

Na podlagi šestega odstavka 22. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) minister za okolje in prostor v soglasju z ministrom za finance izdaja

**PRAVILNIK**  
**o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih**  
**pošiljanja podatkov**

**I. SPLOŠNA DOLOČBA**

**1. člen**  
**(vsebina pravilnika)**

Ta pravilnik določa način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin ter način in roke pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin.

**II. VODENJE IN VZDRŽEVANJE EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN**

**2. člen**  
**(podatki evidence trga nepremičnin)**

(1) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb.

(2) V evidenci trga nepremičnin se za vsak evidentiran kupoprodajni in najemni pravni posel vodijo naslednji podatki:

1. ime in priimek ter enotna matična številka občana (EMŠO), če je pogodbeni stranka fizična oseba, oziroma naziv ter matična številka pravne osebe, če je pogodbeni stranka pravna oseba;
2. državljanstvo, če je pogodbeni stranka fizična oseba, oziroma država sedeža, če je pogodbeni stranka pravna oseba, ter vrsta pogodbenih strank;
3. datum sklenitve pravnega posla, za katerega se šteje datum sklenitve kupoprodajne ali najemne pogodbe, ko jo podpiše zadnja izmed pogodbenih strank;
4. vrsta pravnega posla;
5. vrsta nepremičnine (parcela, stavba, del stavbe);
6. identifikacijska oznaka parcele, stavbe in dela stavbe:
  - za parcele: samoupravna lokalna skupnost, kot je evidentirana v registru prostorskih enot, katastrska občina in parcelna številka;
  - za stavbe: samoupravna lokalna skupnost, kot je evidentirana v registru prostorskih enot, katastrska občina, številka stavbe in naslov stavbe, če ga stavba ima;
  - za del stavbe: samoupravna lokalna skupnost, kot je evidentirana v registru prostorskih enot, katastrska občina, številka dela stavbe in naslov stavbe, v kateri je del stavbe, če ga stavba ima;
7. tehnični podatki o parceli, stavbi in delu stavbe:
  - za parcele: površina v m<sup>2</sup>, vrsta zemljišča in status zemljišča;
  - za stavbe: podatki o parcelah, na katerih stoji stavba (katastrska občina, parcelna številka, površina v m<sup>2</sup> in delež prodaje parcele), podatek o prenosu stavbne pravice, namembnost stavbe, možnost parkiranja, neto tlorisna površina stavbe v m<sup>2</sup> v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija in

računanje indikatorjev površine in prostornine, neto tlorisna površina stavbe v m<sup>2</sup>, ki je oddana v najem (če ni oddana v najem cela stavba), zazidana (tlorisna) površina stavbe v m<sup>2</sup>, leto izgradnje stavbe, podatki, če stavba ni dokončana (gradbena faza, način gradnje in podatek o montažni gradnji);

- za dele stavb: podatki o parcelah, na katerih stoji stavba (katastrska občina in parcelna številka), namembnost dela stavbe, neto tlorisna površina dela stavbe v m<sup>2</sup> v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine, uporabna površina stanovanja ali poslovnih prostorov v m<sup>2</sup>, neto tlorisna površina dela stavbe v m<sup>2</sup>, ki je oddana v najem (če ni oddan v najem cel del stavbe), število sob v stanovanju;
8. cena ali najemnina: cena parcel, stavb in delov stavb, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla, najemnina parcel, stavb in delov stavb, ki so predmet najemnega pravnega posla, preračunana na mesečno raven, podatki o pogodbeni ceni ali najemnini, če je napisana v pogodbi o pravnem poslu (pogodbena cena ali najemnina po vrstah zemljišča, pogodbena cena ali najemnina stavbe oziroma pogodbena cena ali najemnina dela stavbe s pripadajočimi skupnimi deli), delež prodaje parcele oziroma njenega najema, delež prodaje stavbe oziroma njenega najema, delež prodaje dela stavbe oziroma njenega najema.

(3) Iz registra najemnih pogodb se v skladu z določbami 164. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06 – ZEN; v nadaljnjem besedilu: Stanovanjski zakon) v evidenco trga nepremičnin pošiljajo naslednji podatki:

- ime in priimek lastnika;
- ime in priimek najemnika;
- identifikacijska oznaka iz katastra stavb;
- vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj iz 83. člena Stanovanjskega zakona;
- površina, ki je oddana v najem, če ni predmet najema celo stanovanje, in
- višina mesečne najemnine.

(4) Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) na svojih spletnih straneh objavi podrobnejše opise podatkov in šifrate za vrsto pogodbenih strank iz 2. točke, za vrsto pravnega posla iz 4. točke, za vrsto nepremičnine iz 5. točke ter za vrsto zemljišča, status zemljišča, namembnost stavbe, možnost parkiranja, gradbeno fazo in način gradnje stavbe (če stavba ni dokončana), namembnost dela stavbe in število sob v stanovanju iz 7. točke drugega odstavka tega člena.

### III. POŠILJANJE PODATKOV V EVIDENCO TRGA NEPREMIČNIN

#### 3. člen

##### **(roki in način pošiljanja podatkov evidenco trga nepremičnin)**

(1) V evidenco trga nepremičnin se pošiljajo podatki iz prejšnjega člena po elektronski poti vsaj enkrat mesečno za vsak sklenjen kupoprodajni ali najemni pravni posel.

(2) Davčna uprava Republike Slovenije, notarji pri sestavljanju notarskih zapisov, nepremičninske družbe ter občine in upravne enote (v nadaljnjem besedilu: posredovalci podatkov) morajo poslati podatke v evidenco trga nepremičnin v elektronski obliki z uporabo računalniškega programa za vnos podatkov prek elektronskih obrazcev, ki ga zagotovi geodetska uprava, ali v predpisanem izmenjevalnem formatu.

(3) Predpisan izmenjevalni format iz prejšnjega odstavka za posredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin geodetska uprava objavi na svojih spletnih straneh.

(4) Če geodetska uprava ugotovi, da je posredovalec podatkov poslal podatke v izmenjevalnem formatu, ki ni v skladu s predpisanim izmenjevalnim formatom iz prejšnjega odstavka, vrne posredovalcu podatkov v dopolnitev izmenjevalno datoteko s kratkim opisom napake.

(5) Posredovalec podatkov lahko prek računalniškega programa za vnos podatkov v evidenco trga nepremičnin vpogleda v evidentirane podatke za posamezen kupoprodajni in najemni pravni posel v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Če so v evidenci trga nepremičnin vpisani podatki o tem pravnem poslu, potrdi pravilnost in popolnost evidentiranih podatkov v evidenci trga nepremičnin. Posamezen posredovalec podatkov v evidenco trga nepremičnin lahko vpogledane podatke popravi in dopolni tako, da ustrezajo dejanskemu stanju ob sklenitvi kupoprodajnega ali najemnega pravnega posla.

#### IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

##### **4. člen**

##### **(zagotovitev tehničnih možnosti za posredovanje podatkov)**

Geodetska uprava zagotovi tehnične možnosti za posredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin in vpogled v podatke evidence trga nepremičnin najpozneje do 1. januarja 2007.

##### **5. člen**

##### **(začetek posredovanja podatkov)**

V evidenci trga nepremičnin se evidentirajo podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb, sklenjenih po 31. decembru 2006. Posredovalci podatkov v evidenco trga nepremičnin do 2. marca 2007 posredujejo podatke o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb, ki so sklenjeni v mesecu januarju 2007.

##### **6. člen**

##### **(vzpostavitev evidence trga nepremičnin)**

Vzpostavitev evidence trga nepremičnin se najpozneje do 1. februarja 2007 izvede s prevzemom podatkov skupne baze podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami za vse pogodbe, sklenjene do vključno 31. decembra 2006.

##### **7. člen**

##### **(posredovanje identifikacijskih oznak za stavbe in dele stavb do vzpostavitve registra nepremičnin)**

Do vzpostavitve registra nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, posredovalci podatkov za stavbe in dele stavb, ki še niso evidentirane v registru nepremičnin ali v katastru stavb, za številko stavbe in za številko dela stavbe vpišejo številko 9999.

##### **8. člen**

##### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem začetka uporabe tega pravilnika prenehata veljati Pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov Davčne uprave Republike Slovenije v evidenco prometa nepremičnin (Uradni list RS, št. 93/04) in Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Uradni list RS, št. 93/04).

**9. člen**  
**(začetek veljavnosti in uporabe)**

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2007.

Št. 0071-226/2006  
Ljubljana, dne 23. novembra 2006  
EVA 2006-2511-0021

Janez Podobnik l.r.  
Minister  
za okolje in prostor  
Soglašam!  
dr. Andrej Bajuk l.r.  
Minister  
za finance