

## Osnovna pojasnila o evidenci trga nepremičnin

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je javna, večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije.

Osnovni namen evidence je sistematično spremljanje in analiziranje tržnih cen in najemnin nepremičnin, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in periodičnih poročil za zagotavljanje javne preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

ETN je bila vzpostavljena s 1. januarjem 2007 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 - ZUJF in 22/2014 - Odločba US).

Po prvotni ureditvi so bili zakonsko predpisani zavezanci za poročanje v ETN:

- Davčna uprava Republike Slovenije (DURS), za podatke o kupoprodajnih poslih iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin (DPN);
- Notarji, za podatke iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina;
- Nepremičninske družbe, za podatke iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- Občine in upravne enote, za podatke iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci.

Posli o katerih so bili dolžni poročati zakonsko predpisani posredovalci podatkov so se deloma prekrivali, zato so bili podatki za isti posel lahko posredovani od različnih posredovalcev oziroma je bil isti posel sistemsko lahko evidentiran večkrat.

Notarji so bili dolžni poročati le o poslih za katere je bila sestavljena kupoprodajna oziroma najemna pogodba v obliki notarskega zapisa, nepremičninski posredniki pa le o poslih pri katerih so posredovali. Uradne evidence o najemnih pogodbah za poslovne nepremičnine se niso vodile, junija 2008 pa je bilo s spremembami in dopolnitvami Stanovanjskega zakona ukinjeno tudi vodenje registrov stanovanjskih najemnih pogodb, ki so bili podlaga za poročanje občin in upravnih enot o sklenjenih najemnih poslih s stanovanjskimi nepremičninami. Zaradi pomanjkljivih sistemskih virov je bil zajem podatkov v ETN nepopoln. To je veljalo predvsem za najemne posle, pa tudi za kupoprodajne posle z obračunanim davkom na dodano vrednost (DDV) oziroma prodaje nepremičnin na primarnem trgu in med zavezanci za DDV.

S 1. julijem 2013 je bila z namenom izboljšanja zajema podatkov uveljavljena nova zakonska ureditev poročanja v ETN, ki je na novo predpisala zavezance za poročanje.

Z novo ureditvijo so poleg DURS (zdaj: Finančna uprava Republike Slovenije - FURS), ki še naprej poroča za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je prejela napoved za odmero DPN), zavezanci za poročanje o kupoprodajnih poslih še:

- Prodajalci (zavezanci za DDV), za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere so pri prodaji obračunali DDV.

Zavezanci za poročanje o najemnih poslih so po novem:

- Najemodajalci, lastniki stavb in delov stavbe, ki se dajejo v najem;
- Upravljalci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, ki se dajejo v najem;
- Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov, ki se dajejo v najem.

Za kupoprodajni posel, o katerem je treba poročati v ETN, šteje:

- Prodaja stavb, delov stavb in parcel;
- Dajanje stavb, delov stavb in parcel v finančni najem (lizing) in sprememba izteka ali predčasna prekinitvev finančnega najema;
- Ustanovitev ali prenos stavbne pravice.

Za najemni posel, o katerem je treba poročati v ETN, šteje:

- Oddaja stavb in delov stavb ali njihovih delov;
- Sprememba najemnine ali trajanja najema ter predčasna prekinitvev najema.

V ETN se o sklenjenih pravnih poslih in nepremičninah, ki so bile predmet teh poslov, vodijo naslednji podatki:

- Osebo ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba;
- Državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank;
- Datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum prenehanja najema;
- Vrsta pravnega posla;
- Vrsta nepremičnine;
- Identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
- Tehnični podatki o nepremičnini;
- Cena ali najemnina.

Podrobnejše podatke, ki se vodijo v ETN oziroma podatke o poslih, ki jih morajo pošiljati zavezanci za poročanje, in podatke o nepremičninah, ki se prevzemajo iz registra nepremičnin, določa Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (*Uradni list RS, št. 68/2012 in 51/2013*).

Podatki o sklenjenih poslih se v ETN vodijo tako kot so jih posredovali zakonsko predpisani posredovalci. Tehnični podatki o nepremičninah, ki so bile predmet posla, se prevzamejo iz registra nepremičnin (REN) na dan evidentiranja posla v ETN.

Od novembra 2014 so podatki o kupoprodajnih in najemnih poslih, ki so evidentirani v ETN od 1. januarja 2007 dalje, združeni v enotno strukturirani podatkovni bazi. Dostopni so v skladu s predpisi za dostop do informacij javnega značaja, javnosti pa je omogočen tudi spletni vpogled v tržne cene in najemnine nepremičnin za kupoprodajne in najemne posle, ki so bili sklenjeni v zadnjih treh letih.