

CEN prEN 12657:1996, *Geografske informacije – Opis podatkov – Metapodatki*

ISO Home Page (URL): <http://www.iso.ch/>

ISO 10303-11:1994 *Industrijski avtomatski sistemi in integracija – Predstavitev in izmenjava*

*podatkov o proizvodni (STEP) – 11. del: Opisne metode – Referenčni priručnik jezika Express*  
Schenck D., Wilson, P., *Information Modeling the Express Way*. Oxford Press, 1994

*doc.dr. Radoš Šumrada*

*FGG-Oddelek za geodezijo, Ljubljana*

*Prispelo za objavo: 1997-11-13*

# Kako priti do registra stavb in stanovanj? Po najgospodarnejši poti!

## 1 UVOD

Strokovno posvetovanje o nepremičninah ne sme mimo brez resnega razpravljanja o problematiki vzpostavitve registra nepremičnin, evidentiranju nepremičnin, prav tako pa tudi ne brez določenih konkretnih sklepov in njihove uresničitve. Vsako razmišljanje o tej problematiki pred strokovnjaki s tega področja je zelo zahtevno, saj je veliko navzočih neposredno ali posredno z različnimi nameni posegalo v to področje. Poskusil bom sistemizirati določena dejstva, ugotoviti, kje so stališča enotna (skladna), in na podlagi tega podati svoje mnenje in predloge.

## 2 KATERA JE NAJGOSPODARNEJŠA POT OZ. KATERI POSTOPEK JE NAJGOSPODARNEJŠI ZA VZPOSTAVITEV REGISTRA?

Razpravo bom začel z enotnimi stališči (to se je dalo zaključiti iz dosedanjih srečanj in aktivnosti), torej z dejstvi, sprejemljivimi za vse. Nato bom naštel dejstva, o katerih so mnenja različna. Dejstva, s katerimi se v celoti (po mojem mnenju) vsi strinjamo, so naslednja:

- Popolne evidence ali registra zgradb (stavb, stanovanj, poslovnih prostorov) v Republiki Sloveniji nimamo.
- Evidenco ali register stavb, prav tako stanovanj in poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji nujno potrebujemo. To ugotovljajo mnoga ministrstva in njihova telesa, republiška uprava in mnogi uradi, raziskovalne organizacije, občine in upravne enote (kako že samo dobavitelji energije za ogrevanje, elektrike, iščejo lastnike stanovanj).
- Evidenco je treba vzpostaviti v najkrajšem času. Strinjamo se, da je treba začeti z majhnimi koraki, z določitvijo minimalne vsebine bodoče evidence, tako da bo ta minimalna vsebina zaživela kot sistem (preseki stanja, tekoče ažuriranje, izhodne informacije – uporaba).
- Minimum podatkov je treba združiti iz obstoječih virov in jih medsebojno povezati. Obvezen je tudi obisk terena. Postopek povezovanja podatkov, ki

jih imamo, in tistih, ki bodo zbrani na terenu ter dodani že obstoječim, zahteva določitev povezovalnega – identifikacijskega znaka.

- Minimum podatkov ali register, če ga tako imenujemo, vodi (skrbi za vsebinsko in fizično ažurnost podatkov) in z njim upravlja samo en upravitelj. Ta mora to vsebino posredovati tistim, ki bodo imeli pravico do pridobivanja podatkov in bodo zadolženi za nadgradnjo te vsebine (vse naše potrebe po podatkih za operativno, razvojno delo, obveznosti po objavljanju podatkov za našo in tujo javnost itd).

Ta dejstva, za katera sem trdno prepričan, da o njih soglašamo, pa narekujejo naslednja dejstva, o katerih se je treba dogovoriti:

- Potreben je minimum podatkov, ne samo za stavbo, temveč tudi za stanovanje, poslovni prostor (register stavb in stanovanj) ter povezovalno operativni znak (identifikacija), ne samo za stavbo, temveč tudi za stanovanje, poslovni prostor.
- Sprejeti je treba nove zakonske predpise.
- Dogovoriti se je treba za postopke (najgospodarnejše poti).

### **3 ALI NAM OBČINA PRI IZBIRI POTI (POSTOPKOV) LAHKO POMAGA?**

Po sprejetju Zakona o lokalni samoupravi in Zakona o financiranju občin v večini občin Republike Slovenije zelo aktivno urejajo evidence zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Kakšen postopek poteka na občini? Dogovorili so se za minimum podatkov, ki bi omogočil pobiranje nadomestila (minimum, ki še zagotavlja operativno delo na občini); določili so obstoječo dokumentacijo kot osnovni vir, ki jo bodo dopolnjevali ali z obiskom terena ali s pošiljanjem obvestil o obveznostih zavezancev, sprejeli so občinski sklep in začeli z delom. Danes ima večina občin dobro evidenco zavezancev na svojem območju. Rezultati teh aktivnosti so jasni (koliko jih je, ki sploh še ne dobivajo položnic za plačilo nadomestila?).

Ni bila potrebna dolgotrajna razprava o najbolj gospodarni poti. Hitro so ugotovili, da odločitev za postopek, pri katerem se uporabijo obstoječi viri (že obstoječi podatki), narekuje tudi pot (postopek) za pridobitev podatkov, ki jih še ni.

### **4 EVIDENCA ZAVEZANCEV V OBČINI NAJ BI BILA PRVA FAZA PRI VZPOSTAVITVI REGISTRA STAVB (STANOVANJ IN POSLOVNIH PROSTOROV)**

V občinah, kjer so delali evidenco, imajo dokumentacijo že zbrano. Uporabljale so svoje evidence, od katastra do gradbene dokumentacije, evidence Geodetske uprave Republike Slovenije in Statističnega urada Republike Slovenije (EHIŠ, CRP RS, PRS, popis '91 in druge), preverjale so podatke tudi po terenu. Glede vsebine njihove evidence pa so minimalizirali minimum, o katerem razmišljamo. Imajo torej rezultate, ki naj bodo (naša) prva faza pri vzpostavitvi registra stavb in stanovanj (ki je že opravljena), druga faza pa naj bo kompletiranje te vsebine do našega minimuma. Tretja faza pa bo nadgradnja registrske vsebine.

## 5 POT PRVE FAZE – OSNOVA IN VODILO ZA NADALJNJE DELO

Določitev najracionalnejše poti (nadaljevanje dela) prepustimo občini (ob upoštevanju pristojnosti, ki so razdeljene med občino in upravno enoto, toda to ne bi smel biti problem). Občina je najprimernejša, da se nanjo uradno prenesejo dela v zvezi z vzpostavitvijo registra (pripraviti je treba enotna navodila) in pristojnost za njegovo upravljanje. Zadeve med občino in upravno enoto je treba urediti. Nam pa ostane dogovor o identifikacijah, odločitev o stanovanju in poslovnem prostoru, o vsebini podatkov (v nekaterih občinah čakajo na ta dogovor) za stanovanja, poslovne prostore (menim, da je vsebina za stavbo dokaj usklajena), o zakonskih predpisih ter o nadgradnji registra.

## 6 NADGRADNJA REGISTRA

### 6.1 Register z minimalno vsebino

Na takih ali podobnih posvetovanjih pride večkrat do nesporazumov, zato želim poudariti: pogovarjamo se o registru stavb in stanovanj z minimalnim številom opisov. Upravljelec takega registra bo posredoval svojim uporabnikom samo to minimalno vsebino. Predlog minimalne vsebine za razpravo na tem posvetovanju skupaj z majhnim primerjalnim pregledom je v nadaljevanju te razprave.

### 6.2 Nadgradnja registra

Spomnimo se Programske zasnove registra nepremičnin (prosojnica) T. Banovca z narisanimi institucijami, povezanimi z osnovnim registrom. Glede na ta model bom opozoril samo na tisto vsebino (nadgradnjo), za katero je zainteresiran Statistični urad Republike Slovenije:

- zbrati je treba podatke, ki jih zahteva Nacionalni program statističnih raziskovanj (izvedba velikih popisov in drugih statističnih raziskovanj), varstvo okolja,
- zbrati je treba podatke za mednarodne obveznosti (Programme of current housing and building statistics for countries in the UN/ECE region, Annual bulletin of housing and building statistics for Europa, Programi podatkov o mestih – Unstat, Unchs-Habitat, Nurec, Isi, Iula; obveznosti po pogodbah, kot so konvencija o zraku, baselska konvencija; podatki za vrednotenje nepremičnin z mednarodnimi priporočili),
- podatki o stanovanjih in stanovalcih v teh stanovanjih morajo biti povezani.

V tej zvezi govorimo o nadgradnji registra. To delo mora biti zelo strokovno, vsebovati mora (?) tudi razmišljanje o podatkovni viziji za najmanj 10 let.

## 7 POVEZAVA PODATKOV O STANOVANJU IN STANOVALCIH

Povezava podatkov o stanovanjih in stanovalcih, ki živijo v teh stanovanjih, je zelo pomembna in zahtevna naloga. Odvisna je od določitve identifikacijske številke vsakemu stanovanju. Brez te povezave ni podatkov o standardu prebivanja prebivalstva.

## 8 PROJEKTNI SVET

Ta svet je bil v zadnjih treh letih že dvakrat določen.

## 9 PREGLED PODATKOV, KI SE NAJPOGOSTEJE OMENJAJO KOT MINIMALNA VSEBINA REGISTRA STAVB IN STANOVANJ

Podatki		A	B	C	D: e	f
1	identifikacija stavbe	da	–	–	–	–
2	centroid kot identifikacija stavbe	–	da	–	da	–
3	centroid stavbe	da	–	–	–	–
4	zaporedna številka stavbe (naj bi bila identična podatku iz 1)	–	da	–	da	–
5	identifikacija stanovanja, poslovnega prostora	–	da	–	da	–
6	osebno ime lastnika (lastnikov) stanovanjske, poslovne stavbe, stanovanja, poslovnega prostora, garaže	–	da	da	da	–
7	EMŠO pod 6, obvezno	–	da	–	da	–
8	EMŠO pod 6, neobvezno	–	–	da	–	–
9	ime pravne osebe – lastnika (kot pri 6)	–	da	da	da	–
10	MŠ pod 9, obvezno	–	da	–	da	–
11	MŠ pod 9, neobvezno	–	–	da	–	–
12	naselje, ulica, hišna številka (nepremičnina)	da	da	da	da	–
13	naselje, ulica, hišna številka (lastnik)	da	da	da	da	–
14	površina za plačilo nadomestila	–	–	da	–	–
15	število točk	–	–	da	–	–
16	površina fundusa	da	–	–	–	da
17	skupna površina	da	–	–	–	–
18	tloris stavbe (vris, površina)	–	da	–	–	da
19	vrsta namembnosti stavbe	da	da	–	da	–
20	število etaž	da	da	–	da	–
21	parcelna številka	da	–	da	–	–
21a	katastrska občina	–	–	da	–	–
22	natančnost določitve stavbe parceli	da	–	–	–	da
23	številka skice	da	–	–	–	–

24	številka lista ZKN	da	-	-	-	-
25	povezava s podatki v zemlj. katastru (šifra parcele, KO, drugi podatki v zvezi s tem)	-	da	-	da	-
26	izdelava posebne skice etaž za vsako stavbo posebej	da	da	-	-	da
27	čim natančnejši vris stavb, ki še niso evidentirane v katastrskih načrtih, v skico terenske identifikacije	da	da	-	-	da
28	izdelava popravka vrisa, če so ugotovljene spremembe med evidentiranim in dejanskim stanjem	da	da	-	-	da
29	nadstropje stanovanja, poslovnega prostora	-	da	-	da	-
30	namembnost (pod 29)	-	da	-	da	-
31	površina (pod 29)	-	da	-	da	-

- A Vsebina testnega poizkusa Geodetske uprave Republike Slovenije v 12 katastrskih občinah (glede na to vsebino lahko predpostavljamo, da bo tudi to predlog za vsebino registra stavb)
- B Statistični urad Republike Slovenije je nekajkrat dal to vsebino v razpravo (vprašanji 6 in 9 pokrivata tudi uporabnika – plačnika; pri vprašanju 25 pa je mišljena povezava z vsemi pomembnimi podatki zemljiškega katastra – lahko je pokrita tudi določena vsebina iz kolone A)
- C Najpogostejša vsebina občinskih evidenc zavezancev za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča
- D Predlog vsebine za razpravo na tem posvetovanju
- e prva prednost
  - f druga prednost

(Pri podatkih iz 16 in 18 ter iz 21, 21 a, 23, 24 in 25 vprašanja je treba najti najprimernejšo rešitev – izbiro.)

Če bi bilo treba, da se pri stolpcu 'D' odločimo samo za eno rešitev (brez prednosti), bi se odločil za stolpec 'e' v celoti.

Splošna pripomba k pregledu: nekaj podatkov se podvaja, ker so nekje prikazani ločeno, drugje v skupini z drugimi podatki, spet drugod pa pod drugačnim nazivom. Iz pregleda je razvidno, da so razlike pri vsebini malenkostne, zato lahko pričakujemo pozitiven medsebojni dogovor o skupni vsebini.

## 10 ZAKLJUČEK

V pisni razpravi sem poskusil sistemizirati že znana dejstva, s katerimi se strinja večina zainteresiranih za to problematiko. Za tisto, o čemer se moramo dogovoriti, pa sem poskusil zbrati predloge za razpravo. Upam, da bo prispevek pripomogel, da bodo rešitve, ki jih bomo sprejeli na tem posvetovanju, tudi pravilne. Naj zaključim z

vprašanjem, saj sem z njim tudi začel. Zaprošimo za odgovor tudi bodočega upravljalca registra stanovanj (občino, upravno enoto) in s tem tudi prevladujočega uporabnika, kaj on meni o minimumu podatkov?

#### Viri:

*Banovec, T., Nepremičnine in njihova registracija, evidence, statistike in bilance, priključitvena strategija in nova nepremičninska davčna politika.*

*Nacionalni program statističnih raziskovanj. Poročevalec, 1996, št. 17*

*Programme of current housing and building statistics for countries in the UN/ECE region*

*Razpisna dokumentacija. Uradni list RS, 1996, št. 54*

*Stanovanjski zakon. Uradni list RS, 1991, št. 18*

*Zakon o financiranju občin. Uradni list RS, 1994, št. 80*

*Zakon o geodetski službi. Uradni list SRS, 1976, št. 23*

*Zakon o lokalni samoupravi. Uradni list RS, 1993, št. 72*

*Zakon o popisu prebivalstva, gospodinjstev, stanovanj in kmečkih gospodarstev v SR Sloveniji v letu 1991. Uradni list RS, 1990, št. 8*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona. Uradni list RS, 1996, št. 23*

*Zakon o zemljiškem katastru. Uradni list SRS, 1974, št. 16*

*Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, 1995, št. 33*

*Aleksandar Milenković*

*Statistični urad Republike Slovenije, Ljubljana*

*Prispelo za objavo: 1997-10-22*

# Pomen tekočega zbiranja podatkov za analizo kakovosti prebivanja

## 1 UVOD

Ali lahko na pragu 21. stoletja oz. na prehodu v tretje tisočletje, ko ima prebivalec silne možnosti za vsakovrstno mobilnost (neposredno vpliva na spremembo stanovanja), spremljamo način in kakovost prebivanja (stanovanjski standard) v določenem stanovanju, demografijo stanovanja – prebivališča, tako da zbiramo podatke o tem pojavu na vsakih 10 let? Ali lahko v današnjem času (omenimo samo množična preseljevanja v letih od 1991 do 1993, privatizacijo in denacionalizacijo v zadnjih letih: nakup stanovanj, vračanje nepremičnin prvotnim lastnikom; tekoče, dnevne demografske spremembe v samem stanovanju, spremembe v stanovanjskem skladu) zagotovi temeljno podatkovno osnovo za analizo pogojev prebivanja samo Statistični urad Republike Slovenije (SURS), in to z zbiranjem podatkov z desetletnimi popisi? Ali in koliko daleč smo od popolne rešitve pridobivanja podatkov na racionalen način, ki ga ponuja slika na naslednji strani?