

Na podlagi petega odstavka 35. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) izdaja ministrica za okolje in prostor v soglasju z ministrico za finance

## **PRAVILNIK o evidenci trga nepremičnin**

### I. SPLOŠNA DOLOČBA

#### **1. člen (vsebina)**

Ta pravilnik določa podrobnejši opis pravnih poslov in podatkov za potrebe vodenja evidence trga nepremičnin, način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.

### II. PRAVNI POSLI EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

#### **2. člen**

(podrobnejša opredelitev kupoprodajnih pravnih poslov, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin)

(1) V evidenci trga nepremičnin se kot vrsta kupoprodajnega pravnega posla z nepremičnino vodijo:

- prodaja na prostem trgu,
- prodaja v izvršilnem ali stečajnem postopku,
- prodaja povezanemu kupcu,
- finančni najem (lizing) in
- razlastitve.

(2) Prodaja na prostem trgu je prostovoljna prodaja nepremičnine nepovezanemu in neodvisnemu kupcu ter prodaja na prostovoljni javni dražbi ali druga oblika prostovoljne javne prodaje.

(3) Prodaja v izvršilnem ali stečajnem postopku je prodaja nepremičnine stečajnega ali drugega dolžnika na javni dražbi ali druga oblika prodaje v izvršilnem postopku, stečajnem postopku ali prisilni poravnavi.

(4) Prodaja povezanemu kupcu je prodaja nepremičnine družinskemu članu ali katerikoli drugi osebi, ki jo nadzira ali običajno nadzira prodajalec. Za družinskega člana se šteje zakonec prodajalca, prednik ali potomec prodajalca ali njegovega zakonca, zakonec prednika ali potomca prodajalca ali njegovega zakonca, bratje in sestre oziroma polbratje in polsestre ter posvojenci in posvojitelji. Za zakonca se šteje oseba, ki živi s prodajalcem v zakonski skupnosti ter oseba, s katero prodajalec živi v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti, ki ima po zakonu enake pravne posledice kot zakonska zveza. Šteje se, da prodajalec nadzira drugo osebo, kadar ima lastniški delež ali pravico do lastniškega deleža v višini najmanj 25št. v obliki vrednosti vseh deležev ali v obliki glasovalne pravice na podlagi lastniških deležev v konkretni osebi. Za namene določitve nadzora se šteje, da ima

prodajalec v lasti vse lastniške deleže, ki jih ima neposredno ali posredno v lasti katerakoli oseba, ki je s prodajalcem povezana.

(5) Finančni najem (lizing) je sklenitev pogodbe o finančnem najemu nepremičnine, pri katerem pride do prenosa lastninske pravice po najemnikovem plačilu zadnjega obroka.

(6) Razlastitev je odvzem lastninske pravice na nepremičnini v javno korist proti odškodnini ali nadomestilu v naravi oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve.

### **3. člen** **(podrobnejša opredelitev najemnih pravnih poslov, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin)**

(1) V evidenci trga nepremičnin se kot vrsta odplačnega najemnega pravnega posla za stavbe in dele stavb vodijo:

- oddajanje v najem na prostem trgu,
- oddajanje v najem povezanemu najemjemalcu,
- oddajanje stanovanjskih stavb in delov stavb v najem za najemnino, določeno na podlagi zakona,
- oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih stavb in delov stavb v najem na podlagi upravne ali sodne odločbe in
- drugo odplačno oddajanje v najem.

(2) Oddajanje v najem na prostem trgu je prostovoljno oddajanje stavb ali delov stavb nepovezanemu in neodvisnemu najemjemalcu.

(3) Oddajanje v najem povezanemu najemjemalcu je oddaja stavbe ali dela stavbe družinskemu članu ali katerikoli drugi osebi, ki jo nadzira ali običajno nadzira najemodajalec, pri čemer se za opredelitev družinskega člana ali osebe, ki jo nadzira ali običajno nadzira najemodajalec, smiselno uporablja opredelitev iz četrtega odstavka prejšnjega člena.

(4) Oddajanje stanovanjskih stavb in delov stavb v najem za najemnino, določeno na podlagi zakona, je oddajanje stanovanj, ki jih oddajajo državni organi, samoupravne lokalne skupnosti ter državni in občinski skladi za najemnino, ki je določena v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja.

(5) Oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih stavb in delov stavb v najem na podlagi upravne ali sodne odločbe je oddaja denacionaliziranih stanovanj ali stanovanjskih stavb imetnikom stanovanjske pravice.

(6) Drugo odplačno oddajanje v najem je oddajanje stavb in delov stavb proti plačilu, ki ga ni mogoče uvrstiti med vrste najemnih pravnih poslov iz drugega do petega odstavka tega člena.

## **III. PODROBNEJŠI PODATKI EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN**

### **4. člen** **(podrobnejši podatki o pravnih poslih)**

(1) O kupoprodajnem ali najemnem pravnem poslu se v evidenci trga nepremičnin vodijo splošni podatki o pravnem poslu, podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so predmet pravnega posla, po stanju na dan sklenitve pravnega posla, ter podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno ceno ali tržno najemnino za namene množičnega vrednotenja.

(2) Opisi podatkov iz 5., 6. in 7. člena tega pravilnika ter šifranti nekaterih podatkov iz 5., 6. in 7. člena tega pravilnika so določeni v Prilogi 1, ki je priloga in sestavni del tega pravilnika.

## **5. člen** **(podrobnejši podatki o kupoprodajnih pravnih poslih)**

(1) Podatki o kupoprodajnem pravnem poslu so:

1. splošni podatki o kupoprodajnem pravnem poslu:
  - vrsta kupoprodajnega posla po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
  - datum sklenitve pogodbe,
  - osebno ime, naslov in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka prodajalca, lizingodajalca ali razlastitvenega zavezanca,
  - osebno ime, naslov in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka kupca, lizingojemalca ali razlastitvenega upravičenca,
  - pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
  - državljanstvo ali država sedeža pogodbenih strank,
  - pogodbeni cena ali odškodnina in
  - podatek o davku na dodano vrednost, če je bil ta pri pravnem poslu obračunan.
2. podatki o parcelah, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla:
  - šifra in ime katastrske občine,
  - parcelna številka,
  - vrsta zemljišča po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
  - prodani delež parcele in
  - vrsta in starost trajnega nasada po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika.
3. podatki o stavbah in delih stavb, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla:
  - šifra in ime katastrske občine,
  - številka stavbe,
  - številka dela stavbe,
  - vrsta dela stavbe po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
  - prodani delež dela stavbe,
  - gradbena faza za nedokončane stavbe po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
  - leto izgradnje stavbe in
  - prodana površina.

(2) Če ob sklenitvi kupoprodajnega pravnega posla v katastru stavb še ni določena številka stavbe, ki je predmet pravnega posla, se v evidenci trga nepremičnin o predmetu kupoprodajnega pravnega posla vodi podatek o številki parcele, na kateri stavba stoji.

(3) Če je bil davek na dodano vrednost obračunan po različnih davčnih stopnjah, se pogodbeni cena in podatek o davku na dodano vrednost evidentirata za vsako posamezno parcelo, stavbo oziroma del stavbe, ki je predmet pravnega posla.

(4) Če je predmet kupoprodajnega pravnega posla stavba ali del stavbe pred prvo vselitvijo oziroma uporabo ali preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma vselitve, se kot podatek o stavbah in delih stavb, ki so predmet kupoprodajnega posla, vodi tudi podatek o novogradnji.

## **6. člen** **(podrobnejši podatki o najemnih pravnih poslih)**

- (1) Podatki o najemnem pravnem poslu so:
1. splošni podatki o najemnem pravnem poslu:
    - vrsta najemnega posla po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
    - datum sklenitve pogodbe,
    - datum začetka najema,
    - datum prenehanja najema,
    - osebno ime, naslov in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka najemodajalca,
    - osebno ime in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka najemjemalca,
    - pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
    - državljanstvo ali država sedeža pogodbenih strank,
    - pogodbeni najemnina,
    - podatek o davku na dodano vrednost, če je bil ta pri pravnem poslu obračunan,
    - podatek o vključenosti obratovalnih stroškov v najemnino in
    - datum predčasne prekinitve najema.
  2. podatki o stavbah in delih stavb, ki so predmet najemnega pravnega posla:
    - šifra in ime katastrske občine,
    - številka stavbe,
    - številka dela stavbe,
    - vrsta oddanih prostorov po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika,
    - površina oddanih prostorov in
    - podatek o opremljenosti oddanih prostorov.

(2) Če je predmet najemnega pravnega posla trgovski, storitveni ali gostinski lokal, pisarniški prostor, prostor za poslovanje s strankami ali prostor za zdravstveno dejavnost, se kot podatek o stavbah in delih stavb, ki so predmet najemnega pravnega posla, vodi tudi podatek o mikrolokaciji oddanih prostorov po šifri iz Priloge 1 tega pravilnika.

(3) Če je predmet najemnega pravnega posla gostinski lokal, so podatki o stavbah in delih stavb, ki so predmet najemnega pravnega posla, tudi:

- podatek o gostinskem vrtu,
- podatek o površini gostinskega vrta in
- podatek o vključenosti gostinskega vrta v najemnino.

## **7. člen** **(podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno ceno ali tržno najemnino za namene množičnega vrednotenja)**

(1) Organ vrednotenja podatek o izpolnjevanju zakonskih pogojev za tržno ceno ali tržno najemnino označi za:

1. kupoprodajne pravne posle iz drugega odstavka 2. člena tega pravilnika in
2. najemne pravne posle iz drugega odstavka 3. člena tega pravilnika, pri katerih je predmet oddajanja v najem:
  - poslovni prostor, namenjen poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave, in podobne enote;
  - trgovski deli stavbe, gostinski obrati, deli stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobne enote.
  - bivalni prostori, namenjeni za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

(2) Pravni posli iz prejšnjega odstavka se označijo z:

- neopredeljen,
- tržen ali
- drug.

(3) Neopredeljen pravni posel je pravni posel, pri katerem ni mogoče nedvoumno določiti glavnega predmeta prodaje ali najema ter posledično nosilca cene ali najemnine.

(4) Tržni pravni posel je pravni posel, za katerega je ugotovljeno, da izpolnjuje zakonske pogoje za tržno ceno ali tržno najemnino. Posebej se označijo tisti kupoprodajni pravni posli, pri katerih je bilo ob preverjanju ugotovljeno, da sporočeni podatki o nepremičninah, ki so bile predmet prodaje, ne ustrezajo podatkom o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(5) Drug pravni posel je pravni posel, za katerega ob preverjanju ni bilo ugotovljeno, da izpolnjuje pogoje za tržno ceno ali tržno najemnino.

(6) Organ vrednotenja podatke iz tretjega odstavka tega člena označi najkasneje do začetka posvetovanja s strokovno javnostjo glede osnutkov modelov vrednotenja, pri določanju katerih se uporabijo podatki o pravnih poslih.

#### **8. člen**

##### **(podatki o poročevalcih v evidenco trga nepremičnin)**

Podatki o osebnem imenu, naslovu elektronske pošte in telefonski številki osebe, ki za pravno osebo ali fizično osebo, ki opravlja dejavnost, ki je zavezana za poročanje v evidenco trga nepremičnin, sporoči podatke v evidenco trga nepremičnin, se vodijo ločeno od podatkov o pravnih poslih kot podatki o poročevalcu v evidenco trga nepremičnin.

#### **IV. PODROBNEJŠI NAČIN SPOROČANJA PODATKOV V EVIDENCO TRGA NEPREMIČNIN**

#### **9. člen**

##### **(način sporočanja podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih)**

(1) Finančna uprava Republike Slovenije sporoči podatke o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih iz 5. člena tega pravilnika v predpisanem izmenjevalnem formatu prek spletnega servisa.

(2) Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, razen Finančne uprave Republike Slovenije, sporočijo podatke o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih iz 5. člena tega pravilnika z neposrednim vnosom v elektronski obrazec ali v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije za vnos podatkov v evidenco trga nepremičnin.

#### **10. člen**

##### **(način sporočanja podatkov o najemnih pravnih poslih)**

(1) Finančna uprava Republike Slovenije pošlje podatke o sklenjenih najemnih pravnih poslih iz prvega odstavka 6. člena tega pravilnika v predpisanem izmenjevalnem formatu.

(2) Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, razen Finančne uprave Republike Slovenije, sporočijo podatke o sklenjenih najemnih pravnih poslih iz 6. člena tega pravilnika z neposrednim vnosom v elektronski obrazec ali v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije za vnos podatkov v evidenco trga nepremičnin.

#### **11. člen (spletna aplikacija)**

(1) Spletno aplikacijo iz drugega odstavka 9. člena in drugega odstavka 10. člena tega pravilnika zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije in na svojih spletnih straneh objavi predpisan izmenjevalni format.

(2) Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, se za uporabo spletne aplikacije registrirajo na podlagi veljavnega sredstva elektronske identifikacije v skladu s predpisi, ki urejajo področje elektronske identifikacije.

(3) Podatke o poročevalcih v evidenco trga nepremičnin vnesejo osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, v podatke o uporabniku ob registraciji za uporabo spletne aplikacije in ob vsaki spremembi podatkov o poročevalcih.

### **IV. NAČIN VODENJA IN VZDRŽEVANJA EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN**

#### **12. člen (vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin)**

Evidenca trga nepremičnin se vodi in vzdržuje kot računalniška baza podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih.

#### **13. člen (zagotavljanje javnosti podatkov iz evidence trga nepremičnin)**

(1) Geodetska uprava Republike Slovenije zagotavlja javni dostop do podatkov evidence trga nepremičnin z možnostjo brezplačnega prenosa podatkov prek spletne strani za izdajanje geodetskih podatkov in spletnega servisa za izdajanje podatkov evidence trga nepremičnin.

(2) Poleg podatkov, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin, se za nepremičnine, ki so bile predmet posameznega kupoprodajnega ali najemnega pravnega posla, informativno izkazujejo tudi podatki o nepremičninah, ki so bili v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, evidentirani na dan evidentiranja pravnega posla v evidenci trga nepremičnin.

### **V. PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA**

#### **14. člen (sporočanje podatkov o najemnih pravnih poslih do uveljavitve tega pravilnika)**

(1) Najemjemalec, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja

premoženja v najem, sporočijo podatke o najemnih pravnih poslih, ki so jih sklenili s fizičnimi osebami v času od 1. januarja 2018 do uveljavitve tega pravilnika, na način iz tega pravilnika do 15. dne v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je uveljavljen ta pravilnik.

(2) Finančna uprava Republike Slovenije na način iz tega pravilnika v letu 2019 posreduje podatke o najemnih pravnih poslih za obdobje od 1. januarja 2018 dalje.

**15. člen**  
**(zagotovitev tehničnih pogojev za prvo označitev tržnih pravnih poslov za namene množičnega vrednotenja)**

Tehnične pogoje za prvo označitev kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki izpolnjujejo pogoje za tržno ceno ali tržno najemnino za namene množičnega vrednotenja, v evidenci trga nepremičnin zagotovi organ vrednotenja najkasneje do izvedbe prvega poskusnega izračuna posplošene vrednosti po uveljavitvi tega pravilnika.

**16. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati trideseti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, 13. člen tega pravilnika pa se začne uporabljati tri mesece po uveljavitvi.

Št. 007-196/2018  
Ljubljana, dne 16. maja 2018  
EVA 2018-2550-0058

**Irena Majcen** l.r.  
Ministrica  
za okolje in prostor

Soglašam!  
**mag. Mateja Vraničar**  
Erman l.r.  
Ministrica  
za finance

---

[Priloga: Opisi podrobnejših podatkov, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin in osnovni šifranti evidence trga nepremičnin](#)