

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN V NOVIH RAZMERAH

Anton Prosen

O upravljanju nepremičnin v naši stroki govorimo, odkar pomnim. No, mogoče to ne drži popolnoma. V srednji šoli in na univerzi ga nismo veliko omenjali, naši učitelji in profesorji nas niso šolali, kako upravljati nepremičnine, bolj je bilo pomembno spoznavati zgodovinski razvoj stroke ter se zadovoljiti s tehničnimi meritvami in kartografskimi izdelki, ki jih je potrebovala takratna družba. Tudi vloga zemljiškega katastra ni bila poudarjena, v socialistični družbi vendar niso spodbujali k porabi javnih sredstev za zaščito zasebne lastnine. Štela je le družbena lastnina. Vzgajali so nas v pridne in ubogljive zemljemerce, pripravljene hlapčevsko služiti strokam, ki naše podatke nujno potrebujejo in tako tudi z našo pomočjo postajajo pomembnejše in uglednejše od geodezije. Kandidatom teh strok so seveda privzgajali samozavest in zavest o lastnem družbenem pomenu. Morda komu te misli ne bodo povsem pogodu. Če se motim, naj mi bo oproščeno. Pozneje, ko sem si služil kruh kot geodet in bil vse dneve na terenu, sem pravzaprav doumel plodove šolanja, ki so se odražali v premajhni ambicioznosti in samozavesti.

Pa se vrnimo k upravljanju nepremičnin in skušajmo odgovoriti na vprašanje, kje ima danes geodetska stroka mesto na tem področju. Če bi pogledali naslove naših letnih srečanj, imenovanih Geodetski dan, bi kar hitro ugotovili, da jih je bilo veliko posvečenih upravljanju nepremičnin. Torej bi lahko rekli, da smo vodilna stroka na tem področju. Po mojem osebnem mnenju pa žal ni tako. V novih družbenih razmerah, ki so se začele z večstrankarskimi volitvami pred dvajsetimi leti, bi od vodilnih v različnih subjektih stroke vendarle pričakovali več sprememb in hitrejši razvoj. Tu se je spet pokazal značaj, ki nam ga je privzgojila šola: bodite pridni in vztrajni pri reševanju tehničnih težav, politika in družbene razmere pa so za druge strokovne profile. Vsekakor je res, da moramo obvladati vsa tehnična področja stroke in znati reševati tehnične težave, vendarle pa moramo skrbeti tudi za hitrejši in kontinuiran razvoj stroke v povsem novih razmerah, ki jih na eni strani narekuje trg, na drugi pa država. Zdi se mi, da prvi del bolj ali manj enotno rešujemo, drugi del pa ostaja povsem v domeni posameznikov ali celo drugih strok. Razmere, ki jih prinaša svetovna ekonomska in družbena kriza, od vseh nas zahtevajo nova področja delovanja. Pa ne le to, tudi globalizacija, evropeizacija, podnebne spremembe in paradigma trajnostnega razvoja so lahko podlaga za sveže razmišljanje tudi na področju upravljanja nepremičnin.

Če pogledamo v katero od razvitih evropskih držav, ugotovimo, da se zna stroka razmeroma hitro prilagajati družbenim razmeram in ponuditi ustrezne storitve. V Nemčiji je na primer postala geodetska stroka po drugi svetovni vojni vodilna na področju urejanja kmetijskih zemljišč in pozneje razvoja podeželja. S hitro urbanizacijo je začela bdeti nad urejanjem zemljišč za potrebe gradnje urbanih središč in infrastrukture. Danes je vse dejavnejša na področju prostorskega planiranja in trajnostnega razvoja. Ker je imela država v zadnjih tridesetih letih zelo velike zahteve

po spremembi namembnosti kmetijskih zemljišč za potrebe urbanizacije (na območju države več kot 100 ha, na Bavarskem več kot 16 ha na dan), je vlada v teh kriznih razmerah omejila spremembo namembnosti na največ 30 ha na dan na ravni države, in spet se je geodetska stroka znašla na novem področju, to je iskanju površin za urbane potrebe znotraj ureditvenih območij naselij. In tako so se menjavala tudi področja delovanja – od urejanja zemljišč do zemljiškega menedžmenta, urbanega menedžmenta, menedžmenta rabe zemljišč itn. Imena so se spreminjala, vsebine razširjale, vse to pa je pravzaprav upravljanje nepremičnin. In dober nasvet: strnimo vrste in znanje, ponudimo posameznim resorjem celovite rešitve na področju upravljanja nepremičnin, ne pa zgolj posameznih faz. To seveda pomeni mnogo širšo dejavnost, kot si jo predstavljamo zdaj. Predvsem mlajši kolegi bi morali biti dovolj pogumni, da se stroka uveljavi v različnih »menedžmentih«. Še dobro, da se menjavajo ministri in državni sekretarji ter lahko vsakič znova razlagamo zadeve, ki so morda že zastarane ter ne odražajo svetovnih in evropskih trendov razvoja stroke. Občutek, da se dobro in hitro razvijamo, ni najboljša popotnica za prihodnji razvoj, še manj pa samohvala in zaprtost znotraj stroke. Krizni časi so časi za streznitev in samokritično analizo razmer, pa ne le na področju upravljanja nepremičnin.

Pomlad je bil čas velikih dogodkov in pričakovanj. Kolegi pravijo, da je bil Geodetski dan uspešen, tako po strokovni kot po družabni plati, tega sem vesel, čeprav nisem imel časti, da bi to videl in slišal. V sredstvih javnega obveščanja spet niti besede o dogodku, škoda! Potem smo padli v referendumsko obdobje in po njem v nogometno. Če ne boste na kraju nogometnega dogodka, med odmori, ko se bo ohlajal televizor, vzemite v roke revijo. Potrudili smo se za zanimivo branje, zato vam želim veliko užitkov med prebiranjem strokovnih in drugih vsebin. Tudi tokrat hvala vsem soustvarjalcem te številke revije! Če odhajate na dopust, pa vam voščim lepe počitnice.

dr. Anton Prosen
glavni in odgovorni urednik