

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 30. 9. 2019

Število objav: 4

Internet: 2

Tisk: 2

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 0

Inženirska zbornica ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 1

Zakon o ... načrtovanju: 0

Zakon o ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

Svetovni gradbeni forum 2019: 0

Gradbeništvo, graditev: 3

Internet	Naslov	Lastnike kmetijskih zemljišč lahko izračun najbolj preseneti		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Zurnal24.si; 692.986, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 29. 9. 2019		
Stran v zbirki: 10	Avtor	Barbara Perko		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...2020 je predvideno, da se vsem lastnikom nepremičnin pošljejo zbirna potrdila. Verjamemo, da je to možno izvesti in da smo temu primerno organizirani. O davku na nepremičnine govorimo že desetletje. Se je kaj izboljšalo glede podatkov, ki jih je treba zajeti? S katerimi podatki je največ težav? Geodetska uprava je v tej zgodbi...			

Tisk	Naslov	Lažje do dvigal		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Delo; 153.990, Slovenija	Stran: 8	Površina: 82 cm ²
	Rubrika, Datum	Ostalo; 30. 9. 2019		
Stran v zbirki: 11	Avtor	A. Ž.		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...postavil na 75 odstotkov. Dopolnitve so skladne s predvidenimi določbami novega stanovanjskega zakona, ki bo kmalu v javni obravnavi, in z gradbeno zakonodajo . Teče tudi že postopek sprememb gradbenega zakona , po katerih za gradnjo notranjih dvigal ne bo več treba pridobiti gradbenega dovoljenja, temveč le izjavo odgovornega inženirja, daje...			

Tisk	Naslov	Med 10 novimi zaposlenimi je kar 7 tujcev		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Dnevnik; 107.900, Slovenija	Stran: 4	Površina: 781 cm ²
	Rubrika, Datum	V ospredju; 30. 9. 2019		
Stran v zbirki: 13	Avtor	Igor Dernovšek		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...okoli 2700 je Bolgarov in 1850 Italijanov. Po podatkih za leto 2017 je 27 odstotkov tujcev našlo delo v dejavnosti prometa in skladiščenja, 23 odstotkov v gradbeništvu in 17 odstotkov v predelovalnih dejavnostih. Med novozaposlenimi kar 70 odstotkov tujcev Po oceni Urada za makroekonomske analize in razvoj (Umar) razlog...			

Internet	Naslov	Zakaj ne bi gradili kar Avstrijci		
Zaporedna št. 4	Medij; Doseg	Gorenjskiglas.si; 25.406, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 29. 9. 2019		
Stran v zbirki: 14	Avtor	Urša Peternel		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...družbe Stanislav Remic, »smo za predor Karavanke še v igri in se bomo še naprej borili za ta projekt, ker je pomemben za podjetje in seveda tudi naše gradbeništvu «....			

Lastnike kmetijskih zemljišč lahko izračun najbolj presenetli

 [zurnal24.si/slovenija/lastnike-kmetijskih-zemljisc-lahko-izracun-najbolj-presenetli-334791](https://www.zurnal24.si/slovenija/lastnike-kmetijskih-zemljisc-lahko-izracun-najbolj-presenetli-334791)

September 29, 2019



Anže Petkovšek Tomaž Petek, generalni direktor Gursa.

Geodetska uprava RS bo v torek, 1. oktobra, razgrnila predloge modelov vrednotenja nepremičnin in objavila poskusne izračune vrednosti nepremičnin. Vsak bo lahko tako preveril, koliko je vredna njegova nepremičnina.

"Nobena skrivnost ni, da se bo po zdajšnjem poskusnem izračunu skupna vrednost nepremičnin dvignila v primerjavi z do zdaj znano ocenjeno posplošeno vrednostjo vseh nepremičnin v Sloveniji," pravi generalni direktor Geodetske uprave RS **Tomaž Petek**, ki je prepričan, da ti podatki kažejo bolj realno sliko stanja. Hkrati pa poudarja, da gre za poskusne izračune in da se bo pripis vrednosti nepremičnin izvedel 1. aprila prihodnje leto.

Smo tik pred javno razgrnitvijo predloga modelov vrednotenja in objavo poskusnih izračunov vrednosti nepremičnin. Zastavljena časovnica, ki predvideva, da bo 1. aprila 2020 izveden pripis vrednosti vsem nepremičninam v evidenci vrednotenja, se zdi zelo optimistično zastavljena. Glede na pretekle izkušnje ... je mogoče vse zastavljeno izpeljati v naslednjih šestih mesecih?

Množično vrednotenje nepremičnin se v Sloveniji ne izvaja prvič. Posodabljanje vseh evidenc in nenehen strokovni razvoj na tem področju, tudi na podlagi izkušenj iz preteklosti, spada v okvir našega rednega dela. Po strokovni plati smo na področju vrednotenja nepremičnin v samem evropskem vrhu. Na Geodetski upravi smo operativno intenzivno pristopili k pripravi izvedbe poskusnega izračuna in razgrnitve modelov vrednotenja že takoj, ko je stopil v veljavo Zakon o množičnem vrednotenju, se pravi januarja 2018. Obilica dela je bila opravljena že do samega poskusnega izračuna, ki se bo dejansko zgodil 1. oktobra. S tem dnem se začne javna razgrnitev predlogov modelov vrednotenja skupaj z objavo poskusnih izračunov vrednosti nepremičnin. Po zbiranju odzivov na pripombe, ki bodo prispele v času razgrnitve, pa

se pripravi uredba o modelih. Časovnica določa, da naj bi vlada imela konec marca sprejeto uredbo in v začetku aprila 2020 je predvideno, da se vsem lastnikom nepremičnin pošljejo zbirna potrdila. Verjamemo, da je to možno izvesti in da smo temu primerno organizirani.

O davku na nepremičnine govorimo že desetletje. Se je kaj izboljšalo glede podatkov, ki jih je treba zajeti? S katerimi podatki je največ težav?

Geodetska uprava je v tej zgodbi organ vrednotenja. Zakon ji nalaga obveznosti, da iz obstoječih uradnih evidenc uporabi podatke in izvede vrednotenje. Postopka vrednotenja ne bi neposredno povezoval z **davkom na nepremičnine**, ker je naša želja narediti sistem, ki bi bil večnamenski. Res pa je, da se v javnosti to najpogosteje povezuje z napovedanim davkom, vendar o tem, kdaj in na kakšen način se bo vlada odločila pripravljati zakonodajo s področja obdavčenja nepremičnin, v tem trenutku težko govorim, ker sodi to v pristojnost ministrstva za finance. Glede na podatke, ki so uporabljeni za vrednotenje, pa lahko rečemo, da smo uporabili vse tiste, ki so danes na voljo v uradnih evidencah – ne samo Geodetske uprave, ampak tudi v evidencah drugih upravljavcev.

Ne moremo govoriti o tem, da bi imeli s kakšnimi podatki posebne težave, treba pa je povedati, da recimo evidenca dejanske rabe zemljišč pod javno cestno in železniško infrastrukturo ni še v celoti vzpostavljena. Zakon to nalaga tako Direkciji RS za infrastrukturo kot občinam. V tem poskusnem izračunu teh podatkov nismo dobili, zato se bo poskusni izračun opravil brez tega. Pri pripisu vrednosti nepremičnin bodo uporabljeni podatki, ki bodo na voljo do marca 2020. Računamo, da bomo vsaj po napovedih – večina občin je po naših podatkih pristopila k pripravi teh podatkov, Direkcija RS za infrastrukturo nam jih je obljubila zelo v kratkem – te podatke lahko vključili v pripis vrednosti po 1. aprilu prihodnje leto.



Anže Petkovšek

Vas jezi, ko očitki za neurejene podatke vedno znova letijo na GURS, čeprav jih vi samo zbirate in nimate povsod vpliva na to?

Tudi če nas jezi, nič ne pomaga. Najpogosteje je komunikacijska vstopna točka Geodetska uprava kot organ vrednotenja. Mi poskušamo pojasnjevati in vključujemo druge resorje, ki so upravljavci zbirke podatkov. Poskušamo izvajati koordinacijo med njimi, kar se tiče usklajene uporabe podatkov, izboljšave, če je to potrebno. Zavedamo se, da smo kot del državne uprave dolžni državljanom ponuditi to informacijo, tudi če se neposredno ne nanaša na evidence, ki jih po zakonodaji vodimo in vzdržujemo. Tukaj poskušamo po najboljših močeh zagotavljati tudi v času poskusnega izračuna in javne razgrnitve

predlogov modelov ustrezne komunikacijske kanale, ki bodo olajšali pojasnjevanje in dostop do informacij o načinu uporabe teh podatkov v predlogih modelov.

Ste s strani vseh občin dobili vse potrebne podatke?

Občine so v našem procesu vključene s posredovanjem podatkov iz občinskih prostorskih aktov o namenski rabi zemljišč. Imamo podatke za vse občine v Sloveniji, res pa je, da danes niti še nimajo vse občine sprejetih prostorskih občinskih načrtov po spremenjeni zakonodaji. Okrog 30 občin ima še »stare« občinske načrte in so v postopku izdelave novih. V teh primerih je morda potrebna kakšna interpretacija podatkov, ko se pretvorijo v današnji podatkovni model. Občine so podobno kot drugi organi državne uprave soočene z obveznostjo, ki se potem velikokrat odraža v pomanjkanju kadra, časa ipd. Drugi so podatki o javni cestni infrastrukturi v občinski lasti, kjer so podobni problemi, ker je to povezano s stroški in kadri.

Generalno bi rekel, da smo podatke od občin dobili. 197 občin je dalo tudi grafiko, tako da smo lahko določeno primerjavo opravili, napovedani so tudi podatki o cestah. Večina občin se je odzvala in udeležila naših informativnih izobraževanj. Odziv je bil korekten, tako da so pripravljeni na izvedbo, občine se namreč na prejete pripombe morajo odzvati. Še enkrat poudarjam, da so se ti procesi že izvajali pred desetimi leti po takrat veljavnem zakonu, da gre sedaj za drugi cikel vrednotenja, tako da ne gre za popolnoma novo materijo.

Kakšne so vrednosti v primerjavi s prejšnjim vrednotenjem?

Nobena skrivnost ni, da se bo po zdajšnjem poskusnem izračunu skupna vrednost nepremičnin dvignila v primerjavi z do zdaj znano ocenjeno posplošeno vrednostjo vseh nepremičnin v Sloveniji. Mi smo imeli v preteklosti ocenjene vse nepremičnine na 123 milijard evrov. Danes po teh prvih poskusnih izračunih kaže na skoraj 150 milijard evrov. Razlogi so štirje. Prvi, največji, je vpliv trga nepremičnin. Nahajamo se v enem relativno ugodnem ekonomskem obdobju, ko je bilo na trgu nepremičnin zaznati konstantno rast. Drugi razlog je, da so se spremenili modeli vrednotenja. Prešli smo iz 21 modelov na 17 modelov. Spremenile so se vrednostne cone. Slovenija je zdaj razdeljena na več kot 5300 vrednostnih con. Spremenila se je tudi uporaba podatkov. Dobili smo podatke občinskih prostorskih aktov o namenski rabi, v prejšnjem vrednotenju smo namreč vrednotili po dejanski rabi. Izboljšala se je tudi kakovost. Mi smo v projektu eProstor izvajali izboljšavo položajne natančnosti grafičnega dela zemljiškega katastra, določeni upravljavci zbirk so svoje evidence izpopolnili. Tudi v registru nepremičnin se je dokaj izboljšalo stanje kakovosti vpisa nepremičnin. Vse to vpliva na boljši proces vrednotenja in mi smo prepričani, da je danes izračuna posplošena vrednost bolj točen približek tržni vrednosti nepremičnine. Če se malo pošalim, bi morali biti vsi veseli, da se naša vrednost povečuje.



Anže Petkovšek

Je prišlo v kateri od regij do večjega odstopanja v primerjavi s prejšnjim vrednotenjem?

Težko bi govoril o regijah. Poznamo območja, kjer so tradicionalno visoke cene nepremičnin in tam so se tudi danes te vrednosti tako izrazile. To so turistična območja Gorenjske, Obala, vodi seveda Ljubljana z okolico. Gre za neko zvezno rast po regijah. Morda je primerjava včasih težja, ker so se spreminjali modeli vrednotenja. Pri stanovanjskih stavbah je na primer treba upoštevati, da je podatek o namenski rabi zemljišč vplival na povečanje vrednosti zemljišča okrog stavbe.

Potem težko rečemo, da bo kdo presenečen, ko bo dobil novo oceno?

Individualno se seveda lahko zgodi, da bodo pri kakšni nepremičnini, kjer so se zdaj podatki izboljšali, morda opazili večji porast vrednosti od tistih 10 do 15 odstotkov, kot je porasel trg. Razlika nastane tudi pri

tistih zemljiščih, ki so bila prej po dejanski rabi kmetijska zemljišča in so še danes v uporabi kot kmetijska zemljišča, vendar se po novem zakonu uporablja najgospodarnejša raba. Mednarodni standardi namreč govorijo, da je treba ovrednotiti glede na namensko rabo, zato je treba zemljišča, ki so zaradi nekega razloga v občinskih prostorskih aktih vključena kot stavbna zemljišča, kot takšna tudi ovrednotiti. To pa pomeni, da se danes to kmetijsko zemljišče, ki se uporablja za kmetijsko proizvodnjo, a je v prostorskem aktu – običajno tudi na zahtevo lastnika ali po načrtih občine – opredeljeno kot po namenski rabi stavbno zemljišče, vrednoti po modelu za stavbno zemljišče, zato bodo te vrednosti skočile bolj, kot bi samo zaradi spremembe na trgu, ker vemo, da se pri prodaji kmetijskih zemljišč to ni tako visoko odrazilo.

Kakšna je po novem rešitev glede zazidljivih parcel, na katerih pa zaradi različnih razlogov ni mogoče zidati (npr. poplavna območja)?

Formalna pot je zelo preprosta. V skladu s predpisom, ki ureja to področje – če gre za namensko rabo, so to občinski uradi, ki pripravljajo prostorske akte – je v takem primeru treba podati pobudo, da se tovrstna namenska raba ustrezno zariše. Vemo, da je to dolgotrajen postopek in da občine to redno počnejo. V javni razgrnitvi se bodo imeli državljani možnost do tega opredeliti na posebnem obrazcu. Pripravili smo dva tipa obrazcev, na katerih lahko podajajo lastniki pripombe. Če se bo pripomba nanašala na zaris podatkov o namenski rabi, bomo takšno pripombo predali občini, če ne bo pripomba podana neposredno na občinski javni razgrnitvi, in občina se bo do tega morala opredeliti. Če bo šlo za upravičeno pripombo, bo morala to, verjamem, tudi upoštevati, da se bodisi spremeni vhodni podatek namenske rabe v neki proceduri bodisi drugače zarišejo vrednostne cone, kar je tudi možno, v primeru takih nelogičnosti. Teh primerov je zelo veliko. Mi smo tukaj kot organ vrednotenja bolj kot ne dolžni uporabiti tisto, kar v sistem dobimo. Kot rečeno, pa je naša skrb, da po pravih naslovih razporedimo tovrstne pripombe.

Kakšne podatke vse lahko lastniki pričakujejo, da bodo dobili po 1. oktobru?

Od 1. oktobra bodo vsem lastnikom nepremičnin na voljo podatki o predlogih modelov vrednotenja in o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. Tako na spletni strani Geodetske uprave kot na vseh občinah, kamor smo poslali podatke za javno razgrnitev. Občine bodo to na krajevno običajen način objavile, rok javne razgrnitve je 30 dni. Morda bo občanom lažje prek spleta pogledati, kakšen je rezultat poskusnega izračuna za njihovo konkretno nepremičnino in kateri modeli so bili uporabljeni. Rad bi poudaril, da ta izračunana poskusna vrednost ni dokončna, ker gre za obdobje razgrnitve predlogov modelov. Ta poskusni izračun je namenjen temu, da se javnost lahko že v tem delu tokratnega cikla množičnega vrednotenja nepremičnin vključi v postopek in poda svoje pripombe. Prave vrednosti bodo pripisane 1. aprila 2020 na podlagi vseh popravkov, dopolnitev v času javne razgrnitve. Sicer pa morajo biti lastniki nepremičnin vedno, ne zgolj v tem postopku, pozorni na to, da podatki o njihovih nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava, odražajo dejansko stanje na terenu. Nenazadnje je to njihova zakonska dolžnost in tudi interes.

Tudi po pripisu vrednosti 1. aprila 2020 bodo lahko državljani v rednih postopkih urejali stanje svoje nepremičnine in prejema zbirnega potrdila, v začetku aprila 2020, dalje bodo lahko tudi oddajali vloge za uveljavljanje posebnih okoliščin. To je prinesla sprememba zakona kot neke vrste pravno varnost za tiste nepremičnine, kjer dejansko obstajajo okoliščine, ki znižujejo vrednost nepremičnine, pa tega naš model zaradi množičnega postopka ni mogel upoštevati. Zakon natančno določa, v katerih primerih je možno oddati zahtevo za posebno okoliščino. Gre za klasičen upravni postopek, v katerem moramo kot organ vrednotenja odločiti o tej zadevi. V primeru, da ta vpliv povzroča spremembo vrednosti za 20 odstotkov od posplošene vrednosti, bomo takšno izjemo tudi uveljavili pri vrednotenju za konkretno nepremičnino. Zdajšnja sprememba zakona ima to novost, kar je bil tudi glavni očitek Ustavnega sodišča, ko je razveljavilo določbe prejšnjega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.



Anže Petkovšek

Za dostop do spleta prek podatkov je potrebno kvalificirano digitalno potrdilo ali ne?

Javno so dostopni vsi podatki razen osebnih podatkov. Za javni dostop ne potrebujejo državljani ničesar. Gredo na spletno stran Portala množičnega vrednotenja, tam potrebujejo podatek o naslovu, parceli ali stavbi. Za osebni dostop je tako kot že danes predvideno, da bo treba imeti kvalificirano digitalno potrdilo, ker se dostopa do vseh nepremičnin, ki so v lasti posameznika.

Kakšne pripombe bodo lahko lastniki podali v času razgrnitve podatkov (rok za oddajo pripomb je 15. 11.)?

Od začetka javne razgrnitve se lahko vsak lastnik nepremičnine, institucija, združenje opredeli do predlogov modelov in sestavin modelov. Modeli so sestavljeni iz vrednostnih ravni in vrednostnih con. Vseh con je čez 5300, samo za stanovanjske stavbe jih je 800, modelov pa je 17, za stanovanjske hiše, poslovne nepremičnine, turistične stavbe ipd. Glavni namen te javne razgrnitve je opredeljevanje do teh elementov predlogov modelov. Pri tem pa je treba pogledati tudi, kakšni podatki danes obstajajo za nepremičnino. Državljanji lahko opozorijo, če ugotovijo, da je nepremičnina napačno evidentirana. Opozoriti je treba, da se postopek spremembe podatkov v katastru stavb ali zemljiškem katastru pelje po klasičnih postopkih, ki veljajo že ves čas, torej v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin. Enako velja tudi za nekatere druge podatke. Če je recimo napačno opredeljena dejanska raba vodnega zemljišča, bo treba dati pripombo, mi jo bomo odstopili Direkciji za vode RS, ki se bo do tega opredelila in če bo šlo za napačno zarisano območje vodnega zemljišča, bo tak podatek popravljen in ga bomo mi po redni poti dobili nazaj v sistem. Tudi če bo prispela pripomba po 1. aprilu 2020, se bo odrazila sproti v procesu vrednotenja.

V teh 45 dneh so občine dolžne zbirati podatke, pripombe, jih urediti in vam jih posredovati.

Drži. Občine so dolžne izvesti javno razgrnitev. Treba pa je poudariti, da smo tudi na Geodetski upravi vzpostavili določene komunikacijske poti, odprli smo številko klicnega centra, elektronski naslov in klasičen poštni naslov. Tako da bodo lahko državljani, tudi če se pripomba nanaša na pristojnost občin, pisno oddali tovrstno pripombo na Geodetsko upravo. Mi bomo to posredovali v opredelitev določeni občini oziroma upravljavcu zbirke, če se pripombe ne bodo nanašale na vsebine, ki so iz naše pristojnosti. Ne glede na to, kje bo pripomba vstopila v sistem, bo odstopljena na naslov, ki je pristojen za reševanje. Naša želja je, da ne bi prišli v položaj, ko pošiljamo državljane od vrat do vrat in da se s tem ustvarja nepotrebna jeza pri lastnikih nepremičnin.

Prejšnjič je bil odziv velik. Kaj pričakujete tokrat?

Glede na izkušnje v preteklosti tudi tokrat pričakujemo velik odziv ljudi. Ravno z namenom dati ljudem vse potrebne in iskane informacije se trudimo javnost na različne načine seznanjati s postopkom in z možnostmi sodelovanja, ki jih ljudje imajo v tem postopku. Informacije bodo lahko našli na posebni spletni strani, posredovali bodo lahko tudi elektronska sporočila in poklicali v naš klicni center. Zavedamo se, da smo Slovenci zelo občutljivi, ko gre za spremembe, ki se nanašajo na naše nepremičnine, zato želimo ljudem podati vse informacije in pojasnila. Pri tem poskušamo tudi aktivno vključevati vsa druga pristojna ministrstva. Ključno je, da državljani vedo, da se s samim procesom množičnega vrednotenja nepremičnin njihov ekonomski položaj ne spreminja. Namen določanja posplošene vrednosti oz. določanja posplošene vrednosti vsem nepremičninam je vzpostaviti sodoben in večnamenski register, ki se bo lahko uporabljal v različnih postopkih in za različne namene.

Ste dali kakšen nasvet predstavnikom občin, da že na javnih predstavitvah to poskusijo pojasniti?

Na informativnih srečanjih za predstavnike občin, ki smo jih septembra izvedli po različnih lokacijah po Sloveniji, smo predstavili celoten potek tokratnega cikla množičnega vrednotenja nepremičnin in jih še posebej opozorili na vse ključne zadeve. Seveda se lahko zgodi, da bodo glede določene informacije potrebna še dodatna pojasnila. Zato smo vedno na razpolago, odpiramo pa tudi spletno stran, kjer bo zelo podrobno na voljo baza znanja, ki pojasnjuje vse te procese, pojasnjuje tudi kateri modeli in kakšni modeli so uporabljeni, kakšne so cone. Iz tega razloga ocenjujemo, da je zadeva zelo transparenta.



Anže Petkovšek

Od datuma, do katerega vam morajo občine posredovati svoje ugotovitve, pa do datuma, do katerega naj bi prejele vaš odgovor, ni veliko časa. Kako vam bo uspelo obdelati vse podatke v tako kratkem času?

Drži. To so zakonsko določeni roki, ki so potrebni kasneje za pripravo same uredbe. Mi imamo po prejemu opredeljenih mnenj, s katerimi se bodo občine opredelile do prejetih pripomb, relativno malo časa, vendar bomo v tem primeru bolj kot ne izvrševali želje občin, ki bodo v opredelitvah, če bodo seveda izvedljive, in to vključili po najboljši možni meri v pripravo uredbe. Časa ni veliko, se strinjam, a imamo zelo strokovne uslužbenke, ki so pripravljani na povečan obseg dela v času obravnave pripomb. Seveda pa je vse odvisno od dinamike prejetih pripomb. Danes je težko oceniti, koliko tega bo. Prejeli bomo najmanj 212 mnenj občin, v katerih se bodo opredelili do pripomb. Res pa je, da smo že v fazi razprave pred začetkom poskusnega izračuna sodelovali z občinami in z njihove strani prejeli 1300 predlogov, ki smo jih morali upoštevati. Proces teče in ocenjujem, da smo sposobni strokovno in pravočasno na to tudi odreagirati.

So modeli vrednotenja zdaj taki, da ni možnosti, da bi se nanje kdo pritožil?

Mi smo v pripravo modelov vložili vso svoje strokovno znanje, v samo pripravo smo aktivno vključili zelo široko javnost in stroko.

Menimo, da smo v postopku priprave predlogov modelov imeli dovolj široko razpravo in da smo maksimalno poskušali upoštevati želje in predloge, ki smo jih prejeli. Prepričani smo, da so predlogi modelov pripravljani tako, da dajejo najboljši približek tržni vrednosti.

Predvideno je, da se bodo modeli vrednotenja preverjali na najmanj vsaki dve leti. Kateri elementi, ki jih modeli zajemajo, so najbolj podvrženi spremembam?

Največji vpliv bodo zagotovo imeli dejavniki, ki prihajajo s strani spremljanja trga nepremičnin. Ker veste, da je gibanje trga zelo odvisno od ekonomskega položaja v svetu ne samo v Sloveniji. Zdaj smo imeli

obdobje rasti, napovedujejo se obdobja ohlajanja in nedvomno se bo datum vrednotenja, ki je v modelu napisan, to, kdaj je model umerjen, v največji meri odražal na samem rezultatu določene posplošene vrednosti.

Koliko podatkov sicer letno spremenijo lastniki nepremičnin? Kako dobri gospodarji smo?

Če govorim samo o evidencah nepremičnin, ki jih vodi Geodetska uprava, imamo vpisanih okrog 6,5 milijona nepremičnin in okoli 80 milijonov podatkov o teh nepremičninah. Letno se po naših izkušnjah spremeni med 800.000 in milijon podatkov. To vidimo v nekje 60.000 postopkih oziroma obravnavamo okoli 120 tisoč zahtevkov lastnikov. Od 2003 dalje, ko je zakonodaja predvidela obvezno evidentiranje vsake novo zgrajene stavbe tudi v katastru stavb in od časa, ko se evidence medsebojno povezujejo in je ta transparentnost bolj vidna, kje kakšna nepremičnina ni vpisana tako, kot je dejansko stanje v naravi, menimo, da se ta odgovornost lastnikov izboljšuje in da smo Slovenci dobri gospodarji, kar se tiče evidentiranosti, kar pa ne morem trditi za obdobje 60. in 70 let prejšnjega stoletja, ko je bil vpliv družbene lastnine in je bilo zavedanje o evidentiranosti mogoče slabše.

Je preuranjeno predvidevati, da bi vam število zahtevkov v obdobju do konca leta naraslo?

Pričakujemo porast zahtevkov in zadev v reševanje ne zgolj zaradi objave poskusnega izračuna, ampak tudi zaradi druge zakonodaje, ki zahteva bolj dosledno spoštovanje evidentiranosti. Primer je zakonodaja s področja urejanja prostora in **graditve** objektov, kjer zdaj zahtevajo uporabno dovoljenje na stavbi, kar je bilo včasih manj pogosto. Seveda je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja tudi vpis v evidence in posledično zato tudi pri nas raste število zahtev v primerih, ko se lastniki odločajo bodisi prodajati bodisi kakorkoli drugače poslovati z nepremičninami.

Pozitivna stran tega bo tudi kakšen dodaten odstotek tistih, ki bodo uredili podatke.

Menim, da že sam postopek javne razgrnitve in razprava v javnosti o pomenu evidentiranja nepremičnin prispeva k temu zavedanju in zato tudi ljudje bolj pozorno sledijo temu, kaj imajo evidentirano in kako imajo evidentirane svoje nepremičnine. Kar ima vse skupaj za posledico boljši odraz dejanskega stanja v naravi v evidencah.



Anže Petkovšek

Koliko je po vaši oceni še neurejenega na področju stanja v zemljiškem katastru in dejanskega stanja v naravi?

Obveznost ureditve evidentiranosti v zemljiškem katastru je obveznost lastnika in to moramo poudarjati ves čas. Odraz dejanskega stanja v evidenci je odraz skrbi posameznih lastnikov nepremičnin, da po spremembi dejanskega stanja to tudi uredijo v uradnih evidencah. Zadeva se izboljšuje. Je pa res, da imamo v marsikateri situaciji stanje, ko se lastniki med seboj ne morejo dogovoriti o ureditvi zadev in se potem takšno stanje odraža tudi v uradnih evidencah. Zaradi tega prihaja tudi do te razlike, da je dejansko uživanje v naravi drugačno od evidentiranosti lastniških deležev, zemljišč in stavb v evidencah.

Kakšen je delež nepremičnin, za katere ni znano, kdo so lastniki oz. kje so?

Mi kot Geodetska uprava prevzamemo podatek od Zemljiške knjige. Mi imamo danes po našem prepričanju evidentirane vse stavbe in vsa zemljišča v državi in tudi določenega oz. prevzetega lastnika, kot je zapisan v Zemljiški knjigi. Obstaja pa zadrega, ali je vse te lastnike danes mogoče identificirati. Vemo, da nekje 75.000 lastnikov, prevzetih iz Zemljiške knjige, danes v naših evidencah nima enotne matične številke občana. To je pri 1.200.000 lastnikov malo, za konkretnega lastnika pa je to lahko velik problem. Ti podatki so se v zadnjih letih konkretno izboljšali. Razlik je bilo prej še več, ampak tudi 75.000 oseb brez matične številke je problem in to postopno rešujemo ob sodelovanju z Zemljiško knjigo. Brez sodelovanja lastnikov v tem primeru ne gre. To so tudi vpisi pravnih oseb, ki ne obstajajo.

Kaj bi svetovali lastnikom nepremičnin?

Lastnikom bi najprej želel sporočiti, da se njihovo stanje tudi po objavi poskusnega izračuna posplošene vrednosti ne bo v ničemer poslabšalo ali izboljšalo. Povabljeni so, da pogledajo podatke na spletni strani o poskusni vrednosti in predlogih modelov ter o elementih, ki so bili v modelih uporabljeni. Če menijo, da je kaj, na kar bi se bilo treba odzvati, naj podajo pripombe zoper modele in elemente v modelih. Ponovil bi, da gre za poskusni izračun, ki je bil narejen zato, da se izvede javna razgrnitev modelov. Elementi v predlogih modelov so predmet sprejemanja pripomb, do katerih se bodo morale občine opredeliti, torej ravni, cone, faktorji. Ključno za lastnike nepremičnin je, da če ugotovijo, da so določene pripombe, ki jih je treba podati, da to storijo po komunikacijskih kanalih, ki so jim na voljo. Za uveljavljanje posebnih okoliščin pa bo čas šele po pripisu vrednosti po 1. aprilu drugo leto.

Kaj pa v primeru zapletov pri sprejemanju uredbe?

V tem primeru bo treba spremeniti zakon, saj zdaj ZMVN-1 določa 31. marec 2020 kot datum sprejetja uredbe in 1. april 2020 kot začetek pošiljanja potrdil s posplošeno vrednostjo. Pripravljeni smo na izvedbo v teh rokih in prepričani, da je to možno doseči.

Kdaj lahko torej lastniki aprila pričakujejo pošto?

V osmih dneh od sprejetja uredbe smo dolžni poslati potrdila. Veste, da gre za 1.200.000 potrdil in da je tudi operativno nemogoče to narediti prvi dan. Trudili se bomo spoštovati ta osemdnevni rok, če bomo do sprejetja uredbe opravili vse zahtevano. Dostop do podatkov bo tudi po 1. aprilu 2020 enak kot doslej, kar pomeni, da bo na voljo tudi prek spleta.

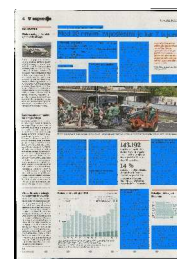


Stanovanjski zakon

Lažje do dvigal

Poslanci so prejšnji teden sprejeli dopolnitve stanovanjskega zakona, ki ga je po skrajšanem postopku vložil državni svet z velenjskim županom Bojanom Kontičem na čelu. Dopolnjen zakon bo etažnim lastnikom olajšal odpravo arhitektonskih ovir v večstanovanjskih stavbah, denimo lažjo izpeljavo vgradnje dvigala. Državni svet je v želji izboljšati dostopnost za gibalno ovirane, starejše in mlade družine z vozički pripravil predlog zakona, s katerim je delež soglasja etažnih lastnikov znižal s 100 na 50 odstotkov. Odbor državnega zbora za infrastrukturo, okolje in prostor pa je septembra upošteval pomisleke vlade in predlog dopolnil tako, da je delež soglasij postavil na 75 odstotkov. Dopolnitve so skladne s predvidenimi določbami novega stanovanjskega zakona, ki bo kmalu v javni obravnavi, in z **gradbeno zakonodajo**. Teče tudi že postopek sprememb **gradbenega zakona**, po katerih za gradnjo notranjih dvigal ne bo več treba pridobiti gradbenega dovoljenja, temveč le izjavo odgovornega inženirja, da je objekt varen. Pri vgradnji notranjih dvigal za funkcionalno ovirane pa bo predlagano 50-odstotno soglasje etažnih lastnikov. **A. Ž.**





SLOVENIJA / DEMOGRAFSKE SPREMEMBE

Med 10 novimi zaposlenimi je kar 7 tujcev

V Slovenijo se je lani priselilo 24.100 tujcev, kar je največ po letu 2009. Podoben trend se nadaljuje tudi letos, v prihodnje pa naj bi se zaradi ohlajanja gospodarstva nekoliko umiril. Pomanjkanje delovne sile in višje plače so ob slabših pogojih za zaposlitev v tujini zmanjšali tudi število izselitev slovenskih državljanov.

✚ Igor Dernovšek

V Sloveniji je bilo po zadnjih podatkih (1. aprila letos) 2.084.301 prebivalcev ali dobrih 17.000 več kot aprila 2018 in približno 55.000 več kot pred desetimi leti. Porast prebivalstva ni povezan z večjo rodnostjo (lani se je v Sloveniji rodilo 19.585 oseb, kar je najmanj v zadnjem desetletju) ali vračanjem slovenskih državljanov v domovino, pač pa z vse večjim številom tujcev. Še zlasti iz držav nekdanje Jugoslavije, ki imajo med tujimi državljani v Sloveniji kar 77-odstotni delež.

Medtem ko se je število slovenskih državljanov v zadnjem desetletju zmanjšalo za okoli 20.000, se je število priseljenih tujcev skoraj podvojilo, s 77.000 na dobrih 143.000. Po velikem priseljevanju med letoma 2007 in 2009, ko se je v Slovenijo v povprečju priselilo med 27.000 in 28.000 tujih državljanov na leto, je sledilo obdobje krize, ki je število priselitev za več let znižalo med 10.000 in 12.000 na leto. Priselitve so začele znova rasti po letu 2016 in dosegle nov vrh lani, ko je v Slovenijo prišlo 24.100 tujcev (49 odstotkov iz BiH) ali 8500 več kot leto prej.

Število odselitev se zmanjšuje

Za lansko leto pa ni značilno le veliko povečanje števila tujcev, ampak tudi močan upad selitev v tujino. Iz Slovenije se je lani odselilo 13.500 oseb (od tega okoli 6600 slovenskih in 6900 tujih državljanov), kar je 4000 manj kot leto prej in najmanj od leta 2013. Še zlasti izrazito se je znižalo število izseljenih slovenskih državljanov: v primerjavi z letom 2017 za skoraj tretjino. Selitveni prirast, ki kaže razliko med priseljenimi in odseljenimi, je lani znašal 15.000 oseb, največ po letu 2008.

Enak trend se nadaljuje letos. Na nadaljnji porast priseljevanja tujcev kažejo tudi soglasja k enotnemu dovoljenju za prebivanje in delo, ki jih izdaja zavod za zaposlovanje. Medtem ko jih je bilo lani v vsem letu izdanih okoli 20.900, jih je bilo letos do konca avgusta že več kot 18.200.

Večina tujcev prihaja iz držav nekdanje Jugoslavije

Če imajo tujci med vsemi prebivalci Slovenije 6,9-odstotni delež, pa je ta še bistveno višji med delovno aktivnimi. Po občutnem padcu v času krize med letoma 2008 in 2013, ko se je število zaposlenih tujih državljanov znižalo z dobrih 68.000 na 50.000, se je to do konca lanskega leta povečalo na skoraj 90.000, s čimer je njihov delež presegel deset odstotkov (10,4 odstotka). V letu 2017 se je število tujih delavcev povečalo za nekaj več kot 11.000, lani za več kot 17.000.

Med zaposlenimi tujci je bila konec lanskega leta polovica (okoli 44.500) državljanov BiH, sledijo državljani Srbije (11.400) in Kosova (okoli 7000). Državljanov EU je bilo 15.400, od tega polovica Hrvatov, okoli 2700 je Bolgarov in 1850 Italijanov. Po podatkih za leto 2017 je 27 odstotkov tujcev našlo delo v dejavnosti prometa in skladiščenja, 23 odstotkov v **gradbeništvu** in 17 odstotkov v predelovalnih dejavnostih.

Med novozaposlenimi kar 70 odstotkov tujcev

Po oceni Urada za makroekonomske analize in razvoj (Umar) razlog za povečevanje zaposlovanja tujih delavcev tiči v vse večjem pomanjkanju ustrezne delovne sile (o tovrstnih težavah poroča kar polovica delodajalcev), ki je posledica demografskih sprememb in zmanjševanja števila prebivalstva v najbolj aktivnem obdobju (20–64 let). Zato tudi ob nekoliko nižji gospodarski rasti predvidevajo, da se bo število tujih delavcev v prihodnje še povečevalo.

S pomanjkanjem delovne sile je po oceni Umarja povezano tudi zmanjšanje števila odselitev slovenskih državljanov v tujino. »Razmere za zaposlitev so v Sloveniji v zadnjih letih zelo ugodne, rekordno nizki brezposelnosti in velikemu povpraševanju po delavcih pa sledijo tudi plače,« pravijo. Na mi-

nistrstvu za delo dodajajo, da imajo ugodna gibanja na trgu dela vpliv zlasti na mlade, ki se najpogosteje odločajo za izselitev. Število brezposelnih, mlajših od 30 let, se je avgusta na letni ravni znižalo za devet odstotkov, iskancev prve zaposlitve pa za 17 odstotkov, kar pomeni, da se je po koncu izobraževanja neposredno zaposlila skoraj petina več mladih kot lani.

Za zmanjšanje odselitev krivo tudi ohlajanje gospodarstva

Janez Malačič, strokovnjak za demografijo na ljubljanski ekonomski fakulteti, in direktor zaposlovalne agencije Kariera Tilen Prah ocenjujeta, da je zmanjšanje odselitev iz Slovenije tudi posledica ohlajanja gospodarstva in splošne negotovosti v zahodni Evropi. »Migracijski tokovi sledijo povpraševanju,« pojasnjuje Malačič, Prah pa dodaja, da zmanjšanje naročil, zlasti v avtomobilski industriji in v logistiki, v Nemčiji že znižuje število agencijskih delavcev in tudi zaposlenih.

Tako kot Umar tudi direktor agencije Kariera opozarja, da bodo na slovenski trg dela vse močnejše vplivala neugodna demografska gibanja. »Naravni prirast zaradi zniževanja števila rojstev in vse večjega števila upokojitev ne bo mogel pokriti potreb po delovni sili, zato bo tudi v prihodnje treba računati na kakšnih 20.000 priselitev tujcev na leto,« pravi Prah. Da bi tak selitveni prirast zagotovili, bi po mnenju Umarja potrebovali oblikovanje ter izvajanje ustrezne migracijske in integracijske politike ter koordiniranih pristopov za privabljanje tujih delavcev in spodbujanje vračanja odseljenih državljanov. x

Naravni prirast zaradi zniževanja števila rojstev in vse večjega števila upokojitev ne bo mogel pokriti naših potreb po delovni sili, zato bo tudi v prihodnje treba računati na kakšnih 20.000 priselitev tujcev na leto.

Tilen Prah, direktor zaposlovalne agencije Kariera

143.192

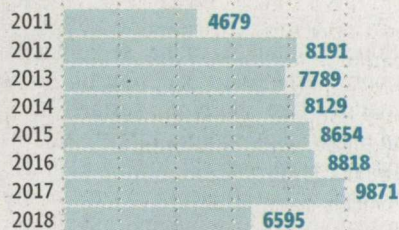
TUJCEV je 1. aprila letos živel v Sloveniji. V zadnjih desetih letih se je njihovo število povečalo za 66.000 ali za 85 odstotkov.

14 %

TUJCEV ima višje- oziroma visokošolsko izobrazbo, medtem ko jih ima med odseljenimi državljani Slovenije vsaj višješolsko izobrazbo kar 40 odstotkov.

Odseljeni državljani Slovenije

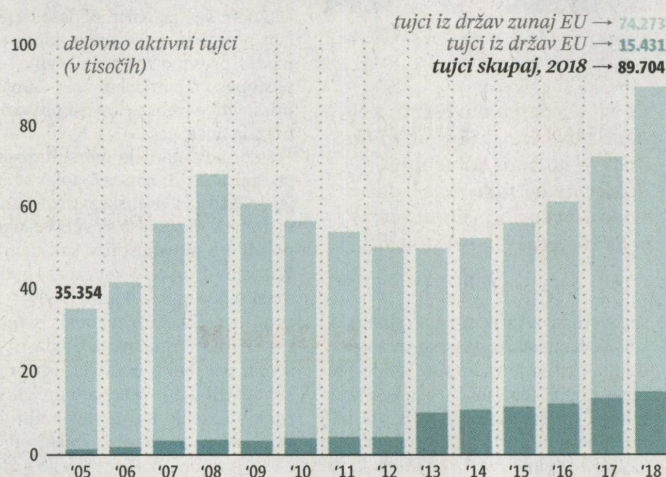
PODATKI Surs



Število tujih delavcev se je lani povečalo na skoraj 90.000. Tako je delež tujcev med vsemi delovno aktivnimi prebivalci presegel deset odstotkov. © Luka Cjuha/DOUMENTACIA

Delovno aktivni tujci, 2018

PODATKI SURS



Med vsemi tujimi delavci je kar polovica oz. okoli 44.500 državljanov BiH, sledijo državljani Srbije (11.400) in Kosova (okoli 7000). Med približno 15.400 v Sloveniji zaposlenimi državljani EU je polovica Hrvatov, okoli 2700 Bolgarov in okoli 1850 Italijanov.

Zakaj ne bi gradili kar Avstrijci

Besedilo: Urša Peternel

Kategorija: [Gorenjska](#) / nedelja, 29. september 2019 / 13:49

Da bi drugo cev predora Karavanke zgradilo isto podjetje kot na avstrijski strani, zdaj ni več možno, pravijo na vladi, saj je bilo že na začetku odločeno, da gradbeni del projekta vsaka država izvede samostojno. Poleg tega je javni razpis v teku in vključevanje novih ponudnikov ni dopustno.

Na Darsu poročanja medijev o tem, katera podjetja naj bi ostala v izboru za pogajanja, niso potrdili, češ da odločitve za zdaj vsebinsko ne komentirajo.

Jesenice – Ob vseh zapletih in nenehnih zahtevkih za revizijo pri izbiri izvajalca izgradnje vzhodne cevi predora Karavanke se marsikdo sprašuje, zakaj druge cevi tudi na slovenski strani ne zgradijo kar Avstrijci. Tam izbrano podjetje Arge Swietelsky Tunnelbau drugo cev gradi že leto dni. Po mnenju nekaterih bi lahko dela enostavno »podaljšalo« še na slovensko stran.

Na takšno pobudo, ki sta jo dala tudi poslanca Žan Mahnič in Zmago Jelinčič, je vlada odgovorila, da to zdaj ni več možno. To možnost so v preteklosti preverili, saj da je tudi v interesu Slovenije, da se druga cev zgradi čim prej.

»Ugotovljeno je bilo, da v tem trenutku to ni več možno, je pa bilo možno v času, ko se je odločalo, ali gradbeni objekt graditi kot celoto ali pa gradnjo predora prepustiti vsaki državi posebej. Odločeno je bilo, da gradbeni del projekta izvede vsaka država samostojno, medtem ko se projekt elektrostrojne opreme izvede skupaj z enovitim javnim razpisom,« so pojasnili.

Poleg tega je javni razpis v teku in vključevanje novih ponudnikov je nedopustno in nesprejemljivo. »Na ta način bi se z izbiro izvajalca ponovno vrnili na začetek. Prav tako ni možno, da bi se Dars v neposrednih pogajanjih z izvajalcem gradnje avstrijskega dela vzhodne cevi predora Karavanke dogovoril za nadaljevanje gradnje na slovenski strani,« so pojasnili.

Postopek izbire izvajalca v skladu z zakonodajo s področja javnega naročanja sicer poteka naprej, na vladi pa pričakujejo, da bodo tudi na slovenski strani gradbena dela začeli najkasneje do konca letošnjega leta.

In v kateri fazi so postopki trenutno? Po poročanju medijev naj bi se Dars pogajal le še s tremi ponudniki, in sicer s turškim Cengizom, ki je oddal najnižjo ponudbo, vredno 99,6 milijona evrov, konzorcijem podjetij Kolektor CGP, Riko in turški Yapi Merkezi (121 milijonov evrov) ter konzorcijem podjetij Implenja Österreich, z Implenja Švica in CGP Novo mesto (121,5 milijona evrov). Izločili naj bi grški J&P Avax, ki je dela ocenil na 115 milijonov evrov, in Gorenjsko gradbeno družbo s češkim Metrostavom s ponudbo v vrednosti 122,2 milijona evrov. A kot je v pogovoru za naš časopis nedavno dejal direktor Gorenjske gradbene družbe Stanislav Remic, »smo za predor Karavanke še v igri in se bomo še naprej borili za ta projekt, ker je pomemben za podjetje in seveda tudi naše **gradbeništvo**«.