

Upravljanje z nepremičninami ali kako nam lahko koristijo tuje izkušnje?

Področje upravljanja z nepremičninami je tudi v Sloveniji zelo obsežno, interdisciplinarno, prepleteno in deloma še vedno v fazi razvoja. Strokovnjaki iz različnih področij prispevajo svoj delček znanja in izkušenj k reševanju praktičnih problemov ter k snovanju rešitev na posameznih področjih. Tako smo se pogovarjali z dr. Boženo Lipej z Geodetske uprave Republike Slovenije, ki se med drugim ukvarja tudi z rečmi, ki spadajo na širše področje upravljanja z nepremičninami.

Pred štirinajstimi dnevi je bila med organizatorji mednarodne delavnice s področja vrednotenja kmetijskih zemljišč in gozdov v Gozdu Martuljku. Vodi projekt, v katerem sodelujejo Mednarodna organizacija za prehrano in kmetijstvo (FAO) ter štiri ministrstva: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za okolje in prostor z Geodetsko upravo Republike Slovenije, Ministrstvo za finance ter Ministrstvo za pravosodje. Pred dobrim mesecem dni je v Pragi sodelovala na mednarodni delavnici Evropske unije o razvoju trga zemljišč v Centralni in Vzhodni Evropi ter v Varšavi na zasedanju Mednarodnega združenja za upravljanje z nepremičninami, ki deluje v okviru Ekonomske komisije za Evropo pri Organizaciji združenih narodov, kjer je bila za naslednje dveletno obdobje ponovno izvoljena za soprodsedujočo združenja.

Kakšne so bile obravnavane teme in kaj je na tem področju v Sloveniji najbolj problematično?

V okviru najprej omenjenega projekta FAO želijo slovenski strokovnjaki, glede na usklajeno zahtevo štirih ministrstev, pripraviti predlog nove metodologije za vrednotenje kmetijskih zemljišč in gozdov. Kljub majhnosti slovenskega prostora in omejenega števila strokovnjakov, ki se ukvarjajo s tem področjem, je bilo predstavljenih kar nekaj slovenskih pristopov. Nekateri so bili vsebinsko in stroškovno bolj, drugi manj obsežno pripravljene, kljub temu da smo želeli predstaviti enakovredno ovrednotene projekte. Kaj bi želeli doseči z novim projektom? Specializiranim strokovnjakom in uporabnikom je znano, da vodijo katastrski agronomi v okviru geodetske službe oziroma zemljiškega katastra sistem katastrske klasifikacije zemljišč. Klasifikacija temelji na razvrščanju zemljišč v katastrske razrede in kulture znotraj posameznih katastrskih okrajev kot samostojnih ocenjevalnih enot. Osnovni namen klasifikacije je obdavčitev zemljišč na podlagi izračunanega katastrskega dohodka, ki se ugotavlja za vsako parcelo posebej. Davek, ki je po veljavni zakonodaji vezan na katastrsko klasifikacijo, je davek na dohodek iz kmetijstva, ki je sestavni del dohodnine. Ocenjuje se, da je katastrski dohodek za različne katastrske kulture dva do štiri in polkrat prenizek.

Kje se še uporabljajo ti podatki?

Ne glede na nekatere pomanjkljivosti metodologije za določanje katastrske klasifikacije zemljišč in njen osnovni davčni namen se ti podatki uporabljajo še na številnih drugih področjih (opredeljenih v 22 zakonih in 10 podzakonskih predpisih): odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč, prispevki za vzdrževanje gozdnih cest, za zdravstveno, pokojninsko in invalidsko zavarovanje, za odmero socialnih pomoči, štipendije in drugo.

Če je metodologija pomanjkljiva, zakaj se ne spremeni?

O načinu posodobitve obstoječega stanja oziroma o prehodu na kakovostnejše in finančno izvedljivo vrednotenje se strinjata tako Ministrstvo za finance kot tudi Geodetska uprava Republike Slovenije. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano se še odloča o ciljih ter racionalni poti uresničevanja tega dela kmetijske politike v svojih sektorjih in do povezave njihovih podatkov z evidenco zemljiškega katastra. Poenotene kmetijske odločitve pričakujemo v kratkem, da se bomo lahko še pravočasno odločali o novih izhodiščih pri tem delu evidentiranja podatkov o nepremičninah. Vsaj na davčnem področju nas čakata sprejema novega Zakona o dohodnini in še pred tem Zakona o davku na nepremičnine.

Kaj menijo o naših rešitvah tuji strokovnjaki?

Na delavnici FAA v Gozd Martuljku so nas tuji strokovnjaki opozorili na nasprotujoče si cilje, ki smo jih predstavili, na preveč zapletene rešitve, ki so jih ponujali naši strokovnjaki ter na potrebo po poenostavitvah predlaganih sistemov. Res bolj posplošene ugotovitve, a vsaka od teh skriva v sebi kar precej dobre ocene strokovnjakov, ki so jih postavili le na podlagi hitrega spoznavanja z našim stanjem in predlaganimi potmi za naprej. Bomo videli, v katero smer bomo gradili naše nove predloge in s kakšno mero garancije za njihovo izvedbo v praksi.

Ali so naše rešitve na tem področju primerljive? Še posebej, če upoštevamo dejstvo, da kot država obstajamo šele šest let!

Slovenija se z različnimi strokovnimi rešitvami lahko primerja z drugimi državami, v zadnjih letih se pogosto nahaja v različnih razpredelnicah skupaj z državami Centralne in Vzhodne Evrope. Tako so se na delavnici v Pragi slovenski zemljiški in ekonomski strokovnjaki soočili s strokovnjaki Češke Republike, Madžarske, Latvije, Poljske in Slovaške. Ob sodelovanju nekaterih zahodnoevropskih strokovnjakov, da bi proučili in primerjali razvoj trga z zemljišči v svojih državah. Študije bodo dokončane v prvi polovici leta 1998.

Kakšne so posebnosti trga nepremičnin v državah na prehodu?

V vseh državah na prehodu je veliko težav pri vzpostavitvi ustreznega pravnega režima, pri zagotovitvi dobrih evidenc in nosilnih institucij, pri delovanju finančnih instrumentov, aktivnostih investorjev, lastnikov in zakupnikov zemljišč. Mehanizmov, s katerimi bi učinkovito povezali kupce, prodajalce in finančna orodja, še ni razvitih.

Velja tudi za Slovenijo?

Tudi Slovenija pri teh ugotovitvah ni izjema. Posebno vlogo ima država, ki je hkrati lastnik zemljišč in tudi glavni zbiratelj dohodkov. Država je tudi drugod ustanovila sklade kmetijskih zemljišč, pobira davke in izvaja privatizacijo, vračanje in komasacijo zemljišč. Trg z zemljišči je pogosto zaprt za tuje investitorje. Zemljiški kataster in zemljiška knjiga zagotavljata osnovne podatke za izračun zemljiških davkov, često pa tudi podlago za izračun kmetijskih subvencij. Slabo delovanje trga z zemljišči se kaže kot pomanjkanje informacij o prodajnih cenah, pravnih težavah (slabo razumevanje zakonodaje, vračanje zemljišč, pravna razmejitev zemljišč in stavb, razumevanje posesti stanovanj) ter vsaj še s šibkimi metodami vrednotenja zemljišč, nepovezanih s tržnimi cenami.

Kje so torej ključni problemi v Sloveniji, ki onemogočajo normalno delovanje trga z zemljišči?

Vsaj nekatere od njih lahko označimo z neinformatizirano zemljiško knjigo, slabim pretokom informacij in podatkov med različnimi institucijami, slabo razvitim sistemom vrednotenja, netransparentnostjo zemljiške cenovne politike, slabo razvitimi finančnimi instrumenti, ki bi zagotavljali kredite in večji dohodek.

Slovenski predstavniki so aktivni tudi v mednarodnem evropskem združenju na področju upravljanja z nepremičninami?

To združenje povezuje uradne državne ustanove, odgovorne za zemljiške knjige, zemljiške katastre, komasacije, vrednotenje nepremičnin in zemljiške informacijske sisteme. Slovenski predstavniki, predvsem geodeti, smo na različne načine aktivni na tem področju že od leta 1995. Vse od ustanovitve združenja v letu 1996 sem članica krovnega komiteja združenja in soproedsedujoča združenja; ravno na letošnjem generalnem zasedanju združenja v Varšavi sem bila v obe funkciji ponovno izvoljena za obdobje dveh let. V okviru tega zasedanja je potekala tudi krajša delavnica z osnovno tematiko opredelitve vloge ustreznih nepremičninskih institucij v državni ureditvi. Številni izzivi, s katerimi se srečujejo v posameznih sredinah, so usmerjeni k vzpostavitvi močnejše gospodarske infrastrukture ter k vzpodbujanju zasebne pobude. Učinkovit sistem za upravljanje z nepremičninami se odraža v nizkih stroških vzdrževanja in možnostjo vzpostavitve lastnega financiranja v daljšem časovnem obdobju.

Ali država lahko vzdržuje tak sistem?

Dober sistem za upravljanje z nepremičninami daje toliko koristi, da te znatno presegajo vložene stroške, česar se lahko praktično naučimo iz nekaterih zahodnoevropskih rešitev. V Sloveniji smo na razvojni stopnji, ko moramo v sistem še vedno vlagati, preden se bodo koristi začele izkazovati v vidnem obsegu. Osnovno vprašanje, na katero se odgovor kar sam ponuja, ni torej, ali si države lahko privoščijo takšen celovit sistem, temveč ali lahko sploh živijo brez njega!

Zemljiški kataster kot ena od osnovnih nepremičninskih evidenc, naj bi v prihodnjih letih v Sloveniji doživel temeljito posodobitev. Celo državo naj bi prekrili z

digitalnimi katastrskimi načrti, ki bi jih lokacijsko natančneje postavili v prostor s pomočjo digitalnih ortofoto načrtov.

Preveč ambiciozno!?

Morda tudi ne. Če bomo za geodetski projekt stoletja, ki naj bi trajal štiri do pet let, pridobili tudi sredstva Svetovne banke, potem bo to večje zagotovilo, da bomo za vodenje zemljiške politike v Sloveniji pripravili solidna izhodišča.

*Spraševala: Bojana Leskovar
Ljubljana*

Prispelo za objavo: 1997-12-05

Kratko poročilo z mednarodne delavnice FAO o vrednotenju kmetijskih zemljišč in gozdov v Gozdu Martuljku

20. in 21. novembra 1997 je v Sloveniji pod okriljem projekta FAO „Reforma katastra, upravljanja z zemljišči ter vrednotenja in obdavčenja“ potekala prva mednarodna delavnica. Projekt se je začel konec leta 1996 s podpisom pogodbe med FAO in Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Koordinatorstvo je bilo poverjeno Geodetski upravi Republike Slovenije pri Ministrstvu za okolje in prostor kot upravljalci in vzdrževalki zemljiškega katastra. K projektu sta pristopili še dve ministrstvi, zainteresirani za razvoj nove metode vrednotenja kmetijskih zemljišč in gozdov, in sicer Ministrstvo za finance in Ministrstvo za pravosodje. Dokončni dogovor med ministrstvi o vsebini projekta je bil sprejet marca 1997. Prva delavnica je bila namenjena analizi stanja, preverjanju predlogov domačih strokovnjakov za prenovo obstoječega sistema katastrske klasifikacije in vrednotenja kmetijskih zemljišč in gozdov v Sloveniji ter predstavitvi tujih izkušenj. Poleg aktivno sodelujočih se je delavnice udeležilo še okoli 40 povabljenih strokovnjakov iz različnih resorjev, povezanih s temo projekta. Ob otvoritvi je bil na delavnici prisoten tudi minister za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, g. Ciril Smrkolj.

Prvi dan je bil namenjen predavanjem strokovnjakov FAO o metodah bonitiranja in vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč ter praktičnim izkušnjam Avstrije in Danske. Teoretično je bila razložena razlika med bonitiranjem kot točkovanjem oz. ocenjevanjem tal glede na njihove naravne proizvodne sposobnosti in vrednotenjem kot denarno izraženi (ekonomski) vrednosti zemljišč, ki poleg naravnih danosti za pridelavo upošteva tudi socioekonomske. Pri določanju davčne osnove za kmetijska in gozdna zemljišča se v svetu praviloma uporabljata dva principa. Prvi je vrednotenje po tržnih cenah (Danska, Velika Britanija), drugi pa po potencialni (Avstrija) ali