

**Operativna, svetovalna in informacijska podpora na
področju nepremičnin**

Projektna naloga

KAZALO

1	NAMEN IN CILJI PROJEKTA	3
2	EVIDENCA NEPREMIČNIN MESTNE OBČINE KRANJ	4
2.1	IZHODIŠČA	4
2.2	AŽURIRANJE IN DOPOLNITEV OBSTOJEČIH PODATKOV EVIDENCE NEPREMIČNIN MESTNE OBČINE KRANJ	5
2.2.1	<i>Primerjava podatkov obstoječe evidence nepremičnin MOK s podatki GURS in podatki zemljiške knjige in čiščenje podatkov.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Dopolnitev podatkov interne evidence nepremičnin z nepremičninami v upravljanju MOK ter v lasti ali upravljanju z MOK povezanimi pravnimi osebami</i>	<i>6</i>
2.2.3	<i>Ažuriranje podatkov o pogodbah o najemih, služnostih in prenosih v upravljanje.....</i>	<i>7</i>
2.2.4	<i>Vzpostavitev podatkov o kompleksih in dejanski rabi kompleksov nepremičnin</i>	<i>7</i>
2.3	ZAJEM PODATKOV O PARCELNI IN LASTNIŠKI UREJENOSTI CEST	8
2.4	VZPOSTAVITEV PODATKOV O PARKIRIŠČIH V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ	9
2.5	VZPOSTAVITEV SISTEMA ZA VPOGLED IN UPRAVLJANJE PODATKOV O NEPREMIČNINAH IN PREGLEDOVALNIKA PODATKOV O PARKIRIŠČIH ZA JAVNOST	9
2.6	OPERATIVNA IN SVETOVALNA PODPORA NA PODROČJU EVIDENCE NEPREMIČNIN	11
3	NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	12
3.1	IZHODIŠČA	12
3.2	PODPORA PRI OBDELAVI PRITOŽB NA ODMERO NUSZ ZA 2017	13
3.3	NAMESTITEV PROSTORSKIH PODATKOV IN VZPOSTAVITEV GRAFIČNEGA PREGLEDOVALNIKA NUSZ V INFORMACIJSKEM OKOLJU MOK.....	15
3.4	AŽURIRANJE EVIDENCE NUSZ ZA ODMERO 2018	15
3.4.1	<i>Ažuriranje podatkov za odmero NUSZ za zazidana stavbna zemljišča</i>	<i>16</i>
3.4.2	<i>Ažuriranje podatkov za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča.....</i>	<i>17</i>
3.5	PREVERITEV ODMERNIH SEZNAMOV FURS ZA ODMERO NUSZ 2018 IN PODPORA PRI OBDELAVI PRITOŽB NA NUSZ ZA 2018	18
3.5.1	<i>Preveritev odmernih seznamov FURS za odmero NUSZ 2018</i>	<i>18</i>
3.5.2	<i>Podpora pri obdelavi pritožb na NUSZ za 2018.....</i>	<i>19</i>
4	BORZA POSLOVNIH NEPREMIČNIN	20
4.1	IZHODIŠČA	20
4.2	VZPOSTAVITEV PODATKOV BORZE POSLOVNIH NEPREMIČNIN NA OBMOČJU MOK	21
4.3	SISTEM ZA VODENJE BORZE POSLOVNIH NEPREMIČNIN NA OBMOČJU MOK	22
4.4	OPERATIVNA IN SVETOVALNA PODPORA NA PODROČJU BORZE POSLOVNIH NEPREMIČNIN.....	23
5	PREGLED NALOG	24

1 NAMEN IN CILJI PROJEKTA

Mestna občina Kranj je glede na trenutno in bodoče stanje predvidela skupne potrebe oddelkov občine, ki so povezani s podatki s področja nepremičnin in sicer za naslednja področja delovanja občinske uprave: vodenja in vzdrževanja interne evidence nepremičnin, upravljanje in gospodarjenje z nepremičninami v lasti ali upravljanju občine, urejanje prometa in gospodarskih javnih služb (urejanja parcelnega in lastniškega stanja občinskih cest), nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in spodbujanja razvoja poslovnih dejavnosti na področju Mestne občine Kranj. Namen projekta je vzpostaviti in ažurirati evidence povezane z nepremičninami ter informacijsko podporo za potrebe naštetih področij. Cilji projekta so:

1. Vzpostaviti pogoje za optimizacijo poslovnih procesov na področju nepremičnin znotraj občinske uprave (skupna uporaba podatkov evidence nepremičnin na področju upravljanj in gospodarjenja z nepremičninami, NUSZ in spodbujanja razvoja poslovnih dejavnosti)
2. Vzpostaviti tehnične pogojev za vodenje podatkov o nepremičninah v informacijskem okolju Mestne občine Kranj in s tem omogočiti Mestni občini Kranj samostojno izvajanje naprednih analiz, obdelav in prezentacij podatkov s pomočjo ažurnih podatkov iz notranjih in zunanjih virov
3. Podpreti izvajanje nekaterih ukrepov Trajnostne urbane strategije Mestne občine Kranj (na primer: Ukrep 1.1. Poslovna lokacija Kranj: proaktivna, konkurenčna in atraktivna, Ukrep 5.1: Objekti z vsebino, Ukrep 6.4. Dostopna stanovanja in prijazne stanovanjske soseske, Horizontalni UKREP 6.8.1. Pametno in trajnostno upravljamo Kranj, Ukrep 7.2 Sistematična prenova in vzdrževanje obstoječe javne športne infrastrukture ...)
4. Vzpostaviti pogoje za učinkovito upravljanje in gospodarjenje z nepremičninami v lasti ali upravljanju Mestne občine Kranj
5. Izpolniti določila predpisov s področja ravnanja z nepremičnim premoženjem in s področja stanovanj
6. Javno objaviti podatke o lokacijah parkirišč in parkomatov ter cen parkiranja v Mestni občini Kranj
7. Preprečiti zniževanje prihodkov iz naslova NUSZ in pripraviti občino na morebitno ponovno vrednotenje in obdavčitev nepremičnin ter izvajanje zemljiške politike
8. Izboljšati pogoje za investicije v poslovne nepremičnine na območju Mestne občine Kranj

2 EVIDENCA NEPREMIČNIN MESTNE OBČINE KRANJ

2.1 Izhodišča

Mestna občina Kranj (MOK) je v letu 2011 izvedla vzpostavitev evidence nepremičnin v lasti MOK. V izvedenem projektu je bil na osnovi različnih evidenc (interne evidence o nepremičninah MOK, podatki uradnih evidenc: zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga, register nepremičnin) sestavljen potencialni (maksimalni) nabor nepremičnin v lasti MOK. Na podlagi primerjave nepremičnin iz nabora z zemljiško knjigo, je bil pripravljen seznam »čistih nepremičnin« v lasti MOK – to so nepremičnine, ki se izkazujejo kot lastništvo MOK tako v internih kot v uradnih evidencah. Izdelan je bil tudi seznam »nečistih nepremičnin« - to so nepremičnine, ki so v lasti MOK po internih evidencah in jih ni v uradnih in obratno; so v uradnih evidencah in jih ni v internih.

MOK je s tem projektom nadaljevala v letu 2012. Osnovna naloga je bila razjasnitev stanja pri »nečistih nepremičninah«, tako da je MOK prišla do celotnega urejenega stanja lastniških nepremičnin MOK. Pri tem se je upoštevalo stanje uradnih evidenc, poleg tega se je upoštevalo tudi trenutne postopke, ki se izvajajo nad temi nepremičninami. V letu 2013 in 2014 je bila evidenca nepremičnin skozi različne naloge dopolnjena s podatki o najemih nepremičnin v lasti MOK, dodani so bili tudi skanogrami etažnih načrtov in predaji stavb v upravljanje za večje stavb za katere so zunanji izvajalci MOK urejali podatke zaradi napovedanega davka na nepremičnine.

V tako nastali evidenci so interni podatki o parcelah in delih stavb v lasti (dejanski ali potencialni) MOK, podatki o internih postopkih s katerimi so se spreminjali podatki o nepremičninah (predvsem najem, služnost, stavbna pravica), dokumenti in podatki o dokumentih in osebah povezanih na te postopke ter podatki o upravniki večstanovanjskih stavb. Obseg evidence je naslednji: število parcel: 6811; število delov stavb: 1402; število postopkov 2751, od tega 121 pridobitev, 245 odtujitev, 1019 najemov, 924 služnosti, 31 tehničnih sprememb, 136 parcelacij, 11 stavbnih pravic in 256 ostalih (zaznambe in podobno); število dokumentov vezanih na nepremičnine ali postopke: 3449; število oseb vezanih na postopke: 1246; število stavb z upravnikom: 535. Delo na evidenci nepremičnin se je v letu 2015 upočasnilo, evidenca se je v tem obdobju sicer občasno posodobila, a ne več sistematično.

Ker so v evidenci nepremičnin podatki, ki so pomembni za delovanje Mestne občine Kranj na več področjih in oddelkih, se je MOK odločila, da bo izvedla novelacijo in nadgradnjo oziroma razširitev podatkov evidence nepremičnin ter v informacijskem okolju Mestne občine Kranj namestila lastni informacijski sistem, ki bo omogočal vzdrževanje zunanjih in internih podatkov o nepremičninah ter uporabo internih ter ostalih podatkov o vseh nepremičninah na območju Mestne občine Kranj v različnih procesih povezanih s podatki o nepremičninah na območju Mestne občine Kranj. Evidenca nepremičnin in informacijski sistem bo tako postal osnovna za izvajanje nalog na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, urejanja lastništva občinskih cest in parkirišč ter podpora za delovanje pisarne za podjetja.

Pri izvedbi opisanih nalog s področja evidence nepremičnin je potrebno upoštevati naslednje predpise:

1. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15)
2. Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16)
3. Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B)
4. Uredba o načinu vpisa upravljalcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13)
5. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF)
6. Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US in 46/15) in odločbe US RS glede kategorizacije občinskih cest
7. Zakon o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo)
8. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO)
9. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US)

2.2 Ažuriranje in dopolnitev obstoječih podatkov evidence nepremičnin Mestne občine Kranj

2.2.1 Primerjava podatkov obstoječe evidence nepremičnin MOK s podatki GURS in podatki zemljiške knjige in čiščenje podatkov

MOK bo izvajalcu predala obstoječe interne podatke o nepremičninah v lasti Mestne občine Kranj v obliki MS ACCESS podatkovne baze in ažurne podatke iz naslednjih državnih uradnih evidenc:

1. grafične in opisne podatke zemljiškega katastra,
2. grafične in opisne podatke katastra stavb,
3. opisne podatke registra nepremičnin,
4. opisne podatke zemljiške knjige za nepremičnine v lasti Mestne občine Kranj.

Vsebina, podatkovni format in struktura podatkov iz uradnih državnih evidenc bo takšna, kot jo za izdajo podatkov občinam zagotavljajo lastniki teh evidenc (GU RS in zemljiška knjiga).

Izvajalec podatke iz uradnih evidenc preko identifikatorjev nepremičnin poveže s podatki o nepremičninah, ki so po podatkih interne evidence nepremičnin v lasti Mestne občine Kranj. Izvajalec podatke obdela na naslednji način:

1. identificira vse nepremičnine, ki v interni evidenci MOK obstajajo, v zemljiškem katastru in katastru stavb oziroma registru nepremičnin pa ne več. Za vse te nepremičnine poišče njihove naslednike v novih podatkih GU RS) ter vpiše identifikatorje novih nepremičnin v interno evidenco.

2. za vse nepremičnine iz interne evidence, ki je obdelana v točki 1 pridobi podatke o lastništvu iz uradnih evidenc in izvede primerjavo med podatki o lastništvu med interno evidenco in novimi podatki iz uradnih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin in zemljiška knjiga). Neskladja v podatkih se evidentira po tipu neskladja. V evidenci MOK se namreč že nahaja veliko »nečistih nepremičnin« (to so nepremičnine, ki imajo v evidenci MOK posebno označbo, ki označuje odstopanje v podatkih o lastništvu ob vzpostavitvi evidence in praviloma po podatkih uradnih evidenc niso v lasti Mestne občine Kranj). Potrebno je pregledati nove podatke o lastništvu teh nepremičnin v uradnih evidencah in ažurirati podatke o odstopanjih. Izvajalec pripravi digitalni seznam in ustrezen pripadajoči grafični prikaz nepremičnin, za katere se podatki v lastništvu še vedno ne ujemajo. Za nepremičnine, za katere je moč v sodelovanju z uradom za splošne zadeve nedvoumno ugotoviti, da niso več in tudi v uradnih evidencah ne bodo prešle v last MOK, izvajalec izvede izbris iz evidence pri čemer pa ukinjene zapise posebej zabeleži in o tem izdela ustrezno poročilo.

3. nepremičnine, ki so poleg nepremičnin obdelanih v točki 2 po podatkih katere od uradnih evidenc v lasti MOK, izvajalec doda v interno evidenco in ustrezno zapiše odstopanja v podatkih med uradnimi evidencami. Tudi za takšne nepremičnine pripravi digitalni seznam in ustrezen pripadajoči grafični prikaz teh nepremičnin ter v sodelovanju z uradom za splošne zadeve ugotovi, ali so tudi po internih podatkih v lasti MOK.

Končen rezultat te naloge je ažuriran seznam identifikatorjev nepremičnin (delov stavb in parcel), ki so v lasti Mestne občine Kranj skupaj s podatki o ujemanju v lastništvu med različnimi evidencami. Seznam mora biti v takšni strukturi in formatu, da bo možen njegov uvoz v evidenco informacijskega sistema, ki je opisan v točki 2.5.

2.2.2 Dopolnitev podatkov interne evidence nepremičnin z nepremičninami v upravljanju MOK ter v lasti ali upravljanju z MOK povezanimi pravnimi osebami

Izvajalec na podlagi podatkov GU RS izdela maksimalni nabor nepremičnin, ki so po trenutnih podatkih v lasti krajevnih skupnosti ali pa javnih zavodov in podjetij katerih ustanovitelj je MOK. Seznam lastnikov oziroma upravljavcev ter njihovih matičnih številok bo izvajalcu posredovala MOK. Vse nepremičnine, ki so lasti ali upravljanju teh lastnikov in upravljavcev izvajalec doda v evidenco nepremičnin MOK. V interno evidenco nepremičnin se doda identifikatorje dodanih nepremičnin ter podatke o lastniku ter podatke o ujemanju v lastništvu teh nepremičnin med različnimi evidencami.

Poleg tega izvajalec na podlagi podatkov GU RS identificira tudi vse nepremičnine katerih upravljavce po podatkih GU RS je Mestna občina Kranj, krajevne skupnosti ali javnih zavodov in podjetij katerih ustanovitelj je MOK. Izvajalec v interno evidenco nepremičnin doda identifikatorje vseh takšnih nepremičnin.

Končen rezultat te naloge je ažuriran seznam identifikatorjev nepremičnin (delov stavb in parcel), ki so v lasti krajevnih skupnosti ali pa javnih zavodov in podjetij katerih ustanovitelj je MOK skupaj s podatki

o ujemanju v lastništvu med različnimi evidencami GU RS ter ažuriran seznam vseh nepremičnin, katerih upravljavec v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin je Mestna občina Kranj ali pa javnih zavodov in podjetij katerih ustanovitelj je MOK skupaj s podatki o statusu upravljavstva. Seznam mora biti v takšni strukturi in formatu, da bo možen njegov uvoz v evidenco informacijskega sistema, ki je opisan v točki 2.5.

2.2.3 Ažuriranje podatkov o pogodbah o najemih, služnostih in prenosih v upravljanje

Izvajalec obstoječe podatke o tistih postopkih iz interne evidence nepremičnin, ki se nanašajo na najeme, služnosti, stavbnih pravicah in prenosih v upravljanje) ažurira na podlagi novih pogodb, ki mu jih bo predala MOK. Gre predvsem za pogodbe o najemih zemljišč ter tudi druge pogodbe s katerimi je prišlo do sprememb pravic, a še niso zavedene v evidenci nepremičnin.

Podatki se nanašajo na nepremičnine v lasti MOK kot tudi za tuje nepremičnine na katerih ima MOK eno od navedenih pravic. Izvajalec vse nove pogodbe skanira in v prenovljeno evidenco vnese podatke o pogodbi, imetnika pogodbe, identifikatorje nepremičnin, vrsto pogodbenega razmerja, čas trajanja pogodbe (od – do), ceno oziroma letno oziroma mesečno najemnino.

Podrobno vsebino in strukturo podatkov izvajalec določi glede na potrebe informacijskega sistema in uskladi z naročnikom. Seznam mora biti v takšni strukturi in formatu, da bo možen njegov uvoz v evidenco informacijskega sistema, ki je opisan v točki 2.5.

2.2.4 Vzpostavitev podatkov o kompleksih in dejanski rabi kompleksov nepremičnin

V trenutni interni evidenci nepremičnin se še ne nahajajo podatki o povezavi nepremičnin v komplekse in osnovni podatki o kompleksih nepremičnin. Tako na primer ne vemo, katere parcele ter stavbe in deli stavb so v naravi določen javni zavod (šola, vrtec itd ...), park, parkirišče, pomembnejša javna stavba (na primer občinska stavba, zdravstveni dom) in podobno.

V sklopu te naloge je zato potrebno na podlagi fotointerpretacije in pomožnih virov (podatkov poslovnega registra Slovenije, podatkov o pogodbah o prenosu upravljavstva nepremičnin, podatkov o javnih zavodih in površinah iz spletnih strani MOK) ter v sodelovanju z naročnikom nepremičnine v lasti ali upravljanju MOK, krajevnih skupnosti ali javnih zavodov in podjetij katerih ustanovitelj je MOK povezati v komplekse. V sklopu naloge se zajame komplekse naslednjih namembnosti: javni parki, javna parkirišča ter športni, izobraževalni, zdravstveni, kulturni in poslovni objekti skupaj s funkcionalnimi zemljišči.

Evidenca kompleksov nepremičnin je sestavljen iz podatkov o kompleksu (enolični identifikator, ime kompleksa, namembnost kompleksa, ime kompleksa, upravljavec kompleksa) in iz identifikatorjev nepremičnin ki sestavljajo kompleks in podatkov o kompleksu. Ustreznost podatkov o kompleksih potrdi naročnik. Seznam podatkov o kompleksih mora biti v takšni strukturi in formatu, da bo možen njegov uvoz v evidenco informacijskega sistema, ki je opisan v točki 2.5.

2.3 Zajem podatkov o parcelni in lastniški urejenosti cest

V sklopu naloge se vzpostavi evidenco s podatki o parcelnem stanju pod kategoriziranimi občinskimi cestami na območju MOK. Evidenca bo namenjena planiranju upravljanja in urejanja katastrskega in lastniškega stanja občinskih javnih cest. Nastali podatki bodo osnova za pripravo strategije urejanja in aktivnemu pristopu k urejanju zakonitega in ustavnega stanja kategoriziranih cest (urejanje zemljiško katastrskega in lastniškega urejanje zemljišč pod javnimi cestami).

Za vzpostavitev evidence bo občina izvajalcu predala naslednje podatke:

- Osi cest iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture
- Banko cestnih podatkov
- Grafične in atributne podatke zemljiškega katastra
- Podatke o parcelah v lasti Mestne občine Kranj
- Digitalni ortofoto načrt merila 1:2500
- Podatke o ZK točkah

Evidenca se nastavi v obliki grafičnega sloja s pomočjo interpretacije vseh razpoložljivih podatkov za določitev parcel in delov parcel, ki v naravi predstavljajo cestni svet.

- Evidenco sestavlja:
- Grafični sloj parcel pod občinskimi cestami (lokalne ceste in javne poti) v ESRI shape podatkovnem formatu
- Seznam parcel z naslednjimi podatki:
 - Podatki o parceli iz zemljiškega katastra (katastrska občina, številka parcele, lastnik in delež lastništva, površina parcele)
 - Podatki o cesti iz BCP (odsek, opis odseka, kategorija)
 - Podatki o površini ceste na parceli
 - Podatki o potrebnih parcelacijah (po vrsti parcelacije)
 - Podatki o potrebnih ureditvah mej in
 - Podatki o lastniški urejenosti
 - Podatki o urejenosti upravljavca
- Statistične analize glede katastrske in lastniške urejenosti cest s podatki o predvidenih stroških urejanja glede na pridobljene podatke
- Seznam parcel, ki izpolnjujejo pogoje za vpis Mestne občine Kranj kot upravljavca nepremičnin s podatki za vpis upravljavca v zemljiški kataster

Evidenco o občinskih kategoriziranih cestah bo občina vodila in urejala skozi sistema za vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah, ki je opisan v točki 2.5. V tem sistemu bo občina kot samostojen sloj vodila grafični sloj parcel pod občinskimi cestami, seznam parcel pa bo vodila kot poseben interni seznam, ki bo povezan z uradnimi podatki zemljiškega katastra. Ob urejanju stanja bo občina sproti popravljala podatke o urejenosti občinskih cest. Zato bo moral izvajalec podatke, ki bodo vsebovani v seznamu parcel in grafičnem sloju parcel pod cestami prilagoditi funkcionalnosti tega sistema.

Poleg evidence bo izvajalec pripravil tudi navodila za izvajalce geodetskih storitev povezanih z katastrskim urejanjem občinskih cest (parcelacije in ureditve mej). Navodila morajo poleg standardnih

postopkov vključevati tudi način izboljšave podatkov zemljiškega katastra pri izvajanju tovrstnih geodetskih del.

2.4 Vzpostavitev podatkov o parkiriščih v lasti Mestne občine Kranj

Del podatkov o javnih parkiriščih se izvede že v okviru vzpostavitve podatkov o kompleksih (identifikacija parcel, ki so javna parkirišča). Za potrebe po javni objavi prostorskih in opisnih podatkov o parkiriščih pa je potrebno podatke še dodatno obdelati in dopolniti in sicer:

1. Za parkirišča katerih lokacija ne sovпада povsem s parcelami (na primer ob ulicah, parkirišče stara Sava) se prostorski podatki dodatno uredijo na način, da jih je možno prikazati javnosti (npr: obcestna parkirišča so linije ...)
2. Zajame se dodatne podatke:
 - Določi se vrsto parkirišč
 - Določi se lokacije in vrste parkomatov
 - Zbere in uredi se atributne podatke o coni, upravljavcu in cenah ter režimu parkiranja

Evidenco javnih parkirišč bo občina javnosti ponudila na vpogled skozi pregledovalnik parkirišč za javnost, ki je opisan v točki 2.5.

2.5 Vzpostavitev sistema za vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah in pregledovalnika podatkov o parkiriščih za javnost

V okviru naloge se vzpostavijo vsi potrebni gradniki za vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah na opremo MOK in pregledovalnika o parkiriščih za javnost:

- Izdelava in namestitev aplikacije »Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK« z naslednjimi funkcionalnostmi:
 - Administracija pravic uporabnikov glede dostopa do aplikacije, podatkov in funkcij
 - Iskanje in vpogled v atributne in grafične podatke o nepremičninah:
 - Uradni podatki o nepremičninah (ZK, KS, REN, ZKNJ za nepremičnine v lasti MOK) za celotno občino (združen vpogled v uradne evidence za celotno območje občine)
 - Interni podatki o nepremičninah Mestne občine Kranj (podatki o nepremičninah v lasti MOK s podatki o urejenosti lastništva, podatki o upravniku stanovanja, podatki o kompleksu, podatki o pogodbah o najemih in služnostih, podatki iz načrta ravnanja, podatki o cestah)
 - Upravljanje internih podatkov o lastništvu in upravljavstvu nepremičnin (iskanje, spreminjanje, dodajanje, brisanje, izpis v XLS, dodajanje dokumentov)

- Upravljanje podatkov registra upravnikov večstanovanjskih stavb (iskanje, spreminjanje, dodajanje, brisanje, izpis v XLS, dodajanje dokumentov)
- Upravljanje podatkov o kompleksih nepremičnin (iskanje, spreminjanje, brisanje, dodajanje, izpis v XLS, dodajanje dokumentov)
- Upravljanje podatkov o pogodbah povezanih z nepremičninami (iskanje, spreminjanje, dodajanje, brisanje, izpis v XLS, dodajanje dokumentov)
- Upravljanje podatkov o načrtih ravnanja z nepremičnim premoženjem (vnos načrta prodaj ali nakupov, vnos podatkov o prodajah in nakupih, primerjava plana in realizacije načrta ravnanja po letih, izpis v XLS, dodajanje dokumentov)
- Prikaz razlik med podatki GU RS med različnimi uvozi (nove parcele in stavbe, ukinjene parcele in stavbe ...)
- Upravljanje podatkov o urejenosti cest (iskanje in spreminjanje atributnih podatkov o parcelah na katerih se nahajajo ceste: urejenost parcele, urejenost lastništva)
- Aplikacija mora omogočati periodičen prevzem in osveževanje podatkov iz zunanjih podatkovnih virov in na osnovi podatkovnih modelov, kot jih vodijo upravljavci podatkov za:
 - podatke geodetske uprave Republike Slovenije (opisne in grafične podatke zemljiškega katastra, katastra stavb, registra prostorskih enot, zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture)
 - podatke e-zemljiške knjige vrhovnega sodišča Republike Slovenije
 - podatke o upravnih aktih, ki jih vodi Ministrstvo za okolje in prostor ter
 - podatke o kanalizaciji in vodovodu, ki jih vodi Komunala Kranj
- Pri prevzemu in osveževanju podatkov iz zunanjih virov se morajo prevzeti podatki polniti na način, da je omogočen časovni vpogled v prevzeto stanje podatkov (vsak prevzem se v podatkovni bazi v celoti zabeleži)
- Izdelava in namestitev aplikacije »Pregledovalnika o parkiriščih za javnost« z naslednjimi funkcionalnostmi:
 - Oblikovanje v skladu z celotno grafično podobo Mestne občine Kranj,
 - Delovanja na klasičnih in mobilnih napravah v spletnih brskalnikih (brskalniki s podporo HTML5) brez dodatnih vtičnikov,
 - Prikaz več hkratnih prostorskih slojev preko OGC spletnih storitev (preko WFS, WMS, WMTS storitev in z uporabo varnostnih mehanizmov),
 - Orodja za manipulacijo s sliko (približevanje, oddaljevanje, premiki)
 - Lokacijska poizvedba s prikazom rezultatov glede na izbrano lokacijo,
 - Prikaz legende s simbologijo,
 - Osnovno prijavno okno z vgrajenim preizkusom popačenih znakov (captcha)
- Tehnološka platforma za aplikacijo »Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK« in »Pregledovalnika o parkiriščih za javnost« mora ustrezati naslednjim zahtevam:
 - Aplikacija deluje nad primarnim podatkovnim strežnikom z možnostjo preklopa na sekundarni podatkovni strežnik. Ob namestitvi aplikacije je potrebno vzpostaviti vse potrebne podatkovne strukture (kreiranje podatkovnih struktur, grafičnih objektov, optimizacijskih kazalcev za opisne in grafične podatke, kreiranje skupnih pogledov glede na potrebe naročnika in kot jih zahtevajo funkcionalnosti aplikacije). Podatkovna baza temelji na podatkovni bazi Postgres Plus Advanced

Server (EnterpriseDB) z razširitvijo PostGIS ali Postgres SQL s PostGIS vključno z dobavo licenc v kolikor so potrebne. Konfiguracija podatkovne baze mora biti vzpostavljena v arhivskem načinu in v načinu »hot-stand-by« z omogočeno replikacijo (Streaming Replication Hot/Warm Standby) vseh podatkov iz primarnega podatkovnega strežnika na sekundarni podatkovni strežnik (aktivni »hot-stand-by« strežnik).

- Aplikacija bo nameščena na aplikativnih strežnikih z JAVA izvajalnim okoljem. Konfiguracija javanskih instanc mora biti izvedena na osnovi odprtokodnih rešitev (npr.: Apache Tomcat). Aplikativni strežniki se medsebojno povežejo s programskim delilnikom bremen (npr.: Apache spletni strežnik).
- Platforma mora delovati tako v MS OS (Windows Server 2016), kot tudi v MS Hyper-V virtualizaciji
- Aplikacija za svoje delovanje uporablja spletne OGC servise tako izvajanje zahtevkov v realnem času kot za izvajanje pred pripravljenih zahtevkov (za opisne in grafične podatke), ki delujejo na osnovi odprtokodnih rešitev in so nameščene skupaj s aplikacijo za vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK v Java izvajalnem okolju. Spletni OGC servisi s katerimi deluje aplikacija morajo zagotavljati minimalno po naslednje standarde:
 - Geography Markup Language (GML) verzija 2.1.1 / 2.1.2 / 3.0 / 3.2.1
 - Styled Layer Descriptor (SLD) verzija 1.0
 - Web Coverage Service (WCS) verzija 1.0.0 / 1.1.1
 - Web Feature Service (WFS) verzija 1.1.0 / 2.0
 - Web Feature Service Transactional (WFS-T) verzija 1.1.0
 - Web Map Service (WMS) verzija 1.1.1 / 1.3.0
 - Web Map Tile Service (WMTS) verzija 1.0.0
 - Tiled Map Service (TMS)
 - Web Processing Service (WPS) 1.0.0

Izvajalec na podlagi obstoječega sistema, podatkovnih zbirk in informacijskih potreb MOK s področja nepremičnin, pred izvedbo pripravi načrt razvoja in namestitve sistema, ki ga pred izvedbo uskladi z naročnikom.

Izvajalec mora za vse informacijske rešitve izdelati in oddati v analogni in digitalni obliki navodila za uporabo aplikacij v slovenskem jeziku ter navodila za administracijo in konfiguracijo sistema v slovenskem jeziku.

Izvajalec mora tudi izvesti šolanje uporabnikov aplikacije za Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK.

2.6 Operativna in svetovalna podpora na področju evidence nepremičnin

Operativna in svetovalna podpora na področju evidenc nepremičnin obsega naslednje aktivnosti:

1. Naročnik zagotovi strežniško infrastrukturo in virtualizirano okolje, podatkovne shrambe in omrežne povezave za namestitev sistema. Izvajalec naročniku nudi strokovno-tehnično podpora pri vzpostavitvi informacijskega okolja MOK za potrebe namestitve zahtevanega sistema, pomoč ključnim uporabnikom in sistemskim administratorjem pri konfiguraciji in nameščanju rešitev do končnih uporabnikov v MOK ter pomoč pri spremembah systemskega okolja in operacijskega sistema
2. Zagotavljanje nemotenega in učinkovitega delovanja aplikacije za Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK in Pregledovalnika o parkiriščih za javnost do konca leta 2018
3. Operativna podpora pri ažuriranju podatkov po inicialni vzpostavitvi in vnosu v informacijski sistem (usklajevanje med uradnimi in internimi evidencami ob spremembah, podpora pri vnosu podatkov v interni del evidence: urejanje cest, spremembe lastništva, spremembe v pogodbah ...)

3 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

3.1 Izhodišča

Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: MOK) odmerja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) na podlagi evidence za odmero NUSZ, ki se deli na evidenco za zazidana in evidenco za nezazidana stavbna zemljišča. Odmera NUSZ se vrši v skladu z Odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur.l. RS, št. 140/04, 9/06; v nadaljevanju: odlok).

Evidenca za odmero NUSZ je bila v letu 2015 ažurirana in poenotena za celotno območje MOK tako za zazidana kot tudi za nezazidana stavbna zemljišča. Za podatkovno osnovo podatkov o nezazidanih stavbnih zemljiščih za potrebe obračuna NUSZ so bili prevzeti podatki o zemljiščih za gradnjo stavb, ki jih je za potrebe obdavčenja nepremičnin MOK določila v preteklih letih in jih od takrat periodično vzdržuje. Za podatke o zazidanih stavbnih zemljiščih so bili prevzeti podatki registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN). Po izdelavi inicialne evidence za odmero NUSZ je MOK zavezancem posredovala informativne izračune za plačilo NUSZ in odprla pisarno podpore, v sklopu katere so imeli le-ti možnost pridobivanja informacij in podajanja pripomb na vse elemente odmere NUSZ, s čimer je MOK izboljšala podatke evidence za odmero NUSZ, vzporedno pa so se v veliki meri izboljšali tudi podatki v uradnih evidencah. MOK odmerja NUSZ na podlagi posodobljene evidence od leta 2015 naprej.

Ker evidenca za odmero NUSZ od leta 2015 temelji na podatkih uradnih državnih nepremičninskih evidenc (register nepremičnin, zemljiški kataster, kataster stavb ipd.), ki so predmet nenehnih sprememb, je poleg sprotnih nalog, povezanih z ažuriranjem in spreminjanjem posameznih podatkov v evidenci, ki jih opravljajo strokovni delavci MOK, za optimizacijo vsakoletne odmere NUSZ potrebna masovna obdelava podatkov. Poleg tega strokovni delavci MOK potrebujejo svetovalno in operativno podporo tudi pri oblikovanju odgovorov v pritožbenem postopku odmere NUSZ.

Pri izvedbi opisanih nalog s področja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je potrebno upoštevati naslednje predpise:

1. Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1)
2. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr in 110/13)
3. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur.l. RS, št. 140/04, 9/06)
4. Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13)
5. Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A, 79/2012 - Odločba US in 55/2013 - ZUKD-1B)
6. Zakon o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo)
7. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US)
8. Osnutek novega Zakona o urejanju prostora (ZUREP 2) in Gradbenega zakonika (GZ)
9. Občinske prostorske akte

3.2 Podpora pri obdelavi pritožb na odmero NUSZ za 2017

Naloga izvajalca je izdelati strokovne osnove za oblikovanje odgovorov v pritožbenem postopku odmere NUSZ za leto 2017 ter nuditi operativno in strokovno podporo strokovnim delavcem na MOK pri obravnavi pritožb na odločbe o odmeri NUSZ za leto 2017. Pri tem bo naloga izvajalca tudi komunicirati z upravljavci komunalne opreme v MOK, s strokovnimi delavci MOK ter z zavezanci za plačilo NUSZ, ki so predmet obdelave.

Ker rezultati obdelave pritožb vplivajo na razne podatkovne vire, ki se uporabljajo pri odmeri NUSZ, mora izvajalec na podlagi ugotovljenih in delno ugotovljenih pritožb popraviti podatke v evidenci za odmero NUSZ ter grafične in atributne podatke vseh pomožnih podatkovnih virov (grafični sloji komunalne opremljenosti, grafični del evidence NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, sloj območij odprtih površin poslovnih prostorov ipd.).

Na podlagi dosedanjih izkušenj na področju NUSZ naročnik ocenjuje, da bo v okviru te naloge moral izvajalec celovito obdelati cca. 200 pritožb na odločbe o odmeri NUSZ za leto 2017.

Naročnik bo predal izvajalcu naslednje podatke:

- skenirane pritožbe na odločbe o odmeri NUSZ s pripadajočimi odločbami za leto 2017, v PDF formatu,
- tipske primere dopisov za zavezance in končnih odgovorov za FURS v DOC formatu,
- evidenco NUSZ:
- za zazidana stavbna zemljišča v obliki MS ACCESS podatkovne baze,
- za nezazidana stavbna zemljišča v XLS in SHP formatu,
- grafični sloj območij NUSZ v SHP formatu,
- grafični sloj območij odprtih površin poslovnih prostorov v SHP formatu,

- grafične sloje opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme (asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, plinovod, toplovod, javna razsvetljava) v SHP formatu,
- grafične sloje posameznih vrst komunalne opreme v MOK, ki jih posredujejo upravljavci, v SHP formatu,
- evidenco kupoprodajnih pogodb za nepremičnine na območju MOK (IDIS izpis), ki jo občini posreduje FURS, v XLS formatu,
- podatke GURS v atributni in grafični obliki:
- zemljiški kataster (ZK),
- kataster stavb (KS),
- register nepremičnin (REN),
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (ZKGJI),
- register prostorskih enot (RPE),
- digitalni ortofoto 1:2500 (DOF025).

Izvajalec prevzame podatke GURS in jih pripravi v obliko, primerno za nadaljnje delo pri obdelavi pritožb ter za nudenje podpore strokovnim delavcem MOK.

V okviru te naloge mora izvajalec:

- obdelati pritožbe na odločbe o odmeri NUSZ za leto 2017, kar vključuje:
 - prevzem in obdelava pritožb,
 - komunikacija z upravljavci komunalne opreme v MOK prek elektronske pošte,
 - priprava odgovorov na pritožbe v obliki dopisov zavezancem (uporaba tipskega dopisa, ki ga zagotovi naročnik),
 - komunikacija z zavezanci prek telefona in elektronske pošte,
 - priprava končnih odgovorov za FURS in posredovanje le-teh naročniku (uporaba tipskega odgovora, ki ga zagotovi naročnik),
- ažurirati vse podatke v grafičnem in atributnem delu evidence za odmero NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki se spreminjajo na podlagi ugotovljenih in delno ugotovljenih pritožb,
- ažurirati vse grafične sloje, ki se spreminjajo na podlagi ugotovljenih in delno ugotovljenih pritožb in ki so povezani z odmero NUSZ (grafični sloji posameznih vrst komunalne opreme, grafični in atributni podatki o odprtih površinah poslovnih prostorov ipd.),
- nuditi strokovno in operativno podporo strokovnim delavcem MOK pri obravnavi pritožb na odločbe o odmeri NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,

Predmet te naloge so tudi vsa druga dela in aktivnosti, ki so v pristojnosti MOK in so nujno potrebna za uspešno in pravočasno pripravo odgovorov na pritožbe na FURS. Izvajalec ne bo imel stroškov s poštnimi storitvami, saj je pošiljanje dopisov zavezancem ter končnih odgovorov na FURS v domeni naročnika.

Končni rezultat naloge so končni odgovori na pritožbe na odločbe za odmero NUSZ za leto 2017, ažurirana evidenca za odmero NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča ter ažurirani vsi podatkovni viri, ki se uporabljajo pri odmeri NUSZ.

Izvajalec ob zaključku naloge naročniku odda naslednje vsebine:

- končne odgovore na pritožbe na odločbe za odmero NUSZ za leto 2017,
- evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča v obliki MS ACCESS podatkovne baze, posodobljeno v skladu z ugotovljenimi in delno ugotovljenimi pritožbami,
- evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v XLS in SHP formatu, posodobljeno v skladu z ugotovljenimi in delno ugotovljenimi pritožbami,

- grafični sloj območij NUSZ v SHP formatu, posodobljen v skladu z ugotovljenimi in delno ugotovljenimi pritožbami,
- grafične sloje opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme (asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, plinovod, toplovod, javna razsvetljava) v SHP formatu, posodobljene v skladu z ugotovljenimi in delno ugotovljenimi pritožbami,
- grafični sloj območij odprtih površin poslovnih prostorov v SHP formatu, posodobljen v skladu z ugotovljenimi in delno ugotovljenimi pritožbami,

Naročnik bo posodobljeno evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča naložil v zaledni sistem za vodenje evidence NUSZ za zazidana stavbna zemljišča, ki ga upravlja zunanji izvajalec. Izvajalec mora pri tem nuditi naročniku vso potrebno podporo.

3.3 Namestitev prostorskih podatkov in vzpostavitev grafičnega pregledovalnika NUSZ v informacijskem okolju MOK

V okviru te naloge se razširi podatkovni viri in souporabi tehnološke rešitve, kot jih vzpostavi aplikacija za »Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK« iz točke 2.5..

Zahteve za »pregledovalnika NUSZ« so naslednje:

- Vpogled v podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra ali registra nepremičnin
- Vpogled v podatke območja NUSZ iz točke 3.2.
- Vpogled v podatke komunalne opremljenosti po vrsti opreme (asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, plinovod, toplovod, javna razsvetljava) iz točke 3.2.
- Vpogled v podatke nezazidanih stavbnih zemljišč iz točke 3.2.
- Prikaz več hkratnih prostorskih slojev preko OGC spletnih storitev (preko WFS, WMS, WMTS storitev in z uporabo varnostnih mehanizmov),
- Orodja za manipulacijo s sliko (približevanje, oddaljevanje, premiki)
- Lociranje v prostoru preko iskalnika po naslovu iz podatkov registra prostorskih imen ali katastrski občini in številki parcele,
- Lokacijska poizvedba s prikazom rezultatov glede na izbrano lokacijo,
- Prikaz legende s simbologijo

Izvajalec mora izdelati in oddati v analogni in digitalni obliki navodilo za uporabo aplikacije v slovenskem jeziku ter navodila za administracijo in konfiguracijo pregledovalnika v slovenskem jeziku.

3.4 Ažuriranje evidence NUSZ za odmero 2018

Evidenca za odmero NUSZ je sestavljena iz evidence za odmero NUSZ za zazidana stavbna zemljišča ter evidence za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča. Izvajalec bo za izvedbo te naloge uporabil podatke iz pregledovalnika prostorskih podatkov NUSZ ter najnovejše podatke iz nepremičninskih evidenc iz aplikacije za vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK. Naročnik pa bo izvajalcu predal podatke iz drugih virov za:

- zazidana stavbna zemljišča v obliki MS ACCESS podatkovne baze
- evidenco kupoprodajnih pogodb za nepremičnine na območju MOK (IDIS izpis), ki jo občini posreduje FURS, v XLS formatu.
- odločbe o delnih in celotnih oprostitvah plačila NUSZ za zavezance, ki so v skladu z odlokom oproščeni plačila NUSZ, v formatu DOC ali PDF.

3.4.1 Ažuriranje podatkov za odmero NUSZ za zazidana stavbna zemljišča

Evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča sestavljajo tehnični podatki o nepremičninah in njihovih lastnostih ter pripadajoči podatki o zavezancih za plačilo NUSZ. NUSZ za zazidana stavbna zemljišča trenutno vsebuje cca. 37.000 zapisov z odmernimi predmeti, med katerimi je približno 28.000 nepremičnin ter približno 24.500 enoličnih zavezancev za plačilo NUSZ.

Ažuriranje evidence NUSZ za zazidana stavbna zemljišča vključuje ažuriranje obstoječih odmernih predmetov z ažurnimi podatki ter dopolnjevanje evidence z novimi odmernimi predmeti.

V okviru te naloge mora izvajalec:

- ažurirati podatke obstoječih odmernih predmetov v evidenci NUSZ za zazidana stavbna zemljišča:
 - za stavbe na podlagi ažurnih podatkov REN (deli stavb, površine, dejavnosti, zavezanci),
 - za odprte površine poslovnih prostorov na podlagi ažurnih podatkov zemljiškega katastra (parcele, površine, zavezanci),
- ažurirati podatke o zavezancih na podlagi podatkov o kupoprodajnih pogodbah za nepremičnine, ki jih občinam posreduje FURS (t.i. IDIS izpisi),
- ažurirati evidenco NUSZ s podatki o oprostitvah plačila NUSZ na podlagi odločb o oprostitvah, ki jih zagotovi naročnik,
- identificirati morebitne spremembe v opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi napravami individualne in skupne rabe, na podlagi podatkov upravljavcev posameznih vrst komunalne opreme, ter na podlagi sprememb:
 - ažurirati podatke o opremljenosti stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme v evidenci NUSZ za zazidana stavbna zemljišča, s pripisom ustreznega števila točk za opremljenost v skladu z odlokom,
 - ažurirati grafične sloje opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme z grafičnimi in atributnimi podatki,
- dopolniti evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča z novimi odmernimi predmeti na podlagi podatkov REN ter jim ustrezno pripisati vse potrebne podatke za odmero NUSZ,
- identificirati morebitna dodatna območja odprtih površin poslovnih prostorov na podlagi fotointerpretacije, ter na njihovi podlagi:
 - dopolniti evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča z novimi odmernimi predmeti ter pripisati vse podatke, potrebno za odmero NUSZ (tehnični podatki in podatki o zavezancih),
 - dopolniti grafični sloj območij odprtih površin poslovnih prostorov z grafičnimi in atributnimi podatki,
- identificirati obstoječe odmerne predmete v evidenci NUSZ za zazidana stavbna zemljišča, za katere odmera NUSZ ni možna zaradi nepopolnih podatkov (tehnični podatki ali/in podatki o zavezancih) in jih na podlagi ažurnih podatkov v čim večji meri dopolniti na način, da bo zanje omogočena odmera NUSZ za leto 2018,

- izvesti vsa druga dela, ki so potrebna, da bo evidenca NUSZ za zazidana stavbna zemljišča vsebovala ažurne podatke ter da bo usklajena z vsemi uporabljenimi podatkovnimi viri.

Končni rezultat naloge je evidenca NUSZ za zazidana stavbna zemljišča, ki vsebuje ažurne podatke o odmernih predmetih iz uradnih nepremičninskih evidenc (identifikatorji, podatki o nepremičninah), ažurne podatke o lastnostih nepremičnin za odmero NUSZ (območje NUSZ, opremljenost s komunalnimi napravami) ter ažurne podatke o zavezancih (podatki o zavezancih, oprostitev ipd.).

Izvajalec ob zaključku naloge naročniku odda:

- posodobljeno evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča v obliki MS ACCESS podatkovne baze,
- posodobljen grafični sloj odprtih površin poslovnih prostorov v SHP formatu,
- posodobljene grafične sloje opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme (asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, plinovod, toplovod, javna razsvetljava) v SHP formatu,
- poročilo o izvedbi naloge.

Naročnik bo posodobljeno evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča naložil v zaledni sistem za vodenje evidence NUSZ za zazidana stavbna zemljišča, ki ga upravlja zunanji izvajalec. Izvajalec mora pri tem nuditi naročniku vso potrebno podporo.

Izvajalec s prostorskimi podatki o NUSZ posodobi grafični pregledovalnika NUSZ v informacijskem okolju MOK, ki je vzpostavljen v nalogi 3.3.

3.4.2 Ažuriranje podatkov za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča

Evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča sestavljajo tehnični podatki o nepremičninah in njihovih lastnostih ter pripadajoči podatki o zavezancih za plačilo NUSZ. Naročnik vodi evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v grafični (SHP) in atributni obliki (XLS). Evidenca NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča trenutno vsebuje cca. 2.100 zapisov, med katerimi je približno 1.550 nepremičnin in približno 1.300 enoličnih zavezancev za plačilo NUSZ.

Ažuriranje evidence NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča vključuje ažuriranje obstoječih odmernih predmetov z ažurnimi podatki ter dopolnjevanje evidence z novimi odmernimi predmeti. Ažuriranje evidence NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča zajema tako ažuriranje atributnih podatkov kot tudi ažuriranje grafičnih podatkov, ki morajo biti medsebojno usklajeni (atributna tabela v SHP datoteki nima enake strukture podatkov kot evidenca NUSZ v XLS formatu).

V okviru te naloge mora izvajalec:

- ažurirati podatke obstoječih odmernih predmetov iz evidence NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča na podlagi ažurnih podatkov zemljiškega katastra (parcele, površine, zavezanci):
 - v atributnem delu evidence (XLS),
 - v grafičnem delu evidence (SHP),
- ažurirati podatke o zavezancih v atributnem delu evidence na podlagi podatkov o kupoprodajnih pogodbah za nepremičnine, ki jih občinam posreduje FURS (t.i. IDIS izpisi),
- pripraviti podatke o deležih lastništva oz. deležih NUSZ, ki odpadejo na posameznega zavezanca, z decimalnim zapisom in jih vpisati v atributni del evidence,
- ažurirati podatke o opremljenosti stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme v atributnem delu evidence s pripisom ustreznega števila točk za opremljenost v skladu z odlokom,

- dopolniti evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča z novimi odmernimi predmeti na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj ter jim ustrezno pripisati vse potrebne podatke za odmero NUSZ:
 - v atributnem delu evidence (XLS),
 - v grafičnem delu evidence (SHP),
- izvesti vsa druga dela, ki so potrebna, da bo evidenca NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča vsebovala ažurne podatke, da bo medsebojno usklajena (atributni in grafični del) ter da bo usklajena z vsemi uporabljenimi podatkovnimi viri.

Končni rezultat naloge je evidenca NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, ki vsebuje ažurne podatke o odmernih predmetih iz uradnih nepremičninskih evidenc (identifikatorji, podatki o nepremičninah), ažurne podatke o lastnostih nepremičnin za odmero NUSZ (območje NUSZ, opremljenost s komunalnimi napravami) ter ažurne podatke o zavezancih (podatki o zavezancih, oprostitve ipd.).

Izvajalec ob zaključku naloge naročniku odda:

- posodobljeno evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v XLS in SHP formatu,
- poročilo o izvedbi naloge.

Izvajalec s prostorskimi podatki o nezazidanih stavbnih zemljiščih posodobi grafični pregledovalnika NUSZ v informacijskem okolju MOK, ki je vzpostavljen v nalogi 3.3.

3.5 Preveritev odmernih seznamov FURS za odmero NUSZ 2018 in podpora pri obdelavi pritožb na NUSZ za 2018

3.5.1 Preveritev odmernih seznamov FURS za odmero NUSZ 2018

Občina bo na podlagi posodobljene evidence za odmero NUSZ na FURS v predpisanem formatu posredovala podatke za odmero NUSZ za leto 2018. Po obdelavi podatkov s strani FURS le-ta pred izdajo odločb na občino v kontrolo posreduje odmerni seznam.

Naloga izvajalca je preveriti ustreznost vseh podatkov v odmernem seznamu za odmero NUSZ za leto 2018.

Naročnik bo predal izvajalcu naslednje podatke:

- evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča v obliki MS ACCESS podatkovne baze,
- evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v XLS formatu,
- odmerni seznam FURS za leto 2018 v CSV formatu.

Izvajalec mora podatke iz odmerne seznama FURS podrobno primerjati s podatki evidence za odmero NUSZ za leto 2018 ter identificirati morebitne napake, ki so lahko tehnične ali vsebinske narave. Pri tem mora aktivno sodelovati s strokovnimi sodelavci MOK ter jim nuditi informacijsko in strokovno podporo pri potrditvi ustreznosti odmernih seznamov oz. pri pripravi pripomb in predlogov popravkov za FURS.

Pričakovati je, da bo odmerni seznam potrebno preveriti v dveh iteracijah, pri čemer je druga iteracija potrditev ustreznosti popravljenega odmerne seznama, ki ga bo na podlagi rezultatov prve iteracije preveritve izvedel FURS.

Končni rezultat naloge je poročilo o vseh posameznih iteracijah preveritve odmernega seznama FURS za leto 2018 z navedenimi neskladji, z razlogi za neskladja in s predlogi popravkov za odpravo neskladij.

3.5.2 Podpora pri obdelavi pritožb na NUSZ za 2018

Naloga izvajalca je izdelati strokovne osnove za oblikovanje odgovorov v pritožbenem postopku odmere NUSZ za leto 2018 ter nuditi operativno in strokovno podporo strokovnim delavcem na MOK pri obravnavi pritožb na odločbe o odmeri NUSZ za leto 2018. Pri tem bo naloga izvajalca tudi komunicirati z upravljavci komunalne opreme v MOK, s strokovnimi delavci MOK ter z zavezanci za plačilo NUSZ, ki so predmet obdelave.

Ker rezultati obdelave pritožb vplivajo na razne podatkovne vire, ki se uporabljajo pri odmeri NUSZ, mora izvajalec na podlagi ugotenih in delno ugotenih pritožb popraviti podatke v evidenci za odmero NUSZ ter grafične in atributne podatke vseh pomožnih podatkovnih virov (grafični sloji komunalne opremljenosti, grafični del evidence NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča, sloj območij odprtih površin poslovnih prostorov ipd.).

Na podlagi dosedanjih izkušenj na področju NUSZ naročnik ocenjuje, da bo v okviru te naloge moral izvajalec celovito obdelati cca. 200 pritožb na odločbe o odmeri NUSZ za leto 2018.

V okviru te naloge mora izvajalec:

- obdelati pritožbe na odločbe o odmeri NUSZ za leto 2018 ki mu jih posreduje MOK. Obdelava pritožb vključuje:
 - prevzem in obdelava pritožb,
 - komunikacija z upravljavci komunalne opreme v MOK prek elektronske pošte,
 - priprava odgovorov na pritožbe v obliki dopisov zavezancem (uporaba tipskega dopisa, ki ga zagotovi naročnik),
 - komunikacija z zavezanci prek telefona in elektronske pošte,
 - priprava končnih odgovorov za FURS in posredovanje le-teh naročniku (uporaba tipskega odgovora, ki ga zagotovi naročnik),
- ažurirati vse podatke v grafičnem in atributnem delu evidence za odmero NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, ki se spreminjajo na podlagi ugotenih in delno ugotenih pritožb,
- ažurirati vse grafične sloje, ki se spreminjajo na podlagi ugotenih in delno ugotenih pritožb in ki so povezani z odmero NUSZ (grafični sloji posameznih vrst komunalne opreme, grafični in atributni podatki o odprtih površinah poslovnih prostorov ipd.),
- nuditi strokovno in operativno podporo strokovnim delavcem MOK pri obravnavi pritožb na odločbe o odmeri NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča,

Predmet te naloge so tudi vsa druga dela in aktivnosti, ki so v pristojnosti MOK in so nujno potrebna za uspešno in pravočasno pripravo odgovorov na pritožbe na FURS. Izvajalec ne bo imel stroškov s poštnimi storitvami, saj je pošiljanje dopisov zavezancem ter končnih odgovorov na FURS v domeni naročnika.

Končni rezultat naloge so končni odgovori na pritožbe na odločbe za odmero NUSZ za leto 2018, ažurirana evidenca za odmero NUSZ za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča ter ažurirani vsi podatkovni viri, ki se uporabljajo pri odmeri NUSZ.

Izvajalec ob zaključku naloge naročniku odda naslednje vsebine:

- končne odgovore na pritožbe na odločbe za odmero NUSZ za leto 2018,

- evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča v obliki MS ACCESS podatkovne baze, posodobljeno v skladu z ugodenimi in delno ugodenimi pritožbami,
- evidenco NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v XLS in SHP formatu, posodobljeno v skladu z ugodenimi in delno ugodenimi pritožbami,
- grafični sloj območij NUSZ v SHP formatu, posodobljen v skladu z ugodenimi in delno ugodenimi pritožbami,
- grafične sloje opremljenosti s posamezno vrsto komunalne opreme (asfalt, makadam, vodovod, kanalizacija, plinovod, toplovod, javna razsvetljava) v SHP formatu, posodobljene v skladu z ugodenimi in delno ugodenimi pritožbami,
- grafični sloj območij odprtih površin poslovnih prostorov v SHP formatu, posodobljen v skladu z ugodenimi in delno ugodenimi pritožbami,

Naročnik bo posodobljeno evidenco NUSZ za zazidana stavbna zemljišča naložil v zaledni sistem za vodenje evidence NUSZ za zazidana stavbna zemljišča, ki ga upravlja zunanji izvajalec. Izvajalec mora pri tem nuditi naročniku vso potrebno podporo.

Izvajalec s prostorskimi podatki o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih posodobi grafični pregledovalnika NUSZ v informacijskem okolju MOK, ki je vzpostavljen v nalogi 3.3.

4 BORZA POSLOVNIH NEPREMIČNIN

4.1 Izhodišča

Namen naloge je vzpostaviti možnosti za promoviranje Kranja kot privlačne in odlične lokacije za poslovanje in zainteresiranim podjetnikom olajšati iskanje poslovnih nepremičnin na območju MOK in pospešiti trg poslovnih nepremičnin na območju MOK (najemi, prodaje). Izvajalec mora skozi izvedbo naloge podpreti delo pisarne za podjetja. Realizacija naloge je predvidena tudi v trajnostni urbani strategiji (TUS) Mestne občine Kranj, ki predvideva naslednje aktivnosti povezane z delovanjem pisarne za podjetja:

1. Ovrednotenje, vizijo in načrt aktiviranja poslovnih lokacij Kranja
2. Vzpostavitev borze zemljišč, poslovnih nepremičnin in prostorov ter integralne platforme za upravljanje in promocijo poslovnih lokacij
3. Promocija, načrtovanje in upravljanje poslovne lokacije Kranja, vključno z zemljišči, poslovnimi nepremičninami

Ob izvedbi naloge je potrebno upoštevati strategijo in vsebino TUS, dobro poslovno prakso in upoštevati poslovna pravila in omejitve nepremičninskih agencij ter portalov z oglasi o prodajah ali najemih poslovnih nepremičnin. Namen Mestne občine Kranj ni konkuriranje agencijam ter portalom, temveč zgolj ponuditi osnovne podatke o poslovnih nepremičninah na območju MOK iz teh portalov na enem mestu s kazalci na agencije in portale, vzpostaviti dobro sodelovanje z agencijami ter portali ter promovirati Mestno občino Kranj kot privlačno poslovno destinacijo. Vse te omejitve je pri izdelavi naloge potrebno upoštevati ter MOK nuditi strokovno in operativno podporo pri sklenitvi dogovorov o sodelovanju z omenjenimi subjekti.

4.2 Vzpostavitev podatkov borze poslovnih nepremičnin na območju MOK

Naloga obsega:

1. Pridobitev osnovnih podatkov o tistih poslovnih prostorih na območju Mestne občine Kranj, za katere ima pisarna za podjetja podatke, da so prazni in bi jih lastniki želeli dati v najem ali prodati.

Podatke izvajalec pridobi na podlagi ankete, ki jo posreduje lastnikom oziroma upravljavcem poslovnih prostorov. Izvajalec MOK nudi tudi pomoč pri sklenitvi dogovora o načinu sodelovanja med lastnikom nepremičnine in pisarno za podjetja MOK. Sodelovanje lahko obsega objavo oglasa preko portala borze nepremičnin, dogovor o vsebini posebnih ugodnosti za nepremičnino, ki jih nudi MOK in se objavi preko oglasa, dogovor o posredovanju oglasa na druge spletne oglašnike, dogovor o načinu podajanja informacij o možnosti izrabe nepremičnine glede na prostorske dokumente Mestne občine Kranj in podobno.

2. Pridobitev podatkov o praznih nepremičninah v lasti MOK, ki jih je možno nameniti tudi poslovnim dejavnostim.

Podatke o teh nepremičninah posreduje izvajalcu MOK oziroma se prevzamejo iz evidence nepremičnin Mestne občine Kranj.

3. Zbiranje podatkov o ponudbi poslovnih nepremičnin na območju MOK iz največjih slovenskih portalih z oglasi o prodaji ali najemu nepremičnin (nepremicnine.net, salamonov oglašnik, bolha.com)

Podatke o ponudbi poslovnih nepremičnin na območju MOK Izvajalec obdelava in ugotovi redundance oglasov in skupne vsebine oglasov iz različnih portalov.

Izvajalec v sklopu te naloge tudi preveri tehnične in poslovne možnosti izmenjave podatkov med MOK in lastniki oziroma upravljavci teh podatkov. Izvajalec mora Mestni občini Kranj nuditi strokovno in operativno podporo pri sklenitvi dogovora o izmenjavi podatkov z lastniki oziroma upravljavci portalov.

Podatke o ponudbi poslovnih nepremičnin izvajalec uredi v digitalni obliki. Evidenca se vzpostavi v takšni digitalni obliki, da je možno njene podatke prikazati skozi sistem za vodenje borze poslovnih nepremičnin na območju Mestne občine Kranj, ki je opisan v točki 4.3.. V evidenci se poleg lokacijskih podatkov vodijo naslednji podatki o ponudbi nepremičnin:

- interni enolični identifikator ponudbe
- prevzeti enolični identifikator ponudbe iz drugih virov
- datum vnosa
- vrsta ponudbe (najem, prodaja)
- vrsta nepremičnine (šifrant)
- cena
- osnovni opis
- podrobní opis
- opis posebnih ugodnosti
- način zapisa podatka o lokaciji (šifrant)
- podatki o ponudniku

- povezava na drug portal
- povezava na slikovno gradivo
- aktivnost oglasa (aktiven, ni aktiven)

Popolni podatki se vodijo zgolj za podatke o nepremičninah v lasti MOK, medtem ko se za ostale nepremičnine vodijo le podatki za katere bo Mestna občina Kranj s ponudnika sklenila dogovor o njihovi izmenjavi.

Poleg opisnih podatkov se v evidenco zajamejo tudi podatki o lokaciji nepremičnin. Predvideni so naslednji načini zapisa podatkov o lokaciji:

- Identifikatorji nepremičnin iz uradnih evidenc GU RS, ki so replicirane na MOK (KO in številka parcele, KO in številka stavbe)
- Na podlagi povezave z registrom prostorskih enot, ki se vodi na MOK (naselje, ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki)
- Koordinate centroida nepremičnine v državnem koordinatnem sistemu ter podatek o lokacijski natančnosti koordinate v metrih

Podatki o lokaciji služijo za prikaz lokacij skozi grafični vpogledovalnik za interne uporabnike borze nepremičnin.

4.3 Sistem za vodenje borze poslovnih nepremičnin na območju MOK

V okviru projektne naloge se razširi podatkovni viri in souporabi tehnološke rešitve, kot jih vzpostavi aplikacija za »Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah«. Grafična podoba mora biti skladna s CGP kot jo zahteva spletni portal (<http://www.kranj.si/>). Javni del rešitve za »Borzo poslovnih nepremičnin na območju Mestne občine Kranj« mora biti dostopen preko spletnega portala (<http://www.kranj.si/>).

Zahteve za »Borzo poslovnih nepremičnin« za interne in javne uporabnike«:

- Iskanje in urejanje podatkov borze poslovnih nepremičnin (dodajanje in odstranjevanje poslovnih prostorov, aktiviranje in deaktiviranje objav, vnos in popravljanje podatkov)
- Nadzor nad objavo podatkov (kateri podatki oziroma oglasi se objavijo, kateri podatki o oglasih se objavijo)
- Posredovanje oglasov preko spletnih servisov na večje nepremičninske portale
- Prevezemanje podatkov iz večjih nepremičninskih oglasov (glede na poslovne in tehnične možnosti portala ... spletni servisi ali obvestila o spremembah ki jih registriranim uporabnikom omogočajo portali)
- Iskanje in pregledovanje podatkov za javnost (funkcionalnost podobna ostalim portalom za oglase o nepremičninah)
- Omogočati mora administracijsko konfiguracijski del, ki je dostopen za interne uporabnike MOK in administratorje
- Vsi prostorski in opisni podatki za vsebine morajo biti dostopni preko OGC spletnih storitev (preko WFS, WMS, WMTS storitev in z uporabo varnostnih mehanizmov)
- Prikaz lokacije nepremičnin na spletni karti (samo za interne uporabnike):
 - Orodja za manipulacijo s sliko (približevanje, oddaljevanje, premiki)

- Lociranje v prostoru preko iskalnika po naslovu iz podatkov registra prostorskih imen ali katastrski občini in številki parcele,
- Lokacijska poizvedba s prikazom rezultatov glede na izbrano lokacijo za izbrano vsebino,
- Prikaz legende s simbologijo.

Izvajalec mora za vse informacijske rešitve izdelati in oddati v analogni in digitalni obliki navodila za uporabo aplikacij v slovenskem jeziku ter navodila za administracijo in konfiguracijo sistema v slovenskem jeziku.

Izvajalec mora tudi izvesti šolanje uporabnikov aplikacije za vodenje in vpogled Borze poslovnih nepremičnin.

4.4 Operativna in svetovalna podpora na področju borze poslovnih nepremičnin

Operativna in svetovalna podpora na področju borze poslovnih nepremičnin obsega naslednje aktivnosti:

1. Dodatna strokovno-tehnična podpora naročniku pri vzpostavitvi informacijskega okolja MOK za potrebe namestitve zahtevanega sistema, pomoč ključnim uporabnikom in sistemskim administratorjem pri konfiguraciji in nameščanju rešitev do končnih uporabnikov v MOK ter pomoč pri spremembah systemskega okolja in operacijskega sistema
2. Zagotavljanje nemotenega in učinkovitega delovanja aplikacije za Vodenje borze poslovnih nepremičnin od vzpostavitve do konca leta 2018
3. Operativna in svetovalna podpora pisarni za podjetja (pomoč pri urejanju in ažuriranju podatkov borze poslovnih nepremičnin, usklajevanje s ponudniki podatkov, odgovori na vprašanja uporabnikov)

5 PREGLED NALOG

A. EVIDENCA NEPREMIČNIN
Primerjava podatkov obstoječe evidence nepremičnin MOK s podatki GURS in podatki zemljiške knjige in čiščenje podatkov
Dopolnitev podatkov z nepremičninami v upravljanju MOK ter v lasti ali upravljanju z MOK povezanimi pravnimi osebami
Ažuriranje podatkov o pogodbah o najemih, služnostih in prenosih v upravljanje
Vzpostavitev podatkov o kompleksih in dejanski rabi kompleksov nepremičnin
Zajem podatkov o parcelni in lastniški urejenosti cest
Zajem podatkov o parkiriščih v lasti Mestne občine Kranj
Izdelava in namestitev aplikacije »Vpogled in upravljanje podatkov o nepremičninah MOK«
Izdelava in namestitev aplikacije »Pregledovalnika o parkiriščih za javnost«
Operativna in svetovalna podpora na področju evidence nepremičnin
B. NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
Podpora pri obdelavi pritožb na odmero NUSZ za 2017
Namestitev prostorskih podatkov in vzpostavitev grafičnega pregledovalnika NUSZ v informacijskem okolju MOK
Ažuriranje evidence NUSZ za odmero 2018
Preveritev seznamov FURS za NUSZ 2018 in podpora pri obdelavi pritožb na NUSZ za 2018
C. BORZA POSLOVNIH NEPREMIČNIN
Vzpostavitev podatkov borze poslovnih nepremičnin na območju MOK
Sistem za vodenje borze poslovnih nepremičnin na območju MOK
Operativna in svetovalna podpora na področju borze poslovnih nepremičnin