

# UVODNIK K STRANEM GEODETSKE UPRAVE

*Tomaž Petek*

Spoštovane bralke in bralci Geodetskega vestnika, ugotavljam, da letni dopusti ne vplivajo ugodno na pisanje prispevkov o delu in dejavnostih Geodetske uprave Republike Slovenije v preteklem četrtletju. Do roka za oddajo prispevkov sem namreč za objavo v »naši« rubriki v Geodetskem vestniku kljub nekajkratnim poskusom prejel samo prispevek kolegov, ki sta se udeležila zasedanja EUREF. Ker pa vem, da se je tudi v preteklem četrtletju na geodetski upravi zvrstila kopica dogodkov in dejavnosti, o katerih bi veljalo informirati širšo strokovno javnost, sem nekaj tega zbral kar v svojem uvodniku, ki je zato tudi nekoliko obširnejši.

V sredstvih javnega obveščanja je bilo naše delo še največkrat omenjeno v povezavi s katastrskim dohodkom in v zvezi z davkom na nepremičnine.

Vlada Republike Slovenije je dne 13. 6. 2013 določila besedilo Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka in ga poslala v obravnavo državnemu zboru. Ta je dne 20. 6. 2013 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1B). Na podlagi tega mora Geodetska uprava Republike Slovenije **v zemljiškem katastru do 31. 12. 2013 izkazovati podatke o vrstah rabe, katastrskih kulturah in razredih, kot so evidentirani na dan 30. junija 2012** (ne glede na enajsti odstavek 160. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin).

V aplikacijo Javni vpogled v nepremičnine so bili tako dne 2. 9. 2013 dodani naslednji podatki:

- katastrski dohodek parcele za tekoče leto;
- bonitetne točke – samo če je dejanska raba kmetijsko in/ali gozdno zemljišče;
- rastiščni koeficient in odprtost gozda – samo če je dejanska raba gozdno zemljišče;
- posebni režimi za kmetovanje – samo če je dejanska raba kmetijsko in/ali gozdno zemljišče;
- proizvodno območje.

Podatki o katastrskem dohodku so do prenove Vpogleda v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike (PREG) dostopni le prek Javnega vpogleda v nepremičnine ter potrdil iz zbirke geodetskih podatkov (potrdila o parceli in lastninskega lista). Predvidoma konec septembra bo na voljo prenovljen osebni vpogled v podatke o nepremičninah, v katerem bo mogoč tudi vpogled v prihodnji katastrski dohodek (za naslednje leto). Za dostop do osebnega vpogleda v podatke o nepremičninah bo uporabnik potreboval kvalificirano digitalno potrdilo.

V zemljiškem katastru se od 5. 8. 2013 **vodi tudi podrobnejša dejanska raba za trajne nasade**. V skladu z Zakonom o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-1, Ur. l. RS, št. 9/2011; ZUKD-1A, Ur. l. RS, št. 47/2011, in ZUKD-1B, Ur. l. RS, št. 55/2013) so v zemljiškem katastru poleg

osnovne kmetijske dejanske rabe evidentirane tudi podrobne dejanske rabe za trajne nasade. Trajni nasadi, kot so opredeljeni v Zakonu o ugotavljanju katastrskega dohodka, so zemljišča, ki so po podrobnejši dejanski rabi opredeljena kot: 1160 - Hmeljišče, 1180 - Trajne rastline na njivskih površinah, 1211 - Vinograd, 1212 - Matičnjak, 1221 - Intenzivni sadovnjak, 1230 - Oljčnik, 1240 - Ostali trajni nasadi, 1420 - Plantaža gozdnega drevja. Geodetska uprava RS podatke o dejanski rabi parcel prevzema od ministrstva za kmetijstvo in okolje (MKO) in jih v skladu z objavljeno Metodologijo vodenja in vzdrževanja dejanske rabe zemljišč v zemljiškem katastru pripiše na parcelo.

Geodetska uprava Republike Slovenije je 5. 8. 2013 v medresorsko usklajevanje posredovala predlog **Uredbe o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin**. Po medresorskem usklajevanju bodo vrednosti nepremičninam, ki so na območjih z višjim indeksom vrednosti od 10 %, spet izračunane z upoštevanjem sprejetih indeksov. Indeksi vrednosti nepremičnin bodo javno dostopni v Zbirki vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin se oblikujejo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin najmanj vsaka štiri leta. V vmesnem obdobju se posplošene tržne vrednosti, evidentirane v registru nepremičnin, prilagajajo razmeram na trgu nepremičnin z indeksi vrednosti nepremičnin. Indekse vrednosti nepremičnin določi Vlada Republike Slovenije, ko se spremenijo za več kot 10 % od določitve modela oziroma zadnje spremembe vrednosti. Indeksi vrednosti nepremičnin se določajo za posamezne modele vrednotenja nepremičnin po vrednostnih conah na podlagi pregledanih in preverjenih podatkov evidence trga nepremičnin (predvsem cene) in drugih podatkov za generalno vrednotenje nepremičnin (socialni in ekonomski podatki) v skladu s Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS, št. 4/2013).

V obdobju od 1. 7. 2010 do 1. 1. 2013 so se vrednosti najbolj znižale za lokale, pisarne in zemljišča za gradnjo stavb na območjih, na katerih so bile najvišje. Na območjih z visokimi vrednostmi so se znižale tudi za stanovanjske nepremičnine. Pri kmetijskih zemljiščih in gozdovih so bile zaznane manjše spremembe, ponekod tudi rast vrednosti. Vrednosti nepremičnin se bodo znižale za od 10 % do 30 %, saj zvišanje ni predlagano za nobeno vrsto nepremičnin. Nižje bodo za stanovanja in hiše na območjih Primorske, osrednje Slovenije, Gorenjske, Dolenjske ter okolice Maribora in Celja, za lokale in pisarne predvsem na območju Ljubljane, Maribora, Celja, Novega mesta, Obale in nekaterih delov Gorenjske. Indeksi vrednosti industrijskih nepremičnin so nižji predvsem na območju obeh glavnih razvojnih osi v Sloveniji, najnižji pa so na območju Maribora. Predlagano je tudi znižanje vrednosti stavb s težko industrijo. Za zemljišča za gradnjo stavb bodo vrednosti nižje predvsem na območju Primorske, osrednje Slovenije, Gorenjske, Dolenjske in Notranjske. Predlagano je tudi znižanje vrednosti za elektrarne, rudnike, pristanišča, črpalke in posebne nepremičnine.

Za druge vrste nepremičnin oziroma druga območja ni bila ugotovljena večja sprememba vrednosti od 10 %. Če bi upoštevali spremembe vrednosti, manjše od 10 %, bi se lahko zvišale vrednosti posameznih vrst nepremičnin, kot so hiše na posameznih območjih vzhodne Slovenije, gozdovi na Štajerskem, Savinjskem in Koroškem, kmetijska zemljišča na Dolenjskem in v Prekmurju.

Spremembe vrednosti nepremičnin v Sloveniji so primerljive z gibanjem cen in vrednosti nepremičnin v drugih evropskih državah:

- obseg prometa in cene na trgu poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stavb se hitreje in intenzivneje prilagajajo zaostrenim gospodarskim razmeram;
- gibanja cen in vrednosti nepremičnin so bistveno bolj intenzivna na območjih z visokimi ravnmi cen (padci cen so večji) ter
- cene kmetijskih zemljišč in gozdov med krizo padajo bistveno manj kot cene poslovnih nepremičnin oziroma večinoma celo rahlo rastejo.

S 1. julijem 2013 velja tudi **nova zakonska ureditev o pošiljanju podatkov v evidenco trga nepremičnin**, s katero so predpisani novi zavezanci za poročanje o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih. Po novem so, poleg Davčne uprave RS, ki je dolžna poročati o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na promet nepremičnin (DPN), zavezanci za poročanje še prodajalci za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost (DDV), ter najemodajalci za stavbe in dele stavb, ki jih oddajajo.

Poleti smo bili **dejavni tudi na mednarodnem področju**, saj smo gostili dve delegaciji iz držav jugovzhodne Evrope.

V dneh od 10. do 12. julija 2013 sta Geodetsko upravo Republike Slovenije obiskali delegaciji iz **Uprave za premoženjsko-pravne zadeve Republike Srbske in Zvezne geodetske uprave BiH**. Študijski obisk je bil organiziran v okviru projekta za krepitev človeških virov, ki ga v BiH izvaja švedska vlada. Predstavniki obeh geodetskih uprav iz BiH so se seznanili s sistemom množičnega vrednotenja in ocene vrednosti nepremičnin, kot je vzpostavljen v Sloveniji. Direktor zvezne geodetske uprave BiH iz Sarajeva Željko Obradović, pomočnik direktorja uprave za premoženjsko-pravne zadeve Republike Srbske iz Banjaluke Marko Kovačević ter vodja projekta švedske vlade v BiH Andja Zimić so se ob tej priložnosti sešli tudi z vodstvom Geodetske uprave Republike Slovenije.



Slika: Gostje iz BiH med srečanjem z vodstvom GU

Gostom iz BiH smo predstavili področje dela geodetske uprave ter sedanje prednostne naloge in dejavnosti. V nadaljevanju sestanka je bila obravnavana tudi možnost za prihodnje sodelovanje med institucijami, pri čemer so gostje iz BiH izrazili velik interes za krepitev strokovno-tehničnega sodelovanja v naslednjih treh letih, kolikor traja projekt krepitve človeških virov, v okviru katerega bodo izvedli vrsto seminarjev, delavnic, tečajev in izmenjave dobrih praks. Na koncu srečanja je bila dana tudi pobuda za organizacijo okrogle mize o vzpostavljanju in ureditvi področja zasebnega sektorja na področju geodezije v BiH. Na dogodek bi predstavniki BiH želeli povabiti predstavnike javnega in zasebnega sektorja s področja geodezije iz Slovenije.

Direktor zvezne geodetske uprave BiH Željko Obradović in vodja projekta švedske vlade v BiH Andja Zimić sta se sešla tudi s predstavniki Matične sekcije geodetov pri Inženirski zbornici Slovenije in Gospodarskega interesnega združenja geodetskih izvajalcev. V prostorih IZS na Jarški cesti v Ljubljani so jih sprejeli Matjaž Grilc, Andrej Mesner in Matej Kovačič. Oba gosta so seznanili z zgodovino nastanka zasebnega sektorja na področju geodezije ter sedanjo organizacijo in delovanjem. V razpravi je bil večkrat izražen interes za tesnejše sodelovanje med državama in izmenjavo izkušenj s področja ureditve licenc in zborničnega sistema na področju geodezije ter vloge geodetskega zasebnega sektorja.



Slika: Obisk na IZS in GIZ

Geodetska uprava Republike Slovenije je od 22. do 26. julija gostila predstavnike **Uprave za kataster nepremičnin iz Republike Makedonije**. Obisk je bil izveden v okviru programa dvostranske tehnične pomoči TAIEK, ki ga omogoča Evropska komisija.

Gostom smo predstavili delovno področje državne geodetske službe s poudarkom na osnovnem geodetskem sistemu ter prehodu na nov koordinatni sistem, ki ga izvajamo v državi. Gostje so obiskali tudi Geodetski inštitut Slovenije, kjer so se seznanili z delovanjem sistema stalnih GNSS-postaj SIGNAL.



Slika 1: Predstavniki Uprave za kataster nepremičnin Republike Makedonije med obiskom na Geodetski upravi RS



Slika 2: Gostje iz Makedonije med obiskom na Geodetskem inštitutu

Kolegom iz Makedonije so bila predstavljena tudi opravila, povezana z vzdrževanjem državne meje in delom mešanih komisij za državno mejo. Primer označitve državne meje smo si ogledali tudi na terenu, in sicer smo obiskali IX. in II. mejni sektor na slovensko-avstrijski državni meji.



Slika 2: Gostje iz Makedonije na ogledu državne meje

Geodetska uprava Republike Slovenije je v preteklem četrletju poleg naštetega največ časa namenila izvajanju rednih nalog vodenja in vzdrževanja geodetskih evidenc iz programa državne geodetske službe za leti 2013 in 2014.

Kot v vsakem uvodniku doslej naj vam tudi tokrat zaželim prijetno prebiranje Geodetskega vestnika.

**Tomaž Petek**

MzIP - Geodetska uprava RS, Zemljemerska 12, Ljubljana  
e-pošta: tomaz.petek@gov.si