

Izdelava načrta aktivnosti za vzpostavitev evidenice javnih najemnih stanovanj v RS

Zaključno poročilo

Ljubljana, 29. 3. 2024

PODATKI O PROJEKTU

Naročnik:

Naročnik

Ministrstvo za solidarno prihodnost,
Dunajska cesta 21,
1000 Ljubljana,
Matična številka: 2632560
ID za DDV: SI10978429
Odgovorna oseba: Simon Maljevac, minister

Izvajalec:

Geodetski inštitut Slovenije

Jamova cesta 2
1000 Ljubljana
Matična številka: 5051649000
ID za DDV: SI81498756
Račun: 01100-6030348025
Odgovorna oseba: Milan Brajnik, direktor

Pogodba:

Naslov pogodbe: Izdelava načrta aktivnosti za vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj v RS

Številka pogodbe (naročnik): 352-62/2023-2720 -3

Datum: 13. 7. 2023

Številka pogodbe (izvajalec): Z062018/P1

Datum: 13. 7. 2023

Zastopnik

Naročnik: Živa Matjašič, v.d. generalna direktorica Direktorata za stanovanja

Izvajalec: mag. Roman Rener, svetovalec direktorja

Avtorji:

Geodetski inštitut Slovenije

mag. Roman Rener, dr. Peter Lamovec, Ajda Kafol Stojanović, Katarina Kuk, mag. Edvard Mivšek, Dominik Fajdiga, Marko Zore, Miran Janežič

Digidata, d.o.o.

Matjaž Grilc, mag. Tomaž Černe

Profundis, d.o.o.

Franci Gerbec, Marko Turk

KAZALO VSEBINE

UVOD.....	9
1 ANALIZA STANJA NA PODROČJU VODENJA PODATKOV O STANOVANJIH.....	10
1.1 ANALIZA VELJAVNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA.....	10
1.1.1 <i>Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25).....</i>	<i>10</i>
1.1.2 <i>Izsledki revizije Računskega sodišča o izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.....</i>	<i>12</i>
1.2 PREGLED OBSTOJEČIH EVIDENC IN PODATKOV.....	12
1.2.1 <i>Kataster nepremičnin.....</i>	<i>13</i>
1.2.2 <i>Evidenca trga nepremičnin.....</i>	<i>18</i>
1.2.3 <i>Statistični podatki o stanovanjih.....</i>	<i>23</i>
1.2.4 <i>Evidenca stanovanj.....</i>	<i>24</i>
1.3 ANALIZA TUJIH PRIMEROV DELOVANJA EVIDENC STANOVANJ OZ. JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	32
1.4 ZAKLJUČEK ANALIZE STANJA.....	34
2 KONCEPT REGISTRA STANOVANJ IN EVIDENCE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	35
2.1 KONCEPT REGISTRA STANOVANJ.....	35
2.1.1 <i>Namen registra stanovanj.....</i>	<i>36</i>
2.1.2 <i>Idejna rešitev registra stanovanj (ki vsebuje tudi podatke o javnih najemnih stanovanjih).....</i>	<i>37</i>
2.1.3 <i>Izzivi pri vzpostavitvi registra stanovanj.....</i>	<i>43</i>
2.2 KONCEPT EVIDENCE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	43
2.2.1 <i>Namen evidence javnih najemnih stanovanj.....</i>	<i>44</i>
2.2.2 <i>Predlog poenotениh definicij za potrebe evidence javnih najemnih stanovanj.....</i>	<i>44</i>
2.2.3 <i>Identifikacija procesov.....</i>	<i>50</i>
2.2.4 <i>Predlog organizacijskega modela (nosilec in uporabniki).....</i>	<i>53</i>
2.2.5 <i>Predlog umestitve evidence v infrastrukturo za prostorske informacije.....</i>	<i>54</i>
3 NAČRT VZPOSTAVITVE EVIDENCE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	55
3.1 PODATKOVNI MODEL EVIDENCE JNS.....	55
3.2 POSTOPKI VZPOSTAVITVE EVIDENCE.....	59
3.2.1 <i>1. faza: Pilot.....</i>	<i>60</i>
3.2.2 <i>2. faza: Inicialna vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (na lokalni infrastrukturi).....</i>	<i>60</i>
3.2.3 <i>3. faza: Vzpostavitev evidence JNS za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (v okolju Državnega računalniškega oblaka).....</i>	<i>62</i>
3.2.4 <i>4. faza: Dopolnitev z vsemi javnimi stanovanji (ki so v najemu ali niso v najemu).....</i>	<i>62</i>
3.2.5 <i>5. faza: Nadgradnja sistema z možnostjo registracije najemnega razmerja za stanovanja v lasti ostalih pravnih oseb in fizičnih oseb.....</i>	<i>62</i>
3.2.6 <i>6. faza: Vzpostavitev registra vseh stanovanj.....</i>	<i>63</i>
3.3 AKCIJSKI NAČRT VZPOSTAVITVE EVIDENCE JNS.....	63
3.4 MOŽNOSTI BODOČEGA VZDRŽEVANJA EVIDENCE JNS OZIROMA VZPOSTAVITEV REGISTRACIJE NAJEMNEGA RAZMERJA ...	64
3.5 PREDNOSTI, KI JIH EVIDENCA JNS PRINAŠA ZA JAVNE AKTERJE (SKLADE, OBČINE IN NSO).....	65
4 PRAVNE PODLAGE.....	67
4.1 OCENA VELJAVNE PRAVNE UREDITVE REGISTRA STANOVANJ V SZ-1E.....	67
4.1.1 <i>Veljavna ureditev.....</i>	<i>67</i>

4.1.2	<i>Druga zakonodaja s področja nepremičnin.....</i>	68
4.1.3	<i>Izhodišča za pripravo zakona.....</i>	69
4.1.4	<i>Ocena ustreznosti veljavne ureditve registra stanovanj v SZ-1E.....</i>	69
4.1.5	<i>Ocena.....</i>	70
4.1.6	<i>Zaključni predlogi.....</i>	71
4.2	PRAVNE PODLAGE ZA ZAKONSKO UREDITEV REGISTRA JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN STANOVANJ V JAVNEM NAJEMU	72
4.2.1	<i>Viri podatkov za vzpostavitev in vodenje.....</i>	72
4.2.2	<i>Nepopolnost podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb.....</i>	73
4.2.3	<i>Spremembe in dopolnitve katastrskih podatkov o stanovanjih.....</i>	74
4.2.4	<i>Izhodišča za določitev podatkov v enotah stanovanj.....</i>	75
4.2.5	<i>Nosilec določanja podatkov za register javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu</i>	75
4.2.6	<i>Javna razgrnitev podatkov registra stanovanj.....</i>	75
4.2.7	<i>Zbirno potrdilo o podatkih registra stanovanj.....</i>	76
4.2.8	<i>Spreminjanje in popravljanje podatkov v enotah stanovanj v registru.....</i>	76
4.2.9	<i>Spreminjanje podatkov v matičnih evidencah.....</i>	76
4.3	PREDLOG NOVEGA ZAKONA O REGISTRU JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN STANOVANJ V JAVNEM NAJEMU.....	77
5	PILOT – PREVERITEV PODATKOVNEGA MODELA.....	78
5.1	POTEK PILOTNIH AKTIVNOSTI.....	78
5.1.1	<i>Uvodna preveritev podatkov o stanovanjih v katastru nepremičnin za pilotne sklade.....</i>	79
5.1.2	<i>Redna komunikacija s pilotnimi 6 skladi, preveritev koncepta, dopolnitev idej.....</i>	81
5.1.3	<i>Preučitev internih podatkov z vidika zastavljenega podatkovnega modela za izbrane pilotne sklade</i>	82
5.1.4	<i>Povezava internih podatkov s podatki katastra nepremičnin v podatkovni bazi.....</i>	88
5.1.5	<i>Demonstracijska vizualizacija podatkov v spletnem pregledovalniku.....</i>	89
6	ZAKLJUČEK.....	93
	LITERATURA.....	94
	PRILOGE.....	96

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število delov stavb glede na dejansko rabo in podatek o številki stanovanja (vir: KN, GURS, stanje na dan 7. 1. 2024)	16
Preglednica 2: Število realiziranih neprofitnih najemnih poslov za stanovanjske nepremičnine v lasti države in občin ter povprečna najemnina v eur/m ² pogodbene površine (vir: ETN, GURS. Datum izvoza podatkov iz Trgoskopa: 25. 8. 2023).	20
Preglednica 3: Število aktivnih in zaključenih najemnih poslov, kjer je vrsta oddaje prostorov v bivanjske namene, glede na vrsto najemnega posla (vir: ETN, GURS. Stanje podatkov: 28. 2. 2024)	21
Preglednica 4: Delež najemnih poslov, kjer je vrsta oddaje prostorov v bivanjske namene, glede na vrsto najemnega posla in aktivnost posla (vir: ETN, GURS. Stanje podatkov: 28. 2. 2024)	22
Preglednica 5: Število občin, ki imajo ustanovljen stanovanjski sklad, NSO oziroma družbo v lasti občine za upravljanje s stanovanji – rezultati pridobljeni z anketo računskega sodišča (Revizijsko poročilo Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji, 2022).	25
Preglednica 6: Podatkovni model evidence JNS.	57
Preglednica 7: Akcijski načrt vzpostavitve evidence JNS.	64
Preglednica 8: Število delov stavb (in v stolpcu z oznako 3.1 število stanovanj) glede na podatke o dejanski rabi dela stavbe in številko stanovanja oz. poslovnega prostora v evidenci katastra nepremičnin (stanje za oktober 2023). Število delov stavb po skupinah je prikazano za sklade/občine, ki so vključene v pilotno vzpostavitev evidence JNS.	80
Preglednica 9: Število pogodbenih enot ter število samostojnih delov stavb in samostojnih prostorov po posameznih pilotnih skladih.	85
Preglednica 10: Prikaz podatkov iz podatkovnega modela z oceno možnosti vključitve posameznega podatka v evidenco javnih najemnih stanovanj	87

KAZALO SLIK

Slika 1: Grafikon števila stanovanjskih stavb po statističnih regijah v Sloveniji (vir: Kataster nepremičnin, 7.1.2024).	17
Slika 2: Grafikon število aktivnih najemih poslov, kjer je vrsta oddaje prostorov v bivanjske namene, glede na vrsto najemnega posla (vir: ETN, GURS. Stanje podatkov: 28. 2. 2024)	23
Slika 3: Grafikon števila praznih stanovanj po statističnih regijah (vir podatkov: SURS, leto 2018).	24
Slika 4: Ocenjeno število najemnih stanovanj v lasti občin, občinskih stanovanjskih skladov, SSRS, NSO in družb, ki so v lasti SSRS, občin ter ZPIZ, na dan 30. 6. 2021 – rezultati pridobljeni z anketo računskega sodišča in podatki SSRS ter NS PIZ (Revizijsko poročilo Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji, 2022). ...	26
Slika 5: Shema delovanja javne najemne službe (Vir: SSRS - Predstavitvena brošura javne najemne službe).	30
Slika 6: Posplošen koncept registra stanovanj.	38
Slika 7: Shematski prikaz različnih možnih variant vzpostavitve registra stanovanj.	41
Slika 8: Prikaz različnih skupin delov stavbe glede na podatke o dejanski rabi dela stavbe in številko stanovanja oz. poslovnega prostora, ki se lahko pojavijo v evidenci katastra nepremičnin.	79
Slika 9: Skupine delov stavb glede na podatke o dejanski rabi dela stavbe in številko stanovanja oz. poslovnega prostora, ki se lahko pojavijo v evidenci katastra nepremičnin. S številkami so označene skupine, za katere je bila narejena poizvedba o številu delov stavbe.	80
Slika 10: Začetna stran spletnega pregledovalnika evidence javnih najemih stanovanj	90
Slika 11: Prikaz števila pogodbenih enot na posamezni stavbi v oranžnem krogcu.	91
Slika 12: Če imamo vklopljen sloj občin, dobimo s klikom na karto informacijsko okno z izpisanim imenom občine.	91
Slika 13: Atributno pregledovanje podatkov v spletnem pregledovalniku	92
Slika 14: Prikaz pogodbenih enot na izbrani stavbi in informacijsko okno z atributnimi podatki izbrane pogodbene enote.	92

UPORABLJENE KRATICE

DST – Del stavbe

FURS – Finančna uprava Republike Slovenije

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

JNS – Javna najemna stanovanja

JSS – Javni stanovanjski sklad

KN – Kataster nepremičnin

MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost

MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor

MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve

NSP – Nacionalni stanovanjski program

NSO – Neprofitne stanovanjske organizacije

NS PIZ – Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja

REN – Register nepremičnin

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

SZ-1 – Stanovanjski zakon

ZKN – Zakon o katastru nepremičnin

DODATNA POJASNILA GLEDE UPORABE POSAMEZNIH IZRAZOV TEKOM POROČILA

Uporaba posameznih izrazov tekom poročila:

- **Enota stanovanja/pogodbena enota**

Pojem **enota stanovanja/pogodbena enota** je pomensko opredeljen v poglavju 2.2.2. Oba izraza, to je »enota stanovanja« in »pogodbena enota«, je za potrebe projekta potrebno razumeti kot sopomenki. V poročilu se sicer uporabljata oba izraza, zlasti v pravnih podlagah pa se prednostno uporablja izraz »enota stanovanja«.

- **Register/evidenca:**

Pojma **register** in **evidenca** se v virih povezanih z obravnavano problematiko uporabljata neenotno. V nekaterih primerih se uporabljata kot sopomenki, ponekod pa se uporabljata za poimenovanje različnih stvari. Poenotenja ni, zato v poročilu uporabljamo oba izraza, kot sledi:

- Izraz **register stanovanj** za potrebe tega projekta opredeljuje register vseh stanovanj, v katerega so vključena tako stanovanja v zasebni kot v javni lasti, ter tista, ki so v najemu, kot tudi tista, ki niso v najemu. Takšna opredelitev se sklada z uporabo izrazov v obstoječi zakonodaji (SZ-1), ki opredeljuje centralni register stanovanj.
- Izraz **evidenca javnih najemnih stanovanj (JNS)** za potrebe tega projekta opredeljuje evidenco javnih stanovanj, ki so v najemu. Ta evidenca je ožja od registra stanovanj oz. predstavlja njegovo podmnožico. Takšna opredelitev se sklada z uporabo izrazov v revizije računskega sodišča, ki govori o evidenci javnih najemnih stanovanj.
- Pri predlogu pravnih podlag (poglavje 4) pa je v poročilu prednostno uporabljen izraz **register javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu**, ki se uporablja tudi v predlogu novega zakona. V zakonu uporabljen izraz »register javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu« opredeljuje isto, kot v poročilu izraz »evidenca javnih najemnih stanovanj«. Torej je oba izraza v okviru poročila potrebno razumeti kot sopomenki.

UVOD

Za celovito izvajanje stanovanjske politike je potrebno zagotoviti pregled nad stanovanji v RS (število stanovanj, prostorska razporeditev, zasedenost, lastnosti), s poudarkom na javnih najemnih stanovanjih, ter ugotoviti potrebe prebivalcev po stanovanjih glede na demografijo, delovna mesta, razvoj infrastrukture, idr.

Za dober pregled nad obstoječim stanjem stanovanj je potrebno vzpostaviti kvalitetne vhodne evidence (podatke), za katere bo zagotovljeno redno vzdrževanje. V RS je vzpostavljena kvalitetna, redno vzdrževana in sodobna evidenca Katastra nepremičnin, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin in je zato najprimernejša osnova za vzpostavitev nove evidence stanovanj oziroma njene podmnožice evidence javnih najemnih stanovanj.

Vzpostavitev nove evidence je zahteven in dolgotrajen proces. Za vzpostavitev nove evidence je najprej potrebno definirati njen namen, cilje, predvideno uporabo, povezavo z ostalimi evidencami ter izvesti njeno podrobnejše načrtovanje.

Naloga obsega izdelavo koncepta registra stanovanj s poudarkom na evidenci javnih najemnih stanovanj (namen in cilji, definicije, identifikacije procesov in potrebnih podatkov), izdelavi načrta vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj (definiranje postopkov, podatkovnega modela, terminski in stroškovni plan vzpostavitve), pripravi pravnih podlag za nove rešitve in pilotni vzpostavitvi evidence javnih najemnih stanovanj na testnem območju.

V okviru projekta se izvajajo sledeče faze/naloge:

1. naloga: Koncept registra stanovanj s poudarkom na evidenci javnih najemnih stanovanj
2. naloga: Načrt vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj
3. naloga: Pravne podlage
4. naloga: Pilot – preveritev podatkovnega modela.

1 ANALIZA STANJA NA PODROČJU VODENJA PODATKOV O STANOVANJIH

Analiza stanja na področju vodenja podatkov o stanovanjih s strani različnih akterjev, pregled stanovanjskega programa in pregled prakse v tujini je bila narejena z namenom, da dobimo širši vpogled v stanovanjsko področje. Analiza je služila kot osnova za spoznavanje področja in morebitne ideje kako zasnovati koncept registra stanovanj, ter evidence javnih najemnih stanovanj na način, da bosta služila širokemu namenu.

V okviru analize stanja je bil pregledan obstoječi državni stanovanjski programi z revizijo; analizirane so bile obstoječe evidence, ki vsebujejo podatke stanovanjih v Sloveniji in analizirani so izbrani tuji primeri delovanja sorodnih evidenc. Na koncu poglavja so podane zaključne ugotovitve.

1.1 Analiza veljavnega stanovanjskega programa

Analizirali smo naslednje dokumente:

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)
- Izsledki revizije izvajanja Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 –2025

Podani so ključni izvlečki in komentarji na temo evidenc/registrov stanovanj. Več o analizi posameznih dokumentov je v **PRILOGI B** tega poročila.

1.1.1 Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)

Za učinkovito načrtovanje in spremljanje izvajanja stanovanjske politike so nujne natančne in ažurne evidence. Vodenje evidenc, registrov in statističnih podlag za spremljanje in izvajanje ReNSP15-25 sodi med pristojnosti države na stanovanjskem področju. Z namenom zagotovitve ustreznih podatkov o stanovanjih je treba vzpostaviti in urediti evidence, saj samo popolne evidence omogočajo oblikovanje in spremljanje izvajanja državnih politik na stanovanjskem področju.

Iz Priloge 1 Akcijski načrt izvajanja projektov 2015-2025 sledijo predvidene evidence, za vzpostavitev katerih je odgovorno ministrstvo ali SSRS v okviru zagotovitve evidenc na SSRS.

- Projekt: Aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda - Večja varnost najemnih razmerij
 - Aktivnost: Zagotovitev ustreznih podatkov o stanovanjih, Nosilec: MOP, GURS, Rok:2015-2020, Opis aktivnosti:
 - evidenca praznih stanovanj
 - evidenca nelegalnih gradenj
 - evidenca najemnih poslov
- Projekt: Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja - Gradnja javnih najemnih stanovanj
 - Aktivnost: Zakonodaja SZ-1, nosilec: MOP, Rok: 2016, Opis aktivnosti:
 - zakonsko določiti obveznost ureditve evidence javnih najemnih stanovanj v REN
 - uveljaviti obveznost rednega sporočanja podatkov vseh upravljavcev javnih najemnih stanovanj
 - Aktivnost: Zagotovitev ustreznih podatkov o zemljiščih, nosilec: MOP, GURS, Rok: 2015-2020, Opis aktivnosti:

- vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč
- Projekt: Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja – Aktivna zemljiška politika
 - Aktivnost: priprava nove zakonodaje, nosilec: MOP, Rok: 2015, Opis aktivnosti:
 - področje zemljiške politike
 - mehanizmi/instrumenti zemljiške politike
 - Aktivnost: davek na nepremičnine, nosilec: MF, FURS, MOP, Rok:2017-2020. Opis aktivnosti
 - uvedba davka na nepremičnine
 - proučitev vpeljave sistemskih rešitev, ki bodo omogočale prilagajanje davčnih instrumentov na lokalni ravni
- Projekt: Podporni projekti – stanovanjski sklad RS – nosilec izvajanja nacionalne stanovanjske politike
 - Aktivnosti: Vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje, nosilec: SSRS, Rok: 2016, Opis aktivnosti:
 - vzpostavitev povezav za izvajanje na lokalni ravni (sodelovanje z lokalnimi skupnostmi)
 - zagotoviti jasnost evidenc na SSRS
 - poročanje na MOP

Glede na vsebino ReNSP15–25 lahko povzamemo naslednje ključne zaveze države na področju vzpostavitve evidenc podatkov:

- Vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja države in občin. Sem uvrstimo tudi evidenco javnih najemnih stanovanj, v okviru katere bo pokrita tudi zaveza glede ureditve evidence najemnih poslov.
- Prostorsko načrtovalske ukrepe je treba povezati s finančnimi ukrepi, evidencami nepremičnin in kazalci prostorskega razvoja in omogočiti učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu
- Ureditve evidence stanovanj v upravljanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.
- Vzpostaviti javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.
- Določitev nezasedenih stanovanj.
- Zakonsko določiti obveznost ureditve evidence javnih najemnih stanovanj v REN in uveljaviti obveznost rednega sporočanja podatkov vseh upravljavcev javnih najemnih stanovanj.

1.1.2 Izsledki revizije Računskega sodišča o izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025

Računsko sodišče je revidiralo učinkovitost Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25) v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021.

Iz povzetka revizijskega poročila lahko povzamemo bistvene ugotovitve, ki dajejo med drugim tudi podlago naši nalogi:

- Vlada in ministrstvo nista pripravila in sprejela vseh podlag za učinkovito izvajanje stanovanjske politike. Računsko sodišče je ugotovilo, da evidenca javnih najemnih stanovanj, ki bi predstavljala podlago za načrtovanje gradenj novih javnih najemnih stanovanj, ni bila vzpostavljena, poleg tega pa ministrstvo ni izvedlo aktivnosti, ki bi omogočile vzpostavitev evidence praznih stanovanj in evidence nelegalnih gradenj, ter ni izvedlo aktivnosti, ki bi po 1. 1. 2018 ohranile obveznost poročanja tudi za najemne posle, krajše od 6 mesecev, in omogočile vzpostavitev popolne evidence najemnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Ker evidenca praznih stanovanj ni bila vzpostavljena, evidenca najemnih poslov pa ni popolna, namen ReNSP15-25, da se z ureditvijo teh evidenc vzpostavi podlaga za finančne obremenitve za lastnike nenaseljenih stanovanj in sankcije za lastnike stanovanj, ki ta oddajajo nelegalno, ni dosežen.
- Vlada in ministrstvo nista pripravila in sprejela vseh predlogov predpisov, njihovih sprememb ali dopolnitev. Ministrstvo je predloga Zakona o urejanju prostora in Gradbenega zakona pripravilo 4 oziroma 5 let po rokih, ki so bili načrtovani v ReNSP15-25. Ministrstvo je osnutek novega Stanovanjskega zakona pripravljalo od leta 2017 do leta 2020, priprava pa se ni zaključila, ker je bila v letu 2020 sprejeta odločitev o pripravi sprememb Stanovanjskega zakona, ta pa ne vsebuje vseh v ReNSP15-25 predvidenih sprememb.

1.2 Pregled obstoječih evidenc in podatkov

Analiza obstoječih evidenc in podatkov je bila izvedena z namenom ugotavljanja stanja evidentiranosti stanovanj in stavb v obstoječih evidencah, poiskati skupne značilnosti obstoječih evidenc ter na njihovi osnovi postaviti temelje in usmeritve za vzpostavitev registra stanovanj in ožje evidence javnih najemnih stanovanj.

V nadaljevanju smo pregledali in analizirali naslednje obstoječe evidence, ki vsebujejo podatke o stavbah in stanovanjih:

- Kataster nepremičnin
- Evidenca trga nepremičnin
- Statistični podatki o stanovanjih SURS
- Evidence stanovanj
 - Evidence stanovanj v lasti občin
 - Evidence stanovanj v lasti občinskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij
 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije (z javno najemno službo)
 - Službena stanovanja v lasti Republike Slovenije

1.2.1 Kataster nepremičnin

Kataster nepremičnin je zasnovan kot uradna evidenca podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki omogoča vpis stvarnih pravic na njih (ali njihovih delih) v zemljiški knjigi. Kataster nepremičnin je torej temeljna evidenca podatkov Republike Slovenije o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin (ZKN, 2021).

Podatki o stavbah

Stavba je pokrit objekt, v katerega se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti. Stavba se lahko vpiše v kataster nepremičnin, ko je v taki gradbeni fazi, da je stavbo in njene dele stavb mogoče izmeriti. Vsaka stavba ima vsaj en **del stavbe**. Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo. Kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, je del stavbe posamezni **del stavbe v etažni lastnini**. Delom stavb lahko pripadajo tudi **sestavine delov stavb**. Te v naravi predstavljajo zemljišče, ki pripada delu stavbe (atrij, parkirišče).

V katastru nepremičnin se vodijo spodaj navedeni podatki o stavbah:

- številka stavbe,
- tloris stavbe,
- podatek, s katero parcelo je stavba povezana,
- tloris nadzemnega dela stavbe,
- tloris podzemnega dela stavbe,
- tloris zemljišča pod stavbo,
- centroid stavbe,
- najnižja višinska kota stavbe,
- najvišja višinska kota stavbe,
- karakteristična višina stavbe,
- etaža,
- število etaž,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- hišna številka,
- centroid hišne številke,
- številka naslova,
- leto izgradnje stavbe,
- dovoljena raba stavbe,
- podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod),
- število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- material nosilne konstrukcije,
- tip položaja stavbe (samostoječa, krajna vrsta, vmesna vrstna),
- ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice,
- status stavbe (katastrski status, registrski status).

V katastru nepremičnin se vodijo spodaj navedeni podatki o delih stavb:

- številka dela stavbe,
- poligon dela stavbe,
- sestavina dela stavbe,
- številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
- neto tlorisna površina dela stavbe,
- uporabna površina dela stavbe,
- vrsta in površina prostorov,
- lastnik,
- upravljavec,
- upravnik stavbe,
- dejanska raba dela stavbe,
- hišna številka,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora¹,
- številka naslova,
- dvigalo,
- leto obnove inštalacij,
- leto obnove oken,
- prostornina rezervoarjev in silosov,
- ali je del stavbe v etažni lastnini,
- ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,
- status dela stavbe.

Podatki o parcelah

Parcela je prostorsko odmerjeno zemljišče (del zemeljskega površja v naravi), ki leži v eni katastrski občini in je v katastru nepremičnin vpisana z mejo ter označena s parcelno številko. Parcela je tudi enota za popis stvarnih pravic v zemljiški knjigi.

V katastru nepremičnin se vodijo spodnji podatki o parcelah:

- parcelna številka,
- meja parcele,
- urejenost meje parcele in urejenost parcele,
- centroid parcele,
- območje stavbne pravice,
- območje služnosti,
- površina parcele,
- lastnik,
- upravljavec,
- dejanska raba zemljišč,

¹ Zakon o katastru nepremičnin določa, da je številka stanovanja je enolična oznaka stanovanja, številka poslovnega prostora pa je enolična oznaka poslovnega prostora (oštevilčenje v okviru stavbe), pri čemer se številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov lahko določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko in najmanj dve stanovanji ali dva poslovna prostora ali eno stanovanje in en poslovni prostor.

- namenska raba zemljišč,
- boniteta zemljišč,
- odprtost zemljišča in rastiščni koeficient za parcele, ki so po dejanski rabi gozdna zemljišča,
- podatek, s katero stavbo je parcela povezana,
- občina, v kateri parcela leži,
- omejitve spreminjanja mej parcele.

Analiza podatkov o stanovanjskih delih stavb in stanovanjih v katastru nepremičnin

Analizo smo izvedli z namenom kontrole usklajenosti podatkov o številki dela stavbe in številki stanovanja za dele stavbe s stanovanjsko rabo. Vsi podatki, številka dela stavbe, številka stanovanja ali poslovnega prostor in dejanska raba dela stavb, se vodijo v katastru nepremičnin pod podatki o delih stavbe.

Zakon o katastru nepremičnin določa, da je številka stanovanja enolična oznaka stanovanja, številka poslovnega prostora pa je enolična oznaka poslovnega prostora (oštevilčenje v okviru stavbe), pri čemer se številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov lahko določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko in najmanj dve stanovanji ali dva poslovna prostora ali eno stanovanje in en poslovni prostor.

Poizvedba, izvedena s podatki, ki odražajo stanje v evidenci katastra nepremičnin na dan 7. 1. 2024, je pokazala naslednje rezultate (prikazano v Preglednica 1).

- **Skupno število evidentiranih delov s stanovanjsko dejansko rabo v naši državi znaša 896.831.**
- Če temu odzamemo dele stavb z dejansko rabo stanovanje v enostanovanjski stavbi in dejansko rabo bivalna enota, torej tiste dele stavb, za katere podatek o številki stanovanja najpogosteje manjka², ohranimo pa **dele stavb z dejansko rabo stanovanje v dvostanovanjski stavbi, stanovanje (stanovanje v tri ali večstanovanjski stavbi) ter oskrbovano stanovanje, nam ostane še 400.746 delov stavb. Kar 394.766 teh delov stavb (98,5 %) ima podatek o številki stanovanja.**
- Iz poizvedbe tudi vidimo, da ima številko stanovanja dodeljenih tudi nekaj delov stavb, ki so evidentirani kot deli stavb v enostanovanjskih stavbah z dejansko rabo »stanovanje v enostanovanjski stavbi«, vendar njihov delež znaša le 3,5 % delov stavb.
- Neurejeno pa je stanje za dele stavb z dejansko rabo bivalna enota (zadnja vrstica v spodnji tabeli), ki jih Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov prav tako omenja kot tiste dele stavb, ki se jim določi številka stanovanja, vendar je delež bivalnih enot s številko stanovanja le 65,1 %. Pri tem velja opozoriti, da se

² Opomba:

- ZKN (Uradni list RS, št. 54/21), 32. člen:

(2) Stanovanja ali poslovni prostori v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja in poslovne prostore, se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe. Številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov se lahko določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko in najmanj dve stanovanji ali dva poslovna prostora ali eno stanovanje in en poslovni prostor.

- Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 118/21), 7. člen:

(2) Na oznaki je pred številko stavbe napis »Stavba«, pred številko stanovanja pa je glede na vrsto stanovanjske enote napis »Stanovanje« ali »Bivalna enota«. Na oznaki za označitev poslovnih prostorov je napis »Poslovni prostor«.

pojavlja veliko primerov stavb z bivalnimi enotami, kjer posamezne bivalne enote niso evidentirane kot posamezni deli stavbe, pač pa celotna stavba predstavlja en del stavbe z dejansko rabo bivalna enota.

Dejanska raba	Vseh delov stavb	Delov stavb s št. stanovanja	Delov stavb brez št. stanovanja	Delež s številko stan.
Stanovanje v enostanovanjski stavbi	493.628	17.464	476.164	3,5%
Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	55.747	52.227	3.520	93,7%
Stanovanje	343.152	340.735	2.417	99,3%
Oskrbovano stanovanje	1.847	1.804	43	97,7%
Bivalna enota	2.457	1.600	857	65,1%
SKUPAJ	896.831	413.830	483.001	46,1%

Preglednica 1: Število delov stavb glede na dejansko rabo in podatek o številki stanovanja (vir: KN, GURS, stanje na dan 7. 1. 2024)

Sklep: Večina delov stavbe, ki pripadajo dejanskim rabam, v katerih se nahaja večina javnih najemnih stanovanj (predpostavljamo, da se večina javnih najemnih stanovanj nahaja v dvo-, tri- ali večstanovanjskih stavbah), ima podatek o številki stanovanja (98,5 %). Posamezna javna najemna stanovanja se lahko nahajajo tudi v delih stavb z dejansko rabo stanovanje v enostanovanjski stavbi. Po 32. členu ZKN se številke stanovanja ali številke poslovnih prostorov lahko določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko in najmanj dve stanovanji ali dva poslovna prostora ali eno stanovanje in en poslovni prostor. Kljub temu ima v evidenci KN 3,5 % stanovanj v enostanovanjskih stavbah tudi številko stanovanja (podatek za dan 7. 1. 2024). Poleg tega je brez številke stanovanja veliko bivalnih enot (34,9 % na dan 7. 1. 2024). Rezultati poizvedbe govorijo v prid temu, da je kot osnovno enoto za vpis v evidenco javnih najemnih stanovanj smotrno upoštevati del stavbe iz katastra nepremičnin.

Podrobnejša analiza podatkov o stavbah in delih stavb iz katastra nepremičnin (stanje podatkov na dan 7. 1. 2024) je pokazala, naslednje podatke o stanju stavb na nivoju celotne države in statističnih regij.

Podatki o stanju stavb na nivoju celotne države:

- Število vseh stanovanjskih stavb v Sloveniji: 551.771
- Število vseh enostanovanjskih stavb v Sloveniji: 497.464
- Število dvostanovanjskih stavb: 28.364
- Število tri in večstanovanjskih stavb: 25.943

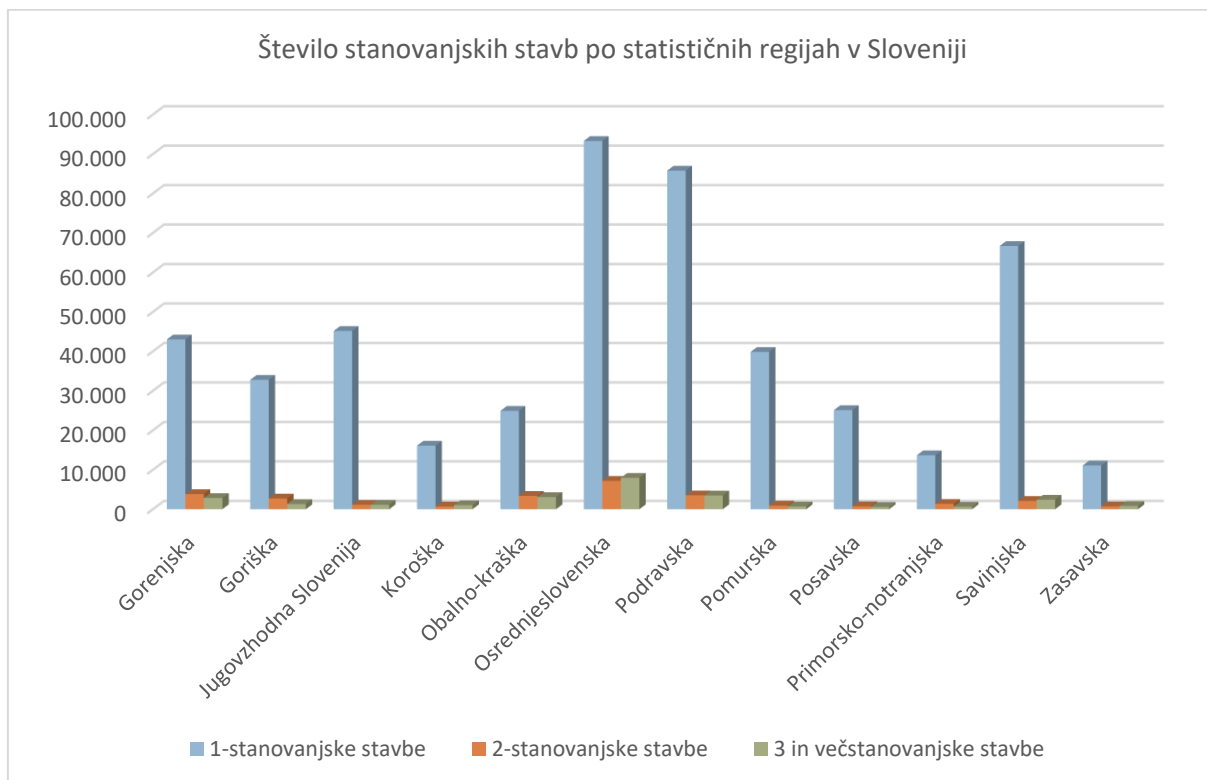
Podatki o stanju stanovanjskih delov stavb³ na nivoju celotne države:

- Število vseh stanovanjskih delov stavb v Sloveniji: 896.796
- Število vseh stanovanjskih delov stavb v enostanovanjskih stavbah v Sloveniji: 497.464
- Število vseh stanovanjskih delov stavb v dvostanovanjskih stavbah v Sloveniji: 56.728

³ Stanovanjske dele stavb lahko v grobem enačimo s stanovanji. Več o tem je pokazala prejšnja analiza in Preglednica 1.

- Število vseh stanovanjskih delov stavb v tri in večstanovanjskih stavbah v Sloveniji: 342.604

V nadaljevanju prikazujemo podatke o številu stanovanjskih stavb na nivoju statističnih regij:



Slika 1: Grafikon števila stanovanjskih stavb po statističnih regijah v Sloveniji (vir: Kataster nepremičnin, 7.1.2024).

Pojasnilo glede načina razvrščanja stavb po številu stanovanj v zgornjih primerih:

Stavbe se za potrebe zgornje analize razvrščajo po številu stanovanj na enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe neodvisno od števila preostalih delov stavbe z drugačnimi rabami v posamezni stavbi. To pomeni, da se stavba uvrsti med dvostanovanjske stavbe, če imata v tej stavbi dva dela stavbe stanovanjsko rabo, ne glede na to, ali so v tej stavbi še kakšni preostali deli s katerokoli rabo, ki ni stanovanjska, ali pa je stavbe sestavljena izključno iz dveh stanovanjskih delov stavbe.

Za namen dodatnega pregledovanja podatkov o stavbah in stanovanjih ter izračuna poljubnih dodatnih statistik smo za naročnika projekta pripravili podatke v podatkovnem paketu GeoPackage (a3_stavbe_1.gpkg, priloga D). Podatkovni paket vsebuje vse ključne informacije o stavbah iz katastra nepremičnin. Podatke a3_stavbe_1.gpkg se lahko preprosto uvozi v poljubni GIS pregledovalnik (npr. QGIS), ki omogoča prostorske in atributne poizvedbe po podatkih.

Celotna **priloga D** tako vsebuje:

- izbrane statistike na ravni države (v tabeli Excel)
- izbrane statistike na ravni statističnih regij (v tabeli Excel)
- izbrane statistike na ravni občin (v tabeli Excel)
- podatke za potrebe lastnih analiz (podatkovni paket GeoPackage)

1.2.2 Evidenca trga nepremičnin

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska, javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje GURS. V tem poročilu je v skladu z vsebino projekta predstavljen predvsem del evidence trga nepremičnin, ki se nanaša na najemne pravne posle. V evidenci trga nepremičnin se po Pravilniku o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/18) med odplačnimi najemnimi posli s stavbami in deli stavb vodijo:

- oddajanje v najem na prostem trgu,
- oddajanje v najem povezanemu najemnejalcu,
- oddajanje stanovanjskih stavb in delov stavb v najem za najemnino, določeno na podlagi zakona,
- oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih stavb in delov stavb v najem na podlagi upravne ali sodne odločbe in
- drugo odplačno oddajanje v najem.

Zavezanci za poročanje podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb pa so:

- FURS iz podatkov napovedi za odmero dohodnine najemodajalcev fizičnih oseb od dohodka iz oddajanja premoženja v najem – pri oddajanju fizičnih oseb fizičnim osebam*,
- najemnejalci pravne osebe, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem – pri najemanju od fizičnih oseb,
- najemodajalci pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

**Fizičnim osebam o najemnih pravnih poslih ni potrebno poročati neposredno v ETN. O tem poročajo FURS-u enkrat letno z napovedjo za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.*

Zavezanci poročajo splošne podatke o poslu in podatke predmeta posla: ID posla, vrsta pravnega posla, vrsta posla podrobno, datum sklenitve pogodbe, skupna pogodbena cena, cena na kvadratni meter, tržnost posla, trajanje najema v mesecih, vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, skupna površina delov stavb, skupna površina zemljišč, delež prodaje, vrsta predmeta pravnega posla, naslov, občina, šifra KO, ime KO, dejanska/namenska raba dela stavbe, št. parcele, št. stavbe, št. dela stavbe, št. stanovanja / delovnega prostora, leto izgradnje stavbe, neto tlorisna površina dela stavbe, uporabna površina dela stavbe, razmerje med uporabno in neto površino, pogodbena površina dela stavbe, površina zemljišča, ocenjena cena na kvadratni meter, stavba je dokončana, gradbena faza, vrsta trajnega nasada, vrednostna cona - model, vrednostna cona - raven, boniteta zemljišča.

Zavezanci za poročanje so obvezani, da navedene podatke sporočijo do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil pravni posel ali dodatek sklenjen. Izjema med zavezanci je FURS, ki podatke sporoča ob napovedi za odmero dohodnine.

Neobdelani podatki ETN so javno dostopni s prenosom podatkov preko storitve e-Geodetski podatki (<https://egp.gu.gov.si/egp/>). Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih pa je mogoče pregledovati tudi preko spletnega vpogleda v aktualne cene nepremičnin (<https://eprostor.gov.si/ETN-JV/>). GURS

letno izda tudi poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu, ki vsebinsko prav tako obsega le kupoprodajne pravne posle predhodnega leta. Pregled podatkov iz evidence trga nepremičnin pa je možen tudi z v ta namen razvitimi plačljivimi aplikacijami, ki omogočajo enostavno določitev iskalnih pogojev. Takšne aplikacije so Trgoskop (Geodetski inštitutu Slovenije, Arvio), Valuer (Caris) in Cenilec (Sicgras).

V nadaljevanju je prikazano število sklenjenih najemnih poslov in njihove povprečne najemnine, pri čemer so vključeni le posli, pri katerih so se stanovanjske stavbe ali deli stavb oddajali v najem za najemnino, določeno na podlagi zakona. V Trgoskopu so ti posli prikazani pod vrsto pravnega posla »neprofitno oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona«.

Analize podatkov v evidenci trga nepremičnin:

a) Število najemnih poslov, ki so uvrščeni v skupino »Oddajanje stanovanjskih stavb in delov stavb v najem za najemnino, določeno na podlagi zakona« in njihova povprečna najemnina za nekatere slovenske občine za zadnja štiri leta

Z aplikacijo Trgoskop je bila opravljena poizvedba o realiziranih neprofitnih najemnih poslih za stanovanjske nepremičnine v lasti države in občin. Kakovost analize je odvisna od popolnosti podatkov v ETN oz. od vestnosti zavezancev za poročanje, ki morajo v ETN sporočiti podatke o realiziranih kupoprodajnih in najemnih poslih. V spodnji preglednici so zbrani podatki o številu realiziranih poslov in povprečni najemnini (v eur/m² pogodbene površine) za nekatere slovenske občine za zadnja štiri leta. Upoštevni so samo posli, ki se po vrsti pravnega posla uvrščajo v skupino »oddajanje stanovanjskih stavb in delov stavb v najem za najemnino, določeno na podlagi zakona« (Pravilnik o evidenci trga nepremičnin, Uradni list RS, št. 35/18). Podatki opravljene uvodne poizvedbe o neprofitnih najemninah so v pomoč pri načrtovanju vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj.

Pogoji iskanja najemnih poslov v aplikaciji Trgoskop:

- Skupina tipa posla: Najemni
- Tip posla: Neprofitno oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona
- Tip nepremičnine: Stanovanje
- Datum sklenitve: 1. 1. 2019 - 31. 12. 2022
- Lokacija: Slovenija

Leto	2019		2020		2021		2022	
	Število poslov	Povprečna najemnina [eur/m ²]	Število poslov	Povprečna najemnina [eur/m ²]	Število poslov	Povprečna najemnina [eur/m ²]	Število poslov	Povprečna najemnina [eur/m ²]
MARIBOR	226	3,2	305	3,7	253	4,3	247	4,7
CELJE	24	4,5	77	3,8	37	4,2	13	5,2
VELENJE	147	3,6	87	2,7	79	3,3	50	4,1
LJUBLJANA	185	7,5	196	6,7	159	7,1	558	9,1
HRASTNIK	14	2,4	20	2,9	12	3,1	4	3,7
JESENICE	35	2,7	38	2,6	32	2,7	33	3,7
KOPER	56	3,3	52	7,8	77	4,6	32	5,8

LAŠKO	21	3,0	18	3,3	21	3,0	13	3,6
RAVNE NA KOROŠKEM	25	3,1	37	2,9	24	3,4	25	3,7
SLOVENJ GRADEC	19	2,5	36	4,4	22	3,4	58	5,3
NOVA GORICA	67	3,9	78	3,4	48	3,7	56	3,4
BREŽICE	5	2,4	11	2,2	11	4,1	4	3,2
KRANJ	22	4,2	40	5,2	29	6,6	8	4,6
ZAGORJE OB SAVI	18	2,5	25	3,1	16	3,0	17	3,2

Preglednica 2: Število realiziranih neprofitnih najemnih poslov za stanovanjske nepremičnine v lasti države in občin ter povprečna najemnina v eur/m² pogodbene površine (vir: ETN, GURS. Datum izvoza podatkov iz Trgoskopa: 25. 8. 2023).

Opombe, ki jih je potrebno upoštevati pri branju zgornje preglednice in zaradi katerih je prisotno odstopanje od dejanskega stanja:

- Podatki o oddanih stanovanjih v najem so prevzeti iz evidence ETN, v kateri so lahko prisotne napake. Podatki so uvrščeni v skupine glede na vrsto posla, kot jih je v evidenco sporočil poročevalec. Posledično se lahko v skupini »Oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona« pojavijo tudi najemni posli, ki se v resnici ne oddajo po neprofitni najemni. To se lepo vidi zlasti na primeru Ljubljane, kjer neprofitne najemnine z analizo podatkov iz ETN dosegajo precej višje vrednosti od realnih. Obratno pa lahko v tej skupini najemnih poslov manjkajo posli, ki bi sicer morali biti evidentirani kot posli »Oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona«. Glede na vzorčno primerjavo nepremični v lasti posameznih stanovanjskih skladov, so dokaj pogosti primeri, ko bi moral biti posamezni najemni posel evidentiran kot »Oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona« uvrščen pa je med »Drugo odplačno oddajanje« ali celo kot »Oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu«.
- Podatek o številu poslov se nanaša na posamezno leto in na območje posamezne občine.
- Koledarsko leto je določeno na podlagi datuma sklenitve pogodbe, ki predstavlja datum podpisa najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Če datuma podpisa obeh pogodbenih strank nista ista, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja.
- Območje občine se določi glede na lokacijo nepremičnine, ki se oddaja v najem.
- Določni najemni posli lahko poleg stanovanja vključujejo še dodatne dele, npr. garažo ali parkirno mesto. V tabeli je upoštevana skupna najemnina (tudi za morebitne dodatne dele oddan v najem). Za izračun najemnine v eur/m² je v teh primerih upoštevana pogodbena površina stanovanjskega dela.

b) Število aktivnih in zaključenih najemnih poslov, kjer se oddajajo prostori za bivanjski namen (stanovanjska hiša, stanovanje, soba v stanovanju) glede na vrsto najemnega posla

V nadaljevanju je prikazana analiza stanja podatkov ETN za stanovanjski namen (stanovanjska hiša, stanovanje, soba v stanovanju) glede na vrsto najemnega posla in aktivnost najema.

V ETN se pri najemih vodi tudi podatek o:

- datum začetka najema: To je predvideni datum začetka najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Če datum začetka najema ni razviden, se za datum začetka najema šteje datum sklenitve pogodbe.
- datum prenehanja najema: Predvideni datum prenehanja najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, če najemno razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas.
- čas najema: Predvideni čas najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Čas najema je lahko:
 - a. določen - s predvidenim datumom prenehanja najemnega razmerja,
 - b. nedoločen - brez predvidenega datuma prenehanja najemnega razmerja.
- datum zaključka najema / Datum predčasne prekinitve najema: Datum dejanskega prenehanja najemnega razmerja. Če je različen od v pogodbi predvidenega "Datuma prenehanja najema" gre za datum sporazumne ali enostranske predčasne prekinitve najemnega razmerja za prostore, ki so predmet najemnega pravnega posla.

Najemi, ki še veljajo, saj datum prenehanja najema, ki je določen z najemno pogodbo, še ni nastopil, se uvrščajo med aktivne posle. Ostali najemni posli, kjer se je čas najema določen s pogodbo že iztekel ali pa je prišlo do sporazumne ali enostranske predčasne prekinitve najemnega razmerja, se uvrščajo med že zaključene posle.

Vrsta oddanih prostorov (šifrant ETN)	Vrsta najemnega posla (šifrant ETN)	ZAKLJUČEN POSEL	AKTIVEN POSEL	SKUPAJ	DELEŽ AKTIVNIH POSLOV
01 – Stan. hiša 02 - Stanovanje 16 – Stan. soba ali sobe	01 - Oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu	150.425	53.525	203.950	26,2 %
	02 - Oddajanje stavb ali njihovih delov med povezanim fizičnimi ali pravnimi osebami	3.450	2.865	6.315	45,4 %
	03 - Oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin na podlagi upravne ali sodne odločbe	211	639	850	75,2 %
	04 - Oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona	9.314	22.536	31.850	70,8 %
	05 - Drugo odplačno oddajanje	4.383	18.830	23.213	81,1 %
SKUPAJ		167.783	98.395	266.178	37,0 %

Preglednica 3: Število aktivnih in zaključenih najemnih poslov, kjer je vrsta oddaje prostorov v bivanjske namene, glede na vrsto najemnega posla (vir: ETN, GURS. Stanje podatkov: 28. 2. 2024)

Iz zgornje preglednice so iz vidika evidence javnih najemnih stanovanj najzanimivejši podatki o oddajanju stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona, ki prestavlja stanovanja v lasti države in občin, ki se oddajo po neprofitni najemnici. Iz preglednice lahko vidimo, da je pri tej vrsti najemnih poslov delež aktivnih poslov kar 70,8 %. To ob upoštevanju podatka, da evidenca ETN prikazuje podatke o najemnih poslih, ki so bili v evidenco posredovani od njene vzpostavitve od januarja 2007 dalje, pomeni, da se tovrstni najemni posli redkeje prekinejo. Le 29,2 % najemnih poslov, pri katerih je šlo za oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona, je bilo že zaključenih. Pričakovano pa je število vseh najemnih poslov daleč največje pri stanovanjih, ki

se oddajajo na prostem trgu, kar predstavlja veliko potencial evidence, ko se bo ta razširila na vsa stanovanja.

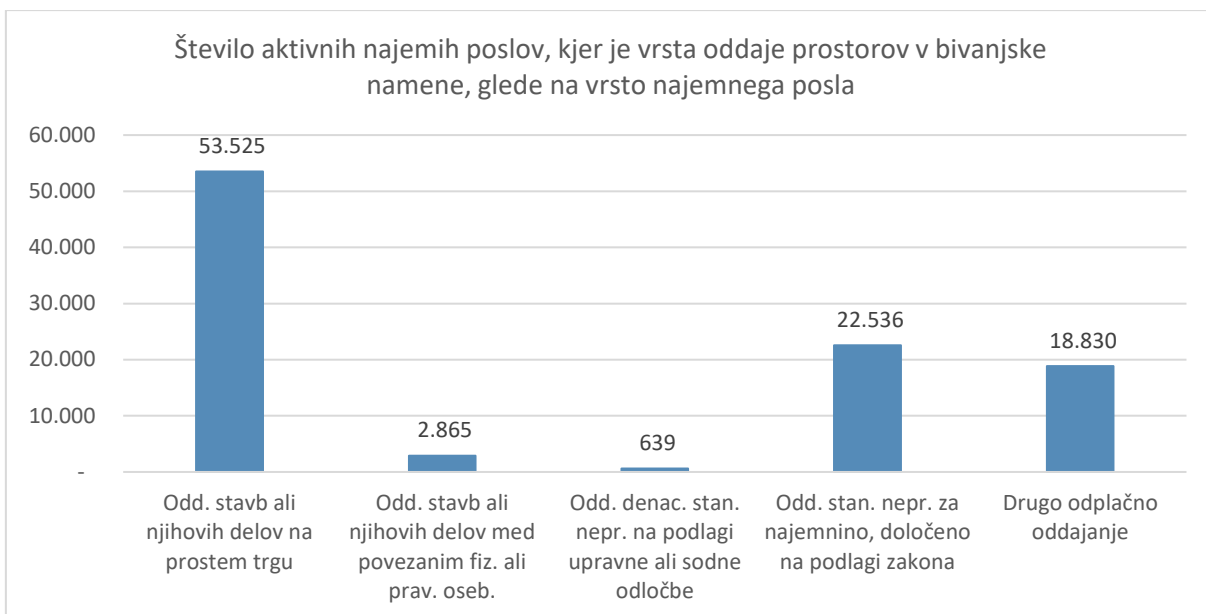
Podrobneje deleže najemnih poslov glede na vrsto najemnega posla in njegovo aktivnost prikazuje spodnja preglednica.

Vrsta oddanih prostorov (šifrant ETN)	Vrsta najemnega posla (šifrant ETN)	ZAKLJUČEN POSEL (%)	AKTIVEN POSEL (%)	SKUPAJ (%)
01 – Stan. hiša 02 - Stanovanje 16 – Stan. soba ali sobe	01 - Oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu	56,5%	20,1%	76,6%
	02 - Oddajanje stavb ali njihovih delov med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami	1,3%	1,1%	2,4%
	03 - Oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin na podlagi upravne ali sodne odločbe	0,1%	0,2%	0,3%
	04 - Oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona	3,5%	8,5%	12,0%
	05 - Drugo odplačno oddajanje	1,6%	7,1%	8,7%
SKUPAJ		63,0%	37,0%	100,0%

Preglednica 4: Delež najemnih poslov, kjer je vrsta oddaje prostorov v bivanjske namene, glede na vrsto najemnega posla in aktivnost posla (vir: ETN, GURS. Stanje podatkov: 28. 2. 2024)

Iz zgornje preglednice se vidi, da največji delež najemnih poslov s prostori v bivanjske namene (stanovanjske hiše, stanovanja in sobe) predstavlja oddajanje stavb ali njihovih delov na prostem trgu. Njihov delež znaša kar 76,6 %. Oddajanje stanovanjskih nepremičnin za najemnino, določeno na podlagi zakona, predstavlja 12,0 % vseh od začetka leta 2007 sklenjenih najemnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami in posredovanimi v ETN. Drugo odplačno oddajanje stanovanjskih hiš, stanovanj in sob predstavlja 8,7 %.

Z vidika trenutnega stanja na področju najemnih stanovanj so zanimivi zlasti podatki o aktivnih (trenutno veljavnih) poslih. Ti so prikazni v deležih, ki ga ti posli zavzemajo glede na vse najemne posle s prostori v bivanjske namene (predzadnjem stolpec preglednice 4) in z absolutnimi števili (četrti stolpec preglednice 3). Grafično pa je število teh aktivnih najemnih poslov (glede na vrsto najemnega posla) prikazano še na spodnjem grafu.



Slika 2: Grafikon število aktivnih najemih poslov, kjer je vrsta oddaje prostorov v bivanjske namene, glede na vrsto najemnega posla (vir: ETN, GURS. Stanje podatkov: 28. 2. 2024)

1.2.3 Statistični podatki o stanovanjih

Statistični urad Republike Slovenije (SURS) objavlja zbirne podatke o stanovanjih, ki jih zbere v okviru registrskega popisa stanovanj. Registrski popis je način priprave podatkov o stanovanjih, pri katerem SURS statistično poveže podatke iz obstoječih administrativnih in statističnih virov brez dodatnega zbiranja na terenu.

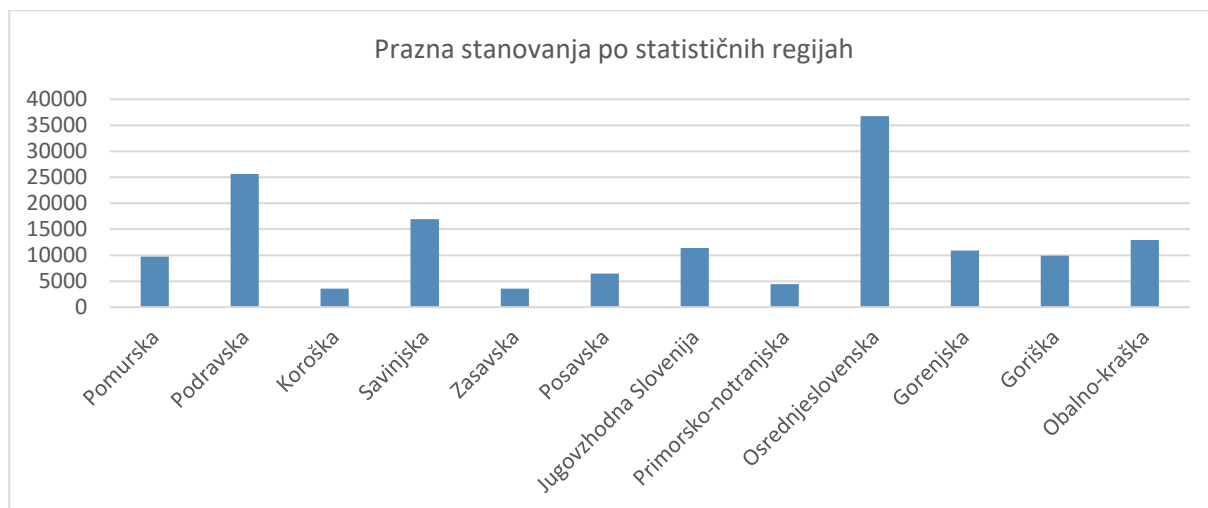
SURS vodi številne podatke o stanovanjih. Med drugim vodi naslednje podatke o stanovanjih:

- število stanovanj glede na lastništvo: javna, zasebna,
- število stanovanj glede na vrsto zasedenosti: lastniška, najemna, uporabniška
- številu naseljenih/nenaseljenih stanovanj.

SURS na svojih spletnih straneh med drugom navaja naslednje zanimive podatke iz svojih raziskav:

»Po podatkih SURS je bilo 1. 1. 2018 v Sloveniji 852.200 stanovanj, od tega je bilo 680.000 stanovanj naseljenih, 152.200 praznih, 20.000 pa je bilo počitniških stanovanj. V 80,8 % naseljenih stanovanj so bivali njihovi lastniki. Najemnih stanovanj je bilo 7,7 %, uporabniških pa 11,5 %.«

Največ praznih stanovanj je v Osrednjeslovenski statistični regiji, sledita Podravska in Savinjska statistična regija.



Slika 3: Grafikon števila praznih stanovanj po statističnih regijah (vir podatkov: SURS, leto 2018).

SURS v nadaljevanju navaja tudi: »Uporabniška stanovanja so stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno. Lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge fizične osebe. Lahko gre tudi za stanovanja, katerih lastniki so bili pokojni sorodniki in za katera dedni postopki in vpisi v uradne evidence še niso zaključeni.«

Z vidika javne najemne službe, s katero se želi aktivirati stanovanja v zasebni lasti, ki bi lahko bila na razpolago za oddajo v najem, je tudi naslednja navedba: **»Občina z najvišjim deležem praznih stanovanj (brez počitniških) je bila Cirkulane (42 %), sledili sta Zavrč (39 %) in Osilnica (37 %). Prve tri po deležu vseh nenaseljenih stanovanj (tudi počitniških) pa so bile občine Kostel (52 %), Bovec (51 %) in Kranjska Gora (49 %). Zanimiv je podatek, da se je število praznih stanovanj povečalo tudi v Ljubljani, in to od leta 2011 do leta 2018 z 22.300 (17,8 %) na 24.400 (19,0 %). Glede na pomanjkanje najemnih stanovanj v Ljubljani to nakazuje, da se del teh stanovanj verjetno oddaja kratkoročno ali pa brez prijave najemnega posla. Večina teh stanovanj (83 %) je v lasti fizičnih oseb.**

1.2.4 Evidence stanovanj

Z namenom boljše določitve stanja na področju upravljanja s stanovanji in števila stanovanj v lasti/upravljanju posameznih pravnih oseb je računsko sodišče izvedlo anketo. Z anketo računskega sodišča je bil pridobljen podatek, da ima 16 občin ustanovljen stanovanjski sklad, NSO oziroma gospodarsko družbo v lasti občine za upravljanje s stanovanji, kar prikazuje spodnja tabela (Revizijsko poročilo Izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji, 2022).

Občina ima ustanovljen stanovanjski sklad, NSO oziroma družbo v lasti občine za upravljanje s stanovanji		Število	Odstotek
SKUPAJ VSE OBČINE		212	100
DA	Javni medobčinski stanovanjski sklad	6	2,8
	Javni stanovanjski sklad občine	5	2,4
	Proračunski stanovanjski sklad občine	1	0,5
	NSO v lasti občine	3	1,4
	Gospodarska družba	1	0,5
	SKUPAJ	16	7,5
NE		196	92,5

Preglednica 5: Število občin, ki imajo ustanovljen stanovanjski sklad, NSO oziroma družbo v lasti občine za upravljanje s stanovanji – rezultati pridobljeni z anketo računskega sodišča (Revizijsko poročilo Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji, 2022).

En javni medobčinski stanovanjski sklad je soustanovilo 6 občin (Mestna občina Maribor ter občine Duplek, Hoče - Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Rače - Fram in Starše). 4 mestne občine imajo vsaka svoj javni stanovanjski sklad (Ljubljana, Koper, Murska Sobota in Nova Gorica). Občina Ankaran ima skupaj z Mestno občino Koper ustanovljen JSS MOK, ker občini v obdobju, na katero se nanaša revizija, še nista razdelili ustanoviteljskih pravic. Občina Muta ima v okviru občinskega proračuna oblikovan proračunski sklad občine. 3 občine (Celje, Novo mesto in Slovenske Konjice) imajo ustanovljene gospodarske družbe, ki so pri ministrstvu vpisane v register NSO. Ena občina (Krško) ima ustanovljeno gospodarsko družbo, ki na trgu deluje skladno z Zakonom o gospodarskih družbah (v nadaljevanju: ZGD-1).

Na podlagi z anketo pridobljenih podatkov je bilo ocenjeno število najemnih stanovanj na dan 30. 6. 2021 v lasti:

- občin 12.879,
- občinskih stanovanjskih skladov 7.393,
- SSRS 3.991,
- NSO⁴ 2.954 in
- družb, ki so v lasti SSRS⁵, občin⁶ ter ZPIZ⁷ 5.768.





Vseh naštetih najemnih stanovanj je bilo na dan 30. 6. 2021 skupaj 32.985 (spodnja slika). Podatkov o preostalih najemnih stanovanjih, ki so v lasti pravnih oseb, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija in/ali lokalne skupnosti, in niso službena, z anketo nismo bila pridobljena.

⁴ Najemna stanovanja v lasti družb: PSS Ptuj d.o.o., OOO Celje - nepremičnine in storitve d.o.o, Nepremičnine Celje d.o.o., ZARJA d.o.o. Novo mesto, Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

⁵ SPEKTER, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o. in Stanovanjsko podjetje d.o.o.

⁶ Rudar Senovo d.o.o.

⁷ NS PIZ

		Organizacija	Ustanovitelj/družbenik	Ocenjeno število stanovanj na dan 30. 6. 2021
Javna najemna stanovanja	 SKUPAJ SSRS, OBČINE IN OBČINSKI SKLADI	Skupaj občine		12.879
		SSRS	Republika Slovenija	3.991
		Javni medobčinski stanovanjski sklad	Mestna občina Maribor ter občine Duplek, Hoče - Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Rače - Fram in Starše	1.976
		Javni stanovanjski skladi občin	Mestne občine Ljubljana, Murska Sobota, Nova Gorica, Koper in Občina Ankaran	5.417
	 SKUPAJ NEPROFITNE STANOVANJSKE ORGANIZACIJE	PSS Ptuj d.o.o.	zasebniki	386
		OOZ CELJE - NEPREMIČNINE IN STORITVE d.o.o.	OOZ CELJE	58
		NEPREMIČNINE CELJE d.o.o.	Mestna občina Celje	2.073
		ZARJA d.o.o. Novo mesto	Mestna občina Novo mesto	396
		STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.	Občina Slovenske Konjice	41
	 SKUPAJ DRUŽBE	Spekter	SSRS	2.063
		STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	SSRS	27
		NS PIZ	ZPIZ	3.120
RUDAR SENOVO d.o.o.		Občina Krško	558	
		 SKUPAJ VSE ORGANIZACIJE		

Slika 4: Ocenjeno število najemnih stanovanj v lasti občin, občinskih stanovanjskih skladov, SSRS, NSO in družb, ki so v lasti SSRS, občin ter ZPIZ, na dan 30. 6. 2021 – rezultati pridobljeni z anketo računskega sodišča in podatki SSRS ter NS PIZ (Revizijsko poročilo Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji, 2022).

V naslednjih podpoglavjih smo naredili podrobnejši pregled prosto dostopnih podatkov iz evidenc stanovanj glede na vrsto lastnika oz. upravljavca. Poleg evidenc stanovanj v lasti občin, občinskih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij, SSRS in države, smo se dotaknili tudi evidenc stanovanj, ki jih imajo upravniki, vendar slednjih ne navajamo v poročilu.

1.2.4.1 Občine

Občine imajo v lasti nepremičnine, ki so lahko v njihovi uporabi, so predmet razpolaganja ali najema. Po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) se lahko nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, odda v najem. Nepremično premoženje lahko upravljavci oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev. Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

Prav tako morajo samoupravne lokalne skupnosti vzpostaviti evidence nepremičnega premoženja v njihovi lasti, kar jim nalaga tako ZSPDSLS-1 (87. člen). O vodenju evidence pa govori tudi SZ-1, ki v 161. členu navaja, da register stanovanj vodi občina, na območju katere se stanovanje nahaja.

Evidence iz prejšnjega odstavka se z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, posodobljenosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, katastrom nepremičnin, registrom prostorskih enot, katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin.

Evidence vsebujejo podatke o:

- parcelni številki in šifri katastrske občine,
- številki stavbe in številki dela stavbe ter šifri katastrske občine,
- lastniku,
- upravljavcu,
- lastniškem deležu,
- zaznambi javnega dobra,
- stvarnih pravicah,
- površini parcele,
- površini dela stavbe,
- naslovu stavbe ali dela stavbe in
- vrsti rabe dela stavbe.

Za posamezne stanovanjske enote v občinski lasti, ki se oddaja v najem, se poleg zgornjih podatkov lahko vodijo tudi podatki, ki jih je potrebno poročati tudi v evidenco trga nepremičnin:

- pogodbeno površina dela stavbe [m²]
- višina najemnine,
- datum sklenitve najemne pogodbe,
- trajanje najema v mesecih (običajno nedoločen čas).

Občine pa lahko za stanovanja, ki so namenjene oddaji v najem, vodijo tudi druge atributne podatke:

- status stanovanja (v najemu/prazno),
- stanje stanovanja (pretekle investicije in obnove, predvidene investicije),
- vrsta investicije in obnove (obnova fasade, menjava oken, itn.)
- podatek o letu zadnjega generalnega čiščenja,

- začetek najema stanovanja,
- višina subvencije najemnine,
- kontaktni podatki o najemniku.

V praksi so podatki o nepremičninah in pravni posli z nepremičninami predmetne občine so vodeni v občinskih evidencah nepremičnin, najpogosteje s pomočjo Excel preglednice.

1.2.4.2 Občinski stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije

Stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije so institucije za izvajanje javnega interesa na stanovanjskem področju na izbranem lokalnem ali regionalnem območju. Delujejo neodvisno od SSRS, so pa lahko izvajalec upravnih nalog s stanovanjskega področja, ki so v pristojnosti ene ali več občin.

Občina lahko zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za (SZ-1):

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Delovanje NSO pa ureja Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93).

V Sloveniji deluje več stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Med stanovanjskimi skladi najdemo:

- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Murska Sobota
- Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica
- Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

Med neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami najdemo:

- PSS Ptuj d.o.o.
- OOZ Celje - nepremičnine in storitve d.o.o
- Nepremičnine Celje d.o.o.
- ZARJA d.o.o. Novo mesto
- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

Skladi ponujajo različne možnosti oddaje stanovanj:

- neprofitnih stanovanj,
- tržnih stanovanj,
- namenskih oskrbovanih stanovanj,
- namenskih stanovanj za mlade,
- namenskih službenih stanovanj,
- začasnih bivalnih enot (, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb).

Skladi in NSO vodijo lastne evidence nepremičnin v njihovi lasti in upravljanju.

Postopek oddaje izbranih stanovanj se izvaja z javnim razpisom. Razpisi so javno objavljeni na spletni strani predmetnih institucij.

V javni objavi so navedeni splošni podatki o stanovanju, kot so:

- lokacija,
- tip pravnega posla,
- tip stanovanja (sobnost),
- leto izgradnje,
- stanje objekta,
- nadstropje,
- velikost,
- energijski razred,
- višina najemnine ali odkupna cena.

1.2.4.3 Stanovanjski sklad republike Slovenije

Ustanoviteljica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS) je Republika Slovenija. SSRS je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb (SZ-1). V lasti ima stanovanja na območju ozemlja celotne Slovenije. Stanovanja pridobiva z lastnimi investicijami, v okviru programa Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) ter s pomočjo CEB projektov, ki so pod nadzorom Razvojne banke Sveta Evrope. Nepremičnine, ki SSRS-ju predstavljajo poslovno nepotrebno premoženje, ta postopoma proda.

SSRS ponuja različne možnosti oddaje/najema:

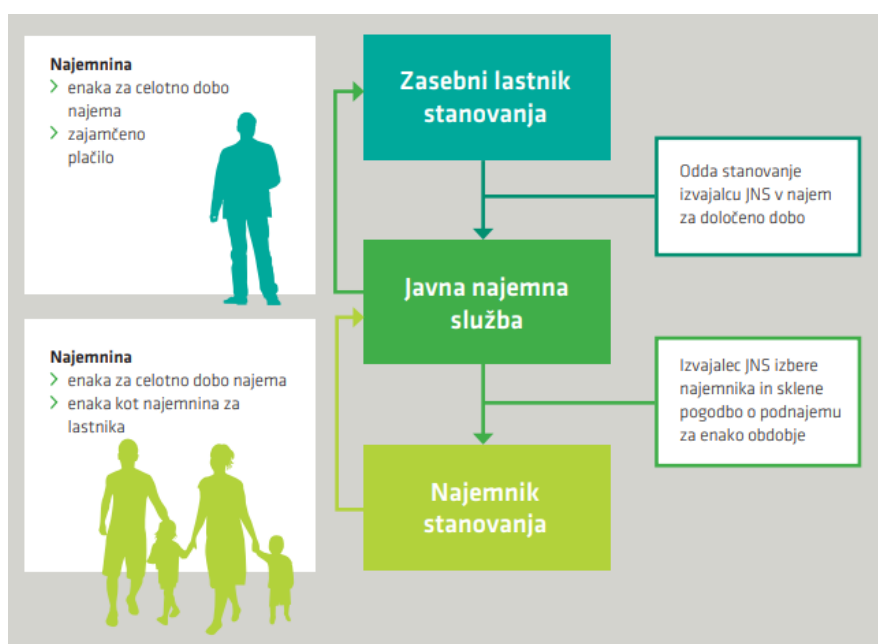
- oddaja javnih stanovanj v najem,
- oddaja postelj v najem (oddaja bivalnih enot z mini kuhinjo, kopalnico, omarami, mizo, stoli in posteljo),
- oskrbovana najemna stanovanja,
- najem za mlade.

SSRS ima vzpostavljeno lastno evidenco nepremičnin, ki je pripravljena na način, da je povezljiva s katastrom nepremičnin, kar omogoča pridobivanje podatkov iz te evidence. SSRS pa za stanovanjske

enote vodi še določene druge atributne podatki, kot so npr. sobnost in število parkirnih mest. Pogosto je posamezno stanovanje opremljeno tudi s komercialno skico z izrisom tlorisa, iz katere so razvidni podatki, kot so: vrsta prostora, površina prostora, talne obloge, stene, strop, skupna bivalna površina. Postopek oddaje izbranih stanovanj za najem se izvaja z javnim razpisom, objavljenim na spletni strani SSRS. V razpisu so navedeni podatki o stanovanju in priložena skica s prikazom tlorisa stanovanja.

1.2.4.3.1 Javna najemna služba

Nosilec vzpostavitve, organizacije in delovanja javne najemne službe je SSRS. Javna najemna služba je oblika pomoči države pri zagotavljanju najemnih stanovanj, pri kateri država najema nezasedena stanovanja v zasebni lasti in jih nato oddaja naprej podnajemnikom. Vlogo povezovalca in izvajalca storitev med najemnikom in najemodajalcem v celotnem procesu upravljanja z najemnim stanovanjem vrši Služba za javni najem stanovanj.



Slika 5: Shema delovanja javne najemne službe (Vir: SSRS - Predstavitvena brošura javne najemne službe).

Podatki o stanovanjih in najemnih pravni posli v okviru javne najemne službe so vodeni v evidencah SSRS. Fond javnih najemnih stanovanj po dveh letih delovanja obsega šest stanovanj in eno hišo. Sklepamo, da so razlogi za manjše število sklenjenih pogodb predvsem pogojevana višina najemnine ter strogi vstopni pogoji za lastnike.

1.2.4.4 Službena stanovanja v lasti Republike Slovenije

Stanovanja v lasti Republike Slovenije so v upravljanju:

- Ministrstva za javno upravo upravlja s službenimi stanovanju, ki so namenjena oziroma se oddajajo funkcionarjem, javnim uslužbencem na položaju in javnim uslužbencem, ki so zaposleni v organih državne uprave (z izjemo Policije in Slovenske vojske);
- Ministrstvo za notranje zadeve upravlja s službenimi stanovanji, ki so namenjena oziroma se oddajajo uslužbencev Policije za čas zaposlitve v Policiji;

- Ministrstvo za obrambo upravlja s službenimi stanovanji, ki so namenjena oziroma se oddajajo pripadnikom stalne sestave Slovenske vojske ter javnim uslužbencem, ki opravljajo vojaško službo.

Ministrstvo za javno upravo upravlja s fondom stanovanj, ki jih v najem dodeljuje Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije. Upravičenci do dodelitve stanovanja v najem so funkcionarji, uslužbenci na položaju ter javni uslužbenci, ki so zaposleni v organih državne uprave (z izjemo Policije in Slovenske vojske). Službena stanovanja se oddajo na podlagi Stanovanjskega pravilnika (SP-2). Stanovanjski fond Republike Slovenije obsega službena stanovanja in druga lastniška stanovanja, ki po izpraznitvi lahko postanejo službena. Stanovanja v najem dodeljuje stanovanjska komisija na podlagi javnega razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem.

Službena stanovanja v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve se oddajo v najem v skladu s Pravilnik o oddaji službenih stanovanj, samskih sob in ležišč v samskih sobah ministrstva za notranje zadeve za potrebe policije.

Službena stanovanja v upravljanju Ministrstva za obrambo se oddajo v najem v skladu s Pravilnikom o službenih stanovanjih Ministrstva za obrambo (Uradni list RS, št. 71/23).

Službena stanovanja se oddajo v najem z razpisi, ki vključujejo seznam nezasedenih službenih stanovanj z nekaterimi ključnimi podatki o stanovanjih, kot npr. naslov, številka stanovanja, nadstropje, število sob, opremljenost, površine, višina najemnine.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države, razen nepremičnin v upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencije, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč. Evidenca se lahko povezuje z zemljiško knjigo, katastrom nepremičnin, registrom prostorskih enot, katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin. Za stavbo z delom stavbe se lahko vodijo naslednji podatki, ki so prevzeti iz navedenih evidenc (Opomba: Podatki pod točko a in b se s sprejetjem zakona ZKN vodijo v katastru nepremičnin in ne ločeno v registru nepremičnin in katastru stavb, kot to navaja ZSPDSLS-1):

- a) iz registra nepremičnin podatki o stavbi:
 - leto izgradnje stavbe,
 - leto obnove strehe,
 - leto obnove fasade in
 - material nosilne konstrukcije;
- b) iz katastra stavb ali registra nepremičnin podatki o delu stavbe:
 - naslov dela stavbe,
 - dejanska raba dela stavbe,
 - površina dela stavbe in uporabna površina dela stavbe,
 - leto obnove oken,
 - vrednost,
 - grafični podatki o stavbi,
 - podatki o dvigalu in
 - lastniku dela stavbe;

c) iz evidence trga nepremičnin, kjer se vodijo podatki o najemih, na podlagi identifikacijske oznake nepremičnine podatki o:

- najemodajalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO),
- najemojemalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO),
- vrsti najemnega pravnega posla,
- datumu sklenitve najemne pogodbe in morebitnega dodatka k najemni pogodbi oziroma prekinitvi pogodbe,
- datumu začetka najema,
- datumu prenehanja najema,
- najemnini vseh oddanih površin,
- obratovalnih stroškov in
- oddanih površinah;

d) iz zemljiške knjige podatki o:

- lastniku,
- lastniškem deležu,
- zaznambi javnega dobra,
- služnostih in
- obremenitvi s hipoteko.

1.3 Analiza tujih primerov delovanja evidenc stanovanj oz. javnih najemnih stanovanj

Analiza tujih primerov evidenc javnih najemnih stanovanj je bila izvedena z namenom ugotavljanja stanja na tem področju v tujini, kar bo v nadaljevanju projekta služilo kot zgled pri izdelavi koncepta registra stanovanj s poudarkom na evidenci javnih najemnih stanovanj za Slovenijo.

Raziskava o tujih evidencah je bila izvedena na treh različnih primerih držav oziroma mest: Dunaj (Avstrija), Velika Britanija, Nemčija. Analiza je bila izvedena na več primerih, vendar so se določeni primeri (izven Evrope) izkazali kot manj primerni za naše območje in zato v analizi niso navedeni. Celoten povzetek analize s povezavami je v **PRILOGI C** tega poročila.

1. Dunaj, Avstrija

Na primeru mesta Dunaj smo našli register "Stanovanjsko svetovanje Dunaj" (nemško Wohnberatung Wien), ki ga vodi dunajski stanovanjski sklad (nemško Wohnservice Wien Ges.m.b.) in deluje pod okriljem občine Dunaj. Portal ponuja vpogled v ponudbo subvencioniranih ali občinskih stanovanj v obliki seznama glede na izbor okrožja ali v obliki spletnega zemljevida. Posebnost je "dunajska stanovanjska vozovnica«, ki je kot nekakšna osebna vstopnica z registracijo na portalu in uporabniku ponuja stanovanjske storitve v mestu Dunaj, kot je iskanje občinskega ali subvencioniranega stanovanja. Vključuje vsa stanovanja, ki jih dodeljuje Wohnberatung Wien - od pametnih stanovanj do subvencioniranih prenovljenih stanovanj in do občinskih stanovanj. Ponudba stanovanj je prilagojena uporabnikovim osebnim potrebam in socialni situaciji.

Dunaj je sicer znan po svojem modelu stanovanjske politike, ki bi ga na tem mestu na kratko pojasnili⁸. V Avstriji je temelj stanovanjske politike zagotavljanje zadostne ponudbe tako imenovanih dostopnih stanovanj (affordable housing), ki se oddajajo po stroškovni najemnini. Večino dostopnih stanovanj gradijo zasebni investitorji in omejeno profitna stanovanjska združenja (ang. Limited-Profit Housing Associations – LPHA). Občine in mesta novih stanovanj praviloma več ne gradijo, ampak upravljajo s stanovanji, ki so bila zgrajena že v preteklosti (npr. v času povojne množične gradnje). Na Dunaju je dobra petina najemnih stanovanj v lasti stanovanjskih združenj, enak delež pa v lasti mesta. Dostopnih stanovanj praviloma ne gradi država ali javni sklad, ampak zasebni investitorji, investitorji iz tako imenovanega "tretjega sektorja", to je omejeno profitna stanovanjska združenja, ter občine. Pri tem občine in mesta praviloma ne gradijo več novih stanovanj, ampak upravljajo s stanovanjskim fondom, ki je nastal v času povojne množične gradnje družbenih stanovanj. Povprečna najemnina za kvadratni meter stanovanjske površine v državi je 7,3 evra pri stanovanjskih združenjih, 6,9 evra za občinska stanovanja ter 9,8 evra za stanovanja v prostem tržnem najemu. Povprečna najemnina za dostopna stanovanja je torej približno 25 % nižja od tržne. V dostopnih stanovanjih, ki jih zagotavljajo stanovanjska združenja, živi skoraj petina vseh avstrijskih gospodinjstev.

2. Velika Britanija

V Veliki Britaniji je Zveza stanovanjskih združenj, ki so neprofitni lastniki stanovanj in zagotavljajo stanovanja v Angliji. Zveza v svojem registru ponuja:

- priporočila pri najemu stanovanja,
- priporočila pri nakupu stanovanja,
- lastništvo ali najem stanovanja in občinske storitve,
- statistične podatke.

Za jasnejšo in popolnejšo sliko o ravni in obsegu razvojnih dejavnosti stanovanjskih združenj, izvajajo četrtletno raziskavo o ponudbi, v kateri zbirajo podatke o novogradnjah neposredno od razvojnih organizacij. Prikazujejo celoten obseg razvojnih dejavnosti, ki jih izvajajo in financirajo člani zveze. Od stanovanjskih združenj zbirajo podatke o številu stanovanj na začetku gradnje in dokončane gradnje. Podatki ne vsebujejo bolj podrobnih informacij o najemnih stanovanjih kot je etažnost, sobnost, lokacija.

3. Nemčija

Na primeru Nemčije nismo našli konkretnega registra javnih najemnih stanovanj, temveč pa Nemški zvezni statistični urad (Destatis), ki zbira in objavlja široko paleto statističnih podatkov, vključno z informacijami o trgu najemnih stanovanj v Nemčiji, ki so prikazani v obliki tabel, grafičnih prikazov in baz podatkov. Tabele podatkov prikazujejo:

- stanovanjski fond po letih,
- zasedena stanovanja v Nemčiji,
- stanovanja po letu izgradnje,
- stanovanja po vrsti ogrevanja,
- stanovanja po vrsti ogrevanja in energiji,
- stanovanja v stanovanjskih stavbah po stanovanjski površini,
- delež nezasedenih stanovanj po regijah oziroma deželah,

⁸ Vir informacij je obisk organizacije GBV »The Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations« na Dunaju.

- razvoj deleža lastniško zasedenih stanovanj,
- značilnosti izboljšane dostopnosti zasedenih stanovanj,
- stanovanjske razmere gospodinjstev,
- najemnine glede na površino stanovanj in prihodke gospodinjstev.

1.4 Zaključek analize stanja

Analizo stanja smo pričeli s pregledom krovnega dokumenta na področju stanovanjske politike, to je Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 ter revizijo resolucije s strani Računskega sodišča, ki je nastala kot posledica neizvajanja zavez iz Resolucije. Ta dva dokumenta sta torej podlaga za vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj (poleg ostalih evidenc, ki jih navaja Resolucija).

Pri pregledu obstoječih evidenc in podatkov smo se osredotočili na evidenco kataster nepremičnin in evidence stanovanj, ki jih vodjo posamezni lastniki oz. upravljalci stanovanj. To so tudi osrednje evidence na katerih temelji koncept vzpostavitve registra stanovanj oz. njegove ožje evidence javnih najemnih stanovanj. Predstavljeni pa sta še evidenca trga nepremičnin in statistični podatki, ki jih o stanovanjih vodi SURS. Prva je pomembna zato, ker je trenutno edina evidenca, ki vodi podatke za vse sklenjene kupoprodajne in najemne pravne posle na nivoju celotne države. Vendar pa je bila evidenca vzpostavljena z namenom izvajanja analiz slovenskega nepremičninskega trga in za potrebe množičnega vrednotenja, v sedanji obliki pa ne more nadomestiti registra stanovanj.

Podatki SURS so pomembni za statističen pregled nad stanovanjskimi podatki tako na nivoju države kot na regionalnem in občinskem nivoju.

Raziskava tujih evidenc javnih najemnih stanovanj je pokazala, da se obseg zajetih podatkov in kakovost njihovega prikaza razlikuje po posameznih državah in mestih. Razlike se pojavijo že pri opredelitvi pojma javna najema stanovanja in kako pomembno vlogo ta stanovanja igrajo pri zagotavljanju zadostnega števila stanovanj v celotnem stanovanjskem fondu.

V Avstriji je temelj stanovanjske politike zagotavljanje zadostne ponudbe tako imenovanih dostopnih stanovanj (affordable housing), ki se oddajajo po stroškovni najemnini. Večino dostopnih stanovanj gradijo zasebni investitorji in omejeno profitna stanovanjska združenja (ang. Limited-Profit Housing Associations – LPHA). Občine in mesta novih stanovanj praviloma več ne gradijo, ampak upravljajo s stanovanji, ki so bila zgrajena že v preteklosti (npr. v času povojne množične gradnje). Na Dunaju je dobra petina najemnih stanovanj v lasti stanovanjskih združenj, enak delež pa v lasti mesta. V Nemčiji se za socialna najemna stanovanja štejejo stanovanja, ki so zgrajena z državno pomočjo in so zavezana k oddaji po regulirani socialni najemnini. V Italiji (Opomba: te države sicer nismo vključili med tuje primere s podrobnejšim pregledom) pa se kot javna najemna stanovanja oddajajo poleg stanovanj v javni lasti tudi zasebna stanovanja.

Glede prikaza podatkov o stanovanjih lahko povzamemo, da le nekateri tuji registri omogočajo tudi iskanje stanovanj glede na območje ali na zemljevidih. Poleg možnosti iskanja stanovanj omogočajo vpogled v statistiko, podatke ter v stanovanjsko politiko in prikazujejo novice in dogodke na temo javnih najemnih stanovanj. Zaključimo lahko, da so podatki in njihov prikaz, ki ga zagotavlja slovenski Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS), v primerjavi s tujino zadostni in kakovostni. Veliko dela pa pri vzpostavitvi svojih evidenc čaka še nekatere manjše stanovanjske sklade in predvsem občine.

2 KONCEPT REGISTRA STANOVANJ IN EVIDENCE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Pričujoče poglavje je namenjeno prikazu koncepta registra stanovanj in vzpostavitvi koncepta evidence javnih najemnih stanovanj. Register stanovanj vključuje tudi evidenco javnih najemnih stanovanj, zato se rezultati prve skupine posredno nanašajo tudi na evidenco javnih najemnih stanovanj.

- a) Rezultati, ki se nanašajo na vzpostavitev registra stanovanj
 - določitev namena vzpostavitve registra stanovanj,
 - idejna rešitev registra stanovanj (posplošena ideja vzpostavitve registra stanovanj in možne variante vzpostavitve registra stanovanj, ki se razlikujejo v načinu oblikovanja enote stanovanja)

- b) Rezultati, ki se nanašajo na vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj:
 - določitev namena vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj,
 - predlog poenotениh definicij za potrebe evidence javnih najemnih stanovanj,
 - identifikacija procesov,
 - predlog organizacijskega modela,
 - predlog umestitve evidence v infrastrukturo za prostorske informacije.

2.1 Koncept registra stanovanj

Stanovanje je ena od osnovnih človekovih potreb in pravic, ki vpliva na kakovost življenja in socialno vključenost posameznikov in skupnosti. Stanovanjsko vprašanje je kompleksno in dinamično, saj se skozi čas spreminjajo tako stanovanjske potrebe in želje ljudi, kot tudi ponudba in povpraševanje na stanovanjskem trgu. Zato je pomembno, da ima **država na voljo ustrezne in zanesljive podatke o stanovanjski situaciji, ki ji omogočajo sprejemanje ustreznih in učinkovitih stanovanjskih politik in ukrepov.**

V ta namen je potrebno vzpostaviti register stanovanj, ki bo zajemal podatke o vseh stanovanjih v državi, ne glede na njihovo lastništvo, namembnost, velikost, lokacijo in druge značilnosti. Register stanovanj bi predstavljal enotno in centralno evidenco stanovanj, ki bi omogočala analizo, spremljanje in načrtovanje stanovanjskega področja. Register stanovanj bi služil kot podpora za različne politike, ki se ukvarjajo s stanovanjskim vprašanjem, kot so upravljavska, stanovanjska, davčna in krizna politika. Register stanovanj bi tudi prispeval k večji transparentnosti in dostopnosti informacij o stanovanjih, kar bi spodbudilo bolj pošteno in učinkovito delovanje stanovanjskega trga.

V nadaljevanju bomo podrobneje predstavili koncept registra stanovanj, njegov namen, cilje, vsebino, način vzpostavitve in uporabe.

2.1.1 Namen registra stanovanj

V vzpostavitvi centralnega registra stanovanj se skriva potencial za izpolnitev mnogih ključnih ciljev, ki presegajo zgolj področje stanovanjske politike. Razprostira se v številne ključne kategorije in s svojim obsegom naslavlja raznolika področja, med katerimi izstopajo **stanovanjska politika, upravljavska politika, davčna politika in politika izrednih razmer**.

Stanovanjska politika predstavlja eno od osrednjih sfer, kjer je vzpostavitev centralnega registra ključnega pomena. Zagotavljanje kakovostnih stanovanj za vse prebivalce zahteva temeljit vpogled v stanovanjske razmere. Register stanovanj bo omogočil boljše načrtovanje in izvajanje programov, ki se bodo bolje prilagajali potrebam prebivalstva. S podrobnejšimi in ažurnimi podatki o obstoječih stanovanjih bomo lahko oblikovali programe, ki bodo bolj natančno usmerjeni v izboljšanje stanovanjskih razmer. Na področju stanovanjske politike bi z registrom stanovanj omogočili:

- Planiranje in spremljanje stanovanjskih potreb (prostorska komponenta stanovanjske politike).
- Načrtovanje nove stanovanjske infrastrukture, prenova obstoječe.
- Spremljanje najemnin
- Spremljanje kratkoročnih najemov (airbnb, booking)
- Regulacija najemniškega trga
- Statistika in raziskave
- Ugotavljanje strukture lastništva stanovanj
- Ugotavljanje stanovanjskega standarda državljanov
- Pomoč najranljivejšim skupinam prebivalstva

Upravljavska politika je namenjena učinkovitemu in transparentnemu upravljanju stanovanj, ki so v lasti države, občin ali javnih stanovanjskih skladov. Register stanovanj bo omogočal pregled nad stanjem, razpoložljivostjo, uporabo in vzdrževanjem stanovanj, kar bo prispevalo k boljši alokaciji virov in kakovosti bivanja. Register stanovanj bo tudi olajšal komunikacijo in sodelovanje med različnimi deležniki, ki so vključeni v upravljanje stanovanj. Na področju upravljavske politike bi z registrom stanovanj omogočili:

- Evidenca dela nepremičnega premoženja države, občin, javnih skladov, NSO, fizičnih oseb in pravnih oseb zasebnega prava
- Prijava bivališča na enoto stanovanja
- Povezava z obstoječimi registri upravnikov (Upravniki sicer že danes uporabljajo podatke iz KN, vendar bi register stanovanj omogočal popolnejši vpogled v podatke o stanovanjih v primerih, ko podatki v KN niso vpisani oz. so vpisani napačno.)

Davčna politika je namenjena obdavčitvi nepremičnin in transakcij z njimi, ki mora biti pravična in spodbudna za razvoj stanovanjskega trga. Register stanovanj bo omogočal dostop do verodostojnih in ažurnih podatkov o lastništvu, vrednosti, namembnosti in drugih lastnostih stanovanj, kar bo olajšalo nadzor in izterjavo davkov. Večja preglednost in dostopnost informacij o razpoložljivih stanovanjih bo prispevala k večji transparentnosti pri trgovanju z nepremičninami, kar bo spodbudilo pošteno poslovanje na tem področju. Na področju davčne politike bi z registrom stanovanj omogočili:

- Izkazovanje posplošene tržne vrednosti na enoto stanovanja

- Odmera dajatev
- Podlaga za dajatve na nezasedena ali premalo zasedena stanovanja
- Selektiven davek na dohodek od oddaje v najem (manjša stopnja davka za oddajo v shemo javne najemne službe)

Politika izrednih razmer (»krizna« politika) je namenjena ukrepanju v primeru naravnih ali drugih nesreč, ki ogrožajo življenje in premoženje ljudi. Register stanovanj bo omogočal hitro identifikacijo in lokalizacijo stanovanj, ki so prizadeta ali ogrožena, ter pomoč pri reševanju, evakuaciji in sanaciji stanovanj. Register stanovanj bo tudi omogočal boljšo koordinacijo in sodelovanje med različnimi službami, ki so odgovorne za odzivanje na krizne situacije, kot so civilna zaščita, gasilci, policija, zdravstvo. Na področju politike izrednih razmer bi z registrom stanovanj omogočili:

- Poznavanje praznih stanovanj za reševanje ob naravnih in drugih nesrečah (COVID, poplave, potresi, ...)
- Načrtovanje obnovitvenih del
- Preventiva: poznavanje poplavne, potresne ogroženosti stanovanja

Sklepno lahko ugotovimo, da bo vzpostavitev evidence stanovanj pripomogla k celovitemu razumevanju stanovanjskega sektorja in bo omogočila bolj usmerjeno in učinkovito oblikovanje politik ter ukrepov za izboljšanje stanovanjske situacije v državi. Register stanovanj bo tudi prispeval k večji transparentnosti in dostopnosti informacij o stanovanjih, kar bo koristilo tako javnim organom, kot tudi zasebnim akterjem in prebivalcem.

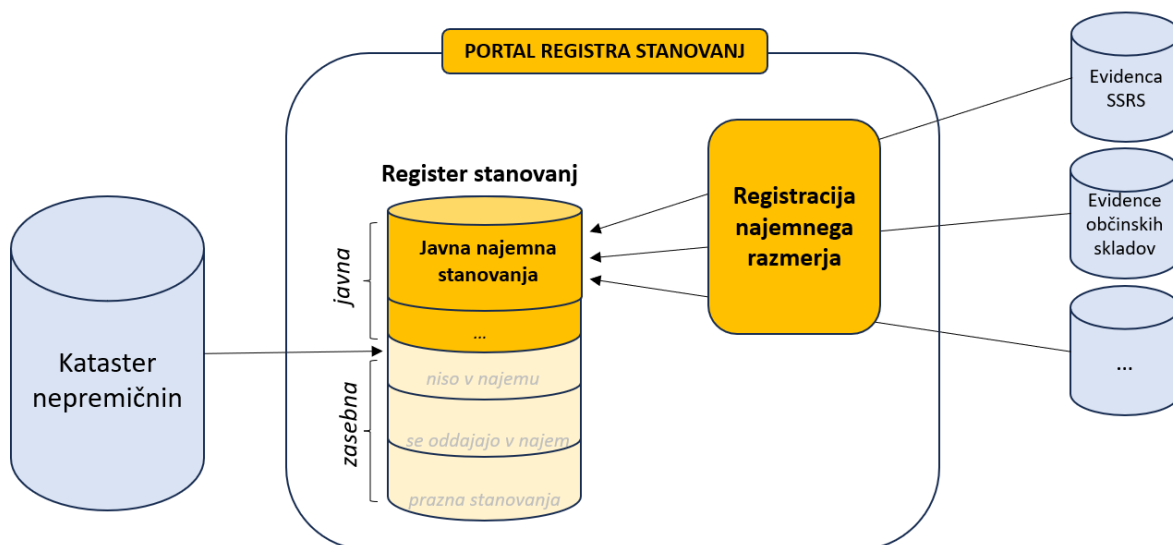
2.1.2 Idejna rešitev registra stanovanj (ki vsebuje tudi podatke o javnih najemnih stanovanjih)

Register stanovanj je centralna evidenca, ki bo zajemala podatke o vseh stanovanjih v državi, ne glede na njihovo lastništvo, namembnost, velikost, lokacijo in druge značilnosti.

Osnovo za vzpostavitev registra stanovanj nudi Kataster nepremičnin, ki je temeljna evidenca podatkov Republike Slovenije o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih stavb in delov stavb, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin. Register stanovanj se bo povezoval s Katastrom nepremičnin preko dela stavbe (številka dela stavbe), ki bo predstavljal osnovni identifikator za vzpostavitev povezave med različnimi evidencami.

Register stanovanj se bo vodil kot samostojna evidenca, ki bo podatke črpala tudi iz drugih evidenc, kot so centralni register prebivalstva, zemljiška knjiga, evidenca trga nepremičnin in druge⁹. Register stanovanj se bo tudi povezoval z evidencami pri posameznih lastnikih in upravljavcih javnih najemnih stanovanj, kot so Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občine, občinski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, država in drugi. Pri tem je potrebno zagotoviti, da bodo podatki za vsako stanovanje v evidenco poročani le enkrat, tudi ko je npr. lastnik stanovanja druga oseba kot njen upravljavec.

⁹ Navedeno je smiselno v primeru procesne povezave vseh navedenih evidenc. V nasprotnem primeru pa se kot rešitev za vmesno obdobje kaže tudi, da se na presečni datum pridobi podatke vseh obstoječih evidenc (kataster nepremičnin, evidenca trga nepremičnin itd.) in te podatke nadalje uporablja kot podatkovna podlaga za odločitve stanovanjske politike.



Slika 6: Posplošen koncept registra stanovanj.

Shema na Slika 6 prikazuje osnovni koncept (posplošeno sliko) vzpostavitve registra stanovanj. Na njej so prikazane obstoječe evidence (na sliki modro obarvane baze podatkov) in na novo vzpostavljen register stanovanj (na sliki rumeno obarvane baza podatkov). Register stanovanj tako na eni strani črpa podatke o stanovanjih iz katastra nepremičnin (leva stran na sliki). Tako kataster nepremičnin predstavlja osnovo za vzpostavitev registra stanovanj, ki vsebuje tudi podatke o osnovnem identifikatorju za vzpostavitev povezave med različnimi evidencami. Na drugi strani se povezuje z že obstoječimi evidencami pri posameznih lastnikih in upravljavcih javnih najemnih stanovanj (npr. SSRS, občine, občinski skladi, NSO, država). Da bi olajšali uporabo in vzdrževanje registra stanovanj, smo razmišljali o vzpostavitvi centralnega portala registra stanovanj, ki bi imel značilnosti "one stop shopa". To pomeni, da bi lastniki in najemniki stanovanj lahko na enem mestu opravili vse potrebne administrativne postopke, povezane z oddajo ali najemom stanovanja. To bi povečalo preglednost in ažurnost podatkov o stanovanjih, ter omogočilo boljšo analizo in spremljanje stanovanjskega trga. To bi nenazadnje tudi spodbudilo pošteno in zakonito poslovanje na področju najema stanovanj.

Ideja je, da portal registra stanovanj vzpostavimo v dveh fazah. V prvi fazi bi se osredotočili na javne lastnike najemnih stanovanj, kot so stanovanjski skladi, občine, državni organi in drugi. Ti subjekti bi morali prijaviti svoja stanovanja v register stanovanj, ter podatke o njihovih lastnostih, zasedenosti, uporabi in vzdrževanju. V drugi fazi bi portal registra stanovanj vključil tudi zasebne lastnike najemnih stanovanj. S takšnim postopnim razvojem bi postopoma razvijali in testirali portal, ter pridobili zaupanje in sodelovanje različnih deležnikov. Portal registra stanovanj bi tako postal ne le evidenca podatkov o stanovanjih, ampak tudi platforma za urejanje najemnih razmerij in prijav bivališč. To bi povečalo uporabnost in vzdrževanje registra stanovanj, ter prispevalo k izboljšanju stanovanjskega sektorja v Sloveniji. Osnovne funkcionalnosti portala:

- Evidentiranje stanovanja v register stanovanj.
- **Registracija najemnega razmerja** na del stavbe oz. stanovanje. Registracijo najemnega razmerja za vse vrste najemov je potrebno predpisati kot obvezen del vsake sklenitve najemnega razmerja.

- Vpogled v podatke o izpolnjevanju pogojev za prijavo stalnega ali začasnega bivališča ter posredovanje določenih podatkov v centralni register prebivalstva, ki je povezan z registrom stanovanj. To hkrati pomeni, da prijava bivališča na naslovu določenega stanovanja ni mogoča, če na tem stanovanju ne obstaja registrirano najemno razmerje.
- Vpogled v lokacijo in osnovne lastnosti stanovanj.
- Pregled stanovanj, ki so oddana v najem ali podnajem.
- Sklenitev elektronske najemne pogodbe, ki bi bila avtomatično registrirana v evidenci najemnih razmerij, ki je del registra stanovanj. Ta funkcionalnost je navedena zgolj kot možnost za prihodnost, ki pa je močno odvisna od zakonodaje s področij elektronskega poslovanja in elektronske identifikacije, zato je v bližnji prihodnosti ne moremo pričakovati.

Register stanovanj je centralna evidenca, ki bo zajemala podatke o vseh stanovanjih v državi, ne glede na njihovo lastništvo, namembnost, velikost, lokacijo in druge značilnosti. Register stanovanj bo omogočal razvrščanje stanovanj v različne razrede, ki jih bo mogoče prilagajati potrebam uporabnikov. Tako bo mogoče iz evidence priklicati različne razrede stanovanj, kot so:

- lastniška stanovanja, v katerih bivajo lastniki;
- najemniška stanovanja, v katerih bivajo najemniki, ki niso lastniki stanovanja;
- prazna stanovanja, ki niso zasedena ali oddana v najem;
- druga stanovanja, ki niso niti lastniška niti najemniška, ampak v njih bivajo sorodniki, prijatelji, znanci brez plačevanja najemnine.

Register stanovanj bo vseboval tudi podatke o **javnih stanovanjih**, ki so v lasti javnih subjektov, kot so stanovanjski skladi, občine, državni organi in drugi ter oddana v najem. Javna najemna stanovanja bodo predstavljala posebno kategorijo stanovanj. **Javna najemna stanovanja bo mogoče izločiti iz evidence vseh stanovanj na osnovi lastništva in podatka o najemu. Evidenca javnih najemnih stanovanj pa ne bo nadomestila lokalnih evidenc, ki jih bodo še vedno vodili posamezni lastniki in upravljavci javnih najemnih stanovanj. Evidenca javnih najemnih stanovanj bo le povezana z lokalnimi evidencami, iz katerih bo črpala podatke, ki se bodo centralno vodili za vsa javna najemna stanovanja.**

Predstavljen koncept centralnega vodenja registra vseh stanovanj, bo omogočal pridobivanje podatkov o stanovanjskem fondu v Sloveniji na enem mestu. Takšen primer so na primer podatki o **praznih stanovanjih**, ki jih bo mogoče pridobiti preko povezave s centralnim registrom prebivalstva, kjer se bodo evidentirali podatki o stalnem in začasnem bivališču¹⁰.

Drug primer je **evidenca vseh najemnih poslov**, ki se trenutno evidentirajo v evidenci trga nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS), vendar ta evidenca ni popolna, zlasti na strani stanovanj, katerih lastniki so fizične osebe. Zato je potrebno smiselno urediti registracijo najemnega razmerja, tako da se registracija najemnega razmerja opravi le enkrat in so sistemi med seboj povezani. To pomeni, da se registracija najemnega razmerja opravi na portalu registra stanovanj, ki bo povezan z evidenco trga nepremičnin pri GURS in s Finančno upravo Republike Slovenije (FURS), ki bo prejemale podatke o najemninah za namen odmere dajatev na dohodke iz najemnih razmerij. Registracija

¹⁰ Dokler prijave stalnih in začasnih bivališč ne bodo zanesljive in urejene, je za realno identifikacijo najbolj smiselno pridobivanje podatke o porabi v stanovanjih (porabi pitne vode oz. električne energije) od izvajalcev gospodarskih javnih služb.

najemnega razmerja ima predvidenih več funkcij kot trenutno ETN: funkcija 1: vrednotenje, funkcija 2: dajatve, funkcija 3: prijava stalnega ali začasnega prebivališča, funkcija 4: vpogled v razpoložljiva stanovanja itd.

Za razumevanje koncepta evidence stanovanja je potrebno ločevati tudi med tremi uporabljenimi pojmi, to so **enota stanovanja, del stavbe¹¹ in sestavina dela stavbe¹²**. Definiciji zadnjih dveh pojmov povzemamo po Zakonu o katastru nepremičnin, prvi pojem pa je definiran za potrebe projekta oz. vzpostavitve evidence stanovanj.

Enota stanovanja je osnovna enota v registru stanovanj. Za potrebe projekta enota stanovanja predstavlja vse posamezne enote, ki so predmet poslovanja bodisi z najemno ali kupoprodajno pogodbo. Enoto stanovanja bi lahko poimenovali tudi **pogodbena enota**, pomen je enak. Posamezna enota mora vsebovati vsaj en del stavbe in to obvezno tistega, ki ima dejansko rabo »stanovanjska raba«, ki je lahko:

- stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- stanovanje v dvostanovanjski stavbi,
- stanovanje (to je stanovanje v tri- ali večstanovanjski stavbi),
- oskrbovano stanovanje ali
- bivalna enota.

Kljub temu, da je del stavbe z vrsto dejanske rabe »stanovanjska raba« v pogodbeni enoti običajno en sam, pa se pojavljajo tudi izjeme, ko npr. dva stanovanjska dela pripadata isti pogodbeni enoti. Iz tega razloga dodatnega pogoja, da je lahko v isti pogodbeni enoti en sam stanovanjski del stavbe, ne postavimo. Ostali deli, ki pripadajo enoti stanovanja, so lahko še deli stavb z drugo, to je nestanovanjsko rabo, in sestavine dela stavbe. Primeri delov stavb z drugo, to je nestanovanjsko rabo, so:

- garaža
- garažno parkirno mesto
- klet
- shramba, sušilnica, pralnica

Primeri sestavine dela stavbe sta:

- parkirno mesto
- atrij

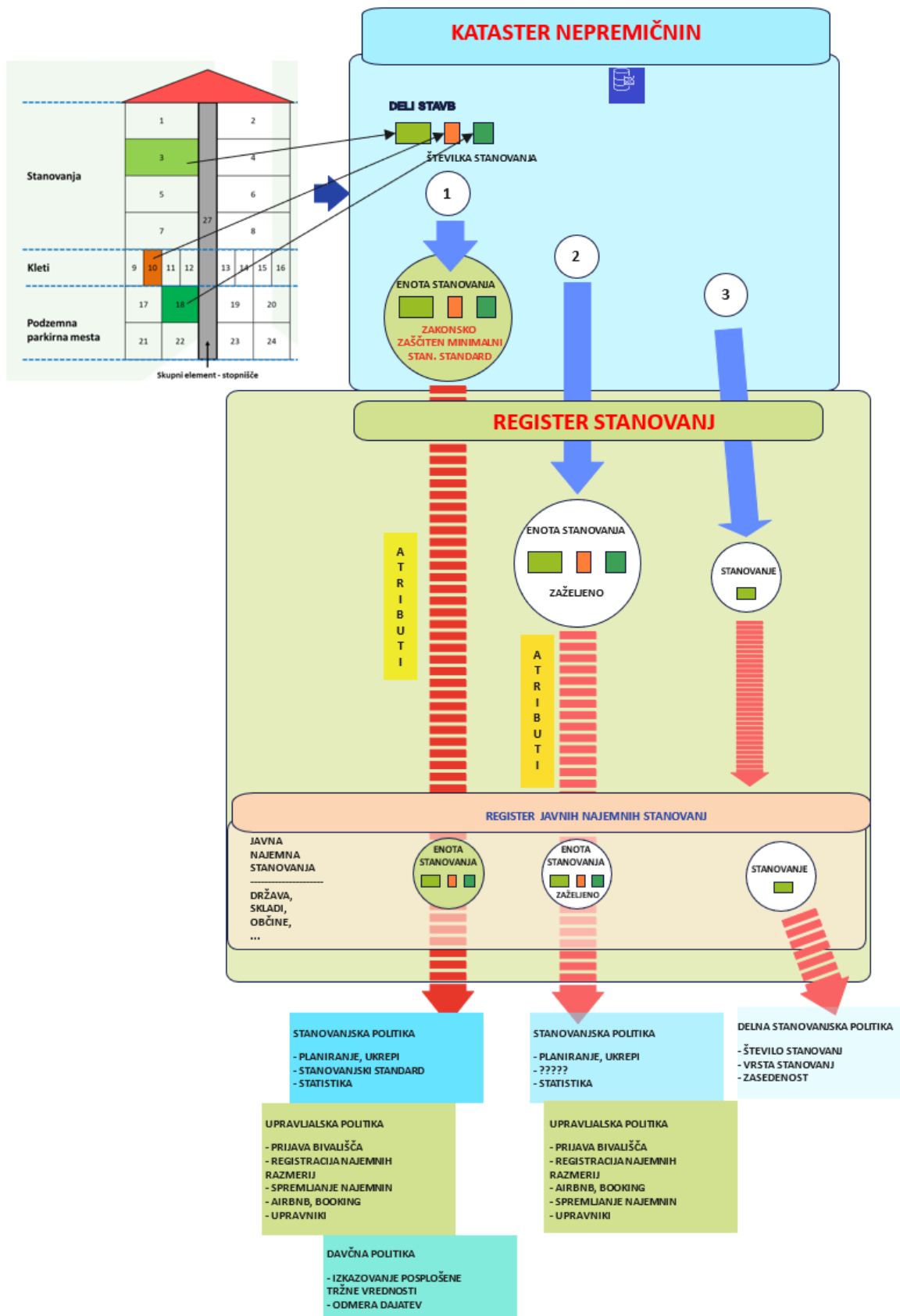
Število ostalih delov v enoti stanovanja je lahko različno. Lahko je nič, ena ali večje število. Primer enote stanovanja z nič dodatnimi deli je del stavbe z vrsto dejanske rabe »stanovanjska raba, ki mu ne pripada noben drug del stavbe z drugačno (nestanovanjsko) dejansko rabo in nobena sestavina dela stavbe. Takšen primer je npr. stanovanje, ki mu dodatno ne pripada nobeno parkirno mesto, garaža, vrt, shramba ali klet.

Celoten koncept registra stanovanj je prikazan na spodnji sliki (Slika 7), ki prikazuje **tri različne variante**. Tri predstavljene variante se med sabo razlikujejo po zahtevnosti vzpostavitve, številu doseženih namenov in obsegu uresničitve posameznega namena ter različno velikih zahtevah po spremembah

¹¹ Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo, kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, pa je del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini, pri čemer ima vsaka stavba vsaj en del stavbe.

¹² Sestavina dela stavbe je odmerjen del parcele, ki je skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor).

obstojećih predpisov. Od vseh treh predstavljenih variant se trenutno zdi najbolj smiselna in izvedljiva druga, zato se v projektu odločimo za drugo varianto. Ključni razliki med posameznimi variantami sta v oblikovanju enote stanovanja in načinu povezave evidence stanovanj s katastrom nepremičnin.



Slika 7: Shematski prikaz različnih možnih variant vzpostavitve registra stanovanj.

Glede na kompleksnost strukture registra stanovanj predlagamo tri možne variantne rešitve vzpostavitve registra stanovanj, ki se razlikujejo glede na obveznost oblikovanja enote stanovanja. Te variante so:

VARIANTA 1

Varianta 1 predvideva, da se enota stanovanja opredeli kot celota, ki vključuje stanovanje in vse pripadajoče prostore in parkirna mesta, ki so z zakoni in pravilniki določeni kot minimalni tehnični pogoji za graditev stanovanj. Ti pogoji se nanašajo na velikost, opremo, energetska učinkovitost, dostopnost in druge lastnosti stanovanj. Ti pogoji so navedeni v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše in v odlokih o občinskih prostorskih načrtih.

Z opredelitvijo enote stanovanja kot celote bi zagotovili, da se ne bi moglo ločeno poslovati z deli enote stanovanja, kot so shramba, klet, balkon, garaža ali parkirno mesto, ampak bi se lahko prodajalo, oddajalo ali menjalo le celotno enoto stanovanja. To bi preprečilo razdrobljenost in neurejenost lastništva in uporabe stanovanj, ter olajšalo upravljanje in vzdrževanje stanovanjskih stavb.

Poleg tega bi ta varianta predvidevala, da se enota stanovanja evidentira znotraj katastra nepremičnin, ki je temeljna evidenca podatkov o nepremičninah. S tem bi se izognili potrebi po povezovanju dveh ločenih evidenc, kot sta kataster nepremičnin in register stanovanj. Pogoj za izvedbo te variante so velike spremembe zakonodaje, ki bi določile nov koncept enote stanovanja in njeno evidentiranje.

VARIANTA 2

Ta varianta ne predvideva (zahteva) predhodnega oblikovanja zaščitene enote stanovanja, ki bi vključevala stanovanje in vse pripadajoče prostore in parkirna mesta. Po tej varianti se enota stanovanja (lahko) oblikuje le v Registru stanovanj, ki je povezan s katastrom nepremičnin preko identifikatorjev za dele stavb ali sestavine delov stavb. Kataster nepremičnin ne vodi enote stanovanja kot samostojne enote, ampak le kot del stavbe s stanovanjsko rabo. Register stanovanj prevzema podatke o delih stavb s stanovanjsko rabo iz katastra nepremičnin, ter jim doda podatke o najemu, uporabi, vzdrževanju in drugih značilnostih stanovanj. Register stanovanj omogoča tudi razvrščanje stanovanj v različne razrede, ki jih je mogoče prilagajati potrebam uporabnikov. Tako je mogoče iz evidence priklicati različne razrede stanovanj, kot so lastniška, najemniška, prazna, kratkoročno oddana in druga stanovanja.

Ta varianta 2 je možna brez velikih sprememb zakonodaje, saj se prilagaja obstoječemu stanju in evidencam. Skupaj z naročnikom je bilo odločeno, da se trenutno zdi varianta 2 izvedljiva in bo predmet nadaljnjega razvoja koncepta in načrta registra stanovanj in evidence javnih najemnih stanovanj.

VARIANTA 3

Tretja varianta se izogne oblikovanju enote stanovanja, ki bi vključevala stanovanje in vse pripadajoče prostore in parkirna mesta. Po tej varianti bi register stanovanj vseboval le dele stavb s stanovanjsko rabo, brez ostalih nestanovanjskih delov, ki pripadajo posameznemu stanovanju. Evidenca stanovanj bi se povezovala s katastrom nepremičnin preko identifikatorjev za dele stavb s stanovanjsko rabo. Ta varianta 3 bi pomenila, da se ne bi upoštevali minimalni tehnični pogoji za graditev stanovanj, ki so določeni z zakoni in pravilniki, ter da se ne bi zagotovila celovitost in zaščita enote stanovanja.

2.1.3 Izzivi pri vzpostavitvi registra stanovanj

Koncept registra stanovanj, opisan v predhodnih poglavjih, ima poleg številnih prednosti, ki bi jih takšen register prinesel, tudi številne izzive, ki močno vplivajo na odločitev o njegovi vzpostavitvi. Težave pri vzpostavitvi registra vseh stanovanj (javnih in zasebnih) se v prvi vrsti lahko pojavijo že pri pridobivanju podatkov o stanovanjih v zasebni lasti ter pri kvaliteti teh podatkov. Za vzpostavitev takšnega registra bi bilo zato potrebno korenito spremeniti predpise na področju stanovanjske in nepremičninske zakonodaje. Potrebno pa bi bilo vzpostaviti tudi sistem nadzora, ki bi zagotavljal odkrivanje kršiteljev in sankcioniranje, kar bi privedlo k doslednejšemu poročanju podatkov o oddajanju stanovanj v najem tudi s strani zasebnih lastnikov stanovanj.

Nadalje je potrebno razmisliti, ali bi morda zadostovala vzpostavitev registra stanovanj v smislu preseka podatkov iz različnih že obstoječih evidenc na določen datum (npr. mesečno, polletno, letno) ali pa obstajajo potrebe po vzpostavitvi registra stanovanj kot samostojne evidence, ki bo v vsakem trenutku prikazovala aktualno stanje podatkov, ki bodo vključeni v register stanovanj. Glede na široko zastavljeno uporabno vrednost registra stanovanj, ki ne bo namenjen zgolj reševanju problemov stanovanjske politike, pač pa bo pokrival tudi druge namene (npr. krizna politika v času izrednih razmer), je smiselno ciljati na register stanovanj kot samostojno evidenco, ki bo služila več namenom uporabe. Začasno pa je lahko register stanovanj v vmesnem obdobju oz. do njegove vzpostavitve kot samostojne evidence, ki bo služila vsem zastavljenim namenom, voden tudi kot evidenca, ki prikazuje stanje podatkov iz različnih evidenc na določen datum. Opozoriti pa je potrebno, da vzpostavitev registra kot samostojne evidence zagotovo predstavlja velik organizacijski, kadrovski, infrastrukturni in finančni zalogaj, zato je pred njegovo vzpostavitvijo potrebno pretehtati med koristmi, ki jih ta prinaša ter stroški za njegovo vzpostavitev.

2.2 Koncept evidence javnih najemnih stanovanj

V tem poglavju bomo podrobneje opisali vzpostavitev evidence javnih (najemnih) stanovanj, ki je podmnožica registra vseh stanovanj (že predstavljeno v prejšnjih poglavjih).

Ministrstvo za solidarno prihodnost, kot naročnik projekta, je naročilo zgolj vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj, in ne registra vseh stanovanj. Razlog za to je odločba računskega sodišča, ki zahteva zgolj in samo vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj. Vendar pa menimo, da je zelo pomembno, da se pri vzpostavitvi evidence javnih najemnih stanovanj upošteva smisel celote - registra vseh stanovanj, ki bi zajemal podatke o vseh stanovanjih v državi, ne glede na njihovo lastništvo, namembnost, velikost, lokacijo in druge značilnosti. Register vseh stanovanj bi služil kot podpora za različne politike, ki se ukvarjajo s stanovanjskim vprašanjem, kot so stanovanjska, upravljavska, davčna in krizna politika. Rešitve v nalogi so zasnovane na način, da se v začetni fazi lahko prične z vzpostavitvijo evidence javnih najemnih stanovanj, in se nato sistem počasi nadgrajuje do registra vseh stanovanj.

Zato bomo v tem poglavju predstavili koncept, cilje, koristi in način vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj, ki bo del registra vseh stanovanj. Pokazali bomo, kako bo evidenca javnih najemnih stanovanj povezana s katastrom nepremičnin in drugimi evidencami, ter kako bo vsebovala podatke o lastništvu, najemu, uporabi in drugih značilnostih javnih najemnih stanovanj.

2.2.1 Namen evidence javnih najemnih stanovanj

Namen evidence javnih stanovanj je ožji od namena registra stanovanj, zadeva namreč le stanovanjsko politiko na področju javnih najemnih stanovanj. Obširneje o namenu registra stanovanj je zapisano v poglavju 2.1.1). Evidenca javnih najemnih stanovanj bo uporabljena za:

- Planiranje in spremljanje stanovanjskih potreb na področju JNS.
- Načrtovanje nove stanovanjske infrastrukture, prenova obstoječe, na področju JNS.
- Spremljanje najemnin na področju javnega najema.
- Ugotavljanje stanovanjskega standarda državljanov na področju javnega najema.
- Pomoč v izrednih razmerah ob naravnih in drugih nesrečah (COVID, poplave, potresi, ...) za potrebe namestitve prebivalstva v javna stanovanja, ki so prazna in niso v najemu.

2.2.2 Predlog poenotениh definicij za potrebe evidence javnih najemnih stanovanj

Za potrebe vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj smo v okviru projekta oblikovali definicije, ki opredeljujejo javna najemna stanovanja, vrste teh stanovanj, vrste najemnin, ki bodo vodene v tej evidenci in ostale pomembne pojme. Nekatere definicije so prevzete iz obstoječe zakonodaje, nekatere pa so nove oz. spremenjene za namen projekta in večje jasnosti na tem področju. Definicije za potrebe naloge bodo napisane v modrem okvirju, sledijo jim podrobnejše razlage.

Definicije pojmov, ki so izvorno del evidence javnih najemnih stanovanj:

- Stanovanje
- Enota stanovanja/Pogodbena enota
- Del stavbe
- Sobnost
- Stanovanje prilagojeno gibalno oviranim
- Bivalna enota
- Javna stanovanja
- Najem
- Najemna stanovanja
- Javna najemna stanovanja
- Namen najema:
 - Namenski najem
 - Oskrbovana stanovanja
 - Nenamenski najem
 - Službeni najem
 - Javni najem stanovanj
- Vrste najemnin¹³:
 - Neprofitna najemnina
 - Druga najemnina določena z internim pravnim aktom najemodajalca
 - Tržna najemnina
- Vrsta najemnega razmerja

¹³ Vrste najemnin so namenoma oblikovane široko, kar pomeni, da vključujejo različne trenutno obstoječe najemnine, čeprav v praksi vemo, da so ponekod stroškovne najemnine podobne tržnim, da se bodo v bodoče neprofitne najemnine spremenile, da so tržne najemnine v kontekstu javnega najema nekaj drugega kot v pogovornem kontekstu, kjer se tržna najemnina oblikuje prosto na trgu itd.

Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi (po SZ-1). Stanovanje predstavlja celotna enostanovanjska stavba. Stanovanje so tudi stanovanjske enote v dvo ali večstanovanjski stavbi.

Obrazložitev: Dvo- in večstanovanjske stavbe so sestavljene iz posameznih in skupnih delov, pri čemer so kot posamezni deli opredeljene stanovanjske enote, ki so stanovanja (SZ-1). Poleg tega zakon v istem členu (4. člen) navaja tudi bivalne enote in individualne prostore. Ker opredelitev posameznih delov v SZ-1 ni povsem jasna, se v tem delu raje opiramo na ZKN, ki pravi, da je del stavbe funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo, kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, pa je del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini, pri čemer ima vsaka stavba vsaj en del stavbe. V praksi se pojavlja več različnih oblik delov stavbe. Tako je lahko del stavbe stanovanje, parkirno mesto, garaža, klet itd. Poleg tega lahko stanovanju pripada tudi parkirno mesto na zemljišču, zato ZKN uvaja izraz sestavina dela stavbe, ki ga opredeljuje kot odmerjen del parcele, ki je skupni del stavbe v etažni lastnini in pripada delu stavbe v etažni lastnini (npr. atrij, parkirni prostor).

Zaradi zgoraj napisanega za potrebe projekta uvajamo izraz:

Enota stanovanja/Pogodbena enota predstavlja vse dele stavbe, ki so vključeni v posamezno najemno (oz. kupoprodajno) pogodbo, s katero se najema (oz. prodaja) funkcionalno zaokrožena celota. Pri tem mora imeti vsaj en del stavbe stanovanjsko dejansko rabo, to je dejansko rabo s šifro 1, 47, 2, 3 ali 4 (Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin, Ur. l. RS, št. 41/22). Posameznemu delu stavbe pa lahko pripada tudi sestavina (ZKN, Ur. l. RS, št. 54/21).

Po SZ-1 je stanovanje sicer opredeljeno kot skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi. Individualni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, so lahko atriji, kleti, drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela. Nadalje zakon SZ-1 v 7. členu navaja, da mora lastnik ali najemnik označiti stanovanje ali bivalno enoto in druge prostore s številko posamezne enote. Individualni prostori, ki pripadajo stanovanju, se označijo s številko stanovanja in dodatkom a, b, c in tako dalje. Številko stanovanja in številko drugih prostorov v obliki tablice, nalepke ali v drugi trajni obliki, se namesti nad ali ob vhodna vrata stanovanja ali drugih prostorov.

Del stavbe Podatek predstavlja identifikator dela stavbe, ki je sestavljen iz šifre katastrske občine, številke stavbe in št. dela stavbe. Preko identifikatorja dela stavbe se v evidenco JNS prejme še izbrane podatke o delih stavbe iz katastra nepremičnin.

Sobnost predstavlja delitev stanovanj glede na število sob. Po SZ-1 se stanovanja glede na število sob razvrščajo na garsonjere, enosobna, enoinpolsobna, dvosobna, dvoinpolsobna, trisobna, triinpolsobna, štirisobna in večsobna stanovanja.

Stanovanja prilagojeno gibalno oviranim so stanovanja, ki so primarno namenjena gibalno oviranim osebam, ki to dokažejo z ustreznimi prilogo ob prijavi. V kolikor interesa s strani gibalno oviranih oseb ni, se ta stanovanja lahko v najem ponudijo tudi proslcem, ki niso gibalno ovirane osebe. Prilagoditve stanovanj so različne in se lahko nanašajo npr. na arhitektonske prilagoditve za potrebe oseb, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, prilagoditve inštalacij za osebe z okvaro čuta (gluhe in slepe osebe) ipd.

Bivalne enote po SZ-1 so stanovanjske enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene. Če so bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, so lahko tudi v drugih stanovanjskih objektih, ne le v stanovanjskih stavbah za posebne namene.

SZ-1 bivalne enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene glede na namen in način uporabe razvršča na:

- bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje,
- bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter
- bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

Priloga 2 k Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin dejansko rabo dela stavbe »bivalna enota« opredeljuje bivalno enoto kot stanovanjsko enoto v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine in hkrati to dejansko rabo delov stavb povezuje s stanovanjskimi stavbami za druge posebne družbene skupine (šifra 11302) po klasifikaciji vrst objektov CC-SI v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov.

Glavna značilnost, po kateri bomo ločili bivalne enote od stanovanj, je, ali stanovanjska enota predstavlja popolnoma funkcionalno samostojno celoto, ali pa je predvidena souporaba kuhinje, lahko pa tudi kopalnice. Včasih pa je bivalna enota lahko poleg kopalnice opremljena tudi z mini kuhinjo. Pri tem velja opozoriti na še eno nejasno definirano mejo med sobo in bivalno enoto. Sporno je ali najem sobe s souporabo kuhinje, kopalnice in drugih skupnih prostorov lahko štejemo za bivalno enoto. Za potrebe projekta bomo takšne primere upoštevali za bivalne enote. V primeru da souporaba kopalnice in kuhinje ni mogoča, pa takšen primer štejemo za sobo in ga ne uvrščamo med bivalne enote. Primeri bivalnih enot:

- domovi za starejše
- dijaški domovi
- študentski domovi
- dom podiplomcev

V kontekstu naloge razumemo bivalno enoto široko, torej kot bivalno enoto v stanovanjskih stavbah za posebne namene in kot nastanitve, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (kar definirajo in določajo posamezni stanovanjski skladi).

Javna stanovanja so stanovanja, ki so v lasti pravnih oseb javnega prava. Ker zakonodaja ne definira skupne definicije za opredelitve pojma pravne osebe javnega prava, so v nadaljevanju navedeni primeri javnih stanovanj. To so npr. stanovanja, katerih lastniki ali solastniki so Republika Slovenija, občine in ožji deli občin, ki imajo pravno subjektiviteto, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije ali javni skladi. Javna stanovanja so tudi stanovanja, ki so v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij, katerih lastniki ali solastnik so prej naštetih subjekti.¹⁴

¹⁴ Definicija je opredeljena s kombinacijo definicij 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter 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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US).

Najem v tem projektu predstavlja najemanje stanovanja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku stanovanje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe stanovanja.¹⁵ Za najem se šteje tudi podnajem.

Najemna stanovanja so stanovanja, ki so namenjena oddajanju v najem. Pri tem so lahko stanovanja že zasedena s strani najemnika, lahko pa so trenutno prosta, zaradi iskanja novega najemnika, izvajanja obsežnejših vzdrževalnih del in podobno.

Javna najemna stanovanja so tista stanovanja, ki so v javni lasti (glej definicijo »javna stanovanja«) in so namenjena oddajanju v najem (glej definicijo »najemna stanovanja«). Ostala najemna stanovanja, ki niso v javni lasti in jih zato evidenca ne vključuje, so stanovanja v lasti oseb zasebnega prava in stanovanja v lasti fizičnih oseb. **Izjema** so stanovanja, ki so sicer v lasti fizičnih oseb, vendar se oddajo v najem preko t. i. javnega najema stanovanj (Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj, UL RS, št. 197/21), in so v evidenco javnih najemnih stanovanj prav tako vključena.

Javna najemna stanovanj evidenca naprej ločuje glede na NAMEN NAJEMA in VRSTO NAJEMNINE.

Vrste stanovanj glede na NAMEN NAJEMA:

a) **NAMENSKI NAJEM:**

To so stanovanja, ki so namenjena stalnemu ali začasnemu bivanju najemnika oz. uporabnika, ki pripada v naprej določeni (»zaprti«) skupini prebivalstva. V praksi so to najpogosteje stanovanja, ki so namenjena točno določeni starostni skupni prebivalstva (npr. mladim do 29. leta, starejšim nad 65 let), stanovanja za gibalno ovirane in druga stanovanja za ogrožene skupine prebivalcev.

Pri tem je potrebno opozoriti, da so stanovanja namenjena namenskem najemu pogosto tudi fizično prilagojena, saj lahko le tako omogočajo bivanje določeni skupini prebivalstva. V primeru, da je povpraševanje po najemu namenskih najemnih stanovanj s strani upravičenih najemnikov manjše, kot pa je njihovo skupno število na stani ponudbe, lahko lastniki ta stanovanja v izogib njihovi nezasedenosti ponudijo v najem ostalim skupnim prebivalstva, torej v nenamenski najem. Ker je dejanski namen, za katerega se uporablja posamezno stanovanje lahko drugačen, kot pa je njegov primarni namen, velja v prihodnje razmisliti o vodenju dveh atributov namesto enega in sicer: »Namen najema – primarni« ter »Namen najema – trenutni«.

Primer: Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (NS PIZ) ima namenska stanovanja za upokojece. Če jih ne uspe oddati, jih lahko ponudi občini oz. skladu in stanovanje tako preide v skupino nenamenskega najema. In če ga še vedno ne uspe oddati, ga lahko ponudi na trgu (prva tako nenamenski najem).

¹⁵ Definicija smiselno prevzeta iz Zakona o dohodnini (ZDoh-2) (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US in 158/22).

Namenski najem naprej delimo še na:

- Stanovanja namenjena upokojencem in drugim starejšim osebam

Gre za stanovanja, ki so namenjena upokojencem in drugim starejšim osebam (stare nad 65 let). Primer takšnih stanovanj so stanovanja NS PIZ, ki so namenjena reševanju stanovanjskih vprašanj upokojencev in ostalih starejših.

Oskrbovana stanovanja:

Oskrbovana stanovanja so podskupina stanovanj namenjenih upokojencem in drugim starejšim osebam, kjer je zagotovljeno tudi institucionalno varstvo starejših oseb (osnovna in socialna oskrba ter možnost uporabe celodnevne povezave prek osebnega telefonskega alarma za pomoč na daljavo). Oskrbovana stanovanja pa niso namenjena osebam, ki potrebujejo polno domsko oziroma institucionalno oskrbo. Namenjena so popolno poslovno sposobnim osebam, ki jim zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z organiziranim zdravstvenim varstvom ohranijo samostojnost v bivalnem okolju in zato popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov ne potrebujejo.

- Stanovanja za mlade

Ciljna skupina razpisov za dodelitev stanovanj za mlade so običajno mladostniki in mlade odrasle osebe, stare od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta starosti, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Poleg starostnih omejitev se običajno pri dodelitvi stanovanj mladim upoštevajo še kraj bivanja in višina dohodkov oz. premoženjsko stanje.

- Bivalne enote

b) **NENAMENSKI NAJEM:** V to skupino se uvrščajo stanovanja, ki se oddajajo za stalno ali začasno bivanje in niso namenjena delu prebivalstva, ki se uvršča v eno od prej določenih (»zaprtih«) skupin prebivalstva. Prav tako ta stanovanja ne služijo zadovoljevanjem službenih potreb in ne gre za stanovanja, ki so vključena v program javne najemne službe. V skupino nenamenskega najema pa se stanovanja uvrščajo ne glede na to, ali se dodelitev teh stanovanj v najem izvaja na osnovi prednostnih kategorij ali povsem prosto.

Primer: Imamo stanovanje v lasti SSRS, ki se oddaja skladno z javno objavljenim razpisom. Z najem stanovanja lahko kandidira vsak, ki ima državljanstvo Republike Slovenije ali dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji. Prednost pri izbiri najemnika pa imajo skladno z razpisom tisti, ki imajo več točk (npr. mlade družine, družine z otroki). Kljub temu, da imajo prednost pri dodelitvi stanovanja v najem tisti kandidati, ki dosegajo več točk, to stanovanje ni namenjeno zgolj točno določeni manjši (»zaprti«) skupni prebivalstva, zato se to stanovanje uvršča med nenamenska stanovanja.

c) **SLUŽBENI NAJEM:** Gre za najem stanovanj za potrebe zadovoljevanja službenih potreb v skladu s 3. alinejo 83. člena SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03). V to skupino za potrebe vzpostavljanja evidence javnih najemnih stanovanj uvrščamo tudi hišniški najem. Hišniški najem je namenjen hišnikom, ki so sklenili najemno pogodbo za hišniško stanovanje pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odločba US, 9/94, 21/94, 22/94 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 23/96, 1/2000, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, in 29/03 – odločba US) in v

stanovanju še prebivajo ter hišniška dela še opravljajo ali del ne opravljajo več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njihovi krivdi. Po smrti najemnika hišniškega stanovanja se pravica iz prejšnjega stavka prizna tudi njegovemu zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju.

d) **JAVNI NAJEM STANOVANJ:** Javni najem stanovanj je dejavnost SSRS, ki zaradi javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji najema stanovanja na trgu in jih oddaja v podnajem po neprofitni najemnici. Izvajanje javnega najema stanovanj je opredeljeno s SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03) in Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21). SSRS na podlagi stalno odprtega javnega razpisa najema stanovanja na trgu za najmanj tri leta in jih nato odda v podnajem za določen čas, vendar največ za čas najema.

Za oddajanje stanovanja v najem se zaračunava najemnino. Pri oddajanju javnih najemnih stanovanj v najem ločimo med naslednjimi VRSTAMI NAJEMNIN:

a) **NEPROFITNA NAJEMNINA:** Neprofitna najemnina ustreza neprofitni najemnici, kot je opredeljena z 117. in 118. členom SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03). Natančneje je metodologija za oblikovanje neprofitne najemnine opredeljena z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

b) **DRUGA NAJEMNINA DOLOČENA Z INTERNIM PRAVNIM AKTOM NAJEMODAJALCA:** To je najemnina, ki jo najemodajalci prosto oblikujejo s svojimi pravnimi akti (npr. sklepi), s katerimi urejajo višino najemnine za stanovanja v njihovi lasti. Skupno vsem najemninam, določenim z internim pravnim aktom najemodajalca je, da upoštevajo višino investicije v novo zgrajeno stanovanje oz. morebitna večja vlaganja v starejše že zgrajeno stanovanje. Trenutno žal ne obstaja skupna pravna podlaga, ki bi opredeljevala to vrsto najemnine. V praksi pa se uporablja veliko različnih načinov določitve tovrstne najemnine, ki pa pogosto niso jasno razkriti, zato v nadaljevanju tovrstno najemnino delimo na več podskupin, ko ponazarjajo primere, v katerih je najemnino določeno z internimi pravnimi akti različnih najemodajalcev v praksi mogoče najpogosteje zaslediti.

- stroškovna najemnina SSRS

To je stroškovna najemnina, kot jo izračunava SSRS. Višina najemnine se lahko sprti spreminja oz. usklajuje z gibanjem cen gradbenih storitev in ostalih storitev, ki so potrebne za ustrezno vzdrževanje nepremičnine.

- najemnina zaradi neizpolnjevanja pogojev za neprofitno najemnino (občine, JSS)

Gre za primere, ko najemnik sprva izpolnjuje pogoje za dodelitve neprofitnega stanovanja v najem po neprofitni najemnici. Ob ponovnem preverjanju pa razpisnim pogojem več ne zadosti, zato se mu zaračunava višja najemnina. Običajno se takšni primeri pojavijo pri občinah in stanovanjskih skladih.

- najemnina NS PIZ

Za nepremičnine v lasti NS PIZ, ki se ne oddajajo po neprofitni najemni, se določi višja najemnina, ki se letno usklajuje s stopnjo inflacije v posameznem letu. Ta se lahko določi v višini najemnine, ki je določena z investicijskim programom ali na podlagi investicijske vrednosti novo pridobljenih namenskih najemnih stanovanj.

- druge s sklepom najemodajalca določene najemnine

Primer so najemnine, ki so določene s posebnim sklepom občine, stanovanjskega sklada (npr. JSS MOL) ali gospodarske družbe (npr. Spekter d.o.o)

c) **TRŽNA NAJEMNINA:** Tržna najemnina je definirana v ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17). Po tem zakonu tržna najemnina odraža najemnino iz pogodbe o oddajanju v najem pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.

Vrsta najemnega razmerja je določena glede na (1) način oblikovanja najemnine, (2) namena najema in (3) časa najema.

V pilotni evidenci se zaenkrat podatek o vrsti najemnega razmerja še ne vodi. V nadaljevanju so vseeno prikazani trije primeri določitve vrste najemnega razmerja glede na različno kombinacijo podatkov o najemnini, namenu najema in času najema.

- Neprofitno namensko stanovanje, ki se oddaja za nedoločen čas
 - (1) neprofitna najemnina
 - (2) namenski najem
 - (3) nedoločen čas
- Tržno namensko stanovanje, ki se oddaja za nedoločen čas
 - (1) tržna najemnina
 - (2) namenski najem
 - (3) nedoločen čas
- Oskrbovano najemno stanovanje, ki se oddaja po stroškovni najemnini za nedoločen čas
 - (1) neprofitna najemnina
 - (2) namenski najem – oskrbovano stanovanje
 - (3) nedoločen čas

2.2.3 Identifikacija procesov

V tem poglavju bomo opisali procese, ki so povezani z vzpostavitvijo in vzdrževanjem evidence javnih (najemnih) stanovanj. Procesni so pomembni, ker določajo način, kako se bodo podatki o javnih stanovanjih zbirali, posodabljali, preverjali, uporabljali in delili med različnimi deležniki, ki se ukvarjajo s stanovanjskim vprašanjem. Procesni so tudi pomembni, ker zagotavljajo kakovost, dostopnost in uporabnost podatkov o javnih stanovanjih, ter njihovo skladnost z zakonodajo in standardi.

Zato je nujno, da procese vnaprej identificiramo in jih potem tudi izvajamo in po potrebi spreminjamo. To pomeni, da se morajo procesi načrtovati, opisati, dokumentirati, izvesti, spremljati, evalvirati in izboljševati. To pomeni tudi, da se morajo procesi usklajevati in povezovati med seboj, ter z drugimi procesi, za kar poskrbijo lastniki oziroma skrbniki procesov.

Bodoči procesi povezani z evidenco javnih najemnih stanovanj so¹⁶:

1. **Prva vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj.**
2. **Vzdrževanje evidence javnih najemnih stanovanj.**
3. **Uporaba podatkov pri prijavi stalnega ali začasnega bivališča** skladno z Zakonom o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16, 36/21 in 3/22 – ZDeb) (še neusklajeno z MNZ).
4. **Spremljanje najemnin za javna najemna stanovanja .**
5. **Planiranje novih javnih najemnih stanovanj.**

1. **Prva vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj** je sestavljena iz naslednjih korakov:

- Identifikacija pojavnih oblik nazivov in matičnih števil lastnikov javnih stanovanj.
- Izdelava nabora podatkov o stavbah in delih stavb, ki so v lasti lastnikov javnih stanovanj. Podatki vsebujejo vse podatke o stavbah v katerih so javna stanovanja in delih stavb, ki so javna stanovanja.
- Pridobitev podatkov o stanovanjih od lastnikov javnih stanovanj (pridobiva se identifikacijske oznake in podatke o stanovanjih, ki niso vsebovani v katastru nepremičnin, predvsem: število in kvadratura prostorov v stanovanju, opremljenost s kopalnico in sanitarij, dvigalo, podrobnejši podatki o vrsti bivalne enote itd. ...).
- Uparjanje obeh podatkovnih virov (kataster nepremičnin in podatki o stanovanjih pridobljeni od lastnikov javnih stanovanj) in usklajevanje odstopanj (podatki iz obeh virov ki se med seboj ne uparijo, odprava logičnih napak v podatkih pri preveritvah podatkov).
- Lastnikom oziroma upravljavcem stanovanj se posreduje usklajene identifikacijske oznake stanovanj ter se jih pozove k posredovanju podatkov o najemnih razmerjih.
- Pridobivanje podatkov o najemnih razmerjih od lastnikov javnih stanovanj (pridobiva se identifikacijske oznake in podatke o najemnih ali podnajemnih razmerjih in sicer: način določitve višine najemnine, namen najema, datum sklenitve pogodbe o najemu, datum izteka pogodbe (za pogodbe za določen čas), frekvenca plačevanja najemnine, višina najemnine, podatki o najemnikih, ki so potrebni za prijavo stalnega ali začasnega bivališča).

2. **Vzdrževanje evidence javnih najemnih stanovanj:**

- **Dodajanje stanovanja** - stanovanje se v evidenco doda, ko zavezanec za poročanje pridobi v last ali najame stanovanje. Zavezanec posreduje:
 - Identifikacijsko oznako stanovanja iz katastra nepremičnin
 - Podatke o stanovanjih, ki niso vsebovani v katastru nepremičnin, predvsem: število in kvadratura prostorov v stanovanju, opremljenost s kopalnico in sanitarij, dvigalo, podrobnejši podatki o vrsti bivalne enote itd. ...)
- **Brisanje stanovanja** - stanovanje se iz evidence odstrani, ko zavezanec za poročanje sklene pogodbo o prenosu lastništva stanovanja oziroma, ko se prekine ali preteče najemna pogodba za stanovanje. Zavezanec posreduje:
 - Identifikacijsko oznako brisanega stanovanja iz katastra nepremičnin

¹⁶ Procese, ki bodo vezani na to evidenco se bo tekom njenega življenja še dodajalo. V tem trenutku je to nabor procesov. Eden izmed pomembnih procesov, ki pa je aktualen le v primeru registra stanovanj, saj je aktualen za zasebna najemna stanovanja, je odmera davka od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki naj se veže na novo vzpostavljeni register.

- **Sprememba podatkov o stanovanju** - v evidenci javnih najemnih stanovanj se spreminjajo samo podatki o stanovanjih, ki niso vsebovani v katastru nepremičnin. Zavezanec posreduje:
 - Identifikacijsko oznako stanovanja iz katastra nepremičnin
 - Spremenjene podatke o stanovanju
- **Dodajanje ali sprememba najemnega razmerja** - v evidenco javnih najemnih stanovanj se doda najemno razmerje, ko je sklenjena nova pogodba o najemu ali aneks k pogodbi. Zavezanec posreduje podatke o novem najemnem razmerju skozi sistem registracije najemnega razmerja. V primeru pogodbe, ki ne razveljavlja obstoječega najemnega razmerja, ampak samo spreminja najemno razmerje na stanovanju, se posredujejo prečiščeni podatki iz vseh veljavnih pogodb.
- **Brisanje najemnega razmerja** - v evidenco javnih najemnih stanovanj se posredujejo podatki o brisanju najemnega razmerja v primeru, ko je le to prekinjeno s posebno pogodbo ali pa je potekel rok najemnega razmerja. V primeru prekinitve najemnega razmerja zavezanec posreduje podatke o najemnem razmerju (pogodbi) s katero je bilo prekinjeno obstoječe najemno razmerje. V primeru pretoka najemnega razmerja se le to izbriše iz evidence samodejno.

3. Uporaba podatkov pri prijavi stalnega ali začasnega bivališča skladno z Zakonom o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16, 36/21 in 3/22 – ZDeb) (še neuskklajeno z MNZ).

Podatke o najemnih razmerjih, zlasti naslov stanovanja ter podatke o najemnikih (ime in priimek, datum rojstva ali enotno matično številko občana – EMŠO), upravna enota uporabi pri preverjanju dokazila o pravici do prebivanja na naslovu. Za ta namen dobi upravna enota vpogled v evidenco javnih najemnih stanovanj. Ponovno pridobivanje dokazil, npr. najemne ali podnajemne pogodbe, ki dokazuje pravico do prebivanja na posameznem naslovu, tako po vzpostavitvi evidence ni več potrebno. To je eden od pomembnih procesov, ki bi močno prispeval k več-funkcionalnosti evidence javnih najemnih stanovanja, zato je potrebno idejo predstaviti in uskladiti z Ministrstvom za notranje zadeve. Je pa vzpostavitev takšnega sistema dolgotrajen in zelo zahteven proces tudi z vidika zagotavljanja vseh zahtev glede varovanja osebnih podatkov, ki jih predpisuje ZVOP-2.

4. Spremljanje najemnin za javna najemna stanovanja

Spremljanje najemnin pravnih poslov izvaja Geodetska uprava RS, ki vodi evidenco trga nepremičnin (ETN) (glej poglavje 1.2.2). Ker evidenca ETN vsebuje tudi podatke o najemnih poslih za javna najemna stanovanja, se je potrebno v izogib dvojnemu poročanju podatkov z GURS-om dogovoriti, v katero evidenco zavezanci za poročanje podatke posredujejo. Druga evidenca pa že posredovane podatke le prevzame iz prve. Prav tako se je potrebno z GURS-om uskladiti glede možnosti prilagoditve vodenja tistih podatkov, ki jih vsebujeta obe evidenci, da bi se le ti vodili na način, ki bi omogočal izpolnjevanje namenov obeh evidenc. V primeru, da je kot primarna evidenca za poročanje podatkov s strani zavezancev za poročanje določena evidenca ETN, se je smiselno pogovoriti tudi o možnosti vključitve dodatnih podatkov v sklop poročanja v ETN. V tem primeru gre za podatke, ki jih sicer potrebujemo le za izpolnjevanje namenov evidence javnih najemnih stanovanj, vendar bi se s tem nekoliko olajšali pošiljanje podatkov zavezancem, katerim ne bi bilo potrebno pošiljanju podatkov v novo evidenco javnih najemnih stanovanj.

5. Planiranje novih javnih najemnih stanovanj

Evidenca javnih najemnih stanovanj bo omogočala boljši vpogled v trenutno stanje stanovanj, količine, razporeditve, zasedenost, kar bo omogočalo podatkovno podprto planiranje teh stanovanj v bodoče.

2.2.4 Predlog organizacijskega modela (nosilec in uporabniki)

Nosilec evidence javnih najemnih stanovanj je _____ (bodisi ministrstvo, ki je pristojno za stanovanjsko področje, to je **Ministrstvo za solidarno prihodnost**; bodisi **Geodetska uprava RS**, ki ima tehnične in kadrovske kapacitete in obstoječe pristojnosti po ZKN in ZMVN-1).

Nosilec vodi evidenco javnih najemnih stanovanj na podlagi podatkov katastra nepremičnin in podatkov o najemnih razmerjih in najemnikih.

Podatke javnih stanovanjih in o najemnih razmerjih in najemnikih MSP posredujejo zavezanci, ki so¹⁷:

- **Lastniki in/ali upravljavci nepremičnega premoženja v lasti Republike Slovenije ali občine.**
- **Javni zavodi**
- **Javni gospodarski zavodi**
- **Javne agencije**
- **Javni skladi**
- **Neprofitne stanovanjske organizacije**

Potencialni uporabniki so:

- **Upravne enote**, ki naj imajo vpogled v podatke evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe izvajanja postopkov prijave stalnega ali začasnega bivališča. Za to imajo dostop do vseh podatkov o stanovanjih, podatkov o najemnih razmerjih razen podatkov o najemnici in podatkov o najemnikih oziroma podnajemnikih.
- **Geodetska uprava RS**, ki lahko iz podatkov evidence javnih najemnih stanovanj pridobiva podatke o stanovanjih in podatke o najemnici, ki jih potrebuje za izvajanje nalog v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin.
- **Centri za socialno delo**, ki so pristojni za subvencioniranje najemnin.
- **Uprava RS za zaščito in reševanje**, ki reagira v primeru izrednih razmer ob naravnih in drugih nesrečah in potrebuje podatke o morebitnih praznih stanovanjih, ki jih je mogoče uporabiti za začasno naselitev prebivalstva.
- **Druga relevantna ministrstva**, ki se vsebinsko dotikajo področja stanovanjske politike (npr. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti).
- **Javnost**, ki ima lahko dostop do podatkov o javnih stanovanjih in podatkov o tem ali je za njih sklenjeno najemno razmerje ali ne.

¹⁷ V prvih korakih bodo zavezanci javni stanovanjski skladi, občine in neprofitne stanovanjske organizacije, nato bi se dodajalo še druge.

2.2.5 Predlog umestitve evidence v infrastrukturo za prostorske informacije

Infrastruktura za prostorske informacije (IPI) je sestavljena iz več elementov, ki omogočajo zbiranje, shranjevanje, obdelavo, prikazovanje in izmenjavo prostorskih podatkov in storitev. Njeni sestavni deli so:

- Zbirke prostorskih podatkov, ki vsebujejo podatke o naravnih in umetnih pojavih na zemeljski površini, kot so relief, vode, rastlinstvo, živalstvo, naselja, ceste, stavbe, parcel, meje in drugo.
- Metapodatki, ki vsebujejo opisne podatke o zbirkah prostorskih podatkov, kot so njihov naziv, avtor, vir, datum, obseg, kakovost, format, dostopnost in drugo.
- Omrežne storitve, ki omogočajo dostop, iskanje, pregledovanje, prenos, transformacijo in uporabo prostorskih podatkov in storitev preko interneta, kot so storitve iskanja, pregleda, prenosa, transformacije, usklajevanja in invokacije prostorskih podatkov in storitev.
- Tehnologije, ki omogočajo delovanje omrežnih storitev, kot so strežniki, protokoli, standardi, formati, aplikacije in drugo.
- Dogovori, ki urejajo souporabo zbirk prostorskih podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki, dostop do njih in njihovo uporabo, kot so zakoni, pravilniki, smernice, sporazumi, licence in drugo.
- Mehanizmi in postopki, ki zagotavljajo usklajenost in spremljanje ravnanja po zakonodaji, ki ureja infrastrukturo za prostorske informacije, kot so nadzor, poročanje, evalvacija, izboljševanje in drugo.

IPI predstavlja sistem, ki omogoča zajemanje, shranjevanje, obdelavo, vizualizacijo in izmenjavo prostorskih podatkov in storitev med različnimi uporabniki in aplikacijami. Ta kompleksni okvir je ključen za podporo odločanju, načrtovanju, upravljanju ter nadzoru na številnih področjih, ki so tesno povezana s prostorom, vključno z okoljem, prometom, kmetijstvom, turizmom, energetiko in drugimi sektorji.

Evidenca javnih najemnih stanovanj (tudi register stanovanj širše) sodi v infrastrukturo prostorskih informacij. Njegovi podatki bodo omogočali široko souporabo informacij, zato je bistveno, da pri načrtovanju evidence zagotovimo dostopnost, transparentnost ter možnost izmenjave podatkov.

Evidenca javnih najemnih stanovanj bo vpeta v infrastrukturo prostorskih informacij predvsem zaradi dejstva, ker temelji na prostorskih podatkih, ki so tesno povezani z drugimi zbirkami prostorskih podatkov in storitvami, ki jih zagotavlja infrastruktura za prostorske informacije. Osnova za evidenco javnih najemnih stanovanj bo kataster nepremičnin, ki predstavlja ključno evidenco o nepremičninah, vključeval (oz. se z njimi povezoval) pa bo tudi druge relevantne evidence, kot so centralni register prebivalstva, zemljiška knjiga, evidenca trga nepremičnin itd.

Smiselno je, da se evidenco javnih najemnih stanovanj zasnuje tako, da bo zagotavljala dostop do informacij o stanovanjih ter njihovi uporabi preko omrežnih storitev in tehnologij, ki so del infrastrukture za prostorske informacije. Poleg tega bo morala upoštevati dogovore o souporabi zbirk prostorskih podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki, dostopu do njih ter njihovi uporabi. Prav tako bo treba vzpostaviti mehanizme in postopke za usklajevanje in nadzor ravnanja v skladu z zakonodajo, ki ureja infrastrukturo za prostorske informacije.

3 NAČRT VZPOSTAVITVE EVIDENCE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

3.1 Podatkovni model evidence JNS

V nadaljevanju predstavljamo predviden podatkovni model evidence JNS.

Evidenca JNS bo v grobem vsebovala naslednje podatke:

- lokacija stanovanja in stavbe v kateri se stanovanje nahaja (prevzeto iz katastra nepremičnin),
- lastnik in upravljavec (prevzeto iz katastra nepremičnin),
- lastnosti, ki se nanašajo na pogodbeno enoto ali posamezen del znotraj pogodbene enote (poročanje zavezancev oz. prevzeto iz registracije najemnega razmerja*),
- število stalno in začasno prijavljenih oseb (v bodoče: prevzeto iz podatkov centralnega registra prebivalstva),
- najemno razmerje, najemnina in najemniki (poročanje zavezancev oz. prevzeto iz registracije najemnega razmerja*).

**Končni cilj je vzpostavitev sistema registracije najemnega razmerja, preko katere se bodo vzdrževali podatki o najemnih razmerjih v evidenci javnih najemnih stanovanj. Do njegove vzpostavitve se podatki prejema neposredno s strani zavezancev za poročanje oz. iz drugih evidenc, če posamezen podatek že vsebujejo.*

Podatki evidence JNS bodo organizirani v tri osnovne podatkovne entitete in sicer:

- podatki o pogodbeni enoti (podatki, ki se o stanovanju in drugih delih, ki pripadajo tej pogodbeni enoti ne vodijo v katastru nepremičnin, a so potrebni za izvajanje nalog povezanih s spremljanjem razmer na področju javnih najemnih stanovanj),
- podatki o stavbi in delu stavbe v kateri se nahaja stanovanje (podatki o stavbi in delu stavbe prevzeti iz podatkov katastra nepremičnin, vsaka enota stanovanja ima enega ali več delov stavbe, vsak del stavbe pa pripada eni stavbi),
- podatki o najemnem razmerju in najemnici (za stanovanja, ki so oddana v najem se vodi podatke o najemnem razmerju. Gre za podatke prevzete iz pogodbe za najem stanovanja. Stanovanje ima lahko eno ali več pogodb, ki so lahko med seboj povezane saj lahko ena dopolnjuje drugo).

Preglednica 6 prikazuje ključne podatke, ki se bodo vodili v evidenci JNS:

ATRIBUT	OPIS	VREDNOSTI
ID ŠTEVILKA ENOTE STANOVANJA	Identifikacijska številka enote stanovanja / pogodbene enote.	Dodelitev s strani nosilca evidence javnih najemnih stanovanj.
ENOTA STANOVANJA / POGODBENA ENOTA	Pogodbena enota predstavlja vse dele stavbe, ki so vključeni v posamezno najemno pogodbo, s katero se najema funkcionalno zaokrožena celota. Pri tem mora imeti vsaj en del stavbe stanovanjsko dejansko rabo. Posameznemu delu stavbe lahko pripada tudi sestavina.	Interno določeno.

VIR	Podatek o skladi / občini, ki je posredoval podatek v evidenco javnih najemnih stanovanj.	Oznaka sklada / občine.
VRSTA	Informacija o tem ali je stanovanjski del stavbe stanovanje ali bivalna enota.	1 – STANOVANJE 2 - BIVALNA ENOTA
DEL STAVBE	Preko identifikatorja dela stavbe se v evidenco JNS prejme še vse/izbrane informacije iz katastra nepremičnin.	Identifikator dela stavbe: šifra KO + številka stavbe + št. dela stavbe
NAJEM ¹⁸	Informacija o tem ali je javno stanovanje v najemu ali ne.	1 – DA 2 - NE
POGODBENA POVRŠINA	Pogodbena površina stanovanja ali bivalne enote.	Površina v m ² .
SOBNOST	Informacija o številu sob v stanovanju. Zaenkrat opisni podatek prevzet od lastnika stanovanj.	Število sob.
OPREMLJENOST*	Informacija o tem ali je stanovanje, ki se oddaja opremljeno. Neobvezen atribut.	1 – DA 2 - NE
STANOVANJE PRILAGOJENO GIBALNO OVIRANIM	Informacija o tem ali je stanovanje prilagojeno gibalno oviranim osebam.	1 - DA 2 - NE
OSKRBOVANO STANOVANJE	Informacija o tem ali je stanovanje oskrbovano.	1 - DA 2 - NE
NAMEN NAJEMA	Informacija o namenu za katerega se pogodbeni enota oddaja v najem.	Zaenkrat opisni podatek pri čemer ločimo: - namenski najem, - nenamenski najem, - službeni najem, - javni najem stanovanj.
VRSTA NAJEMNINE	Informacija o vrsti najemnine po kateri se pogodbeni enota oddaja v najem.	Zaenkrat opisni podatek pri čemer ločimo: - neprofitna najemna, - druga najemna določena z internim pravnim aktom najemodajalca, - tržna najemna.
VIŠINA NAJEMNINE	Višina mesečne najemnine iz pogodbe o najemu. Če je najemna s pogodbo določena na drugo časovno obdobje, se jo preračuna na mesec.	Najemna v EUR/mesec.
ZAČETEK NAJEMA	Predvideni datum začetka najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Če datum začetka najema ni razviden, se za datum začetka najema šteje datum sklenitve pogodbe.	Datum v obliki YYYYMMDD, kjer YYYY predstavlja leto, MM mesec in DD dan.

¹⁸ V evidenci javnih najemnih stanovanj dobi atribut Najem vrednost 1, v kolikor je na stanovanju sklenjena najemna pogodba med najemodajalcem in najemjemalcem. V primeru, da za posamezno stanovanje najemna pogodba ni sklenjena, dobi stanovanje vrednost tega atributa 2.

KONEC NAJEMA	Predvideni datum prenehanja najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, če najemno razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas. V primeru pogodbe za nedoločen čas se zapiše nek fiktivni datum v prihodnosti.	Datum v obliki YYYYMMDD, kjer YYYY predstavlja leto, MM mesec in DD dan.
VRSTA NAJEMNEGA RAZMERJA*	Vrsta najemnega razmerja je odvisna od namena najema, vrste najemnine in časa trajanja najema.	Zaenkrat se ta podatek v evidenci še ne vodi.
ŠTEVILO OSEB V STANOVANJU	Število prijavljenih oseb v stanovanju. Ta informacija se bo v bodoče lahko izračunala iz podatkov centralnega registra prebivalstva. Pri pilotni in inicialni vzpostavitvi evidence JNS pa bo ta informacija posredovana s strani posameznih skladov/občin/NSO.	Število oseb.
SUBVENCIJA*	Podatek o tem ali je najemnina subvencionirana.	Zaenkrat se ta podatek v evidenci še ne vodi. 1 – DA; 2 - NE
VIŠINA SUBVENCIJE*	Podatek o višini subvencije v primeru, da je najemnejemalcu subvencija dodeljena.	Višina subvencije v EUR. Zaenkrat se ta podatek v evidenci še ne vodi.

Preglednica 6: Podatkovni model evidence JNS.

**Opomba: Podatki v sivem se v trenutnem podatkovnem modelu še ne vodijo iz razloga, ker podatek bodisi ni dostopen, bodisi trenutno ni potrebe po vodenju tovrstnega podatka. V okviru podatkovnega modela v poročilu ti podatki do končne odločitve ostajajo.*

V nadaljevanju so prikazani določeni podatki, ki se izvorno (primarno) ne vodijo v evidenci javnih najemnih stanovanj, ampak se vodijo v že kateri od drugih evidenc. Pomena teh podatkov v tem poročilu ne razlagamo, saj v teh primerih sledimo pomenom, ki so definirani v matičnih zakonskih predpisih.

V evidenco javnih najemnih stanovanj se že v pilotni vzpostavitvi evidence prevzemajo podatki iz katastra nepremičnin (KN). V prihodnje pa se namerava vzpostaviti še povezavo s podatki iz evidence trga nepremičnin (ETN), evidence vrednotenja, evidence modelov vrednotenja in centralnega registra prebivalstva (CRP). V izogib večkratnemu pošiljanju podatkov zavezancev za posredovanje podatkov v različne evidence, se bo v vmesnem obdobju (to je do vzpostavitve enotne vstopne točke za poročanje podatkov preko registracije najemnega razmerja) potrebno dogovoriti, katera evidenca bo primarna in katere evidence bodo tovrstne podatke le prevzemale iz nje.

Podatki katastra nepremičnin

Vsaka pogodbeno enota obsega najmanj en del stavbe z dejansko rabo stanovanja. Lahko pa obsega tudi več delov stavb. Pogodbene enote so preko delov stavb povezane s podatki iz katastra nepremičnin, kar omogoča pridobitev dodatnih katastrskih podatkov o delih stavbe, o stavbi v kateri se del stavbe nahaja ter o parcelah, s katerimi je stavba povezna. V evidenci JNS bomo prikazovali le ključne.

Podatki, ki so izvorno (primarno) vodijo katastru nepremičnin in se prevzemajo v evidenco javnih najemnih stanovanj so*:

- EID dela stavbe
- Šifra KO
- Št. stavbe
- Št. dela stavbe
- Podatek s katero parcelo je stavba povezana
- Lastnik
- Upravljavec
- Hišna številka in št. naslova
- Leto izgradnje stavbe
- Leto obnove fasade, strehe
- Tip položaja stavbe (samostoječa, krajna ali vmesna vrstna)
- Število stanovanj in poslovnih prostorov v zgradbi
- Upravnik stavbe
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora
- Sestavina dela stavbe (atrij, parkirišče)
- Dejanska raba dela stavbe (stanovanjska raba, ...)
- Nadstropje
- Velikost (NTP, uporabna površina)
- Vrsta in površina prostorov
- Leto obnove inštalacij in oken
- Ali je del stavbe v etažni lastnini
- Ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini
- Status stavbe
- Status dela stavbe
- Centroid

*Opomba: Navedeni so podatki iz KN, za katere menimo, da jih je smiselno prikazovati v evidenci javnih najemnih stanovanj in se prikazujejo trenutno v pilotni vzpostavitvi evidence JNS. Vedno pa je omogočena dostopnost do vseh javnih podatkov iz KN, zato se lahko prikazovanje teh podatkov sproti prilagodi potrebam. V prihodnje bo vzpostavljeno samodejno posodabljanje podatkov iz KN, zato zavezanci teh spremenjenih podatkov niso dolžni sporočati v evidenco javnih najemnih stanovanj.

Podatki evidence trga nepremičnin

V evidenci trga nepremičnin se vodijo določeni podatki, ki jih vključuje tudi podatkovni model evidence javnih najemnih stanovanj. Te podatke navajamo z namen, da zavezancem za posredovanje podatkov v prihodnje ne bi bilo potrebno večkratno poročanje istih podatkov v različne evidence (želja po vzpostavitvi večje povezanosti različnih evidenc). Podatki, ki se trenutno vodijo v evidenci trga nepremičnin in hkrati v evidenci javnih najemnih stanovanj, so:

- Pogodbena najemnina
- Datum začetka najema
- Datum prenehanja najema
- *Obstaja pa tudi možnosti prevzemanja določenih drugih sorodnih podatkov, kot so npr. vrsta najemnega posla, vrsta oddanih prostorov, mikrolokacija oddanih prostorov, pogodbene stranke (najemodajalec, najemjemalec).*

Podatki centralnega registra prebivalstva

Podatki, ki se vodijo v centralnem registru prebivalstva in hkrati v evidenci javnih najemnih stanovanj, vendar povezava še ni vzpostavljena, so:

- Število oseb v stanovanju
- Podatki o najemniku (osebno ime, naslov, EMŠO)

Podatki evidence modelov vrednotenja in evidence vrednotenja

Podatki, ki se vodijo o trgu in vrednosti nepremičnin v evidenci modelov vrednotenja in evidenci vrednotenja na GURS in so aktualni tudi z vidika evidence javnih najemnih stanovanj, vendar se v tej evidenci še ne vodijo, so:

- Posplošena vrednost
- Vrednostna cona in vrednostna raven
- Model vrednotenja

3.2 Postopki vzpostavitve evidence

Postopki vzpostavitve evidence JNS so sestavljeni iz ustreznih sprememb predpisov, dogovorov z relevantnimi akterji in postopne vzpostavitve, ki vključuje tako razvoj baz podatkov in programsko opremo. Ideja postopne vzpostavitve je, da se evidenca najprej pilotno in inicialno vzpostavi, potem se postopoma dodaja več akterjev in več stanovanj, kar je nakazano v naslednjih poglavjih in čemur sledi tudi akcijski načrt.

- **1. faza: Pilot evidence JNS** (na 6 primerih)
- **2. faza: Inicialna vzpostavitev evidence JNS za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij** (vzpostavljena na lokalni infrastrukturi, izmenjevalni format)
- **3. faza: Vzpostavitev evidence JNS za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij** (vzpostavljena v Državnem računalniškem oblaku)
- **4. faza: Dopolnitev evidence JNS z vsemi javnimi stanovanji** (ki so v najemu ali niso v najemu, ključna novost so državna stanovanja)
- **5. faza: Nadgradnja sistema z možnostjo registracije najemnega razmerja za stanovanja v lasti ostalih pravnih oseb in fizičnih oseb**
- **6. faza: Register vseh stanovanj**

5. in 6. faza nista več koraka do vzpostavitve evidence JNS, ampak to presega in sta že koraka do registra vseh stanovanj. Zato sta v nadaljevanju tudi bolj generalno opredeljena.

Predlaganih 6 faz se lahko še preoblikuje (primer: registracijo najemnega razmerja se vzpostavi že prej; državna stanovanja se v evidenco doda že v bolj zgodnjih fazah itd.), odvisno od zahtev in želja naročnika.

3.2.1 1. faza: Pilot

Namen pilota je preveritev zastavljenega koncepta (tudi preveritev z izbranimi pilotnimi skladi/občinami/neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami), predvsem preveritev podatkovnega modela in s pomočjo pilota oblikovanje akcijskega načrta vzpostavitve evidence JNS.

Aktivnosti pilota:

1. Redna komunikacija s pilotnimi 6 skladi/občinami/neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami¹⁹, preveritev koncepta, dopolnitev idej itd.
2. Od pilotnih 6 skladov se pridobi podatke o njihovih stanovanjih in najemnih razmerjih.
3. Preučitev podatkov z vidika zastavljenega podatkovnega modela in trenutnega stanja podatkov v katastru nepremičnin za izbrane pilotne sklade.
4. Povezava izbranih podatkov (vsa poslana stanovanja s strani pilotnih skladov) s podatki katastra nepremičnin in priprava v novem predlaganem podatkovnem modelu.
5. Demonstracijska vizualizacija izbranih podatkov v demo aplikaciji.
6. Predlogi potrebnih sprememb predpisov.

3.2.2 2. faza: Inicialna vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (na lokalni infrastrukturi)

Inicialna vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj se izvede za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Inicialna vzpostavitev obsega:

1. Pridobivanje in usklajevanje podatkov o stanovanjih in najemnih razmerjih v dogovorjenem izmenjevalnem formatu. Svetovanje akterjem pri prečiščevanju posredovanih podatkov.
2. Vzdrževanje rešitve za vpogled v zbrane podatke, ki je vzpostavljena na lokalni infrastrukturi, ki ni del državnega računalniškega oblaka (aplikacija, ki omogoča tabelarni in kartografski vpogled v podatke, iskanje po atributih in izračun osnovnih statistik).
3. Predstavitve rešitve institucijam, ki so potencialni souporabniki podatkov.
4. Snovanje in usklajevanje naslednjih faz in dolgoročnih rešitev vzpostavitve registracije najemnih razmerij.
5. Aktivnost na strani MSP: potrebne spremembe predpisov, da bodo zavezanci posredovali podatke v dogovorjenem izmenjevalnem formatu.

1. Pridobivanje in usklajevanje podatkov o stanovanjih in najemnih razmerjih podrobneje pomeni:

- Identifikacija pojavnih oblik nazivov in matičnih števil izbranih lastnikov (ali najemnikov) oziroma upravljavcev javnih stanovanj. Iz podatkov o stavbah in delih stavb se s poizvedbo izločijo podatki o tistih delih stavb izbranih lastnikov. Tako se pridobi maksimalni nabor delov stavb ki so podlaga za vzpostavitev inicialne evidence javnih najemnih stanovanj.
- Pridobitev podatkov o stavbah in delih stavb ter o najemnih razmerjih za stanovanja izbranih lastnikov oziroma upravljavcev. Podatki vsebujejo podatke o stavbah v katerih so javna stanovanja in delih stavb, ki so javna stanovanja skupaj s podatki o lastnikih, ki niso fizične osebe.

¹⁹ Za pilotne sklade/občine/neprofitne stanovanjske organizacije se bo uporabljal skrajšan pojem »pilotni skladi«.

- a. Verjetno najprimernejša rešitev bo določitev vsebine in formata podatkov, ki jih zavezanci za posredovanje podatkov v register javnih najemnih stanovanj posredujejo MSP. Določi se izmenjevalni format, ki omogoča paketno posredovanje podatkov ali pa posredovanje podatkov iz lastnih informacijskih sistemov zavezancev preko spletnih storitev.
- b. Druga možnost bi bila, da se podatke o najemnem razmerju, najemnini in najemniku vsaj za nove pogodbe posreduje že preko registracije najemnega razmerja. Če želimo čim hitreje priti do rešitve, predlagamo, da se v vmesnem obdobju, dokler registracija najemnega razmerja še ne živi, zagotovi posredovanje podatkov v izmenjevalnih formatih oz. izmenjava preko spletnih storitev.
- Uparjanje obeh podatkovnih virov in usklajevanje odstopanj z nosilci podatkov²⁰ (podatki iz obeh virov, ki se med seboj ne uparijo, odprava logičnih napak v podatkih pri preveritvah podatkov).

2. Vzdrževanje rešitve za vpogled v zbrane podatke, ki omogoča:

- Iskanje po podatkih:
 - Lastniku oziroma upravljavcu
 - Stavbi oziroma delu stavbe
 - Lastnostih dela stavbe in stanovanja
 - Najemnemu razmerju
- Prikaz rezultatov iskanja:
 - Opisni podatki o stanovanjih, najemnih razmerjih in najemnikih
 - Grafični podatki (lokacija stanovanja v obliki centroida stavbe na drugih podlagah: DOF, zemljiški kataster in kataster stavb, podatki o prostorskih aktih iz PIS, podatki o upravnih aktih s področja graditve)
- Prikaz vnaprej pripravljenih statističnih podatkov:
 - Število stanovanj glede na način določanja najemnine
 - Višina najemnine po občinah
 - Število stanovanj v lasti testnih upravljavcev in število stanovanj v najemu

Rešitev se izvede na infrastrukturi izvajalca in ne na državnem računalniškem oblaku.

3. Predstavitev rešitve institucijam, ki so potencialni souporabniki podatkov:

Koncept evidence javnih najemnih stanovanj ter aplikacijo naj se predstavi vsaj Geodetski upravi RS - Uradu za množično vrednotenje, Ministrstvu za notranje zadeve, Ministrstvu za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter Finančni upravi RS. Z vsakim od deležnikov se izvede predvsem usklajevanje glede idej o uporabi podatkov za njihove namene ter pogoje glede uporabe, možnosti povezave podatkov in procesov njihovega vzdrževanja ter uskladitve predpisov o vodenju evidenc.

²⁰ Ta korak bo predvidoma dolgotrajen, bolj realno oceno pa bo mogoče podati po izvedbi pilota in preučitvi podatkov pilotnih skladov.

3.2.3 3. faza: Vzpostavitev evidence JNS za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (v okolju Državnega računalniškega oblaka)

Vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij obsega:

1. V 3. fazi se informacijska rešitev (na lokalnem okolju) sedaj skladno z idejno zasnovo tudi razvije in namesti na informacijsko okolje naročnika²¹.

Informacijske rešitve za vodenje evidence naj se izvedejo v okolju Državnega računalniškega oblaka. V tej fazi se izdelava informacijska rešitev, ki omogoča posredovanje podatkov o stanovanjih in najemnih razmerjih v obliki datotek ter vnos posamičnih sprememb ročno (preko funkcij informacijske rešitve) ali pa preko spletnih storitev. Informacijska rešitev ima tudi modul za poizvedbe, izvoze podatkov ter izdelavo vnaprej določenih statistik. Informacijska rešitev bo omogočala tudi vpogled v podatke. Vsebovala bo sistem za nadzor pravic uporabnikov.

Evidenca javnih najemnih stanovanj naj bo v tej fazi že povezana s centralnim registrom prebivalstva iz katerega prevzema podatke o številu stalno in začasno prijavljenih oseb ter podatke o najemnikih iz najemnih razmerjih pa tudi katastrom nepremičnin, iz katerega prevzema podatke o stavbah in delih stavb.

3.2.4 4. faza: Dopolnitev z vsemi javnimi stanovanji (ki so v najemu ali niso v najemu)

4. faza pomeni dopolnitev prejšnje evidence z vsemi javnimi stanovanji. To pomeni, da bo potrebno razširiti nabor zavezancev še na Republiko Slovenijo, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije.

In da bo potrebno dodati v evidenco tudi stanovanja, ki niso v najemu (bodisi še niso, so prazna, bodisi so potrebna prenove, itd.). Takšna stanovanja se v evidenco doda na podlagi lastništva, zavezanci nato posredujejo podatke o stanovanjih in morebitnih najemnih razmerjih. Z zavezanci je potrebno je uskladiti razlike med njihovim lastništvom in posredovanimi podatki.

S 4. fazo se zaključi evidenca javnih najemnih stanovanj v svojem najširšem smislu, torej da vsebuje vse podatke o javnih stanovanjih, tiste ki so v najemu in tiste, ki niso v najemu.

3.2.5 5. faza: Nadgradnja sistema z možnostjo registracije najemnega razmerja za stanovanja v lasti ostalih pravnih oseb in fizičnih oseb

V 5. fazi se evidenca dopolni s podatki o stanovanjih, najemnih razmerjih in najemnikih, ki niso osebe javnega prava. Ta faza je že korak v smeri registra vseh stanovanj.

To pomeni, da je potrebno v tej fazi razviti registracijo najemnega razmerja za vsa najemna razmerja. Bistvo je, da je podatek o tem, da se stanovanje v lasti fizične ali pravne osebe zasebnega prava oddaja v najem in da je na njem najemna pogodba javen (s tem se poveča možnost, da se bodo ljudje držali obveznosti poročanja, po zgledu registracije nastanitvenih obratov).

²¹ Pred tem je potrebno imeti izdelano idejno zasnovo evidence javnih najemnih stanovanj.

V tej fazi razvoja registra je pomembno, da bodo podatki o najemninah na voljo tudi Finančni upravi RS, ki bo na podlagi teh podatkov odmerjala davek od oddaje premoženja v najem za fizične osebe. Prav tako bi moral biti v tej fazi register stanovanj tudi uradna evidenca iz katere bi Upravne enote preverjale pogoje za prijavo stalnih in začasnih bivališč, GURS - urad za množično vrednotenje pa podatke o trgu stanovanjskih najemnin.

3.2.6 6. faza: Vzpostavitev registra vseh stanovanj

6. faza predstavlja dolgoročen koncept, ki sledi konceptu registra stanovanj iz poglavja 2.1., in zato ni podrobneje opredeljena. Za njen uspeh, bo potrebnih več sprememb predpisov, obenem pa zagotoviti avtomatizirano povezovanje z drugimi evidencami in ga vpeti v različne delovne procese, zato da bodo podatki iz registra stanovanj tudi redno vzdrževani.

3.3 Akcijski načrt vzpostavitve evidence JNS

Akcijski načrt vzpostavitve evidence JNS je zasnovan postopno z namenom, da se lahko že v kratkem času pride do zadovoljivega rezultata, obenem pa se sočasno gradi sistemska rešitev, ki je bolj dolgoročna. Na takšen način lahko ministrstvo že v kratkem času vzpostavi sistem evidence javnih najemnih stanovanj, ki bo dajal zadostne informacije in obenem zadostil ugotovitvam računskega sodišča, kasneje pa se bo postopoma še nadgrajeval. Časovnica je napisana tako, da piše skupni čas trajanja posamezne faze, faze so predvidoma zaporedne.

FAZA	AKTIVNOST	OPIS AKTIVNOSTI	ČASOVNICA	STROŠKOVNI OKVIR	AKTERJI
1	Pilot evidence JNS (na 6 primerih)	<i>Že opisano v poglavju 3.2.1</i>	4 meseci (do aprila 2024)	<i>Del obstoječe naloge</i>	MSP, JSS MOL, JSS MOK, SSRS, Mestna občina Kranj, Spekter d.o.o., Mestna občina Velenje
2.1	Inicialna vzpostavitev evidence JNS za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij; vzdrževanje aplikacije za zbiranje in prikazovanje podatkov (na lokalni infrastrukturi)	<i>Že opisano v poglavju 3.2.2</i>	1 leto (do aprila 2025)	220.000 EUR	MSP, GURS, MNZ, MJU, vse občine, skladi, NSO

2.2	Svetovanje akterjem pri prečiščevanju posredovanih podatkov ter snovanje in usklajevanje naslednjih faz in dolgoročnih rešitev vzpostavitve registracije najemnih razmerij	<i>Že opisano v poglavju 3.2.2</i>	1,5 leta (do oktobra 2025)	80.000 EUR	MSP, GURS, MNZ, MJU, vse občine, skladi, NSO
3	Vzpostavitev evidence JNS za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (v DRO)	<i>Že opisano v poglavju 3.2.3</i>	8 mesecev (do decembra 2025)	500.000 EUR	MSP, GURS, MNZ, MJU, vse občine, skladi, NSO
4	Dopolnitev z vsemi javnimi stanovanji (ki so v najemu ali niso v najemu)	<i>Že opisano v poglavju 3.2.4</i>	4 meseci (do aprila 2026)	200.000 EUR	MSP, GURS, MNZ, MJU, vse občine, skladi, NSO ... vsa ministrstva, ki so upravljavci stanovanj
5	Nadgradnja sistema z možnostjo registracije najemnega razmerja za stanovanja v lasti ostalih pravnih oseb in fizičnih oseb	<i>Kratko opisano v poglavju 3.2.5</i>	1 leto (do aprila 2027)	/	/
6	Vzpostavitev registra vseh stanovanj	<i>Kratko opisano v poglavju 3.2.6</i>	Dolgoročna ideja	/	/

Preglednica 7: Akcijski načrt vzpostavitve evidence JNS.

3.4 Možnosti bodočega vzdrževanja evidence JNS oziroma vzpostavitev registracije najemnega razmerja

Evidenca JNS je pilotno vzpostavljena na način, da so posamezni akterji v tabelarični obliki posredovali svoje podatke, ki so jih izvozili iz internih evidenc. Inicialna vzpostavitev, ki se bo predvidoma odvijala v letu 2024, bo prav tako potekala na način, da bodo akterji (skladi, NSO, občine) posredovali svoje urejene podatke v tabelarični obliki.

Po inicialni vzpostavitvi pa je potrebno **zagotoviti sistemsko čimbolj avtomatizirano vzdrževanje evidence in javljanje sprememb.**

Sistemsko vzdrževanje naj se zagotovi v okviru **registracije najemnih razmerij**²². Takšno registracijo, ki bi bila obvezna za vse vrste najemov (javne in zasebne), je potrebno predpisati kot obvezen del vsake sklenitve najemnega razmerja. Prav tako je potrebno zahtevati obveznost poročanja o vseh spremembah najemne pogodbe (aneksi) in morebitni predčasni prekinitvi najemnega razmerja. Ob registraciji se podatki o najemnih pogodbah zbirajo v evidenci najemnih pogodb, ki je povezana s podatki katastra nepremičnin

Podatki iz registra najemnih pogodb (register se polni ob registraciji novega/spremenjenega najemnega razmerja) bi služili za:

- Prijavo začasnega in stalnega bivališča.
- Analize in poročila trga nepremičnin, kar že sedaj pripravlja Urad za množično vrednotenje nepremičnin (UMVN).
- Vrednotenje nepremičnin (naloga UMVN) v najemu.
- Odmerka davka od dohodka iz oddajanja v najem.
- V začetku za vzdrževanje evidence javnih najemnih stanovanj, v bodoče lahko to evidenco tudi zamenja.

Na strani Ministrstva za gospodarstvo se ureja registracija nastanitvenih obratov za kratkoročne najeme, medtem ko bi se dolgoročne najeme in najemne pogodbe registriralo v okviru registracije najemnih razmerij. Zgodba na strani najemnih stanovanj bi bila tako popolna, zajeli bi kratkoročne najeme, dolgoročne najeme, zasebne in javne najeme.

Predlagamo, da se čimprej prične z aktivnostmi snovanja takšne registracije najemnih razmerij in registra najemnih pogodb (nosilca, vsebinske in tehnične zahteve, vzpostavitvev procesov, zavezanci za poročanje/registriranje, pravila poročanja/registriranja ...). Vzpostavitev takšnega sistema, ki je ustrezno povezan z drugimi državnimi sistemi, je edina prava pot za sistemsko in celovito urejanje stanovanjskega področja.

3.5 Prednosti, ki jih evidenca JNS prinaša za javne akterje (sklade, občine in NSO)

Vzpostavitev evidence JNS za državo predstavlja veliko prednost, saj bo tako dobila dober vpogled nad stanovanji in najemnimi razmerji, kar bo predstavljajo dobro podlago za izvajanje stanovanjske politike.

Obenem pa evidenca JNS prinaša prednosti tudi za občine, sklade in NSO:

1. **Bolj urejeni podatki:** Tekom urejanja podatkov in priprav za posredovanje v državno evidenco bodo akterji že uredili lastne podatke o stanovanjih in najemnih razmerjih ter ugotovili kje so morebitne napake (zemljiškknjižne, napake v podatkih itd.)
2. **Sooblikovanje stanovanjske politike:** aktivno sodelovanje pri oblikovanju bodoče stanovanjske politike na način, da lokalni akterji aktivno sodelujejo z državo.
3. **Javna dostopnost do podatkov:** javna dostopnost podatkov o javnih najemnih stanovanjih nudi primerjavo s sosednjimi občinami oz. območji.

²² Registracijo najemnih razmerij smo že opisali pri samem konceptu, to je v poglavju 2.1.

4. **Povečana transparentnost in odgovornost:** javna dostopnost do podatkov iz evidence JNS povečuje transparentnost delovanja občin, skladov in NSO ter krepi zaupanje javnosti v njihovo delo.

4 PRAVNE PODLAGE

V tem poglavju je najprej narejena ocena veljavne pravne ureditve registra stanovanj v SZ-1. Sledi poglavje s pravnimi podlagami za zakonsko ureditev registra javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu. V okviru projekta pa je bil pripravljen tudi predlog Zakona o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu, ki je priložen k poročilu kot priloga E (delovna verzija 25.3.2024).

4.1 Ocena veljavne pravne ureditve registra stanovanj v SZ-1E

4.1.1 Veljavna ureditev

SZ-1E ureja register stavb in lokalne registre stanovanj v 161. in 163. členu. V 161. členu tako (1. odstavek) določa, da se podatki o stavbi in stanovanjih vodijo v dveh javnih evidencah oz. registrih:

- **stavbe:** v katastru stavb,
- **stanovanja:** v registru stanovanj.

Poleg tega Zakon določa tudi obveznost vodenja registra upravnikov.

Kot nosilec katastra stavb in centralnega registra stanovanj zakon določa Geodetsko upravo Republike Slovenije (2.odst. 161. člena) in sicer v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

Register stanovanj vodi občina, na območju katere se stanovanja nahajajo, register upravnikov pa vodi upravna enota, na območju katere je stanovanje oziroma večstanovanjska stavba oziroma organ mestne občine.

Zakon določa tudi (3. odst.), da se lahko prenese vodenje registra upravnikov stavb na posamezno lokalno skupnost, če želi to opravljati in je za to usposobljena.

Prav tako zakon določa, da se Kataster stavb in registri stanovanj vodijo povezano (4. odst.):

- da se v vseh registrih iz 1. odstavka tega člena uporabljajo identifikacijske številke stavb in delov stavbe iz Katastra stavb (5. odst.),
- da so Kataster stavb in registri iz 1. odstavka javni (6. odst.).

Dolžnost posredovanja podatkov

Pomembna je določba zakona (7. odst.), da so organi, ki vodijo podatke o najemninah, dolžni te podatke na zahtevo posredovati upravnim organom ter organom lokalnih skupnosti, ki izvajajo svoje naloge na podlagi tega člena.

Podatke iz centralnega registra prebivalstva imajo pravico pridobiti upravitelji registra stanovanj (8. odst.).

Register stanovanj (163. člen)

Z zakonom je določeno (1. odst.), da se v registru stanovanj vodijo podatki za posamezna stanovanja, prevzeti iz Katastra stavb s smiselno uporabo določb iz prejšnjega člena (162. člen) in drugi podatki o stavbah in stanovanjih, ki jih določi občina z odlokom oziroma so določeni z drugimi predpisi. Zakon

določa tudi (2. odst. 163. člena), da so etažni lastniki in najemniki dolžni posredovati občini na njeno zahtevo podatke, ki se vpisujejo v register.

4.1.2 Druga zakonodaja s področja nepremičnin

Po sprejetju Stanovanjskega zakona (SZ-1) leta 2003 so bili sprejeti nekateri drugi zakoni, ki so neposredno ali posredno povezani z registrom stanovanj.

Zakon o evidentiranju nepremičnin²³

Zakon je uredil evidentiranje vseh nepremičnin v zemljiškem katastru in Katastru stavb. Glede stanovanj je določil, da se v Kataster stavb vpisujejo tudi podatki o lastniku in upravljalcu stavbe in dela stavbe, neto tlorisna površina (določena po veljavnem standardu) in uporabna površina skupnih delov stavb in prostorov, ki pripadajo delom stavbe glede na namen rabe (78. člen ZEN). **V kataster se vpisuje tudi številka stanovanja ali poslovnega prostora.**

Zakon je uredil tudi nov Register nepremičnin (REN), ki je bil namenjen predvsem za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin. Zato je bil izveden potem tudi množični popis vseh nepremičnin, ki je zajel poleg nepremičnin, vpisanih v zemljiško knjigo in oba katastra tudi nepremičnine, ki niso bile vpisane v nobeno od teh uradnih javnih evidenc. Takrat in še sedaj številne enostanovanjske in večstanovanjske stavbe niso bile vpisane niti v Kataster stavb niti v zemljiško knjigo in ni bila urejena etažna lastnina. Zato je potem GURS vsem stavbam in stanovanjem ter poslovnim prostorom v takšnih stavbah določil identifikacijsko številko. Tako je nastala nova enotna evidenca stavb in stanovanj ter poslovnih prostorov, ki je bila potem s sprejemom Zakona o katastru nepremičnin²⁴ prevzeta tudi v Kataster stavb.

Ta evidenca je sedaj tudi podlaga za vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj, pri čemer pa moramo zaradi načina pridobivanja enega dela podatkov (anketni popis) to upoštevati glede pravilnosti, popolnosti in zanesljivosti teh podatkov, predvsem glede površine, starosti, opremljenosti z instalacijami itd.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

Prvi Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin²⁵ je bil prav tako sprejet leta 2006, drugi pa leta 2017. Pomembna sta zato, ker sta oba zakona določila vrsto dodatnih podatkov o stavbah in stanovanjih kot podlago za množično vrednotenje nepremičnin, ki so bili potem dopolnjeni se z Uredbo o modelih množičnega vrednotenja nepremičnin²⁶ ter drugimi podzakonskimi akti. To velja zlasti za Uredbo o podatkih o lastnosti nepremičnin v registru nepremičnin²⁷.

Zakon je določil kot podatke o nepremičninah, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja nepremičnin, naslednje vrste podatke (3. odst. 11. člena):

- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin;

²³ (Uradni list RS, št. [47/06](#) in nasl.)

²⁴ UL RS št. 54/21

²⁵ UL RS št. 77/17 in nasl.

²⁶ UL RS št. 22/20

²⁷ UL RS št. 95/11 in nasl.

- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin;
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidenci vrednotenja;
- podatki o nepremičninah, ki se pridobijo na terenskem ogledu;
- podatki, ki se pridobijo od lastnikov nepremičnin ali drugih oseb;
- drugi javno dostopni podatki o nepremičninah.

Za vzpostavitev nove evidence javnih najemnih stanovanj so pomemben vir podatki o nepremičninah, ki se vodijo v **novonastali evidenci vrednotenja**, v katerem so prevzeti zgoraj navedeni podatki. Pri tem je potrebno opozoriti na to, da so podatki o najemninah, prevzeti iz podatkov evidence trga nepremičnin za tržne najemnine, zelo pomanjkljivi (11. člen ZMVN) in jih GURS od leta 2016 ne prevzema več od FURS zaradi njihove nezanesljivosti, ker so podatki najemodajalcev – fizičnih oseb zelo sporni zaradi izogibanja plačila realne višine davka na dohodke od oddajanja v najem.

4.1.3 Izhodišča za pripravo zakona

Predlagamo, da se s posebnim zakonom uredi:

- namene zakona;
- pojme;
- vzpostavitev registra;
- pristojni organ za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje registra;
- zavezanca za posredovanje podatkov v register in njihove obveznosti;
- javnost podatkov;
- vsebina registra;
- javna razgrnitev podatkov registra;
- zbirno potrdilo;
- popravljanje in spreminjanje podatkov v registru;
- spreminjanje podatkov v matičnih evidencah;
- nadzor v izvajanje zakona;
- financiranje registra;
- kazenske določbe;
- vzpostavitev registra;
- rok za izdajo izvršilnih predpisov.

4.1.4 Ocena ustreznosti veljavne ureditve registra stanovanj v SZ-1E

Namen registra

Zakon ne določa namena vzpostavitve in vodenja registra stanovanj. Glede na umestitev teh določb v Stanovanjski zakon je bil namen zakonodajalca očitno opredelitev tega registra kot orodje za upravljanje stanovanj, saj je tudi v samem 161. členu vzpostavitev registra povezana s pojmom upravnika. Prav tako je v 161. členu stanovanje povezano s podatki o najemninah.

Glede na neposredno povezavo registra stanovanj s Katastrom stavb in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, je očitno, da gre za dodatno nepremičninsko evidenco glede na namen rabe posamezne nepremičnine.

Vsebina registra

Zakon določa vzpostavitev občinskih registrov in centralnega registra stanovanj na ravni države, ki naj bi ga vzpostavile in vodila Geodetska uprava RS. Pri tem zakon ne določa vsebine obeh registrov glede podatkov, ki naj bi jih obsegala. Sedanja ureditev je omogočila, da bi občine lahko vsaka na svoj način uredile s svojimi odloki register stanovanj, ki bi imel enotne metodološke podlage. Prav tako z zakonom ni določena enotna metodologija centralnega registra in občinskih registrov. Pri tem ni določena obvezna povezljivost teh registrov, določena pa je povezljivost Katastra stavb in registrov stanovanj.

Odsotnost registra stanovanj je bila ugotovljena kot pomembna pomanjkljivost za vodenje nacionalne stanovanjske politike tudi ob pripravi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025²⁸, vendar kljub pripombam nekaterih strokovnih združenj v Resoluciji ni bila izrecno določena tudi obveznost priprave zakonske ureditve registra stanovanj.

V Resoluciji je v 5. poglavju »Spremljanje izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa« določeno (28. stran), da bosta uredila Stanovanjski sklad RS in Geodetska uprava RS evidenco stanovanj v upravljanju Stanovanjskega sklada RS, bivalnih enot in stanovanj za prebivalce posebnimi potrebami. Posebej tudi določa, da morajo »potrebne podatke za ureditev evidence prispevati tudi lokalne skupnosti kot tudi vsi pristojni resorji«. Pri tem je določeno tudi, da se bo evidenca vodila na nacionalni ravni in bo »dostopna preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije«.

Podatki za register stanovanj

Veljavna ureditev v 163. členu določa, da se v registru stanovanj vodijo podatki za posamezna stanovanja, prevzeti iz Katastra stavb, s smiselno uporabo določb prejšnjega člena in drugi podatki o stavbah in stanovanjih, ki jih določi občina z odlokom oziroma so določeni z drugimi predpisi

Ugotavljamo, da je s tem zakonom določena kot enotna obvezna podlaga za vzpostavitev registra stanovanj Kataster stavb.

4.1.5 Ocena

Navedena ureditev ni ustrezna iz naslednjih razlogov:

1. Nameni vzpostavitve in vodenja registra stanovanj

v zakonu niso določeni nameni vodenja registrov stanovanj, kar otežuje določitev njegove vsebine in jih je zato potrebno določiti v zakonu.

2. Enotnost ureditve evidenc o stanovanjih

Sedanja ureditev omogoča, da bi bili registri v posameznih občinah in na državni ravni urejeni različno glede podatkov, ki naj bi jih vsebovali; takšna različnost neizogibno pomeni nepovezljivost teh podatkov na lokalni in državni ravni.

3. Nosilec registra stanovanj

²⁸ UL RS št. 92/15

Potrebno je določiti enotnega nosilca vzpostavitve evidence vseh javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu, ki razpolaga z ustrezno IT infrastrukturo in ustreznimi strokovnimi delavci s področja nepremičninskih evidenc.

4. Skladnost s pravom EU

Predpisi EU določajo obveznost enotnega popisa stanovanj in prebivalstva v vseh državah članicah, kar je urejeno z Uredbama, ki so zavezujoče za članice in se neposredno uporabljata:

- Uredba št. 763/2008 Evropskega parlamenta in sveta z dne 9. julija 2008²⁹
- Uredba Komisije EU 2017/543 z dne 22. marca 2017³⁰

5. **Pregled zakonske ureditve registrov stanovanj** v nekaterih drugih državah (Avstrija, Hrvaška) kaže, da so evidence (registri) stanovanj enotno urejeni in vzpostavljeni na ravni države tako, da so uporabni in vodeni za opravljanje nalog na državni, regionalni in lokalni ravni.

4.1.6 Zaključni predlogi

1. **Novela SZ-1E ali poseben Zakon o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu (1. etapa)**

Glede na primerljive zakonske ureditve registrov stanovanj v nekaterih drugih državah in zgoraj navedeni Uredbi EU menimo, da je primerneje pripraviti in sprejeti **poseben Zakon o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu, kot pa novelirati SZ-1E.**

V nasprotnem primeru obstaja realna nevarnost, da se bo odprla širša razprava o še nekaterih drugih nujnih spremembah in dopolnitvah SZ-1E, pri čemer je znana namera naročnika, da v l. 2024 začne s pripravo novega Stanovanjskega zakona. Priprava novega zakona bo zahteven projekt in je zato realna možnost, da v letošnjem letu ne bi bila zakonsko urejena možnost vzpostavitve evidence javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu.

Zato predlagamo, da se čim prej sprejme načelna odločitev o tem vprašanju.

2. **Register stanovanj (2. etapa)**

Celovita zakonska ureditev registra vseh stanovanj je zahtevnejši projekt, za katerega bi sprejem posebnega Zakona o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu lahko predstavljal pilotni projekt za vzpostavitev bodočega celovitega registra vseh stanovanj v državi. Takšen register država in lokalne skupnosti nedvoumno potrebujejo zaradi različnih vrst politik:

- socialne,
- stanovanjske,
- demografske,
- podnebne,
- upravljanje s kriznimi dogodki.

²⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008R0763>

³⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32017R0543>

Za njegovo vzpostavitev bi bilo nedvoumno nujno sprejeti posebni zakon in zagotoviti vse potrebne strokovne, organizacijske in finančne pogoje za njegovo izvedbo. Zato predlagamo, da se priprava in sprejem takšnega zakona planira kot naslednja etapa vzpostavitve javne evidence vseh stanovanj.

4.2 Pravne podlage za zakonsko ureditev registra javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu

4.2.1 Viri podatkov za vzpostavitev in vodenje

Viri podatkov za vzpostavitev in vodenje registra stanovanj ter evidence javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu so:

a) Primarni viri podatkov

Podatke, ki se uporabljajo za vzpostavitev in vodenje registra stanovanj in evidence javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu, je mogoče razdeliti na podlagi veljavnih predpisov glede na izvorno evidenco na podatke v:

- zemljiškem katastru oziroma katastru stavb (ZKN)³¹
- zemljiški knjigi (ZZK-1C)³²,
- Evidenci vrednotenja nepremičnin (ZMVN-1)³³

b) Sekundarni viri podatkov

Poleg teh podatkov bo potrebno glede na namene vzpostavitve in vodenja bodočega registra stanovanj in evidence javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu zagotoviti še druge (sekundarne) namenske vire podatkov. To bo potrebno urediti na novo z ustreznim zakonom.

c) Zemljiški kataster in kataster stavb

Zemljiški kataster in kataster stavb sta izhodiščni nepremičninski evidenci, ki sta namenjeni opredelitvi nepremičnin v prostoru v njihovi fizični obliki, kot so vzpostavitev predmeta, ki je lahko nosilec stvarnih pravic in njihovega vpisa v zemljiško knjigo. Ti dve evidenci zagotavljata pravno formalno opredeljene nepremičnine, ki skupaj z vpisanimi stvarnimi in drugimi pravicami (obligacijske pravice) in dejstvi tvorijo samostojni stvarnopravni objekt.

Zato predstavljata ti dve javni evidenci tudi temelj za vzpostavitev in vodenje bodočega registra stanovanj in evidence javnih stanovanj v lasti javno-pravnih oseb (lastnikov) in javnih najemnih stanovanj kot dveh posebnih namenskih javnih evidenc, ki sta potrebni za načrtovanje, gradnjo, upravljanje in vzdrževanje teh stanovanj ter določanje in vodenje ne samo stanovanjske, socialne in javno-finančne politike, temveč tudi vrste drugih politik in zakonodaje, kot so politika in upravljanje

³¹ UL RS št. 54/21

³² UL RS št. 25/11

³³ Uradni list RS, št. [77/17](#), [33/19](#), [66/19](#) in [54/23](#) – odl. US

sistema podnebnih sprememb, upravljanje s kriznimi pojavi in razmerami, kot so epidemije, poplave, itd.

Lastninskopravno in druga stvarnopravna razmerja glede nepremičnin so urejena v Stvarno-pravnem zakoniku (SPZ), za stanovanja pa tudi v Stanovanjskem zakonu (SZ-1, SZ-1E in drugi). V zvezi s tem je potrebno **upoštevati glede na namen vzpostavitve in vodenja registra stanovanj in evidence javnih najemnih stanovanj še posebej zadnje spremembe SPZ, ki uvajajo pojme glavnih in pomožnih ter povezanih nepremičnin**. Določeni podatki glede stanovanj so urejeni in vodeni tudi **Evidenci vrednotenja v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1)**, ki so bili zbrani in se spreminjajo ter dopolnjujejo v skladu s tem zakonom predvsem za namene množičnega vrednotenja nepremičnin, vendar obsegajo tudi podatke, pomembne za namene registra stanovanj in evidence javnih stanovanj in javnih najemnih stanovanj.

Nosilec vodenja zemljiškega katastra, katastra stavb in Evidence vrednotenja nepremičnin je GURS, nosilec zemljiške knjige pa E-Zk sistem pri Vrhovnem sodišču RS.

4.2.2 Nepopolnost podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb

Podatki in evidence v zemljiškem katastru in katastru stavb temeljijo praviloma na strogo formalnih postopkih evidentiranja (izdelava elaboratov, predložitve dokaznih listin, postopki pred vpisom v kataster itd.). **Opozoriti pa je nujno zato na več pomembnih pomanjkljivosti sedanjih že vpisanih podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb:**

- v zemljiškem katastru in katastru stavb so bili z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin vpisani pri številnih nepremičninah (zemljiščih, stavbnih delih stavb) **podatki, ki so bili prevzeti iz prejšnjega Registra nepremičnin GURS, ki niso bili določeni na podlagi formalnih postopkov, kot veljajo za formalni katastrski vpis** (elaborat, dokazne listine, formalni postopki vpisa itd.), temveč so bili pridobljeni na podlagi anketnega popisa nepremičnin, izvedenega v letih 2005/2006, v katerem so lastniki ali upravljalci nepremičnin navajali (sporočali) z njihove strani določene podatke tudi o lastninski pravici, o dejanskem namenu rabe, površinah posameznih stavb in delov stavb, sestavinah posameznih delov stavb, kot so atriji, pripadajoča parkirna mesta zunaj ali v kletnih garažah, kletih, shrambah itd. **Ti podatki niso bili ugotovljeni in določeni v formalnih strokovno vodenih postopkih (geodetske izmere) in imajo zato vse značilnosti običajnih anketnih podatkov.** Zato je pri bodoči vzpostavitvi in vodenju registra stanovanj in evidence javnih stanovanj ter javnih najemnih stanovanj nujno to upoštevati tako, da se:
- v katastru stavb in registru stanovanj ter evidenci javnih stanovanj in javnih najemnih stanovanj zaznamujejo **(označijo) dejstva glede načina pridobitve podatkov o posameznem stanovanju z opombo »podatek iz registra nepremičnin«**: Gre za smiselno enako zaznambo kot pri katastrsko neurejeni meji zemljiške parcele; takšna opomba (oznaka) je nujna kot zelo pomembna informacija vsem javno-pravnim in zasebnim osebam glede popolnosti oziroma verodostojnosti teh podatkov, ker morajo tudi za podatke v registru stanovanj in v evidenci javnih stanovanj in javnih najemnih stanovanj veljati temeljna načela zemljiškega katastra in zemljiške knjige, zlasti načelo zaupanja v podatke, vpisane v zemljiški kataster in kataster stavb, povezano z načelom javnosti. V nasprotnem primeru bodo neizogibno lahko nastajali resni spori v prometu s stanovanji, kakor tudi urejanju najemnih razmerij.

4.2.3 Spremembe in dopolnitve katastrskih podatkov o stanovanjih

Z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin ni več možno oziroma dopustno spreminjati določenih vrst podatkov, vpisanih v zemljiški kataster in kataster stavb samo na podlagi vloge lastnika nepremičnine brez izvedbe formalnega postopka z elaboratom in vključitvijo vseh oseb, ki imajo ali bi lahko imele pravno upravičen interes.

Zakon o katastru nepremičnin (UL RS št. 54/21) v 1. odstavku 105. člena določa, da je možno na podlagi vloge lastnika brez elaborata in izvedenega postopka spreminjati samo naslednje katastrske podatke.

1. odstavek 105. člena pravi:

»(1) Ne glede na določbo tretjega odstavka 97. člena tega zakona se podatki o stavbi ali delu stavbe lahko spremenijo z zahtevo brez elaborata, če sprememba dejanskega stanja stavbe in delov stavbe vpliva na spremembo naslednjih podatkov:

a) podatki o stavbi:

1. podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin, vodovod),
2. višina etaže,
3. leto obnove fasade,
4. leto obnove strehe,
5. material nosilne konstrukcije,
6. tip položaja stavbe,
7. število etaž,
8. številka etaže,
9. številka pritlične etaže,
10. leto izgradnje stavbe;

b) podatki o delih stavb:

1. dvigalo,
2. številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
3. številka stanovanja ali poslovnega prostora,
4. leto obnove inštalacij,
5. leto obnove oken,
6. prostornina rezervoarjev in silosov,
7. površina prostorov v okviru neto tlorisne površine dela stavbe,
8. vrste prostorov,
9. dejanska raba dela stavbe«.

V 2. odstavku 105. člena pa je določeno, da se lahko »ne glede na prejšnji odstavek podatek o številu etaž, številki etaže, številki pritlične etaže, letu izgradnje stavbe in o dejanski rabi dela stavbe spremeni le, če sta stavba in del stavbe vpisana v kataster nepremičnin s statusom stavbe »katastrsko vpisana stavba« oziroma s statusom dela stavbe »katastrsko vpisani del stavbe«.

Te določbe bo potrebno upoštevati tudi pri bodočem registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu. Zato bo potrebno pri spremembah podatkov v registru nujno preverjati skladnost spremenjenih podatkov s podatki v katastru stavb.

4.2.4 Izhodišča za določitev podatkov v enotah stanovanj

Vrste podatkov

Predlagamo, da se z zakonom določi vrste podatkov, ki se jih uporabi pri vzpostavitvi registra stanovanj, javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu na podlagi naslednjih izhodišč:

1. Podatki, prevzeti iz katastra stavb o stavbah in delih stavb (11. člen ZKN)
 - Odprto je vprašanje, katere podatke iz KN prevzeti o stavbah, kateri podatki pa niso potrebni za vključitev v register stanovanj in evidenco javnih najemnih stanovanj.
2. Podatki, prevzeti z evidence vrednotenja po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin
3. Podatki o nepremičninah ali delih nepremičnin, ki se štejejo za povezane pomožne nepremičnine po SPZ-1B (atriji, parkirna mesta) in ki skupaj z glavno nepremičnino (stanovanje) tvorijo enoto stanovanja
4. Podatki iz zemljiške knjige
5. Podatki o najemu stanovanj po vrstah najemnega razmerja
 - Ti podatki so prevzeti iz najemnih pogodb, ki jih sporočijo najemodajalci.

4.2.5 Nosilec določanja podatkov za register javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu

Z zakonom je potrebno določiti nosilca vzpostavitve in vodenja registra stanovanj, javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu.

Nosilec evidence javnih najemnih stanovanj je lahko bodisi ministrstvo, ki je pristojno za stanovanjsko področje, to je **Ministrstvo za solidarno prihodnost**; bodisi **Geodetska uprava RS**, ki ima tehnične in kadrovske kapacitete in obstoječe pristojnosti po ZKN in ZMVN-1.

Predlagamo, da se s posebnim Zakonom o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu uredi celoten sistem vodenja tega registra kot nove javne evidence.

4. odstavek 161. člena določa namreč, da se vodijo povezano kataster stavb in registri stanovanj in da se uporabljajo (5. odstavek) v vseh registrih stanovanj identifikacijske številke stavbe in delov stavb iz katastra stavb.

Pomembna je tudi določba 8. odstavka 161. člena, da upravitelji registra stanovanj in centralnega registra stanovanj pridobivajo podatke za opravljanje svoje funkcije iz centralnega registra prebivalstva (CRP). GURS razpolaga s potrebno informacijsko infrastrukturo in strokovnimi kadri, seveda pa bo potrebno v nadaljnjem postopku priprave tega zakona preveriti možnost zagotovitve dodatnih zmogljivosti informacijske tehnologije in strokovnega kadra.

4.2.6 Javna razgrnitev podatkov registra stanovanj

Z zakonom je potrebno določiti, da se javno razgrnejo podatki o enotah stanovanj (v registru stanovanj) in posebej podatki o najemih javnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu v posebni evidenci javnih najemnih stanovanj. S tem je potrebno omogočiti lastnikom stanovanj in njihovim upravljalcem ter

najemnikom javnih najemnih stanovanj, da lahko preverijo pravilnost in popolnost teh podatkov ter da lahko v določenem roku dajo pripombe.

4.2.7 Zbirno potrdilo o podatkih registra stanovanj

Z zakonom se določi, da nosilec registra stanovanj po vpisu podatkov v register o enotah stanovanj pošlje lastnikom in upravljalcem stanovanj, kakor tudi upravnikom večstanovanjskih stavb zbirno potrdilo o podatkih iz registra in evidence o vseh enotah stanovanj v lasti posameznega lastnika oziroma v upravljanju posameznega upravljalca.

Zbirno potrdilo vsebuje podatke o enotah stanovanj, ki so vpisani v register.

Za lastnike in upravljalce, ki imajo v lasti ali v upravljanju več kot 100 enot stanovanj, se zbirno potrdilo pošlje elektronsko, drugim pa po pošti. Za enote stanovanj, katerih lastnik ali upravljaec so Republika Slovenija, občina ali druge javne pravne osebe skladi itd.), se pošlje zbirno potrdilo v elektronski obliki.

4.2.8 Spreminjanje in popraviljanje podatkov v enotah stanovanj v registru

Z zakonom je potrebno urediti pravico lastnikov in upravljalcev enot stanovanj, da lahko zahtevajo pri nosilcu registra popravek podatka, vpisanega v registru, če se podatek ne sklada s podatkom iz uradne evidence, iz katerih je bil prevzet podatek v register. Lastnik oziroma upravljaec enote stanovanja lahko predlaga popravek podatka iz registra, če je podatek evidentiran v nasprotju s tem zakonom ali drugim zakonom (npr. ZKN, ZZK-1E), pogodbo, sodno ali upravno odločbo v zvezi s podatkom.

Če je predlog popravka utemeljen, nosilec registra popravi podatek v registru. Neutemeljen predlog za popravek nosilec zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek (upravna odločba). Lastnik oziroma upravljaec stanovanja lahko predlaga nosilcu registra popravek ali spremembo popravka, pridobljenega iz drugih uradnih javnih evidenc, ki jih je pridobil nosilec registra. Če je predlog popravka ali spremembe utemeljen, nosilec popravljeni ali spremenjeni podatek vpiše v register. Če predlog ni utemeljen, ga nosilec registra zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek (upravna odločba).

Predlagana ureditev pravic lastnikov oziroma upravljalcev enot stanovanj je nujna zaradi zagotovitve uresničevanja z Ustavo RS določenih pravic do enakega varstva pravic (22. člen), pravice do sodnega varstva (23. člen), pravice do pravnega sredstva (25. člen) ter enakostjo pred zakonom (14. člen).

4.2.9 Spreminjanje podatkov v matičnih evidencah

V zvezi s podatkom, ki se prevzame v register javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu iz druge uradne evidence ali druge javne zbirke podatkov (v nadaljevanju: matične evidence) in zanj predpis, ki ureja vodenje matične evidence ne uvaja možnosti spreminjanja podatka na predlog lastnika ali upravljalca enote stanovanja, lahko lastnik oziroma upravljaec vloži predlog za spremembo podatka pri nosilcu registra oziroma evidence.

Nosilec registra predlog za spremembo podatka posreduje organu, ki je pristojen za vodenje matične evidence.

Če je predlog za spremembo podatka utemeljen glede na pravila, ki veljajo za vodenje matične evidence, nosilec registra na podlagi obvestila organu, ki je pristojen za vodenje matične evidence na podlagi obvestila lastnika oziroma upravljalca, podatek popravi in o tem obvesti lastnika oziroma upravljalca enote stanovanja ter nosilca registra. Če predlog za spremembo podatka ni utemeljen, ga organ zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek ter o tem in razlogih za zavrnitev obvesti nosilca registra.

4.3 Predlog novega Zakona o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu

V okviru projekta je bil pripravljen predlog Zakona o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu. Predloga zakona (delovna verzija 26.3.2024) je priložena k poročilu kot **priloga E**.

Pri tem je potrebno omeniti, da je v zakonu uporabljen izraz »register javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu«, medtem ko je v poročilu uporabljen izraz »evidenca javnih najemnih stanovanj«, vendar oba izraza opredeljujeta isto, to je evidenco/register javnih najemnih stanovanj, vključno s stanovanji v javnem najemu.

5 PILOT – PREVERITEV PODATKOVNEGA MODELA

Namen pilota je preveritev zastavljenega koncepta, predvsem preveritev podatkovnega modela in s pomočjo pilota oblikovanje akcijskega načrta vzpostavitve evidence JNS, saj lahko šele po preučitvi realnih podatkov zanesljivo ocenimo časovno in stroškovno zahtevnost vzpostavitve.

V pilotnih aktivnostih smo sodelovali naslednji akterji (3 stanovanjski skladi, 2 občini in 1 stanovanjsko podjetje):

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS)
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL)
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK)
- Mestna občina Kranj
- Mestna občina Velenje
- Spekter, d.o.o.

Opomba: V nadaljevanju bomo govorili o pilotnih skladih, s čimer je mišljenih zgoraj navedenih 6 akterjev, torej skladov, občin in stanovanjskega podjetja.

5.1 Potek pilotnih aktivnosti

Pilot dejansko predstavlja fazo 1 iz poglavja 3.2 Postopki vzpostavitve evidence in 3.3 Akcijskega načrta.

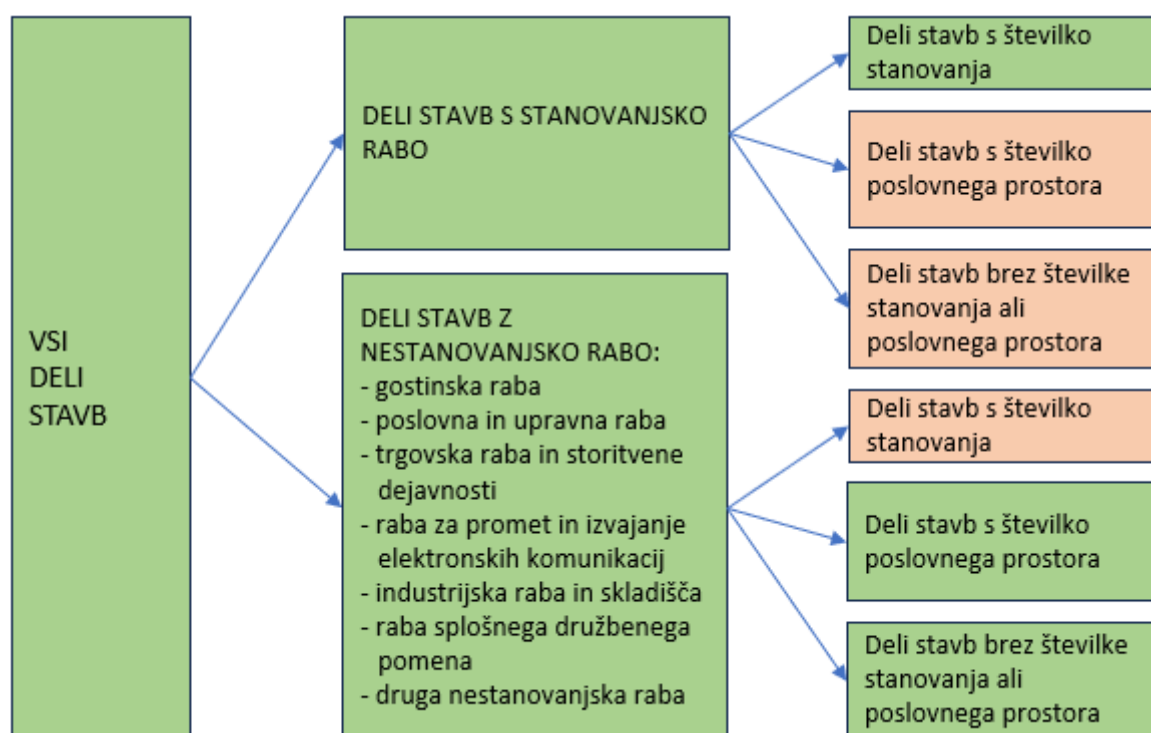
Potek pilotnih aktivnosti na primerih 6 pilotnih skladov:

1. Uvodna preveritev podatkov o stanovanjih v katastru nepremičnin za pilotne sklade
2. Redna komunikacija s pilotnimi 6 skladi, preveritev koncepta, dopolnitev idej itd. (uvodni sestanek, individualni sestanki in komunikacija)
3. Pridobitev podatkov 6 pilotnih skladov o njihovih stanovanjih in najemnih razmerjih
4. Preučitev pridobljenih (internih) podatkov z vidika zastavljenega podatkovnega modela in trenutnega stanja podatkov v katastru nepremičnin
5. Povezava internih podatkov s podatki katastra nepremičnin v podatkovni bazi
6. Demonstracijska vizualizacija podatkov v spletnem pregledovalniku
7. Predstavitev rezultatov pilotnim skladom

5.1.1 Uvodna preveritev podatkov o stanovanjih v katastru nepremičnin za pilotne sklade

Z namenom kontrole podatkov v katastru nepremičnin, iz katere se bodo črpali določeni podatki v evidenco javnih najemnih stanovanj, je bila izvedena preveritev podatkov o stanovanjih v katastru nepremičnin na primerih 6 pilotnih skladov. Namen preveritve je bil zaznati določena neskladja, ki bi lahko pomembno vplivala na zahtevnost postopka vzpostavitve evidence JNS. Pozornost je bila usmerjena na podatke o vrstah dejanskih rab dela stavbe, ki jih določa priloga 2 k Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin ter podatke o številki stanovanja ali poslovnega prostora. Oba podatka, tako dejanska raba dela stavbe kot številka stanovanja ali poslovnega prostora, se vodita v katastru nepremičnin za posamezni del stavbe.

Spodnja slika prikazuje različne kombinacije podatkov o dejanski rabi dela stavbe in številke stanovanja oz. poslovnega prostora, ki se lahko pojavijo pri posameznemu delu stavbe v evidenci katastra nepremičnin. Z zeleno so obarvane skupine, ki so z deli stavbe zastopane po pričakovanjih. Na drugi strani pa imamo rdeče obarvane skupine, v katerih se v primeru povsem pravih vnosov glede dejanske rabe dela stavbe in pravilno izvedenega oštevilčenja stanovanj oz. poslovnih prostorov ne bi smel pojaviti noben del stavbe. Zaradi vpliva spreminjanja pravil glede vodenja dejanskih rab delov stavbe in možnosti napačnih vnosov pa se v evidenci katastra nepremičnin lahko posamezni deli stavb znajdejo tudi v teh poljih, česar se je potrebno zavedati in biti pri vzpostavljanju evidence JNS na to pozoren.



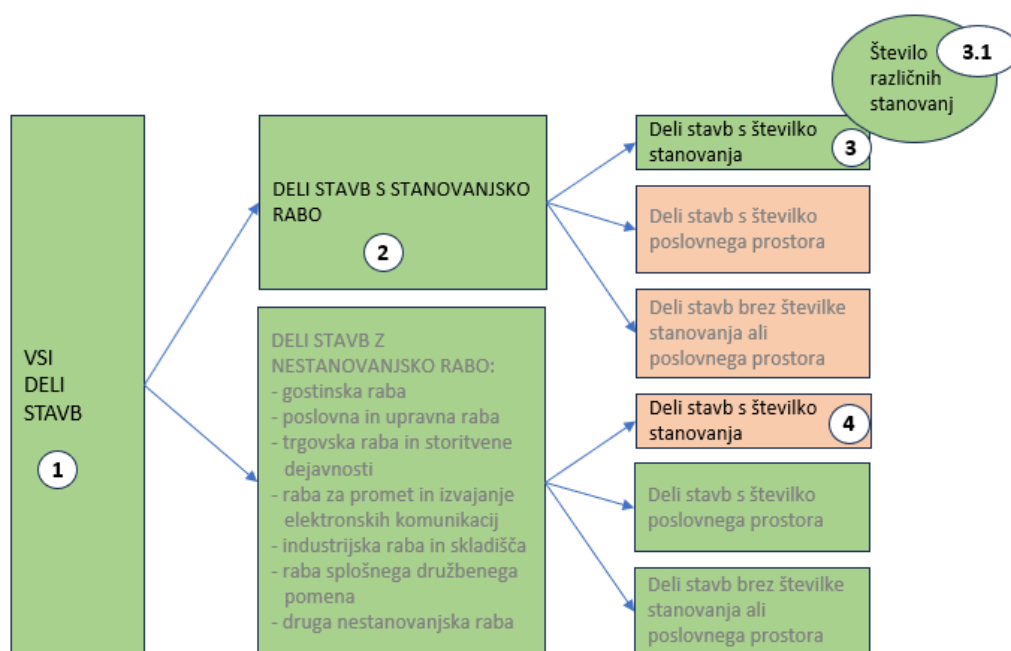
Slika 8: Prikaz različnih skupin delov stavbe glede na podatke o dejanski rabi dela stavbe in številko stanovanja oz. poslovnega prostora, ki se lahko pojavijo v evidenci katastra nepremičnin.

Za okvirno oceno ocen števila stanovanj v lasti 6 pilotnih skladov, ki so vključene v pilotno vzpostavitev evidence JNS, smo izvedli poizvedbo o številu delov stavbe, ki so evidentirana v evidenci kataster nepremičnin.

Pri poizvedbi smo pridobili podatke o številu delov stavbe v lasti pilotnih skladov/občin za naslednje skupne:

1. Število vseh delov stavb.
2. Število delov stavb s stanovanjsko rabo.
3. Število delov stavb s stanovanjsko rabo in številko stanovanja.
 - 3.1 Za dele stavb v tej skupini smo dodatno določili še število različnih stanovanj.
4. Število delov stavb z nestanovanjsko rabo in številko stanovanja.

Poizvedba je torej vključevala dele stavb v skupinah, ki so na spodnji sliki ostale v poudarjenem prikazu in so hkrati oštevilčene. Pri vzpostavitvi evidence JNS se je potrebno zavedati, da se lahko posamezen del stavbe, ki pripada stanovanju v lasti pilotnih skladov/občin, pojavi tudi v kateri od ostalih skupin.



Slika 9: Skupine delov stavb glede na podatke o dejanski rabi dela stavbe in številko stanovanja oz. poslovnega prostora, ki se lahko pojavijo v evidenci katastra nepremičnin. S številkami so označene skupine, za katere je bila narejena poizvedba o številu delov stavbe.

Lastnik / Upravljavac	Vsi DST ³⁴	DST s stan. rabo	DST s stan. rabo in številko stan. (3.) / Od tega število različnih števil stan. (3.1)		DST z nestan. rabo in številko stanovanja
			3.	3.1	
	1.	2.	3.	3.1	4.
JSS MOK	609	500	490	490	1
JSS MOL	6.997	4.244	4.239	4.203	71
MO Kranj	563	422	419	419	2
MO Velenje	2.326	827	827	827	-
SPEKTER, d.o.o.	2.247	1.880	1.880	1.849	14
SSRS	8.362	4.879	4.876	4.841	25
Skupna vsota	21.104	12.752	12.731	12.629	113

Preglednica 8: Število delov stavb (in v stolpcu z oznako 3.1 število stanovanj) glede na podatke o dejanski rabi dela stavbe in številko stanovanja oz. poslovnega prostora v evidenci katastra nepremičnin (stanje za oktober 2023). Število delov stavb po skupinah je prikazano za sklade/občine, ki so vključene v pilotno vzpostavitev evidence JNS.

³⁴ DST – Del stavbe

Iz stolpcev 1. in 2. zgornje preglednice lahko vidimo, da je po podatkih katastra nepremičnin v večini pilotnih občin/skladov delež delov stavb s stanovanjsko rabo največji. Izjema je Mestna občina Velenje, kjer stanovanjski rabi pripada le dobra tretjina evidentiranih delov stavb.

Če stolpec 2 primerjamo s stolpcem 3 vidimo, da imajo v dveh pilotnih skladih/občinah vsi deli stavbe s stanovanjsko rabo tudi številko stanovanja. V ostalih primerih pa je število delov stavbe brez številke stanovanja zelo majhno (10 – JSS MOK, 5 – JSS MOL, 3 – MO Kranj in SSRS). Dodaten stolpec 3.1 nam je v pomoč, saj prikazuje število različnih stanovanj v delih stavb iz prejšnjega stolpca. Na osnovi števila delov stavbe v stolpcu 3 in števila različnih stanovanj v stolpcu 3.1 lahko sklepamo, ali v posameznih primerih več različnih delov stavbe pripada istemu stanovanju (Slednje velja v primeru, ko je število delov stavbe s stanovanjsko rabo in številko stanovanja v stolpcu 3 večje od števila različnih stanovanj v stolpcu 3.1. Primeri: JSS MOL, SPEKTER, SSRS) oziroma ali vsak del stavbe predstavlja tudi svoje stanovanje (To velja v primeru, ko je število delov stavbe s stanovanjsko rabo in številko stanovanja v stolpcu 3 enako številu različnih stanovanj v stolpcu 3.1. Primeri: JSS MOK, MO Kranj, MO Velenje).

Zadnji četrti stolpec pa prikazuje, da imajo lahko v katastru nepremičnin podatek o številki stanovanja tudi deli stavbe z rabo, ki je drugačna od stanovanjske, kar je opozorilo, da moramo biti pri iskanju stanovanj pozorni prav na vse na zgornji sliki prikazane skupine delov stavb. Tudi na tiste skupine, ki jih v testno poizvedbo nismo vključili. To se je pomembno zavedati, saj se pričakuje, da vseh stanovanj iz evidenc skladov/občin ne bo mogoče povezati s podatki iz katastra nepremičnin neposredno na osnovi identifikatorjev v katastru nepremičnin, pač pa bo povezovanje podatkov potrebno prilagoditi različnemu načinu vodenja podatkov o stanovanjih v evidencah posameznih deležnikov (Primer: Stanovanje, ki se v evidenci sklada/občine vodi na osnovi naslova, etaže in opisa položaja v etaži).

Dodatno velja opozorilo, da se v katastru nepremičnin lahko deli stavbe v lasti posameznega sklada/občine pojavijo pod mnogo različnimi številkami/identifikatorji, ki določajo isti sklad/občino. Njihovo število je odvisno od števila matičnih števil, ki pripadajo določenemu skladu/občini. Posledično je potrebno paziti, da se vključi vse potrebne identifikatorje, pod katerimi se vodijo deli stavb, ki pripadajo določenemu skladu/občini.

Podatke, ki so bili pridobljeni v zgornji analizi, smo nato v nadaljevanju aktivnosti pilota primerjali s podatki, ki so nam jih poslali pilotni skladi.

5.1.2 Redna komunikacija s pilotnimi 6 skladi, preveritev koncepta, dopolnitev idej

Uvodni sestanek pilotnega projekta Vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj je potekal 5. 12.2023 preko spletnega sestanka ZOOM. Na njem so sodelovali vsi udeleženci pilotnega projekta. Naslednji dan je bil skupaj s Power Point predstavitev projekta vsem udeležencem poslan obrazec z vprašanji o internih evidencah podatkov, ki so ga morali izpolniti in ga vrniti do torika, 12.12.2023. Zadnji izpolnjen obrazec je bil vrnjen dne 21. 12. 2023. Sledili so individualni obiski posameznega pilotnega sklada, kjer smo se pogovorili o značilnostih njihovih internih evidenc in se dogovorili o posredovanju njihovih podatkov. Sestanki na terenu so bili izvedeni v času od 21. 12. 2023 (MO Velenje) do 22. 1. 2024 (Spekter d.o.o.). Preostala komunikaciji je v nadaljevanju potekla po potrebi in sicer po e-pošti oz. po telefonu.

5.1.3 Preučitev internih podatkov z vidika zastavljenega podatkovnega modela za izbrane pilotne sklade

Prve verzije podatke o javnih najemnih stanovanjih smo prejeli v obdobju od 8. 1. 2024 do 25. 1. 2024. V določenih primerih niso bili posredovani vsi ključni podatki, zato so bile potrebne določene dopolnitve.

V nadaljevanju predstavljamo določene težave, ki so se pojavljale zaradi posredovanih podatkov iz internih evidenc, ki niso prilagojeni potrebam podatkovnega modela evidence javnih najemnih stanovanj. Pri nadaljnjem polnjenju evidence s podatki ostalih skladov in občin, je potrebno spoznanja iz pilotnega projekta upoštevati in posredovalcem podatkov predpisati obliko posredovanih podatkov skladno z izsledki pilotnega projekta.

Splošna opažanja pomembna za nadaljnjo vzpostavitev evidence JNS:

1. Pogodbena enota je vzpostavljena na način, ki omogoča vodenje v evidenci javnih najemnih stanovanj le pri SSRS in MO Kranj, vendar ima slednja v svoj sistem v trenutku predaje podatkov vnesene le podatke za 11 pogodbenih enot. Od JSS MOL smo prejeli le vzorčni del podatkov, zato pogodbene enote ni mogoče vzpostaviti. Ostali pilotni skladi pogodbene enote nimajo vzpostavljene.
2. Pri pilotnih skladih (tudi tistih, ki imajo vodenje na ravni pogodbene enote vzpostavljeno), se pojavlja neenoten način zapisovanja posameznih delov, ki propadajo posamezni pogodbeni enoti.

Včasih je dodaten prostor, ki pripada k pogodbeni enoti, vendar ne gre za del stavbe, ki bi bil v KN evidentiran kot samostojen del stavbe, zapisan z istim identifikatorjem, s katerim je označen že stanovanjski del stavbe (stolpec GURS_ID_ZNAK na spodnji sliki). Obstoj takšnega načina označevanja je potrebno upoštevati in ga ustrezno urediti pred povezovanjem s KN.

STANOVANJE_ID	ENOTA_STANOVANJA	GURS_ID_ZNAK
7370	stanovanje	1723-10266-09
7370	shramba	1723-10266-09
7370	pokrito parkirišče 1	1723-10266-09
7370	pokrito parkirišče 2	/

Z vidika evidence javnih najemnih stanovanj je ustrežnejši način vodenja dodatnih prostorov, ki niso hkrati evidentirani v KN kot samostojni deli stavbe, takšen, da ti prostori nimajo identifikatorja GURS ID ali pa v tem polju vsebujejo le številko stanovanja (v primeru na spodnji sliki skupaj z dodatno črko). Povezava s pripadajočo pogodbeno enoto pa je urejena preko drugega identifikatorja. V spodnjem primeru temu služi stolpec »STANOVANJE_ID«.

STANOVANJE_ID	ENOTA_STANOVANJA	GURS_ID_ZNAK
119	stanovanje	1003-1620-10
119	klet	10A

3. Posamezni deli stavbe so se v prejetih podatkih iz interni evidenc včasih podvajali. V teh primerih je bilo potrebno sproti individualno reševanje posameznega primera s pilotnim skladom.

4. Podatki o šifri KO, številki stavbe, številki dela stavbe, ki predstavljajo osnovni identifikator za povezavo s podatki KN so v internih evidencah vodeni na različne načine. Vodi so lahko ločeno po poljih ali skupaj v istem polju. Težavo pri urejanju za potrebe povezave s KN pa predstavljajo različni formati zapisa. Nekaj primerov različnih formatov zapisa identifikatorja, pri čemer lahko kot ustrezen smatramo prvi zapis. Težave, ki zahtevajo predhodno urejanje, so označeno z rumenim obarvanjem:

- 2100-2212-168 ... primer ustreznega zapisa
- 2004*1946-37
- 581-50-2 **PODSTREHA**
- 638--1236-31
- **0**681-6173-175
- 1722-8895-**B001**
- 2175/**10**/**30**

Kljub predhodnemu urejanju identifikatorja, je ostalo 233 pogodbenih enot nepovezanih, pri čemer obstajajo različni razlogi za nepovezanost. Na primer:

- a. Del stavbe s takšnim identifikatorjem ne obstaja
Primer: 882-778-3 (SSRS)
 - b. Del stavbe je iz internih evidenc posredovan brez identifikatorja
Primer: šifra KO: 1871, št stavbe: / , št. dela stavbe: / (Spekter)
 - c. Nekaj ostalih primerov, ko povezava s podatki KN ni vzpostavljena:
 - i. Dva stanovanjska dela sestavljata pogodbeno enoto, vendar sistem vodenja na ravni pogodbene enote še ni vzpostavljen. Primer: 964-1139-111, 112 (Velenje)
 - ii. Navedeni dve številki, ki bi lahko predstavljali številko dela stavbe. Primer: 964-1439-20 (del 36.E) (Velenje).
 - iii. Bivalna enota v stavbi, pri čemer bivalne enote v tej stavbi niso vpisane v KN kot samostojni deli stavbe, pač pa je celotna stavba vpisna v KN kot stavba z enim delom. Primer: 1722-8895-B002, 1722-8895-B003, 1722-8895-B004, 1722-8895-B005... (SSRS).
5. Podatek o pogodbeni površini ne omogoča nedvoumne določitve, kaj površina imenovana kot »pogodbena površina« vključuje oz. kako je določena. Nedvoumno določitev površine omogočajo površine, ki so opredeljene v skladu s pravili glede vodenje površin v KN ali površine določene z zapisnikom o točkovanju (korigirana ali nekorigirana).
6. Vsak pilotni sklad vodi podatka o namenu najema in vrsti najemnine na svoj način. Včasih se vodi le podatek o namenu najema, včasih le podatek o vrsti najemnine, pogosto obe vrsti podatka nista ločeni, ampak se vodi le podatek, ki je kombinacija obojega. Hkrati kategorije, ki jih oba podatka lahko zavzameta, niso enotno določene. Iz tega razloga so bile za potrebe pilotne vzpostavitve evidence izvedene prekategorizacije.

Primer prekategorizacije podatka o NAMENU NAJEMA za potrebe pilotne vzpostavitve evidence:

V desne stolpcu »INT_NAMEN_NAJEMA_orig« je zapisan namen najema po internih evidencah in v levem stolpcu je zapisan njegov prekategoriziran namen najema za potrebe evidence javnih

najemih stanovanj. Pri tem je potrebno opozoriti, da takšna preklasifikacija lahko izpusti določene posamezne primere, zato je potrebno v nadaljevanju polnjenja evidence z ostalimi skladi poskrbeti, da za uvrstitev vseh pogodbenih enot v ustrezen razred, ki so določeni s tem pilotnim projektom, poskrbi lastnih oz. upravljavec pogodbenih enot, ki se oddajo v najem.

Primer: Bivalne enota v lasti SSRS se trenutno uvrsti v nenamenski najem, čeprav gre za namenski najem. Bivalne enote na Gerbičevi v Ljubljani so namreč namenjene vsem mladim med 18. in dopolnjenim 29. letom starosti, s ciljem povečanja osamosvojitve mladih.

INT_NAMEN_NAJEMA_orig		INT_NAMEN_NAJEMA
Neprofitno	→	1 Nenamenski najem
Bivalna enota	→	2 Namenski najem - bivalne enote
Tržno	→	1 Nenamenski najem
Službeno	→	3 Službeni najem
Oskrbovano	→	2 Namenski najem - oskrbovana
Kadrovsko	→	3 Službeni najem
Službeno - šolsko	→	3 Službeni najem
Službeno - hišniško	→	3 Službeni najem
Namensko - oskrbovano	→	2 Namenski najem - oskrbovana
Namensko - mladi	→	2 Namenski najem - mladi
Bivalna enota souporaba	→	2 Namenski najem - bivalne enote
neprofitni najem	→	1 Nenamenski najem
stroškovni najem	→	1 Nenamenski najem
Neprofitno stanovanje	→	1 Nenamenski najem
Službeno stanovanje	→	3 Službeni najem
javni najem stanovanja	→	4 Javni najem stanovanja

Primer prekategorizacije podatka o VRSTI NAJEMNINE za potrebe pilotne vzpostavitve evidence:

INT_VRSTA_NAJEMNINE_orig		INT_VRSTA_NAJEMNINE
Neprofitno	→	1 Neprofitna najemnina
Tržno	→	2 Najemnina določena z internim pravnim aktom
neprofitna	→	1 Neprofitna najemnina
stroškovna	→	2 Najemnina določena z internim pravnim aktom
Oddaja stanovanja v neprofitni najem	→	1 Neprofitna najemnina
Prosto oblikovana najemnina	→	2 Najemnina določena z internim pravnim aktom
Neprofitna najemnina	→	1 Neprofitna najemnina

V nadaljevanju navajamo še nekaj posebnosti za posamezne pilotne sklade:

1. JSS MOL:

JSS MOL je posredoval le vzorec podatkov iz svoje interne evidence, ki je vseboval 213 delov stavb. V internih podatkih so tudi posamezni poslovni prostori. Lastnik/upravljavec mora presoditi, ali so res dodani upravičeno, torej so del neke pogodbene enote s stanovanjskim delom, ali pa so odvečen podatek, ki ne bi smel biti posredovan v evidenco.

2. MO Kranj:

MO Kranj ima dobro vzpostavljeno spletno evidenco podatkov, ki pa še ni popolnoma napolnjena s podatki. Vzpostavljeno ima pogodbeno enoto, vendar so v trenutku posredovanja podatkov vneseni le podatki za 11 najemnih pogodb.

3. Spekter:

Trenutno imajo sistem vzpostavljen tako, da so nam lahko označili stanovanja, katerim pripadajo še dodatni deli. Stanovanjski del je označen z oznaka »DA«, če stanovanju pripada še nek drug del oz. z oznako »NE«, če stanovanju ne pripada dodaten del. Nimajo pa še vzpostavljenega sistema, ki bi te dodatne dele prikazoval.

Spodnja tabela prikazuje število pogodbenih enot ter število samostojnih delov stavb in samostojnih prostorov po posameznih pilotnih skladih.

Ime pilotnega sklada	Št. pogodbenih enot	Število samostojnih delov stavb in samostojnih prostorov
MO VELENJE	836	836
JSS KOPER	541	541
JSS MOL*	213	213
SPEKTER	2062	2062
MO KRANJ	437	442
SSRS	5168	10257
SSRS-JNS	7	7
Neposredovano	5769	5769
	15033	20127

Preglednica 9: Število pogodbenih enot ter število samostojnih delov stavb in samostojnih prostorov po posameznih pilotnih skladih.

Vsi prejeti podatki s strani pilotnih skladov so odloženi v **prilogi F**: Podatki skladov. Priloga vsebuje podatke, ki omogočajo dodatne analize nad podatki v evidenci javnih najemnih stanovanj. Za popolnejše rezultate izvedenih poizvedb po evidenci javnih najemnih stanovanj je smiselno izvesti dodano čiščenje podatkov.

Priloga vsebuje:

a) Prejeti podatki v original obliki (glej mapo »Prejeti podatki«)

Podatki v Excelu so le prilagojeni v pogled v obliki tabele in z nekaj dodatnimi opombami. Dodatnega čiščenja/urejanja ti podatki še ne vsebujejo.

b) Pregled možnosti vključitve podatkov podatkovnega modela v evidenco javnih najemnih stanovanj po pilotnih skladih (glej datoteko »Pregledna_tabela_Prejeti podatki za podatkovni_model.xlsx«)

Tabela s pomočjo barv prikazuje podatke, ki jih je mogoče vključiti v podatkovni model za posamezen pilotni sklad. Pri tem je potrebno opozoriti, da je prikazano stanje glede na podatke, ki nam jih je posamezen sklad lahko posredoval v evidenco v času njene vzpostavitve. Infrastruktura, ki jo imajo

pilotni skladi vzpostavljeno, večinoma z določnimi programskimi prilagoditvami že omogoča vodenje podatkov na ravni pogodbene enote. Večjo težavo pa predstavlja začetno polnjenje internih evidenc, saj to terja urejanje podatkov na več nivojih:

- ureditve lastniškega stanja v zemljiški knjigi,
- ureditev nevpisanih ali pomanjkljivo vpisanih delov stavb v KN,
- prenos vseh podatkov iz »ročno« sklenjenih najemnih pogodb v informatizirano evidenco ,
- vzpostavitev dodatnega vodenja podatkov, ki jih predvideva podatkovni model javnih najemnih stanovanj, pa jih posamezen skladi še ne vodi.

S pomočjo pregledne tabele je bila oblikovana spodnja tabela, ki prikazuje oceno možnosti vključitve posameznega podatka v podatkovni model evidence javnih najemnih stanovanj. Za nazornejši prikaz so bile uporabljene tri barve iz spodnje legende.

Legenda:

	Podatek se že sedaj vodi na način, ki omogoča vključitev v podatkovni model.
	Podatek se ne vodi na način, ki bi omogočal vključitev v podatkovni model.
	Podatek se vodi na način, ki omogoča vključitve v evidenco le pri posameznih skladih. Z naknadnimi prilagoditvami pri skladih, je mogoča vključitev v evidenco.

ATRIBUT	MOŽNOST PRIDOBITVE
ENOTA STANOVANJA / POGODBENA ENOTA	Podatka trenutno še ni možno dobiti pri vseh. Razlogi: IT sistemi večinoma omogočajo prikazovanje pogodbene enote. Potrebne nadgradnje programskih rešitve, vnos podatkov v evidence.
VRSTA	OK. Sicer z bivalnimi enotami ne razpolagajo vsi. Bivalne enote zanje pomenijo nekaj drugega kot je bivalna enota v KN.
DEL STAVBE	OK.
NAJEM	OK.
POGODBENA POVRSINA	OK. Paziti: Kot pogodbeno površino se navaja različne vrste površin. Potreben dogovor o tem, katero površino/površine vodimo (površine iz zapisnikov o točkovanju, površine GURS)
SOBNOST	Podatka trenutno še ni možno dobiti pri vseh. Hkrati se sobe ne šteje in ne navaja na enoten način. V večini primerov se navaja podatek glede na zapisnike o točkovanju.
STANOVANJE PRILAGOJENO GIBALNO OVIRANIM	Podatka trenutno še ni možno dobiti pri vseh, vendar je vzpostavitev vodenja mogoča.
OSKRBOVANO STANOVANJE	OK. Sicer z oskrbovanimi stanovanji ne razpolagajo vsi skladi.

NAMEN NAJEMA	Trenutno še ni poenotnega načina vodenja teh dveh podatkov med različnimi skladi. Včasih se vodi le podatek o namenu najema, včasih le podatek o vrsti najemnine, pogosto pa obe vrsti podatka nista ločni, ampak se vodi le podatek, ki je kombinacija obojega. Hkrati kategorije, ki jih oba podatka lahko zavzameta, niso enotno določene. V okviru pilota so bile jasno definirane kategorije, ki jih posamezne podatek lahko zavzame, kar omogoča enotno posredovanje teh dveh podatkov v evidenco v prihodnje.
VRSTA NAJEMNINE	
VIŠINA NAJEMNINE	OK. Če podatek v pilotni evidenci ni na voljo, je razlog v programski opremi, ki ne omogoča izvoza ali zadržki glede posredovanja tega podatka.
ZAČETEK NAJEMA	OK.
KONEC NAJEMA	OK. Ponekod podatka ne vodijo samostojno, ker je večina najemnih pogodb sklenjenih za nedoločen čas. Pri najemnih pogodbah, sklenjenih za določen čas pa vpišejo le čas veljavnosti najemne pogodbe.
VRSTA NAJEMNEGA RAZMERJA	Trenutno še ni potrebe po vodenju tega podatka. Gre za kombinacijo več drugih podatkov.
ŠTEVILO OSEB V STANOVANJU	Podatka trenutno še ni možno dobiti pri vseh. Morda nadgradnja sistema – povezava s podatki CRP?
SUBVENCIJA	Podatek redko dosegljiv. Morda nadgradnja sistema - povezava s podatki CSD?
VIŠINA SUBVENCIJE	Podatek redko dosegljiv. Morda nadgradnja sistema - povezava s podatki CSD?

Preglednica 10: Prikaz podatkov iz podatkovnega modela z oceno možnosti vključitve posameznega podatka v evidenco javnih najemnih stanovanj

c) Združeni podatki pilotni skladov (glej datoteko

»Podatki_EJNS_Pilot_MOK_MOL_SSRS_Kranj_Spekter_Velenje.xlsx«)

Datoteka vsebuje podatke pridobljene od vseh šestih pilotnih skladov skupaj s podatki o stanovanjih, ki se oddajajo v podnajem preko javne najemne službe, v eni tabeli. Podatki v tej tabeli prikazujejo stanje po delnem čiščenju/urejanju in so pripravljene za povezovanje s podatki iz KN. Opravljeno je bilo osnovno urejanje za boljše povezovanje s podatki iz KN ter večjo skladnost podatkov s podatkovnim modelom evidence javnih najemnih stanovanj (npr. prekategorizacije vrste najemnin in namenov najema). Z namenom lažjega prepoznavanja posameznih stanovanj ob pregledovanju in dodatnem urejanju s strani pilotni skladov pa so bili ohranjeni tudi številni stolpci posredovani iz internih evidenc, kar utvarja celotno tabelo zelo obsežno. Tabela vsebuje poleg podatkov iz internih evidenc, ki so

vsebovani v stolpcih s predpono »int_«, tudi nekaj prednastavljenih stolpcev za podatke iz KN (stolpci poimenovani s predpono »GURS_«).

5.1.4 Povezava internih podatkov s podatki katastra nepremičnin v podatkovni bazi

Po urejanju podatkov so bili vsi interni podatki vključeni v podatkovno bazo PostgreSQL. V podatkovno bazo so bili prav tako uvoženi podatki o stavbah in delih stavb iz KN. Uvoženi podatki iz KN odražajo stanje na dan 7. 1. 2024.

Sledilo je povezovanje podatkov iz interne evidence s podatki iz KN. Iz razlogov, ki so navedeni v predhodnem poglavju, se določni deli stavb iz internih evidenc niso povezali z nobenim delom stavbe v KN. Število nepovezanih pogodbenih enot po posameznih pilotnih skladih je:

- SSRS: 113
- JSS MOL: 8
- JSS MOK: 7
- MO Kranj: 1
- MO Velenje: 26
- Spekter: 78

V podatkih KN so bili najdeni tudi določeni drugi deli stavb s stanovanjskimi rabami, ki nam niso bili posredovani, vendar je glede na podatka o zemljiškoknjžnem lastniku ter lastniku REN, lastnik oziroma solastnik eden od šestih pilotnih skladov, ki so bili vključeni v projekt, zato smo dodali v evidenco tudi te dele. Število takšnih neposredovanih stanovanjskih delov stavb je 5769, podrobneje pa je njihova razporeditev po lastnik vključenih v pilot prikazana spodaj. Pri tem je potrebno upoštevati, da so spodaj prikazane le številke za tiste dele stavb, kjer je 100 % lastnik (po zemljiški knjigi ali REN) eden od pilotnih skladov. Niso po vključeni deli stavb, kjer je posamezen pilotni sklad le eden od solastnikov, zato je seštevek spodnjih delov stavb nekoliko nižji od 5769.

Neposredovani deli stavb s stanovanjsko dejansko rabo po pilotnih skladih:

- SSRS: 242
- JSS MOL: 4310
- JSS MOK: 29
- MO Kranj: 125
- MO Velenje: 186
- Spekter: 304

Na koncu so bili podatki razdeljeni na tri smiselne tabele, ki omogoča prikazovanje v spletnem pregledovalniku. Podatki so za potrebe spletnega pregledovalnika shranjeni v naslednjih tabelah:

Tabela 1: apl_stavbe

V tej tabeli so podatki o centroidu stavbe, ki jih potrebujemo za prikazovanje pogodbenih enot na ustrezni lokaciji.

Tabela 2: apl_pe

Tabela vsebuje podatke pogodbenih enotah iz podatkovnega modela in določene druge stolpce, ki so bili posredovani s strani posameznega pilotnega sklada in za katere je bilo ocenjeno, da vsebujejo dodatne koristne podatke o posameznih pogodbenih enotah. Hkrati pa so bili ohranjeni vsi stolpci, za katere se predvideva, da bi jih pilotni skladi potrebovali pri dodatnem čiščenju podatkov.

Stolpec »id_pe« vsebuje enolično določen identifikator za pogodbeno enoto. Ta je v primeru MO Kranj in SSRS že vzpostavljen, zato je prevzet ta ID in pred številko dodan še zapis »SRSS« oz. »MO_Kranj«. Pri ostalih skladih, ki pogodbene enote še nimajo vzpostavljene oz. nam niso posredovali podatkov, smo določili ID z naše strani. V teh primerih je pred številko dodatna oznaka »G__«. Na enak način (z oznako »G__« pred številko) so označene tiste pogodbene enote, ki jih nismo prejeli s strani skladov (zlasti JSS MOL), vendar so glede na podatek o zemljiškoknjižnem lastniku ali lastniku REN v KN v njihovi lasti.

Stolpec »int_vir« določa, s strani katerega od šestih pilotnih skladov so bili podatki o pogodbeni enoti posredovani. To so lahko MO Velenje, MO Kranj, JSS MOK, Spekter d.o.o., JSS MOL, SSRS in SSRS – javni najem stanovanj.

Tabela 3: apl_deli

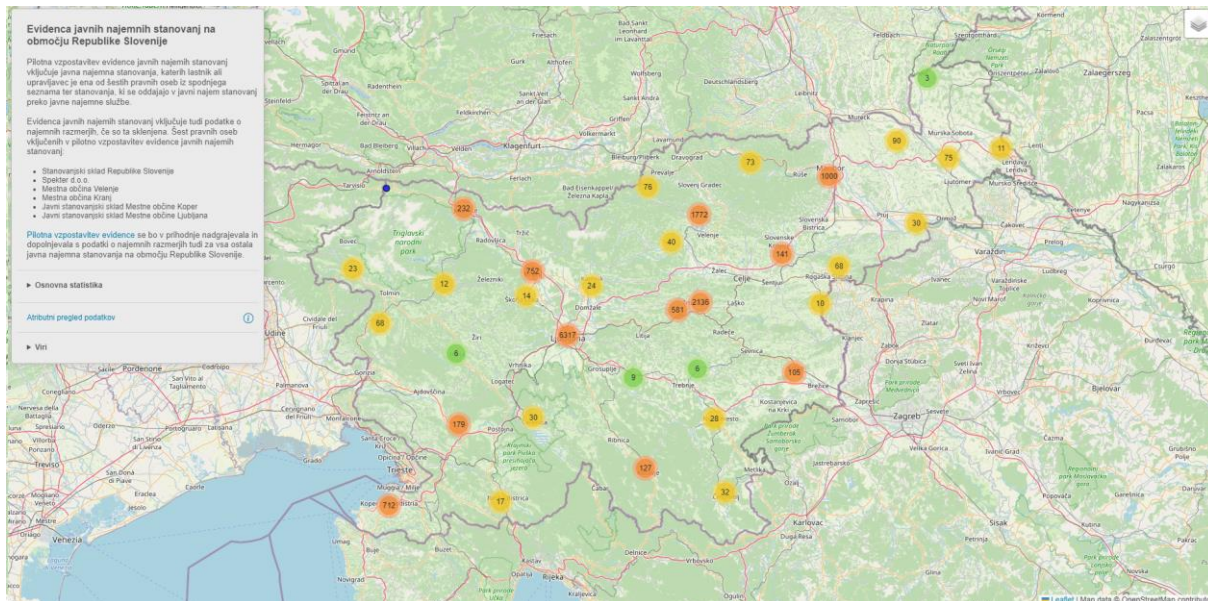
Tabela vsebuje pretežno podatke o delih stavb iz KN. Nekaj pa je tudi stolpcev, ki pripada posredovanim podatkom s strani skladov in služijo povezavi posameznih delov s podatki iz KN. Od internih podatkov je dodan še stolpec »int_dodatni_deli_stavbe«, ki vsebujejo podatke o vrsti dodatnega dela, ki pripada k določenemu stanovanju. Ta podatek je določen le za SSRS, ki ima vzpostavljeno pogodbeno enoto z vnesenimi vsemi potrebnimi podatki v celoti.

Stolpec »vir« ima lahko tri različne zapise:

- INT_GURS ... Del stavbe iz internih evidenc se je povezal z delom stavbe iz KN. Za del stavbe so prikazani tako podatki iz internih evidenc kot iz KN.
- INT... Del stavbe iz internih evidenc se ni povezal z delom stavbe iz KN. Za del stavbe so prikazani le podatki iz internih evidenc.
- GURS ... Del stavbe s strani pilotnega sklada ni bi posredovan, čeprav je zemljiškoknjižni lastnik ali lastnik REN po podatkih iz KN eden od pilotnih skladov. Za del stavbe so prikazani le podatki iz KN.

5.1.5 Demonstracijska vizualizacija podatkov v spletnem pregledovalniku

Po pilotni vzpostavitvi evidence javne najemnih stanovanj v predlaganem podatkovnem modelu je sledila še vizualizacija podatkov iz evidence javnih najemnih stanovanj v spletnem pregledovalniku, ki je dostopen na povezavi <https://www.nepremicnine.gis.si/msp/ejns/>. Za dostop do spletnega pregledovalnika je potreben vnos uporabniškega imena in gesla (**priloga G**).



Slika 10: Začetna stran spletnega pregledovalnika evidence javnih najemnih stanovanj

Aplikacija poleg pregledovanja podatkov o pogodbenih enotah na zemljevidu omogoča še atributni pregled podatkov v tabeli. V rubriki z osnovno statistiko pa so trenutno prikazni podatki o številu pogodbenih enot po posameznih pilotnih skladih, pri čemer je možna nadgradnja še z dodatnimi statističnimi prikazi. Pregledovalnik pa vključuje tudi navodila za njegovo uporabo, ki je dostopen s klikom na ikono »info«.

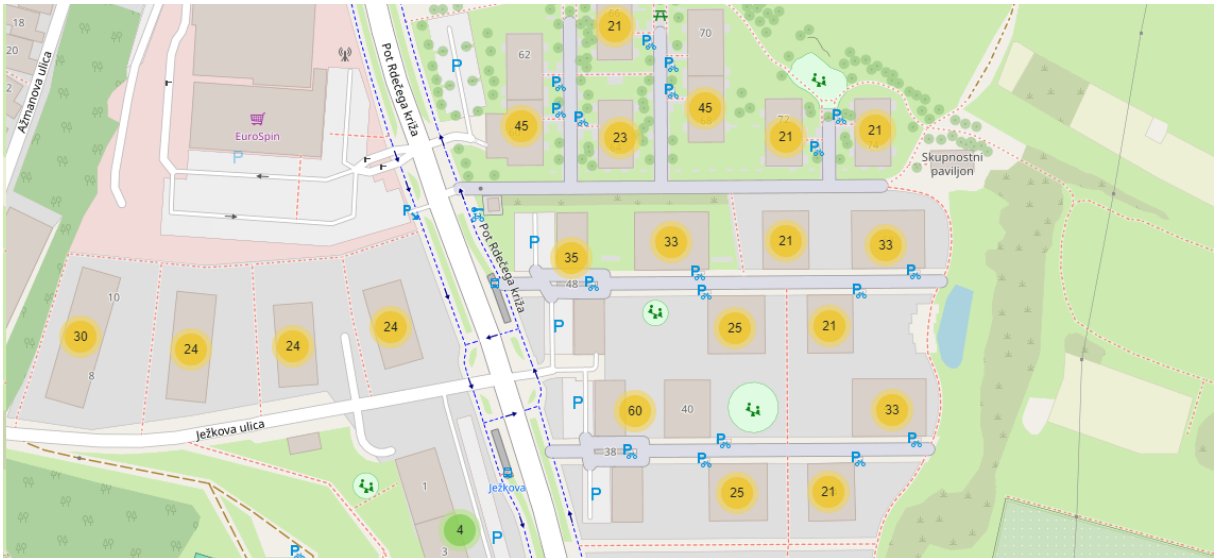
Funkcionalnosti pregledovalnika so:

- **Grafični prikaz na zemljevidu**
Grafični prikaz združuje možnosti pregledovanja lokacij pogodbenih enot na zemljevidu skupaj z informacijskimi okni, ki vsebujejo atributne podatke.
- **Atributni pregled podatkov**, ki je sestavljen iz tabele podatkov, skupnega iskalnika, možnosti filtriranja po posameznem stolpcu, povezave na lokacijo, možnosti dodajanja/izključitve stolpcev za prikaz in izvoz podatkov v xls obliko.

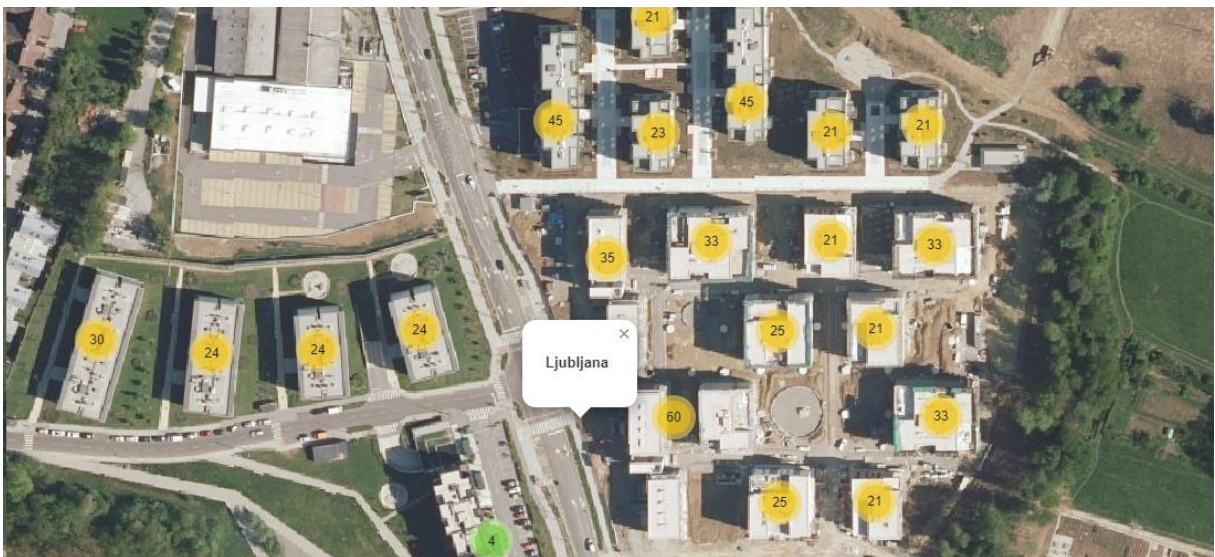
Grafični prikaz

Omogočene so funkcije:

- Oddaljevanje in približevanje: vrtenje kolesca miške.
- Premik na karti: pritisnjena leva tipka na miški in poteg v smeri premika.
- Pregled osnovnih informacij o posamezni enoti v informacijskem oknu: odpre s klikom na lokacijo (modra pika).
- Izbor slojev prikaza (ortofoto, zemljevid, občine): ikona v desnem zgornjem kotu.



Slika 11: Prikaz števila pogodbenih enot na posamezni stavbi v oranžnem krogu.



Slika 12: Če imamo vklopljen sloj občin, dobimo s klikom na karto informacijsko okno z izpisanim imenom občine

Atributni pregled podatkov

S klikom na povezavo »Atributni pregled podatkov« se odpre tabela s podatki. Možnosti pregledovanja so:

- **Iskanje nad vsemi stolpci** s splošnim iskalnim poljem nad tabelo. Rezultat iskanja so vrstice v tabeli, ki vsebujejo iskani niz, le ta se v tabeli obarva rumeno.
- **Sortiranje podatkov po abecednem vrstnem redu ali po velikosti** s pomočjo oznake ob vsakem nazivu stolpca. Sortiranje v nasprotno smer izvedemo s ponovnim klikom na znak.
- **Iskanje s pomočjo iskalnih polj za vsak stolpec.** V iskalno polje pod imenom atributa vpišemo iskani niz. Če želimo več kriterijev, le-te ločimo z vejico (npr. Št sob: 2,3 => dobimo vse zapise, kjer se pojavi št. sob 2 ali 3). Vpisano besedilo pobrišemo s klikom na znak X.
- **Filtriranje podatkov** in njihov prikaz v grafičnem oknu s klikom na ikono **Prikaži izbrane**. Prikaz vseh podatkov povrnemo s klikom na gumb **Prikaži vse**.
- **Nastavitev stolpcev po lastni izbiri** ter izvoz izbranih podatkov.

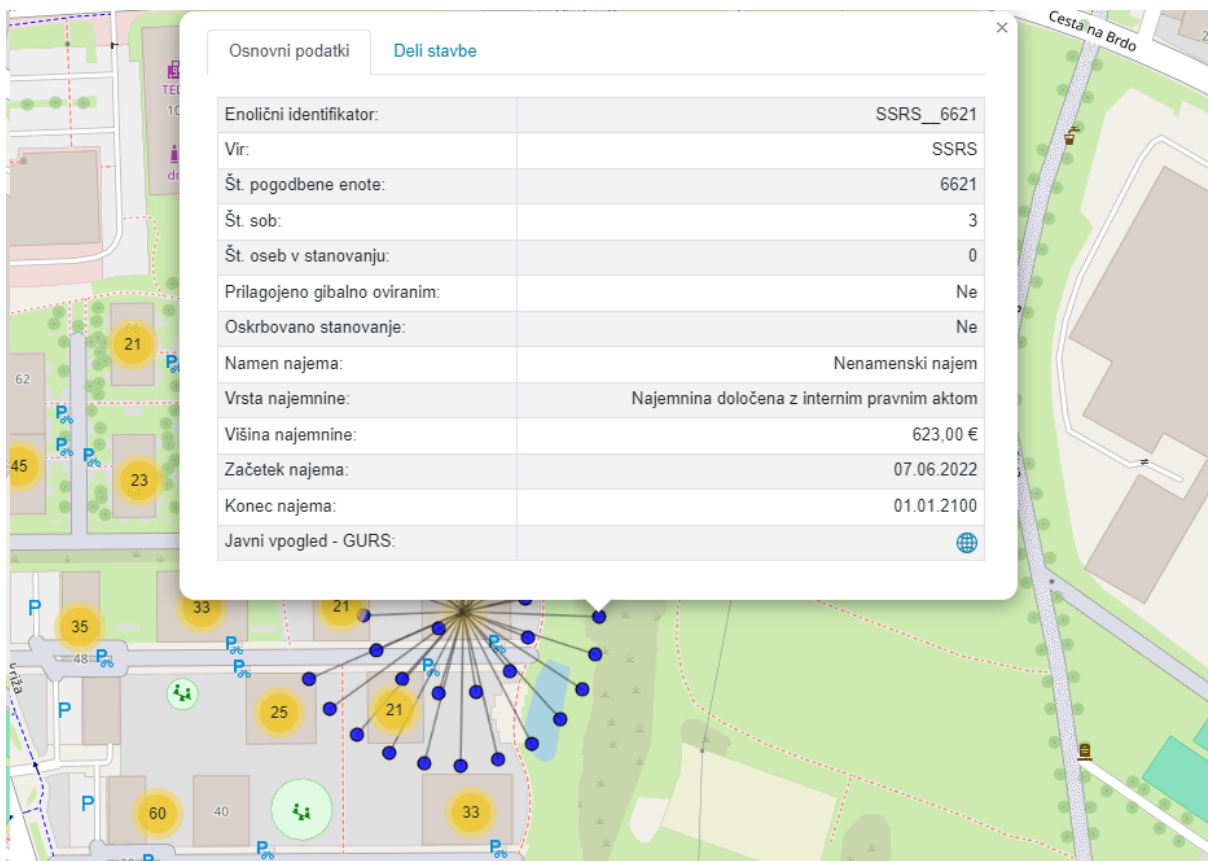
Identifikator	Vir	Naslov	Št. pog. enote	Št. sob	Št. oseb v stan.			Namen najema	Vrsta najemnine
SSRS_7346	SSRS	Šarhova ulica 91 B, 2000 Maribor	7346	3	0	Ne	Ne	Nenamenski najem	Najemnina določena z internim pravnim aktom
SSRS_7345	SSRS	Šarhova ulica 91 B, 2000 Maribor	7345	4	0	Ne	Ne	Nenamenski najem	Najemnina določena z internim pravnim aktom
SSRS_7344	SSRS	Šarhova ulica 91 B, 2000 Maribor	7344	3	0	Ne	Ne	Nenamenski najem	Najemnina določena z internim pravnim aktom

Slika 13: Atributno pregledovanje podatkov v spletnem pregledovalniku

Uporaba povezav v atributnem pregledu

Omogočene so povezave:

- Podatke o delih stavbe lahko pregledujemo preko povezave v stolpcu **Št. delov stavbe**.
- Podatke o posamezni enoti lahko približamo in pregledujemo v grafičnem oknu. S klikom na povezavo v stolpcu **Identifikator** se približa lokacija izbrane enote. Opre se informacijsko okno izbrane enote ali označi lokacija enote.



Slika 14: Prikaz pogodbenih enot na izbrani stavbi in informacijsko okno z atributnimi podatki izbrane pogodbene enote

6 ZAKLJUČEK

V okviru naloge smo zastavili celovit koncept registra stanovanj in evidence javnih najemnih stanovanj. Evidenca javnih najemnih stanovanj je tudi podrobneje razdelana, podan je predviden organizacijski model; podani so podatki, ki se vodijo v evidenci ter koraki postopne vzpostavitve evidence. Za njeno delovanje so potrebne tudi dopolnitve pravnih podlag, kar je opredeljeno v predlogu Zakona o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu. Ideja evidence JNS in njen podatkovni model sta preverjena v okviru pilotnih aktivnosti na šestih pilotnih skladih. Vzpostavljena je tudi aplikacija v demonstracijske namene, ki vključuje vse pilotno zbrane podatke, omogoča kartografski prikaz podatkov, atributni prikaz podatkov, izvoz ter iskanje po podatkih.

Za čimprejšnjo vzpostavitev evidence JNS predlagamo, da se v letu 2024 prične z vzpostavitvijo potrebnih pravnih podlag in z zbiranjem podatkov od vseh občin, javnih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Obenem pa je potrebno sočasno razvijati tudi celovito zgodbo, ki vključuje čimprejšnjo vzpostavitev registracije najemnih razmerij in registra najemnih pogodb za vse vrste najemov (javne, zasebne), preko katerega se bo v bodoče vzdrževala tudi evidenca JNS. Takšen sistem naj bo ustrezno povezan z drugimi državnimi sistemi, kar je edina prava pot za sistemsko in celovito urejanje stanovanjskega področja.

Za konec podajamo še nekaj idej za morebitne nove naloge/aktivnosti ministrstva, za katere menimo, da bi bile koristne:

- **Priprava strokovnih podlag glede potreb po stanovanjih v bodoče** (koliko, kje in kakšna stanovanj bomo potrebovali v prihodnje), kar bi predstavljajo podlago za izvajanje stanovanjske politike kot za prostorsko načrtovanje.
- **Vodenje podatkov o potrebah po javnih najemnih stanovanjih.** Potrebe po javnih najemnih stanovanjih lahko pridobimo z analizo obstoječih razpisov skladov, občin in neprofitnih stanovanjskih organizacij. To bi nam podalo dober vpogled v trenutne potrebe po javnih najemnih stanovanjih. Takšna aktivnost bi pomenila zbiranje podatkov o prijavljenih na določena stanovanja (število prijaviteljev, „profil“ prijaviteljev, podatki o številu oseb, ki niso bila izbrana na posameznem razpisu, ...), analizo pridobljenih podatkov ter oblikovanje zaključkov.
- **Priprava smernic za prostorsko načrtovanje z vidika stanovanj.** Trenutno splošne smernice s področja poselitve zelo v splošnem zajemajo tudi segment stanovanj. Smiselno je resorno politiko (stanovanjsko) preliti v smernice, ki so nato podlaga za občinsko prostorsko načrtovanje in regionalno prostorsko načrtovanje (opomba: ZUreP-3 predvideva načrtovanje prednostnih stanovanjskih območij skozi Regionalne prostorske plane). Na takšen način bi se stanovanjska politika preko prostorskih aktov prenesla v prostor.
- **Priprava tematskega akcijskega programa (TAP) za področje stanovanj (lahko tudi javnih najemnih stanovanj),** kar omogoča ZUreP-3. Za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije (SPRS) lahko ministrstvo, pristojno za prostor, pripravi dve vrsti akcijskih programov: tematski akcijski program ali regionalni akcijski program. V tematskem akcijskem programu za izvajanje Strategije se celovito načrtujejo vsebinska področja, ki so v pristojnosti države, in so pomembna za njen prostorski razvoj. TAP poenostavljeno predstavlja nekakšen poseben prostorski akt, za katerega je potrebno izvesti tudi celovito presojo vplivov na okolje, obenem pa se šteje tudi kot dokument razvojnega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

LITERATURA

- Dodelitev službenih stanovanj v najem <https://www.gov.si/zbirke/storitve/dodelitev-službenih-stanovanj-v-najem/> (pridobljeno 4.9.2023)
- Geodetska uprava Republike Slovenije, Informacijska prenova nepremičninskih evidenc – Tehnična dokumentacija verzija 12 (29.06.2022).
- Gradbeni zakon, GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21), <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3972?sop=2021-01-3972>
- Javna najemna služba. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. URL: <https://ssrs.si/novice/javna-najemna-sluzba/>
- Javna najemna služba. Stanovanjski sklad RS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj. Geodetski inštitut Slovenije. URL: <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2019/11/Javna-najemna-slu%C5%BEba.pdf>
- Opis strukture podatkov evidence trga nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije, 2023.
- Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22), <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV14585>
- Pravilnik o službenih stanovanjih Ministrstva za obrambo. URL: https://www.svoz.si/upload/files/Pravilnik_o_sluzbenih_stanovanjih.pdf
- Pravilnik o oddaji službenih stanovanj, samskih sob in ležišč v samskih sobah Ministrstva za notranje zadeve za potrebe Policije. URL: https://www.policija.si/images/stories/zakonodaja/akti/StanovanjskiPravilnik/2022-Pravilnik-o-oddaji-sluzbenih-stanovanj_NPB-7.pdf
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25). <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO114>
- Revizijsko poročilo Izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/izvajanje-stanovanjske-politike-v-obdobju-od-1-1-2015-do-30-6-2021-2919/?no_cache=1&tab=%23tabs-4601#tabs-4601
- Sektor za nastanitev in prerano. Direktorat za logistiko. Ministrstvo za notranje zadeve. GOV.SI. URL: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-notranje-zadeve/o-ministrstvu/direktorat-za-logistiko/sektor-za-nastanitev-in-prehrano/>
- Trg nepremičnin. Portal Prostor. URL: <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/?acitem=1976-1981>
- Uredba o upravljanju z vojaškimi nepremičninami (Uradni list RS, št. 70/95, 92/99, 11/10, 82/12 in 28/23). URL: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED899>
- Stanovanjski zakon (SZ-1) (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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US)
- SSRS - Predstavitvena brošura javne najemne službe <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2019/11/Javna-najemna-slu%C5%BEba.pdf>
- Spletna stran Kataster nepremičnin (<https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/parcele-in-stavbe/kataster-nepremicnin/>)
- Tehnična smernica TSG-V-006 2022, Razvrščanje objektov (Uradni list RS, št. 96/22), https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/TSG-V-006_2022_razvrscanje_objektov.pdf

- Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 173/21). [Uradni list - Vsebina Uradnega lista \(uradni-list.si\)](http://www.uradni-list.si)
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22), <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2022-01-2391?sop=2022-01-2391>
- Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18). <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2022-01-2391?sop=2022-01-2391>
- Zakon o katastru nepremičnin - ZKN (Uradni list RS, št. 54/21), <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7952>
- Zakon o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 - ZDU-10) <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8249>
- Zakon o varstvu osebnih podatkov – ZVOP-2 (Uradni list RS, št. 163/22) <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7959>
- Zakon o javnih skladih (ZJS-1). (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP). URL: <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4710>
- Združenje stanovanjskih skladov ZSS. Gospodarska zbornica Slovenije. URL: https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/O-zbornici/O-Zbornici-za-poslovanje-z-nepremi%C4%8Dninami-ZPN/Akti-organi-zdru%C5%BEenja/Zdru%C5%BEenja/Zdru%C5%BEenje-stanovanjskih-skladov-ZSS/%C4%8Clani-ZSS-Zdru%C5%BEenja-stanovanjskih-skladov

PRILOGE

- PRILOGA A** Predstavitve in zapisniki dosedanjih sestankov z naročnikom
- PRILOGA B** Pregled obstoječe zakonodaje, stanovanjskega programa, podrobnejše razlage posameznih pojmov po obstoječi zakonodaji – osnutek namenjen analizi in oblikovanju definicij za potrebe projekta
- PRILOGA C** Analiza tujih primerov evidenc podatkov o (javnih najemnih) stanovanjih
- PRILOGA D** Podatki o stanju stanovanjskega fonda na ravni države, statističnih regij in občin
Priloga vsebuje:
- Statistike na ravni države (Excel)
 - Statistike na ravni statističnih regij (Excel)
 - Statistike na ravni občin (Excel)
 - Podatke v formatu geojson za potrebe lastnih analiz
- PRILOGA E** Predlog Zakona o registru javnih najemnih stanovanj in stanovanj v javnem najemu (verzija 26.3.2024)
- PRILOGA F** Podatki skladov:
- Prejeti podatki v original obliki (v mapi »Prejeti podatki«)
 - Pregled možnosti vključitve podatkov podatkovnega modela v evidenco javnih najemnih stanovanj po pilotnih skladih (datoteka »Pregledna_tabela_Prejeti podatki za podatkovni_model.xlsx«)
 - Združeni podatki pilotni skladov (datoteka »Podatki_EJNS_Pilot_MOK_MOL_SSRS_Kranj_Spekter_Velenje.xlsx«)
- PRILOGA G** Vstopni podatki za dostop do spletnega pregledovalnika (up. ime, geslo)