

# GEOPODATKI: JAVNI VPOGLEDI V VIŠJI PRESTAVI

# GEODATA: PUBLIC VIEWING IN HIGHER GEAR

*Joc Triglav*

## 1 UVOD

Uslužbenci geodetske uprave se zadnja leta množično in precej intenzivno ukvarjamo z odpravo napak in neskladij v geodetskih evidencah. Izvajamo različne kontrole, predvsem v evidencah zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin in evidenci hišnih števil, ter primerjamo povezave in medsebojno skladnost podatkov med posameznimi geodetskimi evidencami. V ta namen so informatiki geodetske uprave izdelali tudi aplikacijo za kontrolo napak (slika 1), v kateri so po kategorijah in tipih izpisani sezname napak, ki jih lahko uporabniki sortiramo po geodetskih pisarnah, katastrskih občinah, po šifrah napak, parcelah in stavbah, ter si po potrebi izdelujemo statistike reševanja napak ipd. Aplikacija tedensko zajema stanje evidenc in izvaja kontrolo stanja za vse tipe napak. Orodje je odlično za pregled napak in neskladij v geodetskih evidencah! Seveda bo še bistveno bolje, ko bo aplikacija postala predvsem orodje za preprečevanje nastanka napak in neskladij, ne šele za njihovo naknadno odkrivanje. Če se izrazim v medicinskem žargonu, nujno potrebujemo aplikacijo, ki bo preprečevala napake, preden jih sploh vnesemo v evidence, namesto da jih le ugotovlja, ko so že vnesene.

Napaka		Stanje 1.1.2016	Nove Rešene	Priliv	Stanje 30.11.2016
S.02	1 Stavba ni v STA_PAR	36	28	22	6
S.03	1 Parcela v STA_PAR ni veljavna	49	270	307	-37
S.04	1 Površina ZPS = 0 ali null	38	1	39	-38
S.05	1 Površina ZPS > površine parcele	206	8	109	-101
S.06	1 Na parcelnem delu stavba, ki ni povezana s to parcelo	7	223	220	3
S.08	1 Pravi ZPS, ni K vpisa	90	123	140	-17
S.09	1 ZPS neusklajen med ZK in KS	22	103	125	-22
S.10	1 HŠ dela stavbe na več stavbah	2	2	3	-1

Slika 1: Aplikacija Geodetske uprave RS za kontrolo napak – primer zaslonskega izpisa dela statistike napak za območje GP Murska Sobota za obdobje prvih enajstih mesecev tega leta.

## 2 POTENCIAL JAVNEGA VPOGLEDA V GEOLOCIRANE NAPAKE IN NESKLADJA

Ta kratki prispevek pišem, ker želim opozoriti, da ima aplikacija velik potencial, ki ga je treba uporabiti tudi za javno informiranje lastnikov nepremičnin in drugih uporabnikov podatkov iz geodetskih evidenc. Vsaka od napak in neskladij, izpisanih na seznamih navedene aplikacije, je namreč geolocirana na parcelo

ali stavbo in prek tega tudi na lastnika. To pomeni, da je vsako od napak mogoče s tipizirano slikovno oznako označiti v kartografskem prikazu vpogleda v geodetske podatke in s standardiziranim opisom opisati v pisnem delu prikaza geodetskih podatkov.

Pri tem je smiselno ločiti prikazovanje napak in neskladij v pregledovalniku Preg in v Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah. V Pregu, ki je namenjen geodetom in bolj strokovnim uporabnikom, bi se lahko prikazovale vse vrste napak in neskladij. V Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah pa bi bilo smiselno prikazati predvsem ali pa samo napake, ki za odpravo zahtevajo ukrepanje lastnika.

### 3 SPODBUDA ŽUPANOV

K pisanju članka me je spodbudila razprava županov prejšnji teden na sestanku koordinacijskega sosveta upravne enote Murska Sobota, na katerem se ob koncu vsakega leta redno sestajamo predstavniki državnih organov in služb ter župani občin z območja upravne enote Murska Sobota. Na sestanku smo geodeti pozvali župane k dejavnejši vlogi občinskih služb pri spodbujanju občanov, da kot odgovorni lastniki poskrbijo za vpis dejanskega stanja svojih nepremičnin v uradne evidence, da bo čim manj težav in pritožb pri odmerjanju občinskih NUSZ ter pri skorajšnjem novem krogu postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin in v nadaljevanju pri uvedbi davka na nepremičnine. Župani so se večinoma odzvali z navedbami, kako pričakujejo, da bo vse ustrezne naloge v zvezi s tem opravila »geodetska uprava, ki je to dolžna po zakonu«, in da naj geodeti s tem »ne utrujamo občin«.

Dodatni odziv v razpravi je bil, da bi ljudje, vključno z občinami, bolj sodelovali, če bi bolje razumeli, kaj konkretno je narobe z vpisi njihovih nepremičnin v uradne evidence. Tako so na primer navedli, da »ko pogledajo v javni vpogled, vidijo na sliki svojo hišo (na DOF-u, op. p.), mi geodeti pa jim kljub temu pravimo, da ni evidentirana«. Skratka, lokalne skupnosti so izrazile željo in potrebo, da geodeti javnosti nazorneje pokažemo, kaj v evidencah in pri kateri konkretni nepremičnini manjka oziroma kaj ni skladno med posameznimi evidencami. Praktične izkušnje pri delu s strankami na področju urejanja podatkov o nepremičninah potrebo po večji nazornosti informativnih prikazov in izpisov potrjujejo, zato lahko dodatno prizadevanje geodetske uprave na tem področju olajša odpravo napak in neskladij tako lastnikom kot tudi nam, geodetom.

### 4 VZOREC IDEJE

V nadaljevanju navajam le nekaj značilnih primerov nekaterih neskladij v evidentiranju stavb, pri katerih bi bilo za lastnike nepremičnin in druge uporabnike zelo koristno, če bi jih prikazovali v Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah (slike 2, 3, 4). Slike ideje za prikaz napak in neskladij v grafičnem in pisnem delu javnega vpogleda so seveda izdelane samo za vzorec. Od vseh napak in neskladij, ki jih s programom kontrole napak že izkazujemo, je treba izdelati enoten ožji izbor tistih, ki zahtevajo ukrepanje lastnikov, ter poskrbeti za njihov nazoren in laikom razumljiv prikaz v javnem vpogledu ter za sprotno posodabljanje podatkov, na primer vsaj enkrat tedensko, kot je že sicer urejeno pri programu kontrole napak, po možnosti pa dnevno ob ažuriranju centralnih baz podatkov.



Slika 2: Aplikacija Javni vpogled v podatke o nepremičninah: zamisel o vključitvi sloja napak in neskladij kot ene od možnosti za sloje javnega vpogleda – z rdečim X so označene stavbe z neskladji.



Slika 3: Aplikacija Javni vpogled v podatke o nepremičninah: zamisel o vključitvi opisa napak in neskladij v grafični in pisni del javnega vpogleda – primer stavbe, ki obstaja v naravi, a ni evidentirana v nobeni geodetski evidenci.

**Parcelle**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
00 SKRITA	386/2	2.700	NE	4,37	€	

**Stavbe**

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
00 SKRITA	68	NE	1	€	

X Stavba ni evidentirana v zemljiškem katastru/katastru stavb

00 SKRITA 281 NE 1 €

X Stavba ni evidentirana v zemljiškem katastru/katastru stavb

**Gospodarska javna infrastruktura**

Stavba ni evidentirana v zemljiškem katastru/katastru stavb

Slika 4: Aplikacija Javni vpogled v podatke o nepremičninah: zamisel o vključitvi opisa napak in neskladij v grafični in pisni del javnega vpogleda – primer stavbe 281, ki obstaja v naravi in je evidentirana v REN, ni pa evidentirana v zemljiškem katastru/katastru stavb.

## 5 NAMESTO LASTNIŠTVA INDIKATORJI STATUSOV LASTNIŠTVA

Poleg podatkov o nepremičninah bi bilo v Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah za vsako nepremičnino zelo koristno geolocirano prikazati tudi stanje statusa lastništva, seveda brez navajanja samih lastnikov nepremičnin, da nam ustavno sodišče ne bi spet pokvarilo dobrih namenov glede transparentnosti lastniških podatkov. V mislih imam namreč le preverjanje in geolocirano izkazovanje indikatorja DA/NE o tem:

- ali so lastniki nepremičnine vpisani z veljavno enotno matično številko (EMŠO – fizične osebe) oziroma veljavno matično številko (MŠ – pravne osebe);
- ali je lastnik ali kateri od solastnikov z EMŠO/MŠ po podatkih eCRP pokojni (fizične osebe) oziroma po podatkih ePRS ukinjena/neobstoječa pravna oseba;
- ali je lastnik ali kateri od solastnikov vpisan brez EMŠO/MŠ;
- ali je lastnik ali kateri od solastnikov vpisan brez znanega naslova.

Pri nepremičninah, ki glede statusa vpisa lastnikov ne bi izpolnjevale pogoja iz gornje točke 1, bi se moralo v javnem vpogledu pri vsaki nepremičnini takih lastnikov/solastnikov izpisati ustrezno opozorilo glede na kategorije statusa pod točkami 2, 3 in 4 – z napotkom, da je treba lastništvo urediti v zemljiški knjigi. Tako opozorilo bi vsakomur, ki bi v javnem vpogledu pogledal podatke o posamezni nepremičnini, hitro pokazalo status urejenosti lastniških podatkov. Čeprav uporabniki samih lastnikov nepremičnin v javnem vpogledu ne moremo videti, bi bilo ob izpisu opozorila vsakomur jasno, da mora/morajo za pravilnost upravljanja take nepremičnine lastnik/solastniki urediti lastniške podatke.

Zanimiv in zelo koristen bi bil na primer tudi prikaz indikatorjev za:

- stavbo z enim delom, pri katerih je v REN vpisano drugačno lastništvo kot na parceli, na kateri stoji stavba;
- stavbo z enim delom, ki leži na dveh ali več parcelah istega lastništva;
- stavbo z več deli, ki leži na dveh ali več parcelah istega lastništva;
- stavbo z več deli, ki leži na dveh ali več parcelah različnega lastništva,

itd.

Stavbe, ki spadajo med zgoraj navedene primere, namreč pomenijo potencialni vir težav in napak pri vzpostavljanju pravnega stanja, ki zagotavlja skladnost med dejanskim stanjem v naravi in vpisom v evidence.

## 6 IZ PREGA V JAVNI VPOGLED IN NAPREJ

Grafični pregledovalnik Preg je treba celovito in temeljito tehnološko prenoviti, da se znebi (upravičenega) slovesa zastarelosti, drobcenega grafičnega okna in nasploh videza »kamenodobnega« spletnega izdelka. Ob prenovi bi bilo poleg vseh drugih tehnoloških nadgradenj smiselno sistematično nastaviti tudi dodatne sloje z delovnimi podatki za vso Slovenijo, v katere bi imeli vpogled vsi uslužbenci na geodetski upravi in glede na uporabniške pristojnosti tudi drugi uporabniki, kot so na primer geodetska podjetja.

Ena od takih dodanih funkcionalnosti bi zagotovo morala biti možnost vpogleda v DOF-načrte od prvih serij CAS leta 1993 naprej, po možnosti v obliki časovnega drsnika po letnicah CAS. Nekoč v prihodnosti bo treba s posodobljenimi transformacijskimi postopki pretvoriti tudi aeroposnetke CAS iz obdobja 1975–1996 v kakovostno razpačene geolocirane prikaze in jih zložiti na skupen časovni drsnik z DOF-i. S starih DOF-ov in še starejših aeroposnetkov je treba spihati prah in jih dati na spletno svetlo. Ta naloga je verjetno najhitreje in najenostavneje uresničljiva z uporabo tehnološke rešitve knjižnice Time Machine ([http://cmucreatelab.org/projects/Explorables/pages/Explorable\\_Data](http://cmucreatelab.org/projects/Explorables/pages/Explorable_Data)) laboratorija CREATE Lab Univerze Carnegie Mellon (<http://cmucreatelab.org/>), ki omogoča vzpostavljanje in dinamično interaktivno ogledovanje geolociranih rastrskih ali vektorskih geopodatkov v prostoru in času. To rešitev na primer uporablja tudi Google Earth Engine v aplikaciji Timelapse (<https://earthengine.google.com/timelapse/>).

Druga takšna koristna funkcionalnost je recimo uporaba sloja s podatki avtomatske identifikacije stavb na podlagi DOF in Lidar snemanja, ki ga je za geodetsko upravo izdelal Geodetski inštitut Slovenije. Ko bi uslužbenec geodetske uprave vključil ta delovni sloj, naj bi prek lastništva parcele, na kateri leži centroid nove/spremenjene stavbe, imel avtomatizirano možnost izpisa standardnega »poziva« lastniku za evidentiranje stavbe. Še boljše bi bilo, če bi proceduro avtomatizirali v skupni proces za celo Slovenijo in

avtomatizirano v Javnem vpogledu v podatke o nepremičninah pri vseh zaznanih neevidentiranih stavbah v ZKP- oziroma ZKN-prikazu na parceli izrisali vidno slikovno oznako neevidentirane stavbe ter jo v pisnem delu podatkov o tej parceli avtomatizirano dopolnili s pisnim opozorilom o neevidentirani stavbi. Seznane vseh takih nepremičnin bi potem lahko avtomatizirano sistemsko posredovali občinam kot pomoč pri ugotavljanju ažurnosti njihovih evidenc za NUSZ, o stopnji pozidanosti stavbnih zemljišč ipd.

## 7 POVEČANA PONUDBA KOSTI ZA GLODANJE PRED LASTNIM PRAGOM

Geodeti moramo zgrabiti vse možnosti za avtomatizacijo geolociranja prikazov vseh napak in neskladij ter javno spletno objavo vseh tistih tipov napak in neskladij, ki zahtevajo ukrepanje lastnika nepremičnine. Če bodo neskladja v podatkih nazorno razvidna vsem in vsakomur v javnem vpogledu, se ne bo mogel noben lastnik ali drug uporabnik več izgovarjati, da ne ve zanje. Tako bo geodetska služba naredila močan korak v smeri spodbujanja odgovornega lastništva in spoznanja, da lastnina nepremičnin lastniku ne zagotavlja le pravic, temveč zahteva tudi njegovo odgovornost, da v svoje dobro v geodetskih evidencah poskrbi za pravilnost podatkov o svojih nepremičninah. Prav tako se nobena služba, ki pri delu in odločanju uporablja podatke geodetskih evidenc, ne bo mogla več sprenevedati, da z napakami in neskladji ni bila seznanjena. Mediji, ki imajo nas geodete in naše evidences tako »radi«, se pa tudi ne bodo mogli več le »naslajati« nad nami in našimi domnevno »kot švicarski sir luknjastimi evidencami«, ker bodo pglavitni razlogi za napake v vrednostih nepremičnin in posledičnih davkih vsem javno razvidni in bo morala javnost skupaj z mediji začeti »glodati tudi kakšno drugo kost«, ne samo geodetske.

Možnosti za izboljšanje informiranja javnosti o podatkih o nepremičninah je seveda še veliko. S tem, ko bomo za začetek »vrgli karte« najbolj očitnih napak in neskladij na mizo lastnikom in javnosti, bomo v geodetski službi sicer razkrili nekaj očitnih pomanjkljivosti svojih evidenc, vendar bomo hkrati pokazali, da te pomanjkljivosti in poti do njihove odprave dobro poznamo, lastnike nepremičnin pa bomo javno in konkretno usmerili na pot odgovornega lastništva, ki nas bo s skupnimi močmi in sodelovanjem postopoma pripeljala tudi do urejenih geodetskih in drugih prostorskih evidenc!



*Dr. Joc Triglav, univ. dipl. inž. geod.*

*Območna geodetska uprava Murska Sobota, Lendavska ulica 18*

*SI-9000 Murska Sobota*

*e-naslov: joc.triglav@gov.si*