



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

**Zadeva: POZIV K NAROČANJU PODATKOV O LOKACIJSKEM FAKTORJU kot elementu
neprofitne najemnine**

Spoštovani,

na podlagi sprejetih sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona (117. in 118. člen SZ-1¹) je bila sprejeta **Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin**² (v nadaljevanju: uredba). Glavna vsebinska novost, ki jo prinaša uredba, je določitev vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine, ki ga po novem poenoteno določi država (lokacijski faktor). Omenjen lokacijski faktor se prične uporabljati **s 1.11.2021** zato vas **pozivamo k takojšnjemu naročanju podatkov o lokacijskem faktorju** za potrebe določitve vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine v kolikor razpolagate z neprofitnimi stanovanji.

Kako priti do podatkov o lokacijskem faktorju

Ministrstvo **na zahtevo uporabnika** distribuira podatke o lokacijskem faktorju.

Na elektronski naslov stanovanja.mop@gov.si pošljite e-pošto z naslovom: »*Zahteva po podatkih o lokacijskem faktorju za občino....*«. Podatke vam bomo poslali v obliki povratnega odgovora na vašo zahtevo po e-pošti.

Vaša zahteva po podatkih o lokacijskem faktorju naj obvezno vsebuje:

1. navedbo občine (občin), za katere zahtevate podatke o lokacijskem faktorju
2. telefonsko številko kontaktne osebe na katero se lahko obrnemo v primeru vprašanj

Podatke bomo prioriteto distribuili v obliki zapisa datoteke .xlsx (MS EXCEL – oblika zapisa za Excelov delovni zvezek). V kolikor želite distribucijo v drugi obliki (npr. xls) to prosim sporočite.

Ministrstvo poleg atributnih podatkov o lokacijskem faktorju stavb (in s tem stanovanj v njih) v svoji podatkovni bazi vodi omenjene podatke tudi v formatu .shp (ESRI Shapefile format) za potrebe morebitnih grafičnih prikazov. Prav tako so v ESRI Shapefile format-u na voljo podatki o vrednostnih conah, na podlagi katerih so bili določeni lokacijski faktorji. Za morebitno dostavo omenjenih podatkov se bomo dogovarjali s posameznim deležnikom na njihovo zahtevo.

Za morebitna vsa dodatna pojasnila ali vprašanja se lahko obrnete na Stanovanjski sektor pri Ministrstvu za okolje in prostor, na tel. št. 01/4787-004 (Matija Polajnar) in 01/4787-010 (Alen Červ).

Ko bo predvidoma v začetku leta 2022 vzpostavljen javni vpogled v lokacijski faktor v okviru Prostorskega informacijskega sistema (PIS), vas bomo o tem obvestili ter vas seznanili tudi s postopkom poizvedbe o lokacijskem faktorju v PIS.

¹ 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 in 90/21)

² Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21)

Še nekaj drugih pojasnil glede lokacijskega faktorja

Ministrstvo za okolje in prostor je z uredbo določilo lokacijske faktorje (kot element neprofitne najemnine) na podlagi vrednostnih ravni in con, kot so uporabljene v modelu vrednotenja za stavbna zemljišča po določbah predpisov, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin. Na tej osnovi je bila s poizvedbami v okolju geografskega informacijskega sistema (GIS) ustvarjena podatkovna baza stanovanjskih stavb (in s tem posledično tudi stanovanj v stavbah) s pripadajočim lokacijskim faktorjem. Z ustvarjeno podatkovno bazo upravlja Ministrstvo za okolje in prostor.

Nekaj poudarkov:

- podatek o lokacijskem faktorju, ki je določen v podatkovni bazi, je trajno vezan na Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020. To pomeni, da je vrednost lokacijskega faktorja fiksna in se ne bo spreminjala ob morebitnih spremembah modelov vrednotenja za stavbna zemljišča;
- podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s tem stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu (PIS) Ministrstva za okolje in prostor - predvidoma bo informacijska rešitev javnega vpogleda v lokacijske faktorje na voljo v začetku leta 2022;
- v vmesnem času (od 1. novembra 2021 do vzpostavitve informacijske rešitve v [PIS](#)) bodo podatki iz baze dostopni na Ministrstvu za okolje in prostor, ki bo v tem času poskrbelo tako za distribucijo podatkov o lokacijskem faktorju (za stanovanjske sklade, NSO, občine, CSD idr.), kot tudi za potrdila o lokacijskem faktorju stanovanja (kot npr. možnost preverbe lokacijskega faktorja za posamezno stanovanje s strani najemnika);
- ministrstvo bo enkrat letno osvežilo podatkovno bazo z novozgrajenimi stavbami in njihovimi lokacijskimi faktorji.

Vzorec podatkov o lokacijskem faktorju iz podatkovne baze:

Za potrebe dopolnitve lastnih evidenc lastnikov neprofitnih stanovanj (občine, stanovanjski skladi NSO, ...) z novim podatkom o lokacijskem faktorju spodaj prikazujemo, kako v podatkovni bazi vodimo vzorec podatka o stavbi (in stanovanjskih v stavbi) ter lokacijskem faktorju. Struktura podatkov izhaja iz podatkov katastra stavb in registra prostorskih enot. Opozarjamo, da ima baza večji nabor podatkov, kot se vam morebiti zdi potreben – s tem želimo zagotoviti vse možnosti povezovanja podatkov. Za najbolj osnovno poizvedbo kakšen lokacijski faktor pripada posamezni stavbi (in s tem tudi stanovanjem v tej stavbi) bodo dovolj že podatki označeni z **zeleno**.

Vzorec podatka o stavbi in lokacijskem faktorju (vsaka vrstica predstavlja eno stavbo in s tem tudi vsa stanovanja v tej stavbi).

ID – zaporedni interni identifikator baze

SID - strojni identifikator stavbe iz katastra stavb

SIF_KO – šifra katastrske občine v kateri se nahaja stavba

STST – številka stavbe

OB_MID – medresorski identifikator občine

HS_MID - medresorski identifikator hišne številke

HS - hišna številka

HD - dodatek k hišni številki

UL_MID - medresorski identifikator ulice

NA_MID – medresorski identifikator naselja

UL_ID - šifra ulice (če je 0, ni uličnega sistema)

UL_UIME - uradno ime ulice (pri zapisih, kjer je v polju UL_ID vpisana vrednost 0, to pomeni, da tam ulični sistem ne obstaja in v teh primerih je v polje UL_UIME prepisano uradno ime naselja)

LABELA - hišna številka z dodatkom – združen zapis polj HS in HD

NA_ID - šifra naselja

NA_UIME - uradno ime naselja

OB_ID - šifra občine

OB_UIME - uradno ime občine

MODEL – STZ (model množičnega vrednotenja za stavbna zemljišča)

ST_RAVNI – vrednostna raven po modelu množičnega vrednotenja za stavbna zemljišča

LOK_FAKTOR – lokacijski faktor (stavbe in s tem vseh stanovanj v stavbi)

Najbolj enostavna (avtomatska) povezava vaših podatkov o stanovanjih s podatkom o lokacijskem faktorju iz naše baze je mogoča prek enega od dveh enoličnih identifikatorjev:

- SID (strojni identifikator stavbe iz katastra stavb; ponekod je polje označeno tudi kot STA_SID)
- HS_MID (medresorski identifikator hišne številke).

Oba enolična identifikatorja sta del izvoza prostorskih podatkov o stavbah in podatkov registra prostorskih enot, s katerimi upravlja GURS. Občine in skladi, ki upravljajo z manjšim obsegom stanovanj (npr. manj kot 200 stanovanj), bodo podatke o lokacijskem faktorju za svoja stanovanja lahko v lastne evidence enostavno zavedle tudi ročno na podlagi podatkov, ki vam jih bo posredovalo ministrstvo.

S spoštovanjem,

Pripravil:
mag. Matija Polajnar
podsekretar

ANITA HOČEVAR-FRANTAR
Vodja sektorja za stanovanja