

NOVICE IZ STROKE NEWS FROM THE FIELD



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

NOVICE GEODETSKE UPRAVE RS

DELO GEODETSKE UPRAVE V ČASU EPIDEMIJE COVID 19

Ob razglasitvi epidemije covid-19 je Geodetska uprava RS sprejela številne ukrepe in prilagoditve izvajanja upravnih nalog z namenom preprečitve širjenja okužb. Med drugim so bila pripravljena navodila za delo s strankami in obvestilo o zagotavljanju kibernetске varnosti med trajanjem epidemije. Posebna ureditev je veljala tudi pri uporabi službenih avtomobilov in izvajanju nujnih terenskih del.

Dne 15. 3. 2020 je bil zaradi širjenja nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (covid-19) in z namenom preprečevanja njenega nadaljnjega širjenja izdan sklep, s katerim smo nekaterim javnim uslužbencem odredili delo na domu. V marcu in aprilu je povprečno 40 % uslužbencev geodetske uprave delo opravljalo na delovnem mestu, medtem ko so ostali bodisi delali od doma (33 %) ali pa vzeli lanski dopust, bili na bolniški oziroma čakali na delo zaradi višje sile (27 %). V maju je bila povprečna prisotnost na delovnem mestu že skoraj 60 % vseh uslužbencev geodetske uprave. Sklep o odreditvi dela na domu je bil dne 18. 5. 2020 preklican za vse javne uslužbence geodetske uprave, razen za tiste izjeme, pri katerih so še obstajali razlogi za odrejanje dela na domu. Z Odlokom o preklicu epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) (Uradni list RS, št. 68/2020) je bila na območju Republike Slovenije z dnem 31. 5. 2020 preklicana epidemija nalezljive bolezni. Glede na navedeno je bil zato z dnem 8. 6. 2020 v celoti preklican tudi sklep o odreditvi dela na domu. Med razglašeno epidemijo je bilo spremenjeno tudi vročanje upravnih zadev in štetje rokov v upravnih postopkih. Geodetska uprava je objavila pojasnilo s podrobnejšimi navodili glede začasnih ukrepov, uveljavljenih na podlagi Zakona o začasnih ukrepih v zvezi s sodnimi, upravnimi in drugimi javnopravnimi zadevami za obvladovanje širjenja nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (ZZUSUDJZ).

Vsi našteti ukrepi so se kljub zahtevnim razmeram ter tehničnim in kadrovskim omejitvam izkazali za pravilne in uspešne. V obdobju razglašene epidemije se zaostanki v upravnih postopkih niso povečali, pravzaprav so se celo nekoliko zmanjšali, saj smo v marcu in aprilu rešili več zadev, kot smo jih prejeli (14.680 zadev). Kombinacija pravih ukrepov ter zavzetost uslužbencev sta omogočila hitro prilagoditev dela novim razmeram. Najbolj gre zahvala za dobre delovne rezultate prizadevnosti uslužbencev geodetske uprave, ki jim je navkljub omejitvam in oteženim okoliščinam uspelo opraviti večino načrtovanih nalog. Poudariti pa velja, da so med epidemijo zelo odgovorno ravnale tudi stranke oziroma lastniki nepremičnin in geodetskih podjetij. Vsem bi se tu želel zahvaliti za odgovornost in dobro opravljeno delo.

Tomaž Petek, generalni direktor Geodetske uprave RS
e-naslov: tomaz.petek@gov.si

LETNO POROČILO GEODETSKE UPRAVE ZA LETO 2019

Kot že vrsto preteklih let je Geodetska uprava RS tudi v letu 2019 nadaljevala aktivnosti, ki našim uporabnikom omogočajo enostaven dostop in uporabo kakovostnih podatkov iz geodetskih evidenc in storitev, povezanih z uporabo teh podatkov.

Geodetska uprava RS nadaljuje posodabljanje sistema registracije nepremičnin in informacijske podpore za upravljanje prostora. Sem spada tudi vzpostavljanje učinkovite infrastrukture za prostorske informacije. Izvajali so se redni postopki vzdrževanja podatkov nepremičninskih evidenc ter aktivnosti za izboljšanje kakovosti podatkov. V okviru izboljšave podatkov nepremičninskih evidenc je bila izvedena prva faza nove katastrske izmere (postopki urejanja mej in terenska izmera) na več manjših območjih. Potekala je uskladitev mej občin iz registra prostorskih enot z mejami parcel iz zemljiškega katastra. V sodelovanju s Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo pri Univerzi v Ljubljani je bila zaključena raziskovalna naloga na področju zajema podatkov terenskih meritev. V letu 2019 se je končal tudi raziskovalni projekt z naslovom *Povečanje zanesljivosti javnih omrežij GNSS SIGNAL in 0. red*. Izvajala so se vzdrževalna dela državne meje z Italijo, Avstrijo in Madžarsko.

Drugo polovico leta 2019 so zaznamovale aktivnosti poskusnega izračuna posplošene vrednosti nepremičnin ter razgrnitev in usklajevanje modelov vrednotenja. Dne 1. 10. 2019 je bil, v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017 in 33/2019), na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin javno objavljen predlog modelov vrednotenja nepremičnin in poskusno izračunane vrednosti, ki so bile nepremičninam izračunane na podlagi objavljenega predloga modelov vrednotenja in podatkov nepremičnin v registru nepremičnin na dan 27. 6. 2019. Hkrati je na vseh slovenskih občinah od 1. do 30. oktobra 2019 potekala javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja nepremičnin.

Na projektu eProstor smo prešli v drugo polovico izvajanja. Delo na vseh petih podprojektih poteka v skladu z začrtano časovnico. V letu 2019 se je v celoti zaključilo skeniranje arhiva zemljiškega katastra, katastra stavb, dokumentov arhiva državnih prostorskih aktov in prostorskega umeščanja podatkov arhiva državnih prostorskih aktov (pozicioniranje). V ta namen je bila izdana brošura z naslovom Dediščina katastrov na Slovenskem.

Več informacij o delu geodetske uprave je na voljo na spletni strani: <https://www.gov.si/zbirke/katalogi-informacij-javnega-znacaja/?org=2545>

Vir: Geodetska uprava RS



OBJAVLJENO POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2019

Zadnje dni maja 2020 je Geodetska uprava RS na spletni strani objavila *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*. Za slovenski trg nepremičnin v letu 2019 lahko rečemo, da je bil, kljub umiritvi trgovanja v zadnjih dveh letih, še vedno zelo dejaven. V primerjavi z letom prej se je število realiziranih transakcij z nepremičninami lani celo nekoliko povečalo.

V letu 2019 je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami dosežena tudi zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, saj je trg poslovnih nepremičnin zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih središč, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Cene stanovanjskih nepremičnin so v letu 2019 še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Skoraj povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008. Evidentiranih je bilo 35.500 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala skoraj 2,7 milijarde evrov.

Na ravni Slovenije je bila povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja 1.850 EUR. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila tako v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov. Cene stanovanj so zadnja tri leta najvišje v Ljubljani. Leta 2019 so bile več kot 50 odstotkov nad slovenskim povprečjem.

Po ravni cen sledi območje Obale brez Kopra z letoviškimi kraji, ki so imeli primat najvišjih cen stanovanj v državi do leta 2016. Tu so bile lani cene stanovanj za slabih 10 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj v Kopru (dobrih 30 odstotkov), na območju okolice Ljubljane (dobrih 20 odstotkov) in v Kranju (10 odstotkov). Raven cen stanovanj v Mariboru in Celju je približno enaka, v povprečju pa so cene stanovanj za več kot polovico nižje kot v Ljubljani oziroma približno 30 odstotkov pod slovenskim povprečjem. Najnižje cene stanovanj ima med obravnavanimi območji Murska Sobota, kjer so več kot 40 odstotkov nižje od povprečja in več kot 60 odstotkov nižje od ljubljanskih.

Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke. Glede na tip hiše je bilo med hišami, ki so bile lani prodane v Sloveniji, malo več kot 82 odstotkov samostojnih hiš, 15 odstotkov vrstnih hiš in malo manj kot 3 odstotke dvojčkov.

Trg zemljišč za gradnjo je leta 2019 vrednostno predstavljal več kot 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami, medtem ko sta trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupno predstavljala nekaj več kot 3 odstotke. Trga zemljišč za gradnjo stavb in stanovanjskih nepremičnin sta tesno povezana, saj okoli 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb. Na ravni Slovenije je bila v letu 2019 povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MAJ 2020

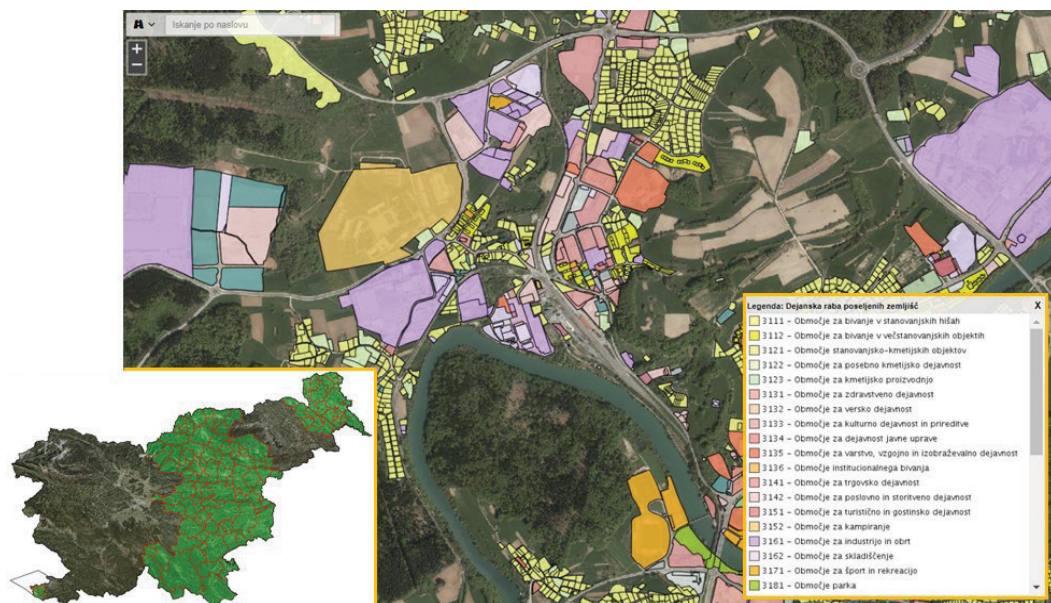
55 EUR/m², povprečna površina pa 1.420 m². Na splošno so cene zazidljivih zemljišč najvišje tam, kjer je povpraševanje največje. To pa je v glavnem mestu, ob morju in v turističnih krajih. Z oddaljenostjo od mestnega središča cene zazidljivih zemljišč občutno padajo in so v okolici največjih mest za več kot polovico nižje. V letu 2019 so bile cene zazidljivih zemljišč daleč najvišje v Ljubljani, kjer je povpraševanje zelo veliko, ponudbe nezazidanih zemljišč za takojšnjo gradnjo pa tako rekoč ni. Manjši investitorji tako v glavnem iščejo stare hiše za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb (vila blok), katerih cene pa gredo v nebo.

V bližnji prihodnosti hitrega padca cen nepremičnin po preklicu epidemije ni pričakovati. Za gibanje cen nepremičnin v naslednjih letih bo ključno dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin v največjih mestih. Če bodo investitorji težko pričakovana nova stanovanja, ki bodo prišla na trg v letošnjem in naslednjem letu, ponudili po tržno sprejemljivih cenah, se bo zmanjšal tudi pritisk na cene rabljenih stanovanj, in cene nepremičnin se bodo za nekaj časa ustalile. Če pa bodo cene novogradenj glede na plačilno sposobno povpraševanje previsoke, lahko nastopi prodajni krč in hiter zdrs v krizo nepremičninskega trga, ki ji sledi ponovno dolgotrajno okrevanje.

Poročilo je dostopno na spletnem naslovu: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2019.pdf

Vir: Geodetska uprava RS

MNOŽIČNI ZAJEM IN EVIDENCA STAVBNIH ZEMLJIŠČ – KONČUJE SE 7. FAZA



Slika 1: Izsek iz prostorskega prikaza podatkov o dejanski rabi poseljenih zemljišč in dokončane faze množičnega zajema poseljenih zemljišč (levo spodaj) na dan 3. 6. 2020.

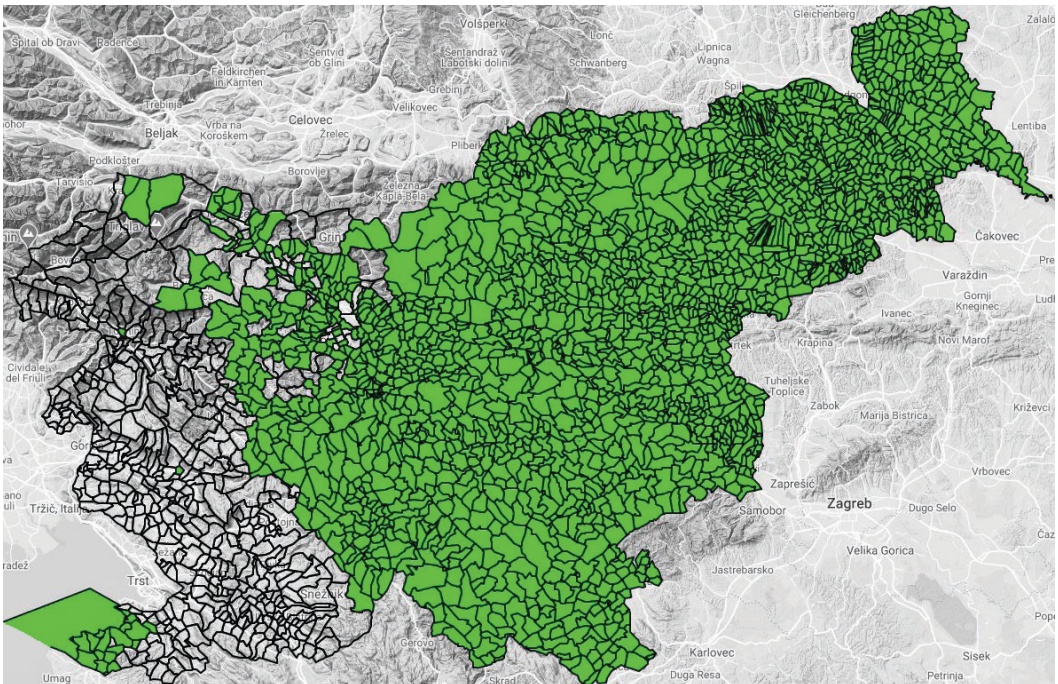
Množični zajem podatkov o poseljenih zemljiščih in prikaz dejanske rabe poseljenih zemljišč sta prva koraka pri vzpostavitvi tako imenovane evidence stavbnih zemljišč (ESZ). V juliju 2020 bo predvidoma

dokončana 7. faza zajema podatkov o stavbnih zemljiščih, to so območja osrednje Slovenije in primorsko-notranjske regije – skupno je predvidenih 11 faz. Množični zajem podatkov o poseljenih zemljiščih bo v skladu s časovnim načrtom za območje celotne Slovenije končan do 30. 6. 2021. Prva različica podatkov o poseljenih zemljiščih za območja, ki so bila vključena v prvih šest faz, občine že lahko prenesejo s spletne strani in začnejo pregledovati ter načrtovati nadaljnje dejavnosti pri vzpostavitvi ESZ, ki so opredelitev občine glede predloga podatkov o poseljenih zemljiščih in določitev razvojnih stopenj za nepozidana stavbna zemljišča (slika 1). Ministrstvo za okolje in prostor RS je v ta namen pripravilo smernice za občine, ki jim bodo v pomoč pri vzpostavitvi ESZ. Smernice so dostopne na spletni strani prostorskega informacijskega sistema pod razdelkom »Evidenca stavbnih zemljišč« (<http://www.pis.gov.si>).

Vir: eProstor in Geodetska uprava RS

IZVAJANJE OSME FAZE IZBOLJŠAVE ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA

Izvedba projekta *Lokacijska izboljšava zemljiškokatastrskega prikaza*, ki je časovno umeščen od marca 2018 do oktobra 2020, poteka skladno s sprejetim časovnim načrtom. Operativna skupina Geodetske uprave RS, ki na podlagi podatkov iz evidence zemljiškega katastra in dodatno pridobljenih podatkov zunanjega izvajalca skrbi za izboljšavo po posameznih katastrskih občinah, bo do konca junija 2020 končala obdelavo podatkov za območja 8. faze. V okviru te faze bo lokacijsko izboljšan zemljiškokatastrski prikaz na območju 209 katastrskih občin, in sicer na območjih območne geodetske uprave Kranj ter geodetskih pisarn Radovljica in Škofja Loka.



Slika 1: Katastrske občine, v katerih je bila izboljšava ZKP že izvedena (junij 2020; vir: Geodetska uprava RS).

V celoti je izboljšava že predčasno dokončana na območjih geodetskih pisarn Murska Sobota, Lendava, Novo mesto, Črnomelj, Brežice, Sevnica, Krško, Trbovlje, Litija, Slovenj Gradec, Velenje, Mozirje, Slovenske Konjice, Slovenska Bistrica, Gornja Radgona, Ljutomer, Celje, Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Žalec, Domžale, Grosuplje, Ljubljana, Logatec, Kočevje, Maribor, Ptuj in dela geodetske pisarne Koper. Vseh obdelanih katastrskih občin na začetku junija 2020 je tako že 2250, kar pomeni 83 % vseh katastrskih občin (slika 1). Obdelava podatkov se nadaljuje na območju 9. faze (območje geodetskih pisarn Nova Gorica, Idrija, Ajdovščina in Tolmin), pripravlja pa se na zajem podatkov za območje 10. faze (območje geodetskih pisarn Koper, Sežana in Postojna). Rezultati lokacijske izboljšave se sprti vključujejo v evidenco zemljiškega katastra, tako v produkcijsko kot distribucijsko okolje.

Vir: eProstor in Geodetska uprava RS

SPLETNO IZOBRAŽEVANJE: INFORMACIJSKA PRENOVA NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

Geodetska uprava RS bo v okviru projekta eProstor do konca leta 2021 prenovila nepremičninski informacijski sistem in vzpostavila enotno informacijsko rešitev, ki bo omogočala sodobno delovanje nepremičninskega sistema kot dela osnovne državne prostorske infrastrukture. Zaradi obsežnega prehoda na nov nepremičninski sistem je v okviru *Implementacije informacijske prenove* načrtovanih več izobraževanj za različne deležnike, ki so kakorkoli povezani z nepremičninskim sistemom. V juniju so na vrsti prva izobraževanja, na katerih bodo predstavljene aktivnosti v okviru prenove nepremičninskega sistema. Zaradi omejitev pri organizaciji dogodkov se je geodetska uprava prilagodila položaju in je v okviru projekta eProstor izvedla prvo spletno izobraževanje z naslovom Informacijska prenova nepremičninskih evidenc. Več o izobraževanjih lahko najdete na spletni strani projekta eProstor (<https://www.projekt.e-prostor.gov.si/>).

Vir: eProstor in Geodetska uprava RS

NOVICA FAKULTETE ZA GRADBENIŠTVO IN GEODEZIJO UNIVERZE V LJUBLJANI

MED ZMAGOVALNIMI TUDI IDEJA, NASTALA V SODELOVANJU UL FGG IN GI

Mestna občina Ljubljana s projektom Zunaj podpira lokalne pobude in ideje prebivalcev Ljubljane ter spodbuja njihovo povezovanje v soseskah. Projekt mestne občine Ljubljana je nastal v sodelovanju z društvom ProstoRož in Inštitutom za politike prostora (IPoP), pobudniki in izvajalci akcij pa so prebivalci Ljubljane. Letos so v okviru projekta izmed 57 prejetih pobud izbrali 15 zmagovalnih idej, ki jih bodo pomagali uresničiti. Med slednjimi je tudi zamisel, ki je nastala v sodelovanju med Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani in Geodetskim inštitutom Slovenije, in smo jo poimenovali *Vozlišče dobrih idej*.

Pobuda je nastala, ker v okolici fakultete močno primanjkuje prostorov na prostem, kjer bi se lahko družili študentje, zaposleni in tudi naključni mimoidoči. Na zelenici pred stavbo Fakultete za gradbeništvo in geodezijo na Jamovi cesti, kjer ima



Avtorica vizualizacije: Marina Lovrić

prostore tudi Geodetski inštitut Slovenije, bomo zato uredili prostor za sprostitvev, druženje in izmenjavo zamisli. Ideja mora biti izvedena do konca septembra, vsaka zmagovalna ponudba pa bo dobila tudi mentorja, ki bo pomagal z nasveti in strokovno podporo.

Veselimo se novega skupnega prostora, kjer se bomo lahko od septembra naprej družili ter si izmenjavali mnenja in zamisli.

Vir: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo

