

Maja Pogačar, generalna direktorica Direktorata za stvarno premoženje

# Državne nepremičnine



## VSEBINA:

1. Državne nepremičnine v številkah
2. Sistem ravnanja z nepremičnim premoženjem države in vloga Ministrstva za javno upravo
3. Izzivi, ki jih je potrebno nasloviti -> JUTRI

## 1. Državne nepremičnine v številkah\*

- Lastništvo nepremičnin v Republiki Sloveniji

80% v lasti fizičnih oseb; 175 milijard evrov vrednosti ali 71% vrednosti vseh nepremičnin  
20% v lasti pravnih oseb; 71 milijard evrov vrednosti ali 29% vrednosti vseh nepremičnin

- Število nepremičnin v lasti Republike Slovenije

37% vseh nepremičnin v lasti pravnih oseb predstavlja nepremičnine v lasti Republike Slovenije  
ali 576.427 parcel in delov stavb

- Premoženska bilanca stanja države in vrednost nepremičnin

Med aktivnimi postavkami premoženske bilance države imajo nepremičnine drugi največji delež (27%)

- Število upravljavcev in vpisani upravljavci

437, le še 8800 nepremičnin brez upravljavcev (manj kot 2%)

\* vir:

- Brošura o lastništvu nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije 2023
- Konsolidirana premoženska bilanca države in občin na dan 31.12.2023



vrsta prostora	enota	v lasti RS	najem	leasing	brezplačna uporaba	103.člen*	SKUPAJ
poslovni prostor	m <sup>2</sup>	230.358,64	103.646,52	6.970,40	2.015,11	30.791,47	<b>373.782,14</b>
arhiv	m <sup>2</sup>	3.375,94	16.320,50		303,85	117,64	<b>20.117,93</b>
konferenčna dvorana	m <sup>2</sup>	339,50					<b>339,50</b>
parkirno mesto	število	528	739	65	73	7	
garaža	m <sup>2</sup>	833,65	4.931,54			37,50	<b>5.802,69</b>
pomožni objekt	m <sup>2</sup>	1.007,25	1.214,03				<b>2.221,28</b>
skladišče	m <sup>2</sup>	145,70	1.172,14				<b>1.317,84</b>
spomenik	m <sup>2</sup>	52,00					<b>52,00</b>
terasa	m <sup>2</sup>		23,00				<b>23,00</b>
<b>SKUPAJ</b>		<b>236.640,68</b>	<b>128.046,73</b>	<b>7.394,04</b>	<b>2.391,96</b>	<b>30.953,61</b>	<b>403.656,38</b>

## STRATEŠKI MANDATNI CILJI MJU PRI UPRAVLJANJU PREMOŽENJA

- dvig energetske učinkovitosti in spremljanje energetske učinkovitosti stavb organov državne uprave
- izboljšanje razmerja med lastnimi in najetimi prostorskimi kapacitetami organov državne uprave
- ohranitev nivoja stanovanjskega fonda za potrebe ključnih kadrov državne uprave
- ureditev nepremičnin v lasti RS brez upravljavcev in s tem zagotovitev realnih podatkov v bilanci premoženja države

## 2. Sistem ravnanja z nepremičnim premoženjem države in vloga Ministrstva za javno upravo

- Razvoj sistema stvarnega premoženja države – od prvotne umeščenosti v javnofinančne predpise do postavitve sedaj veljavne systemske področne zakonodaje; inherentnost med področjema pa v določeni meri ostaja.
- Lastninska pravica je absolutna pravica, ki ni regulirana s strani EU predpisov
- Ministrstva za javno upravo je pristojno za systemsko urejanje ravnanja sistema s stvarnim premoženjem države (34. a člen ZDU-1).

Veljavni pravni okvir ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti države:

- ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR)
- UREDBA O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (USPDLS-1, Uradni list RS, št. 31/18)
- Odredba o obliki posredovanja napovedi o razpolaganju in obvestila o realizaciji razpolaganja s stvarnim premoženjem (Uradni list RS, št. 75/19, Odredba)

### 3. IZZIVI, ki jih je potrebno nasloviti -> JUTRI

#### # UČINKOVITO GOSPODARJENJE

#### # ODGOVORNOST

- Stabilen pravni okvir
- Strateške usmeritve, ki so podlaga za operativne odzive in postopanja
- Evidence
  
- Sodelovanje/na nivoju države/med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi
- Povezovanje in mednarodno sodelovanje, primeri dobrih praks
  
- Interdisciplinarnost, združevanja znanja na enem mestu, prepoznava procesa
- Kompetence
  
- Digitalizacija
- Stalnost in namenskost sredstev

In nadaljnja vloga Ministrstva za javno upravo?



**Hvala za vašo pozornost!**

maja.pogacar@gov.si  
gp.mju@gov.si

# Strateško finančno načrtovanje nepremičninskega fonda države – izzivi in pogled v prihodnost



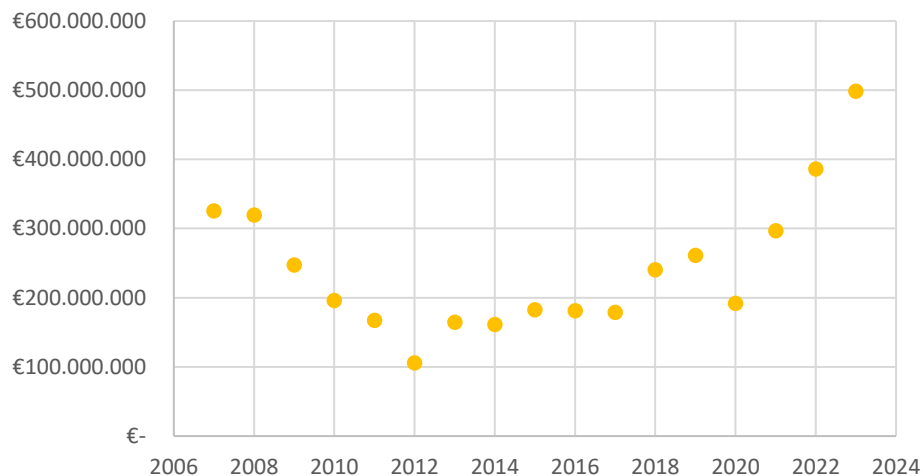
## Dolgoročna komponenta proračunskega načrtovanja investicij

- NRP – Načrt razvojnih programov (12. člen ZJF).
- Vključevanje investicijskih projektov v NRP.
- Zeleno proračunsko načrtovanje.

# Poraba sredstev povezanih z investicijami v poslovne prostore

leto	Realizacija*
2007	325.702.905 €
2008	319.393.437 €
2009	247.252.880 €
2010	196.092.270 €
2011	167.438.151 €
2012	105.979.771 €
2013	164.507.639 €
2014	161.217.589 €
2015	182.859.496 €
2016	181.272.223 €
2017	179.100.128 €
2018	240.286.949 €
2019	261.090.239 €
2020	191.744.093 €
2021	296.944.386 €
2022	386.275.711 €
2023	498.587.846 €

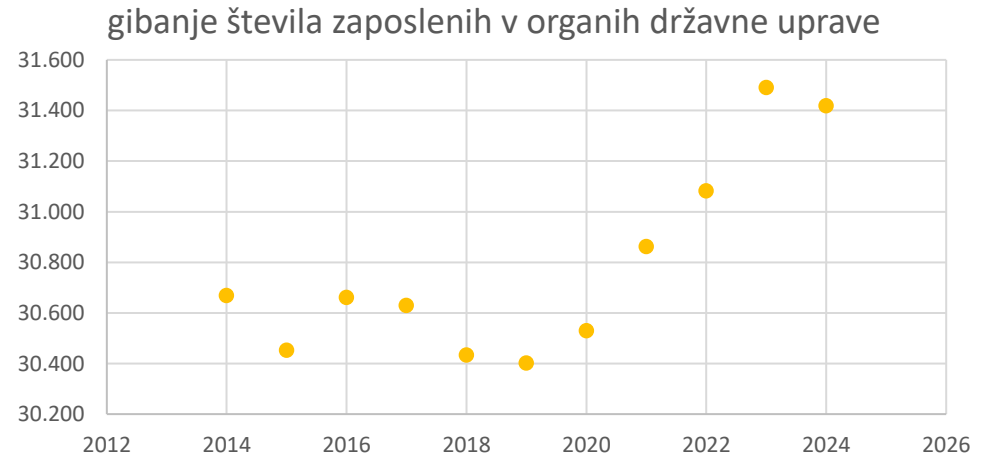
poraba investicijskih sredstev



\*realizacija vseh neposrednih proračunskih uporabnikov brez evropskih sredstev in slovenske udeležbe. V analizo so zajete skupine kontov:  
4200 – Nakup zgradb in prostorov  
4204 – Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije  
4205 – Investicijsko vzdrževanje in obnove

# Ključni vpliv na potrebe po poslovnih prostorih

leto*	št. zaposlenih
2014	30.669
2015	30.454
2016	30.662
2017	30.630
2018	30.434
2019	30.403
2020	30.531
2021	30.863
2022	31.083
2023	31.491
2024	31.419



- Predlog dovoljenega števila zaposlenih na dan 31. december 2024 po Sklepu Vlade, številka 10002-11/2023/9 z dne, 11.4.2024 znaša 33.569.
- V obdobju od 1.4.2023 do 31.3.2024 je povprečno delo na domu opravljalo 5,21 % zaposlenih na dan.

\*Podatki so zajeti 1.12. v vsakem letu z izjemo 1.8.2024

Vir podatkov: <https://podatki.gov.si/dataset/stevilo-zaposlenih-v-organih-drzavne-uprave-po-skupnem-kadrovskem-nacrtnu-od-leta-2014-mesecno>

# Ključni vpliv na potrebe po poslovnih prostorih

desetletje	m <sup>2</sup>
1840'	79,96
1850'	1.264,36
1890'	2.266,90
1900'	3.234,13
1910'	971,46
1920'	1.786,90
1930'	9.568,39
1940'	4.328,87
1950'	9.471,90
1960'	24.753,65
1970'	24.595,18
1980'	53.073,03
1990'	48.645,66
2000'	39.064,96
2010'	7.253,29
skupaj	230.358,64



Povprečni letnik kvadratnega metra poslovnih prostorov centraliziranih državnih organov v lasti RS je 1978

Povprečni letnik kvadratnega metra poslovnih prostorov centraliziranih državnih organov v lasti RS v Ljubljani je 1973

## NAJEM

površina	cena €/m <sup>2</sup>	mesečno	leta	znesek plačil v 10 letih
8.651,94	13,59 €	117.579,86 €	10	14.109.583,75 €

## NAKUP

površina	cena €/m <sup>2</sup>	znesek
8.651,94	2.100,00 €	18.169.074,00 €

## TOČKA PRELOMA

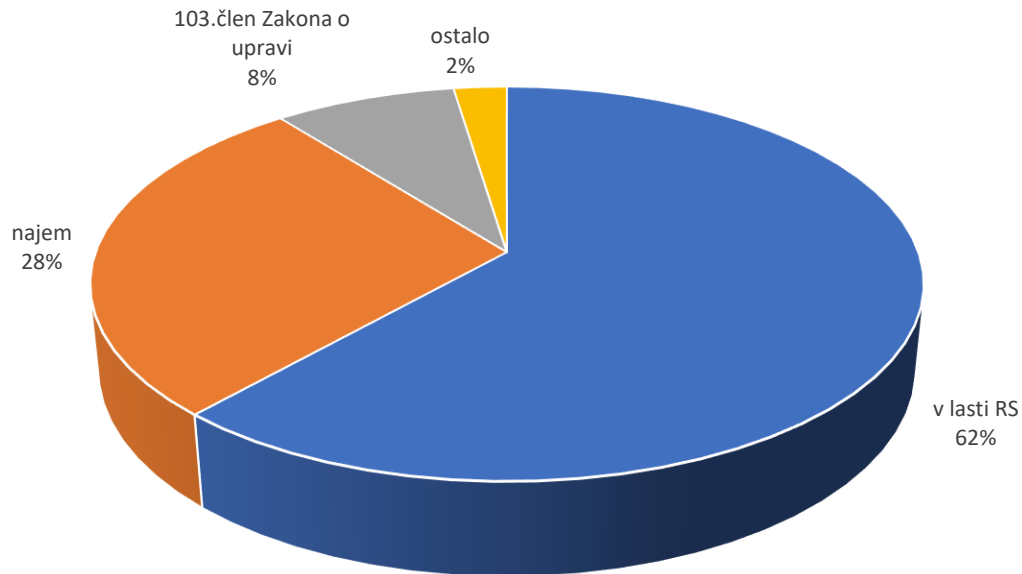
površina	cena €/m <sup>2</sup>	mesečno	leta	skupaj plačila enaka nakupu
8.651,94	13,59 €	117.579,86 €	12,88	18.169.074,00 €

## LEASING

površina	cena €/m <sup>2</sup>	mesečno	leta	glavnica	obrestna mera	preplačilo
8.651,94	2.100,00 €	117.579,86 €	14,90	18.169.074,00 €	2%	2.825.385,00 €

# Struktura lastništva poslovnih prostorov centraliziranih državnih organov

lastništvo	m <sup>2</sup>	
v lasti RS	230.358,64	61,63%
najem	103.646,52	27,73%
103.člen Zakona o upravi	30.791,47	8,24%
ostalo	8.985,51	2,40%
	373.782,14	





## Sistemski finančni vir za prenovo stavb javnega sektorja

- Zaveze Slovenije po energetske prenovi 3 % stavb ožjega javnega sektorja letno.
- Povezanost energetskih prenov s statičnimi prenovami in naprej.

## Primarni vir sredstev

- Sklad za podnebne spremembe.
- Kohezijska sredstva.
- Trajni integralni finančni vir??????????

## Kadrovski potencial

- Država kot delodajalec.
- Profil kadrov, ki jih zaposluje država.



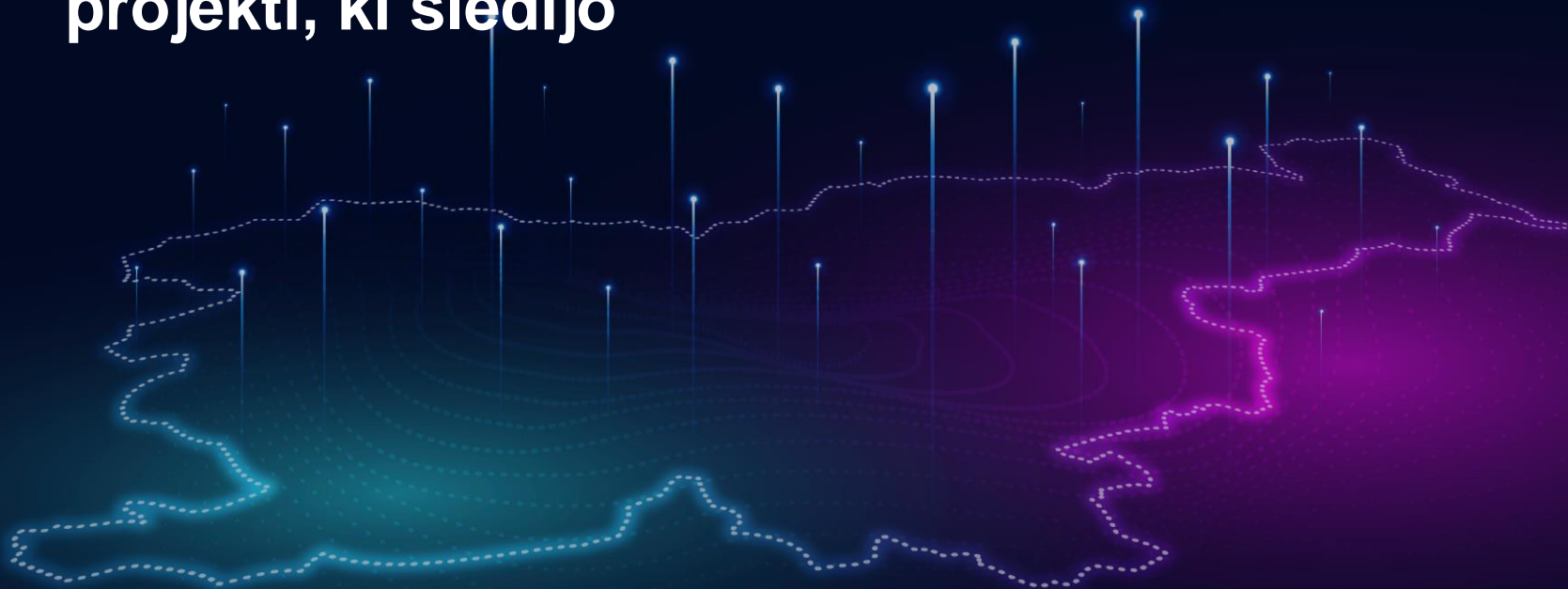
**HVALA ZA POZORNOST!**

[matija.mrzel@gov.si](mailto:matija.mrzel@gov.si)  
[gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si)



Tomaž Ojo, vodja Sektorja za investicije

# Primer dobre prakse s področja investicij in projekti, ki sledijo



- soinvestitorstvo Ministrstva za javno upravo pri projektih – 103. člen Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94, 20/95 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 80/99 – ZUP, 52/02 – ZDU-1 in 56/02 – ZIN)
- a. pomembno v procesu: **pravočasnost**
- b. pomembno v procesu: **sredstva**
- sporazum o sofinanciranju: višina sredstev, deleži, nosilec, priloge ref. zahtevkov, časovnica izvajanja po proračunskih obdobjih
- Sektor za investicije aktivni udeleženec
- pomembna komunikacija med vsemi udeleženci

# PREDSTAVITEV PRENOVE OBJEKTA UE ORMOŽ

Podlage:

- 103. člen Zakona o upravi: za uporabo prostorov in sredstev upravnih enot Ministrstvo za javno upravo zagotavlja občinam povračilo sorazmernega dela stroškov za vzdrževanje, obratovanje in investicije; delež v uporabi 46,78%, celotno pritličje v stavbi z arhivom v kleti
- Sofinanciranje naložbe v višini 40% opravičenih stroškov naložbe
- Sporazum o sofinanciranju projekta celovite energetske sanacije (245.369 EUR), Dodatek št. 1 in Dodatek št. 2 k sporazumu
- Gradbena pogodba z glavnim izvajalcem del: podpisnika Občina Ormož in izvajalec SGP Kograd Slovenj Gradec
- Projektna dokumentacija PZI, izdelovalec Adesco d.o.o. Velenje

## IZZIVI PRI IZVAJANJU GRADNJE

- Projektne rešitve
- Gradbeni nadzor
- Izzivi glavnega izvajalca z zagotavljanjem delovnih kapacitet
- Korigiranje in usklajevanje vmesnih terminskih ciljev za dokončanje del v obračunskem letu
- Dobavni roki opreme (VRV klimatski sistem)

# PREDNOSTI

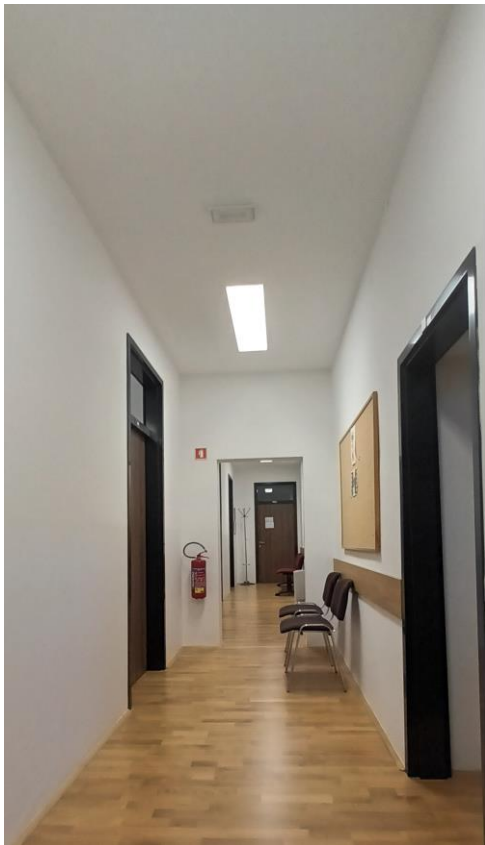
Usklajeno in učinkovito delovanje vseh udeležencem na strani naročnika  
(Občine Ormož, UE Ormož in MJU)

## DODATNA NAROČILA

- Dodatek št. 1: sprememba vrednosti investicije zaradi povišanja cen na trgu
- Dodatek št. 2: določitev končne vrednosti investicije (končna vrednost investicije manjša od vrednosti po osnovnem sporazumu)
- Sporazum za obnovo oken na J in Z fasadi, obnova fasade in požarno javljanje v kleti
- Pogodba za dobavo in montažo VRV sistema klimatizacije za UE Ormož (pooblastilo občini za izpeljavo postopka oddaje naročila, tripartitna pogodba za izvedbo)
- Sporazum za financiranje izgradnje dvigala, prispevek MJU 22,5%







## ZAKLJUČEK

Ob ustreznem spremljanju, vodenju in iskanju rešitev, ter z zglednim sodelovanjem med MJU, UE Ormož in Občino Ormož je bila energetska sanacija zaključena uspešno in v predvidenih obračunskih obdobjih.

HVALA ZA POZORNOST

tomaz.ojo@gov.si

Petra Kralj, vodja projekta



# Informacijski sistem Gospodar in digitalizacija nepremičninskega poslovanja



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

**Jutri**

JAVNA UPRAVA  
trends, razvojne  
priložnosti, izzivi

25./26. september 2024 / LJUBLJANA, KONGRESNI CENTER MONS / Hotel Four Points by Sheraton

# Zakonski okvir – ZSPDSLS-1

## MJU:

- vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države,
- vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti tretjih oseb, ki jih najemajo ali na podlagi drugega pravnega naslova uporabljajo državni organi (najem, uporaba, služnost, stavbna pravica).
  
- določa vsebino evidenc – parcele, stavbe in deli stavb, objekti GJI
- omogoča povezljivost (ZK, KN, registra prostorskih enot in naslovov, katastrom GJI in ETN)

## NAMEN?

**Preglednost, točnost, posodobljenost in dostopnost podatkov za nadzor, načrtovanje in učinkovito ravnanje s stvarnim premoženjem**

# VSTOPNA STRAN

Išči ...

Kompleksi



1148

Investicije



0

Neskladja



1547

Navodila



0

Metapodatki



0

Prikaži

Vsebuje podatek

Grafični pregledovalnik

Št. kompleksa ↑	Namembnost kompleksa ↑↓	Naziv kompleksa ↑↓	Upravljavec ↑↓	Datum nastanka ↑↓
<a href="#">7003</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD KRANJ IN JESENICE</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7004</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD MARIBOR IN IZPOSTAVA MARIBOR</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7005</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD MS. LACKOVA ULICA 26, GORNJA RADGONA</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7006</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">MP VRTOJBA FINANČNI URAD NOVA GORICA</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7007</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD SEŽANA</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7008</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD CELJE IN IZPOSTAVA CELJE</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7009</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD MARIBOR, IZPOSTAVA DRAVOGRAD</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7010</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD KRANJ</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7011</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD IZPOSTAVA LUKA KOPER</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016
<a href="#">7012</a>	<a href="#">CENTRALIZACIJA</a>	<a href="#">FINANČNI URAD IZPOSTAVA TERMINAL SEŽANA</a>	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	11.01.2016

⚠ Iskalnim pogojem ustreza več kot 100 zapisov

1 2 3 10

# OSNOVNI MENI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO



GOSPODAR  
CENTRALNA EVIDENCA  
NEPREMIČNIN REPUBLIKE SLOVENIJE



3448



Petra Kraj (MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO)

Q |išči po glavnem meniju



Kompleksi



Investicije



Načrti razpolaganja



Zunanji viri



Poročila in analize



Šifranti



Upravljanje sistema



Iskalniki



Zgodovina sprememb ↗



Postopki

Kompleksi

Parcele v kompleksih

Stavbe/deli stavb v kompleksih

Objekti GJI v kompleksih

<a href="#">2487</a>	<a href="#">GARAŽA</a>	<a href="#">GARAŽE NA IGRIŠKI CESTI</a>	GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE	25.04.2007
<a href="#">3852</a>	<a href="#">POLICIJSKA UPRAVA SLOVENJ GRADEC</a>	<a href="#">PU SLOVENJ GRADEC</a>	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	10.02.2009
<a href="#">3853</a>	<a href="#">POLICIJSKA UPRAVA SLOVENJ GRADEC</a>	<a href="#">PP DRAVOGRAD</a>	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	10.02.2009
<a href="#">3854</a>	<a href="#">POLICIJSKA UPRAVA SLOVENJ GRADEC</a>	<a href="#">PP RAVNE NA KOROŠKEM</a>	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	10.02.2009
<a href="#">3855</a>	<a href="#">POLICIJSKA UPRAVA SLOVENJ GRADEC</a>	<a href="#">PPI MEŽICA</a>	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	12.02.2009
<a href="#">3858</a>	<a href="#">POLICIJSKA UPRAVA SLOVENJ GRADEC</a>	<a href="#">VADBENI CENTER VIČ</a>	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	12.02.2009
<a href="#">3912</a>	<a href="#">POLICIJSKA UPRAVA SLOVENJ GRADEC</a>	<a href="#">STANOVANJI V ČRNI NA KOROŠKEM_CENTER 21 D</a>	MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE	03.03.2009

⚠ Iskalnim pogojem ustreza več kot 100 zapisov

⏪ < 1 2 3 > ⏩ 10 ▾



# Organiziranost podatkov nepremičnine – po sklopih (primer dela stavbe)

REPUBLICA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

GOSPODAR  
CENTRALNA EVIDENCA  
NEPREMIČNINI REPUBLIKE SLOVENIJE

Petra Kralj (MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO)

DEL STAVBE 1721-39-1

Kompleksi > Kompleks 94 - VLADNI CENTER - VLADNA PALAČA > Stavba 1721-39 > Del stavbe 1721-39-1 > Osnovni podatki

Grafični pregledovalnik Kopiraj URL Postopki

Upravljavec: GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Matična številka upravljavca: 1590146000

Nepremičnina: DEL STAVBE 1721-39-1

Osnovni podatki Uredi

Država:	Slovenija	Občina:	LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:	ERJAVČEVA CESTA 17, Ljubljana, 1000 Ljubljana	Katastrska občina:	1721 - GRADIŠČE I
Lastninsko stanje:	V lasti RS	Številka stavbe:	39
Status nepremičnine:	V uporabi - zaseden	Številka dela stavbe:	1
Številka zadeve iz dokumentnega sistema:	45001-3/2015	Enolični identifikator dela stavbe v tujini:	<ni podatka>
Opombe:	<ni podatka>	Število parkirnih mest:	<ni podatka>

## Organiziranost podatkov nepremičnine – po sklopih (primer dela stavbe)

🔍 DEL STAVBE 1721-39-1 ^	> Osnovni podatki
📄 Osnovni podatki	> Skrbniki nepremičnin
📄 Skrbniki nepremičnin	> Katastrski podatki
📄 Katastrski podatki ^	> Zemljiškoknjižni podatki
📄 Energetska izkaznica	> Finančni podatki
📄 Zemljiškoknjižni podatki	> Zbirnik podatkov o prostorih
📄 Finančni podatki	> Prostor in uporabniki prostorov
📄 Podatki o površini in uporabnikih ▾	> Površina na zaposlenega
📄 Stroški ▾	> Uporabniki in parkirna mesta
🕒 Zgodovina	> Stroški
📄 Investicije	> Zgodovina
📄 Dokumentacija	> Investicije
	> Dokumentacija

[Dom](#) > [Kompleksi](#) > [Kompleks 94 - VLADNI CENTER - VLADNA PALAČA](#) > [Stavba 1721-39](#) > [Del stavbe 1721-39-1](#) > [Osnovni podatki](#) ☆

 Grafčni pregledovalnik  Kopiraj URL  Postopki ▾

Številka kompleksa: [94](#)

Naziv kompleksa: VLADNI CENTER - VLADNA PALAČA

Upravljavec: GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Matična številka upravljavca: 1590146000

Nepremičnina: DEL STAVBE 1721-39-1

▼ Osnovni podatki

 Uredi

Država:	Slovenija	Občina:	LJUBLJANA
Naslov dela stavbe:	ERJAVČEVA CESTA 17, Ljubljana, 1000 Ljubljana	Katastrska občina:	1721 - GRADIŠČE I
Lastninsko stanje:	V lasti RS	Številka stavbe:	<a href="#">39</a>
Status nepremičnine:	V uporabi - zaseden	Številka dela stavbe:	1
Številka zadeve iz dokumentnega sistema:	45001-3/2015	Enolični identifikator dela stavbe v tujini:	<ni podatka>
Opombe:	<ni podatka>	Število parkirnih mest:	<ni podatka>
<b>Pravica upravljanja</b>			
Datum pridobitve pravice upravljanja:	<ni podatka>	Prepoved razpolaganja do:	<ni podatka>
Razlog spremembe trajanja prepovedi:	<ni podatka>	V naboru nepremičnin za spremembo upravljavca:	Ne

# SKLOPI PODATKOV

> Skrbniki nepremičnin

▼ Katastrski podatki

Številka stanovanja / poslovnega prostora:	1	Uporabna površina dela stavbe:	1.283,9
Številka etaže:	2	Leto obnove oken:	<ni podatka>
Številka nadstropja:	2	Obstaja dvigalo:	Ne
Katastrski vpis:	Ne	Upravljevec GURS:	GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
Dejanska raba dela stavbe:	Poslovni prostor javne uprave	Status upravljalca GURS:	Dokončni
Površina dela stavbe:	2.935,4	Obstaja najem / brezplačna uporaba:	Ne

## — Energetska izkaznica

ID energetske izkaznice:	<ni podatka>	Tip izkaznice:	<ni podatka>
Datum izdelave:	<ni podatka>	Velja do:	<ni podatka>
Primarna energija:	<ni podatka>	Emisije CO2:	<ni podatka>
Kondicionirana površina stavbe:	<ni podatka>		

> Zemljiškoknjižni podatki

# IZDELAVA POROČIL

Išči po glavnem meniju



Kompleksi



Investicije



Načrti razpologanja



Zunanji viri



Poročila in analize



Šifranti



Upravljanje sistema



Dinamična poročila

Kompleksi

Stavbe in deli stavb v kompleksih

Stavbne pravice na nepremičninah v kompleksih

Najemi na nepremičninah v kompleksih

Poraba

Investicije – izvedene investicije

Načrti razp

Parcele v kompleksih

Objekti GJI v kompleksih

Služnosti na nepremičninah v kompleksih

Stroški

Površine in uporabniki dela stavbe

Investicije – potrebe po investicijah (\*)

Dinamična poročila > Stavbe in deli stavb v kompleksih (POR-01-03)

Iskanje Shrani kot Skrij možnosti prikaza

Kopiraj URL Izvoz

Možnosti prikaza

Grupe: Upravljavec (PU), Naziv kompleksa Izbrani stolpci: Šifra katastrske občine, Ime kata...

Prikaži Počisti Katastrska občina: Vse Številka stavbe: Vse Številka dela stavbe: Vse Identifikator v tujini: Vse Država: Vse Naslov: Vse Lastninsko stanje nepremičnine: Vse Status nepremičnine: Vse Kompleks: Vse

Upravljavec: MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO Številko parkirnih mest stavbe: Vsa števila Upravnik: Vse Dodatni kriteriji:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Enolični id	Parcela pod stavbo
PU: 31305 - MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO (2596 zapisov)					
Naziv kompleksa: CENTRALIZACIJA - ARSO TOMAŽIČEVA 4 IZOLA (7 zapisov)					
2626	IZOLA	2188	169		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
2626	IZOLA	2188	170		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
2626	IZOLA	2188	171		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
2626	IZOLA	2188	45		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
2626	IZOLA	2188	92		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
2626	IZOLA	2188	93		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
2626	IZOLA	2188	94		IZIČEVA ULICA 4A, Izola, Izola
Naziv kompleksa: CENTRALIZACIJA - ARSO VOJKOVA 16 IN TRILIRIČANA (7 zapisov)					

# GRAFIČNI PREGLEDOVALNIK

REPUBLICA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

GOSPODAR CENTRALNA EVIDENCA  
NEPREMIČNIN REPUBLIKE SLOVENIJE

Sluji Iskanje Filtriranje slojev Poizvedba  
Prevorba Površina Tiskanje

Shrani stanje + SHP

- Gospodar
  - Letni načrti razpolaganja s stvarnim premoženjem
  - Kompleksi
    - GJI v uporabi RS
    - GJI v lasti RS
    - Centroidi stavb v uporabi RS
    - Centroidi stavb v lasti RS
    - Stave v uporabi RS
    - Stave v lasti RS
    - Parcele v uporabi RS
    - Parcele v lasti RS
  - Namenska raba prostora (MOP)
  - Dejanska raba zemljišč
  - Shranjeni sloji poizvedbo
    - GJI
    - Centroidi stavb
    - Tlorisi stavb
    - Zemljiško katastrski prikaz
    - Katastrske občine
    - RPE
    - Državna meja
  - Kulturna dediščina

20 m

EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

# NAČRTI V PRIHODNOSTI - POSODOBITVE

- visoka pričakovanja uporabnikov
  - enostavna dostopnost
  - digitalizacija nepremičninskega poslovanja
  - učinkovit delovni pripomoček
- 
- javni vpogled: objava oglasov o prodajah, najemih...

## ZSPDSLS-1 - UPRAVLJAVCI:

- so odgovorni za posodobljenost in pravilnost vnosa, spremembe in izbris podatkov o nepremičninah,
- so vpise dolžni izvršiti v 30 dneh po sklenitvi pravnega posla ali drugega dogodka, ki je podlaga za vpis v evidenco.

## IZZIVI?

- **ustrezen prikaz velike količine podatkov**
- **digitalizacija podatkov**
- **poenostavitev dela**
- **v informacijski sistem vključiti orodja umetne inteligence**

➤ **informacijski sistem kot celovita aplikativna podpora učinkovitemu in gospodarnemu ravnanju z državnimi nepremičninami**

➤ **pozitivna uporabniška izkušnja**  
➤ **zadovoljni uporabniki**



**ZAHVALJUJEM SE VAM ZA VAŠO POZORNOST.**

Uporabniki omrežja HKOM: <https://gospodar.sigov.si/>

Uporabniki izven HKOM: <https://gospodar.sigov.si/>

**Kontakt:** [petra.kralj@gov.si](mailto:petra.kralj@gov.si)  
[gospodar.mju@gov.si](mailto:gospodar.mju@gov.si)

Metka Smrdel

sekretarka in predsednica komisije za vodenje postopkov javnih dražb in javnih zbiranj ponudb pri oddaji v najem in prodaji nepremičnin in premičnin v upravljanju Ministrstva za javno upravo

# SPLETNA JAVNA DRAŽBA

A stylized map of Slovenia is shown in the background, composed of a dotted line. The map is overlaid with a network of vertical lines of varying heights, each topped with a small glowing dot. The color palette transitions from light blue on the left to a vibrant purple on the right.

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

**Jutri**

JAVNA UPRAVA  
trendi, razvojne  
priložnosti, izzivi

25./26. september 2024 / LJUBLJANA, KONGRESNI CENTER MONS / Hotel Four Points by Sheraton

# ZAKAJ, KAJ IN KAKO PRODAJAMO?

- **ZAKAJ?**

Stvarno premoženje, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, se bodisi proda bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotovi njegova učinkovita raba.

- **KAJ?**

Poslovne prostore, stanovanja/stanovanjske hiše, počitniške enote v Sloveniji in na Hrvaškem, stavbna zemljišča, itd..

- **KAKO?**

- javna dražba
- javno zbiranje ponudb
- neposredna pogodba

- **PREKO SPLETA?**

ZSPDSLS-1 dopušča možnost, da se javna dražba oz. javno zbiranje ponudb izvede elektronsko (četrti odstavek 50. in 51. člena ZSPDSLS-1).

## JAVNE DRAŽBE SKOZI ČAS

Zgodovina javnih dražb sega v antične čase.

Tako kot so se spreminjale družbene, gospodarske in tehnološke razmere, tako se je skozi čas spreminjala tudi javna dražba.

Cilj javne dražbe pa je vseskozi enak: **Z draženjem doseči čim višjo ceno.**

# KAKO POTEKA SPLETNA JAVNA DRAŽBA?



## KORAKI NA STRANI ORGANIZATORJA

1.

Kreiranje nove spletne javne dražbe na  
<https://mju.edrazbe.si/>  
(vnos podatkov o predmetu, datumu, izklicni ceni,  
varščini, vnos fotografij in razpisa s prilogami).

2.

Pregled in potrjevanje prijav.

3.

Uvoz poročila in vseh prijav s prilogami v dokumentni  
sistem.



## KORAKI NA STRANI DRAŽITELJA

1.

Predhodna registracija in prijava na portalu <https://mju.edrazbe.si>.



2.

V prijavi dražitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) in izpolni vse zahtevane podatke ter priloži potrebne priloge. Odda prijavo in čaka na potrditev.



3.

Na datum in uro spletne javne dražbe prične z draženjem.

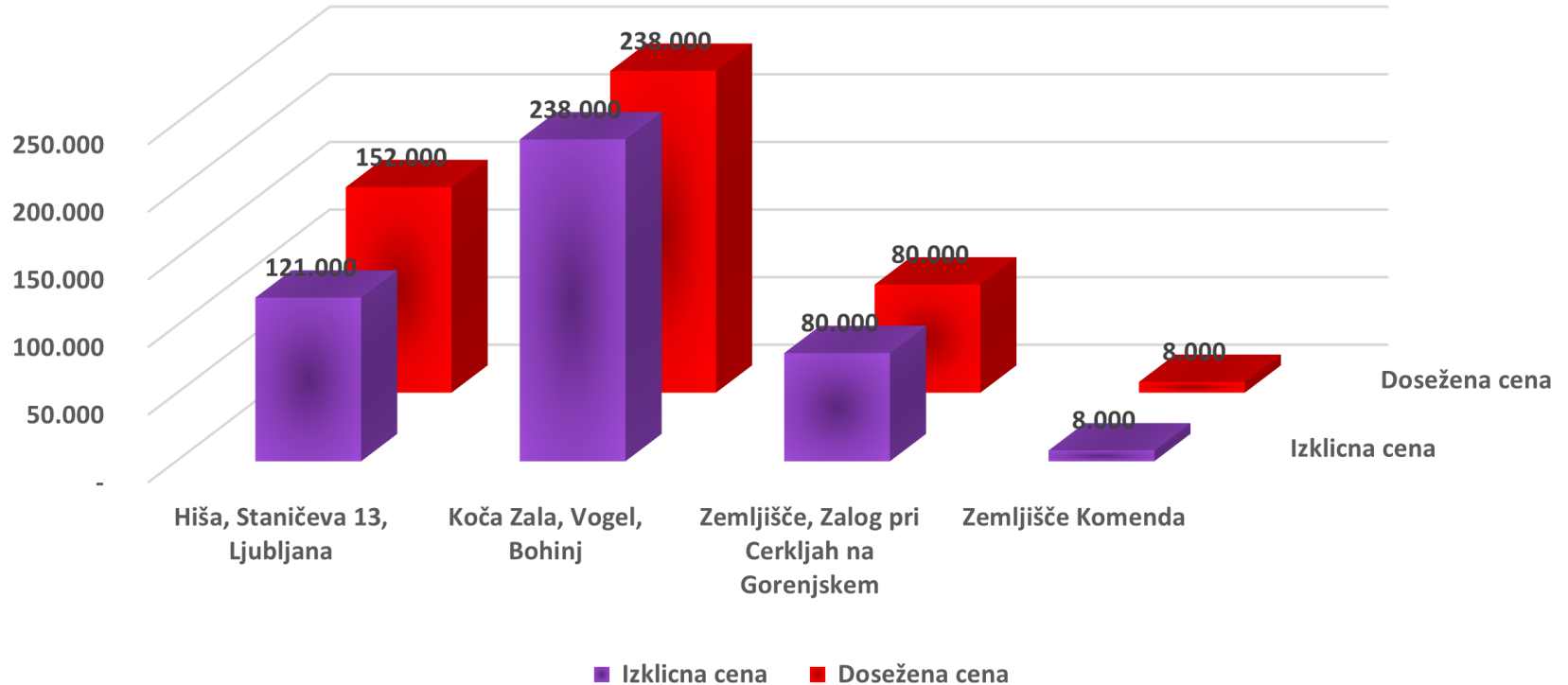
## UVEDBA SPLETNIH JAVNIH DRAŽB NA MINISTRSTVU ZA JAVNO UPRAVO

Ministrstvo za javno upravo je 31. 5. 2023 izvedlo prvi dve spletni javni dražbi, do danes že trideset. Seštevek prilivov iz naslova spletnih javnih dražb od uvedbe do danes:

1.493.783,00 EUR.

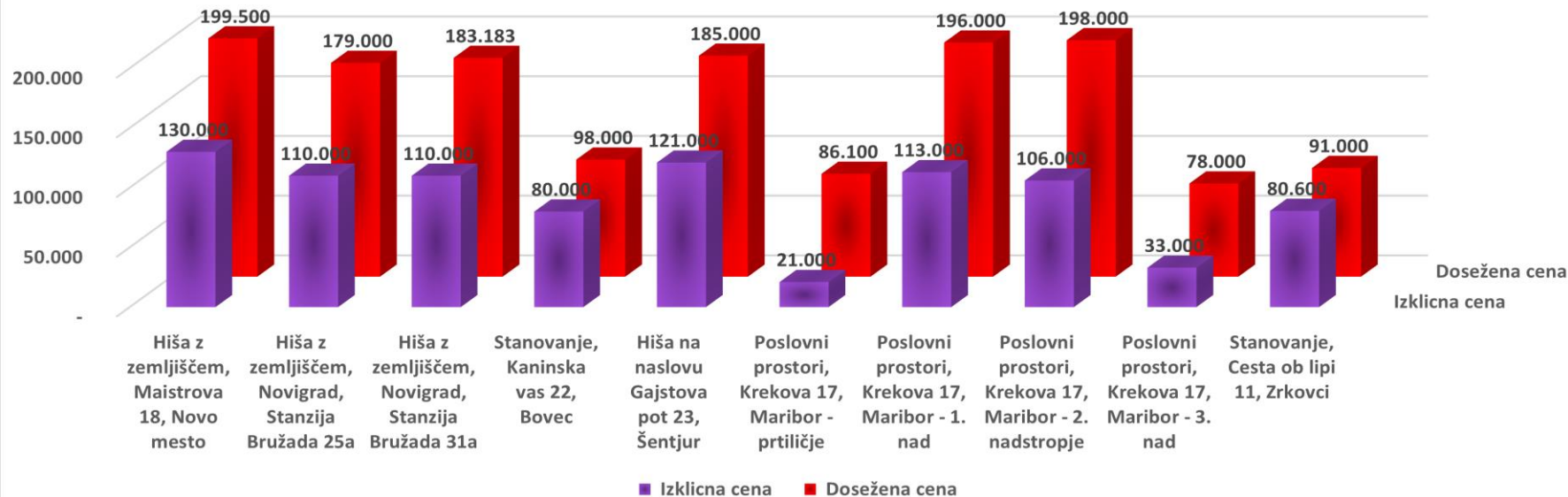


## USPEŠNE JAVNE DRAŽBE MJU IZVEDENE NA KLASIČEN NAČIN



Vir podatkov: MJU, obdobje od 2021 do avgusta 2024, zneski v EUR

## USPEŠNE JAVNE DRAŽBE MJU IZVEDENE NA SPLETNI NAČIN



Vir podatkov: MJU, obdobje od 2021 do avgusta 2024, zneski v EUR



## KLJUČNE PREDNOSTI SPLETNIH JAVNIH DRAŽB

**Večja dostopnost in globalizacija**

**Prihranek časa in stroškov**

**Transparentnost**

**Anonimnost**

## IZZIVI

Pred uvedbo spletnih javnih dražb smo imeli predvsem dva pomisleka:

**1. Ali je razširjenost vsaj osnovnih digitalnih veščin že dovolj visoka, da bi lahko prešli na spletne javne dražbe, kjer fizična sodelovanje ni več mogoče?**

Kaj se je izkazalo v praksi?

**2. Morebitne tehnične težave?**

Kaj se je izkazalo v praksi?

## VIZIJA ZA PRIHODNOST

Ustvariti okolje, kjer bodo spletne javne dražbe dostopne, pregledne in preproste za uporabo, ne glede na lokacijo dražiteljev in na ta način doseči najboljše možne prodajne rezultate za državo in hkrati zadovoljstvo vseh udeležencev spletnih javnih dražb.

Prav tako načrtujemo na splet preseliti tudi metodo prodaje, za katero zakon tudi že dopušča spletno obliko: javna zbiranja ponudb.

**NAJLEPŠE SE VAM ZAHVALJUJEM ZA VAŠO POZORNOST.**

Povezava do objav spletnih javnih dražb MJU: <https://mju.edrazbe.si/>

Za vsa vprašanja sem vam na voljo na: e-naslovu: [metka.smrdel@gov.si](mailto:metka.smrdel@gov.si),  
tel. št. 01/478 1667.

Metka Smrdel, Petra Kralj

# Uporaba aplikacij v praksi



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

**Jutri**

JAVNA UPRAVA  
trendi, razvojne  
priložnosti, izzivi

25./26. september 2024 / LJUBLJANA, KONGRESNI CENTER MONS / Hotel Four Points by Sheraton

Petra Kralj, vodja projekta



# Informacijski sistem Gospodar v praksi



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

**Jutri**

JAVNA UPRAVA  
trends, razvojne  
priložnosti, izzivi

25./26. september 2024 / LJUBLJANA, KONGRESNI CENTER MONS / Hotel Four Points by Sheraton



# VPIS NEPREMIČNINE

☰ + 🔍 Išči ...

**GOSPODAR** CENTRALNA EVIDENCA  
NEPREMIČNIN REPUBLIKE SLOVENIJE  
Testna postavitev

🔍 🔄 1000 ⭐ 🔒 👤  
Petra Krajc (MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO)

> Kompleksi > Kompleks 23101 - STANOVANJSKI OBJEKT - JUTRI - Konferenca MJU > Nepremičnine ☆

🗺️ Grafični pregledovalnik ⚙️ Postopki + Nov

## Osnovni podatki

Ime kompleksa: **JUTRI - Konferenca MJU** Datum vnosa: **19.09.2024**

- + Dodaj parcelo v kompleks
- + Dodaj del stavbe v kompleks
- + Dodaj objekt GJI v kompleks
- + Dodaj dokumentacijo
- + Oddaj napoved
- + Evidentiraj investicijo
- 🏠 Razdeli kompleks
- 🏠 Združi komplekse

Izvozi

## Nepremičnine

Imena parcel

Ime k.o. ↑↓	Ime k.o. ↑↓	Parcelna številka ↑↓	Površina parcele (m <sup>2</sup> ) ↑↓	Lastninsko stanje ↑↓	ZK urejenost ↑↓	Delež lastništva RS ↑↓
-------------	-------------	----------------------	---------------------------------------	----------------------	-----------------	------------------------

⏪ < 1 > ⏩

Imena in deli stavb

🔍 Išči po tabeli...

# Vnos podatkov

## Dodaj del stavbe v kompleks

✓ Potrdi

↶ Prekliči

Država:

Vir:  Kataster stavb  Ročni vnos  Nabor za spremembo upravljavca

Lastninsko stanje:

Izbira načina iskanja:  Šifri kat. občine, št. stavbe, št. dela stavbe  Šifri kat. občine, parcelni št. parcele pod stavbo  Naslovu stavbe ali dela stavbe

Katastrska občina:

Številka stavbe:

Številka dela stavbe:

k.o. ↑



Ime k.o. ↑



Številka objekta GJI ↑



Parcele pod objektom GJI ↑



Lastninsko stanje ↑

# Ureditev podatkov

- DEL STAVBE 829-844-34
- Osnovni podatki
- Skrbniki nepremičnin
- Katastrski podatki
- Zemljiškoknjžni podatki
- Finančni podatki
- Podatki o površini in uporabnikih
- Stroški
- Zgodovina
- Investicije
- Dokumentacija

Kompleksi > Kompleks 23101 - STANOVANJSKI OBJEKT - JUTRI - Konferenca MJU > Stavba 829-844 > Del stavbe 829-844-34 > Osnovni podatki

Grafični pregledovalnik Kopiraj

## Osnovni podatki

Država:	Slovenija	Občina:	DRAVOGRAD
Naslov dela stavbe:	MEŽA 10, Dravograd, 2370 Dravograd	Katastrska občina:	829 - DRAVOGRAD
Lastninsko stanje:	V lasti RS	Številka stavbe:	844
Status nepremičnine:	V uporabi	Številka dela stavbe:	34
Številka zadeve iz dokumentnega sistema:	<ni podatka>	Enolični identifikator dela stavbe v tujini:	<ni podatka>
Opombe:	<ni podatka>	Število parkirnih mest:	<ni podatka>
<b>Pravica upravljanja</b>			
Datum pridobitve pravice upravljanja:	<ni podatka>	Prepoved razpolaganja do:	<ni podatka>
Razlog spremembe trajanja prepovedi:	<ni podatka>	V naboru nepremičnin za spremembo upravljavca:	Ne

## Skrbniki nepremičnin

Išči po tabeli... Dodaj skrbnika

<input type="checkbox"/>	Ime ↑	Priimek ↑	Email ↑↓	Telefon ↑↓	Mobilni telefon ↑↓	Fax ↑↓
--------------------------	-------	-----------	----------	------------	--------------------	--------

## Katastrski podatki

# Oddaja napovedi o sklenitvi pravnega posla razpolaganja

pleks 23101 - STANOVANJSKI OBJEKT - JUTRI - Konferenca MJU > Osnovni podatki ★

Grafični pregledovalnik Postopki + Nov

Izvozi XML za ETN Izvozi XML za EIKS

Išči po tabeli...

Parcelna številka Površina parcele (m<sup>2</sup>) Lastninsko stanje ZK urejenost Delež lastništva RS Status nepremičnine

1

Išči po tabeli...

Naselje	Ulica	HŠ	HD	Lastninsko stanje	ZK urejenost	Delež lastništva RS	Status nepremičnine	
Dravograd	Meža	10		V lasti RS	Ne		V uporabi	<a href="#">Oddaj napoved</a>
Jesenice	Cesta maršala Tita	18		V lasti RS	Ne		V uporabi	<a href="#">Oddaj napoved</a>

Osnovni podatki

Leto: 2024  
Status: V pripravi  
Datum pošiljanja v potrditev: <ni podatka>

Vrsta napovedi: ...  
Datum evicije: ...  
Uporabnik, ki je evidencialni napovednik: 9576 - Petra Kralj

Vsi možni prehodi

Status	Izvedi
● Oddana v pregled in potrditev	

Prvi nivo

PU - predstojnik upravljavca: <ni podatka>  
Uporabnik - predstojnik upravljavca: <ni podatka>

Datum potrditve - predstojnik upravljavca: <ni podatka>

Drugi nivo

PU - predstojnik drugi nivo: <ni podatka>  
Uporabnik - predstojnik drugi nivo: <ni podatka>

Datum potrditve - predstojnik drugi nivo: <ni podatka>

Nepremičnine v napovedi

Redna številka ↑↓	Upravljavac ↑↓	Številka zadeve pri upravljavcu ↑↓	Samoupravna lokalna skupnost ↑↓	Šifra k.o. ↑↓	Ime k.o. ↑↓	Parcelna številka ↑↓	Površina parcele v m <sup>2</sup> ↑↓
1	MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO	4782-28/2024	DRAVOGRAD	829	DRAVOGRAD		

## Postopek po oddaji napovedi

- 15 dni objavljeno (interni trg)
- razpis spletne javne dražbe
- spletna javna dražba
- sklenitev pogodbe
- izbris nepremičnine iz Gospodarja + izbris upravljavca

Metka Smrdel

sekretarka in predsednica komisije za vodenje postopkov javnih dražb in javnih zbiranj ponudb pri oddaji v najem in prodaji nepremičnin in premičnin v upravljanju Ministrstva za javno upravo

# SPLETNA JAVNA DRAŽBA V PRAKSI



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

**Jutri**

JAVNA UPRAVA  
trendi, razvojne  
priložnosti, izzivi

25./26. september 2024 / LJUBLJANA, KONGRESNI CENTER MONS / Hotel Four Points by Sheraton



# DRAZBE

A+ A A-

Metka Smrdel

Vaša prijava je veljavna še:  
9:58:36

Osnutki ▾

Objavljene prodaje ▾

Potrjevanje ▾

Zaključene prodaje ▾

Arhivirane zadeve (objave in prodaje) ▾



Nov osnutek



Moje objave

**3**



Moje prodaje brez podatkov



Moji osnutki



Ostale objave



Moji dražitelji



Ostali osnutki

**1**

Helpdesk v živo





# EDRAZBE

A+ A A- 3

Metka Smrdel

Vaša prijava je veljavna še:

9:56:07

Osnutki

Objavljene prodaje

Potrjevanje

Zaključene prodaje

Arhivirane zadeve (objave in prodaje)

## Nov osnutek

Opravična številka: Številka zadeve / Leto zadeve

Podatki o zadevi

2

Podatki o prodaji

4

Podatki o predmetu

6

Priloge

1

Podatki o ceni in varščini

4

Uporabnik\*

Splošna skupina

Številka zadeve\*

Vnesite podatek

Leto zadeve\*

Izberite leto

Zapusti brez shranjevanja

Shrani osnutek

Shrani osnutek in zapusti

Objavi



📍 Prosenjakovci 48, 9207 Prosenjakovci/Partosfalva, Slovenija

## NEPREMIČNINA - HIŠE

📄 ID objave: 20240904-01010-001

📅 Zaporedna številka prodaje v tekočem letu: 24/0034

⚙️ Način prodaje: Spletna prodaja, Javna dražba

📅 Datum začetka prodaje: 03.10.2024 11:00

🕒 Prijava in plačilo varščine mogoča še: 12 dni

€ Izklicna cena: 12.000,00

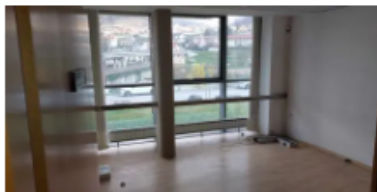
EUR

🏠 Vrsta prodaje: Posamična prodaja

👤 Delež na predmetu: 1/1

# Zaporedna številka dražbe: 1

➔ Prijava



📍 Meža 10, 2370 Dravograd, Slovenija

## NEPREMIČNINA - POSLOVNI PROSTORI

📄 ID objave: 20240902-01030-001

📅 Zaporedna številka prodaje v tekočem letu: 24/0033

⚙️ Način prodaje: Spletna prodaja, Javna dražba

📅 Datum začetka prodaje: 10.10.2024 10:00

🕒 Prijava in plačilo varščine mogoča še: 19 dni

€ Izklicna cena: 85.500,00

EUR

🏠 Vrsta prodaje: Posamična prodaja

👤 Delež na predmetu: 1/1

# Zaporedna številka dražbe: 3

➔ Prijava

P Veliki

Vaša prijava je veljavna še:  
226604:15:35

Osnutki ▾

Objavljene prodaje ▾

Potrjevanje ▾

Moji dražitelji

Ostali dražitelji

Zaključene prodaje ▾

Arhivirane zadeve (objave in prodaje) ▾

## Posamezna objava

Opravična številka: 4782-37 / 2024

## MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

ID objave: 20240731-01030-004

Način prodaje: *Dražba z zviševanjem cene*

Zaporedna številka prodaje v tekočem letu: 24/0013

Datum objave: 31.07.2024 10:46

Razpri/zapri vse

Uporabi kot predlogo

Prekini prodajo

Do konca še: 0:14:53

### Poročilo draženja

Dražitelj	Ponudba	Datum in ura	Dogodek
5lkn1u45hucm9	93.000,00 EUR	02.08.2024 10:01:56	Najugodnejša ponudba
l4c7s6kifjllw	92.000,00 EUR	02.08.2024 10:01:43	Uspešno draženje
l4c7s6kifjllw	91.000,00 EUR	02.08.2024 10:01:11	Uspešno draženje
5lkn1u45hucm9	90.000,00 EUR	02.08.2024 10:01:03	Uspešno draženje

Podatki o zadevi

Helpdesk v živo

## POROČILO O POTEKU SPLETNE JAVNE DRAŽBE

Spletna javna dražba - ID objave: 20240731-01030-004

Opravična številka zadeve: 4782-37 / 2024

Vrsta prodaje: Posamična prodaja

Način prodaje: Dražba z zviševanjem cene

Zaporedna številka prodaje: 1

Ponovljena prodaja: Ne

Datum in ura začetka spletne dražbe: 02.08.2024 10:00:00

Datum in ura zaključka spletne dražbe: 02.08.2024 10:30:00

Izključna cena: 90.000,00 EUR

Korak draženja: 1.000,00 EUR

### SPLETNA JAVNA DRAŽBA JE USPEŠNA

#### POTEK SPLETNE JAVNE DRAŽBE

Dražitelj	Ponujena cena v EUR	Datum in čas	Dogodek
5lkn1u45hucm9 / Only SiPass Ena /	90.000,00	02.08.2024 10:01:03.697908	Uspešno draženje
l4c7s6kifljw / Dražitelj 5 - sipass & furs Pet /	91.000,00	02.08.2024 10:01:11.390623	Uspešno draženje
l4c7s6kifljw / Dražitelj 5 - sipass & furs Pet /	92.000,00	02.08.2024 10:01:43.171848	Uspešno draženje
5lkn1u45hucm9 / Only SiPass Ena /	93.000,00	02.08.2024 10:01:56.60014	Uspešno draženje

**NAJLEPŠE SE VAM ZAHVALJUJEM ZA VAŠO POZORNOST.**