

# ZAKLJUČEK PEN IN NOVI ZEN

*Jurij Režek*

Letošnjo pomlad zaznamujeta dva pomembna dogodka v slovenski geodeziji. Prvi je zaključek projekta Posodobitve evidentiranja nepremičnin (PEN). O PEN-u je bilo veliko napisanega in izrečenega, vsekakor pa gre za največji nepremičninski projekt pri nas, katerega namen je bila vzpostavitev nepremičninskih evidenc, odprava zaostankov v zemljiški knjigi, razvoj sistema množičnega vrednotenja, nova stvarno-pravna zakonodaja, uvedba hipotekarnega bančništva. Je PEN izpolnil pričakovanja, je prinesel slovenski družbi in geodeziji 21. stoletja zadosti oziroma to, kar smo od njega pričakovali – to naj bo ocena, ki jo podajmo iz časovne razdalje tako geodeti kot ostali udeleženci projekta.

Drugi pomembni dogodek pa je priprava sprememb Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZEN). Če je bil prvotni namen sprememb ZEN-a predvsem poenostavitev postopkov vpisov v evidencah zemljiškega katastra in katastra stavb s ciljem zmanjšanja zaostankov, je nova zasnova sprememb ZEN, usklajena z Ministrstvom za okolje in prostor, mnogo širša. Ko je bil aprila v medresorsko razpravo vložen predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), se je izoblikovalo vprašanje, ali je oba mogoče bolje povezati in iz obeh skupaj doseči boljši učinek, kot iz vsakega posebej. Ob potrebi po hipnem odgovoru smo odgovorili z da in začelo se je trdo delo na novi zasnovi ZEN in spremembah ZMVN.

Nova zasnova ZEN je povzela pojem »nepremičnina« bližje tistemu, ki ga opredeljuje Stvarnopravni zakonik in posledično uvaja novo evidenco, register nepremičnin. Njen osnovni namen je, da se povežejo zemljišča in njihove sestavine (predvsem stavbe in deli stavb) v pojem »nepremičnina« v enem registru, tako kot so te predmet pravnega prometa. Obstajajo tudi podatki, ki se vežejo prav na pojem »nepremičnina«, od katerih je pomemben podatek uvedel ZMVN. To je podatek o vrednosti nepremičnine, ki je poleg lastništva in rabe eden njenih najpomembnejših atributov. Pri določanju vrednosti nepremičnine, ki je neposredno pomembna za omogočanje obdavčenja nepremičnin, delovanja nepremičninskega trga, gospodarjenja s prostorom, pa se ne moremo nasloniti le na »de iure« podatke, pač pa tudi na dejanske, ki opisujejo »de facto« stanje. V naših »de iure« evidencah namreč niso vpisani vsi potrebni podatki (stavbe in deli stavb) niti za opredelitev nepremičnine po SPZ, kaj šele podatki, potrebni za določitev njene vrednosti. Pomanjkljivost naj bi se odpravila z omenjenim registrom nepremičnin, z novo večnamensko evidenco. Njegova vzpostavitev je bila prvotno opredeljena v ZMVN, v novi zasnovi pa je prenesena v ZEN. Predvideno je tudi izvajanje dejavnosti množičnega vrednotenja nepremičnin na geodetski upravi. To je bilo do sedaj predvideno v okviru Ministrstva za finance. Naslednja

značilnost novega koncepta ZEN je poudarjena pristojnost geodetske uprave, da z uporabo sodobnih strokovno tehničnih metod sama ali prek podjetij zagotavlja polnjenje registra nepremičnin s potrebnimi podatki in skrbi za njihovo kakovost. Če povzamemo še izvirno zastavljene težnje ZEN po poenostavitvi upravnih postopkov vpisa podatkov v evidence, povečanje odgovornosti geodetskih podjetij in uvajanja novega, evropskega koordinatnega sistema, lahko posledično pričakujemo povečanje deleža strokovnega dela geodetske uprave v razmerju do upravnega. Dodajmo še izraženo potrebo po tesnejšem povezovanju z zemljiško knjigo ter možnosti, nakazane v študiji pokrivanja stroškov vodenja evidenc, potem ne moremo mimo vprašanja morebitnega institucionalnega preoblikovanja geodetske uprave v agencijo. Vse naštetost nastavlja novi koncept sprememb ZEN. Preambiciozno? Morda, a konec koncev nova zasnova ZEN le sledi in izraža ugotovitve PEN.

*Jurij Režek*  
*predsednik Zveze geodetov Slovenije*