**OSNUTEK 27.3.2018**

Na podlagi petega odstavka 35. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list Republike Slovenije, 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.

1. Prodaja na prostem trgu je prostovoljna prodaja nepremičnine nepovezanemu in neodvisnemu kupcu ter prodaja na prostovoljni javni dražbi ali druga oblika prostovoljne javne prodaje.
2. 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.
3. Prodaja povezanemu kupcu je prodaja nepremičnine med fizičnimi osebami, ki so v ožjem sorodstvu, prodaja med fizičnimi in pravnimi osebami, pri katerih so fizične osebe z lastniki, zastopniki ali nadzorniki pravne osebe v ožjem sorodstvu, in prodaja med pravnimi osebami, ki so lastniško povezane ali so njihovi lastniki, zastopniki ali nadzorniki v ožjem sorodstvu.
4. Finančni najem (lizing) je sklenitev pogodbe o finančnem najemu nepremičnine, pri katerem pride do prenosa lastninske pravice po najemnikovem plačilu zadnjega obroka.
5. 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 najemojemalcu,
* 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.

1. Oddajanje v najem na prostem trgu je prostovoljno oddajanje stavb ali delov stavb nepovezanemu in neodvisnemu najemojemalcu.
2. Oddajanje v najem povezanemu najemojemalcu je oddaja stavbe ali dela stavbe med fizičnimi osebami, ki so v ožjem sorodstvu, oddaja med fizičnimi in pravnimi osebami, pri katerih so fizične osebe z lastniki, zastopniki ali nadzorniki pravne osebe v ožjem sorodstvu, in oddaja stavbe ali dela stavbe med pravnimi osebami, ki so lastniško povezane ali so njihovi lastniki, zastopniki ali nadzorniki v ožjem sorodstvu.
3. 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 pravili, določenimi v zakonu, ki ureja stanovanjske zadeve.
4. 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.
5. Drugo odplačno oddajanje v najem je oddajanje stavb in delov stavb proti plačilu, ki ga ni mogoče uvrstiti med vrste najemnih pravnih poslov, ki so našteti v drugem do petem odstavku 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 v Prilogi 1, ki je 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,

datum sklenitve pogodbe,

osebno ime, naslov in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka prodajalca, lizingodajalca ali razlastitvenega upravičenca,

osebno ime, naslov in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka kupca, lizingojemalca ali razlastitvenega zavezanca,

pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank po šifri iz Priloge 1,

državljanstvo ali država sedeža pogodbenih strank,

cena ali odškodnina,

podatek o davku na dodano vrednost, če je bil ta pri pravnem poslu obračunan, in

datum izteka za pravne posle finančnega najema (lizinga).

2. Podatki o parcelah, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla:

šifra in ime katastrske občine,

parcelna številka,

vrsta zemljišča po šifri iz Priloge 1,

prodani delež parcele in

vrsta in starost trajnega nasada po šifri iz Priloge 1.

1. 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,
* prodani delež dela stavbe,
* gradbena faza za nedokončane stavbe po šifri iz Priloge 1,

leto izgradnje stavbe in

* prodana površina.

1. 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.
2. Če je bil davek na dodano vrednost obračunan po različnih davčnih stopnjah, se pogodbena cena in podatek o davku na dodano vrednost evidentira za vsako posamezno parcelo, stavbo oziroma del stavbe, ki je predmet pravnega posla.
3. 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,

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, naslov in EMŠO ali ime oziroma firma, sedež in matična številka najemojemalca,

pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank po šifri iz Priloge 1,

državljanstvo ali država sedeža pogodbenih strank,

pogodbena najemnina,

podatek o davku na dodano vrednost, če je bil ta pri pravnem poslu obračunan,

podatek o vključenosti obratovalnih stroškov v najemnino,

datum predčasne prekinitve najema.

1. 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,
* površina oddanih prostorov in
* podatek o opremljenosti oddanih prostorov.

1. 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.

(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) Kupoprodajni ali najemni pravni posel izpolnjuje pogoje za tržno ceno ali tržno najemnino za namene množičnega vrednotenja, če je bila pogodba o prenosu lastninske pravice ali pogodba o oddajanju nepremičnine v najem sklenjena brez prisile med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.

(2) Organ vrednotenja podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno ceno ali tržno najemnino določi za:

1. kupoprodajne pravne posle iz drugega odstavka 2. člena; in

2. najemne pravne posle iz drugega odstavka 3. člena, 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).

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

- neopredeljen,

- tržen ali

- drug.

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

(5) Tržni pravni posel je pravni posel, za katerega je ugotovljeno, da izpolnjuje 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.

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

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

8. člen

(podatki o poročevalcih v evidenco trga nepremičnin)

Podatki o osebnem imenu, naslovu elektronske pošte in telefonski številki osebe, ki za osebo, 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 POŠILJANJA PODATKOV V EVIDENCO TRGA NEPREMIČNIN**

9. člen

(način pošiljanja podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih)

1. Finančna uprava Republike Slovenije mora podatke o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih iz 5. člena tega pravilnika poslati v predpisanem izmenjevalnem formatu prek spletnega servisa, vsak mesec do 15. dne v mesecu po poteku meseca, v katerem je bila vložena napoved za odmero davka na promet nepremičnin.
2. Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, razen Finančne uprave Republike Slovenije, morajo podatke o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih iz 5. člena tega pravilnika poslati z neposrednim vnosom v elektronski obrazec ali v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije za vnos podatkov v evidenco trga nepremičnin, vsak mesec do 15. dne v mesecu po poteku meseca, v katerem je bil posel sklenjen.

10. člen

(način pošiljanja podatkov o najemnih pravnih poslih)

(1) Finančna uprava Republike Slovenije mora podatke o sklenjenih najemnih pravnih poslih iz prvega odstavka 6. člena tega pravilnika poslati v predpisanem izmenjevalnem formatu prek spletnega servisa, najkasneje do 30. junija vsakega leta za preteklo leto.

(2) Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, razen Finančne uprave Republike Slovenije, morajo podatke o sklenjenih najemnih pravnih poslih iz 6. člena tega pravilnika poslati z neposrednim vnosom v elektronski obrazec ali v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije za vnos podatkov v evidenco trga nepremičnin do 15. dne v mesecu po poteku meseca, v katerem so bili sklenjeni posamezni najemni pravni posli oziroma je prišlo do spremembe najemnine ali trajanja najema.

11. člen

(spletna aplikacija)

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

(2) Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, se morajo za uporabo spletne aplikacije registrirati na podlagi veljavnega kvalificiranega potrdila za elektronski podpis, ki ga je izdal overitelj, registriran v Republiki Sloveniji.

1. Osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, morajo podatke o poročevalcih v evidenco trga nepremičnin vnesti 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

(pošiljanje podatkov o najemnih pravnih poslih za nazaj)

Najemojemalci, 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, morajo 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 poslati do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je uveljavljen ta pravilnik.

15. člen

(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 v roku treh mesecev od uveljavitve tega pravilnika.

16. člen

(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati 30 dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018

EVA

**Irena Majcen**

ministrica za okolje in prostor

Soglašam!

**mag. Mateja Vraničar Erman**

ministrica za finance

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Obrazložitev**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu ZMVN-1) v 35. odstavku določa evidenco trga nepremičnin kot večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb. Zakon določa podatke, ki se v evidenci trga nepremičnin vodijo, hkrati pa je določeno, da se podrobnejši podatki, način njihovega pošiljanja ter način vodenja in vzdrževanja same evidence uredijo s pravilnikom.

Evidenca trga nepremičnin je bila kot evidenca kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov urejena že na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF, 22/14 – odl. US in 77/17 – ZMVN-1), prav tako pa je bil za podrobnejše urejanje te evidence izdan Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. [68/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-2655), 51/13 - [NPB1](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledNpb?idPredpisa=PRAV11635&idPredpisaChng=PRAV11278) in 77/17 – ZMVN-1).

Evidenca trga nepremičnin je urejena kot večnamenska evidenca o trgu nepremičnin ter kot taka predstavlja tudi temeljno bazo podatkov, na podlagi katere se izvaja množično vrednotenje nepremičnin v skladu z ZMVN-1.

K 1. členu

Člen določa vsebino pravilnika v skladu s petim odstavkom 35. člena ZMVN-1.

K 2. členu

V členu je natančneje določeno, katere od vrst kupoprodajnih pravnih poslov z nepremičninami, ki jih določajo predpisi, ki urejajo obdavčitev prometa z nepremičninami, se vodijo v evidenci trga nepremičnin in morajo o njih poročati osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin. Vodenje kupoprodajnih pravnih poslov, sklenjenih na prostem trgu, je nujno za sistematično spremljanje tržnih cen nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja ter za statistike in analize nepremičninskega trga za poročila o slovenskem nepremičninskem trgu, ki jih periodično objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije. Ostale vrste kupoprodajnih poslov se v evidenci vodijo za statistične in analitične namene ter za namene drugih državnih organov in služb ter občin.

K 3. členu

V členu je natančneje določeno, katere od vrst najemnih pravnih poslov s stavbami in deli stavb, se vodijo v evidenci trga nepremičnin in morajo o njih poročati osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin. Vodenje najemnih pravnih poslov, sklenjenih na prostem trgu, je nujno za sistematično spremljanje tržnih najemnin stavb in delov stavb za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin ter za statistike in analize najemnega trga. Ostale vrste najemnih pravnih poslov se v evidenci vodijo za statistične in analitične namene ter za namene drugih državnih organov in služb ter občin.

K 4. členu

Določeno je, da se podatki, ki se v evidenci vodijo o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih, ločijo na splošne podatke o poslu in podatke o nepremičninah, ki so predmet posla. Za posel se vodi tudi podatek, ali dana pogodbena cena oziroma najemnina po merilih ZMVN-1 in presoji organa množičnega vrednotenja izpolnjuje pogoje za tržno ceno oziroma najemnino in se lahko uporabi za namene množičnega vrednotenja nepremičnin.

V Prilogi 1 se določijo opisi podatkov, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin, za nekatere podatke pa tudi šifranti.

K 5. členu

Taksativno so našteti splošni podatki o kupoprodajnem pravnem poslu in podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so predmet posla, ki se vodijo v evidenci in o katerih morajo osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, poročati. Podrobnejši opisi naštetih podatkov so v prilogi 1, ki je sestavni del pravilnika. Določeni podatki se v evidenci trga nepremičnin označijo v skladu s šifrantom, ki je prav tako določen v Prilogi 1.

Člen določa posebne primere vodenja podatkov za določene pravne posle.

K 6. členu

Taksativno so našteti splošni podatki o najemnem pravnem poslu in podatki o stavbah in delih stavb, ki so predmet posla, ki se vodijo v evidenci in o katerih morajo osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, poročati. Podrobnejši opisi naštetih podatkov so v prilogi 1, ki je sestavni del pravilnika. Določeni podatki se v evidenci trga nepremičnin označijo v skladu s šifrantom, ki je prav tako določen v Prilogi 1.

V drugem in tretjem odstavku so določeni posebni primeri vodenja podatkov za točno določene vrste nepremičnin, ki so bile predmet pravnega posla. Te izjeme so določene za tiste vrste nepremičnin, za katere se za določanje modelov množičnega vrednotenja uporabijo tudi podatki o najemnih pravnih poslih.

K 7. členu

Temeljna baza podatkov za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin je evidenca trga nepremičnin. Vendar pa evidenca trga nepremičnin kot večnamenska evidenca ni podrejena zgolj izvajanju množičnega vrednotenja nepremičnin, zato se v njej zbirajo podatki v večjem obsegu, kot pa je to potrebno za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin. Zaradi zagotavljanja transparentnosti presoje organa vrednotenja, katere podatke iz evidence trga nepremičnin uporabi za določanje modelov vrednotenja, se v skladu s četrtim odstavkom 36. in šestim odstavkom 37. člena ZMVN-1 v evidenci trga nepremičnin označijo tisti pravni posli, ki so bili uporabljeni v postopku določanja modelov vrednotenja v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin. Podatek, ki se na ta način določi, je namenjen zgolj izvajanju množičnega vrednotenja nepremičnin. Vsak preostali uporabnik evidence trga nepremičnin mora ta podatek uporabljati v skladu z njegovim namenom – torej v okviru vsebin, ki se določajo z ZMVN-1.

Organ vrednotenja za namene množičnega vrednotenja nepremičnin uporabi le podatke o tistih kupoprodajnih poslih, ki so sklenjeni na prostem trgu, saj ti izpolnjujejo pogoje iz definicije tržne cene iz 2. člena ZMVN-1. Iz enakega razloga organ vrednotenja uporabi tiste podatke o najemnih pravnih poslih, ki so sklenjeni na prostem trgu, pri čemer pa mora biti predmet najema nepremičnina, za vrednotenje katere se v skladu z določbo 6. člena ZMVN-1uporablja tudi na donosu zasnovan način vrednotenja. Le podatki za te najemne pravne posle namreč v skladu z 11. členom ZMVN-1 predstavljajo podatke za določanje modelov vrednotenja in so kot taki podvrženi določanju podatkov o izpolnjevanju pogojev za tržno najemnino. To so nepremičnine, ki se vrednotijo z modelom za pisarne (PPP), modelom za lokale (PPL) in modelom za turizem (TUR). Podatki o najemnih pravnih poslih za stanovanjske nepremičnine se sicer v evidenci trga nepremičnin vodijo zaradi večnamenske uporabe te evidence, vendar pa se za potrebe množičnega vrednotenja ne analizirajo in označujejo.

Pravni posli se označijo na način, da se oblikujejo tri skupine pravnih poslov. V prvo skupino pravnih poslov sodijo neopredeljeni pravni posli; to so tisti, za katere iz pogodbene cene ali najemnine ni mogoče nedoumno določiti glavnega predmeta prodaje ali najema ter posledično nosilca cene ali najemnine. Praktično to pomeni, da se v nadaljnje analize uvrstijo tisti pravni posli, pri katerih je razvidna cena ali najemnina nepremičnin, ki so predmet pravnega posla in se vrednotijo z istim modelom vrednotenja. Če je predmet kupoprodajnega pravnega posla več nepremičnin, ki se vrednotijo z različnimi modeli vrednotenja (na primer stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem (model HIS) in kmetijsko zemljišče (model KME)), cena posamezne nepremičnine iz pogodbene cene ni razvidna, zato takega pravnega posla niti ni mogoče uvrstiti za analizo pravnega posla z vidika izpolnjevanja pogojev za tržno ceno. Enako se presoja tudi najemne pravne posle. Če pravni posel ni uvrščen s skupino neopredeljenih in torej omogoča izvedbo metod množičnega vrednotenja, se ga presodi z vidika izpolnjevanja pogojev za tržno ceno ali tržno najemnino v skladu z definicijo, ki jo določa ZMVN-1 v 2. členu. Tisti pravni posli, ki po presoji organa vrednotenja izpolnjujejo te pogoje, se označijo kot tržni pravni posli. Glede na to, da se vsaka nepremičnina, ki je predmet pravnega posla, v evidenci trga nepremičnin na podlagi 13. člena tega pravilnika informativno opremi tudi s podatki iz evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, se pri tržnih pravnih poslih ločeno označijo tisti pravni posli, pri katerih je organ vrednotenja ugotovil, da zbrani podatki o nepremičnini ne izkazujejo dejanskega stanja. V tretjo skupino pravnih poslov sodijo tisti pravni posli, za katere organ vrednotenja presodi, da ne izpolnjujejo pogojev za tržni pravni posel.

Organ vrednotenja lahko identificira posle, ki izpolnjujejo pogoje za tržno ceno oziroma najemnino in bodo uporabljeni za namene množičnega vrednotenja, šele ko evidentirane posle pregleda in obdela. Glede na to, da je ta podatek namenjen transparentnemu izkazovanju podatkov o trgu nepremičnin, na podlagi katerih se oblikujejo modeli vrednotenja, mora organ vrednotenja ustrezno označitev poslov izvesti najkasneje do trenutka, ko osnutke modelov vrednotenja, ki jih je oblikoval z uporabo označenih podatkov iz evidence trga nepremičnin, razgrne strokovni javnosti v skladu s 16. členom ZMVN-1.

K 8. členu

Določeno je, da se podatki o poročevalcih v evidenco trga nepremičnin, vodijo ločeno od podatkov o evidentiranih pravnih poslih. Ločitev je potrebna zaradi drugačnega načina in dinamike vzdrževanja podatkov o poročevalcih, ki sta določena v tretjem odstavku 11. člena tega pravilnika.

K 9. členu

Podrobneje so določeni način in roki za poročanje o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin za Finančno upravo Republike Slovenije in ostale osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin.

K 10. členu

Podrobneje so določeni način in roki za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin za Finančno upravo Republike Slovenije in ostale osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin.

K 11. členu

Brezplačno spletno aplikacijo za pošiljanje podatkov o sklenjenih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin za osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin, razen Finančne uprave Republike Slovenije, zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije. Pogoj za uporabo aplikacije je registracija na podlagi kvalificiranega digitalnega potrdila poročevalca.

Določen je način vzdrževanja podatkov o poročevalcih v evidenco trga nepremičnin.

K 12. členu

Opredeljen je način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.

K 13. členu

Opredeljen je način zagotavljanja javnega dostopa do podatkov evidence trga nepremičnin.

Poleg matičnih podatkov evidence trga nepremičnin, ki so jih v evidenco posredovale osebe, zavezane za poročanje, so javno dostopni tudi dodatni informativni podatki o nepremičninah, ki so bile predmet kupoprodajnega ali najemnega posla. Dodatni informativni podatki so podatki o parcelah, stavbah in delih stavb iz nepremičninskih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, s stanjem na dan evidentiranja pravnega posla v evidenco trga nepremičnin. Namen izkazovanja dodatnih informativnih podatkov je podrobnejša informacija o lastnostih nepremičnin, za katere velja pogodbena cena oziroma najemnina, v času sklenitve kupoprodajnega oziroma najemnega posla. Ti podatki, ki se informativno izkažejo, služijo opredelitvi vsebine pravnega posla, poleg tega pa tako organu vrednotenja kot tudi ostalim uporabnikom evidence trga nepremičnin omogočajo nadaljnjo uporabo podatkov o realiziranih pravnih poslih.

K 14. členu

Namen prehodne določbe je, da se z določitvijo obveznosti poročanja najemojemalcev, 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, o najemnih poslih za stavbe in dele stavb, sklenjene z najemodajalci, ki so fizične osebe, od 1. januarja 2018 dalje, zagotovi kontinuiteta evidentiranja teh poslov v evidenci trga nepremičnin.

K 15. členu

Namen prehodne določbe je določiti skrajni rok za prvo označitev kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki izpolnjujejo pogoje za tržno ceno ali tržno najemnino za namene množičnega vrednotenja. Za njihovo je treba zagotoviti tehnične pogoje tako v bazi evidence trga nepremičnin kot tudi v informacijskem sistemu GV, kjer se kupoprodajni in najemni pravnih posli z nepremičninami pregledujejo in analizirajo. Tehnični pogoji se bodo zagotovili z javnim naročilom zunanjemu izvajalcu. Zaradičasovne komponente izpeljave javnega naročila in izvedbe naloge je v tem pravilniku določen skrajni rok za označitev poslov.

K 16. členu

Navedeni rok za uveljavitev pravilnika je potreben zaradi prilagoditve informacijskega sistema evidence trga nepremičnin spremenjeni zakonski ureditvi poročanja.