

IZKUŠNJE VELIKEGA LASTNIKA IN ZASEBNEGA SEKTORJA GEODEZIJE V PROJEKTU OBVEŠČANJE

EXPERIENCES OF LARGE REAL ESTATE OWNERS AND PRIVATE SECTOR OF SURVEYING IN THE INFORMATION OF TEST PROPERTY VALUE CALCULATION PROJECT

Matjaž Grilc, Andrej Mesner, Marijana Vugrin

UDK: 32.6:347.235

IZVLEČEK

V članku je opisana raziskava o obravnavi lastnine velikih lastnikov v projektu obveščanja. Oblikovan je bil vzorec sedmih lastnikov, ki jih lahko opredelimo kot reprezentativne predstavnike glede na lastnosti nepremičnin v njihovi lasti in »vrsto« lastništva. Na vzorcu teh sedmih lastnikov so bila obravnavana razmerja med njihovimi internimi evidencami in podatki registra nepremičnin ter opredeljene težave, s katerimi so se srečevali med obveščanjem o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. V vzorec je bilo uvrščenih 26.792 sestavin nepremičnin, kar pomeni 0,4 % vseh sestavin nepremičnin v registru nepremičnin. Neskladja so bila uvrščena v štiri sklope, podane so značilnosti teh sklopov. V članku je predstavljena tudi ključitev zasebnega sektorja v projekt obveščanja. Rezultati analiz kažejo, da je vzrok za večino zaznanih neskladij odnos do lastnine, in sicer odnos do lastnine vsakega posameznika in naše družbe kot celote.

KLJUČNE BESEDE

državni upravljavec, etažna lastnina, lastninska pravica, lastnik, obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, register nepremičnin, vrednost nepremičnine, zasebni sektor

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.08

ABSTRACT

This article describes an examination of the property of large real estate owners in the Information of Test Property Value Calculation project. A pattern of seven owners has been made, which can be considered representatives of property, considering the characteristics of their property and the type of ownership. Based on this pattern, the relationships between their internal records and the real estate registry database have been analysed, and problems that occurred during the informing of the test property value calculation have also been noted. The pattern consisted of 26,792 constituent parts of real estate, which represents 0.4% of all the real estate parts noted in the real estate registry. Discrepancies have been divided into four sets, and characteristics of these sets have also been given. The article also presents the inclusion of the private sector in to the information process. Analysis results show that the cause of most of the detected discrepancies is the lack of responsibility of owners towards their property.

KEY WORDS

floor ownership, guardian of state property, information of test property value calculation, ownership, owner, real estate registry, property value, private sector

1 UVOD

Ozemlje Slovenije je lastniško razdeljeno na 5.536.118 parcel. Na teh parcelah so tudi stavbe z 1.785.037 deli. Parcele, stavbe in deli stavb so oblikovani v nepremičnine, ki so v lasti 1.182.866 različnih lastnikov (Ravnihar et al., 2009). Torej lahko trdimo, da je vsak drugi prebivalec Slovenije lastnik ali solastnik nepremičnine, in vsi projekti, ki zadevajo lastništvo, pomenijo vključevanje najrazličnejših posameznikov v nekatere postopke. In ker je večina posameznikov občutljiva, če se dotaknemo njihove nepremičnine, je treba najti krivca za vsako razhajanje med podatki, ki jih posameznik pripisuje svoji nepremičnini, in podatki o njej v javni evidenci. Seveda nihče ne začne pometati pred svojim pragom, ampak pokaže na druge. In pri obveščanju o poskusni vrednosti nepremičnin je to Geodetska uprava.

Na primerih nepremičnin v lasti velikih lastnikov smo poskušali preučiti, kaj se resnično dogaja s podatki o naših nepremičninah. Opravili smo raziskavo, ki temelji na primerjavi podatkov o nepremičninah v lasti velikih lastnikov, kot so navedeni v registru nepremičnin, ki je bil podlaga za izdelavo obvestil o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, in v internih evidencami posameznih velikih lastnikov, ter potrdili hipotezo, da je vzrokov za neskladje med predstavo posameznika o njegovi nepremičnini in prikazom te nepremičnine v javnih evidencah več ter da prav gotovo ne gre pripisovati krivde zgolj Geodetki upravi oziroma geodetski stroki.

Priprave na projekt obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin so večinoma potekale za zaprtimi vrati Geodetske uprave in Geodetskega inštituta; Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev jih je nekoliko odprlo tik pred začetkom izvedbe projekta (spletne strani Gospodarskega interesnega združenja geodetskih izvajalcev, 2011). Avtorji sodimo v zasebni sektor, ki je zagotavljal podporo velikim lastnikom, katerih nepremičnine so obravnavane v raziskavi, zato smo v prispevku na kratko opredelili tudi vključitev zasebnega sektorja v projekt obveščanja.

2 VELIKI LASTNIKI – OBLIKOVANJE VZORCA IN UPORABLJENE METODE

2.1 Oblikovanje vzorca za preučevanje lastnine velikih lastnikov v postopku obveščanja

V okviru raziskave smo se usmerili predvsem na velike lastnike in njihove nepremičnine.

Osnovni merili za uvrstitev lastnika v vzorec za preučevanje sta bili:

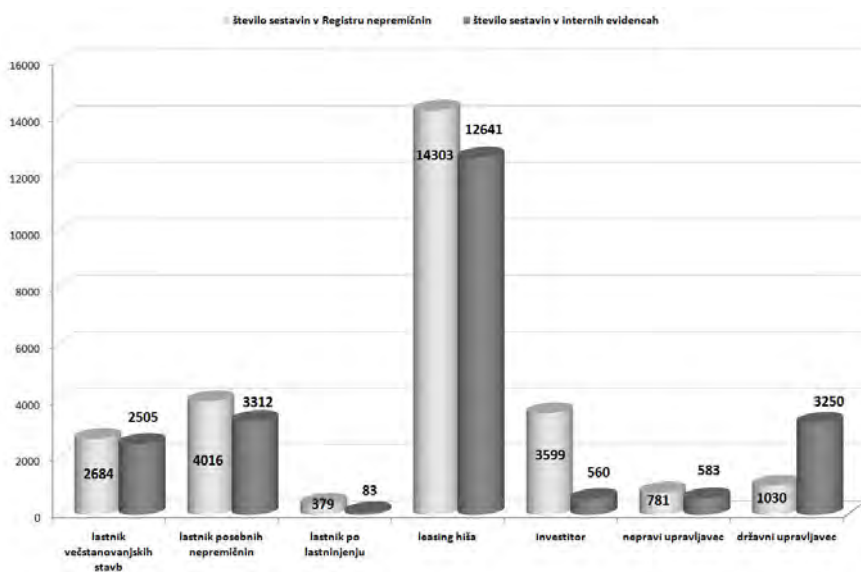
- število sestavin nepremičnin, ki jih ima posameznik v lasti in upravljanju, presega 300 in
- pripravljenost lastnika, da preveri podatke o svojih nepremičninah.

Izmed 16 lastnikov, ki so ustrezali zgoraj navedenim pogojem, smo v nadaljnje preučevanje uvrstili lastnike glede na lastnosti nepremičnin, s katerimi razpolagajo, in »vrsto« lastništva. Tako smo oblikovali vzorec sedmih lastnikov, ki smo jih opredeli kot reprezentativne predstavnike glede na lastnosti nepremičnin, s katerimi razpolagajo, in »vrsto« lastništva. Na vzorcu teh sedmih lastnikov smo obravnavali razmerja med njihovimi internimi evidencami in podatki iz registra nepremičnin ter opredelili težave, s katerimi so se srečevali med obveščanjem o poskusnem

izračunu vrednosti nepremičnin.

Obravnavali smo:

- lastnika, čigar nepremičnine so stanovanja v večstanovanjskih stavbah (v nadaljevanju: lastnik večstanovanjskih stavb);
- lastnika, katerega velik del nepremičnin je bil uvrščen med posebne nepremičnine (v nadaljevanju: lastnik posebnih nepremičnin);
- lastnika, ki je med lastninjenjem prenesel kmetijska zemljišča in gozdove na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (v nadaljevanju: lastnik po lastninjenju);
- lastnika, ki svoje nepremičnine posreduje v lizing drugim osebam (v nadaljevanju: lizing hiša);
- lastnik, ki je investitor in svoje nepremičnine po končani investiciji prodaja drugim osebam (v nadaljevanju: investitor);
- lastnika, ki je zemljiškoknjižni lastnik, vendar ga je Geodetska uprava obravnavala kot državnega upravljavca (v nadaljevanju: nepravilni upravljavec) in
- upravljavca nepremičnin v lasti Republike Slovenije (v nadaljevanju: državni upravljavec).



Slika 1: Prikaz števila sestavin nepremičnin po posameznem lastniku v registru nepremičnin in internih evidencah

V vzorec smo uvrstili 26.792 sestavin nepremičnin, kar pomeni 0,4 % vseh sestavin nepremičnin v registru nepremičnin. Obravnavani lastniki so v internih evidencah vodili 22.934 sestavin nepremičnin.

2.2 Uporabljene metode za preučevanje lastnine velikih lastnikov v postopku obveščanja

V okviru raziskave smo za preučevanje vzorca uporabili metodo preučevanih primerov, pri čemer smo posameznega lastnika z njegovimi nepremičninami obravnavali glede na:

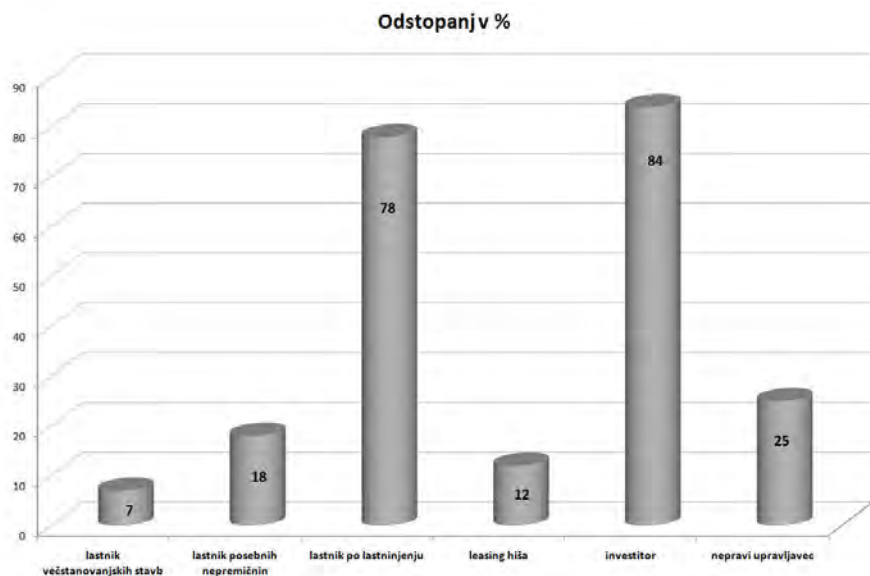
- razmerje med številom sestavin nepremičnin v internih evidencah lastnika in številom sestavin nepremičnin, za katere je lastnik prejel obvestilo, ter razloge za odstopanja;
- tip nepremičnin, ki jih ima v lasti;
- modele vrednotenja, po katerih so vrednotene njegove nepremičnine v postopku množičnega vrednotenja, in
- podatke, ki jih je za njegove nepremičnine Geodetska uprava pridobila iz drugih evidenc.

Na podlagi rezultatov, pridobljenih z metodo preučevanja posameznega lastnika in njegovih nepremičnin, smo z induktivno metodo oblikovali pravila pojavljanja neskladij med podatki javnih nepremičninskih evidenc in internih evidenc lastnikov nepremičnin.

3 VELIKI LASTNIKI – REZULTATI IN RAZPRAVE

3.1 Rezultati preučevanja posameznih primerov

Vsi preučevani lastniki, razen državnega upravljavca, so v obvestilih Geodetske uprave prejeli podatke o več sestavinah nepremičnin, kot jih imajo v lasti po podatkih internih evidenc. Odstopanje med številom sestavin nepremičnin v obvestilih Geodetske uprave in številom sestavin v internih evidencah znaša od 7 do 84%.



Slika 2: Prikaz odstopanj v % med številom sestavin nepremičnin v obvestilih Geodetske uprave in številom sestavin v internih evidencah

Obravnani državni upravljavec ima v internih evidencah 68% sestavin nepremičnin več, kot jih vodi Geodetska uprava v registru nepremičnin kot sestavine nepremičnin v njegovem upravljanju.

3.1.1 Lastnik večstanovanjskih stavb

Pri lastniku večstanovanjskih stavb smo ugotovili najmanjše odstopanje med številom sestavin nepremičnin v registru nepremičnin in njegovi interni evidenci. Lastniki večstanovanjskih stavb v svojih internih evidencah večinoma opredelijo stanovanje z naslovom in številko stanovanja. Med popisom nepremičnin in pri izvajanju vpisa etažne lastnine so nekateri kot identifikator že uvedli številko stavbe. Morali so jo uporabiti pri označevanju stanovanj pred popisom nepremičnin v povezavi s številko stanovanja (tablica/nalepka nad vhodom v stanovanje). Številka stavbe je vpisana tudi kot identifikator v zemljiški knjigi, večinoma v osnovnem zemljiškknjižnem vložku, kadar gre za vpis etažne lastnine.

Prva težava, na katero smo naleteli pri preučevanju nepremičnin lastnika večstanovanjskih stavb, je bila, da je bilo njegovo lastništvo vodeno pod 41 različnimi matičnimi številkami (prava matična številka, štiri matične številke pravnih predhodnikov in 36 umetnih matičnih števil). Lastnik je zaradi tega od Geodetske uprave prejel 41 obvestil. Če se se pri nazivu pojavljali različni naslovi, lastnik mogoče sploh ni prejel vseh obvestil. Razlog za tako razdrobljenost je vodenje in vzdrževanje podatkov zemljiškega katastra na lokalni ravni. Pred povezavo baz zemljiškega katastra s poslovnim registrom je vsaka zdajšnja izpostava Geodetske uprave pravni osebi določila identifikator, ki pa ni bil povezan z njegovo matično številko. Tako so lahko lastniki, ki so imeli nepremičnine razpršene po celotnem ozemlju Slovenije, dobili 46 različnih identifikatorjev.

Preučevani lastnik večstanovanjskih stavb je imel pri 95% stanovanj v internih evidencah že podatke o številki stavbe kot delu identifikatorja stanovanja. Številke stavbe niso bile določene v naslednjih primerih (Mivšek, Vugrin, 2010):

- za stavbo ni bil izveden katastrski vpis;
- na posamezne dele stavb so bili vezani različni naslovi in
- deli stavb so bili pridobljeni v last po popisu nepremičnin, če na stavbi ni bila uvedena etažna lastnina.

Neskladja med podatki, ki jih je lastnik večstanovanjskih stavb prejel od Geodetske uprave, in podatki iz njegove interne evidence so nastala zaradi:

- vodenja številke stanovanja kot številke dela stavbe tudi v primerih, ko številki nista identični;
- vodenja pomožnih prostorov (kleti, shramb, garaž) kot dela stanovanja v primerih, ko so v registru nepremičnin vodeni samostojno;
- vodenja pomožnih prostorov kot samostojnih delov stavb v primerih, ko so v registru nepremičnin vodeni kot drugi prostori znotraj stanovanja, in
- vodenja stavbišč in funkcionalnih zemljišč, ki so v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov, kot solastnine.

Največ neskladij smo zaznali na območju Ljubljane in Maribora, na drugih območjih jih je veliko

manj. Neskladja so bila zaznana na 948 sestavinah nepremičnin, od tega na območju Ljubljane in Maribora na 239 sestavinah nepremičnin, kar znaša 25% vseh neskladij med evidencama. Vseh sestavin nepremičnin na območju Maribora in Ljubljane je bilo 715, neskladja so bila torej zaznana pri 35% sestavin nepremičnin na območju. V analizo so bila zajeta samo neskladja glede identifikatorjev. Nismo primerjali neskladij glede lastnosti sestavin nepremičnin.

Pri analizi vrednosti nepremičnin lastnika večstanovanjskih stavb smo ugotovili, da je bila pri pomožnih prostorih stanovanj, ki se vodijo kot samostojen del stavbe, določena kar dejanska raba stanovanja, zaradi česar je bila vrednost bistveno večja, kot če bi se pomožni deli vodili pod dejansko rabo (garaža, mešana klet) (Mivšek, Vugrin, 2010).

2. NEPREMIČNINA v katastrski občini ¹⁰	Vrednost ¹⁹ : 89.632 evrov
DEL STAVBE ²⁵ v STAVBI ¹⁴ 1293: dejanska raba ¹⁴ : Stanovanje 1122102, delež lastništva ¹⁵ : 1/3, naslov ¹⁶ : LJUBLJANA, številka stanovanja ¹⁷ : 13, številka etaže ¹⁹ : 3, ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah ²⁰ : Ne, lega dela stavbe v stavbi ²¹ : 1, nadstropje, kuhinja ²² : Da, kopalnica ²³ : Da, stranišče ²⁴ : Da, atrij ²⁵ : Ne, število sob ²⁶ : 1, leto obnove oken ²⁷ : NP, leto obnove inštalacij ²⁸ : NP, neto tlorisna površina ²⁹ : 39,90 m ² , uporabna površina ³⁰ : 34,40 m ² , drugi prostori, ki pripadajo stanovanju in njihova površina ³¹ : Odprt balkon - 4,7 m ² , ali se stanovanje uporablja v počitniške namene ³² : Ne, vrsta najema ³³ : stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost ³⁵ : Ne, število sob za opravljanje dejavnosti ³⁴ : NP, površina, namenjena izključno za opravljanje dejavnosti ³⁵ : NP m ² , Podatki o stavbi 1293, v kateri je del stavbe: tip stavbe ⁴⁰ : samostojna stavba, število etaž ⁴¹ : 3, številka pritične etaže ⁴² : 1, leto izgradnje ⁴³ : 1978, leto obnove strehe ⁴⁴ : NP, leto obnove fasade ⁴⁵ : NP, vrsta ogrevanja ⁴⁶ : daljinsko ogrevanje, dvigalo ⁴⁷ : Ne, vodovod ⁴⁸ : Da, elektrika ⁴⁹ : Da, telefon ⁵⁰ : upravnik ¹⁸ : 5226805 SFI D.D.	
Vrednost je določena po modelu ¹⁸ : 100% STA, vrednostna raven ¹⁹ : 15	
3. NEPREMIČNINA v katastrski občini ¹⁰	Vrednost ¹⁹ : 8.473 evrov
DEL STAVBE ²⁵ v STAVBI ¹⁴ 1293: dejanska raba ¹⁴ : Stanovanje 1122102, delež lastništva ¹⁵ : 1/3, naslov ¹⁶ : LJUBLJANA, številka stanovanja ¹⁷ : 13, številka etaže ¹⁹ : 1, ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah ²⁰ : Ne, lega dela stavbe v stavbi ²¹ : klet, kuhinja ²² : Ne, kopalnica ²³ : Ne, stranišče ²⁴ : Ne, atrij ²⁵ : Ne, število sob ²⁶ : 0, leto obnove oken ²⁷ : NP, leto obnove inštalacij ²⁸ : NP, neto tlorisna površina ²⁹ : 4,80 m ² , uporabna površina ³⁰ : 4,50 m ² , drugi prostori, ki pripadajo stanovanju in njihova površina ³¹ : NP m ² , ali se stanovanje uporablja v počitniške namene ³² : Ne, vrsta najema ³³ : stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost ³⁵ : NP m ² , Podatki o stavbi 1293, v kateri je del stavbe: tip stavbe ⁴⁰ : samostojna stavba, število etaž ⁴¹ : 3, številka pritične etaže ⁴² : 1, leto izgradnje ⁴³ : 1978, leto obnove strehe ⁴⁴ : NP, leto obnove fasade ⁴⁵ : NP, vrsta ogrevanja ⁴⁶ : daljinsko ogrevanje, dvigalo ⁴⁷ : Ne, vodovod ⁴⁸ : Da, elektrika ⁴⁹ : Da, telefon ⁵⁰ : Da, kanalizacija ⁵¹ : Da, kabelska TV ⁵⁰ : Da, vplivno območje ⁵¹ : NP, parcele, na katerih stoji stavba ⁵⁶ : 731/2 upravnik ¹⁸ : 5226805 SFI D.D.	
Vrednost je določena po modelu ¹⁸ : 100% STA, vrednostna raven ¹⁹ : 15	

Slika 3: Prikaz obvestila, na katerem je za shrambo določena vrsta rabe stanovanje.

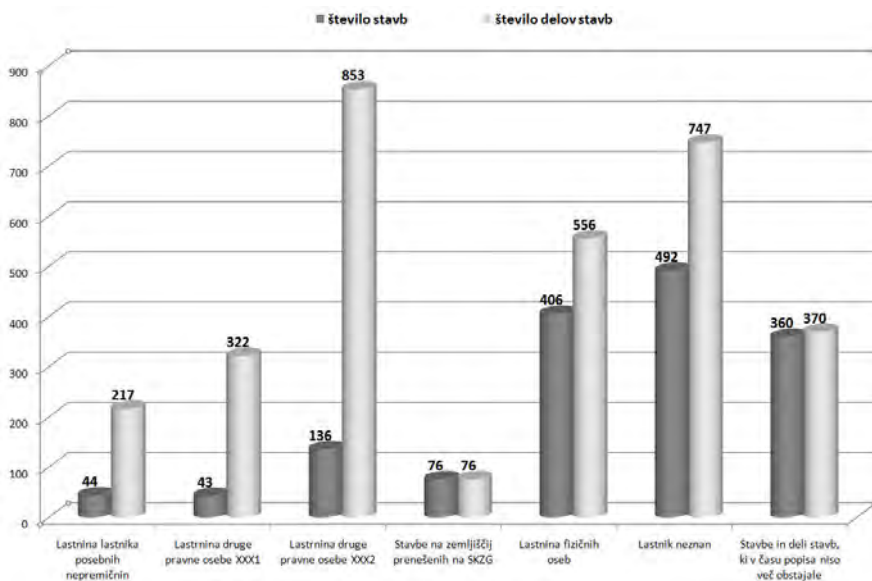
3.1.2 Lastnik posebnih nepremičnin

Lastniki posebnih nepremičnin vsako leto sporočajo Geodetski upravi identifikatorje sestavin nepremičnin, ki jih uporabljajo za izvajanje svoje dejavnosti. Tem nepremičninam se določa vrednost na podlagi specifičnih podatkov, ki so odvisni od vrste dejavnosti lastnika, na primer povprečne letne proizvodnje električne energije, povprečne letne količine izkoriščene mineralne surovine, trajanja koncesije, prodane količine naftnih derivatov, letnega donosa iz poslovanja pristanišč ... Za vse druge nepremičnine, ki jih ima lastnik posebnih nepremičnin v lasti, se vrednost izračuna v skladu z dejansko ali namensko rabo (Zbirka vrednotenja nepremičnin, 2010).

Pri lastniku posebnih nepremičnin smo ugotovili, da odstopanje med številom sestavin nepremičnin v registru nepremičnin in njegovi interni evidenci znaša 18 %. Razlog za to je, da ima lastnik zaradi svoje dejavnosti v lasti veliko zemljišč (2350 parcel), na katerih stojijo pomožni objekti v tuji lasti (Gruden, Vugrin, 2010). Lastnik je med popisom nepremičnin pridobil podatke o lastnikih teh objektov in jih v popisnih obrazcih tudi sporočil. Na njegovih nepremičninah

je bilo med popisom 1513 stavb z 2924 deli, za 492 stavb s 747 deli lastnik ni bil ugotovljen (Likožar, Vugrin, 2010). Lastnik je za te stavbe in dele stavb predal podatke Geodetski upravi po načinu popisa lastnik neznan. V obrazce je vnesel podatke, ki so mu bili znani za stavbo in njene dele, v vsa polja, predvidena za številko EMŠO lastnika, je vpisal 6 («66666666666666»), v polje podpis pa je vpisal NI LASTNIK (Priporočila za izvajanje popisa št. 10, 2007).

V obvestilih, ki jih je prejel od Geodetske uprave, so bile vse te stavbe obravnavane kot njegova lastnina, poleg tega so bili na obvestila vključeni vse stavbe in dele stavb, za katere je bil izveden katastrski vpis, ni pa bila uvedena etažna lastnina, in zemljišče pod temi stavbami je bilo še vedno v lasti lastnika posebnih nepremičnin, čeprav je bilo v popisu poročano drugače.



Slika 4: Prikaz števila stavb in delov stavb na zemljiščih v lasti lastnika posebnih nepremičnin glede na dejansko lastništvo

Pri analizi vrednosti nepremičnin lastnika posebnih nepremičnin smo ugotovili, da je lokalna skupnost 318 njegovih nepremičnin, ki niso bile uvrščene med posebne nepremičnine, uvrstila med zemljišča za gradnjo (nezazidana stavbna zemljišča). Po njihovem pregledu je bilo ugotovljeno, da jih 292 ne ustreza merilom za uvrstitev med zemljišča za gradnjo. Med ta zemljišča so bile uvrščene javne ceste, funkcionalna zemljišča večstanovanjskih stavb, parkirišča ... (Gruden, Vugrin, 2010).



Slika 4: Prikaz parcele, ki je bila uvrščena med zemljišča za gradnjo.

3.1.3 Lastnik po lastninjenju

Podjetja, ki so se lastninsko preoblikovala v skladu z Zakonom o lastninskem preoblikovanju podjetij (1992), so morala ugotoviti delež družbenega kapitala, ki postane last Republike Slovenije, in preostanek družbenega kapitala, ki se lastnini v skladu z zgoraj navedenim zakonom. S sprejetjem Zakona o skladu kmetijskih zemljišč je bilo treba prenesti na Republiko Slovenijo še tista kmetijska zemljišča, ki niso bila prenesena nanjo po drugih zakonih (Zakonom o lastninskem preoblikovanju podjetij, Zakon o zadrugah ...) in za katera ni bilo pravne podlage, da se prenesejo na občino. Ta zemljišča naj bi postala last Republike Slovenije, upravljal naj bi jih Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, torej se ne uvrščajo med osnovna sredstva podjetij, ki so se lastninja. Enako naj bi potekal prenos nekaterih zemljišč na lokalne skupnosti (Zakon o skladu kmetijskih zemljišč, 1993).

Pri obravnavanem lastniku po lastninjenju v večini primerov niso bile podpisane pogodbe o prenosu lastninske pravice na državo ali občino, če pa so bile že sklenjene, niso bile vknjižene v zemljiško knjigo. Tako je lastnik po lastninjenju v fazi obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin dobil obvestila, na katerih so bila kot njegova lastnina navedena tudi vsa kmetijska zemljišča, na katerih je imel pred lastninjenjem v zemljiški knjigi vknjiženo pravico uporabe, in seveda tudi vse stavbe in dele stavb, ki stojijo na teh zemljiščih. V obvestilih je bilo 379 sestavin nepremičnin, 83 sestavin je v dejanski lasti lastnika po lastninjenju, pri 19 nepremičninah je šlo za neskladja med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom (13 jih je nastalo po 15. juniju 2010 - datum prevzema podatkov v register nepremičnin), 277 sestavin nepremičnin pa je bilo na obvestilu zaradi »malomarnosti države« (Likožar, Vučur, 2011).

Pri analizi vrednosti nepremičnin lastnika po lastninjenju za nepremičnine, ki jih ima dejansko v lasti, nismo zaznali odstopanj, ki bi nastala zaradi nepravilnih vhodnih podatkov.

3.1.4 Lizing hiša

Lizing je posebna oblika financiranja nakupa, pri katerem lizingodajalec kupi nepremičnino po izbiri lizingojemalca in mu jo da v uporabo (spletne strani NLB Leasing, 2011). Lizingojemalec takoj postane dejanski lastnik, zemljiškoknjizni lastnik pa lizingodajalec. Pravno lastništvo pa

se prenese na lizingojemalca s plačilom celotne kupnine, ki je določena v medsebojni pogodbi (spletne strani Hypo Alpe Adria, 2011). Lizing hiša je torej prejela obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin za večino nepremičnin, za katere ima sklenjene pogodbe z lizingojemalci. Ker lizing hiša ne uporablja teh nepremičnin, ni imela možnosti, da bi preverila podatke o posameznih nepremičninah. Zato je morala vzpostaviti sistem povezovanja z dejanskimi lastniki. Posredovati jim je bilo treba del obvestila, ki se nanaša na njihovo nepremičnino, pridobiti od njih podatke o morebitnih neskladjih in jih posredovati Geodetski upravi.

Prva težava je bila vzpostaviti stanje za primerjavo podatkov o sestavinah nepremičnin v registru nepremičnin in sestavinah nepremičnin v interni evidenci lizing hiše. Osnovna enota v interni evidenci je bila nepremičnina, ki so jo sestavljale vse parcele in deli stavb, vključeni v pogodbo, skupaj s funkcionalnimi zemljišči večstanovanjskih stavb. Osnovno enoto je bilo treba razbiti na posamezne sestavine nepremičnin in izločiti sestavine, ki so pomenile zemljišča v lasti vsakokratnih lastnikov.

Po prvi primerjavi je bilo v interni evidenci lizing hiše 897 sestavin nepremičnin, ki niso obstajale v registru nepremičnin, 2455 sestavin nepremičnin, ki so obstajale v registru nepremičnin, vendar lizing hiša ni bila njihov lastnik v registru nepremičnin, in 5275 sestavin, ki so bile v registru nepremičnin vodene kot lastnina lizing hiše, a jih ta ni imela v svoji evidenci. Po pregledu podatkov katastra stavb, zemljiškega katastra, zemljiške knjige in posameznih konkretnih pogodb se je število neskladij bistveno zmanjšalo (Grilc, Mesner, Pesko, Vugrin, 2010). Opredelili smo naslednja najpogostejša neskladja:

- neizvedeni zemljiškoknjižni vpisi po plačilu obveznosti (zemljiškoknjižni lastnik in torej lastnik v registru nepremičnin je bila še vedno lizing hiša);
- nepravilno ali pomanjkljivo določene številke stavb v interni evidenci;
- pri stavbah z enim delom je bilo v interno evidenco vpisano samo zemljišče;
- pri stavbah z več deli, pri katerih ni bila uvedena etažna lastnina, je bil v interni evidenci zaveden samo solastniški delež na zemljišču, ni pa bila določena številka stavbe in dela stavbe;
- nepravilno določene številke katastrskih občin (npr. namesto k.o. Tabor v Ljubljani je bila določena k.o. Tabor v Mariboru) in
- razhajanje med podatki v zemljiški knjigi in registru nepremičnin (predvsem na območju Ljubljane in Maribora).

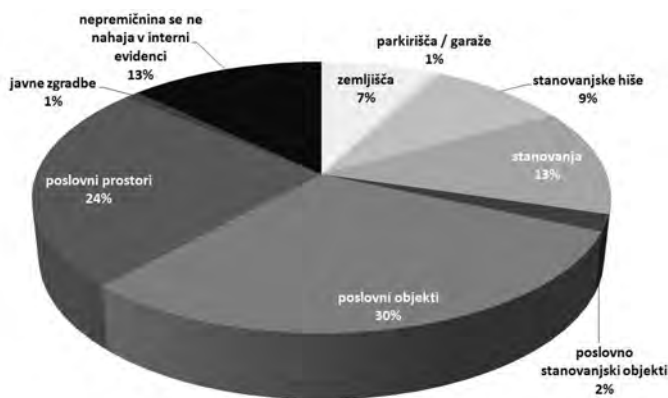
Vzroki za razhajanja med podatki zemljiške knjige in registra nepremičnin so bili:

- časovni zamik podatkov;
- neizveden prenos etažnih načrtov iz zemljiške knjige v kataster stavb v skladu s 135. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin;
- neizveden popravek podatkov o oštevilčenju delov stavb v zemljiški knjigi po vzpostavitvi katastrskega vpisa v katastru stavb in
- neizvedene pravne spremembe v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Med sestavinami nepremičnin, ki smo jih obravnavali v okviru lastnine lizing hiše, smo se srečali

z vsemi vrstami nepremičnin, razen s posebnimi nepremičninami. V interni evidenci so bile nepremičnine opredeljene kot:

- zemljišča;
- parkirišča/garaže;
- stanovanjske hiše;
- stanovanja;
- poslovno-stanovanjski objekti;
- poslovni objekti;
- poslovni prostori in
- javne zgradbe.



Slika 6: Razmerje med posameznimi nepremičninami v interni evidenci lizing hiše

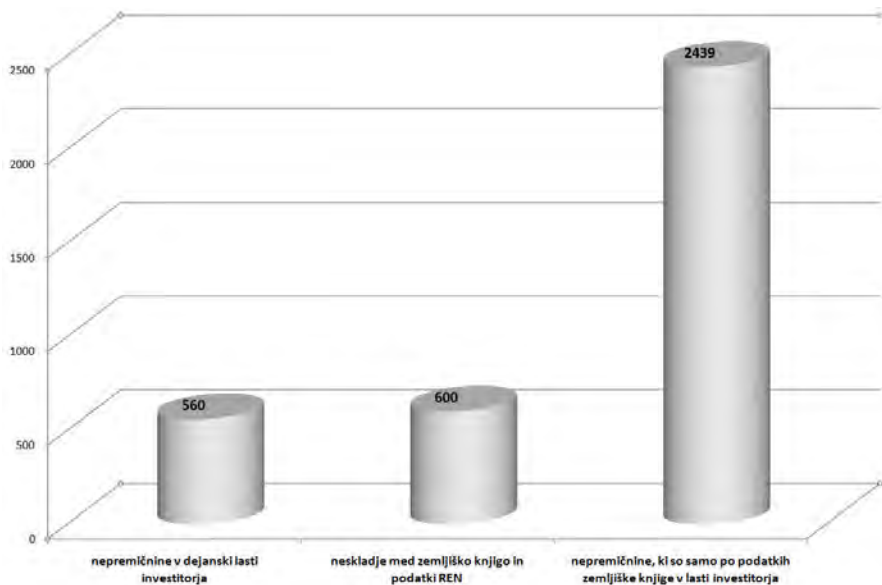
Analiza vrednosti nepremičnin ni bila opravljena. Nastopale so težave pri pripisu vrednosti nepremičnin za sestavine nepremičnin posameznega lizingojemalca. Nepremičnine so bile oblikovane za potrebe obveščanja, torej je bila tudi njihova vrednost določena, kot bi bila lizing hiša dejanski lastnik. Zato v veliko primerih ni bilo mogoče obvestiti lizingojemalca, kakšna je vrednost njegove nepremičnine.

3.1.5 Investitor

Investitor gradi nepremičnine za trg, zato bi pričakovali, da je lastnik manjšega števila nepremičnin, in sicer tistih, ki jih potrebuje za svoje delovanje, tistih, ki se še gradijo, in tistih, ki mu jih še ni uspelo prodati. Dejansko je lastnik samo zgoraj naštetih nepremičnin, zemljiškoknjižno pa je obseg njegovega lastništva bistveno večji. Prav zaradi tega smo pri investitorju ugotovili največje odstopanje med številom sestavin nepremičnin v registru nepremičnin in njegovi interni evidenci, in sicer 84%.

Po primerjavi obeh evidenc in podrobni analizi posameznih neskladij je bilo ugotovljeno, da je samo 560 sestavin nepremičnin v dejanski lasti investitorja, pri 600 sestavinah nepremičnin so

bila ugotovljena neskladja med zemljiško knjigo in registrom nepremičnin, 2439 nepremičnin pa je bilo po podatkih zemljiške knjige, in torej tudi registra nepremičnin, še vedno v lasti investitorja.



Slika 7: Sestavine nepremičn investitorja po dejanski lasti

Vzroki za razhajanja med podatki zemljiške knjige in registra nepremičnin so enaki kot pri lizing hiši. Neskladja na 2439 nepremičninah so posledica odnosa do nepremičnin v preteklem družbenem sistemu ter razmerja med stavbo in zemljiščem pred uvedbo stvarnopravnega zakonika.

Analiza vrednosti nepremičnin ni bila opravljena.

3.1.6 Nepravi upravljavci

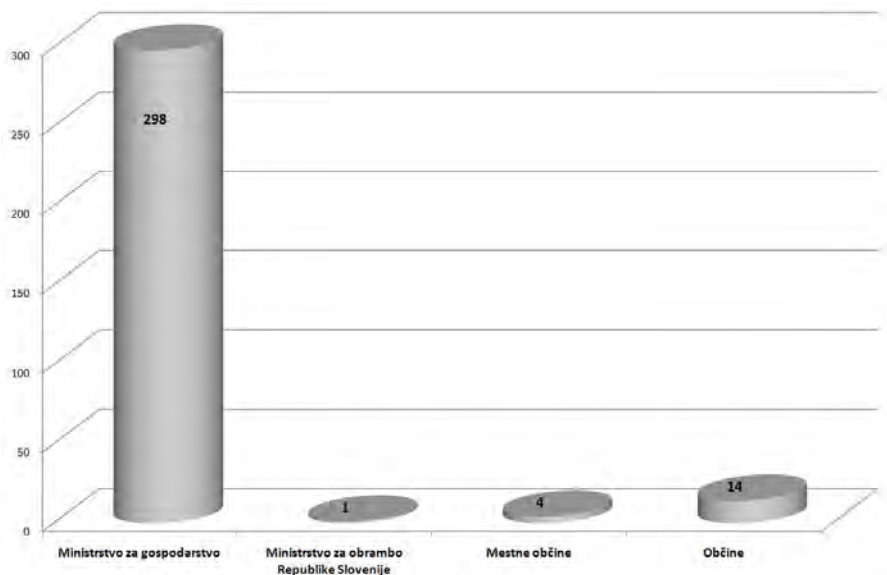
Geodetska uprava je z Ministrstvom za javno upravo pripravila metodologijo za množični vpis upravljavcev za nepremičnine v državni lasti. Množičen vpis je bil izveden po predvidenem postopku, in sicer na podlagi lastništva, vpisanega v zemljiškem katastru in katastru stavb, ter na podlagi vrste rabe parcel in javnega dobra. Vpis se je izvedel za parcele in dele stavb, ki še niso imeli vpisanega upravljavca. Upravljavci so za te nepremičnine pridobili status začasnega upravljavca (Metodologijo za množični vpis upravljavcev za nepremičnine v državni lasti, 2010).

Po vpisu je Geodetska uprava pripravila sezname nepremičnin s pripisanimi upravljavci in jih objavila na svoji spletni strani, državne upravljavce pa je pozvala, naj podajo morebitne pripombe in dopolnitve.

Pri tem je nastalo tudi nekaj napak, zlasti pri sestavinah nepremičnin posameznih subjektov, katerih naziv vsebuje besedo Republika Slovenija in so kot zemljiškoknjižni lastniki postali še državni upravljavci. Ker pa večina takih lastnikov ni vključena na seznam državnih upravljavcev,

ki ga vodi Geodetska uprava, so njihovo upravljanje pripisali državnemu upravljavcu, ki je po dejavnosti najbližje obravnavanemu lastniku.

Ker je bilo upravljanje pripisano nepravim upravljavcem, ti niso prejeli obvestila o svojih nepremičninah, ampak samo kodo za spletno pregledovanje in popravljanje. Če je bil kot upravljavec določena druga oseba, pa ni prejel niti kode.



Slika 8: Upravljalci, ki so bili po metodologiji za množičen vpis na sestavine nepremičnin vpisani kot nepravi upravljalci.

Pri nepravem upravljavcu smo po pridobitvi obvestil ugotovili več kot 25 % odstopanj med številom sestavin nepremičnin v registru nepremičnin in internih evidencah. Razlogi so podobni kot pri predhodno obravnavanih lastnikih. Najpogostejši so:

- neizvedeni zemljiškoknjižni vpisi poprodajnih pogodb;
- na zemljiščih v lasti nepravlega upravljavca so zgrajeni pomožni objekti v tuji lasti ter
- razhajanje med podatki zemljiške knjige in registra nepremičnin.

Med analizo vrednosti nepremičnin so bili izvedeni ponovni izračuni na podlagi metodologije množičnega vrednotenja in ti izračuni so bili skladni z vrednostmi, ki jih je nepremičninam pripisala Geodetska uprava (Pesko, Vugrin, 2011). Ker ima nepravi upravljavec v lasti večinoma nepremičnine, ki jih uvrščamo v industrijske, je pri teh zaznano 30-odstotno odstopanje med vrednostjo nepremičnin po podatkih Geodetske uprave in vrednostjo, doseženo s prodajo nepremičnin. Večja je bila vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava.

3.1.7 Državni upravljavec

Državni upravljavec je bil edini subjekt, ki je imel v internih evidencah več sestavin nepremičnin,

kot so zabeležene v registru nepremičnin. Državni upravljavec ni dobil obvestila v papirni obliki, temveč samo kodo za pregledovanje in spreminjanje podatkov. Mogoče je prav to razlog, da se v okviru projekta obveščanja večina državnih upravljavcev ni sistematično pregledala podatkov. Če ni šlo za državnega upravljavca, ki ima v upravljanju nepremičnine s specifično vrsto rabe v zemljiškem katastru ali nepremičnine, povezane z javnim dobrim (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, DRSC, DARS, MOP-ARSO), je izpadel iz postopka določanja upravljanstva po metodologiji množičnega določanja, medtem ko so drugi postali upravljavci sestavin nepremičnin, ki jih ne uporabljajo.

Po primerjavi podatkov med obema evidencama smo ugotovili naslednje vzroke za neskladja (Marolt, Vugrin, 2010):

- kot lastnik je v zemljiški knjigi, in torej tudi v registru nepremičnin, naveden javni zavod, ki spada v resor obravnavanega državnega upravljavca;
- ker je zemljišče, ki je v upravljanju državnega upravljavca, kmetijsko zemljišče, je bilo v okviru množičnega postopka dodeljeno v upravljanje Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov;
- ker je zemljišče, ki je v upravljanju državnega upravljavca, vrste rabe pot ali cesta, je bilo v okviru množičnega postopka dodeljeno v upravljanje Družbi za državne ceste ali občini, na ozemlju katere je parcela, in
- kot upravljavec je bil v popisu nepremičnin določen javni zavod, ki spada v resor obravnavanega državnega upravljavca.

Analiza vrednosti nepremičnin ni bila opravljena.

3.2 Pravila pojavljanja neskladij med podatki javnih nepremičninskih evidenc in internih evidenc lastnikov nepremičnin

Neskladja, ugotovljena po pregledu stanja sestavin nepremičnin za sedem velikih nepremičnin na vzorcu 26.792 sestavin nepremičnin, vodenih v registru nepremičnin, lahko strnemo v štiri skupine, in sicer:

- neskladja, ki so nastala, ker pravni posli niso bili evidentirani v zemljiški knjigi, in torej tudi v registru nepremičnin;
- neskladja zaradi prevzetih podatkov drugih evidenc v register nepremičnin;
- neskladja med zemljiško knjigo in registrom nepremičnin;
- neskladja zaradi izvedbe postopka množičnega pripisa upravljavcev.

Neskladij zaradi neevidentiranja pravnih poslov v zemljiško knjigo je največ pri večjih lastnikih, ki so kot subjekti (npr. lastniki po lastninjenju, lastniki posebnih nepremičnin) že obstajali v preteklem družbenem sistemu, ko je bil odnos do lastnine drugačen, in pri lastnikih, pri katerih gre samo za lastništvo nad nepremičnino v krajšem časovnem obdobju (npr. investitorji in lizing hiše).

Neskladja zaradi prevzetih podatkov drugih evidenc v register nepremičnin nastopajo zaradi nepravilnega pristopa dajalcev podatkov k pripravi podatkov ter neznanja pri uporabi zemljiškokatastrskih prikazov. Pripisovanje podatkov namenske rabe in dejanske rabe je bilo

večinoma izvedeno na podlagi grafičnih presekov, pri čemer ni bila opravljena kontrola nad tako pridobljenimi podatki. Ta neskladja bistveno vplivajo na to, da so bili izbrani nepravilni modeli vrednotenja za posamezno nepremičnino, zaradi česar je bila nepremičnini pripisana tudi napačna vrednost.

Neskladja med zemljiško knjigo in registrom nepremičnin so bila podrobneje opisana že pri obravnavi posameznega lastnika. Če izvzamemo neskladja zaradi časovnega zamika, je treba predvsem opozoriti na razhajanja med zemljiško knjigo in katastrom stavb v primerih, ko ni bilo prevzema podatkov o uvedeni etažni lastnini v skladu s 135. členom Zakona o evidentiranju nepremični, ko zemljiška knjiga ni izvedla sprememb pri oštevičenju delov stavb po vpisu takih elaboratov v kataster stavb.

Neskladja zaradi izvedbe postopka množične določitve upravljavcev se seveda pojavljajo samo pri državnih upravljavcih in nepravilnih upravljavcih, bodo pa napake na tem področju lahko imele posledice pri naboru nepremičnin za prenos nepremičnin na Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije.

4 ZASEBNI SEKTOR GEODEZIJE V PROJEKTU OBVEŠČANJA

Zasebni sektor geodezije se je intenzivneje vključil v projekt obveščanja tik pred njegovim začetkom. Geodetska uprava je redno obveščala predstavnike Gospodarskega interesnega združenja geodetskih izvajalcev o poteku priprav na projekt, tako so bili trije predstavniki vključeni v šolanje, ki ga je Geodetska uprava pripravila za svoje uslužbence. Geodetska uprava je gospodarskemu interesnem združenju tudi posredovala vsa gradiva o postopkih v projektu.

Gospodarsko interesno združenje je za svoje člane organiziralo predstavitev oziroma izobraževanje – odzvalo se je 50 posameznikov iz 35 podjetij – ter na svoji spletni strani objavilo seznam geodetskih podjetij, ki lahko pomagajo lastnikom (spletne strani Gospodarskega interesnega združenja geodetskih izvajalcev, 2011). Združenje je tudi objavilo oglasno sporočilo v nepremičninski prilogi časnika Finance. Članom so bili predlagani različni modeli podpore, pri čemer je bila ena možnost projektna pisarna, namenjena predvsem za pripravo podatkov in različne analize. Člani so se modro odločili za srednjo pot, torej za dejavno promocijo, ne pa za skupno projektno pisarno. Tu se je končal skupni organiziran pristop zasebnega sektorja k projektu obveščanja.

Posamezna podjetja so za promocijo svoje pomoči lastnikom izbrala različne načine. Po pregledu svetovnega spleta smo jih strnili v nekaj skupin:

- oglaševanje na straneh, namenjenih urejanju nepremičnin (spletne strani SLONEP, 2011);
- izdelava posebnih spletnih strani za potrebe obveščanja (spletne strani Digi data d.o.o, 2011; spletne strani Geonep d.o.o., 2011);
- uvedba plačljivih številok za pomoč lastnikom;
- priprava specializiranih pisarn pomoči in
- izobraževanja za posamezne vrste lastnikov (spletne stran Digi data d.o.o, 2011).

Ugotovljamo, da se je kljub začetemu organiziranemu pristopu k projektu obveščanja in prizadevanju, da bi bil zasebni sektor prepoznan kot njegov udeleženec, vse končalo pri iznajdljivosti posameznikov in vrstah na Geodetski upravi. Zaradi začetne negativne kampanje in predvsem nerazvitega trga ni obveščanje nobenemu podjetju prineslo neposrednih prihodkov. Lastniki niso pripravljeni plačevati za »tehnično« urejanje registrskih podatkov in so se raje odločili za obisk na Geodetski upravi. Kljub temu so nekateri predstavniki zasebnega sektorja zaradi začetnega organiziranega pristopa lastnikom zagotavljali ustrezno podporo ob izvajanju svojih rednih nalog. Prav tako je obveščaje delno pozitivno vplivalo na naročila v zvezi z urejanjem nepremičnin.

5 SKLEP

Pri izvedbi raziskave smo bili omejeni z viri podatkov, časom zanjo in tudi s finančnimi sredstvi. Veliki lastniki, ki smo jih vključili v vzorec, so potrebovali našo pomoč pri razreševanju svojih težav z nepremičninami in ne samo analize, kaj je z njihovimi podatki narobe ali kje je vzrok za neskladja. Če smo hoteli težave razrešiti, smo morali poiskati tudi vzroke in tako smo se odločili nadgraditi svoje operativno delo ter na podlagi razpoložljivih podatkov opraviti raziskavo o velikostnem redu neskladij in vzrokih zanje, kar smo predstavili v prispevku.

Urejanje nepremičnin je pri vsakem lastniku potekalo drugače, pravzaprav lahko rečemo, da se je razlikovalo tudi po posameznih nepremičninah. Vseeno smo pri obravnavi nepremičnin več lastnikov začeli opazovati ponavljajoče se vzorce. Tako smo se odločili pri urejanju in beleženju posebnosti in skupnih točk v postopkih urejanja nepremičnin velikih lastnikov v projektu obveščanja odločili za sistematični pristop, ki ga tudi predstavljamo v prispevku.

Del znanja, potrebnega za izvedbo opisanih analiz, smo pridobili prav zaradi organiziranega začetnega pristopa zasebnega sektorja k projektu.

Upamo, da bo veliki lastnik, ki bo hotel ugotoviti neskladja med podatki svojih evidenc in registrom nepremičnin, in jih torej tudi odpraviti, zaradi prispevka bolje razumel vzroke za neskladja in tudi sam projekt obveščanja. Z gotovostjo pa lahko trdimo, da so vzroki za neskladja, ki smo jih ugotovili pri velikih lastnikih, enaki pri posameznikih z eno ali dvema nepremičninama.

Rezultati analiz kažejo, da je vzrok za večino ugotovljenih neskladij odnos do lastnine, in sicer odnos do lastnine vsakega posameznika in družbe kot celote. Še vedno je pomembno le, da nekaj imam (seveda bi rad imel še več), vsi drugi pa so krivi, da je moja pogodba obležala v enem od domačih predalov.

Geodetska uprava vsekakor lahko naredi še korak proti izboljšavi podatkov nepremičninskih evidenc. Področje urejanja nepremičnin v lastnih in javnih evidencah se počasi razvija in bo z uvedbo davka na nepremičnine ter ostrejšim nadzorom nad evidencami v registru osnovnih sredstev zagotovo pridobivalo na pomenu. Poskrbeti je treba, da bo tudi zasebni sektor na področju geodezije pripravljen na prihajajoči izziv.

Literatura in viri

- Elektronska zemljiška knjiga.* <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal> (28. 12. 2010).
- Finžgar, A. (1972). Stvarno pravo – lastnina.* Ljubljana, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani.
- Finžgar, A. (1994). Lastnina na fizičnih delih stavb.* Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije.
- Juhart, M., et al. (2004). Stvarnopravni zakonik s komentarjem.* Ljubljana. Založba GV.
- Gruden, U., Vugrin, M. (2010). Elaborata uskladitve stanja v registru nepremičnin s stanjem internih evidenc in pridobitev podatkov o vrednosti nepremičnin.* Trbovlje, RTH d.o.o.
- Grilc, H., Mesner, A., Pesko, G., Vugrin, M. (2010). Uskladitev podatkov za potrebe davka na nepremičnine.* Ljubljana, Hypo Leasing d.o.o.
- Likožar, H., Vugrin, M. (2010). Elaborata pregleda in oblikovanje popravkov vrednotenja nepremičnin v lasti Rth d.o.o. v registru evidence nepremičnin pri Gurs.* Trbovlje, RTH d.o.o.
- Likožar, H., Vugrin, M. (2011). Pomoč pri urejanju podatkov za potrebe obveščanja o vrednosti nepremičnin.* Ljubljana, Ljubljanske mlekarnice d.d.
- Marolt, N., Vugrin, M. (2010). Nepremičninska podpora in podporne aktivnosti MŠŠ pri projektu »obveščanje o vrednosti nepremičnin«.* Ljubljana, Ministrstvo za šolstvo in šport.
- Mivšek, E., Vugrin, M. (2010). Uskladitev podatkov o nepremičninah iz evidence Gursa s podatki nepremičninskega sklada.* Ljubljana, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.
- Metodologija popisa nepremičnin – krojni dokument (2006).* Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Metodologija za množični vpis upravljavcev za nepremičnine v državni lasti (2010).* Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Metodologija obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin ter razgrnitvi podatkov o modelih vrednotenja nepremičnin (2010).* Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu nepremičnin (2010).* Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin ter razgrnitev podatkov o vrednostnih conah in vrednostnih ravneh (REN) (2009).* Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Priporočila za izvajanje popisa št. 10 (2007).* Ljubljana, Koordinacija popisa nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Pesko, G., Vugrin, M. (2011). Uskladitev podatkov o nepremičninah med evidenco zavoda za blagovne rezerve in podatki, ki jih Gurs vodi v ren-u.* Ljubljana, Zavod Republike Slovenije za blagovne rezerve.
- Portal prostor – Javni dostop.* <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.9057844406802094> (31. 1. 2011)
- Portal prostor – Obveščanje.* <http://e-prostor.gov.si/index.php?id=850> (17. 11. 2010).
- Portal prostor – Preg moduli.* <https://prostor.gov.si/preg/login.jsp?xxx=2345704716030%20&ca=SIGEN-CA> (31. 1. 2011).
- Ravnihar, F., et al. (2010). Projekt obveščanje lastnikov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.* Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.
- Spletne strani Digi data d.o.o.* <http://www.digidata.si/> (8. 3. 2011).
- Spletne strani Geoneo d.o.o.* <http://www.obvescanje.com/> (8. 3. 2011).
- Spletne strani Gospodarskega interesnega združenja geodetskih izvajalcev.* <http://www.giz-gi.si/novice/obvescanje> (14. 3. 2011).
- Spletne strani Hypo Alpe Adria.* <http://www.hypo-alpe-adria.si/home.nsf/id/356> (8. 4. 2011).
- Spletne strani NLB Leasing.* <http://www.nbleasing.si/> (8. 4. 2011).
- Spletne strani SLONEP.* <http://www.slonep.net/> (8. 1. 2011).
- Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra.* Ur. l. RS št. 718-03/2001-1/2001: 2419.

Vugrin, M. (2010). Projekt obveščanja in veliki lastniki. Ljubljana, Digi data d.o.o.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Ur. l. RS št. 720-02/00-3/6-47/2006: 2024; Ur. l. RS št. U-I-464/06-13-65/2007: 3564.

Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij (ZLPPC). Ur. l. RS št. 300-01/90-6/47/1992: 2514.

Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ). Ur. l. RS št. 720-03/91-4/6-10/1993: 432; Ur. l. RS št. U-I-78/93-68/1995: 3096; Ur. l. RS št. U-I-13/00-108/2001: 5520; Ur. l. RS št. U-I-151/01-15-33/2003: 1373; Ur. l. RS št. 720-03/91-4/81-91/2007: 4491; Ur. l. RS št. U-I-64/08-12-109/2008: 4701.

Zbirka vrednotenja nepremičnin. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (18. 12. 2010).

Prispelo v objavo: 19. april 2011

Sprejeto: 23. maj 2011

Matjaž Grilc, univ. dipl. inž. geod.

Digi data d.o.o., Opekatska cesta 11, SI-1000 Ljubljana
e-pošta: matjaz@digidata.si

Andrej Mesner, univ. dipl. inž. geod.

Igea d.o.o., Koprška 94, SI-1000 Ljubljana
e-pošta: andrej.mesner@igea.si

mag. Marijana Vugrin, univ. dipl. inž. geod.

Digi data d.o.o., Opekatska cesta 11, SI-1000 Ljubljana
e-pošta: marijana@digidata.si