



Inicialna vzpostavitev registra javnih najemnih stanovanj (RJNS) za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij

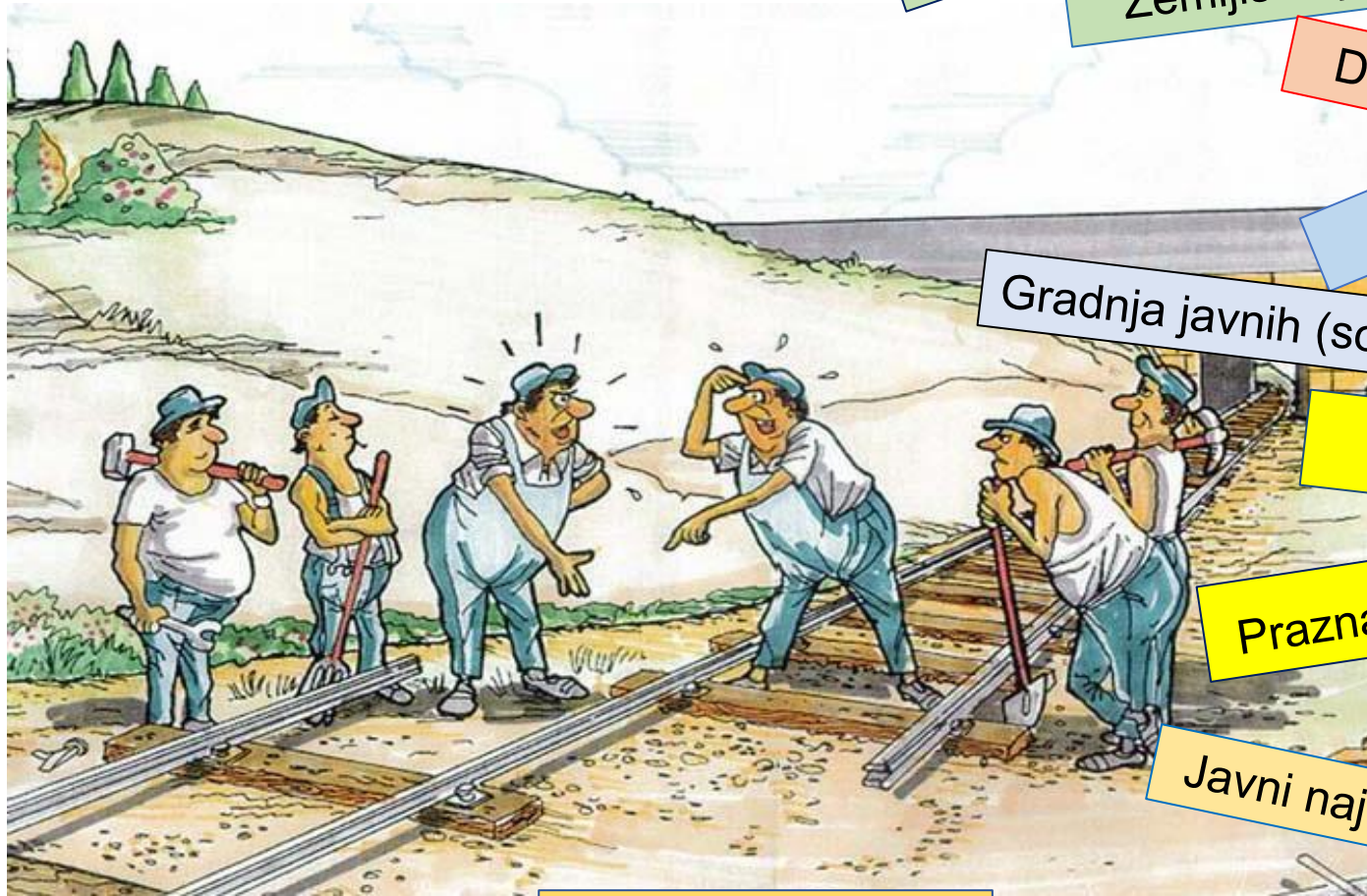
Uvod



Za celovito izvajanje stanovanjske politike je potrebno zagotoviti pregled nad stanovanji v RS. Prvi korak so javna najemna stanovanja.

Za dober pregled nad obstoječim stanjem stanovanj v RS je potrebno vzpostaviti kvalitetno evidenco, za katero bo zagotovljeno redno vzdrževanje.





Stanovanjska politika

Zemljiška politika

Davčna politika

NUSZ

Gradnja javnih (socialnih) stanovanj

Demografija

Prazna stanovanja

Javni najem stanovanj

Prostorska politika



Koliko stanovanj je v Sloveniji?

V Sloveniji je okrog 890 000 stanovanj, od tega okoli 30.000 javnih najemnih stanovanj (cca.3,5%).

V hišah se nahaja 61 % stanovanj, v večstanovanjskih stavbah je 39 % stanovanj.



Opomba: 3% prebivalstva je nastanjeno izven stanovanj.

Vir podatkov: GURS Kataster nepremičnin na dan, 19. 7. 2023



Vsebina predstavitve

- Predvidene faze vzpostavitve Registra stanovanj
- Cilji projekta
- Namen Registra javnih najemnih stanovanj (RJNS)
- Sodelujoči na projektu
- Predstavitev rezultatov 1. faze projekta: Pilotna vzpostavitev RJNS
- Predstavitev 2. faze projekta: Inicialna vzpostavitev RJNS
- Trenutno stanje podatkov



Predvidene faze vzpostavitve Registra stanovanj

**1. faza:
Pilotna
vzpostavitev
ev RJNS**

01

02

03

04

05

06

Vzpostavitev
RJNS za vsa
javna stanovanja
občin, skladov,
NSO in podatki
o javnem
najemu (v DRO)

Nadgradnja sistema
z možnostjo
registracije
najemnega
razmerja za
stanovanja v lasti
ostalih pravnih oseb
in fizičnih oseb

**2. faza:
Inicialna
vzpostavitev
RJNS za vsa
javna
stanovanja**

Dopolnitev z
vsemi
javnimi
stanovanji (ki
so v najemu
ali niso v
najemu)

Vzpostavitev
registra vseh
stanovanj

April 2024

November 2025



Cilji projekta



Glavni cilj projekta v 2. fazi je vzpostavitev Registra javnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji.

Končni cilj je vzpostavitev Registra vseh stanovanj v Republiki Sloveniji za različne potrebe uporabe in povezovanje z drugimi evidencami.



Namen Registra javnih najemnih stanovanj

- Analiza števila in stanja javnih najemnih stanovanj v Sloveniji
- Spremljanje najemnin na področju javnega najema
- Planiranje in spremljanje stanovanjskih potreb
- Načrtovanje nove stanovanjske infrastrukture
- Ugotavljanje stanovanjskega standarda na področju javnega najema
- Pomoč v izrednih razmerah ob naravnih in drugih nesrečah za potrebe namestitve prebivalstva v javna stanovanja



Sodelujoči



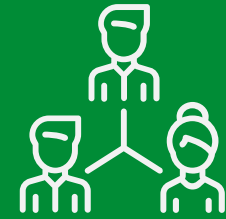
NAROČNIK

Ministrstvo za
solidarno prihodnost



IZVAJALEC

Geodetski inštitut
Slovenije



AKTERJI

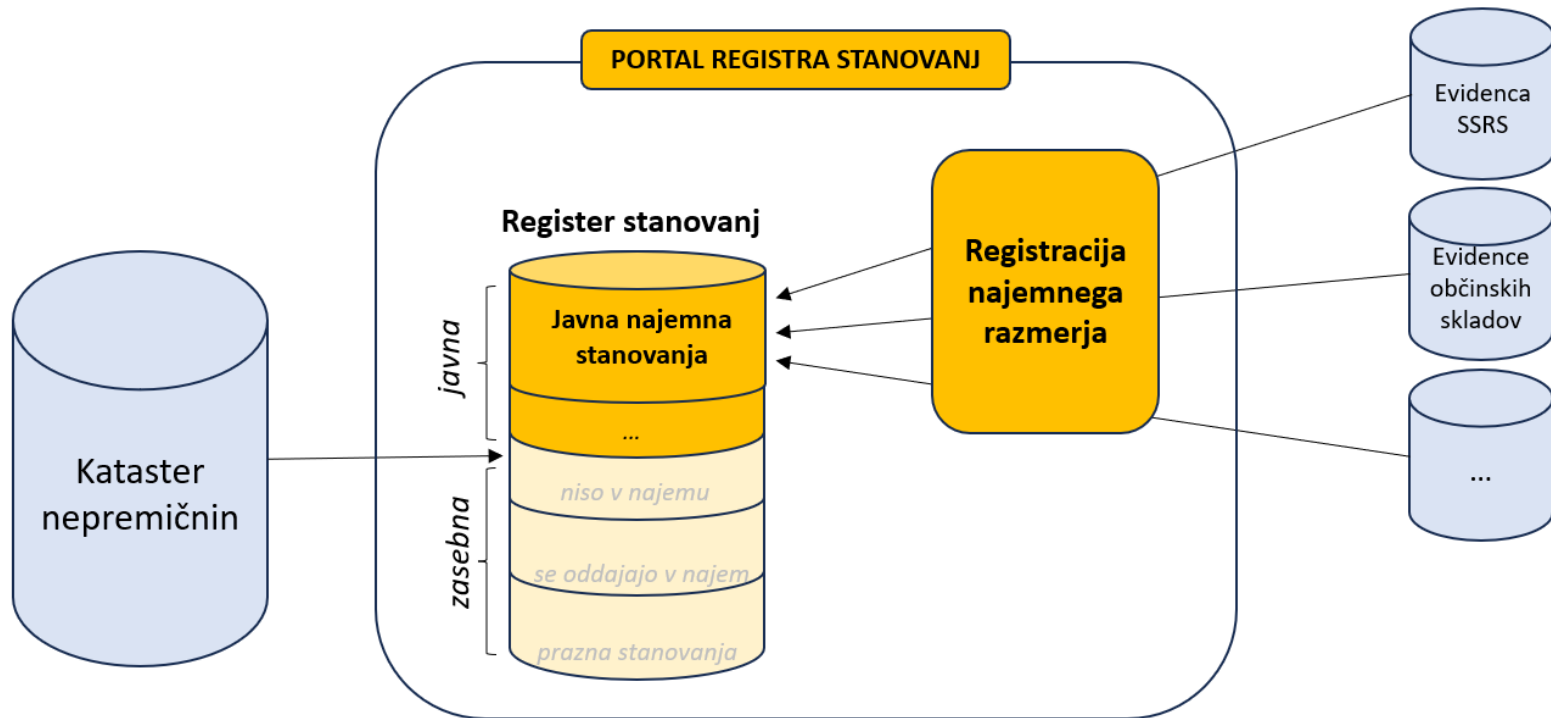
občine
javni stanovanjski skladi
neprofitne stanovanjske
organizacije



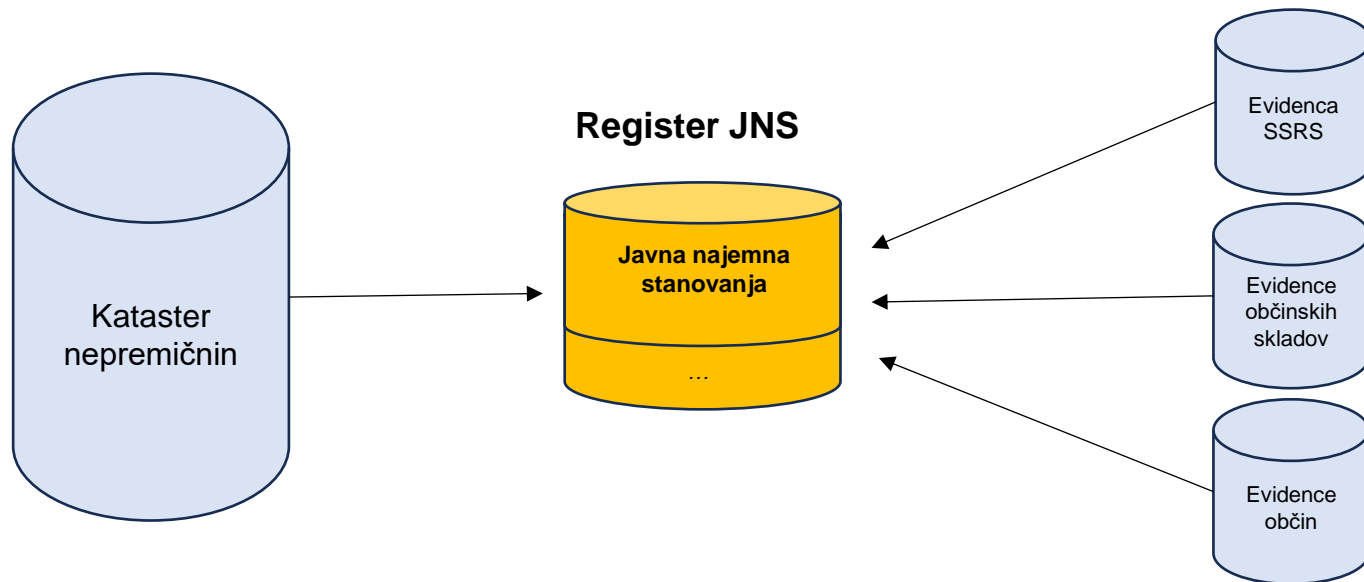


Predstavitev rezultatov 1. faze: Pilotna vzpostavitev RJNS

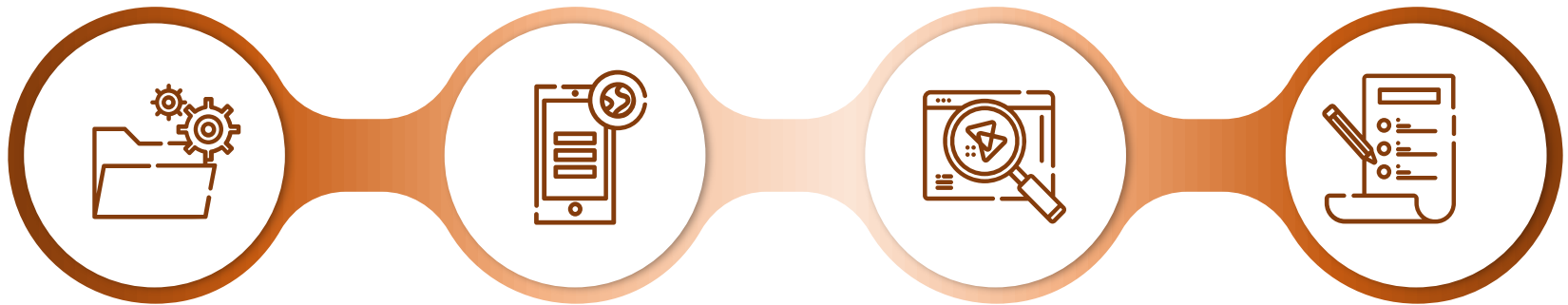
Koncept registra stanovanj



Koncept Registra javnih najemnih stanovanj



Rezultati pilotnega zajema podatkov



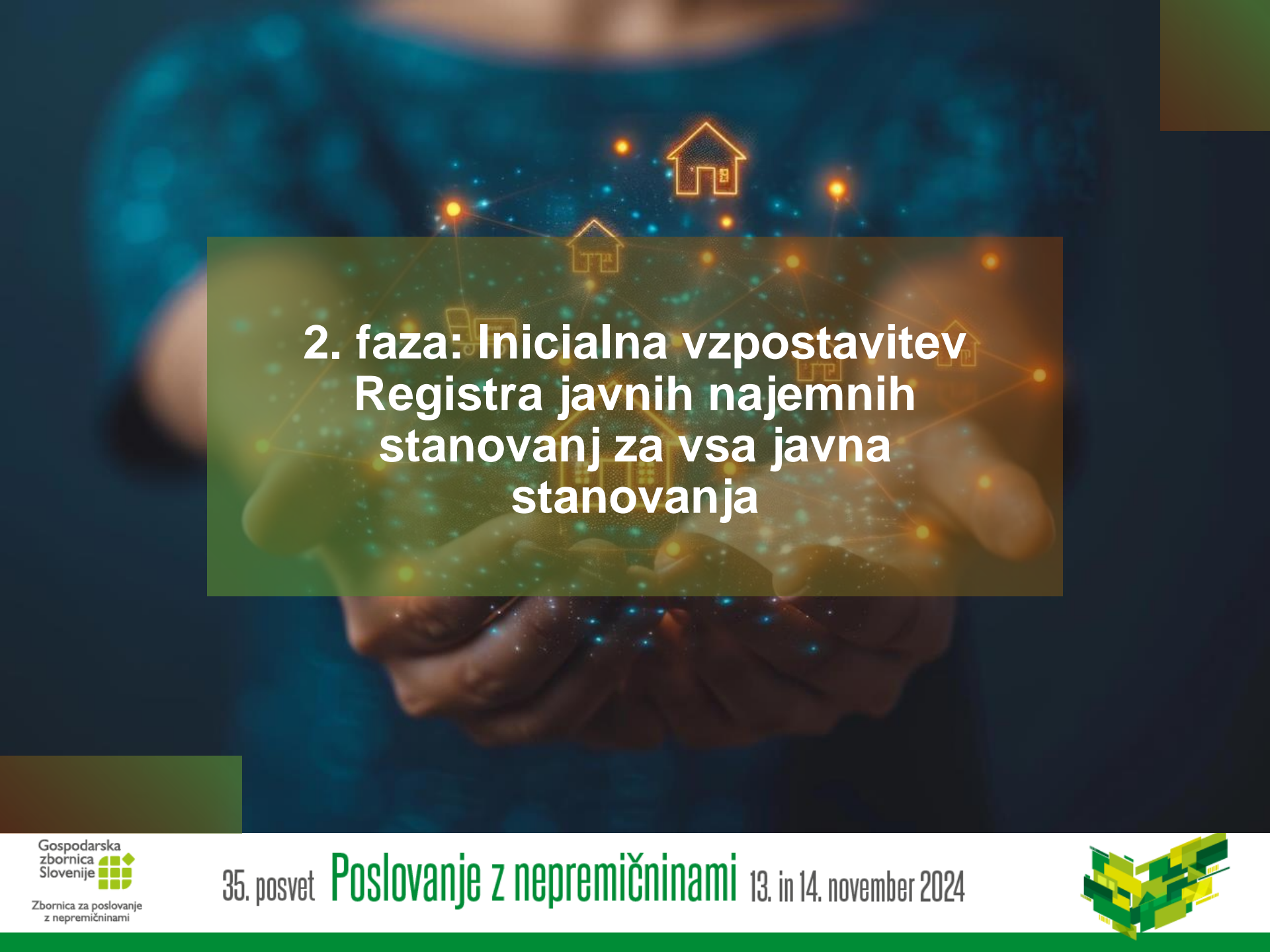
Zbrani podatki za 6 večjih akterjev

Vzpostavite v prototipa aplikacije JNS

Vpogled v stanje internih podatkov in evidentiranje pomanjkljivosti internih evidenc.

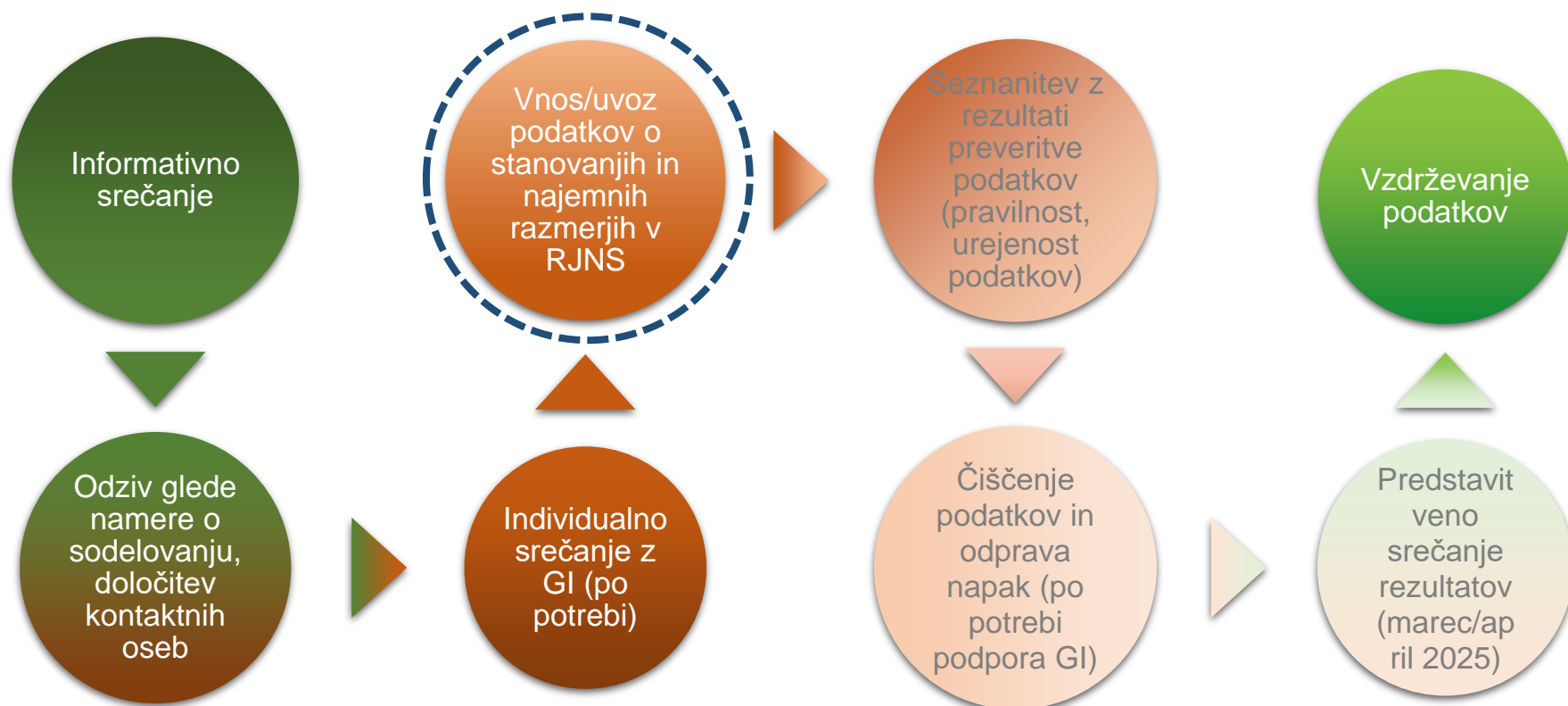
Evidentiranje težav z neurejenimi podatki





**2. faza: Inicialna vzpostavitev
Registra javnih najemnih
stanovanj za vsa javna
stanovanja**

Pregled aktivnosti za akterje in trenutno stanje v projektu



Podrobnejši pregled aktivnosti

Način prevzema podatkov:

Kako?



Ročni vnos



Uvoz iz Excela

Kaj?



Podatki o nepremičninah - podatki iz internih evidenc občin/skladov ter podatki iz Katastra nepremičnin



Podatki o najemnih razmerjih - podatki iz internih evidenc občin/skladov



Prednosti za sodelujoče

1. Pregled stanja podatkov o stanovanjih
2. Izboljšanje stanja podatkov o stanovanjih
3. Podpora pri urejenju podatkov (GI)
4. Uporaba podatkov v pregledovalniku (pregleden nadzor nad stanjem lastnega stanovanjskega fonda)
5. Medijska objava po dogodku (informiranje javnosti / občanov)
6. Možnost izvoza podatkov za potrebe ravnanja z nepremičnim premoženjem
7. Pridobitev izbranih statističnih analiz o lastnostih JNS za vsakega akterja
8. Periodično vzdrževanje podatkov v aplikaciji





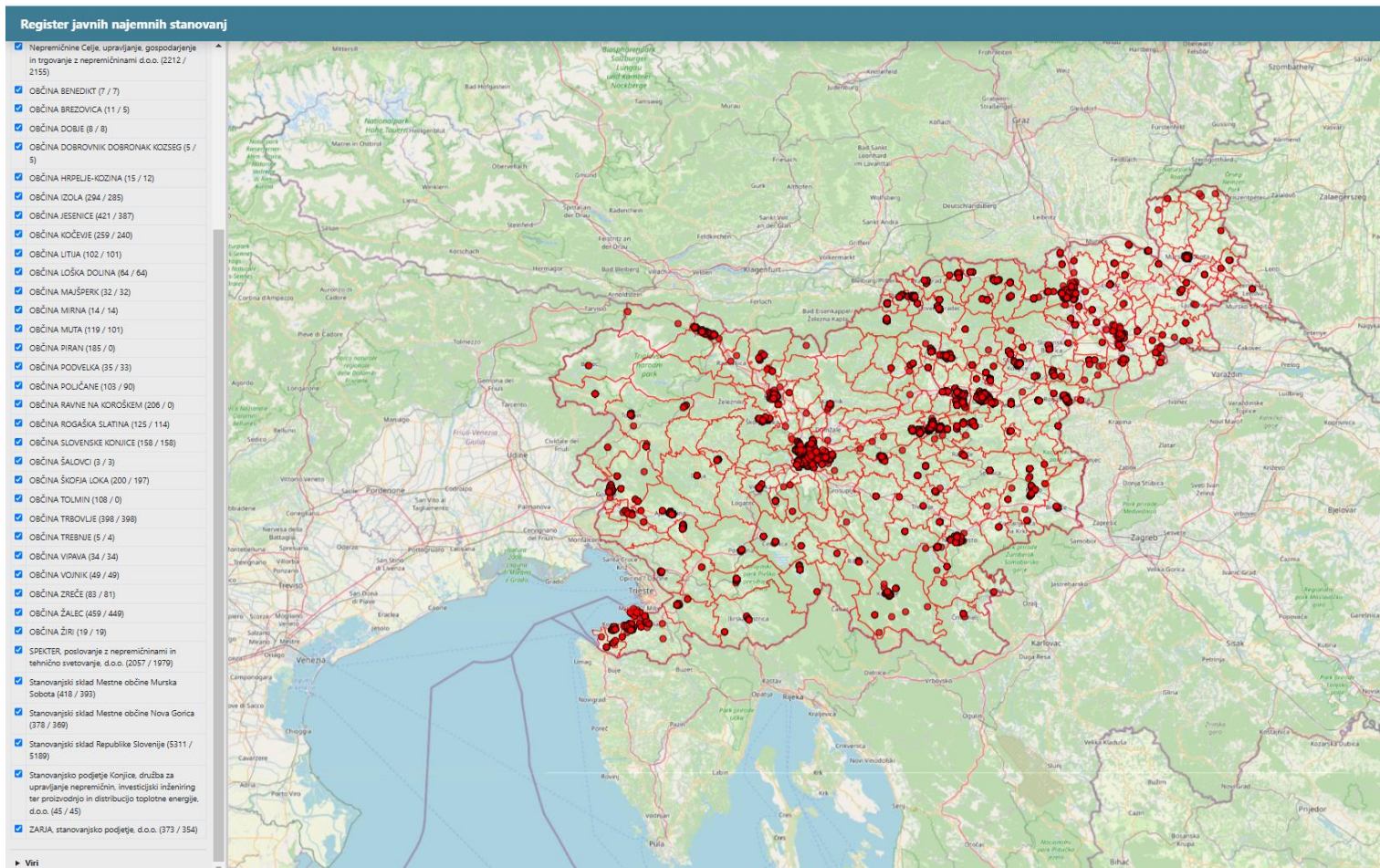
**Predstavitev trenutnega stanja
inicialne vzpostavitve Registra
javnih najemnih stanovanj za
vsa javna stanovanja**

Sodelujoče občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije (akterji)

- Stanje na dan **8.11.2024**
- Testni akterji **(6)**
- Povabilo na prvo predstavitev so prejeli vsi akterji **(215)**
- Prve predstavitve se je udeležilo **50** akterjev
- Potrditev sodelovanja je najavilo **81** akterjev
- Podatke smo prejeli in vključili v RJNS od **51** akterjev **(81)**
(cca 25%)
- Zbrali smo podatke za **24.000** javnih najemnih stanovanj
(cca 80%)



Trenutno stanje razporeditve javnih najemnih stanovanj v evidenci



Statistike podatkov RJNS in podatkov Katastra nepremičnin

Register javnih najemnih stanovanj

Zemljevid Podatki Edo Mivšek

Namizje

Statistika enot stanovanj RJNS

Število enot stanovanj:	24.559
Število enot stanovanj, ki niso povezani s podatki katastra nepremičnin:	1111
Skupna površina enot stanovanj glede na podatke pravnih oseb:	791.317,9 m ²
Skupna pogodbena površina enot stanovanj glede na podatke pravnih oseb:	577.168,6 m ²
Skupna neto tlorisna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	1.269.290,7 m ²
Skupna uporabna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	1.108.244,8 m ²
Datum zadnje spremembe:	08. 11. 2024

Statistika lastništva delov stavb v katastru nepremičnin

Število delov stavb:	94.465
Število stavb, v katerih se nahajajo deli stavb:	17.802
Skupna neto tlorisna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	4.937.290,7 m ²
Skupna uporabna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	4.184.356,3 m ²
Povprečno leto izgradnje stavb, v katerih se nahajajo deli stavb:	1971
Povprečna starost stavb, v katerih se nahajajo deli stavb:	53

Prezeti so podatki o delih stavb iz katastra nepremičnin na dan 8. 9. 2024, ki imajo opredeljeno dejansko rabo kot: stanovanje v enostanovanjski stavbi, stanovanje, oskrbovano stanovanje, bivalna enota, garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sulčnica, pralnica, terasa, balkon, laža in stanovanje v dvostanovanjski stavbi.

Statistika po pravnih osebah

Enote stanovanj Lastništvo delov stavb v katastru nepremičnin Lastništvo delov stavb v katastru nepremičnin po dejanski rabi

Iskanje

Pravna oseba	Št. enot stanovanj	Površina enot stanovanj	Pogodbena površina	Neto površina KN	Uporabna površina KN	Skupna višina najemnine
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	614	34.077,0 m ²	/	34.038,7 m ²	29.955,0 m ²	130.589,89 €
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana	7407	292.966,2 m ²	/	301.700,3 m ²	266.919,4 m ²	1.381.091,87 €
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto	78	4.004,9 m ²	/	3.910,1 m ²	3.319,9 m ²	18.115,69 €
Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina	124	6.717,0 m ²	/	6.599,5 m ²	5.953,3 m ²	25.643,12 €
MESTNA OBČINA KRANJ	440	22.755,7 m ²	/	24.491,1 m ²	20.683,1 m ²	/
MESTNA OBČINA KRŠKO	156	9.005,1 m ²	/	56.717,5 m ²	52.832,6 m ²	25.787,63 €
MESTNA OBČINA PTUJ	582	0,0 m ²	/	36.050,7 m ²	30.872,1 m ²	93.568,16 €
MESTNA OBČINA VELENJE	843	41.233,4 m ²	45.507,9 m ²	44.059,7 m ²	38.657,6 m ²	73.056,67 €
Nepremičnine Celje, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o.	2212	98.580,1 m ²	109.973,6 m ²	111.054,5 m ²	98.760,2 m ²	498.621,45 €
OBČINA BENEDIKT	7	344,4 m ²	321,9 m ²	388,0 m ²	360,1 m ²	1.064,57 €



Statistike podatkov RJNS in podatkov Katastra nepremičnin

Register javnih najemnih stanovanj

Zemljevid Podatki - Edo Mivšek -

Namizje

Statistika enot stanovanj RJNS

Število enot stanovanj:	24.559
Število enot stanovanj, ki niso povezani s podatki katastra nepremičnin:	1111
Skupna površina enot stanovanj glede na podatke pravnih oseb:	791.317,9 m ²
Skupna pogodbeno površina enot stanovanj glede na podatke pravnih oseb:	577.168,6 m ²
Skupna neto tlorisna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	1.269.290,7 m ²
Skupna uporabna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	1.108.244,8 m ²
Datum zadnje spremembe:	08. 11. 2024

Statistika lastništva delov stavb v katastru nepremičnin

Število delov stavb:	94.465
Število stavb, v katerih se nahajajo deli stavb:	17.802
Skupna neto tlorisna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	4.937.290,7 m ²
Skupna uporabna površina glede na podatke katastra nepremičnin:	4.184.356,3 m ²
Povprečno leto izgradnje stavb, v katerih se nahajajo deli stavb:	1971
Povprečna starost stavb, v katerih se nahajajo deli stavb:	53

Prevezeti so podatki o delih stavb iz katastra nepremičnin na dan 8. 9. 2024, ki imajo opredeljeno dejansko rabo kot: stanovanje v enostanovanjski stavbi, stanovanje, oskrbovano stanovanje, bivalna enota, garaža, garažno parkirno mesto, klet, shramba, sušilnica, pralnica, terasa, balkon, loža in stanovanje v dvostanovanjski stavbi.

Statistika po pravnih osebah

Enote stanovanj Lastništvo delov stavb v katastru nepremičnin Lastništvo delov stavb v katastru nepremičnin po dejanski rabi

Iskanje

Pravna oseba	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Oskrbovano stanovanje	Bivalna enota	Garaža	Garažno parkirno mesto	Klet	Shramba, sušilnica, pralnica	Terasa, balkon, loža	Vsota
Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor	7	2043	14	0	0	73	59	63	10	0	2269
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	29	555	15	12	0	47	118	9	6	0	791
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana	185	4289	5	98	94	1317	932	670	97	2	7689
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	39
Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina	1	123	2	0	0	0	4	37	5	1	173
MESTNA OBČINA CELJE	63	1096	23	26	14	1178	1032	128	69	9	3638
MESTNA OBČINA KOPER	345	187	63	1	2	277	123	63	22	11	1094
MESTNA OBČINA KRANJ	38	571	20	0	1	5485	963	18	15	9	7120



Pregled podatkov Registra javnih najemnih stanovanj

Register javnih najemnih stanovanj

Zemljevid Podatki Edo Mivšek

Vnos enote stanovanja

🗑️ 📄 📄 📄

ID številka	Pravna oseba	Št. delov stavbe	Št. sob	Vrsta enote	Najem	Neto tlorisna površina (GURS)	Uporabna površina (GURS)	Pogodbena površina	Višina najemnine	Začetek najema	Konec najema	Briši
226	stanovanjski sklad republike	1	2	Stanovanje	Da	56,0 m ²	51,5 m ²	51,5 m ²	249,80 €	16. 8. 2023	25. 11. 1963	Briši
229	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	-	46,9 m ²	40,9 m ²	40,9 m ²	129,53 €	-	-	Briši
230	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	-	44,5 m ²	35,9 m ²	35,9 m ²	141,77 €	-	-	Briši
232	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	0,5	Stanovanje	-	24,5 m ²	24,5 m ²	24,5 m ²	/	-	-	Briši
236	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	64,1 m ²	59,4 m ²	59,4 m ²	278,26 €	28. 4. 1992	25. 11. 1963	Briši
242	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	Da	42,3 m ²	36,9 m ²	36,9 m ²	192,00 €	11. 10. 2018	25. 11. 1963	Briši
244	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	3	Stanovanje	Da	84,9 m ²	68,1 m ²	65,5 m ²	208,18 €	1. 8. 2013	25. 11. 1963	Briši
245	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	3	Stanovanje	Da	84,0 m ²	68,1 m ²	68,0 m ²	208,18 €	15. 3. 2023	25. 11. 1963	Briši
246	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	3	Stanovanje	Da	80,6 m ²	68,1 m ²	68,9 m ²	192,17 €	15. 9. 2009	25. 11. 1963	Briši
247	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	2	1	Stanovanje	-	86,0 m ²	86,0 m ²	40,5 m ²	102,77 €	-	-	Briši
248	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	2	3	Stanovanje	-	80,4 m ²	80,4 m ²	64,7 m ²	170,27 €	-	-	Briši
249	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	60,7 m ²	54,6 m ²	54,6 m ²	115,49 €	1. 1. 2004	25. 11. 1963	Briši
250	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	-	42,6 m ²	36,0 m ²	36,0 m ²	121,21 €	-	-	Briši
251	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	67,7 m ²	66,1 m ²	66,1 m ²	200,12 €	7. 4. 1998	25. 11. 1963	Briši
252	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	67,8 m ²	62,0 m ²	62,0 m ²	152,31 €	11. 6. 2024	25. 11. 1963	Briši
253	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	-	48,3 m ²	41,7 m ²	41,7 m ²	101,78 €	-	-	Briši
257	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	60,8 m ²	56,7 m ²	56,7 m ²	252,63 €	31. 5. 2016	25. 11. 1963	Briši
258	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	48,6 m ²	45,0 m ²	45,0 m ²	199,84 €	12. 3. 2020	25. 11. 1963	Briši
259	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	59,3 m ²	55,0 m ²	55,0 m ²	257,48 €	28. 8. 1992	25. 11. 1963	Briši
263	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	Da	62,7 m ²	57,2 m ²	57,1 m ²	166,18 €	22. 2. 2023	25. 11. 1963	Briši
264	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	2	Stanovanje	-	67,9 m ²	58,9 m ²	59,0 m ²	303,21 €	-	-	Briši
274	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	0,5	Stanovanje	Da	34,5 m ²	27,1 m ²	27,6 m ²	158,94 €	1. 3. 2008	25. 11. 1963	Briši
275	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	Da	61,6 m ²	40,3 m ²	39,4 m ²	201,37 €	3. 10. 2018	25. 11. 1963	Briši
276	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	Da	46,0 m ²	38,0 m ²	38,0 m ²	203,68 €	1. 3. 2009	25. 11. 1963	Briši
277	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1	1	Stanovanje	Da	50,1 m ²	42,3 m ²	42,3 m ²	198,40 €	1. 8. 2018	25. 11. 1963	Briši



Pregled podatkov javnega najemnega stanovanja iz Registra javnih najemnih stanovanj

Vnos podatkov

Osnovni podatki

Interni identifikator: Št. stanovanja (interno): Pravna oseba:

Vrsta enote stanovanja: Št. sob:

Opremljenost: Stanovanje prilagojeno invalidom: Oskrbovano stanovanje:

Opomba:

Geolokacija

Poznane so številke stavb in delov stavb iz katastra nepremičnin ter naslov in/ali površina.

Dodaj del stavbe

Katastrska občina	Stavba	Del Stavbe	Dejanska raba	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Briši
1077	3026	3	stanovanje	66.7 m ²	60.1 m ²	Briši
Skupaj:				66.7 m²	60.1 m²	

Naslov (interno):

Površina enote stanovanja: Opomba površina enote stanovanja:

Najem

Ali je stanovanje v najemu:

Številka pogodbe / aneksa: Datum sklenitve pogodbe / aneksa: Namen najema:

Začetek najema: Najem za nedoločen čas:

Število oseb:

Pogodbena površina

Dodaj pogodbene površine

Površina	Kategorija	Opomba	Briši
54.3 m ²	-	-	Briši
54.3 m ²			

Vrste najemnine

Dodaj vrste najemnine


Vrsta najemnine	Višina najemnine	Opomba	Briši
--	229,46 €	-	Briši



Kratkoročni načrti

- Postopno vključevanje preostalih akterjev do konca leta 2025
- Usklajevanje, kvalitetno izboljšanje podatkov.
- Postopno poenotenje podatkov



A hand is shown holding a glowing digital globe. The globe is composed of blue and green particles, with several house icons and network lines overlaid on it. The background is dark blue with a bokeh effect of light spots.

**Za učinkovito upravljanje javnih
najemnih stanovanj so ključni
strukturirani in urejeni podatki
na enem mestu.**



Podatkovni model

ATRIBUT	VREDNOST
ENOTA STANOVANJA	Interno določeno
VRSTA	1 – STANOVANJE 2 – BIVALNA ENOTA
DEL STAVBE	šifra KO + številka stavbe + št. dela stavbe
NAJEM	1 – DA 2 – NE
NETO TLORISNA POVRŠINA	Prevzeto iz KN.
UPORABNA POVRŠINA	Prevzeto iz KN.
UPORABNA POPRAVLJENA NETO TLORISNA POVRŠINA	Po Uredbi o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) (interna evid.)
POGODBENA POVRŠINA	Površina, ki se najema v okviru enote stanovanja (interna evid.)
SOBNOST	Število sob



Podatkovni model

ATRIBUT	VREDNOST
STANOVANJE PRILAGOJENO GIBALNO OVIRANIM	1 – DA 2 – NE
OSKRBOVANO STANOVANJE	1 – DA 2 – NE
NAMEN NAJEMA	- namenski najem - nenamenski najem - službeni najem - javni najem stanovanj
VRSTA NAJEMNINE	- neprofitna najemnina - druga najemnina določena z internim pravnim aktom najemodajalca - tržna najemnina
VIŠINA NAJEMNINE	Najemnina v EUR
ZAČETEK NAJEMA	Datum
KONEC NAJEMA	Datum
ŠTEVILO OSEB V STANOVANJU	Število oseb
STANOVANJE PRILAGOJENO GIBALNO OVIRANIM	1 – DA 2 – NE

