

Geoinformacijska podpora upravljanju z nepremičninami

Izvleček

V prispevku je v grobih orisih predstavljen projekt ONIX in v njegovem okviru podprojekt Geoinformacijska podpora upravljanja z nepremičninami. Predstavljeni so osnovna izhodišča, namen in cilji podprojekta ter koristnost /uporabnost sistema za upravljanje z nepremičninami. Prikazan je tudi program dela za uresničitev druge faze podprojekta.

Ključne besede: *Geodetski dan, geoinformacijska podpora, nepremičnine – sistem upravljanja, Portorož, projekt ONIX*

Abstract

The paper outlines the ONIX project and within its framework a subproject entitled Geoinformation Support to Real Estate Management. The basic starting points, purpose and goals of the subproject and the usefulness of the system for real estate management are listed. The work program for implementing the second phase of the subproject is also presented.

Keywords: *Geodetic workshop, geoinformation support, ONIX project, Portorož, real estate management*

1 UVOD – ORIS PROJEKTA ONIX

Projekt skupaj s svojimi podprojekti je del obsežnejšega projekta, imenovanega Slovenski ekološki projekt – komponenta geografski informacijski sistem. Ime ONIX je angleški izraz za naslov izhodiščne dokumentacije „Organisation, Implementation and Execution Plan” (MOP-GIC, 1997), Projekt je mednarodnega značaja in sofinanciran s posojilom Svetovne Banke, kar pomeni, da so potrebne aktivnosti od začetne priprave dokumentacije, izvedbe razpisa do kontrolnih funkcij prilagojene zahtevam posojilodajalca. Projekt je interdisciplinaren, saj obsega strokovna področja znotraj posameznih podprojektov, kot tudi vedno prisotna področja državne uprave – finančno, pravno in upravno področje (Stanonik, 1997).

Organizacijsko strukturo projekta ONIX sestavljajo direktor projekta (državni sekretar MOP-a, pristojen za področje prostora), skrbniški sistem projekta (vodja projekta, tim za implementacijo projekta, vodje podprojektov). Pri vodenju posameznih podprojektov sodelujejo tudi predstavniki pilotskih okolij, pri izvajanju tehničnih nalog pri projektiranju in vzpostavitvi sistemov v pilotskih okoljih pa domača izvajalska podjetja. Ves čas svetujejo pri vodenju projekta tudi tuji svetovalci, pri prenosu znanja, predvsem mednarodnih izkušenj pri strokovnih in tehničnih rešitvah.

Projekt je razdeljen na štiri faze, in sicer:

- ☐ pripravljalna faza
priprave do izvedbe razpisov
- ☐ strokovna faza
določitev namenskih in objektnih ciljev, strukture projekta, izdelava načrta projekta in izvedba načrtovanih nalog (analize in modeliranje strokovne vsebine)
- ☐ izvedbena faza
operativno uresničevanje rešitev, zasnovanih v predhodni fazi, usposabljanje, analiza in vrednotenje vmesnih rezultatov
- ☐ zaključna faza
vrednotenje končnega rezultata, izdelava končnega poročila in razpustitev projektne organizacije.

Trenutno je projekt v drugi, t.i. strokovni fazi.

Osnovni cilj projekta ONIX je vzpostaviti pogoje, na podlagi katerih bo omogočen pospešen razvoj, vzpostavitev in vzdrževanje standardiziranih digitalnih podatkovnih baz kot podlage za zagotovitev informacijske podpore nekaterim postopkom upravljanja na področju upravljanja s prostorom, upravljanja z nepremičninami in varovanja okolja (MOP-GIC, 1997). Projekt ONIX je zaradi že navedene kompleksnosti in različnih strokovnih področij razdeljen v pet podprojektov, od katerih so trije pilotski projekti s področja: prostorskega planiranja, nepremičnin in varovanja okolja.

Dva ostala podprojekta pokrivata področje slovenske geoinformacijske infrastrukture in management projekta. Pri zagotavljanju informacijske podpore z osnovnimi podatki sta najpomembnejši področji topografija in zemljiški kataster, ki sta zajeti vsaka v svojem podpornem projektu. V nadaljevanju je nekoliko podrobneje opredeljen podprojekt Geoinformacijska podpora upravljanju z nepremičninami.

2 OPREDELITEV SPLOŠNIH POJMOV

Na področju, ki ga opredeljuje prispevek, je precejšnja poplava pojmov in različnih tolmačenj. Že sam naslov prispevka vsebuje tri pojme, ki jih je za nemoteno nadaljnje razumevanje smiselno vsaj grobo opredeliti. Zavedam se, da se s to opredelitvijo morda ne bodo vsi strinjali, vendar je to opredelitev, s katero operiramo v projektu ONIX.

2.1 Nepremičnine

Beseda, s katero se še pred kratkim v naši državi nismo prav pogosto srečevali, doživlja pravi razcvet. Pojem nepremičnine se sicer pojavlja že dlje časa, razumemo pa ga različno. Pri tem nam ne pomaga niti zakonodaja, tako obstoječa kot tudi tista v nastajanju, saj vsaka določa in razume pojem nepremičnine po svoje. Za potrebe podprojekta bomo nepremičnine prvenstveno razumeli kot zemljišča, stavbe in dele stavb in druge objekte (opredelitev pojma nepremičnine po Zakonu o zemljiški knjigi, Uradni list RS, št. 33/95).

2.2 Upravljanje z nepremičninami

Če vemo, da nepremičnine v vsaki državi predstavljajo veliko vrednost, vsaj 20 odstotkov bruto družbenega proizvoda lahko izvira iz nepremičnin (OZN, Ekonomska komisija za Evropo, 1996), je jasno, da obstaja potreba po gospodarnem upravljanju z nepremičninami. Upravljanje z nepremičninami je torej postopek:

- ☐ kjer se nepremičnina kot vir dohodka koristno uporabi
- ☐ ki opredeljuje vpis in distribucijo podatkov o lastništvu, vrednosti in vrsti nepremičnine.

V okviru projekta bomo torej upravljanje z nepremičninami razumeli kot sprejemanje različnih vrst odločitev, vezanih na nepremičnine. Upravljanje z nepremičninami se izvaja na več ravneh: država, lokalna skupnost, pravne oziroma fizične osebe. Poudarek bo na spremljanju aktivnosti na ravni lokalnih skupnosti.

2.3 Geoinformacijska podpora

Podatki o nepremičninah so raztreseni po različnih ravneh, na različnih mestih, lahko bi rekli, da so razpršeni vsepovsod. Zato seveda ne predstavljajo urejenega sistema, predvsem pa ne dajejo celovite informacije. Šele pravilno povezani med seboj s sodobno računalniško in komunikacijsko tehnologijo tvorijo močan in uporaben sistem. Pod pojmom informacijska/geoinformacijska podpora je torej mišljena povezava in uporaba informacijskih osnov (podatkov in tudi opreme) ob uporabi modernih informacijskih tehnologij.

3 NAMEN IN CILJI PODPROJEKTA

Globalni namen podprojekta Geoinformacijska podpora upravljanju z nepremičninami je zagotoviti operativno podporo pristopu oziroma postopkom upravljanja in gospodarjenja z nepremičninami. Pomemben element zagotavljanja te podpore, ki naj bi jo ponudil podprojekt, predstavlja ureditev nepremičninskega trga. Poglavitne dejavnosti upravljanja z nepremičninami bomo spremljali na ravni lokalnih skupnosti. V okviru projekta ONIX je testno okolje za podprojekt Geoinformacijska podpora upravljanja z nepremičninami Mestna občina Maribor. Za izvedbo podprojekta oziroma za zagotovitev podpore postopkom upravljanja z nepremičninami je pomembnih precej dejavnikov. Najpomembnejše lahko razvrstimo v naslednje sklope:

3.1 Evidentiranje nepremičnin

V podprojektu bomo načrtno pristopili k registriranju nepremičnin, evidentiranju potrebnih podatkov in vzpostavitvi ustreznih medsebojnih povezav. Evidence morajo omogočiti oziroma podpirati postopke in procese evidentiranja, urejanja lastniških razmerij, vrednotenja nepremičnin in ureditev ter spremljanje nepremičninskega trga. Trenutno stanje na področju evidenc nepremičnin zaznamujejo dejstva:

- ☐ podatki ne pokrivajo celotnega območja (države, lokalne skupnosti)
- ☐ podatki so razpršeni na različnih lokacijah, kar povzroča podvajanje vsebin
- ☐ ni povezovanja (ali pa je nezadostno) med različnimi nosilci podatkov (institucijami)

- ☐ nekateri temeljni podatki še ne obstajajo (register stavb in delov stavb, evidenca zemljiških transakcij)
- ☐ kakovost podatkov ni vedno zadovoljiva
- ☐ neustreznost posameznih zakonskih rešitev (glede na spremenjene družbene razmere).

3.2 Vrednotenje nepremičnin

V okviru mednarodnih usmeritev – strokovne usmeritve s tega področja iz držav srednje in zahodne Evrope, držav v prehodu in seveda tudi ob upoštevanju specifičnosti v Sloveniji, bomo pri vrednotenju nepremičnin izhajali iz tržne vrednosti nepremičnine. Temeljna usmeritev na tem področju je določitev ustrezne metodologije in določitev ustreznih podatkovnih baz za določanje tržne vrednosti nepremičnine.

3.3 Evidentiranje upravljalcev in uporabnikov

Predstavlja pomemben korak za doseganje namena podprojekta. Podrobna struktura uporabnikov podatkov o nepremičninah je pomembna in potrebna pri posodobitvi sistema evidentiranja. Predvidena je identifikacija uporabnikov po vrsti in obsegu željenih podatkov, določitev režima dostopa do podatkov in uporaba podatkov. Za upravljalce pa so predvsem pomembni identifikacija njihove pristojnosti vodenja in posredovanja podatkov. Tako za ene in druge velja, da je poleg rešitve številnih institucionalnih vprašanj potrebna ustrezna ravenska razdelitev – državna raven, lokalna skupnost, zasebni sektor.

3.4 Ureditev zakonskih osnov

Pri ureditvi zakonskih osnov imamo v mislih predvsem temeljne zakone s področja evidentiranja nepremičnin, urejanja lastnine nepremičnin, določanja vrednosti in s področja davčnih obremenitev. Tako obstoječa zakonodaja kot tudi predvidena bodoča zakonodaja s tega področja naj bi bila spremenjena oziroma usmerjena tako, da bodo upoštevana relevantna mednarodna priporočila in smernice naše države pri vključevanju v Evropsko unijo. Pri tem seveda ne smemo pozabiti na določene specifične razmere in procese v naši državi.

3.5 Oblikovanje informacijskih centrov

Doba računalnikov nudi (skoraj) neomejene možnosti uporabe. Koristi sistema za upravljanje z nepremičninami se z uporabo računalnikov povečajo z namenom, da se:

- ☐ uveljavijo standardi pri zbiranju in obdelavi podatkov
- ☐ zmanjšajo stroški in prostor, ki je potreben za arhiviranje
- ☐ prepreči nepotrebno podvajanje podatkov
- ☐ olajša dostop do podatkov in izboljša njihovo evidenco
- ☐ olajša spremljanje in analizo trga
- ☐ zagotovijo varnostni mehanizmi za kontrolo kakovosti.

Informacijska središča/centri se ustanovijo na državni in lokalni ravni. Proces vzpostavljanja teh centrov (tako na državni kot tudi na lokalni ravni) se je v Sloveniji že začel. V okviru projekta ONIX pričakujemo, da bodo izvedene akcije za

vzpostavitev komunikacij, in sicer na tehnološkem in metodološko-vsebinskem področju ter na področju standardizacije. S tem bo dana osnova za povezovanje različnih institucij v sodoben informacijski sistem.

4 KORISTI SISTEMA ZA UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI

Vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje podatkov/evidenc, povezanih z nepremičninami, je drago. Vendar samo za kratek čas. Dober sistem za upravljanje, še posebej informacijsko podprt, mora prinesiti koristi, ki so vrednotene tako v materialnem (denar) kot tudi nematerialnem smislu.

4.1 Podpora obdavčenju

Dobre, popolne in medsebojno povezljive evidence nepremičnin predstavljajo osnovni element sistema obdavčenja, prav tako pa so lahko tudi kontrolni element pri učinkoviti in uspešni izterjavi davka na nepremičnine in davka na premoženje. Glede na količino vloženih sredstev in pričakovanih koristi je seveda izgradnja popolnosti lahko postopna.

4.2 Razvoj in spremljanje trga nepremičnin

Sistem upravljanja z nepremičninami zagotavlja informacije o delovanju trga z nepremičninami prek ugotavljanja tekočih cen nepremičnin in obsega prodaje (evidenca transakcij). Sistem omogoča trgovanje z nepremičnino na hiter in zanesljiv način.

4.3 Zagotavljanje uspešnega gospodarjenja z nepremičninami

Varnost lastništva in poznavanje obstoječih pravic na nepremičnini zagotavlja pridobitev hipotek na nepremičnine. Te pa so eden od načinov pridobivanja kapitala za vlaganja v izboljšave, naložbe, uvedbo novih metod upravljanja in podobno.

4.4 Zaščita državnih – lokalnih nepremičnin

Sistem za upravljanje z nepremičninami mora na podlagi različnih evidenc – o lastništvu, vrednosti, rabi nepremičnin ter skupaj z ostalimi sociološkimi, ekonomskimi in okoljevarstvenimi podatki predstavljati podporo urbanističnemu načrtovanju, razvoju infrastrukture in nasploh poslovnemu upravljanju. Temu pa je tako kot vsak zasebni lastnik zavezana tudi država/lokalna skupnost, saj se pojavlja kot pomemben lastnik, katerega premoženje mora biti zaščiteno in namenjeno javnemu interesu.

5 PROGRAM DELA V DRUGI – STROKOVNI FAZI PODPROJEKTA

Program dela je oblikovan na podlagi postavljenih izhodiščnih zahtev naročnika ter na podlagi predloženega modela izbranega zunanjega izvajalca na podprojektu.

Razdeljen je v posamezne faze s točno opredeljenim namenom, vsebino in rezultatom posamezne faze ter s strogo opredeljeno časovno komponento.

V nadaljevanju so v kratkem predstavljene posamezne faze, in sicer v okviru naslova faze in opredeljenih rezultatov faze.

5.1 Opredelitev ključnih pojmov

Rezultat: Pojemovnik – seznam izrazov z definicijami oziroma obrazložitvami.

5.2 Izbor metodologije in najprimernejšega pristopa za tržno vrednotenje

Rezultat: Elaborat metodologije vzpostavitve in vzdrževanja informacijskega sistema (kot podpora upravljalskemu sistemu) z opredelitvijo in opisom evidenc, potrebnih za tržni pristop vrednotenja.

5.3 Identifikacija skupin upravljalcev in potencialnih uporabnikov podatkov

Rezultat: Seznam upravljalcev in uporabnikov z vsebinsko opredelitvijo posameznega subjekta (s primerno argumentacijo).

5.4 Analiza stanja obstoječih evidenc in določitev vsebine novih evidenc, ki jih ni mogoče pridobiti iz obstoječih evidenc

Rezultat: Elaborat pregleda obstoječih evidenc, za nove evidence pa seznam opisov z ustreznimi podatki o vzpostavitvi in vzdrževanju, ocena rentabilnosti vzpostavitve novih evidenc in morebitni predlogi korekcij izdelanega seznama opisov v pogledu rentabilnosti in smiselnosti predlagane metodologije.

5.5 Vzpostavitev relacij in povezav med različnimi evidencami z vzpostavitvijo sistema evidenc o nepremičninah

Rezultat: postavljen fizični model baze, ki je razdeljen v skupine:

- ☐ organizacija baze
- ☐ vzdrževanje in upravljanje baze ter njena zgodovina
- ☐ programska in računalniška konfiguracija
in ocena izvedbe implementacije fizičnega modela v terminskem in finančnem smislu.

5.6 Izdelava predloga institucionalnega vidika geoinformacijske podpore

Rezultat: opredeljeni subjekti in delovanje sistema v postopkovnem in podatkovnem smislu ter zagotavljanju kakovosti.

5.7 Priprava programa usposabljanja

Rezultat: Razdelan program usposabljanja (ravni usposabljanja, vsebinski okviri, časovni okviri).

5.8 Priprava gradiv za izvedbeno fazo projekta

Rezultat: Izdelan predlog razpisne dokumentacije.

6 ZAKLJUČEK

Postavljena izhodišča projekta s podprojekti so podobno kot prizadevanja naše države po vključitvi v Evropsko unijo naravnana povsem evropsko. Prav tako je precejšnje zanimanje za projekt, še posebej v smislu vzpostavitve podlag za širšo implementacijo rezultatov kot tudi neposredne uporabne vrednosti dobljenih rezultatov.

Zato smo prepričani, da bomo ob zaključku projekta, ki po predvidenem časovnem načrtu pade že v novo tisočletje, ob ocenjevanju rezultatov podprojekta lahko ugotovili, da geoinformacijska podpora upravljanju z nepremičninami:

- omogoča državi in lokalnim skupnostim zagotavljanje ekonomske, socialne in ekološke funkcije lastnine
- omogoča državi in lokalnim skupnostim pravično pobiranje davkov na nepremičnine.

Literatura:

MOP – Geoinformacijski center RS, Projekt ONIX-WB, brošura, Ljubljana, 1996

OZN – Evropska komisija za Evropo, Smernice za upravljanje z nepremičninami (s posebnim poudarkom na državah v prehodnem obdobju), New York in Ženeva 1996

Stanonik, B., ONIX Projekt. Zbornik referatov konference, Bled, 1997, str. 46

Franc Ravnihar

Območna geodetska uprava Kranj, Kranj

Prispelo za objavo: 1997-10-08

Kartografski modeli Istre do prvih sistematičnih izmer v 18. stoletju – prve kartografske evidence nepremičnin v Istri

1 UVOD

Sredi 15. stoletja so se pojavili prvi kartografski prikazi manjših in večjih predelov Istre z značilnostmi in v merilih topografskih kart in katastrskih načrtov, ki predstavljajo prve kartografske evidence o nepremičninah v Istri. Najstarejši primerek tovrstne kartografije je zemljevid meniha fra Maura „Tabulam hanc topografica(am) comitatus Divi Michaelis Lemmi...” in prikaz dela Istre na stoletje mlajši karti Puljščine (širšega območja Pulja) ter katastrski načrt razdelitve zemljišč severno od Limskega kanala iz konca 16. stoletja. Leto 1744 predstavlja prelomnico v kartografskem poznavanju in prikazovanju večjega dela istrskega polotoka. Tega leta je slovenski astronom in kartograf Janez Dizma Florjančič v Ljubljani izdal veliki zemljevid Kranjske, Ducatus Carnioliae Tabula Chorographica, ki je po točnosti, zanesljivosti in vsebinski popolnosti prekašal vse dotedanje kartografske prikaze Istre.

2 KATASTRSKI NAČRT POSESTVA SAMOSTANA SV. MIHOVILA LIMSKEGA IZ LETA 1433 – DELO FRA MAURA

Oče hrvaške zgodovinske kartografije Petar Matković je leta 1856 med letnim dopustom raziskoval v Centralnem arhivu v Benetkah, v prostih dneh pa v Marciani, v muzeju Correr ter v samostanskih knjižnicah iskal srednjeveške zemljevide in zemljepisne rokopise. Poleg 20 kodeksov je odkril tudi več zemljevidov sveta (mappa