

ZAKLJUČNO POROČILO
O REZULTATIH OPRAVLJENEGA RAZISKOVALNEGA DELA
NA PROJEKTU V OKVIRU CILJNEGA RAZISKOVALNEGA
PROGRAMA (CRP) »KONKURENČNOST SLOVENIJE 2006 – 2013«

I. Predstavitev osnovnih podatkov raziskovalnega projekta

1. Naziv težišča v okviru CRP:

Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja

2. Šifra projekta:

V5-0504

3. Naslov projekta:

Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev

3. Naslov projekta

3.1. Naslov projekta v slovenskem jeziku:

Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev

3.2. Naslov projekta v angleškem jeziku:

Interoperability and multiple use of Real estate register supporting increase of institutional efficiency and quality of services

4. Ključne besede projekta

4.1. Ključne besede projekta v slovenskem jeziku:

nepremičnine, evidence, javne storitve, gospodarski razvoj, politike

4.2. Ključne besede projekta v angleškem jeziku:

real estate, registers, public services, economic development, policies

5. Naziv nosilne raziskovalne organizacije:

0510 Univerza v Ljubljani (0584 - članica Ekonomska fakulteta)

5.1. Seznam sodelujočih raziskovalnih organizacij (RO):

246 Geodetski inštitut Slovenije
510 Univerza v Ljubljani (792-Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo)
505 Urbanistični inštitut Republike Slovenije

6. Sofinancer/sofinancerji:

Geodetska uprava Republike Slovenije

7. Šifra ter ime in priimek vodje projekta:

3058

prof. dr. Ivo Lavrač

Datum: 17.9.2009

Podpis vodje projekta:

Podpis in žig izvajalca:

II. Vsebinska struktura zaključnega poročila o rezultatih raziskovalnega projekta v okviru CRP

1. Cilji projekta:

1.1. Ali so bili cilji projekta doseženi?

- a) v celoti
 b) delno
 c) ne

Če b) in c), je potrebna utemeljitev.

1.2. Ali so se cilji projekta med raziskavo spremenili?

- a) da
 b) ne

Če so se, je potrebna utemeljitev:

2. Vsebinsko poročilo o realizaciji predloženega programa dela¹:

Raziskovalni projekt »Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanju institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev« je potekal v okviru ciljnega raziskovalnega programa »Konkurenčnost Slovenije 2006 – 2013«. Projekt je zasledoval tri ključne cilje, in sicer:

- možnosti povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanje kakovosti storitev,
- analiza možnosti za učinkovitejše gospodarjenje in upravljanje s prostorom in nepremičninami,
- izboljšave kakovosti in popolnosti podatkov ter racionalizacija zbiranja in ažuriranja podatkov o nepremičninah v različnih institucijah, predvsem na državni ravni, pri čemer smo cilje razumeli bolj v smislu konkretizacije in spodbujanja masovne uporabe registra s strani različnih zunanjih javnih in zasebnih institucij.

Strokovna skupina, ki je delala na projektu, je bila relativno heterogena, saj smo jo sestavljali člani iz različnih institucij in z različnimi znanji. Na ta način smo zagotovili komplementarnost različnih pogledov na nepremičninsko problematiko z različnimi znanji z različnih strokovnih vidikov. Že znotraj skupine smo ugotovili, z intervjuji pa dodatno potrdili, da je sistem evidentiranja nepremičnin v slovenskem prostoru dobro razumljen predvsem znotraj geodezije, medtem ko imajo druge stroke veliko težav pri razumevanju celotnega nepremičninskega sistema GU. Ob upoštevanju razumevanja ciljev se je izpostavilo vprašanje, kaj za uporabnika REN je – to kar uporabnik vidi ali to kar GU dejansko evidentira v REN. Za namene tega projekta smo z delom skupine in z intervjuji potencialnih uporabnikov prišli do spoznanja, da je za uporabnika REN tisto, kar vidi, in ne tisto, kar je evidentirano v REN. To kar uporabnik vidi, je lahko več ali manj kot je vključeno v REN in je opredeljeno v metodologiji vodenja in vzdrževanja REN. Nenazadnje tudi GU z javnim vpogledovalnikom pod vpogledom v nepremičnine prikazuje podatke iz celotnega nepremičninskega sistema, torej obeh katastrov in REN in ne le iz REN. To je pomembno izhodišče, ki ga je potrebno upoštevati pri tolmačenju rezultatov tega projekta, saj je bil temu izhodišču prilagojen tudi koncept celotnega dela na projektu (vključno z intervjuji).

V nadaljevanju so podani ključni predlogi izboljšave nepremičninskega sistema GU, s poudarkom na REN in sicer z vidika njegove vsebine, pogojev dostopa, njegove promocije in z zakonodajnega vidika.

1 Vsebina registra: vrste in kvaliteta podatkov o nepremičninah, potrebe obdelav

1.1 Identifikatorji nepremičnin

Glede na obstoječe zbirke nepremičninskih podatkov, ki jih vodi GU (zemljiški kataster in kataster stavb), naj bi bilo za REN značilno in novo, da povezuje identifikatorje zemljišč na eni strani in stavb in delov stavb na drugi, da določa poseben identifikator nepremičnine kot ene od možnih kombinacij zemljišč in stavb oz. delov stavb ter da ob

¹ Potrebno je napisati vsebinsko raziskovalno poročilo, kjer mora biti na kratko predstavljen program dela z raziskovalno hipotezo in metodološko-teoretičen opis raziskovanja pri njenem preverjanju ali zavračanju vključno s pridobljenimi rezultati projekta.

identifikatorjih zemljišč in zlasti stavb in delov stavb ponuja vsebine oz. atribute dejanskega stanja, ki jih v izvornih katastrih ni, niso napolnjeni ali pa ne odražajo dejanskega stanja. Čeprav je povezava identifikatorjev načeloma potrebna, naše ugotovitve kažejo, da ta potreba še ni prišla do izraza. Čeprav same katastrske identifikatorje, zlasti identifikator parcele, uporabljajo vsi intervjuvanci, v intervjujih nismo ugotovili primera, da bi kdo izven GU uporabljal ali pa čutil potrebo, da pri svojem delu uporabi identifikator nepremičnine, kot ga opredeljuje ZEN. Izjema so razvijalci informacijskih rešitev, ki so izrazili željo po opredelitvi enoličnega identifikatorja nepremičnine (lahko tudi strojni identifikator in ne govoreč identifikator) kot povezovalni element pri informatizaciji procesov.

Novi sistem javnega vpogleda v geodetske podatke nima sintetičnega identifikatorja nepremičnine. Celo ETN, ki jo vodi sama GU, tega identifikatorja ne uporablja, čeprav naj bi bila nepremičnina tista celota, ki je lahko predmet prometa in ima ceno in vrednost. Res je ETN nastala pred REN, vendar bi bilo, kot kaže, koristno zdaj narediti drugi korak in skozi promet nepremičnin preverjati uporabnost takega sintetskega identifikatorja nepremičnin, ne glede na to, ali se sam promet vnaša v REN ali ne. Razen prometa je drugi možen razlog, da se uveljavi identifikator nepremičnine, ta, da se nanj veže atribut posplošene tržne vrednosti, ki bi še bolj pridobil na pomenu, ko bo tako določena vrednost nepremičnine izhodišče za obdavčenje.

Kar nekaj uporabnikov je opozorilo na probleme pri identifikatorjih raznih tipov nepremičnin, ki jih vsebuje tudi REN, zlasti da se številke stanovanj ne ujemajo z dejanskim stanjem in s številkami enot v etažnih načrtih. Čeprav je problematika širša in zadeva tudi druge evidence GU, pa se čuti potreba po statističnih obdelavah, ki bi podrobneje identificirale probleme in po načrtih ukrepanja za postopno zmanjševanje teh razlik.

Če povzamemo to točko, smo ugotovili, da se ID nepremičnin iz REN še ne uporablja, pa tudi REN še ni v javni uporabi. Zato področje identifikatorjev v splošnem sicer ni med bolj problematičnimi vsebinami REN. Predvidevamo pa, da se bo to spremenilo.

Ne glede na predhodno navedena dejstva predlagamo:

- izboljšavo kvalitete identifikatorjev, ki jih REN privzema iz drugih evidenc in so medsebojno povezani, s pomočjo statističnih obdelav na podlagi katerih se pripravijo načrti ukrepanja,
- uvedbo negovorečega identifikatorja nepremičnine, ki bi bil lažje uporabljen.

1.2 Lega nepremičnine

V splošnem so podatki o legi za uporabnike želeni. Pri opredelitvi lege je potrebno opozoriti, da so intervjuvanci podajali odgovore na podlagi poznavanja zemljiškega katastra, ki ima grafiko, medtem ko REN grafike nima. Zato so spoznanja in predlogi usmerjeni v celotni nepremičninski sistem in ne le REN.

Lega nepremičnine ima veliko različic oz. nivojev podrobnosti. Večinoma so intervjuvanci s podatki o legi nepremičnin zadovoljni. Grafični prikaz nepremičnin je vsebovan v novem javnem dostopu do geodetskih podatkov, za podrobnejši prikaz morajo uporabniki fizično iti po načrt parcele (bivšo mapno kopijo). Manjka lega delov stavb v nadstropju oz.

tisti etažni načrti, ki so že bili posredovani javnim evidencam. Centroidi parcel sicer obstajajo, vendar niso del javnega dostopa do geodetskih podatkov, ki vključujejo REN, pač pa so za njih potrebni plačljivi načini dostopa, kar ni praktično za male uporabnike, ki bi si določeno nepremičnino recimo radi ogledali še v Google Earth. Gradbišča v REN niso identificirana kot posebna vrsta zemljišč oz. nepremičnin in še nimajo hišnih števil, določeni potencialni uporabniki REN, recimo proizvajalci gradbenega materiala, jih zato preko REN ne bi mogli najti in to pogrešajo.

Predlagamo, da se tudi v okviru dostopa do geodetskih podatkov o nepremičninah, ki vključujejo REN, med atributi pojavijo tudi povezave na tiste grafične in opisne podatke o legi nepremičnine, ki obstajajo, pri čemer ni važno, ali jih poimenujemo kot gostujoče podatke REN ali ne, ne pa da je za to potreben poseben dostop do drugih evidenc.

1.3 Velikost: površina v m²

Ugotavljamo, da uporabniki podatkov izpostavljajo, da podatki o površini stavb in delov stavb niso zanesljivi (večinoma so dobljeni na osnovi izjav ob popisu nepremičnin). Predstavniki cenilcev opažajo, da se večinoma razlikujejo od dejanskega stanja.

Predlagamo:

- da se to preveri s posebno vzorčno anketo, z vidika pomembnosti tega podatka tako za ugotavljanje cen in vrednosti kot tudi za sedanje (NUSZ) in možno obdavčenje. Tudi SURS ugotavlja, da regresijske analize za potrebe statistike cen nepremičnin kažejo na nezanesljivost teh podatkov.

- da se na vzorcu naredi kontrola teh podatkov tudi s primerjavo z drugimi viri (naj se kontrola na osnovi posnetkov intenzivira, naj se recimo eksploatirajo podatki iz dokumentacije gradbenih dovoljenj) in naj se naredi (medresorski) načrt, kako izboljšati te podatke, tudi z ustrezno motivacijo lastnikov. Vendar bistveno izboljšanje kvalitete teh podatkov lahko pričakujemo šele, če bi bil uveljavljen davek na nepremičnine in bi bilo poročanje o površini davčno sankcionirano.

- da sta navedeni obe površini – katastrska površina in površina, evidentirana v registru nepremičnin.

1.4 Drugi fizični podatki o nepremičninah (opremljenost, starost)

Ugotavljamo, da je med uporabniki precejšnje nepoznavanje nahajališča teh podatkov (iščejo jih v katastru stavb namesto v REN, to se bo z novim načinom dostopa izboljšalo) in vrst teh podatkov ter njihove možne uporabnosti. Prav tako ugotavljamo, da so ti podatki manj zanesljivi.

Zaradi proceduralnih razlogov nismo uspeli opraviti intervjuja na Ministrstvu za okolje in prostor, vendar iz njihove želje po informacijah sklepamo, da tudi niso najbolj seznanjeni z možnostmi uporabe. Nam se na primer zdijo za okoljske in komunalne analize dragoceni podatki REN o priključkih posamezne stavbe na infrastrukturna omrežja, vendar tega nismo mogli v celoti preveriti z uporabniki. So pa uporabniki izpostavili pogosto nezanesljivost ali neobstoje podatkov o starosti stavb, ki bi bili sicer zaželeni, tudi če bi bili samo okvirni, vendar nismo dobili idej za njihovo izboljšanje.

Predlagamo:

- da GU s postopki inventarizacije izboljša druge fizične podatke o nepremičninah, pri čemer lahko uporabi za določitev posameznih vrednosti tudi statistične metode,
- aktivnosti za seznanjanje uporabnikov s temi podatki in načrte ažuriranja teh podatkov preko evidenc komunalnih podjetij.

1.5 Podatki o osebah (lastniku, upravljavcu, uporabniku, najemniku)

Zlasti podatki o lastnikih so ključni za uporabnike nepremičninskih podatkov, vendar je večina navajena direktno uporabljati podatke iz zemljiške knjige. Vsi pa zelo pogrešajo podatke o najemnikih, pa tudi o upravnikih, vendar so to širši problemi, ki presegajo samo odločanje o REN. Tudi podatki o t.i. verjetnih lastnikih iz REN so lahko zanimiva indikacija in bi jih bilo bolje v REN ločeno prikazovati, kot pa da jih prekrijejo podatki iz ZK, ker če se razlikujejo od ZK, so lahko koristna indikacija za nadaljnje postopke. Ker so ti podatki med vsemi iz REN najbolj spremenljivi, bi jim bilo potrebno posvetiti večjo pozornost. Da se ti podatki ažurirajo samo na iniciativo stranke, ni ustrezna rešitev. Sprememba lastništva je dejansko večfazni proces in poteka lahko precej neodvisno od transakcije ETN oziroma paralelno z njo, od plombe do eventualnega vpisa v ZK. Te vire bi bilo treba aktivirati in lastništvo (tako pravno kot tudi verjetno) v posameznih fazah primerjalno prikazati.

Predlagamo:

- da REN vodi podatek o lastniku iz zemljiškega katastra in/ali katastra stavb in podatek o lastniku, voden v REN. Uporabnik bo na podlagi primerjave podatkov dobil relevantno informacijo o dejanskem lastniškem stanju in težavah, ki se lahko pojavijo v zvezi z lastništvom nepremičnine.
- da REN vodi in vzdržuje podatke o najemnikih in upravnikih. Kaže se tudi potreba uporabnikov po povezavi REN s podatki registra prebivalstva (lahko bi se recimo ugotavljale stanovanjske potrebe oz. koliko ljudi ne stanuje v primernih stanovanjih), gospodinjev in podjetij, za katero predlagamo, da naj bi bil definiran postopek dostopa, za katerega bi se dogovorili upravljavci teh baz in informacijski pooblaščenec.
- da se omogoči iskanje nepremičnin v REN (in katastrih) preko matične številke pravne osebe (kar ne spada pod zaščito osebnih podatkov), in istih atributov za pravne osebe (lastnike, upravljavce in najemnike), kot jih vsebuje poslovni register (kot so dejavnost, velikost), tako da bi se število in posplošena tržna vrednost nepremičnin lahko primerjala s knjigovodsko vrednostjo nepremičnin in drugimi kazalci iz javne baze zaključnih računov na individualni in agregatnih ravneh raznih nivojev. Ugotovili smo, da pri tem obstaja konkretna ovira, saj pri samostojnih podjetnikih EMŠO istočasno velja tudi kot matična številka poslovnega subjekta, tako da bi z vidika omogočanja pregleda nad poslovnimi subjekti bilo to predhodno potrebno ločiti. Ugotavljamo, da je želja notarjev o zakonskem pooblastilu za iskanje podatkov o nepremičninah preko EMŠO lastnika že upoštevana v ZEN, vendar samo za zadeve po javnem pooblastilu, tako da ni uresničena verjetno zato, ker ni ločenega spremljanja teh zadev.

1.6 Druge vsebine REN

Uporabniki so za elektronsko zemljiško knjigo poudarjali pomembnost podatka o plombah in željo, da bi se že iz naslova plombe bolje videlo, za kaj gre, da ni potrebno fizično vpogledovati v listine po nepotrebnem.

Predlagamo, da se, poleg dosedanjega prenosa podatkov o lastništvu iz ZK preko katastrov v REN, prouči tudi možnost vključitve gostujočih podatkov o stanju plomb iz ZK. Zavedamo se, da je ta želja skoraj neuresničljiva, ker elektronska zemljiška knjiga sedaj tega niti tehnično ne omogoča, ker je večina vsebine glavne knjige v .pdf formatu in posamezni atributi večinoma niso digitalizirani. Vendar brez identifikacije potreb kot prvega koraka se tudi dolgoročneje spremembe ne morejo nikoli zgoditi. S tem bi dostop do REN pridobil dodano vrednost za uporabnike kot indikator pravne varnosti nepremičnine in nadaljnjih potrebnih postopkov.

Posplošena tržna vrednost nepremičnin iz sistema množičnega vrednotenja je s strani uporabnikov zelo težko pričakovana, kar velja tako za fizične osebe in drobne uporabnike REN kot tudi za občine, SURS itd. To je nedvomno, tako da na tem mestu mogoče ni treba navajati seznama vseh možnih potencialnih uporab in obdelav, saj je ta omejen samo z domišljijo. O kakovosti teh podatkov pa bomo lahko kaj več rekli, ko jih bomo videli (za sedaj je sklep vlade, da naj bodo pripravljene do maja 2010).

Predlagamo:

- da je uporabnik informiran o vrsti podatkov iz REN, ki so vključeni v izračun vrednosti nepremičnine,
- statistične obdelave REN za ugotavljanje te kakovosti.

Pri podatku o dejanski rabi v REN uporabniki ugotavljajo, da je nezanesljiv, vendar problem izvira že iz katastra in se znotraj REN ne more rešiti. Predlagamo pa več analiz kakovosti teh podatkov in seznanjanje uporabnikov z omejitvami uporabe, ki iz tega izhajajo.

Uporabniki ugotavljajo, da je podatek o namenski rabi v REN zelo grob, mogoče zadosti natančen za uporabo za promet z nepremičninami, premalo pa recimo za gradnjo. Predlagamo, da se uporabnike REN na to opozori.

Pravni režimi (predkupna pravica, pripadnost nepremičnine varovalnemu območju, itd.) bi bili za uporabnike REN izredno atraktivni podatki. Predlagamo, da se vedno obljubljeni in nikoli dokončano delo na bazi pravnih režimov usmeri v to, da bi to v bodočnosti postali atributi REN in bi se s tem dodana vrednost REN lahko zelo povečala.

Podobno velja za potrebo po enotni bazi gradbenih dovoljenj, za katero obstojajo iniciative in potrebe, ni pa še projekta vzpostavitve. Predlagamo, da se razmisli o možnosti povezave REN s tako bazo in o pospešitvi njene izvedbe. Analize REN, ki bi se lahko naredile na tej osnovi (recimo seznam nezazidljivih zemljišč z gradbenim dovoljenjem), bi bile lahko dobra iztočnica za programe ukrepov za zmanjševanje takih diskrepanc.

Bistveni vidik kakovosti vsebine REN je vzdrževanje in ažurnost podatkov. Glede tega smo opazili pri uporabnikih precej skepse. Precej vsebin REN je pridobljenih na osnovi enkratnega popisa, ki je že dve leti za nami. Tudi občasne akcije ažuriranja teh podatkov na osnovi iniciative in izjav ljudi, kot je to predvideno ob obveščanju pred uvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, ne morejo biti sistemska rešitev. Sistemska rešitev je v tem, da se ta evidenca uporablja in sproti dopolnjuje in preverja v upravnih postopkih obdavčevanja, socialnih transferjev, prijave prebivališča, itd. Predlagamo, da bi nabor atributov REN zožili na tiste, ki se dajo vzdrževati. Ker sistemskega dokumenta o

predvidenem vzdrževanju podatkov REN še ni (vsaj ne javno dostopnega), predlagamo, da bi bilo koristno, da se to pripravi. S tem bi uporabniki prišli do nekakšnega zagotovila o kvaliteti podatkov, ki bi povečalo povpraševanje po REN.

REN je še v delu, zato še ni sistematičnih opisov definicij njegovih entitet in atributov oz. metapodatkov na različnih ravneh poljudnosti in podrobnosti. To je predstavljalo problem ne samo za intervjuvane uporabnike, ampak tudi za člane projektnega tima, ki so bili v tem smislu v vlogi uporabnikov produkta, ki je še v razvoju oziroma še ni podrobno definiran. Predlagamo, da se pripravi vsaj enostaven opis entitet in atributov, dostopnih po raznih načinih dostopa, podobno, kot to obstoja za ETN, da se poveča razumevanje REN med uporabniki.

2 Pogoji dostopa

2.1 Tehnični in postopkovni pogoji dostopa

V skladu s pričakovanji smo ugotovili, da se uporabniki zelo razlikujejo po tehnologiji, ki jim je na voljo za dostop do podatkov REN, drugih na to povezanih podatkov GU, do povezljivih podatkov iz drugih evidenc in registrov in za možnosti obdelave. Prav tako se močno razlikujejo po izbiri načinov dostopa: javni vpogled, registrirani uporabniki, spletni servisi, prenos celotnih časovnih presekov REN. Zato kot skupno ugotovitev lahko le potrdimo, da je GU na pravi poti, da omogoča različne tehnične in postopkovne načine dostopa do istih baz. Posebej bi pa opozorili na naslednje. Ker je GU prenovila svoj distribucijski sistem in predvsem način javnega vpogleda do podatkov ravno med poletjem in pred zaključkom našega projekta, mnenja o tem nismo mogli zbrati z intervjuji od uporabnikov, pač pa samo iz izkušenj v projektni skupini. Opažamo nekaj pozitivnih premikov glede na prejšnji vpogled. Uporabniku ni treba vedeti, v kateri bazi oziroma zavihku spletne strani se nahaja želeni podatek o posamezni nepremičnini, saj so predstavljeni vsi ponujeni podatki GU. Obenem se prvič eksplicitno vidijo podatki REN oziroma so ti označeni posebej, kar je važno z vidika zaživetja in prepoznavnosti podatkov REN, omogoča pa tudi lažjo oceno kvalitete podatkov glede na izvor. Vendar ugotavljamo tudi moteče oz. uporabniku neprijazne značilnosti dostopa. Rezultatov ni možno enostavno natisniti in shraniti. Namesto da bi bili vsi razpoložljivi podatki takoj prikazani, jih je potrebno zamudno iskati z odpiranjem podrobnejših vpogledov, ki se na koncu lahko izkažejo kot prazni. Škoda da mali uporabniki pred pripravo novega vpogleda očitno niso bili konzultirani vnaprej. Niso nam jasni razlogi za te omejitve, možni razlogi pa se nam ne zdijo upravičeni, oziroma bi se jih dalo rešiti na drug način (na primer, če špekuliramo, da tiskanje ni omogočeno zato, da se to ne bi zamenjevalo z uradnim potrdilom, se to lahko reši s tem, da tiskanje ni možno brez vključenega opozorila), tako da predlagamo odpravo teh omejitev.

Za učinkovit dostop do podatkov REN za statistične in raziskovalne namene, pa naj gre za javne ali komercialne naročnike raziskav, pa predlagamo pripravo podatkov REN v obliki primerni za OLAP. S tem bi se izredno olajšale statistične analize tako za oceno kvalitete podatkov REN kot tudi za pilotsko pripravo ponudbe možnih obdelav REN za uporabnike. V prejšnji točki smo ugotovili, da so statistične obdelave nujen naslednji korak v razvoju REN z namenom njegove promocije in širjenja njegove uporabe skozi izobraževanje uporabnikov o možnostih REN. Dosedanje statistične obdelave REN so bile opravljene s

strani GU ali pooblaščenih izvajalcev, večinoma so enostavno navajale le številke in deleže in bile opravljene z vidika proizvajalcev REN. Predlagamo pa ključen naslednji korak, da se analize naročijo s perspektive uporabnikov in obogatijo s primerjavami (tudi s podatki izven REN, mednarodnimi itd.), koeficienti in regresijami z namenom ne le ugotavljanja dejstev ampak tudi presoje, ali je to dobro ali slabo. Ugotavljamo, da je s tega vidika poglavje o vsebini REN tesno pogojeno s temo dostopa.

2.2 Cenovni pogoji dostopa

Glede na izhodiščne hipoteze projekta smo bili nekoliko presenečeni, da intervjuji niso potrdili, da bi cenovni pogoji dostopa do geodetskih podatkov predstavljali pomembno oviro za razširitev uporabe REN. Javni sektor teh omejitev ne čuti, ker ima prost dostop do geodetskih podatkov. Predlagamo v razmislek, čeprav ta tema daleč presega REN, da bi verjetno bilo smiselno določeno zaračunavanje storitev tudi med subjekti javnega sektorja, zaradi pravilnega vrednotenja stroškov in racionalnega izvajanja posameznih javnih programov znotraj programske naravnane državnega proračuna. Saj se tudi iz plač javnih uslužbencev plačuje dohodnina in prispevki, čeprav te prihodke v globalu država pokriva s svojimi odhodki za te iste plače. Notarji so delno v javni funkciji in delno privatni. Notarji poudarjajo, pa tudi odvetniki, da naj bodo podatki GURS za njih brezplačni, da je tudi transparentnost postopkov dediščin itd. v javnem interesu, zlorabe (vpogled v podatke, ki se ne nanašajo na zadeve v postopku) pa se da kontrolirati s sledljivostjo dostopa in vzorčnim preverjanjem s strani informacijskega pooblaščenca. Vendar smo zasledili, da so glede tega možna tudi drugačna stališča, namreč, naj to financirajo stranke odvetnikov in notarjev ne pa davkoplačevalci. Intervjuvanci iz privatnega sektorja cen dostopa do geodetskih podatkov (in s tem tudi do REN) tudi niso izpostavili kot problem, delno verjetno zato, ker tisti zaposleni, ki so neposredni uporabniki REN, praviloma ne odločajo o plačilih za te storitve, še bolj pa zato, ker jim je bolj pomembna kakovost podatkov in storitev in za dobro kakovost so pripravljeni tudi plačati. Iz naših informacij in razmišljanj so se izkristalizirali naslednji predlogi za cenovno politiko GU kot dopolnila že dosedanjim implicitnim vodilom sedanje cenovne prakse. Interes za cenovno politiko je pri GU lahko bistveno različen, če ta sredstva obdrži, kot pa če gredo v integralni proračun države. Zato se mora o cenovni politiki GU in drugih državnih organov dejansko opredeliti država z vidika širšega državnega interesa.

Predlagamo, da se opredeljevanje cene dostopa do nepremičninskih podatkov izvaja na podlagi naslednjih izhodišč:

- Uporabnik pokriva vse stroške dostopa do podatkov, medtem ko se iz državnega proračuna, preko sredstev za delovanje GU ali za posebne akcije financira produkcija podatkov.

- Predmet plačevanja niso podatki pač pa storitve.

- Uporabniki naj plačajo dostop glede na obseg porabe in/ali pavšalno, pri čemer sorazmerni delež denarja za delovanje sistema uporabnikom podatkov zagotovi država v okviru proračuna, če je:

- o uporabnik javna uprava,
- o država lastnik nepremičnine.

Tako pridobljena sredstva morajo biti strogo namensko porabljena.

- Upoštevajo naj se:

- o vsi fiksni stroški delovanja celotnega distribucijskega sistema, za vse podatke in ne le za podatke registra nepremičnin, ki se porazdelijo med vse storitve,

- o variabilni stroški, ki izhajajo iz kompleksnosti posamezne storitve.
- Način uporabe podatkov.
- Namen uporabe podatkov.
- V praksi to pomeni, da se izhodiščno predvideni obseg uporabe posamezne storitve in primerjalne cene enote posamezne storitve izračuna glede na zgornje kriterije, potem pa se tako izračunana vsota prihodkov iterativno uskladi z oceno stroškov distribucijskega sistema.

Ko govorimo o storitvah, so te lahko:

- popolnoma avtomatizirane in informacijsko podprte,
- delno avtomatizirane in delno informacijsko podprte,
- enkratne, delane na zahtevo.

Cenovna politika naj bo takšna, da omogoča razvoj sistema za dostop do podatkov, ker bodo na ta način podatki, s katerimi razpolaga GU, racionalno uporabljeni.

Ker obstajajo večne težave glede zagotavljanja sredstev za delovanje sistema za dostop do podatkov in zagotavljanja IKT (splošni problem na nivoju države) in ker vrsto storitev izvaja javni sektor, čeprav bi jih lahko tudi zasebniki, lahko v smislu zmanjševanja stroškov del nalog izvaja tudi zasebni sektor oziroma se lahko naloge izvajajo v okviru javno-zasebnega partnerstva.

3 Povezovanje nepremičninskega sistema z drugimi sistemi

Ugotovili smo, da uporabniki osnovnega ogrodja obstoječega nepremičninskega sistema Republike Slovenije (ki ga sestavljajo zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga – sem lahko prištejemo tudi REN), slabo poznajo nepremičninski sistem – poznajo predvsem zemljiški kataster in zemljiško knjigo, pri čemer pa:

- ne poznajo vseh podatkov, ki jih sistem ali pa posamezna evidenca nudi
- pogosto napačno interpretirajo podatke
- državni organi ne poznajo oziroma preslabo poznajo sistem, zato njihove odločitve pogosto niso niti racionalne niti optimalne

Poleg tega uporabniki z vidika vloge in pristojnosti posameznih institucij:

- ne poznajo razlik v pristojnostih med GU in Zemljiško knjigo,
- ne poznajo pristojnosti drugih institucij (npr. MOP – posegi v prostor, upravniki, ...).

Predlagamo:

- da se na državni ravni sproži aktivnosti, s katerimi bo pri uporabnikih doseženo boljše poznavanje sistema in s tem povečana možnost vključevanja podatkov v svoje procese. Predlagamo, da se izobraževanje oziroma seznanjanje izvede za naslednje ciljne skupine: najprej državna uprava, nato lokalne skupnosti, ostali sistemski uporabniki, ostala zainteresirana javnost.
- da naj bodo aktivnosti koordinirane na ravni Vlade RS.

4 Zakonodaja

V obstoječi zakonodaji obstajajo določene nejasnosti glede uporabe REN in ostalih nepremičninskih podatkov.

Predlagamo:

- da se jasno opredeli, kaj je zakonodajalec razumel pod pojmom uporabnik nepremičnine v REN,
- da se v ZEN podrobneje opredeli odnos evidence gospodarske javne infrastrukture do nepremičninskega sistema,
- da Ministrstvo za okolje in prostor in Ministrstvo za javno upravo jasno opredelita in povežeta register upravnikov bodisi s katastrom stavb bodisi z REN,
- da se na ravni države prevetri Zakon o dostopu do informacij javnega značaja, saj iz obstoječih statistik izhaja, da se na ravni države s tovrstnim servisom ukvarja predvsem GU, ostali organi pa ne. Je temu res tako?
- da se na ravni države sistemsko reši način uporabe podatkov državnih institucij.

3. Izkoriščanje dobljenih rezultatov:

3.1. Kakšen je potencialni pomen² rezultatov vašega raziskovalnega projekta za:

- a) odkritje novih znanstvenih spoznanj;
- b) izpopolnitev oziroma razširitev metodološkega instrumentarija;
- c) razvoj svojega temeljnega raziskovanja;
- d) razvoj drugih temeljnih znanosti;
- e) razvoj novih tehnologij in drugih razvojnih raziskav.

3.2. Označite s katerimi družbeno-ekonomskimi cilji (po metodologiji OECD-ja) sovpadajo rezultati vašega raziskovalnega projekta:

- a) razvoj kmetijstva, gozdarstva in ribolova - Vključuje RR, ki je v osnovi namenjen razvoju in podpori teh dejavnosti;
- b) pospeševanje industrijskega razvoja - vključuje RR, ki v osnovi podpira razvoj industrije, vključno s proizvodnjo, gradbeništvom, prodajo na debelo in drobno, restavracijami in hoteli, bančništvom, zavarovalnicami in drugimi gospodarskimi dejavnostmi;
- c) proizvodnja in racionalna izraba energije - vključuje RR-dejavnosti, ki so v funkciji dobave, proizvodnje, hranjenja in distribucije vseh oblik energije. V to skupino je treba vključiti tudi RR vodnih virov in nuklearne energije;
- d) razvoj infrastrukture - Ta skupina vključuje dve podskupini:
 - transport in telekomunikacije - Vključen je RR, ki je usmerjen v izboljšavo in povečanje varnosti prometnih sistemov, vključno z varnostjo v prometu;
 - prostorsko planiranje mest in podeželja - Vključen je RR, ki se nanaša na skupno načrtovanje mest in podeželja, boljše pogoje bivanja in izboljšave v okolju;
- e) nadzor in skrb za okolje - Vključuje RR, ki je usmerjen v ohranjanje fizičnega okolja. Zajema onesnaževanje zraka, voda, zemlje in spodnjih slojev, onesnaženje zaradi hrupa, odlaganja trdnih odpadkov in sevanja. Razdeljen je v dve skupini:
- f) zdravstveno varstvo (z izjemo onesnaževanja) - Vključuje RR - programe, ki so usmerjeni v varstvo in izboljšanje človekovega zdravja;
- g) družbeni razvoj in storitve - Vključuje RR, ki se nanaša na družbene in kulturne probleme;
- h) splošni napredek znanja - Ta skupina zajema RR, ki prispeva k splošnemu napredku znanja in ga ne moremo pripisati določenim ciljem;
- i) obramba - Vključuje RR, ki se v osnovi izvaja v vojaške namene, ne glede na njegovo vsebino, ali na možnost posredne civilne uporabe. Vključuje tudi varstvo (obrambo) pred naravnimi nesrečami.

² Označite lahko več odgovorov.

3.3. Kateri so **neposredni rezultati** vašega raziskovalnega projekta glede na zgoraj označen potencialni pomen in razvojne cilje?

Predlogi za nadaljnji razvoj Registra nepremičnin kot državne evidence

3.4. Kakšni so lahko **dolgoročni rezultati** vašega raziskovalnega projekta glede na zgoraj označen potencialni pomen in razvojne cilje?

Povečana uporaba in izboljšanje državnih nepremičninskih evidenc z namenom izboljšanja gospodarjenja z nepremičninami in boljšega delovanja nepremičninskega trga.

3.5. Kje obstaja verjetnost, da bodo vaša znanstvena spoznanja deležna zaznavnega odziva?

- a) v domačih znanstvenih krogih;
- b) v mednarodnih znanstvenih krogih;
- c) pri domačih uporabnikih;
- d) pri mednarodnih uporabnikih.

3.6. Kdo (poleg sofinancerjev) že izraža interes po vaših spoznanjih oziroma rezultatih?

Združenje za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije

3.7. Število diplomantov, magistrov in doktorjev, ki so zaključili študij z vključenostjo v raziskovalni projekt?

4. Sodelovanje z tujimi partnerji:

4.1. Navedite število in obliko formalnega raziskovalnega sodelovanja s tujimi raziskovalnimi inštitucijami.

4.2. Kakšni so rezultati tovrstnega sodelovanja?

5. Bibliografski rezultati³ :

Za vodjo projekta in ostale raziskovalce v projektni skupini priložite bibliografske izpise za obdobje zadnjih treh let iz COBISS-a) oz. za medicinske vede iz Inštituta za biomedicinsko informatiko. Na bibliografskih izpisih označite tista dela, ki so nastala v okviru pričujočega projekta.

6. Druge reference⁴ vodje projekta in ostalih raziskovalcev, ki izhajajo iz raziskovalnega projekta:

- Ivo Lavrač: Economic and management issues in the delivery of public services: The case of the Slovenian real estate register, 3rd International Symposium on the Development of Public Administration in South East Europe, Faculty of administration, University of Ljubljana, Ljubljana, Slovenia, June 2009

³ Bibliografijo raziskovalcev si lahko natisnete sami iz spletne strani:<http://www.izum.si/>

⁴ Navedite tudi druge raziskovalne rezultate iz obdobja financiranja vašega projekta, ki niso zajeti v bibliografske izpise, zlasti pa tiste, ki se nanašajo na prenos znanja in tehnologije.

Navedite tudi podatke o vseh javnih in drugih predstavitev projekta in njegovih rezultatov vključno s predstavitvami, ki so bile organizirane izključno za naročnika/naročnike projekta.

ZAKLJUČNO POROČILO

o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na raziskovalnem projektu »Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev« v okviru ciljnega raziskovalnega programa »Konkurenčnost Slovenije 2006-2013«

Avtorji:

Vodja projekta:

Ivo Lavrač, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Člani projektne skupine:

Mojca Bavdaž, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Dominik Fajdiga, Geodetski inštitut Republike Slovenije

Mojca Indihar Štemberger, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Jurij Jaklič, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Miran Janežič, Geodetski inštitut Republike Slovenije

Tomaž Kolar, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Aleša Lotrič Dolinar, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Janez Malačič, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Borut Pegan Žvokelj, Geodetski inštitut Republike Slovenije

Albin Rakar, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani

Mojmir Slaček, Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Maruška Šubic Kovač, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani

Helena Žnidaršič, Geodetski inštitut Republike Slovenije

Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani

September 2009

Kazalo

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Register nepremičnin (REN)..... | 4 |
| 1.1 | Splošno o REN..... | 4 |
| 1.2 | Podatki v REN..... | 5 |
| 1.3 | Vodenje in vzdrževanje podatkov REN..... | 8 |
| 1.3.1 | Prevzem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov | 10 |
| 1.3.2 | Zbiranje podatkov z vprašalnikom..... | 12 |
| 1.3.3 | Metode in tehnike inventarizacije prostora..... | 13 |
| 1.4 | Tehnični pogoji dostopa do REN..... | 14 |
| 1.4.1 | Tehnični dostop do podatkov – vzpostavitev distribucijskega okolja | 14 |
| 1.5 | Upravno-pravni pogoji dostopa do REN..... | 16 |
| 1.6 | Cenovni in stroškovni pogoji dostopa in uporabe geodetskih podatkov | 17 |
| 1.7 | Trenutna uporaba REN | 17 |
| 1.7.1 | Spletna aplikacija..... | 17 |
| 2 | Koliko uporabe je zaželeno – teoretska izhodišča | 19 |
| 2.1 | REN kot nepopolna javna dobrina. Kje se začne privatna dodana vrednost?..... | 19 |
| 2.2 | Država kot proizvajalec ali omogočevalec storitev..... | 20 |
| 2.3 | REN kot informacijska dobrina (z uporabo se večja) | 21 |
| 2.3.1 | REN kot informacija javnega značaja..... | 22 |
| 2.4 | REN kot naravno monopolna dobrina zaradi ekonomij obsega..... | 22 |
| 2.5 | Varovanje podatkov | 23 |
| 2.5.1 | Varovanje osebnih podatkov | 23 |
| 2.5.2 | Splošno varovanje podatkov | 25 |
| 3 | Idejne možnosti izboljševanja kvalitete in cene storitev..... | 26 |
| 3.1 | Vsebina podatkov in obdelav ter možnost ažuriranja | 26 |
| 3.2 | Tehnični dostop do podatkov REN | 29 |
| 3.3 | Z dostopom povezani procesi in upravno-pravni pogoji dostopa | 31 |
| 3.4 | Cenovni in stroškovni pogoji dostopa do podatkov o nepremičninah | 33 |
| 4 | Pristop k uporabnikom..... | 36 |
| 4.1 | Izhodišče | 36 |
| 4.2 | Strategija trženja REN..... | 36 |
| 4.2.1 | Vizija podjetja in razvoja projekta REN..... | 36 |
| 4.2.2 | Temeljni tržni cilji | 36 |
| 4.2.3 | Izdelek..... | 36 |
| 4.3 | Raziskava trga – anketa med potencialnimi uporabniki..... | 37 |
| 4.4 | Segmentacija | 37 |
| 4.5 | Pozicioniranje..... | 38 |
| 5 | Idejni predlogi primerov nekaterih uporab REN | 39 |
| 5.1 | Vrednotenje nepremičnin za razne namene | 39 |
| 5.2 | Komunalna podjetja | 40 |
| 5.3 | Uporaba REN v prostorskem planiranju | 40 |
| 5.4 | Statistični urad..... | 43 |
| 5.5 | Banke | 43 |
| 5.6 | Zavarovalnice..... | 44 |
| 5.7 | Upravniki | 44 |
| 5.8 | Zaščita in reševanje..... | 44 |
| 5.9 | Gospodarstvo (zlasti proizvajalci gradbenega materiala) | 45 |

| | | |
|--------|--|----|
| 6 | Intervjuji..... | 46 |
| 6.1 | Strukturiranje intervjujev | 46 |
| 6.2 | Sinteza ugotovitev na podlagi intervjujev | 48 |
| 6.2.1 | Pregled opravljenih intervjujev..... | 48 |
| 6.2.2 | Pregled zajetja oz. zastopanosti | 49 |
| 6.2.3 | Omejitve | 50 |
| 6.2.4 | Splošno o sednji uporabi podatkov o nepremičninah | 50 |
| 6.2.5 | Uporaba po vrstah podatkov | 51 |
| 6.2.6 | Pomen kakovosti podatkov o nepremičninah | 58 |
| 6.2.7 | Informacijska tehnologija | 59 |
| 6.2.8 | Ocena uporabnosti obstoječih podatkov, ovire..... | 60 |
| 6.2.9 | Nezadovoljene potrebe | 62 |
| 6.2.10 | Predstavitev koncepta REN..... | 67 |
| 6.2.11 | Zaključna vprašanja..... | 71 |
| 7 | REN in njegov pomen za socialne in druge družbene politike | 72 |
| 8 | Povzetek ključnih predlogov..... | 75 |
| 8.1 | Vsebina registra: vrste in kvaliteta podatkov o nepremičninah, potrebe obdelav | 75 |
| 8.1.1 | Identifikatorji nepremičnin | 75 |
| 8.1.2 | Legi nepremičnine..... | 76 |
| 8.1.3 | Velikost: površina v m ² | 77 |
| 8.1.4 | Drugi fizični podatki o nepremičninah (opremljenost, starost) | 77 |
| 8.1.5 | Podatki o osebah (lastniku, upravljavcu, uporabniku, najemniku)..... | 78 |
| 8.1.6 | Druge vsebine REN | 78 |
| 8.2 | Pogoji dostopa..... | 80 |
| 8.2.1 | Tehnični in postopkovni pogoji dostopa..... | 80 |
| 8.2.2 | Cenovni pogoji dostopa | 81 |
| 8.3 | Povezovanje nepremičninskega sistema z drugimi sistemi..... | 82 |
| 8.4 | Zakonodaja..... | 83 |
| | Priloga A: Seznam projektne dokumentacije | 84 |
| | Priloga B: Vprašalnik za intervjuje | 85 |

1 Register nepremičnin (REN)

1.1 Splošno o REN

Različne skupine uporabnikov pri svojem delu vedno bolj pogosto uporabljajo podatke o nepremičninah. Veliko vzpostavljenih evidenc, registrov in (internih) baz podatkov, ki so vključevale tudi podatke o nepremičninah, je temeljilo na podatkih iz zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige. Dobra stran privzemanja podatkov iz teh evidenc je, da so podatki evidentirani na podlagi relativno zapletenih postopkov, ki medsebojno povezani zagotavljajo visoko stopnjo varnosti glede varovanja lastništva nad njimi. Ker se ti podatki z relativno zapletenimi postopki vzdržujejo na podlagi zahteve lastnika, v več primerih ne odražajo dejanskega stanja na področju nepremičnin v slovenskem prostoru in ne zadoščajo potrebam in zahtevam uporabnikov.

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GU) je zato določene tehnične podatke o stavbah in delih stavb začela voditi v skladu z možnostmi, ki jih je dovoljevala veljavna zakonodaja iz leta 2000, ko je bil sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Dejansko pa je zagotavljanje podatkov o nepremičninah, ki bi odražali dejansko stanje v prostoru, sistemsko uredila s sprejetjem Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/06). ZEN je dal zakonsko podlago za vzpostavitev REN.

Cilji vzpostavitve REN so naslednji:

- zagotoviti popolne podatke o vseh nepremičninah v Republiki Sloveniji,
- dopolniti obstoječe podatke o nepremičninah,
- oblikovati in vzdrževati podatke o nepremičninah,
- pregledno urediti katastrski in registrski nivo kakovosti podatkov o nepremičninah,
- s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih podatkov,
- zagotoviti odprto, večnamensko tehnično evidenco podatkov o nepremičninah.

REN je javna evidenca o vseh nepremičninah, ki v evidenčnem smislu vzpostavlja nepremičnino in zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za različne namene, kot so prostorski razvoj, davčna politika, socialna politika in izvajanje statističnih opazovanj.

REN je določen kot odprt sistem, ki omogoča, da različni uporabniki s svojimi predpisi in v skladu s svojimi nameni dopolnjujejo njegovo večnamenskost tako, da določijo dodatne podatke, ki se o nepremičninah vodijo. Prve dodatne podatke, ki se bodo vodili o nepremičninah v REN, določa zakon o množičnem vrednotenju.

1.2 Podatki v REN

Informacije, ki zanimajo večino uporabnikov, so podatki o fizičnih lastnostih nepremičnine, to je zemljišča ali stavbe, (npr. lega, oblika, velikost, raba, ...) v povezavi s podatki o stvarno pravnih pravicah (npr. lastninska, stavbna pravica, ...).

Podatki o zemljiščih in stavbah se vodijo v dveh temeljnih evidencah – zemljiškem katastru in katastru stavb. Podatki o stvarno pravnih pravicah pa se vodijo v zemljiški knjigi. Katastri in zemljiška knjiga so povezani preko identifikatorjev in nekaterih podatkov (parcelna številka, številka stavbe ali dela stavbe, zemljiškoknjižni vložek, površina, lastnik, ...).

Zemljiški kataster in kataster stavb sta nastala v različnih časovnih obdobjih. Zemljiški kataster se vodi in vzdržuje že več kot 100 let, medtem ko se kataster stavb vodi in vzdržuje od leta 2000, kar bistveno vpliva na homogenost in popolnost podatkov posamezne evidence. Vzdrževanje – evidentiranje sprememb obeh evidenc je praviloma vezano na zahtevo lastnika nepremičnine in se izvede po zaključku upravnega postopka. Izvedba postopka zahteva od stranke naročilo in plačilo elaborata geodetske storitve in upravnih taks ter določen čas. Zelo podobno velja tudi za podatke zemljiške knjige – vpis podatkov je praviloma vezan na zahtevo lastnika in predstavlja za stranko določen strošek. Posledica vsega navedenega je, da obstoječe evidence niso popolne in ne odražajo vedno dejanskega stanja nepremičnine.

REN je evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah v Sloveniji. V njem so zbrani podatki o:

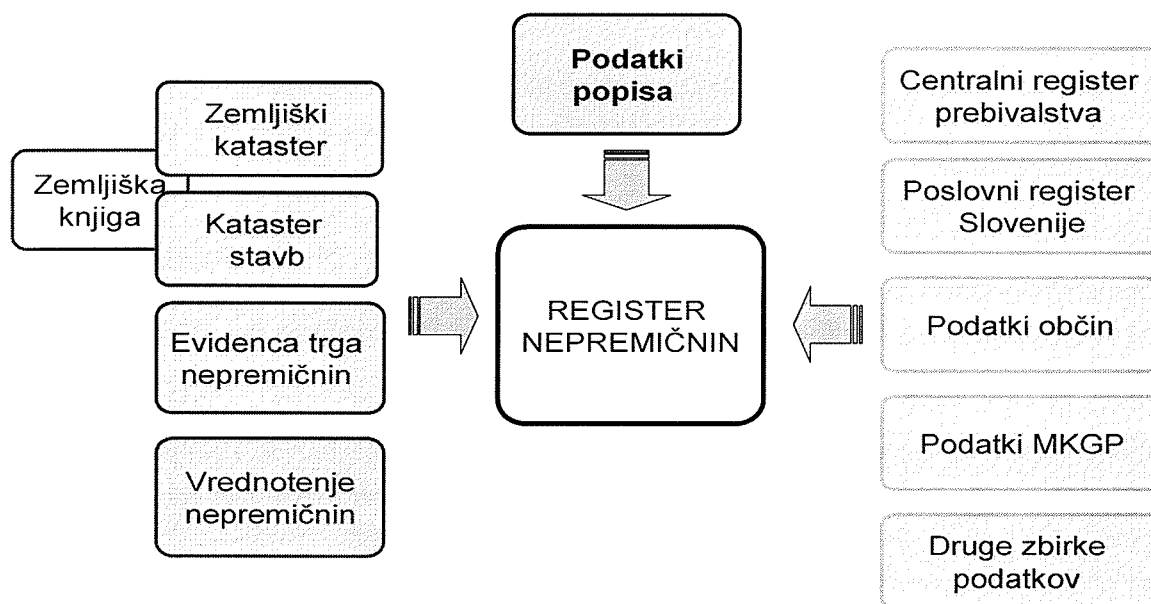
- zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru (parcele),
- sestavinah, evidentiranih v katastru stavb (stavbe in deli stavb),
- lastnikih ter
- vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Za posamezne nepremičnine so poleg podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb v REN zbrani še drugi podatki.

Za pridobitev podatkov o vseh stavbah in delih stavb je bil v letih 2006 in 2007 izveden popis nepremičnin. S popisom nepremičnin so se o vseh stavbah in delih stavb v Republiki Sloveniji preverili obstoječi podatki in zbrali dodatni podatki, ki se v uradnih evidencah ne vodijo.

Na podlagi tako zbranih podatkov in podatkov javnih evidenc in drugih zbirk podatkov je bil sredi leta 2008 vzpostavljen Register nepremičnin – REN (glej Sklep o vzpostavitvi katastra stavb in REN - Uradni list RS, št. 62/2008).

Jedro nepremičninskih evidenc želimo zagotoviti s povezovanjem nepremičninskih evidenc, izboljšavo kakovosti in popolnosti nepremičninskih podatkov. Predstavljajo ga tehnično in pravno urejeni podatki o nepremičninah (zemljiščih in stavbah). Ostali podatki posamezne evidence pa so odvisni od namena evidence. S tem je narejen korak v smeri nepremičninskega sistema, ki bo podlaga za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov.



Slika 1: Vir podatkov za vzpostavitev REN

V REN se evidentirajo podatki o dejanskem stanju nepremičnin:

- V REN se vodijo naslednji podatki:
 - o prevzeti podatki javnih in drugih zbirk podatkov (podatki katastra stavb, zemljiškega katastra, CRP, podatki občin, ...);
 - o podatki, ki so vodeni samo v REN (podatki o vzdrževanju stavbe, podatki o prostorih, ki pripadajo delu stavbe, in drugi tehnični podatki o stavbi in delih stavbe, podatek o vrednosti nepremičnine, ...).
- Identifikacija sestavnih delov nepremičnine se izvede v izvorni evidenci. To pomeni, da se identifikator stavbe ali dela stavbe vedno določi v katastru stavb in parcelna številka vedno v zemljiškem katastru. Identifikator nepremičnine je strojni identifikator in se uporablja pri digitalni izmenjavi podatkov.
- REN vsebuje atributne podatke o nepremičnini.
- V REN se vodi zgodovina, pri čemer velja:
 - o za vsako novo nepremičnino poznamo nepremičnino(e), iz katere je nastala;
 - o vse spremembe v podatkih nepremičnin lahko časovno opredelimo;
 - o arhiv je digitalen;
 - o vprašalniki se hranijo v elektronski obliki 5 let.
- Spremembe podatkov v evidencah, ki so posledica izvedenih upravnih postopkov (npr. spremembe zemljiškega katastra, katastra stavb, ...), zamenjajo podatke, pridobljene s tehničnimi postopki (podatki pridobljeni z vprašalnikom, podatki pridobljeni z metodami in tehnikami inventarizacije prostora).

Naslednja slika prikazuje stanje REN danes.

Stanje pred popisom nepremičnin

| | |
|--------------------|---|
| Zemljiški kataster | [Diagram showing data distribution before the survey] |
| Kataster stavb | |
| Zemljiška knjiga | |

| |
|--|
| Ni podatkov |
| Podatki o parcelah, vodeni samo v zemljiškem katastru |
| Podatki o stavbah in delih stavb, vodeni samo v katastru stavb |
| Podatki o stvarno pravnih pravicah |
| Podatki o nepremičninah, vodeni samo v registru nepremičnin |
| Urejeni (tehnično in pravno) podatki o nepremičninah |

Stanje po popisu nepremičnin in vzpostavitvi REN

| | |
|--------------------|--|
| Zemljiški kataster | [Diagram showing data distribution after the survey] |
| Kataster stavb | |
| Zemljiška knjiga | |
| | Register nepremičnin |

| |
|--|
| Ni podatkov |
| Podatki o parcelah, vodeni samo v zemljiškem katastru |
| Podatki o stavbah in delih stavb, vodeni samo v katastru stavb |
| Podatki o stvarno pravnih pravicah |
| Podatki o nepremičninah, vodeni samo v registru nepremičnin |
| Urejeni (tehnično in pravno) podatki o nepremičninah |

Ciljno stanje

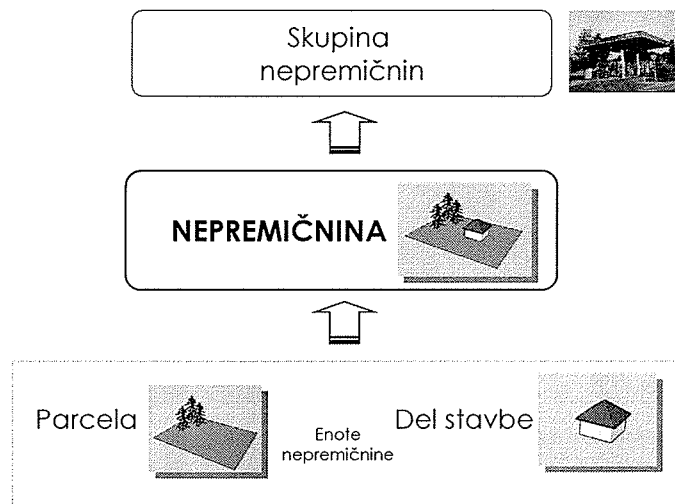
| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Zemljiški kataster | [Diagram showing the final state] |
| Kataster stavb | |
| Zemljiška knjiga | |
| | Osnova nepremičninskih evidenc |
| | Register nepremičnin |

| |
|--|
| Ni podatkov |
| Podatki o parcelah, vodeni samo v zemljiškem katastru |
| Podatki o stavbah in delih stavb, vodeni samo v katastru stavb |
| Podatki o stvarno pravnih pravicah |
| Podatki o nepremičninah, vodeni samo v registru nepremičnin |
| Urejeni (tehnično in pravno) podatki o nepremičninah |

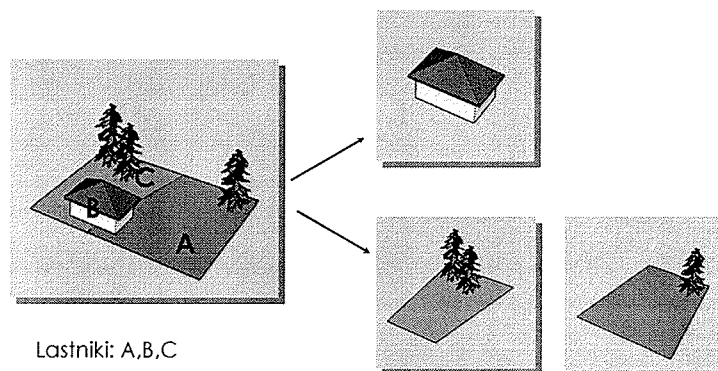
Slika 2: Stanje podatkov o nepremičninah

ZEN opredeljuje nepremičnino kot zemljišče s pripadajočimi sestavinami, oziroma stavba ali del stavbe, pri čemer je zemljišče parcela, evidentirana v zemljiškem katastru, sestavine pa stavba in del stavbe, evidentirane v katastru stavb. Nepremičnina je lahko sestavljena iz ene ali več parcel in enega ali več delov stavb. Na sestavo nepremičnine vpliva lastništvo parcel, stavb in delov stavb. Pravila sestavljanja nepremičnin so določena v ZEN in Metodologiji za vzpostavitev REN.

Slika v nadaljevanju prikazuje osnovni koncept sestavljanja nepremičnin.



Vpliv lastništva na oblikovanje nepremičnine



Slika 3: Osnovni koncept sestavljanja nepremičnine

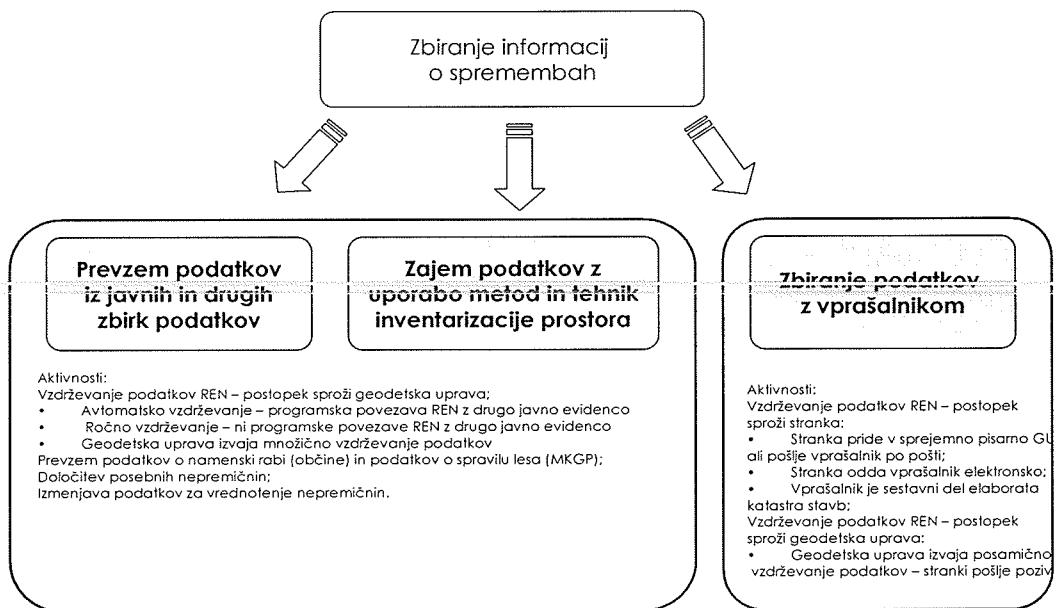
1.3 Vodenje in vzdrževanje podatkov REN

REN pridobi informacije o spremembah podatkov nepremičnin pri izvajanju programa del GU s periodičnimi pregledi evidenc GU, pregledi evidenc in aktivnosti javne uprave, pri strankah (fizične in pravne osebe) in se vzdržuje na naslednje načine:

- prevzem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov,
- zbiranje podatkov z vprašalnikom,
- metode in tehnike inventarizacije prostora.

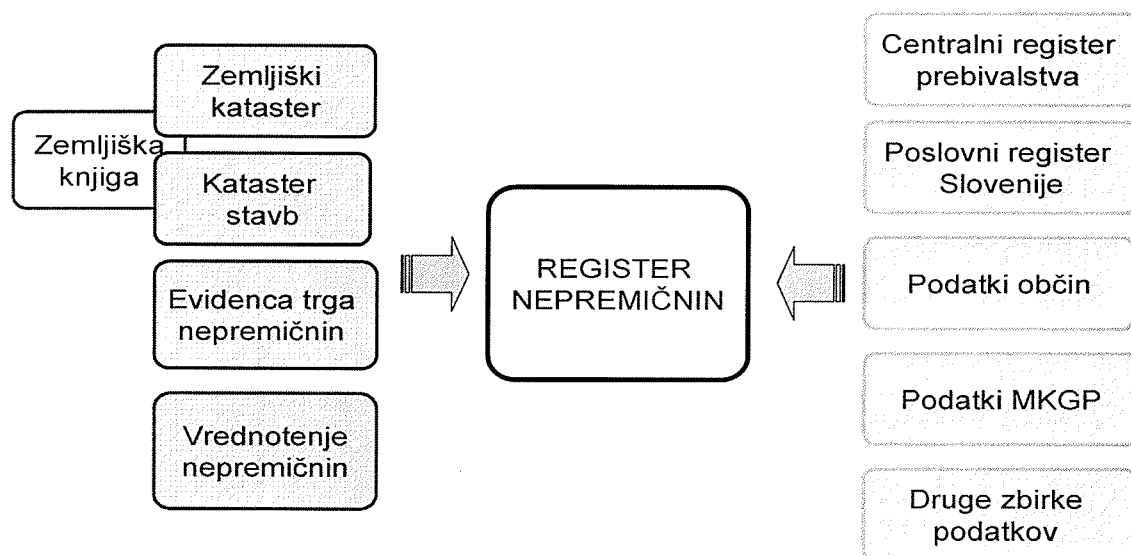


Slika 4: Vzdrževanje podatkov REN



Slika 5: Vzdrževanje podatkov REN

1.3.1 Prezem podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov



Slika 6: vzdrževanje podatkov REN – prevzem podatkov

V REN se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

REN dnevno prevzema spremembe katastrskih podatkov katastra stavb in zemljiškega katastra.

Iz zemljiškega katastra se prevzemajo podatki:

- identifikacijska oznaka parcele (parcelna številka);
- lastnik, upravljavec zemljišča;
- koordinate centroida parcele;
- površina parcele;
- površina zemljišča pod stavbo;
- dejanska raba parcele;
- boniteta parcele.

Iz katastra stavb se prevzemajo naslednji podatki:

- identifikacijska številka stavbe in dela stavbe;
- številka stanovanja ali poslovnega prostora;
- lastnik, upravljavec stavbe in dela stavbe;
- koordinate centroida stavbe;
- število etaž stavbe;
- številka etaže dela stavbe;
- neto tlorisna površina dela stavbe;
- uporabna površina dela stavbe;
- površina prostorov, ki pripadajo delom stavbe, glede na namen uporabe;

- dejanska raba stavbe;
- dejanska raba dela stavbe;
- naslov stavbe oziroma dela stavbe;
- povezava stavbe z zemljiščem.

Povezava s spremembami lastništva v zemljiški knjigi je posredna. Na podlagi sklepa zemljiške knjige se izvede sprememba lastništva v zemljiškem katastru in/ali katastru stavb. REN pridobi te spremembe dnevno skozi prevzem sprememb obeh katastrov.

Vsaka sprememba podatkov v REN povzroči preveritev oziroma ponoven pripis vrednosti nepremičnini. Vrednost določi Urad za množično vrednotenje nepremičnin.

Iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) se v določenih intervalih prevzemajo podatki o najemnikih. Interval prevzema podatkov je odvisen od števila sprememb podatkov o najemnikih. V začetnem obdobju se bodo podatki prevzemali vsake tri mesece.

REN je s Centralnim registrom prebivalstva (CRP) in Poslovnim registrom Slovenije (PRS) povezan preko identifikatorjev (enotna matična številka občana – EMŠO ali matična številka – MŠ). Pri samostojnih podjetnikih ima EMŠO status matične številke ekonomskega subjekta. REN prevzema oziroma ima vpogled v naslednje podatke CRP in PRS:

- podatki o prebivališču oziroma sedežu pravne osebe;
- podatki o uporabnikih (fizična ali pravna oseba, ki ima na nepremičnini prijavljeno stalno prebivališče oziroma sedež podjetja).

Samoupravne lokalne skupnosti (občine) enkrat letno posredujejo podatke o vrsti in deležu namenske rabe zemljišč brez pripadajočih sestavin. Prav tako Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano enkrat letno posreduje podatke o pogojih spravila lesa.

Podatki, rok in način posredovanja teh podatkov je določen v »Uredbi o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin«.

Z vprašalnikom se zbirajo različni podatki o stavbi in delih stavbe, ki niso vodeni v katastru stavb. Podatki se zbirajo pri lastnikih in drugih osebah, ki lahko dajo kakovostne in verodostojne podatke o nepremičninah (npr. upravniki večstanovanjskih stavb, upravljavci državnega in lokalnega premoženja, najemniki, ipd.).

V primeru popisa nepremičnin so bili to predvsem podatki o vzdrževanju stavbe, podatki o prostorih, ki pripadajo delu stavbe, in drugi tehnični podatki o stavbi in delih stavbe. Stranke lahko z vprašalnikom v REN javijo podatke o novem lastniku nepremičnine. Če so izpolnjeni zakonsko določeni pogoji, se sprememba lastništva evidentira samo v REN (v katastrih in zemljiški knjigi ostane lastništvo nespremenjeno).

Če stavba še ni evidentirana v katastru stavb, se lahko z vprašalnikom pridobijo tudi podatki, ki se praviloma prevzemajo iz katastra stavb (površine, dejanska raba, povezava s parcelo, ...). Strankam v takšnih primerih priporočajo izvedbo rednega postopka vpisa v kataster stavb, ki je zakonsko obvezen. Z rednim vpisom v kataster stavb se istočasno posredujejo podatki za dve evidenci (kataster stavb in REN), obenem pa se tudi zagotovi podlaga za vpis lastništva v zemljiški knjigi.

1.3.3 Metode in tehnike inventarizacije prostora

Kadar podatki evidentirani v REN ne ustrezajo dejanskemu stanju, GU pridobiva in zajema dejanske podatke o nepremičninah tudi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora v primeru. Metode in tehnike inventarizacije prostora so terenski ogledi, geodetske izmere in interpretacija strokovnih geodetskih podlag.

Terenski ogled predstavlja zajemanje podatkov o nepremičninah neposredno na terenu na osnovi ogleda nepremičnine. Na takšen način je mogoče identificirati in zajeti različne podatke o nepremičninah, kot na primer obstoj in število stavb na parceli, število etaž stavbe, ime in priimek stanovanca oziroma naziv pravne osebe, ki opravlja dejavnost v stavbi, oceniti leto izgradnje, kakovost vzdrževanja zunanjih delov stavb (na primer: omet, streha, okna) in podobno.

Geodetska izmera je zajemanje podatkov o nepremičninah s pomočjo merskih metod in tehnik, z uporabo sodobnih elektronskih instrumentov, satelitskih tehnik, tehnik daljinskega zaznavanja, ki zagotavljajo kakovosten in verodostojen zajem merskih in opisnih podatkov o nepremičninah. Pri terenskem ogledu in pri geodetski izmeri se upošteva predpise varovanja zasebne lastnine, razen v primerih vstopa v skupne dele stavb.

Strokovne geodetske podlage so danes letalski posnetki in izvedeni izdelki le-teh, topografske in kartografske podlage, ter podatki osnovnega geodetskega sistema. Strokovne geodetske podlage je mogoče z različnimi instrumenti izrednotiti in interpretirati. Metode in tehnike inventarizacije bo v skladu s programom GU izvajala GU sama ali preko pogodbenega izvajalca.

Vodenje in vzdrževanje podatkov REN je v nadaljevanju bolj podrobno predstavljeno skozi posamezne aktivnosti, ki jih izvajajo uporabniki.

1.4 Tehnični pogoji dostopa do REN

REN je del produkcijskega okolja podatkovnih baz GU. Izgradnja distribucijskega dela REN je v pripravljalni fazi in bo izvedena v letu 2009.

Trenutno je mogoče pridobiti podatke preko programske opreme namenjene vodenju in vzdrževanju REN, ki je uvedena v operativne procese dela GU. Za pridobivanje podatkov je potrebno izpolniti obrazec, na osnovi katerega GU izda podatke v ASCII ali XML formatu zapisa. Naročnik dobi podatkovni medij (CD, DVD, prenosni disk ...) z zapisanimi podatki.

1.4.1 Tehnični dostop do podatkov – vzpostavitev distribucijskega okolja

Ob vzpostavitvi distribucijskega okolja bo mogoč direkten vpogled v podatke REN. V programski opremi vpogledovalnika v geodetske podatke (PREG) bo dodana nova funkcionalnost, ki bo uporabnikom omogočala vpogled glede na vrsto vpogleda (registrirani uporabniki, osebni vpogled, javni vpogled). Posebnost distribucijske uporabe REN bo v tem, da bo poleg vpogledov v podatke omogočala tudi vnos sprememb uporabnikov (npr. lastnik bo lahko za svojo nepremičnino uredil podatke direktno preko distribucijskega okolja).

Računalniški dostop do geodetskih podatkov in izdajanje potrtil je možen z uporabo elektronskih storitev GU. GU omogoča vpogled v geodetske podatke na tri načine:

- javni vpogled v podatke o nepremičninah;
- vpogled v podatke o nepremičninah v lasti posamezne osebe (osebni vpogled);
- vpogled v podatke za registrirane uporabnike.

Avgusta 2009 je Javni vpogled v podatke doživel tako vizualno kot vsebinsko prenovu. Po prenovi lahko uporabnik preko znanih identifikacijskih oznak hitro najde podatke o iskani nepremičnini ter nepremičnini, ki so z njo povezane. Osnovni namen identifikacijskih oznak nepremičnin je, da se z njimi na enoten in enoličen način označujejo parcele, stavbe in deli stavb v Sloveniji. Na enak način se označujejo tudi objekti GJI.

Identifikacijske oznake nepremičnin so:

- Za parcelo: šifra katastrske občine in številka parcele.
- Za stavbo: šifra katastrske občine in številka stavbe.
- Za del stavbe: šifra katastrske občine, številka stavbe in številka dela stavbe.

Dodani so tudi podatki REN (podatki o parceli, stavbi in delih stavb). Izboljššan je grafični prikaz posameznega objekta, kateremu so dodane funkcije pomanjševanja, povečevanja ter pomikanja v okviru prostorske omejitve. Javni vpogled je možen za vse osebe, brez kakršnegakoli postopka registracije in prijave. Vpogled v vse podatke je preko javnega vpogleda brezplačen.

Javni vpogled nam omogoča vpogled v podatke o:

- parcelah;
- stavbah in delih stavb;
- register prostorskih enot;

- gospodarske javne infrastrukture.

Osebni vpogled v podatke je brezplačen vpogled v lastniške podatke posamezne osebe. Vsak lastnik nepremičnin na območju Slovenije lahko, s pomočjo spletnega potrdila, pridobi seznam nepremičnin v svoji lasti.

Največ možnosti omogoča vpogled v geodetske podatke za registrirane uporabnike. Ta vpogledovalnik omogoča poizvedovanja in vpoglede v podatke na različne načine:

- s pomočjo identifikatorja nepremičnine, pri čemer:
 - o so uporabniku na voljo različne vnaprej pripravljene poizvedovalne forme po posameznih vsebinskih sklopih,
 - o je uporabniku omogočeno veriženje poizvedovanj (npr. preko naslova stavbe do podatka o lastniku),
- s pomočjo lege nepremičnine: vpogledovalnik omogoča grafično poizvedovanje – če uporabnik pozna, kje se nahaja nepremičnina, lahko s pomočjo različnih grafičnih slojev (npr. kart in ortofoto načrtov) opredeli lego nepremičnine in:
 - o pridobi zelene podatke o nepremičnini,
 - o druge podatke, ki vplivajo na lastnost nepremičnine (npr. bližina voda),
- na podlagi podatkov o lastniku: uporabniku omogoča pridobitev podatkov o nepremičnini na podlagi identifikatorja lastnika (enotne matične številke v primeru fizičnih oseb in matične številke v primeru pravnih oseb), če ima uporabnik z zakonom pridobljeno pravico, da lahko poizveduje na ta način.

Trenutno je na ta način vpogleda možno dostopati do naslednjih podatkov:

- zemljiški kataster,
- kataster stavb,
- register prostorskih enot,
- geodetske točke,
- ETN,
- register zemljepisnih imen,
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

Z registracijo uporabnikov in vpisom oseb ali informacijskih sistemov v varnostno shemo elektronskih storitev se omogoči uporaba elektronskih storitev GU. Varnostna shema elektronskih storitev je sestavni del distribucijskega okolja, v katerem se vodijo podatki o uporabnikih, končnih uporabnikih in pravice uporabnikov do posameznih elektronskih storitev. Registracijo uporabnika in vpis uporabnikov in končnih uporabnikov v varnostno shemo elektronskih storitev izvaja GI.

Postopek za pridobitev dostopa do podatkov (statusa registriranega uporabnika) je sledeč:

- pridobitev ustreznega kvalificiranega digitalnega potrdila, ki ga izdaja SIGEN-CA oziroma SIGOV-CA;
- uporabnik pošlje izpolnjen Zahtevek za računalniški dostop do podatkov v distribucijskem sistemu geodetske službe (v nadaljevanju zahtevek) za registracijo organizacije in uporabnikov;
- na podlagi zahtevka Geodetski inštitut Slovenije (v nadaljevanju GI) pošlje račun za stroške registracije (samo v primeru prve registracije);

- po plačilu računa GI omogoči dostop do podatkov. Podatke za dostop (uporabniško ime, geslo in spletni naslov vpogledovalnika) prejme uporabnik oz. kontaktna oseba organizacije po elektronski pošti.

Zahtevek uporabnik v papirni obliki posreduje na GI.

Posredovanje podatkov je za uporabnike možno preko izdelanih vmesnikov, na način povezovanja računalniškega sistema uporabnika z distribucijskim okoljem. To pomeni, da mora imeti uporabnik že izdelano svojo računalniško rešitev, ki na zahtevo prevzema podatke z distribucijskega okolja. V ta namen je razvitih več spletnih vmesnikov, ki omogočajo varen in od platforme neodvisen dostop do podatkov.

1.5 Upravno-pravni pogoji dostopa do REN

Pravno dostop do javne evidence REN opredeljujejo ZEN, Odločba ustavnega sodišča (Uradni list RS, št. 65/2007) in Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov iz evidenc in zbirk geodetskih podatkov (Uradni list RS, št. 25/2008). Pravica dostopa do podatkov in pridobitve podatkov iz javnih evidenc je natančneje opredeljena v drugem odstavku 114. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin. Pravico vpogleda v osebne podatke določata tretji odstavek 14. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin in Odločba ustavnega sodišča. Tako ima vsakdo pravico vpogleda v podatke in pridobiti podatke iz javnih evidenc o posameznih parcelah, stavbah in delih stavb ali o posamezni nepremičnini, ki so ob vpogledu vpisani kot zadnji vpisani podatki, pri čemer pa lahko glede lastnika pridobi le podatke o imenu in priimku, naslovu stalnega prebivališča ter o letnici rojstva. Vsakdo ima pravico vpogleda v podatke in pridobiti zbirne podatke o tem, pri katerih parcelah, stavbah in delih stavb je vpisan kot lastnik. Pravico vpogleda v podatke in pridobiti zbirne podatke o lastništvu parcel, stavb in delov stavb imajo tudi državni organi in notarji za izvajanje uradnih nalog, geodetska podjetja z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev pa za namene izvajanja geodetskih storitev po predpisih, ki urejajo geodetsko dejavnost in evidentiranje nepremičnin. Za druge osebe je omogočen vpogled v podatke in pridobivanje zbirnih podatkov o lastništvu parcel, stavb in delov stavb, če tako določa zakon.

Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov iz evidenc in zbirk geodetskih podatkov določa pogoje in načine računalniškega dostopa do podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb, REN in registra prostorskih enot, ki jih vodi GU, ter pogoje, ki jih morajo izpolnjevati državni organi, notarji in geodetska podjetja, ki imajo dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev, da lahko izdajajo potrdila o podatkih zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot.

1.6 Cenovni in stroškovni pogoji dostopa in uporabe geodetskih podatkov

Strošek dostopa za registrirane uporabnike določa 10. člen Pravilnika o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov iz evidenc in zbirk geodetskih podatkov. Za registracijo plača uporabnik tarifo v višini 75 evrov in davek na dodano vrednost. Registracija je za organe državne uprave in pravosodne organe brezplačna (več o ceniku na spletni strani <http://prostor.gov.si> → Cenik → Cena materialnih stroškov posredovanja geodetskih podatkov).

Podatki so brezplačni za lastnika nepremičnine oz. za uporabo geodetskih podatkov za javne ali osebne namene in za ponovno uporabo geodetskih podatkov za nepridobitne ali nezaračunljive pridobitne namene. Pri tem GU zaračuna materialne stroške, če ti presegajo vrednost 10 EUR (več o ceniku na spletni strani <http://prostor.gov.si> → Cenik → Cena materialnih stroškov posredovanja geodetskih podatkov, Cena ponovne uporabe geodetskih podatkov za pridobitne namene).

Izdajanje podatkov za ponovno uporabo za pridobitne namene pa GU zaračuna po ceniku. Pri tem GU zaračuna tudi materialne stroške po ceniku.

Naročilo in prejem digitalnih podatkov je možno opraviti tudi preko spleta.

1.7 Trenutna uporaba REN

Trenutni uporabniki REN so:

- GU: območne GU in geodetske pisarne preko spletne aplikacije vnašajo podatke vprašalnikov o nepremičninah;
- Občine: preko XML-izmenjevalnega formata enkrat letno sporočijo podatke o namenski rabi, ki se uvozijo v REN, po potrebi lahko iz REN pridobijo podatke o nepremičninah v njihovi občini - podatke uporabljajo pri obračunu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča;
- Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS): podatke REN primerja s svojimi podatki o stanovanjih;
- Urad za množično vrednotenje: izmenjava podatkov za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin;
- preko javnega vpogleda v podatke o nepremičninah so uporabniki lastniki, upravljavci in druge osebe, ki želijo pridobiti informacijo o nepremičninah.

1.7.1 Spletna aplikacija

Uporabnik uporablja REN preko spletne aplikacije. Spletna aplikacija omogoča delo na posamezni nepremičnini, prav tako pa tudi množični uvoz in izvoz podatkov o:

- nepremičninah,
- namenski rabi,

- dejanski rabi,
- gozdovih,
- trajnih nasadih in
- posebnih nepremičninah.
- izmenjevalne datoteke so v ASCII- in XML-zapisih.

Istočasno lahko programsko opremo uporabljajo vsi zaposleni na GU (centralno delovanje programske rešitve).

Spletna aplikacija upošteva varnostne sheme in tehnične karakteristike produkcijskega in distribucijskega sistema geodetske službe.

- Povezava s produkcijskim okoljem geodetske službe;
- Upoštevanje varnostnih shem produkcijskega sistema geodetske službe;
- Upoštevanje tehničnih karakteristik produkcijskega sistema geodetske službe;

Obstajajo različne ravni uporabe spletne aplikacije glede na različne tipe uporabnikov. V nadaljevanju so po ravneh opisani ti uporabniki.

1. Prva raven – še ni vzpostavljena

Namenjena je pravnim in fizičnim osebam, ki lahko samostojno, ob identifikaciji s certifikatom, podatke pregledujejo in urejajo. Omogočeno je osnovno iskanje (po fizični ali pravni osebi, po koordinati, po nepremičninski enoti in po identifikatorju) ter urejanje podatkov preko vprašalnika. Uporabniki prvega nivoja urejajo le podatke tistih nepremičnin, za katere jim to dovoljuje certifikat identifikacije.

2. Druga raven

Namenjena je uporabnikom v geodetskih pisarnah in se nanaša predvsem na tehnični postopek spremembe podatkov v REN skozi vprašalnik.

3. Tretja raven

Namenjena je korenitejšim posegom v bazo skozi spletni obrazec za spremembo podatkov REN, omogoča uvoz podatkov pridobljenih z metodami in tehnikami inventarizacije, uvoz drugih podatkov, izdelavo statistik, itd.

2 Koliko uporabe je zaželeno – teoretska izhodišča

Če se hočemo vprašati, ali bi z nadaljnjim razvojem vsebine REN, eventualnim izboljšanjem njegove tehnične, postopkovne in stroškovne dostopnosti in večjim razumevanjem potreb uporabnikov in njihovim izobraževanjem lahko dosegli širšo uporabo REN, moramo najprej odtehtati, kako pomembna je večja uporaba v primerjavi z drugimi cilji in omejitvami, pred katerimi je državna uprava, oziroma, kako zahteven cilj naj si pri tem zastavimo. Z izboljšanjem kvalitete in olajšanjem dostopa se verjetno lahko doseže tudi eksplozivna rast uporabe, vendar bi to zahtevalo več sredstev za REN s strani države. Razmerje družbenih stroškov in koristi lahko na tem mestu samo nakažemo, formalna »cost benefit« analiza v predlogu projekta ni bila predvidena.

REN pri tem ni v bistveno drugačnem položaju kot dostopnost do drugih geodetskih evidenc oz. širše do državnih geodetskih podatkov sploh in še širše do javnih podatkov pri nas sploh. Specifike so, vendar manjšega pomena, na primer, da je za razliko od drugih starejših geodetskih evidenc še bolj ostro prepovedan dostop do osebnih podatkov. Dostop do geodetskih in javnih podatkov sploh je pri nas določen oz. omejen z veljavno zakonodajo. Pri tem vodila za njeno oblikovanje nikoli niso bila eksplicitno podana in jih zato ne moremo komentirati. Zato, če hočemo narediti korak naprej od stališča, da je zakonodaja in dostopnost pač takšna kot je, in eventualno ponuditi kakšne predloge izboljšav, si lahko kvečjemu pomagamo s teorijo, ki govori o kriterijih, ki jih je pri tem za upoštevati.

2.1 *REN kot nepopolna javna dobrina. Kje se začne privatna dodana vrednost?*

Javna dobrina v ekonomski teoriji je tista, ki jo lahko koristi več ljudi. To ne pomeni nujno, da jo proizvaja država ali da je financirana z davki, ali da je »informacija javnega značaja« ali da gre za javno dobro (to je stvar sklepa javne oblasti, medtem ko javnost dobrine izhaja iz njene narave). Lahko gre recimo za privatno radijsko postajo. Če se posameznike lahko za razumno ceno izključi iz njene uporabe, je to nepopolna ali t.i. klubska oz. izključujoča (»exclusionary«) javna dobrina – s tem se odpira možnost, da se delno ali v celoti financira s plačili za uporabo (»user fees«). Druge možnosti za financiranje javnih dobrin so davki in oglasi (in donacije). REN lahko štejemo za klubsko javno dobrino.

Praviloma je smiselno, da privatni sektor zagotavlja privatne dobrine, saj so dani pogoji, da nivo ponudbe in povpraševanja določa cena na trgu, država naj pa zagotavlja javne dobrine. Vendar je iz raznih razlogov tako v svetu kot pri nas tako, da se država lahko kot lastnik podjetij ukvarja s proizvodnjo privatnih oz. tržnih dobrin, pri tem pa zanemarja svojo osnovno funkcijo in premalo vlaga v javne storitve, za katere je najbolj poklicana, kot recimo pravni red. REN je primer proizvodnje storitev, ki zagotavljajo pravni red, saj uradne informacije o lastnostih nepremičnin zmanjšujejo tveganja in omogočajo delovanje trga, zato je smiselno, da ga zagotavlja država.

Pri tem je odvisno od ciljev, ki jih zasleduje država, v kakšnem deležu to storitev financira z davki ali s plačili za uporabo, če se omejimo samo na dva osnovna načina. Pri financiranju z davki bo država

omejena in bo lahko ponujala storitve le v minimalnem obsegu, ki ga bo zahteval javni oz. politični pritisk, razen če zagotavljanje teh storitev ne bo politični cilj oz. prioriteta države. Če so storitve za uporabnika zastoj, povpraševanje presega ponudbo in je potrebno storitve necenovno alocirati med uporabnike. S tem se lahko skrči uporaba pod nivo, ki ga potrebujejo javni uporabniki za uspešno izvajanje javnih storitev, privatni uporabniki pa za nemoteno delovanje trga, tako da nastanejo lahko za državo negativni eksterni efekti. REN je doslej v celoti financiran skozi davke (popis nepremičnin je bil na osnovi posebnega zakona financiran direktno iz proračuna, sam REN pa skozi proračunsko financiranje GU. Politično prioriteto je to financiranje imelo zaradi perspektive uvedbe davka na nepremičnine, sedaj je to še negotovo. Kljub proračunskemu financiranju REN (ki je vsebinsko investicija, saj bo šele ustvarjala storitve, računovodsko pa je tekoči strošek) bo, ko bo del distribucijskega sistema za podatke GU, delno prišlo do povrnitve stroškov skozi plačila uporabnikov.

Pri javnih evidencah je vprašljivo, ali gre nujno v celoti za javno dobro. Programiranje in obdelave, ki kot nadgradnja olajšujejo dostop do evidence in uporabo podatkov, je alternativno lahko predmet tržne ponudbe in povpraševanja, medtem ko je dostop javne evidence pod enakimi pogoji vsem lahko zagotovljen le za »surovo« oz. nedodelano javno storitev. Pri nas je recimo elektronski dostop do zakonov plačljiv (Ius info, Uradni list), medtem ko ga za evropsko zakonodajo (Eur Lex) EU zagotavlja kot javno in zastoj storitev. Z omejitvijo na »surove« podatke seveda cilji javne storitve niso v celoti uresničeni, med pozitivne vidike pa lahko štejemo zmanjšanje stroškov države, ustvarjanje tržnih priložnosti za privatne ponudnike (ki lahko imajo državo za nelojalnega konkurenta za storitve, ki so lahko predmet tržne ponudbe), razvoj kvalitete storitve nad možnostmi, ki jih ponuja proračunsko financiranje in monopolna ponudba države, in prednost za tiste uporabnike, ki to znajo konkurenčno izkoristiti. Nekatere obdelave REN se že sedaj izvajajo komercialno (recimo GIS in druge obdelave REN za naročnike iz gospodarstva s strani GI).

2.2 Država kot proizvajalec ali omogočevalec storitev

Tudi med storitvami, ki jih kot javno dobro zagotavlja država, ni nujno, da vse tudi sama proizvaja, lahko namreč poskrbi, da jih izvede privatni sektor. Vse to ima lahko več oblik. Država lahko storitev izvede tako, da jo izvedejo uslužbenci javne uprave (ministrstev) ali pa druge ustanove javnega sektorja (agencije, javni zavodi). Lahko pa prepusti celo večino dela privatnemu sektorju in obdrži samo nadzor. Če država tudi financira te storitve s proračunskimi sredstvi, odda praviloma delo privatnemu sektorju skozi sistem javnih naročil, lahko pa tudi izplačuje avtorske honorarje in delo po pogodbi. Lahko pa tudi podeli koncesijo za izvajanje storitve izvajalcem privatnega sektorja, ki potem sami investirajo in se poplačajo s plačili za uporabo storitve.

Za REN bi lahko rekli, da je investicijo financirala in tudi delno opravila država (GU kot enota v sestavi Ministrstva za okolje in prostor), ki je pa pri tem imela množico podizvajalcev iz privatnega sektorja. Ob uvedbi REN septembra 2008 je bilo povedano, da je bilo za popis nepremičnin porabljeno okoli 11 mio € in za samo uvedbo REN okoli 0,5 mio €. Nismo pa še identificirali gradiva, ki bi dalo pregled sodelovanja podizvajalcev in njihov delež v izvedbi REN, predpostavljamo, da obstoja nekaj podobnega kot interno gradivo GU.

Lahko bi celo rekli, da je investicija v REN celo nekoliko večja kot kaže samo eksplicitna postavka v proračunu GU. Verjetno REN delno koristi tudi splošne vire GU, delno se pa financira tudi skozi proračunske postavke drugih državnih organov (ARRS v primeru našega projekta, na primer proračun SURS v delu, ki se nanaša na uporabo in sodelovanje z REN).

2.3 REN kot informacijska dobrina (z uporabo se veča)

Osnovne specifičnosti informacijskih dobrin za razliko od ostalih so v večjem deležu fiksnih stroškov, v pomembni odvisnosti vrednosti od časa, v tem, da se informacija z uporabo ne potroši ampak lahko celo pridobi na vrednosti, in da jo proizvajalec obdrži, tudi če jo proda, in da je, kot že omenjeno, javna dobrina z možnostjo omejitve dostopa.

Večji delež fiksnih stroškov pomeni manjši delež mejnih stroškov. Če to kar razložimo na primeru REN: večina stroškov nastane pred uporabo in je neodvisna od obsega uporabe podatkov. Vsak dodatni uporabnik zelo malo prispeva k stroškom REN: če se uporaba podvoji, se celotni stroški REN le zelo malo povečajo oz. povprečni stroški na uporabnika padejo. Zahtevne obdelave za posamezne uporabnike ali zagotovitev tehničnih možnosti za bolj masovni vpogled v REN sicer stanejo, vendar so majhni v primerjavi s stroški napolnitve baze. To napotuje na sklep, da je smiselno maksimiranje uporabe takih dobrin, kot je REN.

Vrednost informacijskih dobrin (podatkov in obdelav) pada s časom, ki preteče od nastanka do uporabe dobrine, najnovejše so najbolj vredne. Vrednost za uporabnika se sicer nujno ne odrazi v ceni, ki je stvar cenovne politike ponudnika. Na primeru REN lahko opozorimo na to, da različni podatki imajo lahko različno »razpolovno dobo« oz. so različno podvrženi zastarevanju. Medtem ko se podatki o parcelah ali stavbah le malo spreminjajo v času, se njihovi lastniki ali uporabniki lahko spreminjajo precej hitreje.

Če se informacija uporabi, jo zato njen ponudnik nima nič manj. Dostop do podatkov javnega značaja »za ponovno uporabo« je nekakšen najem za določen namen, s tem da proizvajalec ohrani lastništvo in lahko iste podatke ponovno »odda«, lahko tudi istočasno. V primeru več uporab istih podatkov se lahko zgodi, da celotna pobrana plačila za uporabo presežejo stroške proizvodnje podatkov in omogočijo celo ustvarjanje dobička.

Vrednost informacijskih dobrin se praviloma z uporabo celo povečuje. Zlasti v primeru omrežij (recimo mobilnih telefonov) vsak dodatni uporabnik poveča vrednost storitev omrežja za vsakega posameznega uporabnika. Vendar tudi v primeru REN lahko rečemo, da bi se kvaliteta podatkov z uporabo lahko preverjala oz. izboljševala. Tudi to napotuje na sklep, da je smiselno uporabo REN maksimirati.

2.3.1 REN kot informacija javnega značaja

Informacija javnega značaja je pravno določen pojem. Nastanek tega pojma izhaja iz evropske zelene knjige o informacijah javnega sektorja iz 1998, ki je vodila do Direktive EU iz 2003 in se pri nas odrazila v Zakonu o dostopu do informacij javnega značaja iz 2003 in podzakonskih Uredbi o višini stroškov posredovanja informacij javnega značaja iz 2004 in Uredbi o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja iz 2005. V tej zakonodaji so omenjeni tudi državni registri, vendar konkretno na spletu ni bilo možno preveriti, ali so informacije javnega značaja tudi podatki iz REN, čeprav lahko to z gotovostjo predpostavimo.

Zelena knjiga izhaja iz pomembnosti omogočanja čim več uporabe javnih informacij, saj to med drugim povečuje tudi konkurenčnost gospodarstev. To tudi navaja na sklep, da je dobro maksimirati uporabo teh informacij, v okviru omejitev. V zakonodaji je podrobno naštet, kakšne omejitve dostopa so potrebne in kakšni so kriteriji za določanje cene uporabe, ki jo potem v svojih cenikih konkretizirajo posamezni državni organi. Z javnofinančnega vidika bi bilo verjetno bolj pravilno govoriti o »user fees«, plačilu oz. nadomestilu za uporabo. Vendar se zdijo ta določila precej dvoumna z vidika možnosti pokritja fiksnih stroškov, ustvarjanja dobička itd. oz. puščajo precej prostora interpretacijam posameznih državnih organov.

Vsak lahko zahteva informacije javnega značaja pismeno ali ustno. V primeru pismenega zahtevka lahko v primeru, če organ ne odgovori v 20 dneh ali izda negativno odločbo, obstaja možnost pravnega varstva. Tak dostop se zdi nekoliko nepraktičen in je, kot kaže, bolj redko uporabljena možnost, vendar vsaj teoretično celo nudi možnost, da nekdo dobi celo raziskavo, recimo podatke REN prikazane po raznih kriterijih, zastonj.

2.4 REN kot naravno monopolna dobrina zaradi ekonomij obsega

Lastnost informacijskih dobrin, da so njihovi mejni stroški (stroški, ki jih povzroči dodatni uporabnik) nizki, jih približuje naravno monopolnim dobrinam, katerih mejni stroški se za razliko od preostalih dobrin zmanjšujejo z večanjem uporabe. Primer je vodovod, saj se stroški polaganja cevi le malenkostno povečajo, če se možen pretok vode podvoji. Zato je normalno, da se pri dobavi teh dobrin ustvarijo monopoli, saj konkurenca alternativnih ponudnikov s paralelnimi cevmi ne bi bila možna in smiselna. Monopolne dobrine zagotavlja država ali pa privatni proizvajalci. V drugem primeru monopole praviloma vsaj regulira država, ki lahko sicer tudi omogoči konkurenco možnih ponudnikov vsaj pri pridobitvi koncesije za proizvodnjo takih dobrin in pri tem zahteva tudi druge pogoje, na primer stalnost dobave. Pri naravno monopolnih dobrinah vodilo za določanje cen ne more biti izenačitev cene z mejnimi stroški, kot za druge tržne dobrine. Ponavadi kot pri drugih monopolih njihove cene regulira država, s tem da dovoli pokritje standardiziranih stroškov in upoštevanje inflacije, zmanjšano za vsakoletno zahtevano povečanje produktivnosti. Postavlja pa se problem, da določanje cen na osnovi mejnih stroškov ne omogoča pokritja fiksnih stroškov. Zlasti v primeru informacijskih dobrin se za to ponuja rešitev v obliki cen, osnovanih na vrednosti za uporabnika storitve (»value based pricing«). Uporabnike se segmentira in diskriminira glede na korist, ki jo imajo

od uporabe storitve. Tisti, ki jim to v poslovnem procesu prinaša veliko korist, so pripravljene skoraj do tega nivoja plačati storitev, in ta korist je lahko večja kot pri drugih tipih uporabnikov. Zato se takim uporabnikom za uporabo storitve lahko zaračuna več, tako da prispevajo k pokritju fiksnih stroškov, ali pa drugih storitev koristnih za uporabnike, ki jih ni možno direktno zaračunati (koncept Ramseyevih cen). Drugače se pa proizvajalcu spleta dobrotno ponuditi vsem uporabnikom, ki mu pokrijejo vsaj mejne stroške.

Nekaj podobnega vidimo tudi v ceniku geodetskih storitev, ki za različne tipe uporabnikov določa različne cene. Za nekatere so podatki zastoj, drugi plačujejo mejne (materialne) stroške, pri komercialnih uporabnikih pa je cena lahko odvisna od dobička, ki ga od uporabe podatkov lahko pričakuje uporabnik.

2.5 Varovanje podatkov

V sklopu tega poglavja obravnavamo dva vidika:

- Varovanje osebnih podatkov.
- Splošno varovanje podatkov.

2.5.1 Varovanje osebnih podatkov

V sklopu varovanja osebnih podatkov v primeru uporabe podatkov iz REN je potrebno upoštevati vsaj naslednje zakone:

- Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1, Uradni list RS, št. 94/2007),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 – Ustavna presoja),
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN; Uradni list RS, št. 50/2006).

Z ZVOP-1 država poskuša preprečiti zlorabo osebnih podatkov v različne namene in zelo restriktivno opredeljuje možnosti in pravice njene uporabe in obdelave za vse fizične osebe, ki so iz kateregakoli razloga morale posredovati osebne podatke subjektom na območju Republike Slovenije, predstavništvom subjektov s sedežem na območju Republike Slovenije in predstavništvom izven nje ter subjektom s sedežem izven območja Republike Slovenije, ki delujejo na območju Republike Slovenije, ter iznos osebnih podatkov v države članice Evropske unije in Evropskega gospodarskega prostora, kadar se posredujejo osebni podatki upravljavcu osebnih podatkov, pogodbenemu obdelovalcu ali uporabniku osebnih podatkov, ki je ustanovljen, ima sedež ali je registriran v državi članici Evropske unije ali Evropskega gospodarskega prostora ali zanj kako drugače velja pravni red države članice Evropske unije ali Evropskega gospodarskega prostora. V slednjem je iznos osebnih podatkov dovoljen samo pod pogojem, da državni nadzorni organ izda odločbo, da država, v katero se iznašajo, zagotavlja ustrezno raven varstva osebnih podatkov.

Pri uporabi, obdelavi in iznosu osebnih podatkov so določene izjeme, in sicer kadar:

- tako določa drug zakon ali obvezujoča mednarodna pogodba;

- je podana osebna privolitve posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki in je seznanjen s posledicami takšnega posredovanja;
- je iznos potreben za izpolnitev pogodbe med posameznikom, na katerega se nanašajo osebni podatki, in upravljavcem osebnih podatkov ali za izvršitev predpogodbenih ukrepov, sprejetih kot odgovor na zahtevo posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki;
- je iznos potreben za sklenitev ali izvršitev pogodbe, ki je v korist posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, sklenjeno med upravljavcem osebnih podatkov in tretjo stranko;
- je iznos potreben, da se pred hujšim ogrožanjem zavaruje življenje ali telo posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki;
- se iznos opravi iz registrov, javnih knjig ali uradnih evidenc, ki so po zakonu namenjene zagotavljanju informacij javnosti in so na voljo za vpogled javnosti na splošno ali katerikoli osebi, ki lahko izkaže pravni interes, da so v posameznem primeru izpolnjeni pogoji, ki jih za vpogled določa zakon;
- upravljavec osebnih podatkov zagotovi ustrezne ukrepe zavarovanja osebnih podatkov ter temeljnih pravic in svoboščin posameznikov in navede možnosti njihovega uresničevanja ali varstva, predvsem v določbah pogodb ali v splošnih pogojih poslovanja. V tem primeru mora oseba, ki namerava iznesti osebne podatke, predhodno pridobiti posebno odločbo državnega nadzornega organa, ki dovoljuje iznos osebnih podatkov.

ZVOP-1 opredeljuje, da je osebni podatek katerikoli podatek, ki se nanaša na posameznika, ne glede na obliko, v kateri je izražen. Pri tem loči še posebno kategorijo osebnih podatkov, to so t.i. občutljivi osebni podatki, za katere veljajo še strožji pogoji njihove uporabe. Občutljivi podatki so podatki o rasnem, narodnem ali narodnostnem poreklu, političnem, verskem ali filozofskem prepričanju, članstvu v sindikatu, zdravstvenem stanju, spolnem življenju, vpisu ali izbrisu v ali iz kazenske evidence ali evidenc, ki se vodijo na podlagi zakona, ki ureja prekrške. Občutljivi osebni podatki so tudi biometrične značilnosti, če je z njihovo uporabo mogoče določiti posameznika v zvezi s kakšno od prej navedenih okoliščin.

Posebno občutljiv je ZVOP-1 glede povezovanja osebnih podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig, ki je dovoljen samo v primeru, če tako določa zakon.

ZEN in ZVMN sta materialna predpisa s področja geodetske dejavnosti. ZEN ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, REN, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. ZVMN ureja ocenjevanje vrednosti (vrednotenje) nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom.

Z vidika varovanja osebnih podatkov sta verjetno iz REN zanimivi predvsem dve vrsti podatkov:

- podatki o lastništvu nad nepremičninami,
- podatki o vrednosti nepremičnin posameznega lastnika.

REN je po ZEN javna evidenca. Prav tako so javni podatki o vrednosti nepremičnin.

V skladu z ZEN lahko v REN vpogleda vsakdo in iz te evidence lahko pridobi tudi podatke o nepremičnini, pri čemer lahko glede lastnika pridobi le podatke o imenu in priimku, naslovu stalnega prebivališča ter o letnici rojstva, ne pa njegovi matični številki.

ZEN jasno opredeljuje pravico dostopa do zbirnih podatkov o lastništvu parcel, stavb in delov stavb, ne pa o lastništvu nepremičnin. Ker je vsaka stavba sestavljena iz zemljišča, dela stavbe in/ali kombinacije obojnega, lahko posredno sklepamo, da subjekti, ki jim zakon eksplicitno tega ne dovoljuje, ne morejo dostopati do zbirnih podatkov o nepremičninah, ki pripadajo enemu lastniku.

Menimo, da ZEN in ZMVN dajeta zakonsko podlago o povezljivosti podatkov, saj ZMVN opredeljuje, da se podatki o vrednosti nepremičnine vodijo v REN in se izkazujejo za posamezno nepremičnino, če bodo evidentirani podatki o nepremičnini in njenih sestavinah na ustrezen način, ki onemogoča zlorabe. S tem je ena od zakonskih obveznosti po ZVOP-1 izpolnjena.

Zastavlja se vprašanje, ali je vrednost nepremičnin, s katerimi razpolaga en lastnik, javni podatek ali ne. Menimo, da je pri tem vprašanju potrebno eksplicitno upoštevati določila ZEN v tistem delu, ki opredeljuje pravico dostopa do zbirnih podatkov o lastništvu parcel, stavb in delov stavb in o lastništvu nepremičnin.

Zastavlja se tudi vprašanje, ali je javen podatek, ki ga po veljavni zakonodaji lahko dobi vsakdo, in sicer da poizvedovalec na podlagi poznavanja identifikatorja ali lege nepremičnine pridobi istočasno podatek o lastniku in vrednosti nepremičnine. Tudi v tem primeru lahko ugotovimo, da z vidika zakonodaje in ustavne presoje objava podatka ni sporna.

Verjetno bo kljub ustavni presoji v bližnji prihodnosti v tem delu sprožen še kakšen ustavni spor, vendar zaenkrat to na nadaljnjo uporabo podatkov iz REN ne vpliva.

2.5.2 Splošno varovanje podatkov

Splošno varovanje podatkov je opredeljeno predvsem s pogoji vpogleda, posredovanja in obdelave podatkov. Kakšni so ti pogoji, je opisano v prvem poglavju. Potrebno je ugotoviti, da tehnične možnosti za računalniški dostop bodo vzpostavljene in bo politika dostopa podobna kot za vse ostale podatke. Računalniški sistem zagotavlja varno uporabo podatkov REN tako na strani uporabnika kot na strani upravljavca registra.

3 Idejne možnosti izboljševanja kvalitete in cene storitev

3.1 Vsebina podatkov in obdelav ter možnost ažuriranja

Sedanji nabor podatkov v REN je razviden v raznih gradivih in je sestavljen iz entitet (stavbe, parcele, lastniki itd.) in atributov za vsak tip entitete, z različnimi možnimi vrednostmi, ki so v splošnem definirane v šifrantih. V grobem ugotavljamo, da za nabor podatkov v REN ni predvidenih večjih dopolnitev glede na sedanje stanje, razen podatkov vezanih na vrednotenje nepremičnin. Eventualna druga področja podatkov, s katerimi bi lahko REN eventualno razširili, bodo definirana ob analizi uporabnikov REN. Vendar ocenjujem, da to ni prioriteta, saj je nabor podatkov v REN že sedaj bogat. Zato je smiselno bolje izkoristiti obstoječ potencial in eventualno celo nekoliko zmanjšati nabor atributov na tiste, ki jih je možno vzdrževati oz. ažurirati.

Podatki v REN so že danes povezljivi z drugimi nepremičninskimi evidencami (katastroma, ZK, ETN), pa tudi z registrom prebivalstva. Za nekatere obdelave se torej lahko REN gleda širše - je okno oz. načeloma lahko portal v širši nabor podatkov, ki ga pa v tem trenutku še ne poznamo in bi ga tudi bilo precej zahtevno dobiti. Zato je uporabnikom bolje povedati, kaj je možno dobiti v REN. Teoretično bi bilo možno to povezljivost širiti še naprej, vendar bi nastopil problem, povezan z omejitvami dostopa. Alternativno bi se do podobne množice povezanih podatkov lahko dostopalo tudi preko drugih sistemov, npr. preko bodočega registrskega, z REN povezanega, popisa prebivalstva, za katerega SURS že razmišlja, da bi lahko postal letni, ki ga bo možno uporabljati ob upoštevanju načela zaupnosti statističnih podatkov.

Kvaliteta podatkov REN je neenakomerna in se razlikuje med entitetami, atributi in različnimi načini uporabe (kar je zadostna kvaliteta za statistične obdelave, ni nujno zadostno za recimo upravne postopke). Pred uporabniki ni koristno skrivati različne kvalitete, ki izhaja iz različnega zajetja podatkov, verodostojnosti odgovorov na vprašalnike, različnih datumov posameznih virov, različne dinamike pojavov in drugih vzrokov. Ker se uporabniki ne morejo poglobljati v vse podrobnosti, bi bilo koristno narediti metodologijo in potem na njeni osnovi pripisati vsaki vrsti podatka iz REN neko vrednost iz poenostavljene lestvice, recimo dati oceno od ena do pet za kvaliteto za posamezen tip uporabe (oz. nekakšen certifikat kvalitete).

Kvaliteta podatkov REN se lahko ohranja in izboljšuje s predvidenimi načini vzdrževanja oz. ažuriranja za vsako vrsto podatka (če bi naredili to preglednico, bi se verjetno videle še precejšnje luknje – nezmožnost ažuriranja posameznih atributov kaže na smiselnost reduciranja nabora atributov v REN) in s čim večjo uporabo REN ter zagotovitvijo povratne zanke na vzdrževanje REN. Te možnosti bomo ugotovili z analizo uporabnikov REN.

Opozoril bi tudi na vidik kvalitete, ki se nanaša na kvaliteto obdelav, ki bi ga lahko imenovali prijaznost do uporabnika, da lahko iz obdelav hitro ugotovi bistvo. Sem lahko prištevamo tudi metode vizualizacije rezultatov, izbor statističnih kazalcev in primerjava njihovih vrednosti z drugimi raziskavami, tako da iz podatkov dobimo informacijo, sporočilo. Grafi in kartografski prikazi so bili

že doslej uporabljeni v prvih obdelavah iz REN, vendar bi veljalo narediti korake, ki bi presegli statično vizualizacijo za tiskani medij in bi naredili kakšen primer dinamične interaktivne vizualizacije, dostopne preko spleta. Kot primer navajam statistiko sosesk Statističnega urada Nizozemske, ki izkorišča Google Earth. Podatke iz REN je treba tudi z nečem primerjati in komentirati, da dobijo sporočilnost, ki je manjkala v dosedanjih obdelavah. Zato bo treba identificirati REN podobne vire (kot recimo popis prebivalstva in stanovanj ali tuje registre) in rezultate izraziti relativno na število prebivalstva in površino oz. izraziti v deležih.

Poseben vidik kvalitete podatkov so metapodatki oz. opisi in razlage podatkov. Iz metapodatkov so mednarodne statistične in druge ustanove naredile celo znanost, ki je pa v tem trenutku še precej neuporabna in presega sedanje potrebe REN. Do sedaj dostopni sezname pojasnil entitet, atributov in njihovih možnih vrednosti v REN so se po dosedanjih izkušnjah izkazali kot preveč razpršeni, neceloviti in preveč tehnični, bolj prilagojeni producentom kot pa uporabnikom REN, tako da bi bilo koristno narediti dodatni bolj konkretni del pojmovnika REN, ki bi te definicije in šifrate ter njihovo razlago povzel na enem mestu.

Dosedanje statistične obdelave niso usmerjene k uporabnikom. Obstoječe statistične obdelave bi bilo zato smiselno prilagoditi potrebam uporabnikov in jih kot take informacijsko podpreti.

V nadaljevanju so podana določena izhodišča, na katerih lahko gradimo izboljšavo obstoječega REN.

Izhodišča:

1. Obstoječ nabor podatkov v REN

- a. Obstoječi podatki – GU: jasna členitev in metapodatkovni opisi: REN je register v vzpostavljanju, zato lahko pričakujemo, da se bo njegova vsebina v naslednjih letih spreminjala v najširšem pomenu besede. Za podatke, ki se vodijo v REN, je potrebno zaradi možnosti njegove nadaljnje uporabe s strani različnih uporabnikov:
 - i. Opredeliti členitev REN samo z XML shemami (ker se z njimi ukvarjajo predvsem informatiki).
 - ii. Opredeliti takšen metapodatkovni opis podatkov, ki bo vsaj na osnovnem nivoju razumljiv čim širšemu krogu uporabnikov. Obstoječi metapodatkovni opisi so za povprečne uporabnike REN prezahtevni. Z vidika uporabe je smiselno opredeliti poenostavljen opis parametrov kakovosti.
 - iii. Zagotoviti sprotno ažuriranje metapodatkovnih opisov: v splošnem posamezne zbirke podatkov ob njeni vzpostavitvi relativno detajlno popišemo, potem pa na njihovo vzdrževanje pogosto pozabimo. V primeru REN sta ključna dva sklopa vzdrževanja: spremembe podatkovnega modela, parametri kakovosti.
- b. Privzeti in gostujoči podatki: Pri vodenju podatkov v REN je potrebno opredeliti jasna pravila za njihovo vključevanje kot gostujoče in kot privzete podatke. Pri tem niso toliko izpostavljeni podatki, ki se privzemajo iz evidenc in zbirk podatkov, ki jih vodi in vzdržuje GU, pač pa evidenc in zbirk podatkov, ki jih vodijo in vzdržujejo drugi producenti. V prvi fazi je potrebno izvesti popis podatkov iz drugih evidenc in zbirk podatkov ter opredeliti postopke vzdrževanja le teh. Ena od idejnih možnosti je, da od upravljavcev evidenc in zbirk podatkov GU zahteva podobne metapodatkovne opise,

kot jih vodi sama. Posebno pozornost je potrebno nameniti postopkom vzdrževanja podatkov, ki se vzdržujejo iz različnih evidenc in zbirk podatkov.

- c. Strategija izboljšave podatkov v REN:
 - i. Pomembnost podatkov: določa se glede na potrebe uporabnikov. Kriteriji, po katerih se določa pomembnost podatkov glede na potrebe uporabnikov, so lahko različni. V prvem koraku je potrebno opredeliti namene, zaradi katerih se določeni podatki vodijo v REN. Trenutno je zakonska podlaga za vodenje dela podatkov v REN predvsem potreba po podatkih zaradi množičnega vrednotenja (in je zakonsko opredeljena v ZMVN) ter statističnega poročanja. Zato je v tej fazi smiselno najprej ugotoviti, kateri podatki najbolj vplivajo na vrednost nepremičnine in kakovost statističnega poročanja. Ti podatki naj imajo prednost pri njihovi izboljšavi, če govorimo samo o REN. Podobno naj se opredelijo tudi kriteriji, po katerih se bo ugotavljala pomembnost podatkov, ko bodo s strani uporabnikov izkazane druge potrebe glede njihove uporabe.
 - ii. Plan izboljšave podatkov: iluzorno je pričakovati, da bo lahko GU izboljšala podatke v zelo kratkem času. Zaradi boljšega informiranja javnosti glede uporabe podatkov ter spremljanja ciljev, ki jih želimo doseči z izboljšavo podatkov, je zato smiselno opredeliti kvantitativne delne cilje in mejnike.
 - iii. GU naj poskuša poskrbeti, da bo dejanska razlika med *de iure* in *de facto* podatki čim manjša. Z različnimi poenostavljenimi metodami naj lastnikom nepremičnin omogoči enostaven, kratkotrajen in poceni katastrski vpis v zemljiški kataster in kataster stavb kot temeljni evidenci na katerih temelji REN.
- d. Minimalni kriteriji za prevzem podatkov iz drugih evidenc: različni upravljavci zbirk (prostorskih) podatkov vodijo te podatke na različne načine. Pri vključevanju podatkov iz teh zbirk podatkov v REN je potrebno zagotoviti takšne postopke kontrole, da zagotavljajo permanentno izboljševanje kakovosti njihovih podatkov in ne slabšanje. To pa pomeni, da mora GU najprej sama poznati kakovost podatkov, ki jih vodi v REN. Kakovost podatkov se lahko razlikuje od podatka do podatka teritorialno ali kako drugače.

2. Spreminjanje podatkovnega nabora:

- a. Kriteriji za vključevanje/izbris podatkov v REN: različni subjekti se bodo želeli povezati z REN oziroma bodo želeli, da REN za njihove namene celo nadgradi obstoječ podatkovni model. GU naj razmisli o postopkih in kriterijih, na podlagi katerih bo spreminjala podatkovni model in s tem podatkovni nabor. Verjetno je pomemben kriterij zakonska obvezanost, ki izhaja iz vsebine področnih zakonov. Kot izziv GU se zastavlja vprašanje, ali bi GU umestila v podatkovni nabor tudi podatek, za katerega bi subjekt plačal stroške njegove vzpostavitve (in vzdrževanja), podatek pa ni zakonsko opredeljen.
- b. Potrebno je ugotoviti, ali GU na podlagi podatkov iz lastnih evidenc lahko tvori nov podatek, ki bo kvalitativno izboljšal podatke o nepremičnini sami (statistične obdelave in kazalniki ne sodijo v to kategorijo podatkov).

3. Povezljivost z ostalimi evidencami (ki niso evidence in zbirke podatkov GU):

- a. Povezovalni ključi: osnovni ključi za povezovanje z ostalimi evidencami so osnovni identifikatorji sestavin nepremičnine. Drugi zelo pomemben ključ je lahko koordinata. Ker pa nepremičnina ni točkovni pojav, je potrebno jasno opredeliti način, na podlagi katerega lahko koordinata postane univerzalni povezovalni ključ. Ker je nepremičnina v splošnem sestavljena iz parcele in stavbe oziroma dela stavbe, je smiselno zagotoviti tudi povezljivost REN za druge uporabnike s katastrom stavb in zemljiškim katastrom (ter zemljiško knjigo).
- b. Informacijska komponenta: GU naj zagotovi informacijsko okolje, ki bo omogočalo računalniški dostop in uporabo različnim skupinam uporabnikov. Pri tem je potrebno paziti na omejitve glede uporabe osebnih podatkov in iznosa podatkov iz Republike Slovenije.

4. Pripravljene statistične obdelave: pripravijo naj se:

- a. Računalniški programi, s katerimi bo lahko uporabnik izvajal določene statistične obdelave na zahtevo ON LINE. Verjetno so v prvi fazi to enostavne statistične obdelave.
- b. Pripravi na zalogo določene podatke iz statističnih obdelav, ki jih GU izvaja permanentno in rezultate le-teh sproti objavlja.
- c. Zagotovi možnost, da statistične obdelave izvajajo tudi drugi subjekti, pri čemer opredeli okolje, ki bo omogočalo izvedbo takšni obdelav ter pravila, ki jih morajo uporabniki pri tem upoštevati (npr. kompleksne obdelave se izvajajo takrat, ko računalniški sistemi, na katerih deluje REN niso obremenjeni).

5. **Možne statistične obdelave:** naloga naj opredeli tiste možne statistične obdelave, ki so za različne subjekte pomembni in je izražena želja in interes, da se rezultati teh obdelav sproti objavljajo.

3.2 Tehnični dostop do podatkov REN

Glede na različne, prej opredeljene, možne uporabnike in načine uporabe podatkov REN je potrebno predvideti več načinov dostopa do podatkov. Nekateri načini so že v uporabi, nekatere pa bi bilo smiselno na novo razviti. Kot smiselne smo identificirali naslednje načine:

1. dostop do podatkov o posamezni nepremičnini,
2. dostop do vnaprej pripravljenih poročil,
3. dostop do agregatnih podatkov z uporabo OLAP-a,
4. posredovanje podatkov dela ali celotnega registra,
5. ad-hoc poizvedbe po naročilu.

Arhitekturno je smiselno imeti referenčno podatkovno bazo, poleg nje pa eno ali več podatkovnih baz (podatkovnih skladišč), namenjenih dostopu do podatkov. Slednje podatkovne baze imajo lahko tudi drugačno podatkovno strukturo, glede na posamične potrebe. Npr. če je v referenčni bazi uporabljena v neki tabeli šifra, je lahko za lažjo uporabo v podatkovnem skladišču šifra zamenjana z ustrežno

pomensko vrednostjo spremenljivke. Za potrebe dostopa z uporabo OLAP-a ima lahko podatkovna baza zvezdno podatkovno strukturo oz. na logičnem nivoju vsebuje eno ali več večdimenzijskih kock.

Ne glede na način dostopa je za uporabo podatkov izjemno pomembno obvladovanje metapodatkov. Ti so lahko uporabnikom sicer predstavljeni na različne načine, glede na način dostopa. Tako so pri dostopu do podatkov o posamezni nepremičnini metapodatki vsebovani že v sami (spletni) programske rešitvi, kjer so podatki pri izpisu opremljeni z ustreznimi metapodatki. Podobno velja za vnaprej pripravljena poročila. V primeru, ko uporabnik dobi del ali celoten register, pa mu je potrebno zraven posredovati tudi metapodatke. Tu ne gre le za tradicionalne metapodatke, kot so imena, tipi podatkov in opisi atributov, pač pa predvsem semantične metapodatke. Tako npr. metodologija REN vsebuje del semantičnih metapodatkov, vendar ne zadostuje za razumevanje podatkovnega modela. Del metapodatkov so tudi tehnološki metapodatki, ki pojasnjujejo prenos podatkov v podatkovno bazo (npr. morebitni manjkajoči delov prenesenih podatkov, vire podatkov in podobno), kar je deloma tudi zajeto v obstoječi bazi. Ena od idejnih možnosti bi lahko bila združitev vseh metapodatkov v enoten repozitorij ter določitev njegovega skrbnika.

Glede na način dostopa, uporabnike in uporabe bi bilo smiselno, da so na voljo tako podatki o fizičnih osebah, v drugi inačici pa anonimizirani podatki, ki bi omogočili raziskovalne analize tudi po osebah, čeprav podatki o le-teh ne bi bili na voljo.

1. Dostop do podatkov o posamezni nepremičnini

Dostop do podatkov o posamezni nepremičnini je omogočen preko spletne programske rešitve, ki temelji na spletni storitvi, kar omogoča vključitev tovrstnega dostopa do podatkov tudi v morebitne druge rešitve. Pri načinu delovanja (iskanja) mora upoštevati vidike varstva osebnih podatkov, izpis pa vključuje vse potrebne metapodatke. Posebno pozornost je potrebno nameniti preprečevanju avtomatiziranega množičnega pridobivanja individualnih podatkov.

2. Dostop do vnaprej pripravljenih poročil

Vnaprej pripravljena poročila se pripravi za primere potreb, ki se pojavljajo pogosto v enaki strukturi. Pri tem je mogoče nekatera poročila tudi parametrizirati, vendar je pri tem potrebno upoštevati velikost podatkovne baze, kar ima lahko za posledico nesprejemljivo dolg čas dostopa. Zaradi velikosti podatkovne baze je za posamezna poročila smiselno pripraviti materIALIZEDIRANE poglede, ki se obnavljajo ob osveževanju podatkovne baze.

3. Dostop do agregatnih podatkov preko OLAP-a

Za raziskovalne analize oz. dostop do agregiranih podatkov je primeren način dostopa z uporabo tehnologij sprotne analitične obdelave podatkov (OLAP), katere namen je prav visoko prilagodljiv dostop do podatkov, enostavno prilagajanje pogleda na podatke ter relativno visoka hitrost dostopa.

OLAP omogoča uporabnikom prilagajanje pogleda na podatke z operacijami vrtenja, rezanja, vrtenja v globino in navzgor in podobno. Glede na različne identificirane potrebe po analizah bi bilo potrebno pripraviti (predvidoma več) večdimenzijskih OLAP kock. Implementacija je lahko različna (ROLAP, MOLAP), vendar bo v vseh primerih zaradi obsega podatkov potrebna visoka stopnja materializacije kuboidov. Tudi tu bi bil smiseln dostop preko spletnih

rešitev, pri čemer je potrebno upoštevati tudi možnosti in različno opremljenost na strani uporabnikov.

4. Posredovanje podatkov dela ali celotnega registra

Posredovanje podatkov dela ali celotnega registra (npr. za določeno občino) je lahko deloma vnaprej predvideno ali pa se izdelava po naročilu. Vnaprej predvideni deli so lahko pripravljene v obliki materializiranih pogledov oz. področnega podatkovnega skladišča, nad katerim se lahko pripravijo tudi parametrizirane vnaprej pripravljene poizvedbe (npr. parameter je šifra občine). Skupaj s podatki se uporabnikom dostavijo tudi pripadajoči metapodatki. V tem primeru je smiselno predvideti možnost posredovanja anonimiziranih podatkov. Glede na različne sisteme za upravljanje podatkovnih baz na strani uporabnikov je potrebno podatke pripraviti na način, ki bo uporabnikom omogočil ustrezno pretvorbo.

5. Ad-hoc poizvedbe po naročilu

Za ta način posredovanja podatkov veljajo podobne ugotovitve kot za posredovanje vnaprej pripravljenih delov podatkovne baze, le da je pri tem potrebno posredovanje skrbnika podatkov.

3.3 Z dostopom povezani procesi in upravno-pravni pogoji dostopa

Za vsakega od načinov dostopa je potrebno najprej izvesti projekte priprave podatkov in aplikacij za dostop do njih ter načrtovati procese:

- obnavljanja podatkov,
- dostopa do podatkov .

Vsakega od procesov je potrebno načrtovati tako, da bo uporaba registra čim bolj enostavna z vidika uporabnikov ter da bo čim manj obremenjevala zaposlene na GU. Svetujemo, da se pri tem upošteva principe prenove in informatizacije poslovanja ter da se načrtuje enostavne, učinkovite in z vidika uporabnikov prijazne procese povezane z uporabo REN. V kolikor se bo GU odločila za celovito prenovo in informatizacijo svojega poslovanja, ji svetujemo uporabo metodologije, ki je primerna za javni sektor.

Pri načrtovanju procesov je potrebno upoštevati upravno-pravne pogoje dostopa, zlasti Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP) in Odločbo o delni razveljavitvi prvega in drugega odstavka 114. člena ZEN in o ugotovitvi, da prvi odstavek 96. člena, prvi in drugi odstavek 98. člena, prvi odstavek 100. člena ter peti in šesti odstavek 103. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin niso v neskladju z Ustavo (Odločba). V zvezi z načrtovanjem procesov uporabe podatkov REN se je potrebno nujno posvetovati z Informacijsko pooblaščenko.

Pri načrtovanju procesov uporabe podatkov REN je potrebno hkrati upoštevati načela dostopa do informacij javnega značaja in varstvo osebnih podatkov kot eno od izjem. Glede na Odločbo je po 114. Členu ZEN REN javna evidenca, pri čemer pa niso javni podatki o fizičnih osebah. Ti so dostopni le v primerih, ki jih zakonodaja posebej opredeljuje.

Predvidevamo, da bo v okviru projekta priprave podatkov za posamezen način uporabe potrebno najprej ugotoviti, ali so za dostop primerni podatki v sedanjih obliki v REN ali je potrebno pripraviti posebne podatkovne vire (npr. skladišče podatkov). Nato je potrebno razviti potrebno informacijsko infrastrukturo, ki bo omogočala procese obnavljanja podatkov in dostopa do njih s strani uporabnikov in zaposlenih na GU.

Za procese obnavljanja podatkov je potrebno najprej glede na način dostopa ugotoviti, ali je obnavljanje sploh potrebno (npr. v primeru skladišča podatkov ali avtomatičnega posredovanja podatkov registra drugim ustanovam), ter ga v tem primeru načrtovati tako, da bo potekalo čim enostavneje ter bo v čim večji meri avtomatizirano.

Za procese dostopa do podatkov je potrebno ugotoviti, v katerih primerih lahko do podatkov dostopajo uporabniki sami preko za to razvitih aplikacij, v katerih primerih pa bo dostop potekal ob posredovanju zaposlenih GU. Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno načrtovati tudi to, v katerih primerih bo dostop brezplačen in v katerih primerih bo GU svoje storitve lahko zaračunala. ZEN v 116. členu namreč predvideva tudi izdajanje podatkov proti plačilu, pri čemer se podatki izdajo proti plačilu v skladu z določbami predpisov, ki urejajo informacije javnega značaja. Ker je to lastna dejavnost GU, lahko GU tako pridobljene prihodke uporabi za vodenje in vzdrževanje zbirk podatkov, iz katerih se izdajajo podatki proti plačilu, in za izdajanje podatkov. Torej je smiselno načrtovati financiranje predvidenih procesov, če zakonodaja to omogoča.

Prve tri od naštetih petih načinov uporabe bi bilo smiselno v čim večji meri avtomatizirati, predvsem z vzpostavitvijo računalniško distribucijskega okolja, kot to predvideva 117. člen ZEN za potrebe izvajanja nalog organov državne uprave, javnih agencij, organov samoupravnih lokalnih skupnosti, izvajalcev javnih pooblastil in drugih uporabnikov vzpostavi. Ocenjujemo, da je najprimernejši način dostopa preko spletnih aplikacij in spletnih storitev (»web services«). Na idejni ravni bi bilo smiselno, da se prve tri načine dostopa vključi med e-storitve, ki jih GU že nudi. Tudi zadnja dva predvidena načina dostopa do podatkov je smiselno v čim večji meri avtomatizirati, zlasti posredovanje podatkov dela ali celotnega registra.

1. Dostop do podatkov o posamezni nepremičnini

Do podatkov o posamezni nepremičnini ima lahko dostop vsakdo, razen do podatkov o fizičnih osebah. Pri tem ima vsakdo pravico do vpogleda v podatke o tem, pri katerih nepremičninah je vpisan kot lastnik. Vpogled v podatke o nepremičninah, evidentiranih v REN, je po 114. členu ZEN brezplačen. Zato je smiselno proces dostopa do podatkov o posamezni nepremičnini organizirati na podoben način, kot je že zdaj organiziran računalniški dostop do geodetskih podatkov.

2. Dostop do vnaprej pripravljenih poročil

Glede na to, katere podatke bodo uporabniki REN pogosto potrebovali, je smiselno izdelati vnaprej pripravljena poročila in dostop do njih prav tako omogočiti preko spletne aplikacije. Nabor vnaprej pripravljenih poročil je smiselno personalizirati za posamezne skupine uporabnikov ter tudi za posamezne večje uporabnike. Pri tem je potrebno poročila ločiti na tista, ki so namenjena javnosti, ter na tista, do katerih imajo pravico določene skupine uporabnikov (npr. za državne organe in notarje za izvajanje uradnih nalog, geodetska podjetja z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev).

Nabor vnaprej pripravljenih poročil je potrebno oblikovati glede na ugotovitve iz analize informacij, pridobljenih v intervjujih, ki jih bomo izvedli v naslednji fazi projekta. Pri načrtovanju dostopa do

vnaprej pripravljenih poročil je potrebno tudi proučiti možnosti zaračunavanja teh storitev ter se o vsebini poročil posvetovati z informacijsko pooblaščenko, da ne bi prišlo do kršenja ZVOP. Nabor poročil je smiselno dopolnjevati glede na to, po katerih agregatnih podatkih bodo uporabniki pogosto povpraševali pri drugih načinih dostopa do podatkov.

3. Dostop do agregatnih podatkov preko OLAP-a

Ker je nemogoče vnaprej predvideti vse potrebe po agregatnih podatkih, ki jih bodo imeli uporabniki REN in ker bi dostop do agregatnih podatkov preko ad-hoc poizvedb zahteval veliko časa zaposlenih na GU, je za posamezne skupine uporabnikov smiselno pripraviti možnosti samostojnega agregiranja podatkov (npr. ugotavljanja, kakšna je povprečna kvadratura stanovanja v posameznih slovenskih regijah) z uporabo rešitev OLAP, kot je opisano zgoraj.

4. Posredovanje podatkov dela ali celotnega registra

Predvidevamo, da bodo nekateri uporabniki, predvsem pravne osebe, želeli imeti podatke dela ali celotnega registra (npr. podatke o vseh nepremičninah v Ljubljani). Pri teh zahtevah je potrebno dosledno upoštevati veljavno zakonodajo, ter skladno z njo osebne podatke (npr. o lastnikih nepremičnin) posredovati le za to pooblaščenim osebam. Zakonodaja, ki se bo sprejemala v prihodnje, lahko razširi krog uporabnikov, ki bodo potrebovali podatke dela ali celotnega registra.

V zvezi s tem načinom dostopa je smiselno načrtovati avtomatizirano posredovanje podatkov, kot to predvideva 120. člen ZEN za državne organe, organe lokalnih samoupravnih skupnosti, notarje in geodetska podjetja z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev. Za ta način dostopa je možno vzpostaviti načine zaračunavanja storitev GU.

Predvidevamo, da bodo za dostop do podatkov dela ali celotnega registra zainteresirane tudi druge pravne in fizične osebe, npr. zaradi namena neposrednega trženja na podlagi posredovanih podatkov. Pri tem je potrebno upoštevati določila ZVOP o varovanju osebnih podatkov fizičnih oseb.

5. Ad-hoc poizvedbe po naročilu

Kljub skrbnemu predvidevanju možnih načinov dostopa s strani uporabnikov gotovo ni možno vnaprej predvideti vseh možnosti. Zato ocenjujemo, da se bodo v prihodnosti pojavljale situacije, ko bodo uporabniki želeli dostopiti do podatkov REN na način, ki jih zgornje štiri variante ne vsebujejo. V tem primeru bo potrebno posredovanje skrbnika podatkov na GU, ki bo pripravil poizvedbe glede na zahteve uporabnikov, seveda ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Predlagamo, da tovrstne zahteve GU zaračunava v okviru zakonskih možnosti.

3.4 Cenovni in stroškovni pogoji dostopa do podatkov o nepremičninah

Cena je vrednost blaga in storitev, izražena v denarju. Za uporabnika je to sicer le eden od stroškov (poleg časa, znanja, opreme, ...), ki vplivajo na njegovo odločitev o izbiri načina dostopanja do podatkov. V intervjujih smo ta vidik le nakazali, nismo pa ga celovito analizirali, pri predlogih za oblikovanje cene smo dali poudarek na stroške z vidika producenta oz. ponudnika podatkov.

Strošek je v denarju izražena poraba različnih virov. V primeru dostopa do podatkov o nepremičninah so to naslednji stroški:

- stroški delovne sile:
 - o stroški vzdrževalcev tehnološkega okolja,
 - o stroški zagotavljanja pomoči uporabnikom,
 - o stroški povezani s pripravo in izdajo podatkov,
- stroški tehnološkega okolja:
 - o strojna oprema,
 - o programska oprema,
 - o komunikacijska infrastruktura,
- materialni stroški,
- stroški skladiščenja,
- stroški nadgradenj in razvoja,
- stroški pogodbenih izvajalcev, ...

Obstajajo različni načini, kako določiti stroške in ceno dostopa do podatkov o nepremičninah. V preteklosti je GU že imela sistem tarifiranja podatkov, pri čemer so se prihodki iz tega naslova namensko porabili za izboljšavo sistema dostopa do geodetskih podatkov. Področje je urejal Zakon o geodetski dejavnosti, vendar je ZEN tarifni sistem ukinil. Trenutna cenovna in stroškovna ureditev pogojev dostopa do podatkov o nepremičninah na GU izhaja iz veljavne zakonodaje. Poleg ZEN sta to še Zakona o dostopu do informacij javnega značaja in Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja.

Ob upoštevanju veljavne zakonodaje se na primeru dostopa do podatkov o nepremičninah zastavlja vrsta vprašanj povezanih z omejitvami na podlagi teh pravnih predpisov:

1. Kaj je informacija javnega značaja? Ali je termin informacija javnega značaja pravilno opredeljen, ker je po statistikah pretežni del tovrstnih informacij vezan na GU? Kaj in kako delajo ostali organi, ostala državna uprava?
2. Ali je 10 € kot strošek, ki se ne zaračunava, res racionalno postavljen? Kaj v primerih, ko ista oseba pride večkrat po informacije in je zato potrebno spremljati določeno časovno obdobje naročila posamezne osebe?
3. Kateri stroški so lahko vključeni v ceno storitve? Uredba o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja je v tej točki relativno ohlapna.

Ker ima GU cenovno politiko trenutno prilagojeno določilom Zakona o dostopu do informacij javnega značaja, teh pogojev oziroma sprememb teh pogojev ne bomo obravnavali, pač pa bomo podali predloge odločanja o cenovnih in stroškovnih pogojih dostopa do podatkov o nepremičninah, ki jih lahko GU vzpostavi s pomočjo novih področnih materialnih predpisov.

V splošnem sta vira za pokrivanje stroškov delovanja sistema dva – uporabnik in država.

Kar nekaj študij je bilo izdelanih glede cenovne politike pri uporabi geodetskih podatkov, ki so bile pripravljene na podlagi naslednjih različnih oz. alternativnih teoretskih izhodišč:

1. Uporaba podatkov je za uporabnika brezplačna.
2. Uporabnik pokriva del stroškov:
 - a. sistema za dostop do podatkov:
 - i. samo tekoče delovanje sistema, ki vključuje minimalne nadgradnje,
 - ii. delovanje sistema, ki vključuje tudi njegov nadaljnji razvoj,
 - b. delovanja geodetske službe.
3. Uporabnik pokriva vse stroške:
 - a. sistema za dostop do podatkov,
 - b. delovanja geodetske službe.

Naši predlogi so zbrani v sklepnem poglavju.

4 Pristop k uporabnikom

4.1 Izhodišče

Namen tega poglavja je uvedba t.i. »trženjskega pristopa« pri razvoju, promociji in spodbujanju uporabe REN. Tak pristop za razliko od »proizvodnega« ali »produktnega« že pri razvoju izdelkov izhaja iz potreb uporabnikov in na osnovi poglobljenega raziskovanja in podrobnega poznavanja potreb porabnikov zatem načrtuje, razvija in promovira svojo ponudbo. V primeru projekta REN vsaj z vidika primarnega namena (ki se sedaj pomika v ozadje) to izhodišče ni bilo v ospredju. To poglavje zato vsebuje nekatera teoretska, predvsem pa z empirično raziskavo podprta izhodišča, usmeritve in priporočila, ki imajo dvojni namen: prvič obstoječo zasnovo in značilnosti REN »prevesti« v uporabnikom razumljiv jezik in nakazati, katere ključne koristi prinaša uporabnikom, kar je osnova za njegovo promocijo, in drugič, podati usmeritve in priporočila za nadaljnji razvoj dodatnih, tržno zanimivih funkcionalnosti REN, ki jih bo mogoče uspešno tržiti.

4.2 Strategija trženja REN

4.2.1 Vizija podjetja in razvoja projekta REN

Tu se pojavlja problem izgube temeljne namembnosti, to je vrednotenje in obdavčenje nepremičnin.

4.2.2 Temeljni tržni cilji

- Izboljšanje poznavanja in uporabe obstoječih vsebin in funkcij med primarnimi uporabniki in strokovnimi javnostmi.
- Trženje dodatnih (že razvitih) obdelav – sekundarnim in komercialnim uporabnikom.
- Razvoj / polnjenje REN – usmeritve za razvoj dodatnih značilnosti oz. obdelav.

4.2.3 Izdelek

Nekatere doslej zapisane značilnosti/ namembnosti:

- Oblikovanje politik (gospodarske, socialne, okoljske): Oblikovanje, preverjanje uspešnosti (kakovosti javnih storitev), izboljševanje učinkovitosti
- Statistično spremljanje; znanstvene raziskave; evidence.
- Baza (register) podatkov o nepremičninah, ki je prva popolna evidenca in je bližje realnemu stanju.

- Ključne prednosti: hitrejši, cenejši, popoln, realen, zgodovina (genealogija).

4.3 Raziskava trga – anketa med potencialnimi uporabniki

Cilji raziskave:

- ugotoviti, kaj o porabnikih res vemo in kaj predpostavljamo,
- ugotoviti poznavanje REN,
- ugotoviti informacijske potrebe,
- ugotoviti, katere informacijske potrebe so nezadovoljene, s katerimi izdelki (t.j. bazami) so (ne)zadovoljni,
- ugotoviti interes za uporabo in nakup REN,
- ugotoviti potrebe po dodatnih obdelavah in razvoju REN,
- ugotoviti (identificirati) ključne dejavnike pri nakupnem odločanju in uporabi REN,
- ugotoviti člane in vloge nakupnega centra med uporabniki (kdo so nakupovalci, uporabniki, odločevalci, vplivneži, financerji, ipd.),
- ugotoviti razlike med potencialnimi segmenti v pogledu obstoječih informacij,
- segmentirati kupce po pridobljenih informacijah.

4.4 Segmentacija

Možne osnove:

- primarni (tisti ki so jim podatki na voljo brezplačno, po zakonu) – sekundarni (komercialni kupci),
- javni – zasebni,
- veliki – mali.

Opis profila segmentov:

- Kakšne informacijske potrebe imajo?
- Kako zadovoljujejo te potrebe sedaj?
- Kako uporabljajo tovrstne podatke sedaj?
- Kakšne procese izvajajo?
- Kako kupujejo tovrstne podatke?

Ciljni trg:

- Kateri segmenti so najbolj zanimivi in predstavljajo primarni trg REN?
- Merila za oceno ciljnega trga (velikost, merljivost, razločljivost, dosegljivost, izvedljivost/operativnost).
- Ključne priložnosti in nevarnosti ter cilji in usmeritve REN v posameznem segmentu.

4.5 Pozicioniranje

Pozicioniranje v posameznem ciljnim trgu se začne z odgovorom na vprašanje: kaj porabniki v tem segmentu posebej visoko vrednotijo (oz. katere koristi najbolj iščejo) in kako v tem pogledu zaznavajo (razlikujejo) konkurente. Končni rezultat pozicioniranja je, da porabnikom ponudimo **zelo dober razlog, zakaj naj bi kupili** naš izdelek ali storitev (t.i. ponujena vrednost za kupca). Zato je potrebno razmisliti, katera (ena) **osrednja korist** (edinstvena prodajna prednost) bo poudarjena v posameznem segmentu.

5 Idejni predlogi primerov nekaterih uporab REN

Našteti predlogi so bili predhodno pripravljene s strani članov projektne skupine kot idejna priprava za intervjuje.

5.1 Vrednotenje nepremičnin za razne namene

Cenilci v Republiki Sloveniji zbirajo podatke za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin iz različnih virov: predvsem iz zemljiške knjige (stvarne pravice na nepremičnini), zemljiškega katastra (površina, oblika, položaj parcele), katastra stavb, lokacijske informacije oziroma potrdila o namenski rabi zemljišča (namenska raba zemljišč, vključno z omejitvami), ETN (značilnosti prodanih nepremičnin in prodaj), REN, oglasov in baz nepremičninskih družb (značilnosti prodajanih nepremičnin) ter ogleda na terenu (podrobni podatki o fizičnih značilnosti nepremičnin in informacije lastnika nepremičnine). Analiza je pokazala, da se cenilci množično ne poslužujejo podatkov iz novih registrov in evidenc, temveč najraje uporabljajo podatke nepremičninskih družb in lastne baze podatkov.

Kratek intervju s cenilci konec leta 2008 je pokazal, da se še vedno bolj kot na REN obračajo cenilci na Zemljiško knjigo in Zemljiški kataster. V skladu s Stvarnopravnim zakonikom (UL RS št. 87/2002) se domneva namreč, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (Temeljna načela v zvezi s stvarnimi pravicami). Težko si predstavljamo, da bi na sodišču veljal podatek iz REN, ki ni v skladu z zemljiško knjigo. Zakaj raje zemljiški kataster? Zaradi inercije in ker je izvorna evidenca.

Glede fizičnih podatkov o nepremičnini moramo poudariti, da si mora v skladu s standardi in tudi sicer vsak cenilec ocenjevano nepremičnino ogledati sam. Na ta način pridobi dejanske in hkrati tudi najnovejše podatke o fizičnih značilnostih nepremičnin. Ažurirani podatki o fizičnih značilnostih nepremičnin so pomembni predvsem za primerljive nepremičnine.

Najpomembnejša za cenilce je ETN, ki prikazuje dogajanje na trgu nepremičnin. Iz prvega gradiva GI pa ni razvidno, da bi bili podatki iz ETN vključeni v REN.

Od leta 2007 GU objavlja tudi periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin. Ta poročila prikazujejo obseg prodaj na slovenskem nepremičninskem trgu in gibanje cen prodanih nepremičnin, vendar ne daje cenilcu ustrezne informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin. Informacijske podlage, ki jih cenilec rabi pri posamičnem vrednotenju nepremičnin, so smerne vrednosti za oceno posameznih elementov ceno. Najpogosteje je to povprečna vrednost za posamezne značilne skupine nepremičnin in značilna območja. Tako na primer bi se priporočljive vrednosti lahko nanašale:

- pri metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin na indekse cen zemljišč in smerne vrednosti za zemljišča na določeni razvojni stopnji, vpliv velikosti zemljišča na tržno vrednost nepremičnine in druge prilagoditve, ki pogosto in značilno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine v prostem prometu;

- pri metodi donosa na povprečni donos nepremičnine (bruto najemnine), povprečne odhodke ter povprečne stopnje kapitalizacije in/ali diskontne stopnje;
- pri metodi stroškov na povprečne stroške izgradnje novega objekta za posamezno raven standarda, povprečne vrednosti fizičnega poslabšanja (amortizacije) objekta, indekse za revalorizacijo povprečnih stroškov ter še posebej faktor prilagoditve tržnim razmeram.

Podatkov za izračun tovrstnih podlag v obstoječih evidencah in registrih še nimamo.

5.2 Komunalna podjetja

REN od gradbenih objektov vključuje le stavbe, ne pa gradbeno-inženirskih objektov. Slednji so (če že) evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture. Edino nepokrito področje z vidika prostorsko usmerjenih evidenc ostajajo za sedaj javne površine v mestih, in sicer zelene in rekreacijske površine v celoti, pri prometnih pa tisti del, ki ni vključen v banko cestnih podatkov. Glede prvih je Trenutno v zaključni fazi magistrska naloga z naslovom »Informacijski sistem za podporo gospodarjenju z javnimi zelenimi površinami v urbanem okolju«. Na podlagi rezultatov naloge bo možno natančneje opredeliti vlogo REN v predlaganem informacijskem sistemu. V nobenem primeru pa neposredni uporabniki podatkov REN ne bodo izvajalci komunalnih dejavnosti s področja vzdrževanja javnih površin, ampak lokalne skupnosti.

5.3 Uporaba REN v prostorskem planiranju

Sistem prostorskega planiranja temelji na dveh zakonskih in podzakonskih aktih:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07).

Občine so dolžne izdelati občinski prostorski načrt (strateški in izvedbeni del) ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov ter razvojnih potreb občine; za posamezne manjše enote pa se izdelajo prostorski izvedbeni akti.

Občinski prostorski načrti se izdelajo na (digitalnih) katastrskih načrtih, prostorski izvedbeni akti pa na geodetskih načrtih. Osnovni prostorski enoti (celici) pri opredeljevanju stavbnih zemljišč (stavba oziroma zemljiška parcela) oziroma posegov v prostor sta katastrska občina in številka katastrske parcele oziroma centroid stavbe. Podatki o katastrski občini in številki katastrske parcele, na katerih je predvidena gradnja oziroma poseg v prostor, so tudi osnovni podatki v vseh upravnih postopkih.

REN se v upravnih postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov in posegov v prostor ne uporablja, ker mora upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja med drugim preveriti skladnost projektne dokumentacije z določili planskega in izvedbenega akta ter preveriti, ali

ima investitor pravico graditi. Ta se izkaže z lastništvom zemljišča oziroma z drugimi dokumenti (npr. pogodba).

Prostor občine je za potrebe planiranja razdeljen na enote urejanja prostora, ki obsegajo naselje, del naselja ali del odprtega prostora.

Strateške usmeritve in načrtovanje prostorskih ureditev se določi na osnovi analiz značilnosti prostora, podatkih o dejanski rabi prostora, podatkih o kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih, podatkih o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture ter območjih varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave ter varstva voda.

Pri analizah značilnosti prostora se uporabijo podatki o dejanskem stanju v prostoru:

- podatki iz zemljiškega katastra,
- podatki iz katastra stavb,
- podatki iz REN,
- podatki iz registra prostorskih enot.

V dosedanjih analizah prostora so se uporabljali podatki iz zemljiškega katastra in katastra stavb ter drugih gradiv in strokovnih podlag, manjkajoči podatki, pomembni za izdelavo celovitih analiz in kasneje za planiranje prostorskega razvoja, pa so se pridobili s terenskim delom. Gre predvsem za inventarizacijo stanja v poselitvenih območjih (namembnost objektov ali delov objektov, njihova velikost, etažnost, morfološka razporeditev, oblikovanje, gradbeno stanje, infrastrukturna oprema, v kolikor je vidna).

REN (REN), ki ga občine oziroma pripravljanci prostorskih planskih in izvedbenih aktov pridobijo na GU, bo v veliki meri poenostavil, skrajšal in tudi pocenil postopke analiz prostora. Seveda bo potrebno podatke iz registra ustrezno pripraviti in obdelati, kar je predmet druge naloge. Pri tem je pomembno, da je možno vse parcele oziroma stavbe identificirati s pomočjo številke katastrske parcele in katastrske občine ter centroida parcele, ki so sestavni del registra in omogočajo povezavo z digitalnimi katastrskimi načrti (DKN) na katerih se pripravljajo prostorski planski in izvedbeni akti.

Nekateri pomembnejši podatki iz popisa nepremičnin za potrebe prostorskega planiranja in načrtovanja:

- namenska raba parcele in delež površine posamezne namenske rabe (določena so stavbna, kmetijska, gozdna in druga zemljišča),
- stavbe:
 - tip stavbe,
 - namembnost stavbe ali dela stavbe,
 - površina pod stavbo (stavbišče oz. zazidana površina),
 - število etaž,
 - leto izgradnje in leto obnove stavbe, inštalacij,
 - opis konstrukcije in temeljenja stavbe,
 - infrastrukturna oprema stavbe (vodovod, kanalizacija, dvigalo itd.),
 - število stanovanj v stavbi,
 - bivalna kvaliteta stanovanj (število sob, kopalnica, WC), neto tlorisna in uporabna površina stanovanj ali poslovnega prostora,

- raba objekta (stanovanja, dejavnost, počitniška raba, najem),
- tip lastništva.

Pri uporabi podatkov iz REN je potrebno upoštevati, da so podatke posredovali lastniki oziroma uporabniki stavb, stanovanj in poslovnih prostorov, ter da vedno ne odražajo dejanskega stanja. Prav tako je potrebno upoštevati, da se stanje na področju nepremičnin neprestano spreminja, zato bi bilo potrebno uvesti učinkovite mehanizme za sistematično sprotno dopolnjevanje in spremljanje sprememb.

REN vsebuje vrsto podatkov, ki jih je možno, z uporabo še drugih dostopnih podatkovnih baz, vključiti v analize prostora. Poizkus opisa uporabe REN je omejen le na nekaj najpomembnejših analiz prostora. Bolj široka uporabnost registra se bo pokazala z njegovo uporabo.

Iz REN je možno pripraviti prikaze o namembnosti objektov in delov objektov, ki so osnova za opredelitev namenske rabe planske enote oziroma območja. Pomembna je tudi razporeditev posameznih dejavnosti (stanovanja, centralne dejavnosti, oskrbne in storitvene dejavnosti) v prostoru.

Iz podatkov o stavbah (lokacija, etažnost, število stanovanj, poslovni prostori) se lahko pripravijo prikazi o razporeditvi stavb in poslovnih prostorov v prostoru ter gostoti stanovanj na posamezno plansko enoto ali območje. Na osnovi teh prikazov se opredelijo območja z npr. preveliko ali premajhno gostoto stanovanj in prebivalcev ter zasnujejo ustrezni ukrepi.

Iz podatkov o letu izgradnje stavbe, opisov konstrukcije in temeljenja, letu obnove stavbe, inštalacij, strehe in drugih podatkov je možno izdelati prikaze gradbenih in bivalnih kvalitet stavbnega fonda v posameznih območjih. Na osnovi teh prikazov se lahko opredelijo območja sanacije, vrsta in etapnost sanacije ter drugi prostorski pogoji.

Za planiranje so pomembni tudi podatki o številu in razporeditvi za bivalne razmere podstandardnih objektov, ki jih je potrebno v naslednjem planskem obdobju sanirati ali nadomestiti.

Za urejanje turističnih območij so pomembni podatki o lastništvu oziroma počitniški rabi objektov in stanovanj. Gre predvsem za razporeditev objektov in stanovanj, ki so le v občasni uporabi.

Pomemben element izkazov planiranja prostora so izračuni faktorjev zazidanosti (FZ) (zazidana površina na zemljiško parcelo oziroma območje) in faktorjev izrabe (FI) (bruto etažna površina objekta na zemljiško parcelo oziroma območje). Podatke o zazidani površini in bruto etažni površini ter velikosti zemljiške parcele je možno pridobiti iz REN in tudi drugih podatkovnih baz (npr. zemljiška knjiga).

V okviru naloge je predvideno anketiranje potencialnih uporabnikov nepremičnin. Za anketiranje predlagam Urbanistični inštitut RS in podjetje URBI d.o.o., ki sodelujeta pri izdelavi strateškega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (MOL), podjetje URBI d.o.o. pripravlja tudi občinske prostorske načrte za nekaj slovenskih občin (Kranjska Gora, Brda, Trebnje, Šentrupert, Mokronog-Trebelno, Semič, Dravograd). Zaradi razmeroma dolgotrajnega postopka so posamezni prostorski načrti v različnih fazah dela.

V pripravo projekta bi bilo smiselno preveriti možnost vključevanja podatkov o komunalni infrastrukturi oziroma opremi posameznih stavb, predvsem kot vrednostne podatke o kvaliteti oskrbe. Podrobnejše podatke podajo upravljavci infrastrukture.

REN je pripravljen v obliki, ki omogoča najširšo uporabo. Za potrebe prostorskega planiranja in načrtovanja bo potrebno podatke ustrezno pripraviti. Manjše planerske in projektantske organizacije niso kadrovske usposobljene za tovrstna dela, zato bi bilo smiselno, da se z ločeno nalogo pripravijo vsi elementi in postopki, ki bi omogočali neposredno in kar najbolj prijazno uporabo.

5.4 Statistični urad

SURS primarno potrebuje podatke iz REN za izvedbo naslednjega popisa.

SURS bo podatke iz REN povezal tudi s podatki iz CRP. CRP bodo namreč obogatili s podatki o številki gospodinjstva in številki stanovanja.

Za podjetja, ki se ukvarjajo z različnimi vzorčnimi raziskavami, lahko REN služi kot vzorčni okvir za gospodinjstva, kjer predpostavljamo, da je eno gospodinjstvo enako enemu stanovanju. Vendar pa bi bila zanje še bolj zanimiva povezava s CRP, ki jo pa lahko naredi zgolj SURS.

Na osnovi povedanega velja torej še enkrat premisliti, kaj pričakujemo od vključitve SURS, ki pa bo, poleg DURS, verjetno eden glavnih uporabnikov REN. Potencialni izplen intervjuja:

- seznanitev projektne skupine o predvideni uporabi REN na SURS,
- pridobitev podatkov za izračun »elastičnosti« (pričakovana neelastičnost),
- ocena predlogov uporabe za podjetja, ki se ukvarjajo z vzorčnimi raziskavami

5.5 Banke

Obstoječa zakonodaja subjektom, ki imajo dovoljenje za opravljanje bančne dejavnosti, ne nalaga eksplicitno uporabo geodetskih evidenc, torej tudi REN ne.

Posredno pa bi bilo zelo koristno, če bi banke REN uporabljale zaradi baselskega kapitalskega sporazuma, bolj znanega kot Basel II, s katerim so želeli zmanjšati tveganja, ki so jim banke izpostavljene pri svojem poslovanju. Prvo oviro pri uresničevanju zastavljenega cilja v praksi predstavlja že samo merjenje kreditnega tveganja, in sicer ne toliko merjenje relativne tveganosti različnih naložb banke, temveč merjenje kreditnega tveganja z upoštevanjem njegovih makroekonomskih učinkov ter spreminjanja tveganja skozi čas. Pravila za določanje kapitalskih zahtev za kreditno tveganje temeljijo na izmeri oz. oceni tega tveganja.

Za zmanjšanje kreditnega tveganja so za banke lahko uporabni podatki iz REN, še posebej vrednost nepremičnine, ki je v lasti kreditjemalca, in njene osnovne lastnosti.

Drug vidik možnosti uporabe REN je povezan z ostalimi poslovnimi procesi banke, ki s vključene v njihove poslovne informacijske sisteme kot so:

- uporaba uradnih podatkov v poslovnih procesih,
- investicijsko vzdrževanje,
- dejavnosti na področju različnih oblik skladov,
- dejavnosti lizinga, ...

5.6 Zavarovalnice

Podobno kot v primeru bank tudi na področju zavarovalništva obstoječi predpisi zavarovalnicam ne nalagajo uporabe REN v svojih postopkih.

Zavarovalnice pri svojem delu lahko REN uporabljajo v različne namene, še posebej pa so ti podatki lahko pomembni za oceno ogroženosti in s tem povezanimi pozavarovalnimi postopki. Prav tako je možno REN uporabljati kot podlago pri evidentiranju različnih nesreč oziroma škodnih dogodkov.

Podatki iz REN, ki so za zavarovalnice še posebej zanimivi so:

- vrednost nepremičnine,
- lega nepremičnine,
- osnovne značilnosti nepremičnine (način gradnje, leto izgradnje, ...).

5.7 Upravniki

Veljavni stanovanjski zakon navaja poleg upravnikov večstanovanjskih stavb tudi druge subjekte, ki imajo določne pristojnosti in odgovornosti na področju stanovanjskega gospodarstva in so tako tudi potencialni uporabniki REN. To so na lokalnem nivoju predvsem:

- lokalne skupnosti (154-156. člen SZ),
- občinski stanovanjski sklad (157-159. člen SZ) ter
- neprofitne stanovanjske organizacije (151-153. člen SZ).

Ocenjujemo, da je potrebno potencialne uporabnike REN iskati predvsem pri navedenih subjektih. Aktivnosti upravnikov namreč le zelo poredko presegajo dnevna opravila, ki so zvezana s tekočim vzdrževanjem objektov.

5.8 Zaščita in reševanje

Zaščita in reševanje pri svojem delu uporablja vse vire, ki omogočajo pripravo strateških podlag in taktičnih načrtov za ukrepanja v primeru različnih nesreč, tako za samo načrtovanje reševanja (npr.

prisotnost električnih ali plinskih vodov) kot tudi za obnovo stanja pred nesrečo (npr. ocena prizadetosti območja in stroškov obnove, številke stanovanj, ...).

V ta namen je REN zelo pomemben vir podatkov, saj izkazuje v primeru stavb dejansko stanje in ne pravno stanje. To pomeni, da v povezavi z nekaterimi drugimi evidencami in viri podatkov lahko svoje osnovno poslanstvo bolje načrtujejo.

5.9 Gospodarstvo (zlasti proizvajalci gradbenega materiala)

Za gospodarstvo so iz REN zanimivi predvsem podatki, ki so v tesni povezavi z dejavnostjo, ki jo opravljajo. Na primer za gradbeništvo in dejavnosti, povezane z gradbeništvom, so iz REN zanimivi podatki o starosti objekta in njegovi zadnji obnovi, za proizvajalce/prodajalce klimatskih naprav podatek o številu klimatskih naprav, za krovce podatek o zadnji obnovi strehe, za parketarje podatki o talnih oblogah, za čistilne servise podatki o izložbenih oknih in vrsti talnih oblog, ... Na ta način namreč lahko planirajo določene tržne aktivnosti v smislu pridobivanja posla.

Temeljna ugotovitev je, da je uporaba podatkov iz REN v gospodarstvu v tesni povezavi z dejavnostjo, ki jo opravlja.

6 Intervjuji

6.1 Strukturiranje intervjujev

V dosedanjih razpravah sta se pojavljala dva različna cilja intervjujev potencialnih uporabnikov REN:

- generiranje predlogov uporab REN,
- evalvacija predlogov uporab REN.

Če bi želeli od potencialnih uporabnikov pretežno dobiti ideje, kako bi še lahko uporabili REN, intervju ne bi bila najboljša možna metoda. V tem pogledu bi bila ustrežnejša fokusna skupina (dve ali tri). V fokusni skupini, ki jo običajno sestavlja 6-12 udeležencev, prihaja do ustvarjanja novih idej na osnovi skupinske dinamike. Da bi bilo ustvarjanje teh idej čim bolj neobremenjeno in spontano, udeležencem naših predlogov ne bi smeli posredovati vnaprej. Z našimi predlogi bi jih seznanili v drugi polovici fokusne skupine, če jih sami ne bi identificirali. Izvedba fokusne skupine je sicer organizacijsko zahtevna, saj je težko uskladiti termine za več udeležencev. Poleg tega naj se udeleženci ne bi poznali med sabo, kljub temu da naj bi prihajali s sorodnih področij. Na vsaki fokusni skupini bi imeli dva moderatorja, ki bi bila izbrana glede na temo, prisostvoval bi ji pa tudi kak študent, ki bi pripravljal zapiske.

Projektna skupina se za realizacijo fokusne skupine ni odločila, ker je presodila, da je poznavanje REN med potencialnimi uporabniki še preveč skromno, da bi lahko učinkovito prispevali ideje za uporabo REN. Sprejeli smo odločitev, da se osredotočimo na sedanjo uporabo podatkov o nepremičninah in izhajamo iz nezadovoljenih potreb in pomanjkljivosti, ki jih uporabniki opažajo pri sedanji uporabi. Za ta namen so individualni intervjuji ustrezna metoda. Pri tem naj bi sledili naslednjemu zaporedju:

- **Vzpostavitev stika z intervjuvancem.** Za osebe, ki jih ne poznamo in pri katerih obstaja možnost zavrnitve, priporočam osebni kontakt, npr. po telefonu.
- **Metodološka priprava na intervju.** Ker je vsak član projektne skupine strokovnjak na svojem področju, je največja nevarnost pri intervjujih, da vanje vnesemo lastna stališča, poglede in pričakovanja tako preko zastavljenih vprašanj kot tudi preko kasnejše analize podatkov in ne pridemo do pogleda intervjuvanca.
 - o Da bi se čim bolj zavarovali pred tovrstnimi metodološkimi napakami, je nujno, da vsak izpraševalec vnaprej izpostavi svoja pričakovanja, npr. v obliki seznama pričakovanih odgovorov oz. ugotovitev, med samim intervjujem ter pri kasnejši analizi pa naj posebno pozornost nameni predvsem vsem odstopanjem od pričakovanega. Strokovnjak za področje namreč ne nastopa kot izpraševalec pri intervjuju, da bi podajal svoja stališča in znanje, ampak ker razume področje in njegovo terminologijo, kar mu omogoča suvereno voditi intervju in tako zbrati kakovostne podatke, to je stališča in pogled intervjuvanca.
 - o Dodaten problem predstavlja neenakost. Izpraševalec je že v izhodišču v nadrejenem položaju, ker postavlja vprašanja. Poleg tega bodo v večini primerov intervjuvanci

imeli nižjo stopnjo izobrazbe in nižje položaje, zaradi česar bi lahko bili pri odgovorih previdni, zadržani. Zato je pomembno, da posebej ne izpostavljam teh elementov. Zadostuje omemba institucije, s katere prihajamo. V nobenem primeru tudi ne smemo intervjuvancu dati občutka, da ima premalo znanja ali da preverjamo njegovo znanje.

- Ne delamo povzetkov oz. zaključkov. Če želimo preveriti lastno razumevanje intervjuvančevega odgovora, maksimalno uporabimo njegove besede.

Struktura intervjuja. Intervju strukturiramo od lažjih k težjim vprašanjem, od znanih področij (sedanja uporaba podatkov o nepremičninah) k manj znanim oz. neznanim (REN). Končni usklajen seznam vprašanj je podan v prilogi skupaj z napotki in s komentarji za izpraševalce ter z opisom informacij, do katerih želimo priti.

- **Izvedba intervjuja.** Pristopi, s katerimi spodbudimo intervjuvanca k temu, da se razgovori o določeni temi:
 - Smo aktivni, vendar ne napeljujemo k odgovoru. Prikimamo, uporabimo stik z očmi, vendar ne komentiramo in izražamo svojih stališč. Prosimo, da bi povedali še kaj več. Ves čas si delamo zapiske. Če prenehamo zapisovati, si bo intervjuvanec to lahko razložil, kot da nas njegov odgovor ne zanima. Ne gledamo na uro.
 - Intervjuvancu moramo dati dovolj časa, da pripravi odgovor. Isto vprašanje še enkrat ponovimo. Rečemo, naj si vzamejo čas, da se ne mudi.
 - Prekinitve – trenutki tišine. Z njimi ustvarimo pritisk, da pričakujemo odgovor. Med tem pišemo zapiske.
 - Če zaidemo v abstraktne teme, prosimo za konkretne primere.
 - Če zaide z naše teme na neko drugo, ga vrnemo nanjo rekoč, da je tema zanimiva, da pa je prej že omenjal... in da nas zanima...
- **Zaključek intervjuja.** Poleg zahvale intervjuvancem ponudimo tudi povratno informacijo kot zahvalo za sodelovanje v raziskavi.

Zaradi omejenega časa raziskave in morebitne zadržanosti intervjuvancev se za snemanje intervjujev nismo odločili.

6.2 Sinteza ugotovitev na podlagi intervjujev

6.2.1 Pregled opravljenih intervjujev

| Zap. št. intervjuja | Intervjuvanci (organizacija, vloga) | Datum izvedbe | Izvajalec |
|---------------------|--|---------------|----------------------|
| 1 | Statistični urad RS (SURS): Nika Katnič, Erna Miklič (stanovanjske statistike in popis) | 09.06.2009 | EF (Bavdaž) |
| 2 | Statistični urad RS (SURS): Branko Pavlin (statistika cen) | 09.06.2009 | EF (Bavdaž) |
| 3 | Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve (MDDSZ): Barbara Starič Strajnar, Tanja Amon (direktorat za socialne zadeve), Uroš Prikl (direktorat za družino), Sašo Domjan (informatika) | 02.06. 2009 | EF (Malačič, Lavrač) |
| 4 | Ministrstvo za finance (MF): Neva Žibrik, Igor Bevc Davčna uprava RS (DURS): Branko Gorjan | 11.06.2009 | EF (Malačič, Lavrač) |
| 5 | Mestna občina Ljubljana Mestna uprava Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo: Julij Jeraj | 05.06.2009 | GI (Žnidaršič) |
| 6 | Lokalna skupnost (upravljanje z javnimi cestami) | 02.06.2009 | FGG (Šubic Kovač) |
| 7 | Oddelek za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana: Maček, Jeras (urbana ekonomika, ZK, evidence) | 16.07.2009 | EF (Lavrač) |
| 8 | Javno podjetje Komunala Črnomelj: Inženir | 09.06.2009 | FGG (Rakar) |
| 9 | Urbanistični inštitut RS | junij 2009 | URBI (Slaček) |
| 10 | Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.: Božidar Hodnik | 20.05.2009 | GI (Žnidaršič) |
| 11 | Zavarovalnica Triglav d.d.: Gorazd Jenko | 12.06.2009 | GI (Žnidaršič) |
| 12 | VELUX Slovenija d.o.o.: Katja Ličen Pajenk | 11.06.2009 | GI (Žnidaršič) |
| 13 | Upravnik | 23.06.2009 | FGG (Rakar) |
| 14 | Pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin | 04.06.2009 | FGG (Šubic Kovač) |
| 15 | Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke | 07.06.2009 | FGG (Šubic Kovač) |
| 16 | Odvetnica Marija Bele Vatovec, Ljubljana | 08.06.2009 | EF (Lavrač) |
| 17 | Posrednik Imobilia d.o.o., Ljubljana: Ksenja Kokalj | 27.08.2009 | EF (Lavrač) |
| 18 | Predsednica Notarske zbornice ga. Tičar Bešter | 25.08.2009 | EF (Lavrač) |

6.2.2 Pregled zajetja oz. zastopanosti

| Zap. št. intervjuja | Intervjuvanci (organizacija) | Opis zajetja oz. zastopanosti |
|---------------------|--|---|
| 1 | SURS (stanovanjske statistike in popis) | Zajeta je najpomembnejša uporaba podatkov REN, to je za Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2011. Zajeta je stanovanjska statistika in statistika cen; zgolj obrobno pa je obravnavan vidik statistike gradbeništva in nacionalnih računov. |
| 2 | SURS (statistika cen) | |
| 3 | MDDSZ: direktorat za socialne zadeve, direktorat za družino, informatika | Eno od ministrstev, ki naj bi podatke REN uporabljalo kot podatkovno osnovo politikam. |
| 4 | MF in DURS | Poleg SURS je DURS ključni uporabnik podatkov REN. |
| 5 | Mestna občina Ljubljana Mestna uprava Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo | Ena od enot zaščite in reševanja v Sloveniji, kjer je vsega skupaj: <ul style="list-style-type: none"> - 211 občin - 13 regijskih centrov - 1 državni organ - 10 poklicnih gasilskih enot - gasilska zveza Slovenije |
| 6 | Lokalna skupnost (upravljanje z javnimi cestami) | MOL kot največja uporabnica med občinami. |
| 7 | Oddelek za ravnanje z nepremičninami MU MOL: (urbana ekonomika, ZK, evidence) | MOL kot največja uporabnica med občinami. |
| 8 | J.P. Komunala Črnomelj | Predstavniki komunalnih podjetij |
| 9 | Urbanistični inštitut RS | |
| 10 | Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. | Tipičen predstavnik sicer nekaj več kot 20 bank oz. hranilnic. |
| 11 | Zavarovalnica Triglav d.d. | Tipičen predstavnik sicer 16 zavarovalnic. |
| 12 | VELUX Slovenija d.o.o. | Tipičen predstavnik proizvajalcev. |
| 13 | Upravnik | |
| 14 | Pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin | Tipičen predstavnik za cenilstvo, posredovanje in investiranje. |
| 15 | Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke | Tipičen predstavnik za cenilstvo in posredovanje. |
| 16 | Odvetnica Marija Bele Vatovec, Ljubljana | Tipičen predstavnik odvetnikov v Ljubljani, kjer jih je čez tisoč. |
| 17 | Posrednik Imobilia d.o.o., Ljubljana | Eden večjih predstavnikov v panogi, kjer se število enot zmanjšuje zaradi recesije. |
| 18 | Notar | Tipičen predstavnik sicer 93 notarjev, morda rahlo nadpovprečno velik. |

6.2.3 Omejitve

Vsi intervjuvanci so bili izbrani po strokovni presoji. Pri tipičnih predstavnikih je bil ključni kriterij izbora dostopnost; izbrali smo torej predstavnike, do katerih nam je bil omogočen relativno enostaven dostop. Pri organizacijah, ki so specifične in edinstvene v državi, pa je bil ključni kriterij pomen take organizacije. V tem primeru si je bilo torej potrebno dostop šele zagotoviti.

Za pridobivanje podatkov smo uporabili delno strukturirane intervjuje:

- dobra stran tovrstne oblike intervjujev je, da smo imeli dovolj fleksibilnosti in smo prilagodili sicer enotno strukturo zelo različnim uporabnikom podatkov o nepremičninah ter pridobili tudi zelo podrobne odgovore za najbolj zanimiva področja;
- slaba stran tovrstne oblike intervjujev pa je, da nekaterih odgovorov sploh ni, kar otežuje sintezo, saj se vzorec intervjuvancev na ta način nekoliko razlikuje od vprašanja do vprašanja.

6.2.4 Splošno o sedanji uporabi podatkov o nepremičninah

Organizacije, iz katerih prihajajo intervjuvanci, in tudi intervjuvanci sami že uporabljajo podatke o nepremičninah. Izjema je Direktorat za družino v okviru MDDSZ. Naši sogovorniki torej že imajo vsaj nekaj izkušenj s podatki o nepremičninah. V večini organizacij, ki so sestavljene iz več oddelkov oz. služb, te podatke uporabljajo tudi drugi oddelki in službe.

Nameni uporabe podatkov o nepremičninah so raznoliki:

- komercialni namen;
- neprofitni namen;
- v sodnih in upravnih postopkih;
- preverjanje pravnega stanja posamezne nepremičnine;
- preverjanje dejanskega stanja posamezne nepremičnine;
- uporaba zbirnih podatkov.

Ali je **namen komercialni** ali **neprofitni**, je odvisno od vrste dejavnosti. Tako je pričakovano, da podatke o nepremičninah za komercialni namen uporabljajo upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, odvetnik itd.; za neprofitni namen pa SURS, lokalna skupnost, komunalno podjetje, upravnik itd. Notar opravlja delo po javnem pooblastilu. V sodnih in upravnih postopkih uporabljajo podatke o nepremičninah MDDSZ, lokalna skupnost, komunalno podjetje, URBI, upravnik, sodni cenilec, odvetnik, posrednik, notar itd.

Preverjanje pravnega stanja posamezne nepremičnine je zelo razširjeno; izpostavili so ga: MDDSZ, lokalna skupnost (upravljanje z javnimi cestami, ravnanje z nepremičninami), URBI, banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, odvetnik, posrednik, notar. Preverjanje stanja posamezne nepremičnine velikokrat obsega tako preverjanje pravnega kot dejanskega stanja. Intervjuvanci, ki so zainteresirani le za dejansko stanje, pa so npr. državna statistika, komunalno podjetje, proizvajalec oken.

Zbirni podatki se pri obiskanih intervjuvancih precej manj uporabljajo kot podatki o stanju posamezne nepremičnine; tovrstno uporabo so omenili le komunalno podjetje, URBI, banka, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin in posrednik.

Podatki o nepremičninah se uporabljajo tako v notranjih procesih odločanja kot v zunanjih procesih v stiku s strankami. Nekaj primerov uporabe v notranjih procesih odločanja:

- Za zaščito in reševanje se podatki uporabljajo v fazi priprave (ugotavlja se dejansko stanje objektov na osnovi leta izgradnje, materiala nosilne konstrukcije ipd.), v fazi reševanja (upoštevajo podatke o dejavnosti, številu ljudi, značilnostih stavbe, kot npr. število podzemnih in nadzemnih etaž, ki vpliva na potrebno opremo) in v fazi popisa škode (pomembni so podatki o lastnikih).
- Na občinski ravni se uporabljajo za ugotavljanje stanja javnih cest in s tem povezanim ukrepanjem na terenu ter za analize nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ).
- Banka uporablja podatke za analizo podatkov o nepremičninah in pri odobravanju kreditov.
- Zavarovalnica uporablja podatke za analize, ocenjevanje tveganja in pri sklepanju zavarovanj.
- Podatki se uporabljajo tudi pri investicijah pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin in sodnega cenilca ter komunalnega podjetja.
- Podatki o nepremičninah se uporabljajo kot sestavni del procesa planiranja, načrtovanja in projektiranja v urbanizmu.

Večina intervjuvancev uporablja podatke o nepremičninah v zunanjih procesih v stiku s strankami.

6.2.5 Uporaba po vrstah podatkov

V okviru raziskave smo pripravili seznam različnih vrst podatkov o nepremičninah in za vsako vrsto podatkov prosili intervjuvance, da povedo, **ali uporabljajo** to vrsto podatkov o nepremičninah in **kako so zadovoljni s kakovostjo** teh podatkov, če jih uporabljajo. Odgovori so prikazani po vrstah podatkov. Ker zbrani podatki ne predstavljajo slučajno izbranega vzorca, na osnovi katerega bi sklepali na populacijo, je poudarek na prikazu raznolikosti odgovorov in vsebinski analizi komentarjev. Potrebno je tudi opozoriti, da so nekateri intervjuvanci zadovoljni s podatki, tudi če imajo nanje pripombe.

1. Identifikator nepremičnine (npr. številka stanovanja)

Večina intervjuvancev že uporablja ali še bo uporabljala identifikatorje nepremičnine:

- SURS bo za popis npr. uporabljal 8-mestno šifro DST_SID (del stavbe), ki izvira iz REN, za povezovanje s CRP pa bodo uporabljali HS_MID (enolični id hišne številke) ter STEV (številka stanovanja), ki prihaja iz popisa nepremičnin
- Banka in URBI uporabljata identifikatorja iz zemljiške knjige, katastra stavb in zemljiškega katastra.
- Odvetnik uporablja identifikatorje: številka parcele, ZK vložek, številka stanovanja.

Zadovoljstvo s to vrsto podatkov variira od velikega nezadovoljstva do velikega zadovoljstva. SURS omenja, da je imela številka stanovanja, ki prihaja iz popisa nepremičnin, ponekod manjkajoče vrednosti; vendar se ta odgovor nanaša na testno bazo, ki pa je v trenutku intervjuja že 10 mesecev stara, zato pričakujejo, da bi analiza novejših baz iz REN pokazala na bistveno izboljšanje podatkov. Tudi pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin navaja, da številka stanovanja ni v redu, ker se ne ujema z dejanskim stanjem; dodatno pa ni zadovoljen tudi z zemljiškim katastrom in s katastrom stavb. Posrednik omenja problem, da se številka enote v etažnem načrtu razlikuje od številke stanovanja. Prisotnost napak pri tej vrsti podatka omenja tudi občina.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za popis in stanovanjsko statistiko), MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), banka, upravnik, odvetnik in posrednik. Z izjemo zaščite in reševanja vsi uporabljajo te podatke dnevno.

2. Lega (občina, naselje, ulica, hišna št., parcela, dela stavbe v stavbi, ipd.)

Podatke o legi uporabljajo praktično vsi intervjuvanci. Čeprav izrazitega nezadovoljstva ni bilo zaznati, so intervjuvanci izpostavili nekaj problemov s to vrsto podatkov. Sodni cenilec izpostavlja, da ni povezave med katastrskimi občinami in občinami. Odvetnik navaja, da ni etažnih načrtov, nekakovostna je spletna grafika mej parcel (mapne kopije). Prodajalec oken bi za svoje potrebe želel iskati gradbišča; ker za gradbišča še niso znane hišne številke, so za iskanje gradbišč podatki pomanjkljivi, čeprav bi se jih dalo vezati na GPS tudi pred določitvijo hišne številke.

Nasprotno je pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin zelo zadovoljen s to vrsto podatkov in navaja, da se ne da locirati le dela stavbe oziroma stanovanja v stavbi.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za popis, stanovanjsko statistiko in statistiko cen), MDDSZ, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec in posrednik. Velika večina uporablja te podatke dnevno; izjema sta zaščita in reševanje (uporablja mesečno) ter URBI (uporablja občasno, odvisno od naloge).

3. Velikost (m²)

Med intervjuvanci so nezadovoljni in zadovoljni uporabniki te vrste podatkov. Občina navaja razlike med evidencami, pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin opaža, da se večinoma ne ujema z dejanskim stanjem, sodni cenilec pa ugotavlja, da ni poznana notranja velikost objektov, razen stanovanjskih in poslovnih prostorov v etažni lastnini. Da ločevanje med neto in uporabno površino ni dobro razčiščeno v ETN oz. REN, ugotavljajo tudi na SURS, kjer jim regresijska analiza za potrebe statistike cen nepremičnin kaže nestabilno kakovost podatka.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za popis, stanovanjsko statistiko in statistiko cen), občina (odmera NUSZ), URBI, banka, upravnik, sodni cenilec in posrednik. Vsi uporabljajo te podatke dnevno; izjema je URBI (uporablja občasno, odvisno od naloge).

4. Drugi fizični podatki o nepremičnini (opremljenost, starost, ...)

Med intervjuvance, ki so najmanj zadovoljni s to vrsto podatkov, se uvršča pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, ki pogreša to vrsto podatkov v katastru stavb. Nezadovoljen je tudi sodni cenilec, ki meni, da teh podatkov ni. Na zaščiti in reševanju so nezadovoljni s šifrantom materiala nosilne konstrukcije; zaželen je razširitev, ki bi omogočila boljšo sliko o objektu za oceno potresne varnosti. Na SURS pričakujejo izboljšanje tovrstnih podatkov v primerjavi s popisom leta 2002; na statistiki cen pa ugotavljajo, da je problem starost. Slednje omenja tudi notar, in sicer da včasih v evidencah ni starosti, tako da marsikaj načelno obstoja, a je dejansko prazno.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za popis, stanovanjsko statistiko in statistiko cen), občina (zaščita in reševanje), banka, zavarovalnica, proizvajalec oken in upravnik. Vsi uporabljajo te podatke dnevno; izjema je zaščita in reševanje (uporablja mesečno).

5. Podatki o osebah (lastniku, upravljavcu, uporabniku, najemniku)

Intervjuvanci so si precej enotni, da so podatki o lastnikih na voljo, ni pa podatkov o najemnikih in upravnikih, kar med nekaterimi povzroča nezadovoljstvo, saj morajo zato uporabljati alternativne vire podatkov. Banke te podatke npr. pridobijo neposredno od strank. SURS pa za potrebe nacionalnih računov načrtuje anketo o najemnikih. Notarji se trudijo pridobiti zakonsko pooblastilo, da lahko iščejo vse nepremičnine po EMŠO lastnika, saj bo zloraba otežena zaradi sledljivosti poizvedb.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za popis in stanovanjsko statistiko), MDDSZ, občina (zaščita in reševanje), komunalno podjetje, URBI, banka, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, odvetnik in posrednik. Večina uporablja te podatke dnevno; nekateri pa jih uporabljajo tedensko, mesečno oz. občasno.

6. Omejitve na nepremičnini (plombe)

To vrsto podatkov uporablja le del intervjuvancev, med njimi pa so tako nezadovoljni kot zadovoljni uporabniki. Pripombe sta podala le odvetnik in posrednik. Odvetnik meni, da bi moralo biti iz naslova plombe biti več razvidno. Opozarja tudi, da se zahtevki za vpis etažne lastnine sicer lahko vložijo, vendar obtičijo kot plombe. Posrednik komentira, da je plomb že precej manj (samo pri desetini nepremičnin) in da se vpišejo že v dveh mesecih.

Te podatke uvršča med najpomembnejše MDDSZ, banka, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, odvetnik in notar. Te podatke uporabljajo dnevno, na MDDSZ tudi tedensko.

7. Vrednost nepremičnine (ocena v EUR)

Vrednost nepremičnine uporablja samo del intervjuvancev. Nekateri intervjuvanci uporabljajo alternativne vire za ta podatek. Tako ima npr. občina svoje knjižne vrednosti, za prodajo nepremičnin pa uporabi oceno cenilca, ki je stara največ 6 mesecev. Banka in zavarovalnica uporabljata svoj model; banka navaja, da prehajajo na model, ki ga bo potrdila Banka Slovenije. Posrednik opozarja, da so vrednosti v ETN sicer prijavljene, da pa ne vemo, kaj se še zgodi med strankami. Kljub zadovoljstvu s

podatkom na SURS ugotavljajo, da cena nepremičnine nikakor ni odličen podatek; podatek je nestabilen, ne ve se npr., ali je v ceni vključena garaža ali ne.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za statistiko cen), MF in DURS, banka in zavarovalnica. Uporabljajo jih dnevno. Notar navaja, da bodo ti podatki zelo koristni, saj ko bo masovno vrednotenje na razpolago, stranke za delitev dediščine in marsikaj drugega ne bodo več potrebovale cenilcev (vrednost sicer notar izpogaja s stranko, razredi vrednosti so osnova za notarsko tarifo).

8. Nepremičninske transakcije (št. in vrednost nakupov, prodaj, najemov, oddaj)

Zelo malo intervjuvancev je navedlo, da uporablja tovrstne podatke. Banka tako navaja, da preverjajo primerljive prodaje in število transakcij, ki pa ni vedno dovolj obsežno. Kot ugotavljajo na občini, kjer upravljajo s cestami, in pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, podatki iz ETN prihajajo preveč z zamikom, poleg tega ETN ne zaobseže vseh podatkov – ni najema in ni novogradenj. Sodni cenilec poleg tega opozarja tudi na pomanjkljivost podatkov.

Te podatke uvrščata med najpomembnejše banka in pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, ki jih uporabljata dnevno.

9. Bonitetni razredi

Zaenkrat med intervjuvanci uporabljajo ta podatek le sodni cenilec, ki bonitetne razrede povzema iz katastra, in na zaščiti in reševanju, kjer navajajo, da ga je možno upoštevati pri določanju lokacij deponij, začasnih prikolic ipd. Slednji uvrščajo te podatke med najpomembnejše in jih uporabljajo mesečno.

10. Dejanska raba nepremičnine

Večina intervjuvancev uporablja ta podatek, je pa med njimi precej nezadovoljnih. Tako npr. pooblaščen ocenjevalec nepremičnin tega podatka ne pridobiva iz evidenc, ker jim ne zaupa, pač pa izvede ogled. URBI ocenjuje, da so podatki subjektivni, saj so za enako nepremičnino različne kategorije dejanske rabe. Občina navaja napake v klasifikaciji CCSI. Na zaščiti in reševanju pa so nezadovoljni zaradi manjkajočih podatkov o zakloniščih. Konkreten problem, ki ga navaja SURS, zadeva stavbe in zemljišča (ali je kmetijsko zemljišče ali stavba).

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za popis in stanovanjsko statistiko), MF in DURS, občina (upravljanje z javnimi cestami), URBI, banka in zavarovalnica. Uporabljajo jih dnevno, razen URBI, ki jih uporablja občasno, odvisno od naloge.

11. Namenska raba nepremičnine

Ta podatek uporablja precej intervjuvancev. Posrednik je tako zelo zadovoljen s potrdili občin o namenski rabi, ker so hitrejši kot prejšnja lokacijska informacija. Odvetnik nasprotno nezadovoljen navaja, da pridobijo potrdilo o namenski rabi po dveh tednih. Kot problem se kaže tudi to, da vse

občine nimajo elektronskih dostopov. Pooblaščen ocenjevalec nepremičnin navaja, da pridobiva podatke elektronsko iz GIS-prostorski akti, vendar pa je problem, da ti niso na istem spletnem mestu. Za uporabo na statistiki cen pa SURS navaja, da bi bilo smiselno uvesti t.i. "buffer zone" v planske ureditvene cone, ki bi predstavljala mejo oz. prostor med dvema vrstama območij, saj je za ceno nepremičnine lokacija pomembna. Notar navaja, da je za promet zadosti dobro potrdilo o namenski rabi, za gradnjo pa lahko premalo.

Te podatke uvršča med najpomembnejše MF in DURS, občina (upravljanje z javnimi cestami), banka, zavarovalnica, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec in odvetnik. Uporabljajo jih dnevno.

12. Podatki o gospodarski javni infrastrukturi

Te podatke uporabljajo le redki izmed intervjuvancev. Eden od razlogov je tudi v slabi vzdrževanosti evidenc (upravniki in komunalno podjetje tako navajata, da so slabo vzdrževane evidence ostalih relejev, Elektra, Telekomia itd.). URBI jih pridobiva pri upravljavcih, občina jih pridobiva od komunalnih podjetij.

Te podatke uvršča med najpomembnejše MF in DURS, občina (upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI in banka. Uporabljajo jih dnevno; izjema je URBI, ki jih uporablja občasno, odvisno od naloge.

13. Režimi, nepremičnine s posebnim statusom

Te podatke uporabljajo le nekateri izmed intervjuvancev. Odvetnik, posrednik in notar navajajo, da so nekateri podatki tudi v potrdilih o namenski rabi, da pa je obrambo potrebno iskati ločeno. Odvetnik tudi navaja pomanjkljivosti o kulturnih spomenikih. Tudi sodni cenilec omenja, da je potrebno vsa varovanja, ki niso v zemljiški knjigi, pridobiti z vlogami.

Te podatke uvršča med najpomembnejše proizvajalec oken, sodni cenilec in odvetnik. Vsi te podatke uporabljajo dnevno.

14. Pravni akti (gradbeno dovoljenje)

Za SURS so pomembna gradbena dovoljenja, izdana za stavbe, in podatki o rušenjih; to pa vpliva tudi na ceno zemljišča. Pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, ki podatke uporablja, ocenjuje, da so ti podatki slabo dostopni. Sodni cenilec teh podatkov ne uporablja, ker niso dostopni oz. so dostopni samo na posebno vlogo. Tudi odvetnik teh podatkov ne uporablja, bi si pa želel bazo gradbenih in uporabnih dovoljenj. URBI navaja, da so ti podatki pomembni pri planiranju, načrtovanju in projektiranju, vendar pa manjka povezava z upravno enoto (št. gradbenega dovoljenja, leto izdaje). Notar opozarja, da je lahko izdano gradbeno dovoljenje in istočasno nezazidljivo.

Te podatke uvršča med najpomembnejše SURS (za stanovanjsko statistiko), proizvajalec oken in sodni cenilec. Slednja dva uporabljata te podatke dnevno.

15. Drugo

SURS navaja, da je zanje zelo pomemben podatek, ali je stavba stanovanjska ali nestanovanjska; če je stanovanjska, pa tudi koliko stanovanj je v njej (enostanovanjska, dvostanovanjska, tri- in večstanovanjska). Največ težav je namreč z individualnimi hišami, v katerih je več stanovanj. Za ceno nepremičnin je pomembna oddaljenost od avtoceste, prometnic, rečne brežine ipd., kar sedaj sami ocenjujejo.

Na zaščiti in reševanju razpolagajo z bazo podatkov o številu uporabnikov po stavbah, in sicer imajo evidentirane kapacitete ljudi in druge podrobnosti za šole, zdravstvene domove. Zakon pred požarom jim določa še evidentiranje ostalih objektov, ki so namenjeni zbiranju večjega števila ljudi. Za te že obstaja zbirka (tlorisi niso digitalizirani) požarnih redov (tlorisi, hidranti, gasilni aparati, postavitvene površine za vozila, intervencijske poti, zbirališča).

Za potrebe upravljanja z javnimi cestami na občini pridobivajo podatke za grajeno javno dobro (vir je GIS MOL). Banka in pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin pa vodita lastno bazo.

16. Pomen podatkov

Podatke, ki so jih uvrstili med najpomembnejše, intervjuvanci večinoma ocenjujejo kot ključne za delovanje oz. poslovanje. Kot precej pomembne jih ocenjujejo tudi proizvajalec oken in na zaščiti in reševanju. URBI specificira, da so podatki o komunalni opreми precej pomembni pri planiranju, pri načrtovanju in pri projektiranju za pridobite gradbenega dovoljenja pa jih dopolnijo s podatki upravljavcev infrastrukture. Komunalno podjetje tudi pojasnjuje, da sta podatek o številu oseb na naslovu in vpogled v zemljiškoknjižno stanje dobrodošla, a da se da tudi brez njih.

17. Vir podatkov

Podatke, ki so jih uvrstili med najpomembnejše, intervjuvanci v veliki meri prevzemajo iz javnih evidenc. Za nekatere vrste podatkov jih nekateri kombinirajo z lastnimi bazami podatkov ali pa se celo v celoti zanašajo na lastne baze podatkov. Kombinacijo npr. uporablja na SURS za statistiko cen, in sicer z lastno anketo zbira podatke o novogradnjah, ker jih nima nihče; cene dobi iz ETN, vendar ETN nima šifre stavbe; šifro stavbe dobi iz katastra stavb, vendar je starost stavb v katastru problematična; iz REN dobi lokacijo za del stavbe, ki jo je anketno opazoval. Na SURS tudi posebej pridobivajo od upravnih enot podatke o bodoči gradnji, rušitvah ipd., saj teh podatkov REN ne zagotavlja (kaže zgrajene nepremičnine, ne predvideva pa informacije, zakaj ni več stavbe). Na MOL imajo lastno bazo GIS MOL za gospodarsko javno infrastrukturo, medtem ko ostale podatke pridobijo iz javnih evidenc. Banka uporablja svojo bazo, ki pa jo polnijo cenilci in pravna služba na osnovi javnih evidenc. Torej podobno kot zavarovalnica in upravnik v bistvu kombinira svoje podatke s tistimi, prevzetimi iz javnih evidenc. URBI kombinira podatke iz terenskih ogledov s prevzetimi iz javnih evidenc in tistimi v bazah podatkov upravljavcev infrastrukture. Komunalno podjetje deloma prevzema tudi podatke iz ostalih evidenc (Elektro, Telekom, CRP, občina). Sodni cenilec povezuje podatke iz javnih evidenc s podatki iz ostalih evidenc (pogodb, načrtov in meritev, neposredno od strank). Samo lastno bazo pa uporabljajo proizvajalec oken za vse podatke in pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin za podatke o transakcijah.

18. Oblika podatkov

Samo en primer je bil zabeležen, ko so podatki v zbirni obliki (komunalno podjetje to navaja za grafični prikaz opremljenosti z ostalimi vrstami komunalne opreme). V vseh ostalih primerih se podatki nanašajo na posamezno nepremičnino ali pa gre za oboje. Najpogosteje je bilo navedeno, da se podatki nanašajo na posamezno nepremičnino.

Intervjuvanci velikokrat navajajo, da dostopajo do posamičnega zapisa o nepremičnini, ko se podatki nanašajo na posamezno nepremičnino. Izključna ta način za podatke o posamezni nepremičnini uporabljajo SURS, občina (upravljanje z javnimi cestami), komunalno podjetje, banka, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, odvetnik, posrednik. Poleg tega pa se uporabljajo tudi sezname na osnovi kriterijev in celotni sezname nepremičnin. Nekateri intervjuvanci uporabljajo kar vse tri načine (npr. zaščita in reševanje).

Zelo raznolika je tudi oblika podatkov. Odvisno od vrste podatkov in intervjuvanca so ti pridobljeni v grafični ali opisni obliki, lahko pa tudi v obeh.

19. Povezovanje in nadaljnje obdelovanje podatkov

Skoraj vsi intervjuvanci podatke, ki so jih ocenili kot najpomembnejše, povezujejo še s kakimi drugimi podatki (izjema so upravnik, odvetnik in posrednik). SURS za potrebe popisa tako te podatke poveže s podatki o osebah iz CRP; za potrebe statistike cen nepremičnin pa s prostorskimi, infrastrukturnimi, statistično-prostorskimi podatki. MDDSZ jih poveže z registrom gospodinjstev na Ministrstvu za notranje zadeve (MNZ). Na zaščiti in reševanju povezujejo te podatke s kapacitetami stavb (šol, zdravstvenih domov). Pri upravljanju z javnimi cestami povezujejo dejansko rabo z vlogo stranke in preko identifikatorja ugotavljajo, kateri procesi že tečejo. Na občini (odmera NUSZ) povezujejo podatke s CRP, vendar le na osnovi posamezne zadeve (ne pa celotnih baz). Komunalno podjetje povezuje podatke s plačniki komunalnih storitev. URBI povezuje, odvisno od podatka, z zemljiško knjigo, s katastrskimi načrti, z namensko rabo, s številom stanovanj, s številom prebivalcev, s katastrom stavb. Banka podatke o nepremičninah poveže z naložbo, s komitentom, z zavarovanji. Na zavarovalnici izvajajo primerjave podobnih (primerljivih) objektov. Proizvajalec oken povezuje z bazo fotografij. Pooblaščen ocenjevalec nepremičnin povezuje podatke z drugimi zasebnimi listinami, oglasi itd. Za notarje pripravljajo v Ministrstvu za pravosodje dostop do vseh registrov, tudi CRP, sedaj pošiljajo stranke.

MDDSZ, občina (upravljanje z javnimi cestami), sodni cenilec, odvetnik, posrednik in notar teh podatkov nadalje ne obdelujejo, ampak imajo vanje le vpogled. Komunalno podjetje in pooblaščen ocenjevalec nepremičnin poleg vpogleda izvajata tudi standardizirane analize (prvi za komunalna omrežja in deponiranje odpadkov; drugi za nepremičninske transakcije). Samo standardizirane analize izvaja upravnik (za potrebe poslovnega procesa: prefakture, nakupi, poročila). Standardizirane in sproti definirane analize izvajajo SURS, zavarovalnica, proizvajalec oken. Na občini (zaščita in reševanje; odmera NUSZ) analizo vsakič sproti definirajo. Različne pristope uporablja URBI glede na vrsto podatka in konkretno nalogo.

6.2.6 Pomen kakovosti podatkov o nepremičninah

Sprejemljiva kakovost podatka o nepremičnini

Intervjuvanci se zelo razlikujejo po tem, kakšna kakovost jim je še sprejemljiva za podatke o nepremičnini. Tako so za banko, upravnika, pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin in sodnega cenilca sprejemljivi le popolnoma eksaktni podatki. Nekateri drugi intervjuvanci dopuščajo manjša odstopanja pri nekaterih vrstah podatkov o nepremičnini. Zavarovalnica npr. zahteva večjo natančnost za velikost kot za starost; pri slednjem bi se zadovoljila s starostnim razredom. Na zaščiti in reševanju potrebujejo predvsem natančne podatke za višino stavbe na terenu. Za URBI morajo biti zelo natančni in sproti ažurirani podatki iz zemljiške knjige, drugi podatki za posamezne analize planiranja pa so lahko malo manj natančni, če to ne vpliva na odločitve. Za SURS velja, da morajo biti podatki toliko kakovostni, da ne vnašajo pristranskosti na najnižjo raven objave podatkov, to je na raven naselja.

Posrednik poudarja, da je bolj kot kakovost podatkov pomembna konsistentnost odločitev; GU in ZK namreč sprovedeta etažiranje hiše, čeprav je tam po prostorskem aktu območje enostanovanjskih hiš in poseg torej rezultira v črni gradnji, za katere naj promet načeloma ne bi bil dovoljen. Notar navaja, da bi najbolj potrebovali bolj obrazložene plombe; sedaj se iz naslova plomb ne vidi, da gre recimo za idealne deleže tistih, ki niso relevantni za zadevo, in je po nepotrebem treba preiskovati listine.

Glede na povedano se razlikujejo tudi odgovori o sprejemljivi časovni, atributni in grafični natančnosti. Tako so npr. za pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, sodnega cenilca, odvetnika in notarja sprejemljivi le dnevno vzdrževani podatki. Upravnik pristaja na dnevno in tedensko vzdrževane podatke. Za URBI in banko so za zemljiško knjigo sprejemljivi dnevno vzdrževani podatki, za druge podatke pa lahko tudi mesečna ali letna. Proizvajalec oken navaja, da je pri novogradnjah sprejemljiva polletna ažurnost. Ostali intervjuvanci so navajali še mesečno in letno ažurnost.

Vsi intervjuvanci, ki so se izrekli o atributni natančnosti oz. točnosti podatkov, so navedli, da je zanje sprejemljiva vsaj 80-odstotna točnost. URBI je izpostavil, da morajo biti podatki v zemljiški knjigi popolnoma točni, ostali pa čimbolj. Podobno SURS navaja, da morajo biti za potrebe popisa in povezave s CRP v REN popolni povezovalni ključi (HSMID + številka stanovanja), zato je zanje ključno, da imajo vse stavbe naslove (HSMID), vsa stanovanja in vsi deli stavb s stanovanjsko rabo pa številko stanovanja. Ravno tako je za SURS pomembna dejanska raba. Zaradi različnih pravnih režimov, ki so v preteklosti vplivali na sestavo pogodb, so pogodbe kot samostojne stanovanjske dele obravnavale npr. tudi kleti, lahko so uporabili ponderje za preračun površin balkonov, kleti ipd. v stanovanjsko površino. Vse to lahko povzroči odstopanja pri kvadraturi in številu stanovanjskih delov (stanovanj). Za statistiko cen nepremičnin je ključna velikost, saj v regresiji pojasni 55 % variabilnosti, medtem ko je za vse ostalo dopustno nekaj odstopanja (npr. starost \pm pet let ne pomeni nič).

Pri grafični položajni natančnosti SURS edini dopušča odstopanja nad 10 metrov, vendar z opozorilom, da je na mejah prostorskih enot ključna velika natančnost (drugače pride do vključevanja parcel in stavb ter stanovanj v napačne prostorske enote, npr. v sosednjo občino). Večina ostalih intervjuvancev se je izrekla za največjo ponujeno natančnost, torej pod en meter.

Pri grafični višinski natančnosti so intervjuvanci še nekoliko manj zahtevni, saj jih je več dopustilo odstopanja nad 10 metrov (SURS sicer z dodatno zahtevo, to je do etaže natančno) in pod 10 metrov.

Kakšen je še sprejemljiv geografski obseg podatkov, je odvisno od področja in območja delovanja posameznega intervjuvanca. Tako je Slovenija kot celota zanimiva za SURS, zaščito in reševanje, zavarovalnico, proizvajalca oken, sodnega cenilca. Notar pojasnjuje, da le za hipotekarne kredite velja krajevna pristojnost tistega notarja, kjer je nepremičnina, za druge zadeve, recimo prodajo nepremičnine, pa je lahko pristojen katerikoli notar kjerkoli v Sloveniji.

6.2.7 Informacijska tehnologija

Pregled uporabe izbranih tehnologij:

| Tehnologija | Intervjuvanci, ki vedo, da tehnologijo v organizaciji uporabljajo |
|--|--|
| »OFFICE« tehnologija (Excel, Word, ...) | Vsi, ki so se o tem izrekli. |
| GIS tehnologija | SURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin in sodni cenilec. |
| CAD orodja | Občina (upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, zavarovalnica, proizvajalec oken, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin in sodni cenilec. |
| Namizne baze podatkov (npr. Access) | SURS, občina (odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, upravnik in pooblaščen ocenjevalec nepremičnin. |
| Strežniške baze podatkov (npr. Oracle) | SURS, MDDSZ, občina (upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken in posrednik. |
| Spletni servisi | SURS, MDDSZ, občina (upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ – PREG), komunalno podjetje (PREG), URBI, banka, zavarovalnica, upravnik in pooblaščen ocenjevalec nepremičnin. |
| Spletni servisi za geodetske podatke | SURS, občina (odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, zavarovalnica. |

Notar posebej navaja, da do podatkov ZK dostopajo preko državnega omrežja HKOM, ki ga ne plačujejo. Mogoče bodo za notarje pripravili strežnik na notarski zbornici.

Pregled lokacije podatkov o nepremičninah v organizaciji:

| Lokacija | Intervjuvanci, ki so izbrali odgovor |
|---|--|
| Samo vsak zase pri sebi (npr. v Excelu) | MF, občina (zaščita in reševanje), odvetnik. |
| V lokalni uporabi (npr. na ravni oddelka) | MDDSZ (CSD), DURS (analize po posameznih davkih, povezave med davčnimi uradi in on-line povezave ni), komunalno podjetje, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec. |
| V lastnem centralnem informacijskem sistemu (procesno podprt) | SURS (za področje statistike so v fazi tranzicije, tako da deloma tudi še vsak pri sebi), občina (upravljanje z javnimi cestami – GIS MOL; odmera NUSZ), URBI (tudi vsak zase glede na potrebe naloge), banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, upravnik. |

6.2.8 Ocena uporabnosti obstoječih podatkov, ovire

1. Ocena uporabnosti glede na potrebe

Zavarovalnica edina ocenjuje, da podatki o nepremičninah, ki jih ima na voljo, zadovoljijo vse oz. skoraj vse njene potrebe. Vendar pa tudi dodaja, da pridobivajo podatke tako dolgo, dokler ne zadovoljijo vseh potreb; še vedno pa bi jim bil dobrodošel podatek o površini stanovanj in stavb, ki bi ga jemali kot uraden podatek iz neke evidence.

Glavnina ostalih intervjuvancev ocenjuje, da podatki o nepremičninah, ki jih imajo na voljo, zadovoljijo večino ali pa samo del njihovih potreb. Razlogi, zakaj te potrebe niso v celoti zadovoljene, so naslednji:

- SURS dodatno potrebuje podatke o bodočih gradnjah in rušenjih ter o cenah novogradenj (Za slednje velja, da DURS dobi podatke le o rabljenih nepremičninah, ko se plača 2 % davek na promet. Pri novogradnjah se plačuje 8,5% DDV, ki pa se zgolj skupno prikaže, zato je ta segment izpadel. Za ETN so v zakonu k poročanju zavezali notarje, agencije in DURS, niso pa investitorjev. Investitorji so lahko tudi le formalni in projekt prodajo, zato se izgubi sled.) Ni tudi jasno, ali je starost zgradbe rešena.
- MDDSZ bi potrebovala ažurnejšo zemljiško knjigo.
- Občina (upravljanje z javnimi cestami) navaja, da pravno stanje v ZK in namenska raba zadostita večini potreb, kot problem pa neažuriranost GIS MOL. Občini (odmera NUSZ) zlasti manjkajo podatki o najemnikih; radi bi tudi, da se napolni kataster stavb.
- Za URBI so podatki iz REN večkrat subjektivni, uporabni za posamezne analize za potrebe planiranja (delno zadostijo potrebam), podatki v zemljiški knjigi zadovoljujejo potrebe, drugi podatki zadovoljujejo večino potreb.
- Banka ni zadovoljna z vsebinskimi podatki. Za njihovo preverjanje najema cenilce. Podatki so uporabni in večinoma zadovoljivi za ugotavljanje pravnega stanja.
- Proizvajalcu oken manjkajo predvsem podatki o gradbiščih in izdanih gradbenih dovoljenjih.
- Pooblaščen ocenjevalec nepremičnin ocenjuje, da pravno stanje v ZK in namenska raba zadostita večini potreb. Katastrski podatki so dobri predvsem za zemljišča. Podatki ETN samo delno zadovoljujejo potrebe.

- Sodni cenilec meni, da so ti podatki pomanjkljivi oz. jih ni.
- Notar meni, da ni vseh potrebnih podatkov (pravni režimi za nepremičnine, najemniki) ali pa niso konsistentni.

2. Ovire in težave, ki zmanjšujejo uporabnost

Mnenja o ovirah in težavah, ki zmanjšujejo uporabnost podatkov o nepremičninah, se med intervjuvanci razlikujejo. Tako npr. zavarovalnica ocenjuje njihovo **jasnost** in **preglednost** kot premajhno oz. da njihovo pridobivanje vzame preveč časa, zato podatke posredujejo stranke same. Zgolj deloma jasni in pregledni se zdijo podatki tudi upravniku. Po drugi strani pa se podatki zdijo jasni in pregledni komunalnemu podjetju, URBI in sodnemu cenilcu. SURS opozarja, da so podatki kompleksni in da bi bilo izjemno pomembno primerjati zbirne statistike pred objavo oz. javno razgrnitvijo podatkov iz REN. S tem bi se izognili dvojnemu delu in različnim rezultatom oz. bi bili vnaprej pripravljeni na obrazložitve, če razlike izhajajo iz različnih metodologij. SURS ima omejitve/zahteve, ki izhajajo iz dosedanjih podatkov in nove uredbe o popisu; njegovi podatki so uradne statistike. Tako z vidika kredibilnosti kot tudi z vidika racionalizacije bi zato bilo nujno oblikovati skupno - usklajeno diseminacijsko politiko. Odločitev o tem, kaj bo GU objavljala, pa še ni bila sprejeta.

Mnenja o **opremljenosti z metapodatki** so ravno tako različna. Pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin in SURS (statistika cen) ugotavljata, da so metapodatki na voljo le pri ETN, upravnik, da so metapodatki deloma na voljo. Sodni cenilec ocenjuje, da podatki sploh niso opremljeni z metapodatki; URBI pa, da ustrezajo njihovim potrebam. Tako na SURS kot na občini (zaščita in reševanje) opozarjajo na različne definicije in posledično pomen metapodatkov. Za SURS (popis) so podatki dobro opremljeni z metapodatki, saj imajo popisni vprašalnik in druga obsežna metodološka gradiva v papirnati in elektronski obliki. Ocenjujejo, da je zanje kot notranje uporabnike to v redu, da pa bi bilo za široko distribucijo (do uporabnika) metapodatke nujno potrebno narediti bolj uporabniku prijazne, to je bolj strukturirati in bolj poljudno opisati, upoštevajoč različne ravni uporabe REN.

Tehnični pogoji večini ne predstavljajo ovir. Na SURS (popis) se malo bojijo težav zaradi velikega obsega podatkov, počasne prenose pa omenja tudi upravnik. Ovire pa navajajo MF in DURS, občina (upravljanje z javnimi cestami), in sicer blokade ZK in GIS MOL, ter odvetnik, in sicer težaven dostop do mapnih kopij katastra. Posrednik omenja, da pogrešajo podatek o velikosti, ki ni več v ZK, in morajo zato na drugo mesto, na GU.

Upravno-pravne omejitve dostopa omenjajo URBI, zavarovalnica, upravnik, pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin in sodni cenilec. Slednja dva navajata počasnost dostopa do listin v ZK. URBI svoje delo prilagodi omejitvam dostopa. Zavarovalnica za uporabo osebnih podatkov pridobi soglasje vsake stranke. Notar poudarja, da sedaj še ne smejo iskati preko EMŠO.

Pri postopku za pridobitev dostopa zgolj upravnik navaja ovire. Za javni sektor stroški dostopa niso ovira za dostop do podatkov. Nekateri teh stroškov nimajo, ker imajo zakonsko podlago za dostop do podatkov (npr. SURS, občina – zaščita in reševanje). Kot oviro (ali pa vsaj dejavnik) pa jih navajajo zavarovalnica, upravnik, pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec in odvetnik.

Pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin je navedel, da je problematična časovna zamaknjenost ETN. SURS pa je dodatno izpostavil še, da imajo posamezni viri, iz katerih črpa REN, omejitve - tudi če so s pravnega vidika točni (npr. za umrle lastnike ni na voljo EMŠO ipd.). Za nove stavbe se namreč takoj pošlje vprašalnik. Problemi pa nastanejo pri spremembah, ki ne zahtevajo uradnih postopkov (npr. povezava dveh stanovanj, število parkirišč ipd.). Ti problemi bi se znali zmanjšati z vrednotenjem in uvedbo davka, čeprav bo nastal nov problem davčnega izogibanja (npr. v povezavi s počitniškimi objekti). Trenutno se odpravlja tudi problem neažurnosti v času med izvedbo popisa in trenutkom, ko so ažuriranje prevzele upravne enote (približno leto in pol). Upravne enote sedaj v vseh uradnih postopkih zahtevajo številko stanovanja.

3. Udobnost pristopa in dostopa do podatkov

SURS, občina (zaščita in reševanje) in proizvajalec oken so pripravljeni nekaj dni čakati, da jim omogočijo dostop do podatkov, in podpisati pogodbo (razen če gre za intervencijo za zaščito in reševanje). Ostali bi želeli podatke uporabljati takoj, brez kakršnekoli administracije, in/ali pristop urediti takoj on-line. Samo za najbolj udoben in hiter dostop so se opredelili: komunalno podjetje, banka, zavarovalnica in odvetnik. URBI meni, da naj bo dostopnost podatkov čimbolj enostavna in hitra, o načinu dostopa pa se sprti dogovori glede na potrebe.

Med podanimi možnostmi dostopa do podatkov so intervjuvanci največkrat izbrali dostop preko spleta. Za SURS (statistika cen), komunalno podjetje in banko je udoben dostop tako preko spleta, kot če jim pošljejo podatke po elektronski pošti. Pošiljanje podatkov po elektronski pošti se zdi udobno tudi MDDSZ. Najmanj zahtevni so na SURS (popis in statistika stanovanj), ki jim udobnost dostopa pomeni tudi zapis podatkov na zgoščenko (ne glede na način pošiljanja), vendar pa pričakujejo spletne servise. Tudi na občini (zaščita in reševanje) so zaenkrat še pripravljeni uporabljati zgoščenske, vendar bi želeli neposreden priklop na baze podatkov o nepremičninah in Agencije Republike Slovenije za okolje (ARSO) ter kartografske podlage.

6.2.9 Nezadovoljene potrebe

V nadaljevanju prikazujemo, kaj posamezni intervjuvanci pogrešajo pri obstoječih podatkih in evidencah, katere druge podatke pogrešajo, navajamo pa tudi njihove načrte ali ideje o možnih uporabah podatkov o nepremičninah.

1. SURS

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- Podrobnejše definicije – metapodatke in njihovo spremljanje v času, npr. kaj točno je vrstna hiša, kaj točno je stanovanje itd. (najnovejša statistična definicija stanovanja je, da ima svoj lasten vhod, kar pa je pri mnogih predelanih hišah pri nas lahko problem).
- Cene novogradenj.
- Za zemljišča manjka bolj precizno določena planirana oz. potencialna raba. Tako bi bila namenska raba zemljišč bolj ažurna. Primer: kako boš obravnaval veliko zemljišče s staro bajto.

Možnosti izboljšave za obstoječe podatke in povečanje uporabnosti REN:

- V REN je predviden podatek o lastnikih na osnovi zemljiške knjige. Pravi vir za raziskovalce pa bi bil, če bi uvedli tudi status osebe v razmerju do nepremičnine (z vrednostmi: lastnik, najemnik, uporabnik).
- Sedaj izračunavajo sami oddaljenost od osi avtoceste, še bolje pa bi bilo gledati oddaljenost od priključka na avtocesto.
- Lahko bi dodali število oseb po stanovanjih ter ta podatek občasno ažurirali na osnovi CRP.
- Lahko bi dodali oznako, ali gre za večstanovanjsko stavbo. Do tega podatka je sicer mogoče priti, ko sestaviš več podatkov skupaj, bi pa bilo bolj prijazno, če bi bil ta podatek prikazan tudi na stavbi.
- Za stavbo bi bil tudi dobrodošel podatek o dejanski rabi, ker se določa na osnovi pretežnosti, vendar po različnih kriterijih (kvadratura vs. število enot).
- Tehnično je malo problematičen identifikator, ki je sedaj tekoča številka ETN. Idealno bi bilo, če bi lahko operiral z enoličnim ID, npr. sestavljenim iz katastrske občine, šifre stavbe in šifre dela stavbe. Tako bi dobili ene vrste "EMŠO nepremičnine", ki bi ga lahko široko uporabljali, ne da ga moraš vedno znova sestavljati. S tem bi lahko analizirali ponovljene prodaje. Tako bi prišli do treh pomembnih matičnih števil: posameznika, podjetja in nepremičnine.

Potrebe po drugih podatkih:

- Vnos oznake, zakaj je objekt "izginil" (rušenje, naravna nesreča ipd.).
- V REN ne bo določenih podatkov (vrsta kritine, viri ogrevanja), ki pa za register niso smiselni, saj se pre pogosto spreminjajo ali nimajo vira za ažuriranje, zato jih bodo zbirali z anketo.
- Podatki s sodišč o hipotekah in plombah.

Načrti in ideje:

- Kreiranje regionalnih prostorskih statistik iz REN, npr. kakšna je struktura stanovanj v mestni četrti Lj.-Center po kvadraturi, starosti, ceni za m² ipd. Torej opisne statistike od najmanjše prostorske enote. REN bi moral imeti prostorsko-statistično funkcijo. Je na Oraclu in zanj obstaja Oracle Spatial, ki to omogoča, le pri načrtovanju baze je potrebno to predvideti.

2. MF in DURS

Načrti in ideje:

- Podatki so pomembni za prošnje za odloge in za statistike za načrtovanje davčnih prihodkov.

3. Občina (zaščita in reševanje)

Pri obstoječih podatkih pogrešamo povezljivost med podatki.

Primer, kako se razširi obseg uporabe na osnovi podatkov REN. Objekte (stavbe) so razdelili na razrede in jim določili potresno odpornost in ranljivost. Preslikali so konstrukcije na celoten razred posameznih objektov. Rezultat je ocenjeno število poškodovanih objektov. S tem se poveže cena

objektov, lastnike teh objektov, število reševalcev, ki ne bodo dostopni, ker so v teh objektih, ekonomske posledice, količine ruševin. Na podlagi tega se lahko izvaja osveščanje javnosti, priprava reševalnih služb in vodenje.

Potrebe po drugih podatkih:

- Podatki o zakloniščih, te bi povezali s požarnimi načrti.

Načrti in ideje:

- Povezava evidenc GU s podatki ARSO (to so: poplavna območja, moč vetra, količine snežnih padavin, snežni in zemeljski plazovi, zavarovana območja, viri tveganja industrijskih nesreč), podatki policije (osebe in podjetja, ki se ukvarjajo z nevarnimi snovmi po zakonu o prevozih nevarnega blaga) in podatki urada za kemikalije (firme, uvozniki, izvozniki), podatki o prostorskih planih (občinski prostorski plani, državni prostorski plani).

4. Občina (upravljanje z javnimi cestami)

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- Podatke o kategorizaciji ceste (položaj ceste se ne ujema s katastrskimi podatki), saj bi z njimi hitreje reševali vloge, presoja bi bila hitrejša, investitorji bi hitreje dobili soglasje.
- Dostop do pravnih predpisov drugih lokalnih skupnosti na enem mestu.

5. Občina (odmera NUSZ)

Radi bi uredili zemljiško knjigo, vsaj za lastne nepremičnine – dolgoletni projekt.

6. Komunalno podjetje

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- položajno natančnost;
- medsebojno usklajenost posameznih evidenc.

Potrebe po drugih podatkih:

- število prijavljenih in neprijavljenih oseb na posameznem naslovu, (obseg hišnih števil) predvsem zaradi dodane kontrole črnih odvzemov.

7. URBI

Pri obstoječih podatkih pogrešamo podatke o upravnih dovoljenjih in omejitvah, ki se uporabljajo v upravnih postopkih. Te podatke potrebujejo tudi nepremičninski agenti.

Načrti in ideje:

- Za običajnega uporabnika je REN ustrezen le za pridobitev posameznih podatkov, za širšo uporabo pa je prezahteven. Predlagamo spletno aplikacijo, ki bi običajnemu uporabniku omogočala preprost način pridobitve podatkov. Potrebno je izdelati analizo, za katere podatke in preproste analize je največje povpraševanje.

- Za obsežnejše obdelave so podatki o nepremičninah ustrezni, zahtevajo pa uporabo ustreznih orodij.
- Za uporabnike podatkov, ki nimajo ustreznih strokovnih služb, predlagamo dobro organiziran servis za izdelavo analiz.
- Podatke je možno pridobiti le z registracijo (podatki o pretoku, kdo, kdaj, za kakšne potrebe), ker bi preprečili zlorabe, tudi npr. uporaba v ciljnem marketingu (preveriti pri Uradu za varstvo osebnih podatkov).

8. Banka

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- Hitrejše objave. Kvartalna poročila za četrletja so prepočasi objavljena. S tem je manjša vrednost teh podatkov. Tako kvartalno poročilo pogledaš verjetno le enkrat, da se seznaniš s stanjem za nazaj. Če bi bilo objavljeno prej, bi ga za tisto obdobje večkrat uporabljal.
- Udobne statistike za mikro območja. Večkrat bi potem dostopali do teh podatkov pri izvajanju lastnih procesov.

Potrebe po drugih podatkih: podatki o vrednotenju.

Načrti in ideje:

- Prehod na nov sistem, ki ga potrdi Banka Slovenije.
- Spremljanje lokacij oz. ugotavljanje, kje so koncentrirane nepremičnine.

9. Zavarovalnica

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- Zunanji uradni vir enovitih podatkov (pridobljenih po enotni metodologiji); s tem bi ne bilo dvomov o pravilnosti podatkov, ki jih podajo stranke.
- Možnost hitrejšega pridobivanja podatkov iz evidenc.

Potrebe po drugih podatkih:

- Tretja koordinata (do 1 metra), saj omogoča boljšo oceno tveganja.
- Uradni podatki o površini, prisotnost inštalacij ipd., da bi se izognili dvomom o pravilnosti podatkov, ki jih posredujejo stranke.

10. Proizvajalec oken

Potrebe po drugih podatkih:

- Gradbena dovoljenja. Če bi obstajala baza gradbenih dovoljenj, bi jo želeli osveženo 1 x mesečno.
- Gradbišča in njihove mikrolokacije.

11. Upravnik

Problem so omejitve ZVOP.

12. Pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- ustrezne površine pri katastru stavb;
- zajem celotnega trga nepremičnin v ETN (novogradenj in najemov);
- podatke o namenski rabi zemljišč;
- podatke o dejanski rabi stavbe po delih;
- analizo iz ETN na ravni lokalne skupnosti;
- razpoložljivost podatkov na spletu, da jih ne bi iskal po drugi dokumentaciji.

Potrebe po drugih podatkih: podatki o strukturi stroškov gradnje nepremičnin.

13. Sodni cenilec

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- Popolnost katastrov (kataster stavb – predvsem izmere, leto izgradnje, opremljenost,...), popolnost ETN.
- Podatke o objektih – stanje, rekonstrukcije, obnove.
- Dostopnost vseh podatkov preko interneta.

Potrebe po drugih podatkih: evidenca o stroških gradnje novogradenj.

14. Odvetnik

Pri obstoječih podatkih pogrešamo:

- Enoten identifikator za del stavbe, ki je v ZK drugačen kot v REN.

6.2.10 Predstavitev koncepta REN

1. Zanimivost posameznih vrst podatkov iz REN

| Opis podatka | Intervjuvanci, ki so jim podatki zanimivi |
|---|--|
| pravno stanje | MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| dejansko stanje (REN) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| vrednost (REN) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| kako se pride do vrednosti (vrednotenje) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| izris parcele (zemljiški kataster) | SURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| transakcije in cene (ETN) | SURS, MF in DURS, občina (upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), banka, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| tehnični podatki o stavbah (REN) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken (nakloni streh), upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| povezanost zemljišča in stavbe (REN) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| namenska raba (zazidljivo-nezazidljivo) (REN) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), URBI, banka, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| namenska raba podrobno (prostorski akti) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje (za vzdrževanje javnih površin, varovalni pasovi), URBI, banka, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| število stanovalcev v stanovanju (REN+CRP) | SURS, MDDSZ, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| druge povezave nepremičnin s stanovalci (REN+CRP) | SURS, MDDSZ, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, notar. |

Pri drugih povezavah nepremičnin s stanovalci dodajamo pojasnila, kakšno povezavo so intervjuvanci imeli v mislih. SURS ugotavlja, da ima ETN slabo pokrite najemnike. Odlično bi bilo, če bi obrazec DURS »Napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem« zahteval uporabo enoličnega identifikatorja stanovanja (naslov + št. stanovanja). Tako bi se zajelo vsaj tiste, ki oddajajo uradno. Dodatno bi bilo smiselno povezati z drugimi podatki (npr. lastništvo: ko je bilo med kupci v Prekmurju veliko tujcev, so bile cene najvišje; ko so se ti umaknili, so padle).

MDDSZ navaja, da je veliko prijavljenih na istem naslovu.

Občina (zaščita in reševanje) bi povezovala podatke o številu ljudi in kapaciteti objektov. Samo vodenje podatka, kje imajo ljudje stalno prebivališče, ni dovolj, potreben je še podatek o številu ljudi po poslovnih objektih, objektih namenjenih zadrževanju večjega števila ljudi (kino, nakupovalni center).

Komunalno podjetje zanimajo predvsem razmerja s plačniki, banko najemniki, zavarovalnico povezanost skupnih delov s stanovalci v primeru etažne lastnine, upravnika pa povezava REN+CRP.

2. Informacijski vidiki REN

Za nekatere intervjuvanca ni relevantna **možnost brezplačnega preizkusnega dostopa v REN**, saj imajo zakonsko podlago za dostop do podatkov REN (npr. SURS, občina – zaščita in reševanje) ali pa čakajo na centralno ureditev (npr. notarji). Ostalim pa bi ta možnost olajšala odločitev za registracijo.

Nekatere intervjuvance **moti, da je** za zahtevnejšo uporabo REN **predhodno potrebno pridobiti certifikat**, saj se jim to zdi nepotrebna komplikacija in izguba časa. Drugih pa to ne moti. Proizvajalec oken je npr. pojasnil, da bi ga motilo, če bi podatke potrebovali samo za vpogled in ne bi doprinesli dodane vrednosti in varnosti. Notar pojasnjuje, da tudi za ZK in druge evidence (CRP) potrebujejo privilegiran dostop.

Poznavanje izvora posameznih podatkov v REN (npr. iz popisa, iz katastra, zemljiške knjige) je pomembno za vse intervjuvance z izjemo zavarovalnice, ki ji zadostuje informacija, da gre za REN. SURS npr. pojasnjuje, da tako lahko uporabijo poznavanje ažurnosti, definicij in morebitnih imputacij (ali je podatek poročan, popravljen ali ocenjen) v izvornih evidencah. Tudi drugi intervjuvanci navajajo, da po izvoru presojujejo kakovost, zanesljivost, verodostojnost in pravno veljavnost podatka.

Med različnimi načini obdelovanja podatkov so se le trije intervjuvanci opredelili za **obdelavo podatkov** neposredno na spletu s pomočjo spletnih servisov, in to je občina (odmera NUSZ), upravnik in pooblaščen ocenjevalec nepremičnin. Kar nekaj jih je izrazilo željo po lokalni obdelavi, z Excelom (občina – upravljanje z javnimi cestami in odmera NUSZ; proizvajalec oken; upravnik; pooblaščen izvajalec). Nekateri intervjuvanci pa so navajali še druge načine obdelave, npr. SURS lokalno na svojih strežnikih in z drugimi orodji in programi. Na MF bi jih obdelovali na osebnih računalnikih, na DURS pa bi uporabili podatkovno skladišče. Nekateri intervjuvanci pa ne obdelujejo teh podatkov, npr. notar.

| Vrsta dostopa | Zainteresirani intervjuvanci |
|--|--|
| A. Dostop do podatkov o posamezni nepremičnini | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, zavarovalnica, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec, notar. |
| B. Dostop do podatkov o skupini posameznih nepremičnin (iskanje po kriterijih) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec. |
| C. Integracija REN v vaš informacijski sistem (vaš informacijski sistem sproti dostopa do podatkov REN) | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), komunalno podjetje, URBI, banka, zavarovalnica, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, notar (preko strežnika za notarje). |
| D. Dostop do vnaprej pripravljenih poročil (statistike), npr. povprečna starost nepremičnin po krajih | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje), občina (zaščita in reševanje; upravljanje z javnimi cestami; odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec. |
| E. Raziskovalni (prilagodljiv) dostop do anonimiziranih mikro podatkov, to je samostojno ad-hoc analiziranje | SURS (kot raziskovalca), MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica (odvisno od potreb), proizvajalec oken, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin. |
| F. Posredovanje dela podatkov (npr. za eno občino, določene vsebine, vzorec) ali celotnega registra | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, sodni cenilec. |
| G. Ad-hoc poizvedbe po naročilu – izdela skrbnik REN | SURS, MF in DURS, občina (zaščita in reševanje; odmera NUSZ), URBI, banka, zavarovalnica (odvisno od potreb), proizvajalec oken, upravnik, pooblaščen ocenjevalec nepremičnin. |
| H. Vaš predlog | / |

| Vrsta dostopa | Pogostost dostopa |
|--|---|
| A. Dostop do podatkov o posamezni nepremičnini | Dnevno; le SURS in zaščita in reševanje poredkeje. |
| B. Dostop do podatkov o skupini posameznih nepremičnin (iskanje po kriterijih) | Dnevno (občina-upravljanje z javnimi cestami; komunalno podjetje; zavarovalnica; upravnik; sodni cenilec), mesečno ali občasno. |
| C. Integracija REN v vaš informacijski sistem (vaš informacijski sistem sproti dostopa do podatkov REN) | Dnevno (komunalno podjetje; zavarovalnica; upravnik; pooblaščen ocenjevalec nepremičnin; sodni cenilec), dnevno/tedensko (občina-upravljanje z javnimi cestami; banka; pooblaščen ocenjevalec nepremičnin), ostali mesečno ali občasno. |
| D. Dostop do vnaprej pripravljenih poročil (statistike), npr. povprečna starost nepremičnin po krajih | Večinoma mesečno. |
| E. Raziskovalni (prilagodljiv) dostop do anonimiziranih mikro podatkov, to je samostojno ad-hoc analiziranje | Mesečno ali občasno; le banka tudi dnevno. |
| F. Posredovanje podatkov dela (npr. za eno občino, določene vsebine, vzorec) ali celotnega registra | Mesečno ali občasno; le banka tudi dnevno. |
| G. Ad-hoc poizvedbe po naročilu – izdela skrbnik REN | Občasno, nekateri mesečno. |

| Vrsta dostopa | Hitrost dostopa |
|--|--|
| A. Dostop do podatkov o posamezni nepremičnini | Takoj (on-line). |
| B. Dostop do podatkov o skupini posameznih nepremičnin (iskanje po kriterijih) | Večina takoj (on-line), nekateri pa tudi do enega tedna. |
| C. Integracija REN v vaš informacijski sistem (vaš informacijski sistem sproti dostopa do podatkov REN) | Večina takoj (on-line), nekateri pa tudi do enega tedna. |
| D. Dostop do vnaprej pripravljenih poročil (statistike), npr. povprečna starost nepremičnin po krajih | Večina takoj (on-line), nekateri pa tudi do enega tedna. |
| E. Raziskovalni (prilagodljiv) dostop do anonimiziranih mikro podatkov, to je samostojno ad-hoc analiziranje | Raznolika. |
| F. Posredovanje podatkov dela (npr. za eno občino, določene vsebine, vzorec) ali celotnega registra | Raznolika. |
| G. Ad-hoc poizvedbe po naročilu – izdela skrbnik REN | Raznolika. |

Vprašanje o **ceni**, ki so jo pripravljene plačati **za dostop**, ni relevantno za intervjuvance, ki imajo zakonsko podlago za dostop do podatkov oz. so javni servis (npr. notar). Nekateri intervjuvanci tudi niso imeli pristojnosti za odgovor na tako vprašanje (npr. občina – upravljanje z javnimi cestami; banka).

Pavšal na letni ravni so pripravljene plačati komunalno podjetje, zavarovalnica, upravnik in odvetnik.

Ceno, odvisno od uporabe, sta pripravljene plačati URBI in proizvajalec oken. Brezplačno uporabo pa pričakujeta pooblaščenec ocenjevalec nepremičnin in sodni cenilec.

6.2.11 Zaključna vprašanja

Med intervjuvance, ki že sodelujejo pri oblikovanju kakšne nepremičninske evidence izven svoje organizacije, sodijo:

- SURS (Obstaja delovna skupina GU in SURS za REN, h kateri so povabljeni tudi z MNZ. Po drugih poteh sodelujejo v zvezi z RPE, ETN. GU dajejo dohodninske podatke, podatke o gradbenih dovoljenjih, podatke o novogradnjah ipd.),
- Komunalno podjetje (sodelovanje z občino in ministrstvom za okolje ter posameznimi projektanti),
- Upravnik (za potrebe sodišč),
- Posrednik (mora poročati transakcije za ETN),
- MF in DURS (ETN),
- Notar (mora poročati transakcije za ETN; tudi tehnične podatke, npr. starost, ki se od DURS z novo aplikacijo več ne zahteva).

Nekateri intervjuvanci so zainteresirani in pripravljene sodelovati s svojimi podatki v REN, npr. URBI. Nekateri intervjuvanci pa ne smejo posredovati svojih podatkov dalje zaradi zakonskih ali poslovnih omejitev (npr. SURS, banka, zavarovalnica, proizvajalec oken, odvetnik). Notar ni zainteresiran sodelovati, ker to vidi kot strošek, ki ga na koncu nosijo stranke.

O naročanju in uporabi (nepremičninskih) podatkov in evidenc se v večini organizacij odloča v skladu s hierarhijo (vodja, župan, uprava, direktor). Ponekod je to tudi individualna odgovornost.

Med načini pridobivanja informacij o podatkih in evidencah o nepremičninah so intervjuvanci navedli formalne in neformalne stike, različne medije (splet, časopisi, strokovne revije), konference in posvetovanja, obstoječe baze, stranke, urade (npr. GU in SURS).

Informacije o ugotovitvah projekta REN bi vsi intervjuvanci želeli dobiti v elektronski obliki po e-pošti (notar na Notarsko zbornico). Poleg tega bi v tiskani obliki na naslov organizacije želeli ugotovitve prejeti občina – zaščita in reševanje, URBI in zavarovalnica.

7 REN in njegov pomen za socialne in druge družbene politike

REN ali REN je nov pomemben vir statističnih podatkov v Republiki Sloveniji. S širšega vidika je sestavni del družbenega informacijskega sistema in v tem okviru pomembno dopolnilo ostalim delom sistema, vključno z državno statistično službo. Z državno statistiko, katere najpomembnejša ustanova je SURS, se lepo dopolnjuje tudi po registrski usmerjenosti in temeljni filozofiji pridobivanja kakovostnih in ažurnih podatkov.

Registrska usmerjenost informacijskih sistemov in statističnih služb je v svetu še zmeraj redka, čeprav je pri mnogih vrstah podatkov ne samo najbolj primerna ampak celo edina, ki zagotavlja neprestane in ažurne podatke. V Evropi je ta usmerjenost statistike najbolj razvita v Skandinaviji. Slovenska statistika se je že zelo zgodaj odločila za uporabo in razvoj registrske statistike. Korenine segajo v prvo polovico 1950ih let, ko so vzpostavili prvi register prebivalstva na osnovi kartotek, ki so jih vodile matične službe. Kasneje je register prebivalstva prerasel v centralni register, ki je veliko pridobil z računalniško revolucijo. Sama statistična služba pa je vpeljala še vrsto drugih registrov, ki so se v zadnjih letih v Sloveniji uveljavili in ponujajo številne konkretne uporabe kakovostnih statističnih podatkov. S tega razvojnega vidika je REN dopolnitev številnim drugim starejšim registrom, ki obstajajo v Sloveniji. Kjer je le mogoče, je potrebno REN in njegovo uporabo povezati s temi drugimi registri. Hkrati pa je potrebno izkoristiti medsebojne dopolnjujoče učinke vseh obstoječih registrov. Na pregleden, racionalen in smiseln način je potrebno razmisliti o izmenjavi dobrih praks med obstoječimi registri v Sloveniji in med institucijami, ki so zadolžene za njihovo vodenje.

Kakovostni, bogati in pravočasni podatki so nujno potrebna empirična osnova za poznavanje konkretnih družbenih razmer na vseh tistih področjih, ki jih spremljajo nosilci družbenih politik in za katera je potrebno pripraviti temelje za sprejemanje konkretnih ukrepov in aktivnosti. Hkrati so takšni podatki potrebni za pripravo analitičnih strokovnih podlag. Brez kakovostnih in ažurnih statističnih podatkov in strokovnih analiz, ki jih pripravljamo na njihovi osnovi, si v modernem času ni mogoče zamisliti ne samo sprejemanja in izvajanja številnih družbenih politik ampak tudi ne vodenja današnjih držav nasploh.

REN moramo po eni strani ocenjevati z orisanega splošnega izhodišča, po drugi strani pa potrpežljivo in zavzeto iskati številne potrebne in možne praktične uporabe pri številnih družbenih politikah. Tukaj vseh politik in konkretnih uporab podatkov iz REN zelo verjetno ne bomo niti našeli, niti konkretno in poglobljeno obravnavali. Dotaknili se bomo bolj očitnih primerov in nekega začetnega nabora, ki se bo v prihodnosti bogatil, širil in poglobljal. Pri tem bodo zelo pomembne tudi dobre prakse, ki bodo nastajale na ožjem področju dela z REN in v medsebojni prepletenosti z drugimi registri v družbenem informacijskem sistemu, ki ga imamo v Sloveniji.

Po svoji naravi je REN pomemben vir podatkov o družbenem bogastvu. S tega vidika je še toliko bolj dragocen. Ekonomisti in drugi strokovnjaki moramo pogosto nadomestiti podatke o bogastvu s podatki o dohodkih, ki jih to bogastvo prinaša, čeprav bi za nekatere uporabe bilo primerneje uporabljati podatke o samem bogastvu. To smo v preteklosti morali narediti tudi pri razvoju osnovne

ekonomske teorije, kjer smo dohodke uporabili kot nadomestek bogastva. To je ekonomska teorija napravila pri razvoju teorije obnašanja potrošnikov na trgu, pa tudi pri razlagi osebne in drugih oblik agregatne potrošnje v moderni kapitalistični družbi.

V tem besedilu se sicer ne bomo ukvarjali z osnovnimi elementi teorije potrošnje. Kljub temu pa je treba imeti pred očmi povezavo med bogastvom ljudi in njihovim obnašanjem na trgu in v različnih fazah poslovnega cikla. Še bolj kot to pa je uporaba podatkov iz REN pomembna za vodenje pravičnejše in bolj k praktičnim ciljem naravnane socialne in nekaterih drugih politik. V preteklosti, deloma pa tudi še danes, so prejeli številne ugodnosti socialnih politik posamezniki, ki so bodisi imeli sorazmerno nizke tekoče dohodke, bodisi so lahko z najrazličnejšimi računovodskimi in drugimi triki zniževali svoje dohodke, hkrati pa so bili lastniki precejšnjega bogastva v obliki nepremičnin ali pa so si z lizingom omogočali nakup dragih avtomobilov in življenje na veliki nogi nasploh, pri čemer pa so se uspeli s tekočim dohodkom prikazati kot precejšnji reveži in upravičenci do družbenih pomoči pri subvencioniranju cen vrtec, številnih drugih davčnih olajšav ipd. REN omogoča, da slovenska družba na teh in nekaterih drugih področjih prepreči svojevrstne zlorabe, zastonjkarstvo in celo izigravanje dobrih namenov socialne, družinske, prebivalstvene, zaposlitvene in še kakšne druge politike.

Da bi družba dosegla bolj enako in s tem bolj pravično vključevanje in obravnavo državljanov s tega vidika, bo potrebno, da še naprej povezuje in izgrajuje računalniške informacijske sisteme. Pri tem bo morala upoštevati zakonodajo o varstvu osebnih podatkov, ki je moderna civilizacijska pridobitev. Vendar hkrati bo morala tudi preprečiti zlorabo te zakonodaje za izogibanje obdavčenju ali po drugi strani zlorabo za pridobivanje socialnih pomoči, subvencij in drugih ugodnosti posameznikom, ki po svojem celotnem socialnem položaju do omenjenih ugodnosti ne bi smeli biti upravičeni.

Na področju stanovanjske politike REN omogoča natančen pregled nad obsegom stanovanjskega sklada, vsaj deloma nad njegovo kakovostjo, nad njegovo regionalno razporejenostjo in tudi pregled nad določenimi presežki v nekaterih regijah in primanjkljajem v drugih regijah Slovenije. Ažurno vodenje REN bo omogočilo bistveno boljši pregled nad delovanjem trga nepremičnin, kakor smo ga imeli kadarkoli v Sloveniji. Transparenten in učinkovit trg nepremičnin in še posebej trg stanovanjskih enot pa je že sam po sebi pomemben cilj vsake ekonomske politike. Tak trg povečuje družbeno produktivnost in učinkovitost ter omogoča, da se v družbi zadovoljijo določene potrebe z manj sredstvi, kakor bi bilo mogoče, če trg nepremičnin in še posebej stanovanj ne bi bil transparenten.

Z regionalnega vidika lahko boljši podatki o razporejenosti nepremičnin po različnih pokrajinah, občinah, naseljih ali drugače oblikovanih regijah omogočajo prilagoditev ne samo ukrepov in aktivnosti ampak tudi samih ciljev spreminjajoče se regionalne politike države in drugih nosilcev regionalne politike v Sloveniji. Z boljšimi podatki se je mogoče izogniti tudi številnim presenečenjem in pravočasno zaznati spremembo nekaterih pomembnih trendov ali določenih konkretnih novosti, ki bi brez ustreznih podatkov ostale morda predolgo skrite in neopažene.

REN lahko v precejšnji meri prispeva k vodenju politike, ki bo zagotovila bolj enakomerno poseljenost Slovenije. V osnovi ponuja vrsto kakovostnih statističnih podatkov, ki bodo omogočili prilagoditev obstoječih ali sprejem novih ukrepov, ki bodo usmerjeni k temu cilju. S slovenskega nacionalnega vidika je še posebej pomembno dogajanje na naših obmejnih območjih. Po padcu šengenskih meja bo zato registrski vir podatkov o dogajanju na nepremičninskih trgih v manj razvitih

in obmejnih pokrajinah Slovenije še toliko bolj dragocen svetilnik, ki bo v posebnih primerih omogočal še pravi čas sprejeti potrebne konkretne ukrepe, s katerimi se bo dalo preprečiti morebitne nesprejemljive posledice delovanja trga na teh območjih.

Verjetno največ ljudi pa v zvezi z REN pomisli na davčno politiko z mnogih njenih vidikov. Tudi v javnosti je bilo v zvezi s to vrsto politike največ vprašanj in diskusij. REN je v resnici dobra podlaga za podatkovno osnovo, ki je potrebna za uvedbo oziroma za preučitev vodenja primerne davčne politike na področju obdavčitve nepremičnin. Slovenska politika tega davka v preteklem obdobju še ni uvedla, čeprav je ob različnih zamenjavah oblasti to vprašanje zmeraj prisotno. Politiki pa bi se morali zavedati, da je pri obdavčenju nepremičnin zmeraj prisotno občutljivo vprašanje dvojnega obdavčevanja. Nekdo, ki je kupil oziroma naložil svoj denar v nepremičnino, je že ob samem nakupu moral plačati davek. Zato je s tega vidika obdavčenje nepremičnin gotovo dvojno obdavčenje.

Razen vprašanja, ali uvesti poseben davek na nepremičnine ali ne, pa je zelo pomembno vprašanje tudi, kako velik bi naj bil tak davek. To je povezano s svojevrstno nacionalizacijo, saj bi večji znesek davka, ki bi ga morali zavezanci plačevati v daljšem obdobju, nedvomno pomenil veliko breme lastnikov nepremičnin. S tega vidika bi bilo kupovanje nepremičnin destimulirano in bi postalo nepriljubeno. Po drugi strani pa bi takšna politika spodbujala tekočo potrošnjo in med njo še veliko bolj luksuzno razmetavanje denarja, kot pa je vlaganje v nepremičnine.

Z ekonomskega vidika je davek na nepremičnine v sorazmerno nizki obliki upravičen, če prispeva k racionalnejši uporabi nepremičnin v družbi. Gotovo za družbo ni sprejemljivo, da so posamezniki v prevelikih stanovanjih, ki jih npr. ne morejo vzdrževati, hkrati pa prosijo za socialno pomoč ali se nahajajo na spiskih prejemnikov socialnih pomoči. Kar smo povedali, se seveda ne nanaša na morebiten nizek davek na nepremičnine, ki bi zamenjal dosedanje obliko plačevanja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Čeprav bi bilo treba tudi ta davek temeljito proučiti, saj je neke vrste relikv pretekle družbene ureditve v Sloveniji.

8 Povzetek ključnih predlogov

Raziskovalni projekt »Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanju institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev« je potekal v okviru ciljnega raziskovalnega programa »Konkurenčnost Slovenije 2006 – 2013«. Projekt je zasledoval tri ključne cilje, in sicer:

možnosti povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanje kakovosti storitev,
analiza možnosti za učinkovitejše gospodarjenje in upravljanje s prostorom in nepremičninami,
izboljšave kakovosti in popolnosti podatkov ter racionalizacija zbiranja in ažuriranja podatkov o nepremičninah v različnih institucijah, predvsem na državni ravni,

pri čemer smo cilje razumeli bolj v smislu konkretizacije in spodbujanja masovne uporabe registra s strani različnih zunanjih javnih in zasebnih institucij.

Strokovna skupina, ki je delala na projektu, je bila relativno heterogena, saj smo jo sestavljali člani iz različnih institucij in z različnimi znanji. Na ta način smo zagotovili komplementarnost različnih pogledov na nepremičninsko problematiko z različnimi znanji z različnih strokovnih vidikov. Že znotraj skupine smo ugotovili, z intervjuji pa dodatno potrdili, da je sistem evidentiranja nepremičnin v slovenskem prostoru dobro razumljen predvsem znotraj geodezije, medtem ko imajo druge stroke veliko težav pri razumevanju celotnega nepremičninskega sistema GU. Ob upoštevanju razumevanja ciljev se je izpostavilo vprašanje, kaj za uporabnika REN je – to kar uporabnik vidi ali to kar GU dejansko evidentira v REN. Za namene tega projekta smo z delom skupine in z intervjuji potencialnih uporabnikov prišli do spoznanja, da je za uporabnika REN tisto, kar vidi, in ne tisto, kar je evidentirano v REN. To kar uporabnik vidi, je lahko več ali manj kot je vključeno v REN in je opredeljeno v metodologiji vodenja in vzdrževanja REN. Nenazadnje tudi GU z javnim vpogledovalnikom pod vpogledom v nepremičnine prikazuje podatke iz celotnega nepremičninskega sistema, torej obeh katastrov in REN in ne le iz REN. To je pomembno izhodišče, ki ga je potrebno upoštevati pri tolmačenju rezultatov tega projekta, saj je bil temu izhodišču prilagojen tudi koncept celotnega dela na projektu (vključno z intervjuji).

V nadaljevanju so podani ključni predlogi izboljšave nepremičninskega sistema GU, s poudarkom na REN in sicer z vidika njegove vsebine, pogojev dostopa, njegove promocije in z zakonodajnega vidika.

8.1 Vsebina registra: vrste in kvaliteta podatkov o nepremičninah, potrebe obdelav

8.1.1 Identifikatorji nepremičnin

Glede na obstoječe zbirke nepremičninskih podatkov, ki jih vodi GU (zemljiški kataster in kataster stavb), naj bi bilo za REN značilno in novo, da povezuje identifikatorje zemljišč na eni strani in stavb in delov stavb na drugi, da določa poseben identifikator nepremičnine kot ene od možnih kombinacij zemljišč in stavb oz. delov stavb ter da ob identifikatorjih zemljišč in zlasti stavb in delov stavb ponuja

vsebine oz. attribute dejanskega stanja, ki jih v izvornih katastrih ni, niso napolnjeni ali pa ne odražajo dejanskega stanja. Čeprav je povezava identifikatorjev načeloma potrebna, naše ugotovitve kažejo, da ta potreba še ni prišla do izraza. Čeprav same katastrske identifikatorje, zlasti identifikator parcele, uporabljajo vsi intervjuvanci, v intervjujih nismo ugotovili primera, da bi kdo izven GU uporabljal ali pa čutil potrebo, da pri svojem delu uporabi identifikator nepremičnine, kot ga opredeljuje ZEN. Izjema so razvijalci informacijskih rešitev, ki so izrazili željo po opredelitvi enoličnega identifikatorja nepremičnine (lahko tudi strojni identifikator in ne govoreč identifikator) kot povezovalni element pri informatizaciji procesov.

Novi sistem javnega vpogleda v geodetske podatke nima sintetičnega identifikatorja nepremičnine. Celo ETN, ki jo vodi sama GU, tega identifikatorja ne uporablja, čeprav naj bi bila nepremičnina tista celota, ki je lahko predmet prometa in ima ceno in vrednost. Res je ETN nastala pred REN, vendar bi bilo, kot kaže, koristno zdaj narediti drugi korak in skozi promet nepremičnin preverjati uporabnost takega sintetskega identifikatorja nepremičnin, ne glede na to, ali se sam promet vnaša v REN ali ne. Razen prometa je drugi možen razlog, da se uveljavi identifikator nepremičnine, ta, da se nanj veže atribut posplošene tržne vrednosti, ki bi še bolj pridobil na pomenu, ko bo tako določena vrednost nepremičnine izhodišče za obdavčenje.

Kar nekaj uporabnikov je opozorilo na probleme pri identifikatorjih raznih tipov nepremičnin, ki jih vsebuje tudi REN, zlasti da se številke stanovanj ne ujemajo z dejanskim stanjem in s številkami enot v etažnih načrtih. Čeprav je problematika širša in zadeva tudi druge evidence GU, pa se čuti potreba po statističnih obdelavah, ki bi podrobneje identificirale probleme in po načrtih ukrepanja za postopno zmanjševanje teh razlik.

Če povzamemo to točko, smo ugotovili, da se ID nepremičnin iz REN še ne uporablja, pa tudi REN še ni v javni uporabi. Zato področje identifikatorjev v splošnem sicer ni med bolj problematičnimi vsebinami REN. Predvidevamo pa, da se bo to spremenilo.

Ne glede na predhodno navedena dejstva **predlagamo:**

izboljšavo kvalitete identifikatorjev, ki jih REN privzema iz drugih evidenc in so medsebojno povezani, s pomočjo statističnih obdelav na podlagi katerih se pripravijo načrti ukrepanja, uvedbo negovorečega identifikatorja nepremičnine, ki bi bil lažje uporabljiv.

8.1.2 Lega nepremičnine

V splošnem so podatki o legi za uporabnike želeni. Pri opredelitvi lege je potrebno opozoriti, da so intervjuvanci podajali odgovore na podlagi poznavanja zemljiškega katastra, ki ima grafiko, medtem ko REN grafike nima. Zato so spoznanja in predlogi usmerjeni v celotni nepremičninski sistem in ne le REN.

Lega nepremičnine ima veliko različic oz. nivojev podrobnosti. Večinoma so intervjuvanci s podatki o legi nepremičnin zadovoljni. Grafični prikaz nepremičnin je vsebovan v novem javnem dostopu do geodetskih podatkov, za podrobnejši prikaz morajo uporabniki fizično iti po načrt parcele (bivšo mapno kopijo). Manjka lega delov stavb v nadstropju oz. tisti etažni načrti, ki so že bili posredovani javnim evidencam. Centroidi parcel sicer obstajajo, vendar niso del javnega dostopa do geodetskih

podatkov, ki vključujejo REN, pač pa so za njih potrebni plačljivi načini dostopa, kar ni praktično za male uporabnike, ki bi si določeno nepremičnino recimo radi ogledali še v Google Earth. Gradbišča v REN niso identificirana kot posebna vrsta zemljišč oz. nepremičnin in še nimajo hišnih števil, določeni potencialni uporabniki REN, recimo proizvajalci gradbenega materiala, jih zato preko REN ne bi mogli najti in to pogrešajo.

Predlagamo, da se tudi v okviru dostopa do geodetskih podatkov o nepremičninah, ki vključujejo REN, med atributi pojavijo tudi povezave na tiste grafične in opisne podatke o legi nepremičnine, ki obstajajo, pri čemer ni važno, ali jih poimenujemo kot gostujoče podatke REN ali ne, ne pa da je za to potreben poseben dostop do drugih evidenc.

8.1.3 Velikost: površina v m²

Ugotavljamo, da uporabniki podatkov izpostavljajo, da podatki o površini stavb in delov stavb niso zanesljivi (večinoma so dobljeni na osnovi izjav ob popisu nepremičnin). Predstavniki cenilcev opažajo, da se večinoma razlikujejo od dejanskega stanja.

Predlagamo:

da se to preveri s posebno vzorčno anketo, z vidika pomembnosti tega podatka tako za ugotavljanje cen in vrednosti kot tudi za sedanje (NUSZ) in možno obdavčenje. Tudi SURS ugotavlja, da regresijske analize za potrebe statistike cen nepremičnin kažejo na nezanesljivost teh podatkov.

da se na vzorcu naredi kontrola teh podatkov tudi s primerjavo z drugimi viri (naj se kontrola na osnovi posnetkov intenzivira, naj se recimo eksploatirajo podatki iz dokumentacije gradbenih dovoljenj) in naj se naredi (medresorski) načrt, kako izboljšati te podatke, tudi z ustrežno motivacijo lastnikov. Vendar bistveno izboljšanje kvalitete teh podatkov lahko pričakujemo šele, če bi bil uveljavljen davek na nepremičnine in bi bilo poročanje o površini davčno sankcionirano.

da sta navedeni obe površini – katastrska površina in površina, evidentirana v registru nepremičnin.

8.1.4 Drugi fizični podatki o nepremičninah (opremljenost, starost)

Ugotavljamo, da je med uporabniki precejšnje nepoznavanje nahajališča teh podatkov (iščejo jih v katastru stavb namesto v REN, to se bo z novim načinom dostopa izboljšalo) in vrst teh podatkov ter njihove možne uporabnosti. Prav tako ugotavljamo, da so ti podatki manj zanesljivi.

Zaradi proceduralnih razlogov nismo uspeli opraviti intervjuja na Ministrstvu za okolje in prostor, vendar iz njihove želje po informacijah sklepamo, da tudi niso najbolj seznanjeni z možnostmi uporabe. Nam se na primer zdijo za okoljske in komunalne analize dragoceni podatki REN o priključkih posamezne stavbe na infrastrukturna omrežja, vendar tega nismo mogli v celoti preveriti z uporabniki. So pa uporabniki izpostavili pogosto nezanesljivost ali neobstoje podatkov o starosti stavb, ki bi bili sicer zaželeni, tudi če bi bili samo okvirni, vendar nismo dobili idej za njihovo izboljšanje.

Predlagamo:

da GU s postopki inventarizacije izboljša druge fizične podatke o nepremičninah, pri čemer lahko uporabi za določitev posameznih vrednosti tudi statistične metode, aktivnosti za seznanjanje uporabnikov s temi podatki in načrte ažuriranja teh podatkov preko evidenc komunalnih podjetij.

8.1.5 Podatki o osebah (lastniku, upravljavcu, uporabniku, najemniku)

Zlasti podatki o lastnikih so ključni za uporabnike nepremičninskih podatkov, vendar je večina navajena direktno uporabljati podatke iz zemljiške knjige. Vsi pa zelo pogrešajo podatke o najemnikih, pa tudi o upravnikih, vendar so to širši problemi, ki presegajo samo odločanje o REN. Tudi podatki o t.i. verjetnih lastnikih iz REN so lahko zanimiva indikacija in bi jih bilo bolje v REN ločeno prikazovati, kot pa da jih prekrijejo podatki iz ZK, ker če se razlikujejo od ZK, so lahko koristna indikacija za nadaljnje postopke. Ker so ti podatki med vsemi iz REN najbolj spremenljivi, bi jim bilo potrebno posvetiti večjo pozornost. Da se ti podatki ažurirajo samo na iniciativo stranke, ni ustrezna rešitev. Sprememba lastništva je dejansko večfazni proces in poteka lahko precej neodvisno od transakcije ETN oziroma paralelno z njo, od plombe do eventualnega vpisa v ZK. Te vire bi bilo treba aktivirati in lastništvo (tako pravno kot tudi verjetno) v posameznih fazah primerjalno prikazati.

Predlagamo:

- da REN vodi podatek o lastniku iz zemljiškega katastra in/ali katastra stavb in podatek o lastniku, voden v REN. Uporabnik bo na podlagi primerjave podatkov dobil relevantno informacijo o dejanskem lastniškem stanju in težavah, ki se lahko pojavijo v zvezi z lastništvom nepremičnine.
- da REN vodi in vzdržuje podatke o najemnikih in upravnikih. Kaže se tudi potreba uporabnikov po povezavi REN s podatki registra prebivalstva (lahko bi se recimo ugotavljale stanovanjske potrebe oz. koliko ljudi ne stanuje v primernih stanovanjih), gospodinjstev in podjetij, za katero **predlagamo**, da naj bi bil definiran postopek dostopa, za katerega bi se dogovorili upravljavci teh baz in informacijski pooblaščenec.
- da se omogoči iskanje nepremičnin v REN (in katastrih) preko matične številke pravne osebe (kar ne spada pod zaščito osebnih podatkov), in istih atributov za pravne osebe (lastnike, upravljavce in najemnike), kot jih vsebuje poslovni register (kot so dejavnost, velikost), tako da bi se število in posplošena tržna vrednost nepremičnin lahko primerjala s knjigovodsko vrednostjo nepremičnin in drugimi kazalci iz javne baze zaključnih računov na individualni in agregatnih ravneh raznih nivojev. Ugotovili smo, da pri tem obstaja konkretna ovira, saj pri samostojnih podjetnikih EMŠO istočasno velja tudi kot matična številka poslovnega subjekta, tako da bi z vidika omogočanja pregleda nad poslovnimi subjekti bilo to predhodno potrebno ločiti. Ugotavljamo, da je želja notarjev o zakonskem pooblastilu za iskanje podatkov o nepremičninah preko EMŠO lastnika že upoštevana v ZEN, vendar samo za zadeve po javnem pooblastilu, tako da ni uresničena verjetno zato, ker ni ločenega spremljanja teh zadev.

8.1.6 Druge vsebine REN

Uporabniki so za elektronsko zemljiško knjigo poudarjali pomembnost podatka o **plombah** in željo, da bi se že iz naslova plombe bolje videlo, za kaj gre, da ni potrebno fizično vpogledovati v listine po nepotrebnem.

Predlagamo, da se, poleg dosedanjega prenosa podatkov o lastništvu iz ZK preko katastrov v REN, prouči tudi možnost vključitve gostujočih podatkov o stanju plomb iz ZK. Zavedamo se, da je ta želja skoraj neuresničljiva, ker elektronska zemljiška knjiga sedaj tega niti tehnično ne omogoča, ker je večina vsebine glavne knjige v .pdf formatu in posamezni atributi večinoma niso digitalizirani. Vendar brez identifikacije potreb kot prvega koraka se tudi dolgoročneje spremembe ne morejo nikoli zgoditi. S tem bi dostop do REN pridobil dodano vrednost za uporabnike kot indikator pravne varnosti nepremičnine in nadaljnjih potrebnih postopkov.

Posplošena **tržna vrednost** nepremičnin iz sistema množičnega vrednotenja je s strani uporabnikov zelo težko pričakovana, kar velja tako za fizične osebe in drobne uporabnike REN kot tudi za občine, SURS itd. To je nedvomno, tako da na tem mestu mogoče ni treba navajati seznama vseh možnih potencialnih uporab in obdelav, saj je ta omejen samo z domišljijo. O kakovosti teh podatkov pa bomo lahko kaj več rekli, ko jih bomo videli (za sedaj je sklep vlade, da naj bodo pripravljene do maja 2010).

Predlagamo:

da je uporabnik informiran o vrsti podatkov iz REN, ki so vključeni v izračun vrednosti nepremičnine,
statistične obdelave REN za ugotavljanje te kakovosti.

Pri podatku o **dejanski rabi** v REN uporabniki ugotavljajo, da je nezanesljiv, vendar problem izvira že iz katastra in se znotraj REN ne more rešiti. **Predlagamo** pa več analiz kakovosti teh podatkov in seznanjanje uporabnikov z omejitvami uporabe, ki iz tega izhajajo.

Uporabniki ugotavljajo, da je podatek o **namenski rabi** v REN zelo grob, mogoče zadosti natančen za uporabo za promet z nepremičninami, premalo pa recimo za gradnjo. **Predlagamo**, da se uporabnike REN na to opozori.

Pravni režimi (predkupna pravica, pripadnost nepremičnine varovalnemu območju, itd.) bi bili za uporabnike REN izredno atraktivni podatki. **Predlagamo**, da se vedno obljubljeni in nikoli dokončano delo na bazi pravnih režimov usmeri v to, da bi to v bodočnosti postali atributi REN in bi se s tem dodana vrednost REN lahko zelo povečala.

Podobno velja za potrebo po enotni bazi **gradbenih dovoljenj**, za katero obstojajo iniciative in potrebe, ni pa še projekta vzpostavitve. **Predlagamo**, da se razmisli o možnosti povezave REN s tako bazo in o pospešitvi njene izvedbe. Analize REN, ki bi se lahko naredile na tej osnovi (recimo seznam nezazidljivih zemljišč z gradbenim dovoljenjem), bi bile lahko dobra iztočnica za programe ukrepov za zmanjševanje takih diskrepanc.

Bistveni vidik kakovosti vsebine REN je vzdrževanje in **ažurnost** podatkov. Glede tega smo opazili pri uporabnikih precej skepse. Precej vsebin REN je pridobljenih na osnovi enkratnega popisa, ki je že dve leti za nami. Tudi občasne akcije ažuriranja teh podatkov na osnovi iniciative in izjav ljudi, kot je to predvideno ob obveščanju pred uvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, ne morejo biti

sistemska rešitev. Sistemska rešitev je v tem, da se ta evidenca uporablja in sproti dopolnjuje in preverja v upravnih postopkih obdavčevanja, socialnih transferjev, prijave prebivališča, itd. **Predlagamo**, da bi nabor atributov REN zožili na tiste, ki se dajo vzdrževati. Ker sistemskega dokumenta o predvidenem vzdrževanju podatkov REN še ni (vsaj ne javno dostopnega), **predlagamo**, da bi bilo koristno, da se to pripravi. S tem bi uporabniki prišli do nekakšnega zagotovila o kvaliteti podatkov, ki bi povečalo povpraševanje po REN.

REN je še v delu, zato še ni sistematičnih opisov definicij njegovih entitet in atributov oz. **metapodatkov** na različnih ravneh poljudnosti in podrobnosti. To je predstavljalo problem ne samo za intervjuvane uporabnike, ampak tudi za člane projektnega tima, ki so bili v tem smislu v vlogi uporabnikov produkta, ki je še v razvoju oziroma še ni podrobno definiran. **Predlagamo**, da se pripravi vsaj enostaven opis entitet in atributov, dostopnih po raznih načinih dostopa, podobno, kot to obstoja za ETN, da se poveča razumevanje REN med uporabniki.

8.2 Pogoji dostopa

8.2.1 Tehnični in postopkovni pogoji dostopa

V skladu s pričakovanji smo ugotovili, da se uporabniki zelo razlikujejo po tehnologiji, ki jim je na voljo za dostop do podatkov REN, drugih na to povezanih podatkov GU, do povezljivih podatkov iz drugih evidenc in registrov in za možnosti obdelave. Prav tako se močno razlikujejo po izbiri načinov dostopa: javni vpogled, registrirani uporabniki, spletni servisi, prenos celotnih časovnih presekov REN. Zato kot skupno ugotovitev lahko le potrdimo, da je GU na pravi poti, da omogoča različne **tehnične in postopkovne načine dostopa** do istih baz. Posebej bi pa opozorili na naslednje. Ker je GU prenovila svoj distribucijski sistem in predvsem način **javnega vpogleda** do podatkov ravno med poletjem in pred zaključkom našega projekta, mnenja o tem nismo mogli zbrati z intervjuji od uporabnikov, pač pa samo iz izkušenj v projektni skupini. Opažamo nekaj pozitivnih premikov glede na prejšnji vpogled. Uporabniku ni treba vedeti, v kateri bazi oziroma zavihku spletne strani se nahaja želeni podatek o posamezni nepremičnini, saj so predstavljeni vsi ponujeni podatki GU. Obenem se prvič eksplicitno vidijo podatki REN oziroma so ti označeni posebej, kar je važno z vidika zaživetja in prepoznavnosti podatkov REN, omogoča pa tudi lažjo oceno kvalitete podatkov glede na izvor. Vendar ugotavljamo tudi moteče oz. uporabniku neprijazne značilnosti dostopa. Rezultatov ni možno enostavno natisniti in shraniti. Namesto da bi bili vsi razpoložljivi podatki takoj prikazani, jih je potrebno zamudno iskati z odpiranjem podrobnejših vpogledov, ki se na koncu lahko izkažejo kot prazni. Škoda da mali uporabniki pred pripravo novega vpogleda očitno niso bili konzultirani vnaprej. Niso nam jasni razlogi za te omejitve, možni razlogi pa se nam ne zdijo upravičeni, oziroma bi se jih dalo rešiti na drug način (na primer, če špekuliramo, da tiskanje ni omogočeno zato, da se to ne bi zamenjevalo z uradnim potrdilom, se to lahko reši s tem, da tiskanje ni možno brez vključenega opozorila), tako da **predlagamo** odpravo teh omejitev.

Za učinkovit dostop do podatkov REN za **statistične in raziskovalne namene**, pa naj gre za javne ali komercialne naročnike raziskav, pa predlagamo pripravo podatkov REN v obliki primerni za OLAP. S

tem bi se izredno olajšale statistične analize tako za oceno kvalitete podatkov REN kot tudi za pilotsko pripravo ponudbe možnih obdelav REN za uporabnike. V prejšnji točki smo ugotovili, da so statistične obdelave nujen naslednji korak v razvoju REN z namenom njegove promocije in širjenja njegove uporabe skozi izobraževanje uporabnikov o možnostih REN. Dosedanje statistične obdelave REN so bile opravljene s strani GU ali pooblaščenih izvajalcev, večinoma so enostavno navajale le številke in deleže in bile opravljene z vidika proizvajalcev REN. **Predlagamo** pa ključen naslednji korak, da se analize naročijo s perspektive uporabnikov in obogatijo s primerjavami (tudi s podatki izven REN, mednarodnimi itd.), koeficienti in regresijami z namenom ne le ugotavljanja dejstev ampak tudi presoje, ali je to dobro ali slabo. Ugotavljamo, da je s tega vidika poglavje o vsebini REN tesno pogojeno s temo dostopa.

8.2.2 Cenovni pogoji dostopa

Glede na izhodiščne hipoteze projekta smo bili nekoliko presenečeni, da intervjuji niso potrdili, da bi **cenovni pogoji** dostopa do geodetskih podatkov predstavljali pomembno oviro za razširitev uporabe REN. Javni sektor teh omejitev ne čuti, ker ima prost dostop do geodetskih podatkov. **Predlagamo** v razmislek, čeprav ta tema daleč presega REN, da bi verjetno bilo smiselno določeno zaračunavanje storitev tudi med subjekti javnega sektorja, zaradi pravilnega vrednotenja stroškov in racionalnega izvajanja posameznih javnih programov znotraj programske naravnega državnega proračuna. Saj se tudi iz plač javnih uslužbencev plačuje dohodnina in prispevki, čeprav te prihodke v globalu država pokriva s svojimi odhodki za te iste plače. Notarji so delno v javni funkciji in delno privatni. Notarji poudarjajo, pa tudi odvetniki, da naj bodo podatki GURS za njih brezplačni, da je tudi transparentnost postopkov dediščin itd. v javnem interesu, zlorabe (vpogled v podatke, ki se ne nanašajo na zadeve v postopku) pa se da kontrolirati s sledljivostjo dostopa in vzorčnim preverjanjem s strani informacijskega pooblaščenca. Vendar smo zasledili, da so glede tega možna tudi drugačna stališča, namreč, naj to financirajo stranke odvetnikov in notarjev ne pa davkoplačevalci. Intervjuvanci iz privatnega sektorja cen dostopa do geodetskih podatkov (in s tem tudi do REN) tudi niso izpostavili kot problem, delno verjetno zato, ker tisti zaposleni, ki so neposredni uporabniki REN, praviloma ne odločajo o plačilih za te storitve, še bolj pa zato, ker jim je bolj pomembna kakovost podatkov in storitev in za dobro kakovost so pripravljeni tudi plačati. Iz naših informacij in razmišljanj so se izkristalizirali naslednji predlogi za cenovno politiko GU kot dopolnila že dosedanjim implicitnim vodilom sedanje cenovne prakse. Interes za cenovno politiko je pri GU lahko bistveno različen, če ta sredstva obdrži, kot pa če gredo v integralni proračun države. Zato se mora o cenovni politiki GU in drugih državnih organov dejansko opredeliti država z vidika širšega državnega interesa.

Predlagamo, da se opredeljevanje cene dostopa do nepremičninskih podatkov izvaja na podlagi naslednjih izhodišč:

Uporabnik pokriva vse stroške dostopa do podatkov, medtem ko se iz državnega proračuna, preko sredstev za delovanje GU ali za posebne akcije financira produkcija podatkov.

Predmet plačevanja niso podatki pač pa storitve.

Uporabniki naj plačajo dostop glede na obseg porabe in/ali pavšalno, pri čemer sorazmerni delež denarja za delovanje sistema uporabnikom podatkov zagotovi država v okviru proračuna, če je:

- uporabnik javna uprava,
- država lastnik nepremičnine.

Tako pridobljena sredstva morajo biti strogo namensko porabljena.

Upoštevajo naj se:

vsi fiksni stroški delovanja celotnega distribucijskega sistema, za vse podatke in ne le za podatke registra nepremičnin, ki se porazdelijo med vse storitve, variabilni stroški, ki izhajajo iz kompleksnosti posamezne storitve.

Način uporabe podatkov.

Namen uporabe podatkov.

V praksi to pomeni, da se izhodiščno predvideni obseg uporabe posamezne storitve in primerjalne cene enote posamezne storitve izračuna glede na zgornje kriterije, potem pa se tako izračunana vsota prihodkov iterativno uskladi z oceno stroškov distribucijskega sistema.

Ko govorimo o storitvah, so te lahko:

popolnoma avtomatizirane in informacijsko podprte,
delno avtomatizirane in delno informacijsko podprte,
enkratne, delane na zahtevo.

Cenovna politika naj bo takšna, da omogoča razvoj sistema za dostop do podatkov, ker bodo na ta način podatki, s katerimi razpolaga GU, racionalno uporabljeni.

Ker obstajajo večne težave glede zagotavljanja sredstev za delovanje sistema za dostop do podatkov in zagotavljanja IKT (splošni problem na nivoju države) in ker vrsto storitev izvaja javni sektor, čeprav bi jih lahko tudi zasebniki, lahko v smislu zmanjševanja stroškov del nalog izvaja tudi zasebni sektor oziroma se lahko naloge izvajajo v okviru javno-zasebnega partnerstva.

8.3 Povezovanje nepremičninskega sistema z drugimi sistemi

Ugotovili smo, da uporabniki osnovnega ogrodja obstoječega nepremičninskega sistema Republike Slovenije (ki ga sestavljajo zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga – sem lahko prištejemo tudi REN), slabo poznajo nepremičninski sistem – poznajo predvsem zemljiški kataster in zemljiško knjigo, pri čemer pa:

ne poznajo vseh podatkov, ki jih sistem ali pa posamezna evidenca nudi
pogosto napačno interpretirajo podatke
državni organi ne poznajo oziroma preslabo poznajo sistem, zato njihove odločitve
pogosto niso niti racionalne niti optimalne

Poleg tega uporabniki z vidika vloge in pristojnosti posameznih institucij:

ne poznajo razlik v pristojnostih med GU in Zemljiško knjigo,
ne poznajo pristojnosti drugih institucij (npr. MOP – posegi v prostor, upravniki, ...).

Predlagamo:

da se na državni ravni sproži aktivnosti, s katerimi bo pri uporabnikih doseženo boljše poznavanje sistema in s tem povečana možnost vključevanja podatkov v svoje procese. Predlagamo, da se izobraževanje oziroma seznanjanje izvede za naslednje ciljne skupine:

najprej državna uprava,
nato lokalne skupnosti,
ostali sistemski uporabniki,
ostala zainteresirana javnost.

da naj bodo aktivnosti koordinirane na ravni Vlade RS.

8.4 Zakonodaja

V obstoječi zakonodaji obstajajo določene nejasnosti glede uporabe REN in ostalih nepremičninskih podatkov.

Predlagamo:

- da se jasno opredeli, kaj je zakonodajalec razumel pod pojmom uporabnik nepremičnine v REN,
- da se v ZEN podrobneje opredeli odnos evidence gospodarske javne infrastrukture do nepremičninskega sistema,
- da Ministrstvo za okolje in prostor in Ministrstvo za javno upravo jasno opredelita in povežeta register upravnikov bodisi s katastrom stavb bodisi z REN,
- da se na ravni države prevetri Zakon o dostopu do informacij javnega značaja, saj iz obstoječih statistik izhaja, da se na ravni države s tovrstnim servisom ukvarja predvsem GU, ostali organi pa ne. Je temu res tako?
- da se na ravni države sistemsko reši način uporabe podatkov državnih institucij.

Priloga A: Seznam projektne dokumentacije

- Predlog raziskovalnega projekta raziskovalnega programa "Konkurenčnost Slovenije 2006-2013" v letu 2008, 19.5.2008
- Pogodba o sofinanciranju in izvajanju raziskovalnega projekta št. V5-0504 v okviru ciljnega raziskovalnega programa "Konkurenčnost Slovenije 2006-2013" med ARRS in MOP ter UL, 9.10.2008
- Pogodba o ureditvi medsebojnih pravic in obveznosti pri izvajanju skupnega projekta med Ekonomsko fakulteto Univerze v Ljubljani, GI, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani in Urbanističnim inštitutom Republike Slovenije.
- Razporeditev raziskovalnih ur ciljnega raziskovalnega projekta – Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani, 8.9.2008
- Razporeditev raziskovalnih ur ciljnega raziskovalnega projekta – GI, 8.9.2008
- Razporeditev raziskovalnih ur ciljnega raziskovalnega projekta – Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani, 8.9.2008
- Razporeditev raziskovalnih ur ciljnega raziskovalnega projekta – Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 8.9.2008
- Zapisnik 1. (uvodnega) plenarnega sestanka CRP o uporabi REN (REN), ki je potekal 11. septembra 2008 od 11:00 do 12:30 na EF
- Zapisnik 2. (izobraževalnega) plenarnega sestanka CRP o uporabi REN (REN), ki je potekal 29. septembra 2008 od 10:00 do 14:00 na GI
- Zapisnik 3. plenarnega sestanka CRP o uporabi REN (REN), ki je potekal 20. novembra 2008 od 10:00 do 13:40 na EF
- Zapisnik 4. plenarnega sestanka CRP o uporabi REN (REN), ki je potekal 11. februarja 2009 od 9:00 do 12:00 na EF
- Zapisnik 5. plenarnega sestanka CRP o uporabi REN (REN), ki je potekal 6. maja 2009 od 10:00 do 13:00 na EF
- Zapisnik 6. (zaključnega) plenarnega sestanka CRP o uporabi REN (REN), ki je potekal 14. septembra 2009 od 14:00 do 15:00 na EF
- Vmesno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na projektu v okviru ciljnega raziskovalnega programa "Konkurenčnost Slovenije 2006-2013" za obdobje od 1.9.2008 do 30.10.2009, 30.10.2009
- Vmesno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na projektu v okviru ciljnega raziskovalnega programa "Konkurenčnost Slovenije 2006-2013" za obdobje od 30.10.2008 do 9.3.2009, 9.3.2009
- GI: Razlaga pojmov, ki so v rabi v REN, 20.10.2008
- Povabilo k sodelovanju pri izvedbi raziskave o uporabi podatkov o nepremičninah v vaši organizaciji, 21.5.2009
- Zapisi 18 intervjujev
- Ivo Lavrač: Economic and management issues in the delivery of public services: The case of the Slovenian real estate register, 3rd International Symposium on the Development of Public Administration in South East Europe, Faculty of administration, University of Ljubljana, Ljubljana, Slovenia, June 2009

Priloga B: Vprašalnik za intervjuje

PROTOKOL INTERVJUJA

Protokol vsebuje tri vrste besedila:

- Vprašanja, ki jih (lahko) uporabimo neposredno za pridobivanje informacij. Poudarjene so ključne besede. Včasih bo situacija na terenu narekovala uporabo dodatnih vprašanj, drugač bo intervjuvanec že sam podal informacije in bomo nekatera vprašanja izpustili.
- *Napotki in komentarji so podani v kurzivi. Namenjeno so izključno izpraševalcem in jih v nobenem primeru ne posredujemo ali kažemo intervjuvancem!*
- INFORMACIJE, DO KATERIH ŽELIMO PRITI.

UVODNI NAGOVOR IN POJASNILA

Zahvala za pripravljenost, pomen sodelovanja.

Radi bi se vam zahvalili za pripravljenost na sodelovanje. Brez vašega sodelovanja bi lahko le ugibali, kakšno je dejansko stanje uporabe podatkov o nepremičninah, pomenu teh podatkov in potrebah in željah.

Informacije o poteku intervjuja.

Pripravljenih imam nekaj sklopov vprašanj. Vaše odgovore si bom sproti beležil/a, zato se vam že vnaprej opravičujem, če ne bom dovolj hiter/ra.

I. SPLOŠNO O SEDANJI UPORABI PODATKOV O NEPREMIČNINAH

1. Podatki o nepremičninah so raznovrstni, zato bi rad(a) najprej preveril(a), na katere podatke **najprej pomislite**, ko govorimo o podatkih o nepremičninah?

Ugotoviti želimo, kaj je intervjuvancu najbližje in kaj mu pomeni pojem »podatki o nepremičninah«.

PRVA ASOCIACIJA NA PODATKE O NEPREMIČNINAH.

2. **Ali v vaši organizaciji uporabljate podatke o nepremičninah?**

• **DA.**

- *NE. Preskok na sklop II.*

3. **Kdo vse uporablja podatke o nepremičninah v vaši organizaciji in v kakšne namene?**

Ali vi osebno uporabljate te podatke ali jih ne uporabljate?

Ali v vašem oddelku uporabljate te podatke?

Ali drugi oddelki v organizaciji uporabljajo te podatke?

Ali se podatki o nepremičninah uporabljajo

- v upravnih in sodnih postopkih?

- za komercialni ali neprofitni namen?

- za ugotavljanje dejanskega stanja?

- za ugotavljanje pravnega stanja?

- kot preliminarne ali končne informacije?

Ugotoviti želimo, kdo vse so uporabniki in kako vlogo pri uporabi teh podatkov ima intervjuvanec; sklepamo, da bo največ vedel o

lastni uporabi oz. uporabi v lastnem oddelku, manj pa o uporabi druge. Iz vprašanja o namenih dobimo kontekst za nadaljnje spraševanje.

UPORABNIKI:

- INTERVJUVANEC
- ODDELKI/SLUŽBE.

NAMENI UPORABE:

- PREVERJANJE PRAVNEGA STANJA POSAMEZNE NEPREMIČNINE
- PREVERJANJE DEJANSKEGA STANJA POSAMEZNE NEPREMIČNINE
- UPORABA ZBIRNIH PODATKOV

4. V katerih procesih se torej uporabljajo podatki o nepremičninah?

Ali se podatki uporabljajo v notranjih procesih odločanja (npr. kot osnova za poslovne odločitve) ali ne?

Ali se podatki uporabljajo v stiku s strankami (/naročniki/kupci) ali ne?

Ugotoviti želimo, v katerih procesih se pojavljajo ti podatki, da bomo bolje razumeli potrebe po informacijski podpori.

PROCESI:

- NOTRANJI + VRSTE
- ZUNANJI + VRSTE

II. UPORABA PO VRSTAH PODATKOV

Intervjuvancu ponudimo pregledno tabelo za lažje sledenje.

Ad 2. NE: Če je intervjuvanec negativno odgovoril na vprašanje o uporabi podatkov o nepremičninah, uporabimo seznam, da se prepričamo, da ni česa pozabil. Na ta način mu damo več časa, da se spomni. Da intervjuvanec tega ne bi občutil kot naše nezaupanje v njegov odgovor ali izgubljanje časa, se skličemo na predstavljanje našega pojmovanja, na potrebe raziskave (»se opravičujem, ampak pri vseh intervjujih moramo to izvesti; to bo zelo hitro«).

Da bi vam predstavil(a), kaj si v okviru raziskave predstavljamo s podatki o nepremičninah, vas prosim, da greva skupaj čez naslednji seznam različnih vrst podatkov o nepremičninah. Pri vsaki vrsti podatkov vas prosim za informacijo, ali uporabljate to vrsto podatka ali ne.

Ad 2. DA: Če je intervjuvanec pozitivno odgovoril na vprašanje o uporabi podatkov o nepremičninah in tudi že omenil več vrst podatkov, uporabimo seznam za sistematično evidentiranje in dodatno informacijo o (ne)zadovoljstvu s temi podatki.

V okviru raziskave smo pripravili seznam različnih vrst podatkov o nepremičninah. Za vsako vrsto podatkov bi vas prosili, da navedete dvoje:

- 5. ali uporabljate to vrsto podatkov o nepremičninah ali je ne + če jo uporabljate, kako zadovoljni ste s kakovostjo teh podatkov?**

Če je intervjuvanec pove, da sta uporaba ali zadovoljstvo različna za različne podatke znotraj posamezne vrste (npr. za lastnike in najemnike), zabeležimo ločene odgovore.

| VRSTA PODATKA | UPORABA PODATKOV | | ZELO NEZADOVOLJNI (1) | NEZADOVOLJNI (2) | ZADOVOLJNI (3) | ZELO ZADOVOLJNI (4) | MOREBITNI KOMENTAR |
|--|------------------|----|-----------------------|------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| | DA | NE | | | | | |
| | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | (npr. ne pozna) |
| A. IDENTIFIKATOR NEPREMIČNINE (NPR. ŠTEVILKA STANOVANJA) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| B. LEGA (OBČINA, NASELJE, ULICA, HIŠNA ŠT., PARCELA, DELA STAVBE V STAVBI, IPD.) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| C. VELIKOST (M ²) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| D. DRUGI FIZIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI (OPREMLJENOST, STAROST, ...) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| E. PODATKI O OSEBAH (LASTNIKU, UPRAVLJAVCU, UPORABNIKU, NAJEMNIKU) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| F. OMEJITVE NA NEPREMIČNINI (PLOMBE) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| G. VREDNOST NEPREMIČNINE (OCENA V EUR) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| H. NEPREMIČNINSKE TRANSAKCIJE (ŠT. IN VREDNOST NAKUPOV, PRODAJ, NAJEMOV, ODDAJ) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| I. BONITETNI RAZREDI | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| J. DEJANSKA RABA NEPREMIČNINE | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| K. NAMENSKA RABE NEPREMIČNINE | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| L. PODATKI O GOSPODARSKI JAVNI INFRASTRUKTURI | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| M. REŽIMI, NEPREMIČNINE S POSEBNIM STATUSOM | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| N. PRAVNI AKTI (GRADBENO DOVOLJENJE) | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |
| O. DRUGO, OPIŠI: _____* | DA | NE | (1) | (2) | (3) | (4) | |

* Če naš seznam ni zajel vseh vrst podatkov, ki jih uporabljajo v organizaciji, in smo morali uporabiti opcijo »Drugo«, preverimo, ali že imajo kak seznam teh podatkov.

Vidim, da naš seznam ni dobro zajel vseh vrst podatkov o nepremičninah, ki jih vi uporabljate. Ali imate morda na voljo kakšen seznam (nabor) podatkov, ki jih uporabljate?

PODROBNEJŠI SEZNAM ZA OPCIO »DRUGO«.

6. Katerih 5 vrst podatkov o nepremičninah pa bi označili kot najpomembnejše za vašo organizacijo?

Za vsako vrsto podatkov ali vsak podatek določimo vrsto podatka iz prejšnje tabele. Če je teh vrst več kot 5, najprej preverimo, katerih 5 je najpomembnejših in sprašujemo le zanje.

VSAJ 5 NAJPOMEMBNEJŠIH VRST PODATKOV O NEPREMIČNINAH.

| | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| INTERVJUVANČEV OPIS | | | | | |
| VRSTA PODATKA | | | | | |

V nadaljevanju bi vam zastavil(a) nekaj vprašanj o uporabi teh najpomembnejših podatkov (možnih je več odgovorov).

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|--|----|----|----|----|
| <p>7. Kako pogosto v vaši organizaciji uporabljate te podatke?</p> <ul style="list-style-type: none"> • DNEVNO • TEDENSKO • MESEČNO • NEKAJKRAT LETNO • ENKRAT LETNO • MANJ POGOSTO | | | | |
| <p>8. Kako pomembni so ti podatki za vašo organizacijo? Bi ocenili, da so KLUČNI ZA DELOVANJE OZ. POSLOVANJE</p> <ul style="list-style-type: none"> • PRECEJ POMEMBNI • DOBRODOŠLI, A SE DA TUDI BREZ NJIH • MANJ POMEMBNI | | | | |
| <p>9. Od kod dobivate te podatke?</p> <ul style="list-style-type: none"> • IZ LASTNE BAZE PODATKOV • PREVZETI SO IZ JAVIH EVIDENC (NPR. GURS-REN; ZK;...) – NAŠTEJTE • PREVZETI SO IZ DRUGIH EVIDENC – NAŠTEJTE | | | | |
| <p>10. Ali se ti podatki nanašajo na posamezno nepremičnino ali so v zbirni obliki?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZA POSAMEZNO NEPREMIČNINO • V ZBIRNI OBLIKI • OBOJE (KOMBINACIJA; ENKRAT ENE, DRUGIČ DRUGE,...) | | | | |

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. |
|---|----|----|----|----|
| <p>11. Če se podatki nanašajo na posamezno nepremičnino, ali dostopate do</p> <ul style="list-style-type: none"> • POSAMIČNEGA ZAPISA O NEPREMIČNINI • SEZNAMA NA OSNOVI KRITERIJEV • CELOTNEGA SEZNAMA NEPREMIČNIN | | | | |
| <p>12. Ali so ti podatki v grafični ali opisni obliki?</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRAFIČNI • OPISNI • OBOJE (KOMBINACIJA; ENKRATENA, DRUGIČ DRUGA,...) | | | | |
| <p>13. Ali te podatke povezujete še s kakimi drugimi podatki?</p> <ul style="list-style-type: none"> • NE. • DA + NAVEDEMO | | | | |
| <p>14. Ali te podatke nadalje obdelujete?</p> <ul style="list-style-type: none"> • NE, SAMO VPOGLED. • DA, PRIPRAVLJAMO STANDARDIZIRANE ANALIZE+ NAVEDEMO. • DA, VSAKIČ SPROTI DEFINIRAMO ANALIZO+ NAVEDEMO. | | | | |
| <p>15. Ali smo pozabili še na kakšno značilnost teh podatkov, ki se vam zdi pomembna?</p> | | | | |

III. POMEN KAKOVOSTI PODATKOV O NEPREMIČNINAH

Načeloma sprašujemo za vse podatke skupaj. Če intervjuvanec ponudi različne odgovore za različne podatke, ponovimo vprašanja za vsako vrsto posebej.

16. Kakšna kakovost podatka o nepremičnini je za vas še sprejemljiva?

Najprej pustimo intervjuvancu, da sam opredeli kakovost. Če kakovost opredeli zgolj kvalitativno (npr. »visoka«, »srednja«), vprašamo bolj specifično po posameznih vidikih kakovosti, navedenih v nadaljevanju. Ta vprašanja uporabimo tudi za pridobivanje primerljivih odgovorov o posameznih vidikih kakovosti.

Kako natančne podatke potrebujete oz. uporabljate?

17. Kakšna je za vas še sprejemljiva časovna natančnost / ažurnost podatkov?

- DNEVNO VZDRŽEVANI PODATKI
- TEDENSKO VZDRŽEVANI PODATKI
- MESEČNO VZDRŽEVANI PODATKI

18. Kakšna je za vas še sprejemljiva atributna natančnost / točnost podatkov?

Če vzamemo kot primer starost zgradbe, potem manjše zaokrožitve podatkov pri vnosu letnice predstavljajo manjšo mersko napako in vodijo do približno 80-90 % atributne natančnosti oz. točnosti podatkov.

- VSAJ 80 %
- VSAJ 50 %
- POD 50 %

19. Kakšna je za vas še sprejemljiva grafična položajna natančnost podatkov?

- POD 1 M
- DO 10 M
- NAD 10 M

20. Kakšna je za vas še sprejemljiva grafična višinska natančnost podatkov?

- POD 1 M
- DO 10 M
- NAD 10 M

21. Kakšen je za vas še sprejemljiv geografski obseg podatkov?

- SLOVENIJA KOT CELOTA
- LOKALNO OBMOČJE + (POLJUBNO ALI ADMINISTRATIVNO)

IV. INFORMACIJSKA TEHNOLOGIJA

V nadaljevanju nas zanima nekaj splošnih informacij o informacijski tehnologiji v vaši organizaciji. Najprej želimo ugotoviti sofisticiranost uporabnika na splošno, potem pa bomo spraševali o informacijski podpori za podatke o nepremičninah.

22. Naštel(a) vam bom nekaj **tehnologij**, vas pa prosim, da mi za vsako poveste, ali jih v organizaciji uporabljate ali ne.

Pri vsakem vprašanju iščemo odgovore DA-NE-NE VEM. Če bi se pri intervjuvancih pokazala zadrega, jo poskušamo takoj odpraviti s komentarjem v stilu »Vem, da so to zelo tehnični izrazi. Nič hudega, če jih ne poznate. Veliko uporabnikov jih ne pozna/Tudi sam(a) jih ne poznam (dobro).«

| | |
|--|------------------|
| »OFFICE« TEHNOLOGIJA (EXCEL, WORD, ...) | DA – NE – NE VEM |
| GIS TEHNOLOGIJA | DA – NE – NE VEM |
| CAD ORODJA | DA – NE – NE VEM |
| NAMIZNE BAZE PODATKOV (NPR. ACCESS) | DA – NE – NE VEM |
| STREŽNIŠKE BAZE PODATKOV (NPR. ORACLE) | DA – NE – NE VEM |
| SPLETNI SERVISI | DA – NE – NE VEM |

Spletni servisi so posebne aplikacije na spletu.

23. Če DA za spletne servise, ali uporabljate tudi spletne servise za geodetske podatke?

- DA
- NE

24. Kje imate podatke o nepremičninah v organizaciji?

- SAMO VSAK ZASE PRI SEBI (NPR. V EXCELU)
- V LOKALNI UPORABI (NPR. NA RAVNI ODDELKA)
- V LASTNEM CENTRALNEM INFORMACIJSKEM SISTEMU (PROCESNO PODPRT)

25. Ali veste, če katero od prej omenjenih tehnologij uporabljate za podatke o nepremičninah?

Pridobimo seznam, če intervjuvanec ima te podatke.

V. OCENA UPORABNOSTI OBSTOJEČIH PODATKOV, OVIRE

26. Kako ocenjujete uporabnost podatkov o nepremičninah, ki jih imate na voljo, glede na vaše potrebe?

Iščemo opisne informacije, ki pa jih potem razvrstimo v enega od spodnjih sklopov.

- ZADOVOLJIJO VSE/SKORAJ VSE NAŠE POTREBE. + OPIS
- ZADOVOLJIJO VEČINO NAŠIH POTREB. + OPIS
- ZADOVOLJIJO SAMO DEL NAŠIH POTREB. + OPIS
- NITI PRIBLIŽNO NE ZADOVOLJIJO NAŠIH POTREB. + OPIS

27. Ali se pri uporabi podatkov o nepremičninah srečujete s kakšnimi ovirami ali težavami, ki zmanjšujejo njihovo uporabnost?

Iščemo opisne informacije, ki pa jih potem razvrstimo v eno od spodnjih skupin ovir. Če katere od ovir ne omenijo, eksplicitno vprašamo s pomočjo spodnjih vprašanj.

Ali so podatki jasni in pregledni?

Ali so podatki opremljeni z metapodatki, to je z obrazložitvami?

Ali obstajajo kake tehnične ovire pri dostopu do podatkov?

Ali obstajajo upravno-pravne omejitve dostopa?

Ali obstajajo ovire pri postopku za pridobitev dostopa?

Ali so stroški ovira za dostop do podatkov?

- JASNOST IN PREGLEDNOST PODATKOV
- OPREMLJENOST Z METAPODATKI
- TEHNIČNI POGOJI DOSTOPA
(NPR. UPORABA CERTIFIKATA ZARADI VARNOSTI)
- UPRAVNO-PRAVNE OMEJITVE DOSTOPA
- POSTOPKI ZA PRIDOBITEV DOSTOPA (REGISTRACIJA)
- STROŠKI DOSTOPA

28. Kako pomembna vam je **udobnost pristopa**, registracije za dostop do podatkov? Bi rekli, da:

- ŽELIM TAKOJ UPORABLJATI PODATKE, BREZ KAKRŠNEKOLI ADMINISTRACIJE.
- ŽELIM PRISTOP UREDITI TAKOJ ONLINE.
- SEM PRIPRAVLJEN NEKAJ DNI ČAKATI, DA MI OMOGOČIJO DOSTOP DO PODATKOV.
- SEM PRIPRAVLJEN NEKAJ DNI ČAKATI, DA MI OMOGOČIJO DOSTOP DO PODATKOV, IN PODPISATI POGODBO.
- KAJ TRETJEGA?

29. Kako pomembna vam je **udobnost dostopa do podatkov**? Bi rekli, da vam udobnost dostopa pomeni, da

- MI ZAPIŠEJO PODATKE NA ZGOŠČENKO, KI JO OSEBNO DVIGNEM
- MI ZAPIŠEJO PODATKE NA ZGOŠČENKO IN JO POŠLJEJO PO POŠTI
- MI POŠLJEJO PODATKE PO ELEKTRONSKI POŠTI
- DOSTOPAM PREKO SPLETA
- KAJ TRETJEGA?

VI. NEZADOVOLJENE POTREBE

Zdaj pa nas zanima, kakšne so **vaše želje, potrebe** po podatkih o nepremičninah, in ali bi se **spremenil obseg uporabe** teh podatkov, če bi se vam te želje uresničile.

Za vsakim vprašanjem v nadaljevanju postavimo še vprašanje: Kako bi se vam v tem primeru spremenil obseg uporabe teh podatkov?

30. Ali pri **obstojećih podatkih** oz. evidencah karkoli pogrešate? Kaj?

To je najbolj splošno vprašanje. Sledijo bolj specifična, da se lahko intervjuvanec osredotoči na posamezne potencialno problematične oz. nezadovoljene vidike.

- NE.
- DA + NAVEDEMO + SPREMEMBA OBSEGA UPORABE

31. Ali bi morali podatki, ki jih sedaj uporabljate, imeti še **kakšne druge značilnosti**, boljšo kakovost? Katere značilnosti, kakšno kakovost?

- NE.
- DA + NAVEDEMO + SPREMEMBA OBSEGA UPORABE

32. Ali bi podatke, ki jih sedaj uporabljate, potrebovali še v **kakšni drugi obliki**?

- NE.
- DA + NAVEDEMO + SPREMEMBA OBSEGA UPORABE

33. Ali bi potrebovali še kakšne **druge podatke**, ki jih sedaj nimate na razpolago? Katere?

- NE.
- DA + NAVEDEMO + SPREMEMBA OBSEGA UPORABE

34. Imate v vaši organizaciji še **kakšne načrte ali ideje** o možnih uporabah podatkov o nepremičninah?

- NE.
- DA + NAVEDEMO + SPREMEMBA OBSEGA UPORABE

VII. PREDSTAVITEV KONCEPTA REN

Ključna prednost RENA je, da izkazuje **dejansko stanje**. Če se npr. v katastrih izkazuje pravno stanje in so postopki za njihovo spreminjanje zapleteni, je v RENU možno podatke **spreminjati na enostavnejši način**. Podatek o nepremičnini je lahko sestavljen iz **delov stavb in parcele**. V roku enega leta bo v RENU tudi **podatek o pripisani vrednosti** nepremičnine.

35.Ali so vam kateri od spodnjih podatkov zanimivi?

| | |
|---|------------------|
| PRAVNO STANJE | DA – NE – NE VEM |
| DEJANSKO STANJE (REN) | DA – NE – NE VEM |
| VREDNOST (REN) | DA – NE – NE VEM |
| KAKO SE PRIDE DO VREDNOSTI (VREDNOTENJE) | DA – NE – NE VEM |
| IZRIS PARCELE (ZEM. KATASTER) | DA – NE – NE VEM |
| TRANSAKCIJE IN CENE (ETN) | DA – NE – NE VEM |
| TEHNIČNI PODATKI O STAVBAH (REN) | DA – NE – NE VEM |
| POVEZANOST ZEMLJIŠČA IN STAVBE (REN) | DA – NE – NE VEM |
| NAMENSKA RABA (ZAZIDLJIVO-NEZAZIDLJIVO) (REN) | DA – NE – NE VEM |
| NAMENSKA RABA PODROBNO (PROSTORSKI AKTI) | DA – NE – NE VEM |
| ŠTEVILO STANOVALCEV V STANOVANJU (REN+CRP) | DA – NE – NE VEM |
| DRUGE POVEZAVE NEPREMIČNIN S STANOVALCI (REN+CRP) + NAVESTI | DA – NE – NE VEM |

36.Ali bi vam možnost **brezplačnega preizkusnega dostopa v REN** za omejeno časovno obdobje olajšala odločitev za registracijo ali ne?

- NE. + ZAKAJ
- DA.

37.Ali vas **moti**, da je za zahtevnejšo uporabo RENA predhodno potrebno **pridobiti certifikat** ali ne?

- NE.
- DA. + ZAKAJ

38.Ali je za vas pomembno **poznavanje izvora** posameznih podatkov v REN (npr. iz popisa, iz katastra, zemljiške knjige) ali ne?

- NE.
- DA. + ZAKAJ

39.Na kakšen **način** bi želeli **obdelovati** podatke?

- LOKALNO, Z EXCELOM.
- LOKALNO, Z DRUGIMI ORODJI IN PROGRAMI.
- NEPOSREDNO NA SPLETU S POMOČJO SPLETNIH SERVISOV

V zadnjem sklopu vprašanj vam bomo predstavili, kakšni bi bili možni načini dostopa do podatkov REN, in vas vprašali, ali bi katerega od teh načinov tudi uporabljali in pod kakimi pogoji. Vaši odgovori bodo skupaj z odgovori ostalih intervjuvancev **osnova za konkretne predloge** vodstvu RENA, zato so **zelo pomembni**.

40. Katere od navedenih načinov dostopa bi uporabljali?

Najprej ugotovimo, katere vrste dostopa so za intervjuvanca zanimive, potem pa za vsako od izbranih postavimo konkretna vprašanja o uporabi.

| VRSTA DOSTOPA | DA NE |
|--|-------|
| A. DOSTOP DO PODATKOV O POSAMEZNI NEPREMIČNINI | DA NE |
| B. DOSTOP DO PODATKOV O SKUPINI POSAMEZNIH NEPREMIČNIN (ISKANJE PO KRITERIJIH) | DA NE |
| C. INTEGRACIJA REN V VAŠ INFORMACIJSKI SISTEM (VAŠ INFORMACIJSKI SISTEM SPROTI DOSTOPA DO PODATKOV REN) | DA NE |
| D. DOSTOP DO VNAPREJ PRIPRAVLJENIH POROČIL (STATISTIKE), NPR. POVPREČNA STAROST NEPREMIČNIN PO KRAJIH | DA NE |
| E. RAZISKOVALNI (PRILAGODLJIV) DOSTOP DO ANONIMIZIRANIH MIKRO PODATKOV, TO JE SAMOSTOJNO AD-HOC ANALIZIRANJE | DA NE |
| F. POSREDOVANJE PODATKOV DELA (NPR. ZA ENO OBČINO, DOLOČENE VSEBINE, VZOREC) ALI CELOTNEGA REGISTRA | DA NE |
| G. AD-HOC POIZVEDBE PO NAROČILU – IZDELA SKRBNIK REN | DA NE |
| H. VAŠ PREDLOG | |

| VRSTA DOSTOPA | 41. Kako pogosto bi dostopali do podatkov na tak način? | 42. Kakšna hitrost dostopa bi vam bila sprejemljiva? | 43. Kakšno cenoste pripravljene plačati za dostop? |
|---------------|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • DNEVNO • TEDENSKO • MESEČNO • OBČASNO | <ul style="list-style-type: none"> • takoj (on-line) • pol ure • en dan • en teden | <ul style="list-style-type: none"> • pavšal na letni ravni • odvisno od uporabe • drugo |
| A. posam. | | | |
| B. skupina | | | |
| C. integr. | | | |
| D. statistike | | | |
| E. mikro | | | |
| F. podatki | | | |
| G. ad hoc | | | |
| H. predlog | | | |

VIII. ZAKLJUČNA VPRAŠANJA

44. Za zaključek bi rad(a) še preveril(a), kako bi **opredelili vašo panogo** in **koliko** ocenjujete, da je organizacij v njej?

Informacijo potrebujemo za oceno stanja v Sloveniji.

- OPREDELITEV PANOGE
- ŠTEVILO ENOT

45. Ali bi zase rekli, da ste **tipični predstavnik** panoge?

- NE. KAKO SE RAZLIKUJETE OD NJIH?
- DA.

46. Ali že sodelujete pri oblikovanju kakšne nepremičninske evidence izven vaše organizacije?

Izvedeti želimo, ali svoje podatke že komu posredujejo.

- NE.
- DA. + NAVESTI KJE

47. Ali bi bili zainteresirani in pripravljeni **sodelovati s svojimi podatki** pri REN?

Izvedeti želimo, ali bi svoje podatke bili pripravljeni posredovati REN.

- NE.
- DA. + NAVESTI KAKO

48. Kdo in kako v organizaciji **odloča** o naročanju in uporabi (nepremičninskih) podatkov in evidenc?

KDO JE ODLOČEVALEC V ORGANIZACIJI IN KAKŠEN JE ODLOČITVENI POSTOPEK.

49. Na kakšne načine sedaj **pridobivate informacije** o podatkih in evidencah o nepremičninah?

- NAČINI (NEFORMALNI STIKI, STROKOVNA SREČANJA, ČASOPISJE, DRUGE OBJAVE...).

50. Kako bi želeli prejeti informacijo o ugotovitvah projekta REN?

- V ELEKTRONSKO OBLIKI PO E-POŠTI
- V TISKANI OBLIKI NA VAŠE IME
- V TISKANI OBLIKI NA NASLOV ORGANIZACIJE
- DRUGO