh novih zakonih lahko najdemo načelo »superficie solo cedit«, ki prej ponekod ni bilo vključeno. Tehnične podatke o nepremičninah najpogosteje enačimo z zemljiško-katastrskimi načrti, ki nam poleg opisa lege in oblike nepremičnine ponazorijo njeno dejansko rabo. Ta podatek je skupaj z drugimi evidencami podlaga za določanje položaja nepremičnine v prostoru. V večini zakonskih ureditev je katastrski načrt obvezen oziroma izhodiščni element in podlaga za druge javnopravne evidence in registre o prostoru. V večini zakonov je tudi že zapisano, da se ti podatki vodijo na sodoben, računalniško podprt način. Parcela je temelj nacionalen prostorske informacijske infrastrukture v državah, ki imajo tovrstno infrastrukturo opredeljeno v nacionalni zakonodaji.

## 2.2 Ukinjena delitev na zemljiško knjigo in zemljiški kataster

Zaradi stanja tehnologije v preteklosti ni bilo mogoče razmišljati o enovitem sistemu, danes pa kljub povsem spremenjenim okoliščinam v delu regije še vedno obstaja tradicionalna delitev na dve veji oblasti, zato je to vprašanje prevečkrat politično obarvano. Seveda so v tem procesu ključne institucije, ki so v posamezni državi zadolžene za sistem evidentiranja nepremičnin. V zadnjih dvajsetih letih so v večini teh institucij v regiji potekale velike organizacijske in statusne spremembe in preoblikovanja, usmerjeni v učinkovitejšo podporo za tranzicijske procese.

Sedanje institucionalne ureditve se razlukujejo tudi zaradi različnih razvojnih smeri zemljiškoknjižnega prava. Vpis in vzdrževanje zemljiškoknjižnih pravic v štirih državah opravlja ista organizacija, ki je zadolžena tudi za evidentiranje tehničnih lastnosti nepremičnine. Enovit sistem imajo tako že uveden Makedonija, Srbija, Črna gora, Kosovo in Albanija. Dvojen sistem je kljub nekajkratnim poskusom združevanja ostal v Sloveniji in na Hrvaškem. Imajo ga tudi v Bosni in Hercegovini, čeprav v zadnjem letu v tej državi potekajo številne razprave in poskusi institucionalne združitve.

V obeh omenjenih oblikah vodenja podatkov o zemljiškoknjižnih pravicah so kot izhodišče seveda potrebne katastrske meritve in vzpostavljeni tehnični podatki o nepremičninah. Vse te informacije so v državah regije prosto dostopne javnosti in tako omogočajo celovit prikaz dejanskega pravnega stanja posamezne nepremičnine. Evidentiranje nepremičnin se v regiji izvaja na različnih ravneh. Večina držav ima to pristojnost na nacionalni ravni, na Kosovu in v Federaciji BiH pa je za evidentiranje še vedno pristojna lokalna raven.

## 2.3 Zamenjava klasičnih katastrskih načrtov z modeliranjem

Načrti so bili vedno nekakšen model dejanskega stanja na terenu, toda razpoložljiva tehnologija ni dopuščala bolj prilagodljive uporabe, s katero bi zadovoljili vse potrebe sodobnih uporabnikov. Pri izdelovanju načrtov se je prilagodljivost potrebam uporabnikom zrcalila v različnih merilih, ki so bila predstavljena z različnimi podatkovnimi modeli. Sodobna tehnologija pa omogoča prikaz dejanskega stanja na terenu v različnih merilih in iz različnih registrov ter v različnih oblikah z istim podatkovnim modelom.

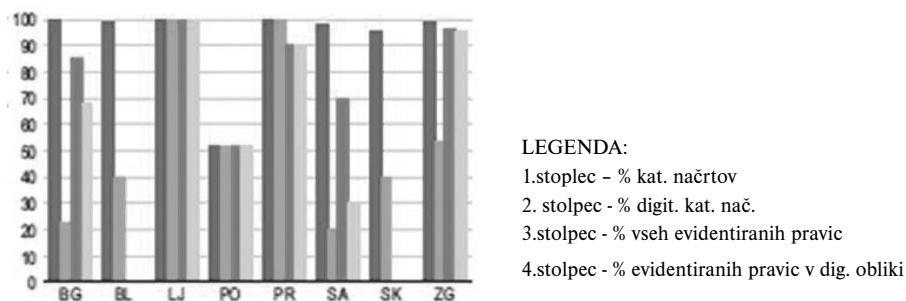
V okviru nepremičninskih reform so se vse institucije v regiji, ki skrbijo za evidentiranje nepremičnin, odločile za informacijsko prenovno svojih evidenc, in tako uvajajo podatkovne

modele, ki so odprti za povezovanje z drugimi zbirkami. V večini držav v regiji lahko najdemo primere vzpostavljanja podatkovnih modelov za področje evidentiranja nepremičnin, in sicer kot del informacijske prenove evidenc oziroma samostojen podprojekt v okviru reforme upravljanja nepremičnin, ki jih financira in torej tudi delno usmerja Svetovna banka. Kot dobrodošlo izhodišče je mogoče uporabiti tehnične specifikacije za področje nepremičnin, ki so nastale v okviru direktive INSPIRE in ki natančno opredeljujejo model nepremičninskih evidenc (parcele, stavbe, administrativne enote itd.). To gradivo je treba uporabiti vedno, kadar se odločamo za informacijsko prenovo ali novo vzpostavitev nepremičninskih evidenc in registrov.

## 2.4 Odpravljanje katastra v papirni obliki

Kot je zapisano v viziji katastrskega sistema »Kataster 2014« (FIG 1998), je geometrična tehnologija že običajno orodje v katastru. Prave in poceni rešitve so mogoče le, kadar je ta tehnologija združena s hitrimi administrativnimi postopki. Razvite države, države v razvoju in države na prehodu potrebujejo modele obstoječega stanja na terenu, da bi lahko rešile težave v zvezi s prebivalstvom, okoljem in racionalno uporabo nepremičnin.

Tako rekoč vse države vse regiji so se odločile za vzpostavitev elektronskega zemljiškega katastra in tudi elektronske zemljiške knjige. Stopnja vzpostavljanja posameznih elementov za učinkovito upravljanje nepremičnin je ponazorjena v spodnji tabeli, v kateri so prikazani rezultati študije o katastru, ki jo je leta 2008 izdelalo norveško podjetje Project Management and Mapping AS v sodelovanju s profesorjem Miodragom Rojičem s Fakultete za geodezijo Univerze v Zagrebu. Prvi stolpec prikazuje delež pokritosti ozemlja posamezne države s katastrskimi načrti, v drugem stolpcu so prikazani deleži digitalnih katastrskih načrtov, tretji stolpec kaže delež evidentiranosti pravic in lastništva nad nepremičninami, v zadnjem stolpcu pa so prikazani deleži evidentiranja pravic in lastništva, ki obstajajo v digitalni obliki.



Graf 2: stanje evidenc, vir: Regionalna študija o katastru, 2008

## 2.5 Privatizacija katastra ter tesnejše sodelovanje javnega in zasebnega sektorja

Avtorji smernic Kataster 2014 so leta 1998 zapisali, da so javni sistemi manj prožni in niso tako uporabniško usmerjeni kot zasebne organizacije. Odprto tržno gospodarstvo zahteva prožnost trga z zemljišči, načrtovanje namenske rabe zemljišč in njihovo uporabo. Večjo prožnost lahko zagotovijo zasebne institucije, javni sektor pa mora v teh procesih zagotavljati varnost.

Danes je zasebni sektor na področju geodetske dejavnosti vzpostavljen tako rekoč v vseh državah v regiji. S spremembo zakonodaje v zadnjih desetih letih so v vseh državah uredili sistem interesnega združevanja in licenciranja odgovornih geodetov. Sistem dodeljevanja licenc in dovoljenj je eno- ali dvostopenjski (zbornica in uprava), pri izvajanju katastrskih meritev pa so v vseh državah udeležena zasebna geodetska podjetja. V Črni gori so spremembe šele začeli uvajati, razlike po drugih državah pa izhajajo samo iz tega, kdo in kako nadzira izvajanje geodetskih storitev. Slovenija in nekatere druge države, čeprav še niso članice EU, razmišljajo o spremembi zakonodaje zaradi prilagajanja zahtevam direktiv o storitvah na notranjem trgu in o priznavanju poklicnih kvalifikacij.

## 2.6 Kataster bo stroškovno učinkovit

Katastrski sistemi zahtevajo precejšnja vlaganja. Evidentirana in pravno zaščitena zemljišča v katastrskem sistemu zahtevajo veliko naložbo. Naložbo in stroške delovanja bi morali vsaj delno kriti tudi uporabniki podatkov in storitev, vendar so države s takšno ureditvijo danes redke. Doslej še nobena od držav ni v celoti uveljavila načela popolnega pokrivanja stroškov za delovanje sistema evidentiranja nepremičnin. Na Hrvaškem ter v Bosni in Hercegovini se vsa pobrana nadomestila namenijo za neposreden prispevek v integralni proračun. Še najbližje sistemu stroškovne učinkovitosti je Agencija za kataster nepremičnin v Makedoniji, kjer jim je po preoblikovanju v javno agencijo v prvem letu poslovanja (2008) uspelo ustvariti 4.200.000 EUR dohodkov iz dejavnosti, kar je 45 % vseh sredstev, ki jih potrebujejo za delovanje. Vlada je pozneje cenovno politiko spremenila, zato bo ta delež v letu 2009 verjetno nižji.

Vse zgoraj navedene smernice in priporočila so še vedno aktualni in mnoge organizacije, ki delujejo na področju geodezije, gradijo svoje strateške dokumente na teh priporočilih.

## 3 RAZVOJNE SMERNICE

Trg nepremičnin ter seveda tudi njihovo evidentiranje in upravljanje v državah regije nista odvisna samo od ekonomskih parametrov tranzicije, ampak na področje vplivajo tudi etnični in nacionalni spori iz preteklosti. Vsi ti dejavniki na žalost še vedno kažejo posledice. Tako so v letu 2010 reforme v Bosni in Hercegovini precej odvisne od tega, kako se bodo izvedle ustavne spremembe po volitvah. Srbija in Kosovo čakata odločitev sodišča v Haggu o pravni ustreznosti osamosvojitve Kosova, ki ga poleg tega še ni priznalo pet držav članic EU. Makedonija že pet let čaka na datum začetka pogajanj, kar je odvisno od rešitve spora z Grčijo glede imena. In še bi lahko naštevali okoliščine, ki vplivajo na hitrost izvajanja reform in tranzicije v regiji.

Na področju reforme registracije nepremičnin kot potenciala za uspešnejšo ekonomsko in družbeno tranzicijo v tržno ekonomijo je precejšen napredek dosegla Albanija. Z vzpostavitvijo enovitega sistema registracije, v katerem so opisni podatki (kartel) in grafični podatki povezani v skupen informacijski sistem IPRS, ki je na voljo vsem uporabnikom storitev, je Albanija postala neke vrste vzorčna država za področje upravljanja zemljišč. Kombinacijo elektronske in papirne oblike registracije so po njenem vzoru uporabili v Kirgiziji, Gruziji, Moldaviji in Belorusiji.

Čeprav lahko v regiji najdemo zelo različne sisteme, pogojene tudi z zgodovinskimi okoliščinami,



lahko z veliko gotovostjo trdimo, da so glavni cilji pri upravljanju nepremičnin, za katere si bodo prizadevale vse države v regiji jugovzhodne Evrope, povsem enaki ciljem, ki si jih na tem področju zastavljajo države v razvitem delu sveta.

V številnih priporočilih in strateških dokumentih FIG in Svetovne banke lahko najdemo naslednjih pet ciljev za učinkovito upravljanje nepremičnin:

- CILJ 1: Vzpostavitev lastniških registrov in katastrov za zagotavljanje varnosti lastništva nepremičnin in s tem spodbujanje dokončanja privatizacije in zemljiške reforme.
- CILJ 2: Razvoj integriranega pristopa k upravljanju nepremičnin ob podpori sodobnih zemljiških politik, v katerih se upoštevata okoljski in trajnostni vidik razvoja.
- CILJ 3: Spodbujanje uporabe skupne infrastrukture za prostorske informacije in razvoja interoperabilnosti sistemov.
- CILJ 4: Izboljšanje upravljanja prostora in rabe prostora.
- CILJ 5: Podpora razvoju kakovostnih spletnih storitev na podlagi podatkov o nepremičninah.

Z izpolnjevanjem zgoraj zapisanih ciljev si vse državne uprave, zadolžene za evidentiranje in upravljanje nepremičnin, prizadevajo kar najbolj podpreti potrebe uporabnikov ter tako posodobiti in stabilizirati sisteme evidentiranja.

Poleg klasične funkcije upravljavcev katastrov in registrov je v zadnjih letih mogoče zaslediti precej usklajen pristop, ko upravni organi, zadolženi za evidentiranje nepremičnin, z zakoni dobivajo nove naloge na področju:

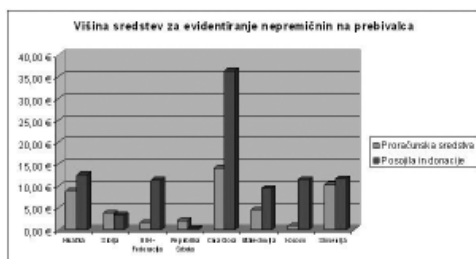
- izvajanja procesov vrednotenja nepremičnin;
- evidentiranja dejanske in namenske rabe prostora;
- zagotavljanja pravnega varstva lastništva nad nepremičninami.

Navedene naloge skupaj opravljata državni in zasebni geodetski sektor, ki tako dobivata nosilno vlogo pri zagotavljanju nacionalne infrastrukture za prostorske informacije, katere jedro so nepremičninske evidence. Še največ pa je nerešenih vprašanj glede trajnostnega zagotavljanja finančnih virov za samofinanciranje. To nas potrjuje v prepričanju, da se v praksi uresničujejo usmeritve iz Katastra 2014.

#### 4 SKLEP

V sklepu so na kratko omenjene tudi možnosti in priložnosti, ki jih reformiranje geodetske dejavnosti v regiji prinaša za slovensko geodetsko službo in slovensko geodetsko dejavnost v celoti. Ugotovimo lahko, da večina držav regije na področju upravljanja nepremičnin stopa po natančno enaki poti, kot smo jo prehodili v Sloveniji v zadnjih osemnajstih letih. Države v regiji so praviloma kandidatke za vstop v EU in imajo možnost, da za reforme uporabijo tudi evropska predpristopna sredstva. Države članice moramo biti na to pripravljene, če želimo sodelovati v tovrstnih procesih. Mnoge skandinavske države in nekatere stare članice EU so to znale izkoristiti in so z izkušnjami že več let prisotne v regiji.

Slovenija z državami na območju zahodnega Balkana ustvari 5 milijard evrov blagovne menjave letno. Kar 17 % vsega slovenskega izvoza je usmerjenega v to regijo. Prav tako je bilo od osamosvojitve Slovenije do danes v države, ki so nastale na območju nekdanje Jugoslavije, usmerjenih 70 % vseh slovenskih neposrednih naložb. Slovenska politika si je v strategiji mednarodnega delovanja kot prvo prednostno nalogo postavila sodelovanje z državami na zahodnem Balkanu. Lani je zanje namenila 10 milijonov evrov mednarodne razvojne in tehnične pomoči, kar jasno kaže, kje vidimo zgodovinske in druge prednosti v primerjavi z drugimi članicami EU. Na žalost ugotavljamo, da slovenska geodezija zaradi obilice dela na domačem področju teh trendov v regiji še vedno ne prepoznava kot priložnost. Z izjemo nekaj osamljenih projektov in dejavnosti še ne moremo govoriti o uspešnem prodoru slovenske geodezije na te trge. Kako je ta trg lahko ekonomsko zanimiv tudi na področju evidentiranja in upravljanja nepremičnin, nam kaže spodnja tabela, v kateri je prikazana višina sredstev, ki so jih za evidentiranje nepremičnin namenile države iz svojih proračunov in tujih virov (posojila in donacije). Sredstva so preračunana na prebivalca in ugotovimo lahko, da izrazito odstopa samo Črna gora, druge države pa so bolj izenačene.



Graf 3: Višina finančnih sredstev za evidentiranje nepremičnin, vir: spletne strani GU

Na skupni konferenci FIG in Svetovne banke, ki je potekala marca 2009, je profesor Stig Enemark v predstavitvi postavil naslednja merila, ki opredeljujejo dober nepremičninski sistem v državi. Takšno oznako si zaslužijo države, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- državljani lahko brez omejitev in enakopravno sodelujejo na nepremičninskem trgu ne glede na spol, vero, raso in drugo;
- infrastruktura za izvedbo nepremičninskih transakcij je enostavna, poceni, dostopna, varna in brez korupcije;
- nepremičninski sistem zagotavlja varno in stabilno podlago za poslovne odločitve in učinkovito stanovanjsko politiko.

Po ocenah prof. Stiga Enemarka samo trideset držav na svetu izpolnjuje zgoraj navedena merila. Iz vsega prej opisanega lahko sklenemo, da se v ta krog uvrščajo tudi že skoraj vse države v regiji jugovzhodne Evrope.

**LITERATURA IN VIRI:**

Adlington, G., Stanley, V., Palmissano, M. B., Satana, S., in Baldwin, R. (2009). *Land Administration and Management Projects (LAMP) in the Europe and Central Asia Region (ECA), Experiences, Lessons Learnt and the Future Agenda. The ECA Land Assessment*, Washington, ZDA.

*Project Management and Mapping AS in Rojič M. (2008). Zagreb, Fakulteta za geodezijo, Univerza v Zagrebu. Regionalna študija o katastru, končno poročilo. Ohrid, Makedonija.*

Kaufmann, J., in Steudler, D. (1998). *Cadastre 2014: A vision for the Future of Cadastral System*, FIG. [www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf](http://www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf).

Giovarelli, R., in Bledsoe, D. (2001). *Land Reform in Eastern Europe. Analiza mednarodne organizacije za prehrano in kmetijstvo (FAO)*, Seattle, Washington.

*Doing Business*. [www.doingbusiness.org](http://www.doingbusiness.org)

Enemark, S. (2009). *Predstavitev na FIG/World Bank, joint conference on Land Governance in support of the MDGs*, Washington, ZDA.

**Prispelo v objavo: 20. april 2010**

**Sprejeto: 2. junij 2010**

**Tomaz Petek,**

Geodetska uprava Republike Slovenije

Zemljemerska ulica 12, Ljubljana

e-pošta: [tomaz.petek@gov.si](mailto:tomaz.petek@gov.si)