

EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN

Obveznost poročanja o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin po 1. juliju 2013

[Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin](#) (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) v 22. členu določa obveznost poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami in o najemnih poslih s stavbami in deli stavb v evidenco trga nepremičnin, ki je prilagojena za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb (v nadaljevanju: ETN). Kršitev obveznosti je sankcionirana.

Prilagojena ETN se na podlagi [Sklepa o začetku uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin](#) (Uradni list RS, št. 51/13) začne uporabljati s **1. julijem 2013**.

V ETN je treba pošiljati podatke o:

- sklenjenih **kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami** in
- sklenjenih **najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb**.

Podatke o kupoprodajnih pogodbah ter najemnih pogodbah in njihovih aneksih, ki se evidentirajo v ETN za posamezno vrsto pravnega posla (kupoprodajni oziroma najemni pravni posel), določata [Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov](#) (Uradni list RS, št. 68/12) in [Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov](#) (Uradni list RS, št. 51/13).

O **kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami** morajo pošiljati podatke:

- Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin,
- **prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle** z nepremičninami za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, oziroma **lizingodajalci iz pogodb o finančnem lizingu nepremičnin** za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

Prodajalci nepremičnin (lizingodajalci imajo enake dolžnosti posredovanja podatkov kot prodajalci nepremičnin) **morajo pošiljati podatke o kupoprodajnih pogodbah z nepremičninami in o pogodbah o finančnem lizingu nepremičnin, sklenjenih po 1. juliju 2013**.

Lizingodajalci iz pogodbe o finančnem lizingu lahko pošljejo podatke o pogodbah o finančnem lizingu nepremičnin, ki na dan 1. julij 2013 še trajajo, ne glede na to, ali je bil ob sklenitvi finančnega lizinga nepremičnin obračunan davek na dodano vrednost ali davek na promet nepremičnin.

Prodajalci nepremičnin in lizingodajalci morajo o poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, v prilagojeno ETN poročati elektronsko - z vnosom podatkov v prilagojeno ETN ali v predpisanem izmenjevalnem formatu **prek spletne aplikacije**.

O **najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb** morajo pošiljati podatke:

- najemodajalci, ki so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem (fizične osebe in pravne osebe zasebnega ali javnega prava),
- 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.

Najemodajalci morajo pošiljati podatke o vseh »aktivnih« najemnih pravnih poslih – poslati morajo podatke o najemnih pogodbah, ki na dan 1. julij 2013 trajajo, in o novih najemnih pogodbah, sklenjenih po tem datumu.

V primeru, ko je najemodajalec pravna oseba, ali ko je najemodajalec upravljavec stavbe ali dela stavbe v lasti Republike Slovenije (oddaja v najem stavb/delov stavb v državni lasti) ali ko je najemodajalec upravnik (oddaja v najem skupnih stavb ali delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi), se v ETN poroča elektronsko - z vnosom podatkov v ETN ali v predpisanem izmenjevalnem formatu **prek spletne aplikacije**.

V primeru, **ko je najemodajalec fizična oseba**, lahko poroča elektronsko - z vnosom podatkov v ETN prek spletne aplikacije ali po pošti na [obrazcu za poročanje o najemnem pravnem poslu](#), ki je objavljen na spletnih straneh Geodetske uprave RS.

Podatke iz pogodb za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, pogodb o finančnem lizingu nepremičnin, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, in iz pogodb za najem stavb ali delov stavb, je treba v ETN poslati do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen pravni posel. Podatke o pravnih poslih, ki bodo **sklenjeni v juliju 2013**, je treba **poslati najkasneje do 15. avgusta 2013**.

Spletna aplikacija za poročanje o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami in najemnih poslih s stavbami in deli stavb v ETN je dostopna prek povezave na spletnem portalu PROSTOR, na straneh [Evidence trga nepremičnin](#). Za registracijo za uporabo spletne aplikacije je potrebno veljavno kvalificirano digitalno potrdilo.

Celovito evidentiranje podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih, vključno s finančnim lizingom, ter podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb v evidenci trga nepremičnin je prvenstveno namenjeno pridobivanju podatkov o prodajnih cenah in najemninah za izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin. Na podlagi teh podatkov se oblikujejo modeli vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin, določajo se splošene tržne vrednosti nepremičnin, ki se vodijo v registru nepremičnin, ter indeksi vrednosti, s katerimi se vrednosti nepremičnin prilagajajo trenutnim tržnim razmeram. Evidenca trga nepremičnin kot javna evidenca je namenjena tudi drugim uporabnikom, ali je uporabljena za druge namene (za potrebe statistike, davčne namene itd.), če tako določajo predpisi. Preko javnega vpogleda v podatke o cenah in najemninah prispeva k preglednosti in učinkovitosti trga nepremičnin.

VIR:

http://www.gu.gov.si/si/javne_objave/aktualno_cele_novice/evidenca_trga_nepremicnin/