

**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

**UL. HEROJA STANETA 1
2000 MARIBOR**

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Številka: 465-01/4545-1872-DJ
Datum: 5.6.2002

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV: OPERATIVNI NAČRT IZDELAVE, VODENJA IN
VZDRŽEVANJA EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**PRIPRAVIL: JAVNO PODJETJE ZA GOSPODARJENJE S STAVBNIMI
ZEMLJIŠČI, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, MARIBOR**

**POROČA: ANDREJ KOCUVAN, UNIV. DIPL. INŽ., DIREKTOR JP GSZ
SOPOROČATA: STAŠO VEŠLIGAJ, UNIV. DIPL. INŽ. GEOD, VODJA GIS in OP
DAMIJAN JAMŠEK, UNIV. DIPL. INŽ. RAČ.**

**PREDLOG
SKLEPA: Mestni svet sprejme Operativni načrt izdelave, vodenja in
vzdrževanja Evidence stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine
Maribor**

**Boris Sovič, univ. dipl. inž.,
ŽUPAN**

PRILOGA:

- Operativni načrt

Na podlagi 34. sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 38. seji dne 25.2.2002, ter na podlagi sklepa Odbora za finance, je Mestni svet na _____ seji dne _____ sprejel

OPERATIVNI NAČRT IZDELAVE, VODENJA IN VZDRŽEVANJA EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI MESTNE OBČINE MARIBOR

VSEBINA

1. Obseg, namen in cilji projekta.....	2
2. Stanje in problematika.....	2
3. Koncept in splošen oris problematike, izhodišča	5
4. Pregled že izvedenih opravil, ter podatkov, ki so na razpolago	7
5. Operativni načrt vzpostavitve, vodenja in vzdrževanja evidence stavbnih zemljišč v lasti MOM.....	8
6. Ocena stroškov in trajanja projekta	12
7. Pogoji za izvršitev projekta v predvidenem roku.....	14
8. Odgovorne osebe in organizacije	15

1. Obseg, namen in cilji projekta

Za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Mestna občina Maribor potrebuje ažurno evidenco vseh zemljišč, ki so v njeni lasti. To evidenco je potrebno najprej vzpostaviti, ter jo nato redno ažurirati (voditi) in vzdrževati (v smislu informacijske tehnologije).

Ta Operativni načrt se omejuje na problematiko stavbnih zemljišč, ter opredeljuje cilje in metode predvsem v zvezi s vzpostavitvijo Evidence stavbnih zemljišč v lasti MOM.

V ta namen Operativni načrt izdelave, vodenja in vzdrževanja zastavlja naslednje cilje:

- Opredelitev podatkovnih struktur in kategorij, ki pri izdelavi in kasnejšem vodenju in vzdrževanju Evidence nastopajo kot njen vhod ali sestavni del.
- Določitev postopkov, potrebnih za vzpostavitev Evidence.
- Opredelitev subjektov – izvajalcev, ki bodo sodelovali pri izdelavi Evidence.
- Opredelitev kadrovske strukture, potrebne za izvedbo projekta.
- Opredelitev časovne zahtevnosti projekta in z njim povezanih stroškov.
- Identifikacija drugih pogojev in dejavnikov, ki pomembno vplivajo na trajanje in ceno izdelave Evidence.

Operativni načrt ne določa podrobnih postopkov in drugih zahtev za vodenje in vzdrževanje vzpostavljene evidence, temveč le opredeljuje subjekte in podatkovne vire, ki so s tem povezani.

2. Stanje in problematika

Vzporedno s pospešeno informatizacijo v zadnjih petih letih v Mestni občini Maribor, še posebej pa z digitalizacijo zemljiško-katastrskih (prostorsko – geografskih in atributnih) in zemljiško-knjižnih podatkov je v zadnjem času rasla potreba po izdelavi elektronske evidence stavbnih zemljišč na področju Mestne občine Maribor. Zakonska podlaga za izdelavo tovrstne evidence je bila podana že leta 1988, z objavo »Navodila o evidenci stavbnih zemljišč« (Ur. l. SRS 3/88).

Evidenca zemljišč je nujna tudi z vidika gospodarjenja, saj mora Mestna občina Maribor (MOM) kot dober gospodar razpolagati s popisom svojega premoženja, v katerega sodijo tudi stavbna zemljišča. S tega vidika mora evidenca vsebovati tudi finančne parametre.

Služba za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov Mestne občine Maribor (GIS) se je že v letu 1997 odzvala na omenjene potrebe, vendar zaradi odsotnosti projektne pristopa in strategije kljub veliki količini dela, ki ga je opravil in ga še opravlja GIS na področju informatizacije in digitalizacije, evidenca ni bila izdelana.

V aprilu 1999 je bil pričet postopek za oddajo javnega naročila za izdelavo projekta »Ureditev evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor«. Za izvajalca je bilo izbrano podjetje IGEA iz Ljubljane. Rezultat projekta je bil računalniški program, ki pa se je izkazal za pomanjkljivega, ter zato ni prišel v uporabo. V aprilu 2001 je MOM izvedla razpis za dograditev programske opreme. Za izvajalca je bila ponovno izbrana IGEA, ki je v skladu z zahtevnikom programsko opremo tudi izdelala.

Omenjen tok dogodkov se prepleta z delovanjem Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (JP GSZ), ki je kot naslednik Sklada stavbnih zemljišč pristojno za vodenje politike upravljanja in gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Kot je bilo že omenjeno, je eden od pogojev za uspešno gospodarjenje izdelana evidenca lastnine, ki pa je bila v zatečenem stanju prevzeta od ukinjenega Sklada stavbnih zemljišč. Prevzeta bilanca stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997 se je izkazala za zelo pomanjkljivo, saj z izjemo letne revalorizacije zneskov praktično ni bila ažurirana. Kot takšna je za namene gospodarjenja s stavbnimi zemljišči tudi povsem neuporabna.

JP GSZ je v septembru 2001 na podlagi zadolžitve Mestnega sveta izdelal Program izdelave registra zemljišč – bilance stanja stavbnih zemljišč Mestne občine Maribor. Mestni svet izdelanega programa ni sprejel.

JP GSZ je že od vsega začetka sodeloval v procesu vzpostavljanje evidence stavbnih zemljišč v lasti MOM. V letu 1999 je delavka JP GSZ sodelovala v komisiji za oddajo javnega naročila za izdelavo projekta ureditve evidence zemljišč v lasti MOM. Leta 2001 je JP GSZ v okrepljeni sestavi sodeloval pri verifikaciji in testiranju programske opreme, ki jo je v okviru dograditve programske opreme izdelalo podjetje IGEA.

Zaradi nujnosti izdelave omenjene evidence je JP GSZ v oktobru 2001 pristopil k evidentiranju vseh tistih zemljišč, ki so bila predmet prometa, ki ga je za MOM vodil JP GSZ ali njegovi predhodniki, ter za te transakcija obstaja dokumentacija. Evidentiranje teh parcel bo v kratkem zaključeno.

V tem istem času je MOM na osnovi seznama pravnih predhodnikov MOM in drugih lastnikov, katerih parcele so potencialno v lasti MOM, pričela z ugotavljanjem dejanskega lastništva MOM za parcele, zajete v Digitalnem zemljiškem katastru. Ker je šlo deloma za parcele, ki so bile tudi v evidencah JP GSZ, so se na teh nalogah zaposleni delavci MOM in JP GSZ uskladili in preprečili podvajanje dela.

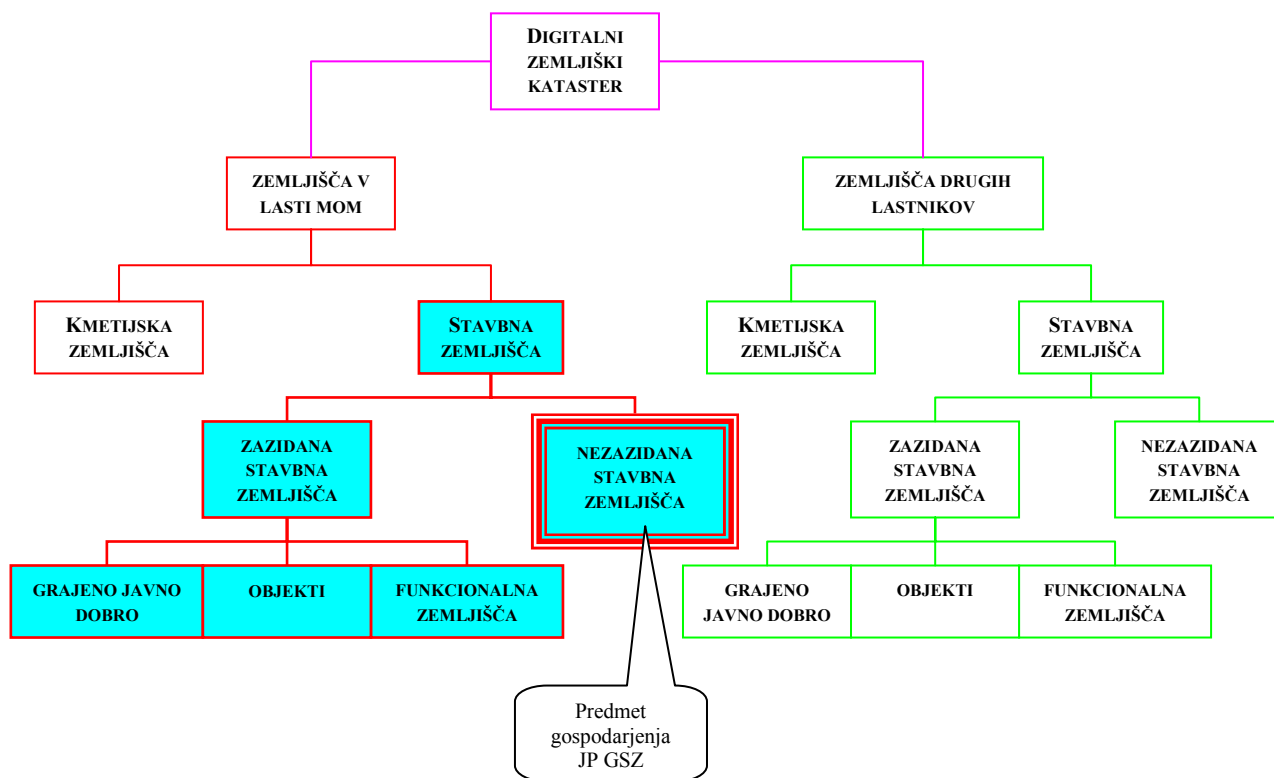
Iz zgoraj navedenega je razvidno, da je delo na področju vzpostavljanja evidence zemljišč v lasti MOM potekalo vzporedno po dveh tirih. Zaradi dobre komunikacije med delavci MOM in JP GSZ, ki delajo na tem projektu, so se dela dopolnjevala in ne prekrivala.

Vsak od udeleženih subjektov (JP GSZ in MOM) pri delu izhaja iz svojih potreb, torej potreb, ki izhajajo iz njegovih delovnih nalog in zadolžitev. Predmet gospodarjenja JP GSZ so nezazidana stavbna zemljišča, zato je bila v JP GSZ primarna vzpostavitev te evidence. GIS pa na drugi strani ni omejen le na nezazidana stavbna zemljišča, temveč so njegovo področje pridobivanja podatkov vsa zemljišča na območju MOM. Zato je bilo za JP GSZ najbolj smiselno, da je izhajal iz papirnatih dokumentov o prometu z zemljišči, ki jih je imel v svojem arhivu, medtem ko je bilo za MOM najbolj smiselno, da je izhajala iz Digitalnega zemljiškega katastra. Ker je bilo preprečeno podvajanje dela (da bi torej delavka JP GSZ in delavka MOM preverjali in evidentirali iste parcele), lahko štejemo, da sta se GIS MOM in JP GSZ dopolnjevala in uspešno sodelovala.

Za uspešno nadaljevanje projekta pa je potrebno organizirano in koordinirano sodelovanje v vseh korakih izdelave evidence. Ti koraki so pojasnjeni in razčlenjeni v nadaljevanju.

3. Koncept in splošen oris problematike, izhodišča

Področje, ki ga obsega projekt evidentiranja stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor je razvidno iz naslednje strukturne sheme:



Evidenca stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor obsega vse, kar je prikazano na modrem (oz. sivem pri črnobelih izrisih) ozadju.

Evidenca mora obsegati naslednje sklope podatkov:

1. **Tehnične podatke:** zemljiško - katastrske podatke (številka parcele, površina, status zemljišča, ...)
2. **Podatke o lastništvu:** zemljiško – knjižne podatke (parcele v lasti MOM vključno z evidenco o predhodnih lastnikih)
3. **Finančno – vrednostne podatke** (za potrebe vrednotenja zemljišč)

Za učinkovit pristop k izdelavi evidence je potrebno temeljito razumeti in upoštevati naslednje ugotovitve oz. predpostavke. Te predpostavke predstavljajo konceptualno zasnovano operativnega načrta in so v njem tudi upoštevane:

1. Osnovna enota v projektu evidentiranja stavbnih zemljišč je **parcela**. Vsi pridobljeni in preverjeni podatki morajo biti razčlenjeni do nivoja posameznih parcel.
2. Pridobivanje tehničnih podatkov o parcelah na eni strani, ter identifikacija parcel v lasti MOM na drugi strani sta medsebojno neodvisna postopka, ki ju ni potrebno

pogojevati enega z drugim. **Zato lahko ta dva postopka potekata vzporedno in hkrati.** Teoretično bi bilo seveda mogoče najprej določiti nabor parcel, ki so v lasti MOM, ter nato izmed teh poiskati vse tiste, ki sodijo med stavbna zemljišča oz. nezazidana stavbna zemljišča, vendar bi s takšno zaporedno vezavo postopkov po nepotrebnem podaljšali izdelavo evidence. Iz tehnologije postopka (ki bo pojasnjena kasneje) sledi, da pri tem skupno potrebno število delovnih ur ne bi bilo prav nič manjše.

3. Eden od virov za identifikacijo parcel v lasti MOM je seznam pravnih predhodnikov MOM. Seznam je nastal na osnovi podatkov GURS in je bil verificiran s strani MOM v letu 1997. Za vse parcele, ki so po zemljiškem katastru v lasti pravnih predhodnikov MOM (bivše občine – Tabor, Rotovž..., družbena lastnina, javne službe, zdravstveni domovi, šole itd.) je potrebno ugotoviti pravno podlago za prenos zemljišča v lastništvo MOM (kupoprodajne pogodbe, zakoni, odloki, sklepi itd.). **Mestna občina Maribor je torej potencialni zemljiško knjižni lastnik vseh parcel, pri katerih so kot lastniki vpisani pravni predhodniki MOM.**
4. Drugi vir podatkov o lastništvu so sklenjene kupoprodajne pogodbe, ki jih je v imenu MOM sklepal JP GSZ in njegovi predhodniki (Sklad stavbnih zemljišč, ...). Skupaj s parcelami iz prejšnje točke (pravni predhodniki MOM) dobimo popoln nabor parcel, ki so (potencialno) v lasti MOM.
5. Identifikacija zazidanih in nezazidanih zemljišč (parcel) temelji na prostorskem planu MOM, konkretno na načrtanih ureditvenih območjih naselij (UON) in na področjih razpršene gradnje (RG). **Vse parcele, ki so na območju UON in RG se uvrščajo pod stavbna zemljišča.**
6. Zazidana stavbna zemljišča so po Zakonu o stavbnih zemljiščih med drugim vse tiste parcele, na katerih stojijo objekti (stavbe in grajeno javno dobro), ter vsa funkcionalna zemljišča (zemljišče, na katerem ni objektov, vendar je potrebno za normalno uporabo bližnjega objekta). Sem pa sodijo tudi vse parcele, na katerih ni objektov, vendar očitno predstavljajo funkcionalno zemljišče. **Identifikacijo parcel, ki sodijo med zazidana stavbna zemljišča, je torej očitno mogoče izvesti le na osnovi obravnave posameznih primerov in ne kar pavšalno na osnovi katastrskih podatkov o statusu zemljišča.**
7. Zaradi načina vodenja postopkov pridobivanja lokacijskih in gradbenih dovoljenj, ki je dovoljeval gradnji izven območij prostorskih planov, so tudi primeri parcel, na katerih stojijo stavbe, vendar zemljišča niso znotraj območij UON ali RG. Tudi te parcele so po zakonu zazidana stavbna zemljišča. Obravnava teh parcel bo potekala posebej, vendar pa za ugotovitev zemljišč v lasti MOM niso pomembne, saj MOM skoraj zagotovo ni njihov lastnik.
8. **Nezazidana stavbna zemljišča so torej komplement (razlika) med naborom vseh parcel, ki sodijo v območja UON in RG, ter parcelami, opredeljenimi kot zazidana stavbna zemljišča.** Evidenco nezazidanih stavbnih zemljišč je leta 1999 izdelal ZUM na osnovi prostorskih planov iz leta 1998.
9. Ker so za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči z vidika razvoja in investicij še posebej pomembna nezazidana stavbna zemljišča, je smiselno v procesu identifikacije parcel glede statusa zemljišča najprej obravnavati tista zemljišča, ki so potencialno nezazidana, na osnovi evidence NZS, ki jo je že izdelal ZUM in jo bo ažuriral na stanje DZK december 2001 in OPP december 2000.

10. Preverjanje lastništva parcel v Zemljiški knjigi lahko predstavlja ozko grlo, saj zaradi omejenih zmogljivosti tehnologije za Zemljiški knjigi (dva terminala, ki sta na razpolago obiskovalcem, ter eden referent v času uradnih ur) tega dela ni mogoče opraviti poljubno hitro.

Iz navedenih izhodišč je razvidno, da gre za večplasten postopek, ki zahteva dobro koordinacijo posameznih opravil.

4. Pregled že izvedenih opravil, ter podatkov, ki so na razpolago

Do sedaj je bil opravljen že precejšen del opravil, ki pa zaradi pomanjkanje sinhronizacije niso pripeljala do uporabnih rezultatov. Del opravil je bil izveden na GIC MOM, del na JP GSZ, k delu pa je bil pritegnjen tudi zunanji izvajalec IGEA, ki je izdelal programsko opremo.

Do sedaj so bila med drugim izvedena naslednja dela, potrebna za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč:

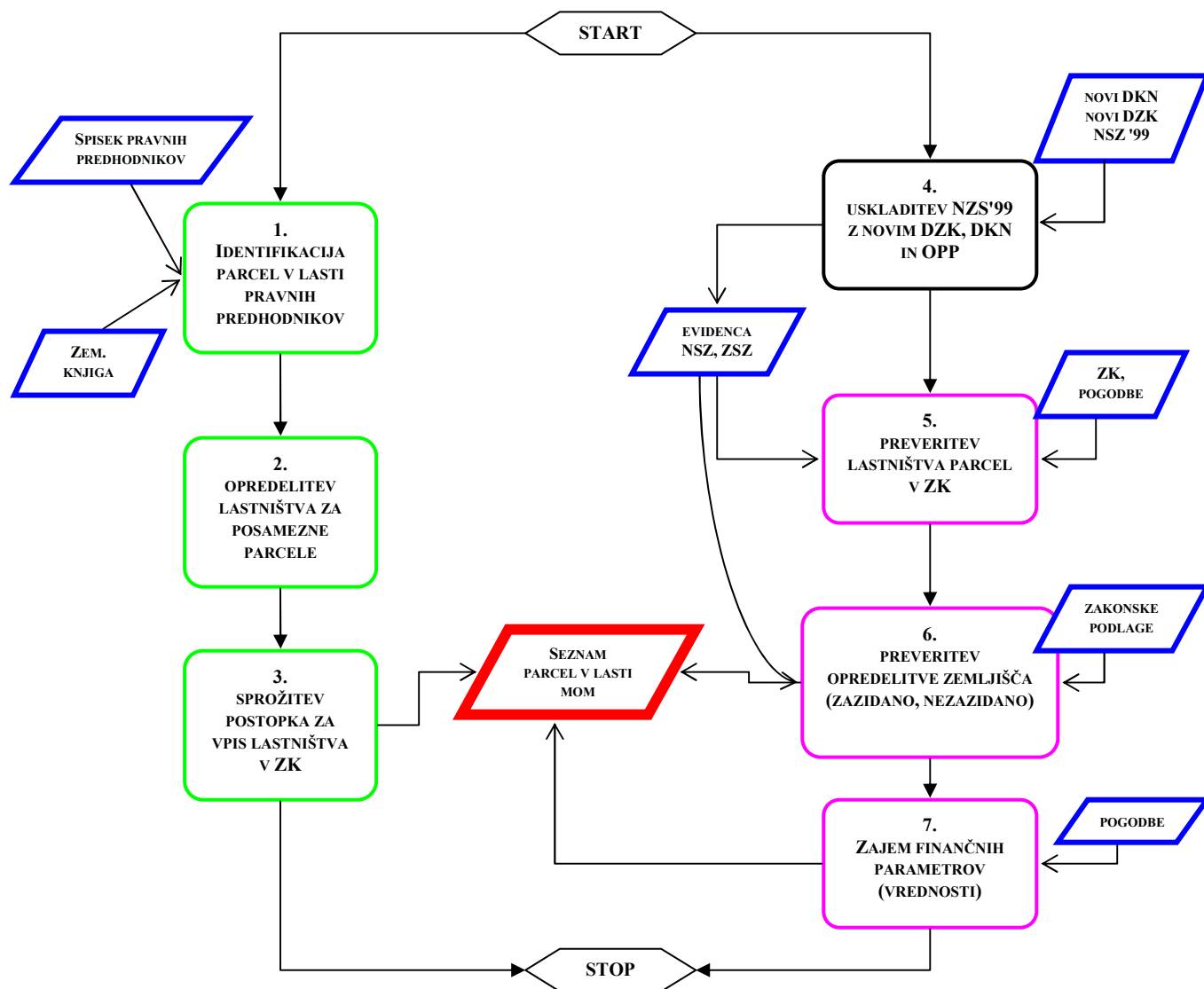
- Izdelava programske opreme, ki omogoča evidentiranje zemljišč, prenos parcel od pravnih predhodnikov na MOM, ter beleženje nakupov, prodaj, ter drugih vrst pridobivanja in odtujitev zemljišč v MOM (izvajalec IGEA po naročilu MOM)
- Izdelava evidence nezazidanih stavbnih zemljišč na osnovi prostorskega plana 1998, ki vsebuje grafični - pregledni in atributni – podatkovni del (izvajalec ZUM po naročilu MOM).
- Izdelava evidence stavbnih zemljišč, ki so bila predmet prometa, ki ga je za MOM izvrševal JP GSZ ali njegovi predhodniki, ter uskladitev evidence z novim stanjem v ZK. Evidenca vsebuje tudi finančne podatke. (Izvajalec JP GSZ).

Na razpolago so naslednji ključni podatkovni viri:

- Evidenca nezazidanih stavbnih zemljišč (grafični in atributni del) iz leta 1999.
- Digitalni zemljiški kataster iz decembra 2001
- Digitalni katastrski načrti iz marca 2002
- Digitalizirani občinski prostorski plani iz leta 2000
- Seznam pravnih predhodnikov MOM iz leta 1997
- Delno digitalizirana Zemljiška knjiga.

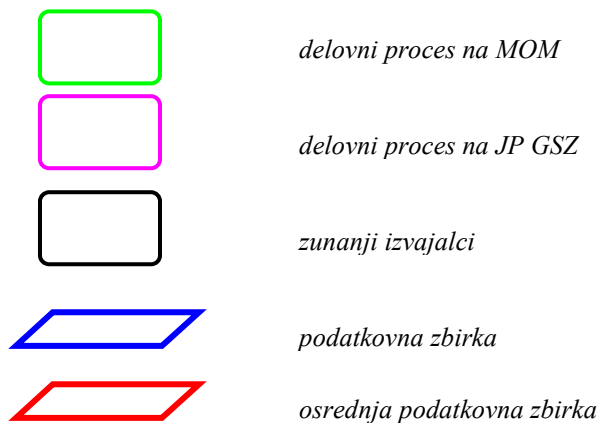
5. Operativni načrt vzpostavitve, vodenja in vzdrževanja evidence stavbnih zemljišč v lasti MOM

Spodnja shema prikazuje splošni potek opravil:



Pojasnilo kratic in oznak:

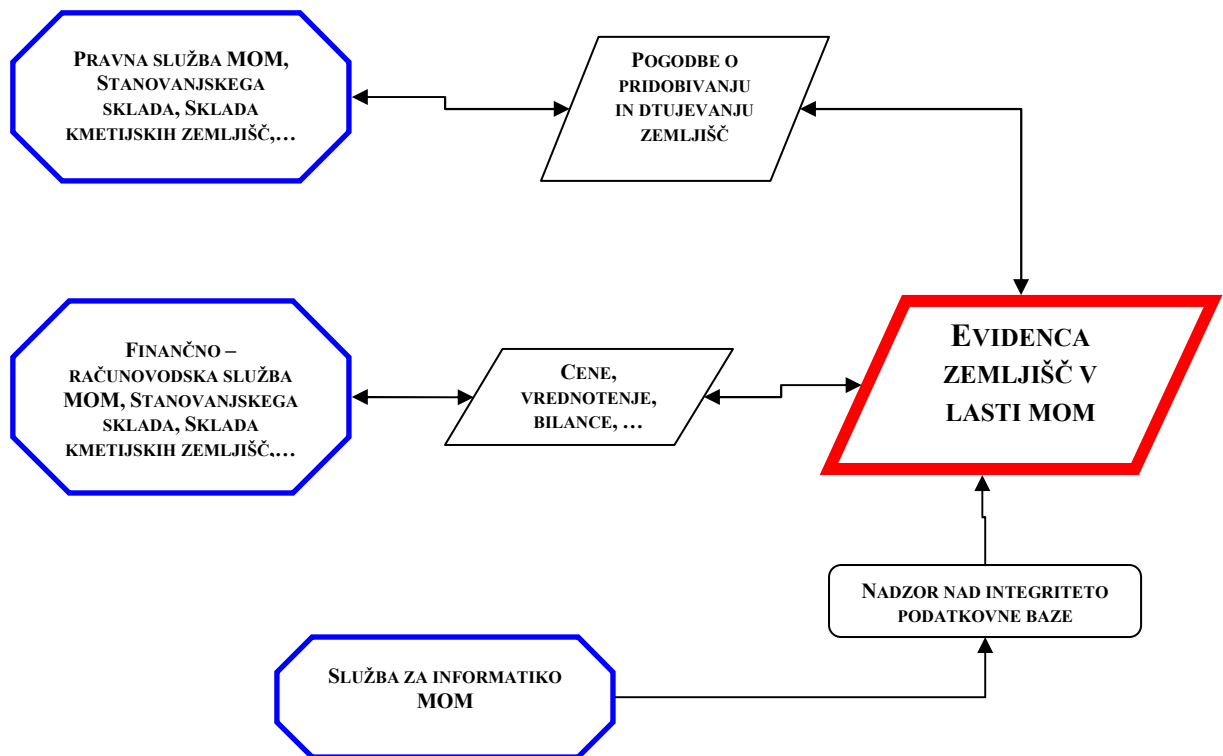
DZK – digitalni zemljiški kataster: vsebuje opisni del zemljiškega katastra
 DKN – digitalni katastrski načrti: vsujejo grafični del zemljiškega katastra
 OPP – občinski prostorski plan: določa območja UON in RG
 NSZ – nezazidana stavbna zemljišča
 ZSZ – zazidana stavbna zemljišča
 ZK – zemljiška knjiga
 1,2,3... - številka procesa



Procesi 1, 2 in 3 potekajo vzporedno s procesi 4, 5, 6 in 7. Rezultat je evidenca parcel, ki vsebuje naslednje podatke:

1. **Lastništvo** (Med procesom izdelave evidence je nemogoče vnaprej vedeti, katera parcela je v lasti MOM in katera ne. Zato se bodo v evidenci znašle tudi parcele, ki niso v lasti MOM, saj bi bilo podatke o njih škoda zavreči).
2. **Status zemljišča** (zazidano, nezazidano, grajeno javno dobro, funkcionalno zemljišče,...)
3. **Finančni parametri** (nakupna in prodajna cena, računovodska vrednost, ...)

Subjekte, ki zagotavljajo vodenje in vzdrževanje vzpostavljene evidence opredeljuje naslednja shema:



Podroben načrt vodenja in vzdrževanja Evidence bo posebej izdelan med vzpostavljanjem Evidence, ter aktiviran takoj po njeni vzpostavitvi.

Ocena trajanja projekta temelji na naslednjih predpostavkah oz. izračunih:

1. Za identifikacijo cca. 600 parcel na osnovi pisne dokumentacije v posesti JP GSZ (pogodbe) in od tega preveritev cca. 300 parcel v Zemljiški knjigi je bilo potrebnih cca. 500 delovnih ur. Iz tega je razvidno, da je v grobem potreben čas obdelave 0,5 delovne ure na parcelo, v kar je všteta identifikacija parcele, preveritev lastništva v ZK, ugotovitev statusa zemljišča in ugotovitev finančnih parametrov. Glede na pridobljeno izkušnost v postopkih je mogoče predpostaviti cca. 30% skrajšanje tega časa v bodoče.
2. Proces identifikacije na podlagi pregleda NSZ, ki ga je izdelal ZUM, bo bistveno hitrejši, zato bo v bodoče mogoče v veliki meri zmanjšati čas, potreben za identifikacijo. Še zmeraj pa bo problematičen čas, potreben za preveritev v ZK. V ZK bo potrebno preveriti praktično vsako parcelo.
3. Gre za okvirno 9.000 parcel, ki so potencialno v lasti MOM. Če upoštevamo gornjo oceno, gre torej za cca 3.200 delovnih ur, potrebnih za ugotovitev lastništva, tehničnih parametrov in finančnih parametrov. Tukaj so predvsem zajeti procesi 1, 2, 5, 6 in 7.
4. **Proces 4 je pogoj za izvedbo procesov 5, 6 in 7, ter čas zanj ni vštet v gornjo oceno.**
5. Proces 3 je neodvisen od izdelave evidence in ga tudi ni potrebno izvajati v okviru izdelave evidence.
6. Predvidenih 3.200 delovnih ur je mogoče izvajati v dveh vzporednih blokih, ki zajemajo na eni strani procesa 1 in 2, ter na drugi strani procese 5, 6 in 7 (pod pogojem, da je proces 4 že končan). Prvi delovni blok pristopa k obdelavi z vidika lastništva in pravnih predhodnikov, drugi delovni blok za izhaja iz seznama NSZ, ter nato še ZSZ, ki sta rezultat procesa 4, čemur sledi potencialno zamuden postopek pridobivanja finančnih parametrov.
7. Za izvedbo procesa 4 je predviden čas dveh mesecev.
8. Ob predpostavki, da v vsakem delovnem bloku delata po dva delavca, je v idealnih okoliščinah (popolna sinhronizacija, ni motenj delovnega procesa, idealna razpoložljivost ZK,...) mogoče delo teoretično opraviti v 5 delovnih mesecih. Zaradi dejstva, da tudi v idealnih okoliščinah ni mogoče izvesti več kot 5 (od osmih) delovnih ur na dan za potrebe projekta, zaradi motenj v delovnem procesu (druga neodložljiva opravila, poročila ipd.) in zaradi dejstva, da delo v praksi ne bo potekalo povsem paralelno, ampak vsaj delno sekvenčno, je potrebno prišteti vsaj 50% časovne rezerve, skupaj torej 7 mesecev.
9. Največji problem predstavlja razpoložljivost ZK. Ob predpostavki, da cca. 1/3 časa predstavlja pregledovanje ZK, kar znese 1.100 delovnih ur, je tudi teoretično nemogoče, da ne bi prihajalo do zastojev, saj so procesi 2, 5 in 6 odvisni od razpoložljivosti ZK. Dodatno časovno tveganje predstavlja pridobivanje finančnih parametrov. Postopek in viri za ta del še niso povsem opredeljeni, ter jih tudi ni mogoče vnaprej predvideti. Iz razlogov, navedenih v tej točki, je potrebno dodati 2 delovna meseca. Skupno trajanje je sedaj 9 mesecev.
10. Zaradi objektivnih razlogov (dopusti, bolniške, druga opravila, nepredvideni – nepredvidljivi zastoji), ter na podlagi izkušenj v praksi pri izvajanju tovrstnih

projektov, je realno prišteti 50% časovne rezerve. Skupaj je torej trajanje osnovnega dela projekta ocenjeno na 14 mesecev, kjer pa še ni upoštevan proces 4, ki traja 2 meseca.

Skupni ocenjen čas za izvedbo projekta je torej 16 mesecev, ob upoštevanju predpostavk, navedenih v tem poglavju, ter izpolnjevanju pogojev, navedenih v poglavju 6 na koncu tega dokumenta.

Konkretna opravila, ki bi jih opravljali delavci pri vzpostavljanju evidence, so naslednja:

Blok opravil 1 (proces 1, 2 in 3):

1. Za vsakega posameznega pravnega predhodnika ugotoviti številke ZK vložkov, v katerih se pojavlja kot lastnik (podatek iz DZK).
2. Za vsakega od ZK vložkov ugotoviti vse parcele, ki se nahajajo pod temi vložki (podatek iz DZK).
3. Za vse dobljene parcele preveriti če je že v evidenci parcel v lasti MOM, ter je torej že preverjena na ZK.
4. Za vse ostale parcele preveriti lastništvo v Zemljiški knjigi.
5. Vsako od parcel v lasti MOM vpisati v evidenco parcel MOM.
6. Za vse parcele, ki so v lasti MOM, sprožiti postopek vpisa lastnine MOM v ZK.

Blok opravil 2 (proces 5, 6 in 7):

1. Za vsako od predmetnih parcel preveriti, ali so že vpisane v evidenci parcel v lasti MOM. Predmetne parcele so razdeljene v tri segmente (segmenti se obdelujejo po vrsti):
 - Parcele, ki so bile predmet prometa JP GSZ in njegovih predhodnikov, ter ima JP GSZ v posesti pisno dokumentacijo (pogodbe)
 - Nezazidana stavbna zemljišča po seznamu, izdelanem v procesu 4.
 - Zazidana stavbna zemljišča po seznamu, izdelanem v procesu 4.
2. Če je parcela že navedena v evidenci parcel v lasti MOM (in torej že preverjena na ZK), privzeti ugotovljeno stanje.
3. Za vse ostale parcele preveriti v Zemljiški knjigi, rezultat posredovati MOM za vpis lastništva v ZK in vpisati v evidenco parcel v lasti MOM.
4. Za vsako od tako dobljenih parcel preveriti, ali je zazidana ali nezazidana, ter podatek vnesti v evidenco parcel v lasti MOM. Ta podatek je nujen tudi za projekt posodobitve NUSZ, zato je njegova pridobitev prioriteta.
5. Za vsako od parcel ugotoviti finančne parametre, ter jih vpisati v evidenco parcel v lasti MOM.

Iz navedenega je razvidno, da poteka preverjanje lastništva v obeh blokih opravil, enkrat na osnovi seznama pravnih predhodnikov (nabor 1 - MOM), drugič pa na osnovi seznama NSZ, ZSZ in pogodb (nabor 2 – JP GSZ). Oba nabora preverjanj se bolj ali manj prekrivata, saj obsegata praktično ista zemljišča. Da ne prihaja do podvajanja dela, je nujna močna

sinhronizacija med obema blokoma opravil. Sinhronizacija poteka primarno kar preko evidence parcel v lasti MOM, ki se postopno izgrajuje. **Ker pa bodo glede posameznih parcel v Zemljiškem katastru in Zemljiški knjigi ugotovljene podrobnosti, ki ne sodijo v evidenco parcel v lasti MOM (delitev parcel, pripojitev drugim, podatki o parcelah, ki niso v lasti MOM itd.), jih je smiselno navesti v dodatni izmenjevalni datoteki, ki jo bodo polnili in uporabljali izvajalci v obeh blokkih opravil.** Ta datoteka bo služila za sinhronizacijo med procesi za preprečevanje podvajanja dela.

6. Ocena stroškov in trajanja projekta

Trajanje projekta je razvidno iz zgornjih podatkov. **Ob predpostavki, da na projektu stalno delajo štirje delavci, ter ob izpolnitvi vseh ostalih navedenih zahtev, bo projekt zaključen v 16 mesecih.**

PROCESI	MESECI	PROCESI
preveritev pravnih predhodnikov, opredelitev lastništva za posamezne parcele, sprožitev postopka za vpis lastništva v ZK (proces 1, 2 in 3)	1	Uskladitev NZS z DKN, DZK in OPP
	2	
	3	
	4	Preveritev parcel v ZK, opredelitev parcel (zazidano/nezazidano), opredelitev finančnih parametrov (proces 5, 6 in 7)
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	
	13	
	14	
	15	
	16	

V oceni stroškov ni zajeta oprema, temveč samo cena dela.

Strošek projekta je sestavljen iz naslednjega:

POSTAVKA	STROŠEK
Delo operativnih delavcev (16 mesecev x 4 osebe x 300.000 sit).	19.200.000
Izdelava seznamov v okviru procesa 4 (zunanji izvajalec).	3.000.000
Delo vodje projekta (tretjina delovnega časa x 16 mesecev x 450.000).	2.400.000
SKUPAJ	24.600.000

Potrebno je zagotoviti naslednje pogoje:

1. **Dva delavca**, polno zaposlena za določen čas na področju evidentiranja lastništva in s tem povezanih postopkov (blok opravil 1).
2. **Dva delavca**, polno zaposlena za določen čas na področju evidentiranja statusa zemljišča in finančnih parametrov ter s tem povezanih postopkov (blok opravil 2)
3. Po potrebi ustrezno **predhodno usposabljanje** delavcev na projektu.
4. Določitev vodje projekta, ki ima na razpolago vsaj tretjino delovnega časa za namene projekta, prav tako pa ustrezna pooblastila.
5. Sodelovanje delavcev (referentov) na Zemljiški knjigi in polna obratovalna sposobnost tamkajšnje računalniške opreme.

Opredelitev delitve dela:

- Blok opravil 1 izvaja Mestna občina Maribor (predvsem pravna služba).
- Blok opravil 2 izvaja JP GSZ iz naslednjih razlogov:
 - Znotraj tega bloka opravil so pridobljeni med drugim tudi podatki o NSZ, ki so nujno potrebni za NUSZ, zato mora ta del nujno voditi in izvršiti JP GSZ.
 - Obenem ima JP GSZ veliko število kupoprodajnih pogodb in druge dokumentacije v zvezi s prometom s stavbnimi zemljišči, zato je edino smiselno, da za ta zemljišča preverjanje stanja izvaja JP GSZ.
 - Za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je pristojen JP GSZ, zato bo tudi pridobil in pri gospodarjenju uporabil vse potrebne finančne parametre.

V tem smislu je potrebno na JP GSZ dodatno zaposliti dva delavca za čas trajanja projekta.

7. Pogoji za izvršitev projekta v predvidenem roku

Kljub temu, da določena opravila na evidentiranju stavbnih zemljišč v lasti MOM že potekajo, se projekt uradno še ni pričel.

Datum pričetka projekta se šteje od dneva, ko so izpolnjeni vsi pogoji za pričetek del:

1. **Štirje (4) delavci, ki bodo delali na projektu poln delovni čas.**

2. **Delavci na projektu morajo biti ustrezno usposobljeni:**

- Za opravila na MOM (blok opravil 1 – ugotavljanje lastništva) je najbolj primerna pravna služba, pri čemer pa morajo biti delavci dodobra seznanjeni tudi z uporabo računalniških programov (DZK, EZMOM, Office). Seveda morajo biti tudi dobro seznanjeni s problematiko.
- Za opravila v JP GSZ (blok opravil 2 – opredelitve zemljišča, finančni parametri) morajo izvajalci dodobra obvladati geografska računalniška orodja (MPX, MapInfo), delo z namenskimi podatkovnimi zbirkami (DKZ, EZMOM), ter oroja programskega paketa Office (predvsem Excel). Pri zajemu finančnih parametrov je potrebno sodelovanje finančnega oddelka JP GSZ in MOM.
- Delavci v obeh blokkih opravil morajo dodobra poznati strukturo dokumentov Zemljiške knjige, ter vse postopke v zvezi s pridobivanjem zemljiškooknjižnih podatkov tako iz papirne kot elektronske dokumentacija.

Morebitno usposabljanje delavcev je potrebno pričeti vsaj 2 meseca pred zagonom projekta.

3. Vodja projekta mora imeti pisno zagotovljeno **vsaj tretjino delovnega časa** na razpolago za potrebe projekta.

4. **Vodja projekta mora imeti ustrezna pooblastila in pristojnosti.**

Vodja projekta ima pravico od odgovornih oseb v JP GSZ in na MOM zahtevati zagotovitev vseh potrebnih kadrovskih, tehnoloških in drugih pogojev, potrebnih za uspešno izvedbo projekta, ter imeti vsa pooblastila, ki mu omogočajo ukrepanje v primeru potrebe po intervenciji.

Podrobno bodo ti pogoji opredeljeni v projektne načrtu, ki mora biti izdelan pred zagonom projekta.

Če navedeni pogoji pri zagonu projekta ne bodo izpolnjeni, se bo projekt nujno podaljšal za toliko, kolikor bi sicer trajalo vzpostavlanje teh pogojev.

Pogoji štejejo za izpolnjene, ko za njih obstajajo pisna dokazila, ter je vodja projekta vsakega od njih preveril, ter podal pisno strinjanje.

8. Odgovorne osebe in organizacije

1. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor
Odgovorna oseba: Andrej Kocuvan, univ. dipl. inž., direktor JP GSZ
2. Mesta občina Maribor, Mestna uprava, Ul. Heroja Staneta 1, Maribor
Odgovorna oseba: Slava Kurtin, univ. dipl. iur., direktorica Mestne uprave
3. Vodja projekta: Damijan Jamšek, univ. dipl. inž. rač.

Sestavil: Damijan Jamšek