

Projektna naloga z naslovom:

UREDITEV EVIDENCE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

1. Opis obstoječega stanje

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ima vzpostavljeno Centralno evidenco nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: CEN MOL), vendar le-ta ni v celoti urejena in ažurirana, predvsem v delu, ki se nanaša na evidenco zemljišč, s poudarkom na evidenci grajenega javnega dobra.

Zaradi obsega nepremičnega premoženja in vedno večjih potreb po smotrnem gospodarjenju z nepremičnim premoženjem MOL je prišlo do potrebe po enovitem vodenju evidence nepremičnega premoženja MOL na enem mestu. V ta namen je bila v preteklosti izoblikovana tudi projektna skupina, ki je analizirala potrebe po podatkih o nepremičnem premoženju MOL po posameznih oddelkih in probleme vezane na obstoječe evidence, ter oblikovala skupne osnove za CEN MOL, ki bi omogočala celovito upravljanje in gospodarjenje z nepremičnim premoženjem MOL. Tako je bila vzpostavljena CEN MOL, njena podatkovna baza pa je bila usklajena tudi z določbami Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07, 55/09).

Največji problem CEN MOL je nepopolnost podatkov o zemljiščih, ki so oziroma bi morala biti v lasti MOL ter v glavnem predstavljajo grajeno javno dobro. Obstajajo znatna razhajanja med uradnimi evidencami, to je zemljiškim katastrom ter zemljiško knjigo, evidenco zemljišč MOL in dejanskim stanjem lastništva zemljišč, ki v naravi predstavljajo grajeno javno dobro. Posebni problem predstavljajo tudi pripadajoča zemljišča k stanovanjskim soseskam, večlastniškim stanovanjskim stavbam in ostalim stavbam, ki niso razmejena od zemljišč grajenega javnega dobra in ostalih zemljišč v lasti MOL.

Glede na ugotovljeno se je pričelo z aktivnostmi, ki bi uredile CEN MOL, tako v smislu popolnosti in ažurnosti, kot v smislu izvedbe vseh potrebnih postopkov za celovito ureditev evidence nepremičnega premoženja MOL in premoženjskopravno ureditev nepremičnin v korist MOL.

2. Naloge koncesionarja

Za potrebe dopolnitve in ureditve evidence nepremičnega premoženja MOL bo potrebno analizirati tako zemljišča v lasti MOL, kot tudi zemljišča, ki predstavljajo grajeno javno dobro, pa lastništvo le-teh še ni preneseno na MOL.

V prvi fazi bo potrebno analizirati z urbanističnega vidika, vidika prostorskega načrtovanja in stanja v naravi vsa zemljišča, ki so v zemljiški knjigi vpisana v korist MOL ali njenih pravnih prednikov in niso v CEN MOL, ter zemljišča, ki predstavljajo grajeno javno dobro, vendar niso v zemljiški knjigi vpisana v korist MOL in prav tako niso v CEN MOL.

Na osnovi izsledkov analiz bo dopolnjena CEN MOL ter ob upoštevanju urbanističnega vidika in vidika prostorskega načrtovanja pripravljena dolgoročna strategija

razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL, ki bo osnova tudi za pripravo letnih načrtov razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL.

V naslednji fazi bo treba izvesti temeljne geodetske storitve, ki se nanašajo predvsem na vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje evidenc geodetskih podatkovnih baz temeljnih topografskih načrtov, katastrov gospodarske javne infrastrukture in evidentiranje nepremičnin, ki so oziroma bi morala biti v lasti MOL.

Sledila bo faza premoženjskoprnega urejanja nepremičnin na osnovi že sklenjenih pravnih poslov, izdanih odločb in ostalih listin, iskanja teh listin v arhivih ter izvedba postopkov za vpis lastninske v korist MOL.

Za dosego zastavljenega cilja je treba vključiti tudi storitve priprave strokovnih podlag ter opravljanje različnih strokovnih nalog s področja geodezije, premoženjskoprnih storitev ter drugih storitev, ki so nujno potrebne za uspešno in učinkovito realizacijo projekta.

V okviru ureditve celovite evidence nepremičnega premoženja v CEN MOL se od ponudnika pričakuje:

- A) da izvaja vse storitve, potrebne za ureditev evidence;
- B) da pripravlja podatke za dopolnjevanje in ažuriranje evidence;
- C) da izvaja geodetske storitve in postopke za ureditev lastnine nepremičnin v obsegu ter vsebini, ki je potrebna za izvedbo koncesionirane dejavnosti.

A) Storitve, potrebne za ureditev evidence nepremičnega premoženja MOL zajemajo:

1. pridobivanje in proučevanje potrjenih prostorskih dokumentov:

- veljavnih državnih in občinskih prostorskih aktov;
- predlogov grajenega javnega dobra;
- predlogov določitve pripadajočih zemljišč k objektom – soseske;
- predlogov določitve pripadajočih zemljišč k posameznim objektom (npr. šole, vrtci, zdravstveni domovi);
- kategorizacije cest;
- gospodarske javne infrastrukture (komunalni vodi).

Za potrebe ureditve evidence nepremičnega premoženja MOL bo potrebno proučiti veljavne prostorske akte, po potrebi tudi tiste, ki so veljali v času gradnje objektov, morebitna v preteklosti izdelana strokovna gradiva (grajeno javno dobro, pripadajoča zemljišča k posameznim objektom in soseskam), obstoječo kategorizacijo cest in kataster gospodarske javne infrastrukture.

2. izdelavo strokovnih gradiv in podlag za:

- dopolnitve kategorizacije občinskih cest (do odloka);
- določitev grajenega javnega dobra po posameznih katastrskih občinah in po vrstah grajenega javnega dobra;
- razmejitvev pripadajočih zemljišč k objektom in soseskam in grajenega javnega dobra;
- določitev pripadajočih zemljišč k posameznim objektom v lasti MOL (npr. šole, vrtci, zdravstveni domovi) za neurejena območja;

- potrebe zazidalnega preizkusa za nepozidana stavbna zemljišča;
- sprejem odločitev o prodaji ali nakupu zemljišča.

V sklopu izdelave strokovnih gradiv in podlag bo treba izdelati vsa tista gradiva, ki so potrebna za izvedbo zgoraj navedenih ureditev ter za odločitev MOL o razpolaganju z nepremičnim premoženjem in s tem povezano izvedbo postopkov.

3. vzpostavitev projekta in izvedba analiz:

- pridobitev in priprava grafičnih podlag in atributnih baz podatkov s strani MOL in Geodetske uprave RS;
- analiza lastništva MOL na javnih površinah in grajenem javnem dobru ter pregled bremen (na podlagi podatkov zemljiške knjige in dokumentacije o pridobljenih zemljiščih);
- pridobitev zemljiškooknjižnih izpiskov ter iskanje in pridobitev dokumentacije o pridobitvi zemljišč (pogodbe, odločbe, itd) v arhivih;
- ogled dejanskega stanja na terenu;
- preverba ali je prostorski akt realiziran na terenu in, če je realizacija v skladu s prostorskim aktom (stopnja realizacije po veljavnem aktu) in ugotovitev realnosti dokončanja po aktu (izvedba gospodarske javne infrastrukture, izvedba načrtovanih posegov, itd.);
- izdelava spletnega pregledovalnika in posodobitev podatkov za potrebe spremljanja izvajanja projekta;
- prenos podatkov v CEN MOL.

Vzpostavitev projekta in izvedba analiz predvideva pridobitev vseh podatkov in izvedbo storitev, ki omogočajo izvedbo analize zemljišč v lasti MOL, in zemljišč, ki bi morala biti v lasti MOL, ter izvedbo potrebnih postopkov za zemljiškooknjižno ureditev lastništva ter vnos podatkov v CEN MOL.

B) Priprava podatkov za dopolnjevanje in ažuriranje evidence nepremičnega premoženja MOL

Vse podatke pridobljene z analizo lastništva MOL, tako na grajenem javnem dobru kot na ostalih površinah, je potrebno vnesti v podatkovno bazo, ki bo služila za spremljanje izvajanja projekta – geodetskih in premoženjskopravnih postopkov za posamezne parcele.

Podatke analize je potrebno pretvoriti v skladu z navodili koncudenta v obliko, ki je primerna za vnos v CEN MOL.

C) Izvajanje geodetskih storitev in postopkov za ureditev lastnine nepremičnin v obsegu ter vsebini, ki je potrebna za izvedbo koncesionirane dejavnosti

Geodetske storitve in postopki za premoženjskopravno ureditev lastnine nepremičnin v okviru ureditve CEN MOL so v koncesionirano dejavnost vključeni le v obsegu ter vsebini, ki je potrebna za izvedbo koncesionirane dejavnosti, to je za potrebe ureditve evidence nepremičnega premoženja MOL.

1. geodetski postopki:

- ureditev mej in parcelacija zemljišča;
- izravnava mej;
- označitev mej;
- sprememba vrste rabe;
- sprememba dejanske rabe zemljišča;
- določitev zemljišča pod stavbo;
- izdelava elaborata za vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb;
- izdelava elaborata sprememb podatkov v katastru stavb;
- izdelava elaborata za evidentiranje stavbe;
- izdelava akta oziroma sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine;
- izdelava geodetskega načrta;
- izdelava elaborata za vpis gospodarske javne infrastrukture v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture;
- vzdrževanje geodetskih podatkovnih baz (baza digitalnih topografskih načrtov);
- druga geodetska dela za potrebe delovanja MOL, ki so potrebna za izvajanje koncesionirane dejavnosti.

Izvedba geodetskih postopkov zajema vse geodetske storitve potrebne tako pri izdelavi strokovnih gradiv kot pri zemljiškoknjižnem urejanju nepremičnega premoženja MOL.

2. postopki za ureditev lastnine nepremičnin:

- preverba obstoječe dokumentacije, s katero razpolaga MOL, iskanje in pridobivanje listin iz arhivov, primerjava s stanjem v zemljiški knjigi, zemljiškem katastru in katastru stavb;
- zbiranje podatkov o postopkih denacionalizacije, komasacije, ipd.;
- pridobivanje ustreznih potrdil (potrdilo o namenski rabi, ipd.), zemljiško-katastrskih prikazov, historičnih zemljiškoknjižnih izpiskov;
- glede na navodila koncedenta organiziranje cenitev in izdelava cenitvenih poročil;
- vodenje razgovorov z lastniki nepremičnin, ki mejijo na zemljišča v lasti MOL in, ki jih bo možno prodati oziroma oddati;
- priprava pogodb, prijave na Davčno upravo in overitve;
- glede na navodila koncedenta priprava pogodb o služnosti;
- priprava zemljiškoknjižnih predlogov in vložitev na zemljiško knjigo;
- priprava dokumentacije za izpeljavo postopkov za razlastitev nepremičnine;
- priprava in vložitev listin za izbris bremen in drugih pravic.

Izvedba postopkov za ureditev lastništva nepremičnin in ureditev stanja stvarnih bremen ter izvedba postopkov za prenos lastninske pravice zajema pridobivanje in pripravo vseh dokumentov, potrebnih za vodenje postopkov za vpis lastninske ali drugih pravic v zemljiško knjigo.

3. Pričakovani rezultati

S podelitvijo koncesije za celovito ureditev CEN MOL želi MOL dopolniti in urediti evidenco vsega svojega nepremičnega premoženja, ki bo odraz dejanskega stanja in bo omogočala gospodarno ravnanje z nepremičninami, izvajanje aktivne zemljiške politike in ustvarjala pogoje za usmerjen razvoj in širitev urbanih območij občine.

Končni cilj ureditve CEN MOL je:

- urediti lastništvo nepremičnin MOL;
- postaviti fizično in vrednostno zalogo nepremičnin;
- učinkovitejše finančno upravljanje z nepremičninami;
- ureditev statusa grajenega javnega dobra in javnih površin;
- ureditev razmerij do etažnih lastnikov v stanovanjskih soseskah;
- enostavnejši in hitrejši postopki pri pridobivanju, prodaji in oddajanju nepremičnin;
- enostavnejše načrtovanje prostorskih usmeritev.

Za dosego končnega cilja se od ponudnika pričakuje, da svoje delo opravi kvalitetno in strokovno, da natančno analizira dejansko stanje in podatke v dokumentih ter uradnih evidencah ter evidentira vsa zemljišča, ki predstavljajo grajeno javno dobro in javne površine med drugim tudi v neurejenih stanovanjskih soseskah, vse v obsegu, kot je to dejansko potrebno za razmejitev oziroma določitev statusa in zemljiškoknjižno ureditev nepremičnin.