

Pogosta vprašanja v zvezi z novo zakonodajo ETN

I.	ZAKONODAJA.....	1
II.	POOBLAŠČANJE IN REGISTRACIJA	2
III.	NAJEM.....	3
IV.	FINANČNI NAJEM	6
V.	KUPOPRODAJNE POGODBE.....	7
VI.	JAVNI VPOGLED.....	8
VII.	DRUGO.....	8
VIII.	FIZIČNE OSEBE KOT NAJEMODAJALEC.....	9

I. ZAKONODAJA

1. Kdaj začne veljati nova zakonodaja?

Obveznost poročanja v Evidenco trga nepremičnin po novem je nastopila 1. julija 2013

(http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/materialni_predpisi/zakon_o_mnozicnem_vrednotenju_nepremicnin/).

2. Kdo je zavezanec za pošiljanje podatkov o kupoprodajnih poslih v ETN po novem?

V skladu z ZMVN-A (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, Uradni list RS, št. 87/2011) so **podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami**, poleg (1) Davčne uprave RS, ki pošilja podatke o poslih od katerih se odmerja davek na promet nepremičnin (DPN), dolžni pošiljati v evidenco trga nepremičnin (ETN) še (2) prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost (zavezanci za DDV).

Za sklenjene **najemne posle s stavbami in deli stavb** morajo podatke v evidenco trga nepremičnin pošiljati (1) najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem, (2) najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije in (3) upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

3. Do kdaj moramo vnesti sklenjene posle v ETN?

Ključni datumi poročanja v ETN so:

- Do 15. avgusta 2013 za posle sklenjene v mesecu juliju 2013 (najemni in kupoprodajni posli).
- Vsakega 15. dne v mesecu za posle sklenjene pretekli mesec (najemni in kupoprodajni posli).
- Do 15. decembra 2013 za najemne pogodbe in pogodbe o finančnem najemu, ki na dan 1.7. 2013 še trajajo.

4. Kje se nahaja aplikacija?

Aplikacija in registracija za uporabo aplikacije je na straneh Geodetske uprave, podstran Evidenca trga nepremičnin na Portalu PROSTOR (<http://www.e-prostor.gov.si/etn/>). Na tej strani boste našli tudi Vodič po ETN, v sami aplikaciji pa imate pri vsakem zavijku možnost POMOČ (ikona ?), ki vam svetuje kaj in kako vnesti podatek.

5. Kaj je zakonska osnova za poročanje v ETN?

Osnova za poročanje je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 87/2011).

6. Na podlagi katerih zakonskih podlag bodo javno objavljeni podatki, ki bodo vneseni v ETN?

Pravna podlaga za javno objavo podatkov ETN je prvi odstavek 25. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011 in 40/2012 – ZUJF), ki določa: Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah iz 1. in 2. točke drugega odstavka 22. člena tega zakona, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin, podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti, razen podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so javni.

V skladu s petim odstavkom 25. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin , je omogočena tudi pridobitev in uporaba podatkov ETN za pridobitni (komercialni) namen, zato bodo lahko podrobnejši (plačljiv) vpogled v podatke (tudi za sklenjene najemne posle) omogočali tudi komercialni ponudniki. Tak primer je npr. spletna aplikacija »Trgoskop«, ki jo za vpogled v prodajne posle, strokovnim uporabnikom ponuja Geodetski inštitut Slovenije.

II. POOBLAŠČANJE IN REGISTRACIJA

7. Kot zaposlena v podjetju imam kvalificirano digitalno potrdilo SIGEN-CA, kar bi po moje zadostovalo za vnos podatkov za to pravno osebo. Hčerinske družbe opravljajo pravni posel tako prodaje kot najema. Da bi opravljala vnose tudi zanje bi zadostovalo pooblastilo druge pravne osebe. Zanima me postopek pooblaščenja.

S svojim digitalnim potrdilom se registrirajte za uporabo aplikacije ETN (<https://prostor-s.gov.si/ETN3>).

Če se boste registrirali kot tip uporabnika: Fizična oseba, boste lahko:

- poročali v svojem imenu, če ste sami kot fizična oseba zavezanec za poročanje v ETN (npr. oddajate stanovanje),
- poročali v imenu zavezanca za poročanje (npr. pravne osebe pri kateri ste zaposleni, oz. hčerinskih družb, če so te samostojne pravne osebe in so lastniki prostorov, ki jih oddajajo), če boste za to pooblašteni s strani predstavnika pravne osebe, ki je zavezanec za poročanje.

Imetnik digitalnega potrdila, ki se mora v aplikacijo ETN registrirati kot »Predstavnika pravne osebe« (drugi tip uporabnika) Vas bo moral preko sistema pooblaščenja v aplikaciji pooblastiti za poročanje za zavezanca za poročanje (pravno osebo).

Če se hočete s svojim digitalnim potrdilom registrirati kot tip uporabnika: Predstavnika pravne osebe, in niste zakoniti zastopnik zavezanca za poročanje, Vas kot takega aktiviramo, ko prejmemo izpolnjen obrazec Pooblastila za predstavnika pravne osebe.

Če boste registrirani kot tip uporabnika: Predstavnika pravne osebe, boste lahko:

- poročali v svojem imenu, če ste sami kot fizična oseba zavezanec za poročanje v ETN (npr. oddajate stanovanje),
- pooblaščali za poročanje v imenu zavezanca za poročanje, katerega predstavnik ste, predstavnike drugih pravnih oseb (zunanje pooblaščenje),
- pooblaščali za poročanje v imenu zavezanca za poročanje, katerega predstavnik ste, ali v imenu drugega zavezanca za poročanje, če Vas je za to pooblastil, na druge uporabnike - fizične osebe (notranje pooblaščenje),
- poročali v imenu zavezanca za poročanje, katerega predstavnik ste,
- poročali v imenu drugega zavezanca za poročanje - pravne osebe, če vas je za to pooblastil.

8. Katero pooblastilo moramo oddati in kje ga najdemo, da bomo lahko oddajali ETN poročilo za podjetje? Pooblastili bomo zaposleno osebo v podjetju.

Imetnik digitalnega potrdila, ki je zakoniti zastopnik vašega podjetja, se mora registrirati za uporabo aplikacije ETN kot tip uporabnika: Predstavnik pravne osebe.

Kot predstavnika pravne osebe lahko podjetje pooblasti tudi osebo, ki ni zakoniti zastopnik.

V tem primeru nam pošljite izpolnjeno »Pooblastilo za predstavnika pravne osebe« (naslov je naveden na pooblastilu), ki je dostopno s klikom na [pooblastilo](#), ki se prikaže po vnosu podatkov za registracijo Predstavnika pravne osebe.

Imetniki digitalnih potrdil, ki jih želite pooblastiti za poročanje v ETN v imenu vašega podjetja, se morajo registrirati za uporabo aplikacije kot tip uporabnika: Fizična oseba.

Predstavnik pravne osebe jih nato lahko v aplikaciji (zavihek »Pooblastila) elektronsko pooblasti za poročanje v ETN. Podrobnejša navodila za pooblašcanje najdete v aplikaciji.

9. Zanima nas ali se lahko kot predstavnik pravne osebe registrira več zaposlenih in lahko vsak poroča za svoje področje, ali je možna samo registracija enega.

Teoretično se lahko kot tip uporabnika »Predstavnik pravne osebe« registrira več oseb. In sicer vsak imetnik digitalnega potrdila, za katerega dobimo podpisano in žigosano »Pooblastilo za predstavnika pravne osebe« (to je dostopno s klikom na pooblastilo, ki se prikaže po vnosu podatkov za registracijo Predstavnika pravne osebe).

Praktično zadostuje, da se le en imetnik digitalnega potrdila registrira kot predstavnik pravne osebe, saj s tem dobi poleg pravice poročanja za zavezanca za poročanje tudi pravico elektronskega pooblašcanja (z aplikacijo) drugih imetnikov digitalnih potrdil (ti morajo biti registrirani kot tip uporabnika: Fizična oseba), za poročanje v imenu zavezanca za poročanje.

10. Ali lahko po pooblastilu za stranke o poslu poročamo kot posrednik? Smo nepremičninska družba. Če da, ali je predpisana kakšna posebna oblika pooblastila, oziroma kako pooblastilo lahko predložimo?

Zavezanci za poročanje lahko pooblastijo nepremičninsko družbo ali računovodski servis, da zanje opravlja posel poročanja v ETN. Postopek je opisan pod točko 5 in 6.

11. Ne morem se registrirati v ETN. Pri registraciji uporabnika po vseh vpisanih podatkih in potrdilu na 'Registrirali se boste kot predstavnik pravne osebe, ki (še) nima pravice poročati v imenu podjetja. Ali želite nadaljevati z registracijo? 'Registriraj se', dobim obvestilo 'Ne morem shraniti podatkov o uporabnikih'. Naši informatiki trdijo, da na naši strani ni napak pri poskusu registracije.

Če se želite registrirati kot predstavnik pravne osebe za ETN, digitalno potrdilo s katerim se registrirate pa ni digitalno potrdilo zakonitega zastopnika te pravne osebe, se najprej registrirate kot fizična oseba. Na naš naslov pošljite pripeto pooblastilo pravne osebe (naslov je naveden na pooblastilu), nakar boste aktivirani kot zastopnik pravne osebe za ETN. O tem boste obveščeni na e-naslov, ki ste ga podali ob registraciji. Natančneje je postopek opisan pri tč. 5 in 6.

III. NAJEM

12. Ali pri posameznih dogodkih npr. odpovedi najemne pogodbe, pri poročanju velja formalno pravno stanje (pogodba odpovedana, najemnik še v lokal) ali dejansko stanje?

Poročanje o spremembah trajanja najemnih pogodb je v prvi vrsti potrebno zaradi ugotavljanja aktivnih najemnih pogodb (po vrstah nepremičnin na izbrani presečni datum) za statistične namene. Potencialno pa

tudi zaradi morebitnih davčnih olajšav najemodajalcem. S tega stališča je za ETN merodajno formalno pravno stanje.

- 13. Kakšna vrednost se vnaša pri pogodbeno dogovorjeni najemnini od prometa v % - če vneseš vrednost 0 te program naj ne bi pustil naprej, če vneseš vrednost 1 to ni pravilen podatek?**

Zajema podatkov o variabilnih najemninah nismo predvideli. S stališča evidentiranja tržnih najemnin za analitične potrebe, kar je glavni namen ETN, nas zanima pavšalna najemnina, ki se plačuje za določeno oddano površino. V konkretnih primerih svetujemo, da ocenite predvideno povprečno mesečno najemnino in nam prek aplikacije posredujete ta podatek, hkrati pa v opombah o poslu navedete, da gre za oceno pavšala ter kakšen je pogodbeno dogovorjen način obračuna (npr. 1% od ustvarjenega prometa).

- 14. Kako se vnaša podatek, če je dogovorjena minimalna najemnina v fiksnem znesku, poleg tega pa še določen odstotek od ustvarjenega prometa v preteklem mesecu?**

Zajema podatkov o variabilnih najemninah nismo predvideli. S stališča evidentiranja tržnih najemnin za analitične potrebe, kar je glavni namen ETN, nas zanima pavšalna najemnina, ki se plačuje za določeno oddano površino. V konkretnih primerih svetujemo, da ocenite predvideno povprečno mesečno najemnino in nam prek aplikacije posredujete ta podatek, hkrati pa v opombah o poslu navedete, da gre za oceno pavšala ter kakšen je pogodbeno dogovorjen način obračuna (npr. minimalna najemnina 1.000 €/mesec in 1% od ustvarjenega prometa).

- 15. Ali poročamo tudi podatke o sklenjenih pogodbah za namestitvev reklamnih zaslonov na zidove v nakupovalni ulici trgovskega centra ali zidove v sanitarijah? Kako je z oglasnimi panoji pritrjenih na tla?**

Potrebno je poročati le o oddaji stavb in delov stavb oz. njihovih delov. O oddaji površin za reklamne namene na zidovih ni potrebno poročati.

- 16. Kako poročati o spremembah najemnin, ki so izvedene na podlagi indeksacije, če za to ni in ne bo napisan noben nov dokument?**

Potrebno je poročati le, če gre za spremembo najemnine ali trajanja najema na podlagi aneksa k najemni pogodbi. O vsakokratni spremembi najemnine zaradi indeksacije torej ni potrebno poročati.

- 17. Ali je treba poročati v ETN tudi za podnajemne pogodbe oz. ali je treba v ETN evidentirati obe pogodbi - t.j. najemno pogodbo in podnajemno pogodbo?**

Ker poročanje o podnajemnih pogodbah ni bilo urejeno v zadevnih predpisih, bomo odgovor na to vprašanje podali takoj, ko pridobimo ustrezno pravno tolmačenje.

- 18. V star ETN smo že vnesli najemne pogodbe. Ali bo omogočen avtomatski prenos v nov program ETN3?**

Ker v stari ETN ni bilo potrebno pošiljati podatka o prenehanju oz. trajanju najema, ni razvidno katere pogodbe, ki se vodijo v novi ETN so bile na 1.7. še aktivne, zato avtomatski prenos podatkov ni mogoč. Ker je tudi sicer z novo ureditvijo poročanja spremenjen podatkovni model oziroma nabor podatkov, ki jih je treba o najemnih poslih poročati v ETN, bi bilo v vsakem primeru potrebno sporočiti dodatne podatke in z avtomatski prenosom obstoječih podatkov poročevalcem delo ne bi bilo bistveno olajšano.

- 19. Ali v ETN vnašamo najem letnih vrtov pred lokalom (zunaj stavbe)?**

Najem zemljišč zunaj, pred lokali, se ne vnaša v ETN.

20. Kako je v primeru, da dajemo v najem del nakupovalne ulice pred lokalom v nakupovalnem centru?

Namen evidentiranja najemnih poslov je analiziranje tržnih najemnin stanovanj in poslovnih prostorov. O oddaji dela nakupovalne ulice pred lokalom v nakupovalnem centru vam ni treba poročati.

21. Najemna pogodba se iz najema za nedoločen čas spremeni v pogodbo o najemu za določen čas. Ali takšno spremembo vnesemo v ETN?

Po zakonu je potrebno vnesti vsak aneks k pogodbi. V kolikor je bil sprejet aneks k pogodbi, ki govori o spremenjenem času najema, je takšno pogodbo potrebno vnesti v ETN.

22. Stare, a še veljavne pogodbe o najemu nimajo navedenih EMŠO najemjemalcev. Ali bo to predstavljalo problem pri vnosu v ETN? Ali bo program dovolil nadaljevati vnos in ga shraniti brez tega podatka?

EMŠO je obvezen podatek. Brez tega podatka posla ne bo možno uveljaviti. Podatek boste morali pridobiti od najemjemalca in je verjetno koristen tudi za vašo lastno evidenco. Glede na to, da morate poročati le o poslih, ki so bili 1.7.2013 še aktivni, pridobitev EMŠO-jev ne bi smela predstavljati večjega problema.

23. Veliko starih, še aktivnih pogodb, nima vseh podatkov, ki jih pri vnosu zahteva aplikacija ETN. Ali jih bo možno kljub temu vnesti v ETN?

V kolikor gre za nebitvene podatke, bo vnos možen. V kolikor pa gre za obvezne podatke, boste lahko pogodbo vnesli, vendar jo ne boste mogli uveljaviti. V tem primeru lahko pogodbo najprej vnesete in shranite, ko pridobite manjkajoče podatke dopolnite vnos in šele nato pogodbo uveljavite.

24. Vnesli smo najemno pogodbo v kateri je trajanje pogodbe za nedoločen čas. Kaj storiti, če se spremeni iz nedoločenega v določen čas? Ali je potrebno takšno pogodbo ponovno vnesti?

Da, trajanje pogodbe je eden bistvenih elementov, za katerega se sklene aneks k najemni pogodbi in ga je potrebno vnesti v ETN. Aplikacija vam omogoča, da star posel skopirate, spremenite le trajanje najema in ga uveljavite.

25. V zvezi s poročanjem o sklenjenih najemnih pogodbah, na podlagi katerih je najemno razmerje veljavno na dan 1.7.: O poslih, ki so bili opravljeni v sodelovanju z našo nepremičninsko družbo, smo že poročali (obveznost posredniške družbe do 1.7.2013), torej so te pogodbe že zavedene v vaši bazi. Ali morajo stranke o poslih ponovno poročati?

Da. V kolikor so bile najemne pogodbe na dan 1.7. 2013 veljavne, je najemodajalec dolžan poročati v ETN.

26. Obveznost poročanja o sklenjenih dodatkih k najemni pogodbi: predvidevam, da gre za dodatke s katerimi se podaljša najemno razmerje ali spremeni višina najemnine. Ali govorimo o teh dodatkih ali o vsakem dodatku – tudi npr. če se spremeni rok plačevanje najemnine, število oseb, ki biva v nepremičnini, opremljenost nepremičnine?

Poročanje o spremenjenih najemnih pogodbah je obvezno, kadar se sklene aneks k pogodbi, zaradi spremembe višine najemnine, časa najema ali datuma prenehanja najema. Za spremembe, ki jih navajate ni potrebno ponovno poročanje v ETN.

- 27. Na obrazcu je rubrika »Pri sklenitvi najemne pogodbe je posredovala nepremičninska agencija da/ne«. Verjetno je tukaj mišljena vsaka oblika posredniške družbe. Primerneje bi bilo zapisati »pri sklenitvi ... je posredoval nepremičninski posrednik (družba/posameznik)«, ali kaj podobnega, saj je veliko posrednikov registriranih za opravljanje poslov posredovanja, kot samostojnih podjetnikov ali drugače.**

Da, mišljena je vsaka oblika posredniške družbe. Hvala za predlog. Ob prvi spremembi obrazca bomo to skušali upoštevati.

- 28. Ali so obvezni poročati o oddajanju v najem VSI zavezanci (pravne osebe, s.p.-ji), ki oddajajo v najem ali samo izbran statistični vzorec? Ali je možno, da kot računovodski servis to obveznost izpolnimo mi v imenu stranke in na kakšen način se urejajo pooblastila oz. je dovolj digitalno potrdilo?**

Poročanje o najemu je obvezno za vse lastnike nepremičnin ne glede na to ali gre za pravno ali fizično osebo. Računovodski servis je lahko pooblaščen s strani zavezanca. Postopek pooblaščenja je opisan v tč. 5 in 6.

IV. FINANČNI NAJEM

- 29. Poslovno stavbo imamo v finančnem najemu. Posamezne poslovne prostore nato mi dajemo dalje v poslovni najem. Kdo v tem primeru poroča oz. ali moramo o pogodbah poročati mi ali lizingodajalec.**

O finančnem najemu stavbe, za katero ste lizingojemalec, je dolžan poročati lizingodajalec. Vi pa morate poročati o vseh najemnih pogodbah (ki so bile aktivne 1.7.2013 oz. sklenjene po tem datumu) za poslovne prostore, ki jih dajete v najem.

- 30. Pri finančnem lizingu se pravni prenos lastništva spremeni še preden se novi lastnik vpiše v ZK. Kaj storiti v tem primeru, da lizingodajalec ne bi postal zavezanec za novi davek?**

Podatek o spremembi lastnika sporočite v REN v skladu s predvidenim postopkom za spremembo lastništva v REN. S pogodbo se oglasite v najbližji pisarni GU, kjer vam bodo na osnovi dokazila spremenili podatek lastništva v REN-u.

- 31. Kako bo potekal prenos lastništva v primeru finančnega lizinga iz ETN v REN, če vemo, da bo GURS za davčne namene pošiljal podatke o lastništvu iz RENa.**

Pri izračunu davčne osnove se bodo primarno upoštevale nepremičnine glede na lastnika, ki se bo na presečni datum, ki ga določi Ministrstvo za finance, vodil v REN. Na ta presečni datum bo GURS ugotovila kateri deli stavb in parcele REN-ovskega lastnika – lizingodajalca so v finančnem najemu. DURS bo te nepremičnine izvzel pri izračunu davčne osnove. Za finančne najeme, ki so se iztekli, v REN-u pa za zadevne napremičnine še ni evidentiran novi lastnik (lizingojemalec), predlagamo, da lizingodajalec podatek o spremembi lastnika sporoči v REN v skladu s predvidenim postopkom za spremembo lastništva v REN. S pogodbo se oglasite v najbližji pisarni GU, kjer vam bodo na osnovi dokazila spremenili podatek lastništva v REN-u.

- 32. Želeli bi vnesti pogodbe o lizingojemalcih, s katerimi je bila pogodba sklenjena pred 1.7. 2013. Ali bo aplikacija omogočala vnos tudi starih aktivnih leasing pogodb sklenjenih pred letom 2012 in ali bo v tem primeru DU seznanjena z posredovanimi podatki, ki se nanašajo na leasing pogodbe sklenjene pred letom 2013.**

V aplikacijo ETN lahko vnesete vse stare lizing pogodbe, ki so na dan 1.7.2013 še aktivne. Čas za vnos teh pogodb imate do 15.12. 2013. GU bo DU posredovala vse podatke o lizingojemalcih za katere bo pogodbeni posel vnesen do omenjenega datuma ne glede na to, kdaj je bila pogodba sklenjena.

- 33. Poročanje lizingodajalcev in aktivne pogodbe o finančnem najemu na izbrani presečni datum zaradi ugotavljanja davčnih zavezancev**

Z novo ureditvijo poročanja v ETN bo v bodoče omogočeno tudi ugotavljanje aktivnih (torej trajajočih) pogodb o finančnem najemu (lizingu) nepremičnin, po nepremičninah kot so evidentirane v REN, na izbrani presečni datum (npr. 1.1.2014), pod pogojem, da bodo lizingodajalci poročali o tem v ETN.

Poleg poročanja o finančnih najemih sklenjenih od 1.7.2013 bodo lizingodajalci lahko do 15. decembra 2013 v ETN poslali podatke o aktivnih pogodbah o finančnem najemu nepremičnin, ki so bile sklenjene pred začetkom uporabe nove ETN in bodo takrat še trajale, ne glede na to ali je bil ob sklenitvi finančnega najema za nepremičnine obračunan DDV ali DPN. Poročanje o aktivnih finančnih najemih je v interesu lizingodajalcev prav zaradi morebitne prevalitve davčnih obveznosti, ki so povezane z lastništvom nepremičnin, na lizingojemalce (davek na nepremično premoženje večje vrednosti, po uvedbi verjetno tudi davek na nepremičnine).

- 34. Februarja 2013 smo v ETN bazo vnesli stanovanjske nepremičnine, ki smo jih dali naprej v finančni najem, tako fizičnim kot pravnim osebam. Sedaj smo dobili odločbo za odmero davka na nepremično premoženje večje vrednosti. Zakaj podatki niso bili sporočeni DU, če smo jih vnesli v ETN?**

Do podatkov, ki ste jih vnesli v "staro" ETN lahko dostopate prek aplikacije ETN s katero ste jih vnesli. Vnesene posle lahko poiščete z "naprednim iskalnikom" ter jih izpišete oz. izvozite.

GU je DU sporočila podatke o lastnikih nepremičnin per 1.1. 2013. Če se seznam nepremičnin, ki so bile 1.1.2013 po poslanih podatkih v ETN v finančnem najemu, ne ujemajo z odmero davka na nepremično premoženje večje vrednosti oz. je bila njihova vrednost všteta v davčno osnovo, vložite pritožbo na odmero na [davčni urad](#). V pritožbi navedite identifikacijske oznake oz. podatke o nepremičninah, podatke o lizingodajalcu in podatke o lizingojemalcu za posle, za nepremičnine, ki so bile 1. 1. 2013 v finančnem najemu. Davčna uprava vam bo sporočila, ali je pritožba upravičena in ali oz. v kakšni meri se bo upoštevala pri odmeri davka na nepremično premoženje večje vrednosti za leto 2013 ali ne.

V. KUPOPRODAJNE POGODBE

- 35. Ali prodajalci po prodajnih pogodbah, kjer je bil obračunan DDV o poslu lahko poročajo samo preko spletne aplikacije, ali je tudi za te posle predviden kakšen obrazec in kje je le-ta dostopen?**

Obrazec v papirnati obliki je predviden samo za poročanje o najemnih pravnih poslih v primeru, ko je najemodajalec fizična oseba. V vseh ostalih primerih je potrebno poročati preko spletne aplikacije.

VI. JAVNI VPOGLED

36. Ali se bodo javno objavljali tudi podatki o najemnih pogodbah?

ETN je javna evidenca, zato bodo javno dostopni tudi podatki o sklenjenih najemnih poslih, ob upoštevanju vseh zakonskih omejitev.

Javnost evidence trga nepremičnin (z izjemo javnosti podatkov o pogodbenih strankah, ki so fizične osebe) z vidika varstva osebnih podatkov je presojala Informacijska pooblaščenka in ni imela pripomb (mnenje št. 007-27/2011/3 z dne 7.6.2011).

37. Na podlagi katerih zakonskih podlag bodo objavljeni?

Pravna podlaga za javno objavo podatkov ETN je prvi odstavek 25. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF), ki določa: 'Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah iz 1. in 2. točke drugega odstavka 22. člena tega zakona, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin, podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti, razen podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so javni.'

V skladu s petim odstavkom 25. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, je omogočena tudi pridobitev in uporaba podatkov ETN za pridobitni (komercialni) namen, zato bodo lahko podrobnejši (plačljiv) vpogled v podatke (tudi za sklenjene najemne posle) omogočali tudi komercialni ponudniki. Tak primer je npr. spletna aplikacija »Trgoskop«, ki jo za vpogled v prodajne posle strokovnim uporabnikom ponuja Geodetski inštitut Slovenije.

38. Kako (oz. kje) in v kakšni obliki bodo objavljeni podatki o najemninah oz. kupoprodajnih poslih?

Javni vpogled v sklenjene najemne in kupoprodajne posle bo omogočen z novo spletno aplikacijo Evidenca trga nepremičnin – javni vpogled (ETN-JV).

Aplikacija je v pripravi in bo predvidoma implementirana oktobra 2013.

Kombinirano grafično in atributno iskanje poslov bo uporabnikom omogočalo iskanje evidentiranih najemnih poslov, sklenjenih na prostem trgu od 1.7.2013 dalje, po izbranem obdobju sklenitve (na mesec natančno) in po vrsti oddane površine, ki je predmet posla.

39. Kateri podatki se bodo objavljali?

Grafični in atributni prikaz podatkov o poslu ne bosta omogočala natančne geolokacije nepremičnin oz. nedvoumne identifikacije površin, ki so bile predmet najema.

Za posamezen posel bodo prikazani osnovni podatki o poslu (znesek mesečne najemnine, ali najemnina vključuje DDV, ali so obratovalni stroški vključeni v najemnino, predvideno trajanje najema v mesecih oz. za nedoločen čas) in oddanih površinah (vrsta oddane površine, velikost oddane površine, ali je oddana površina opremljena).

VII. DRUGO

40. Statističnemu uradu moramo vsake tri mesece poročati o prodanih stanovanjih. Ali bo s poročanjem v ETN poročanje SURS-u odpadlo?

Predvidevamo, da bo v kratkem obveznost poročanja SURSR-u ukinjena. O tem boste pravočasno obveščeni.

41. Kje najdemo datoteke za izmenjevalni format (xml) ETN za vnos poslov preko datoteke?

Datoteke za izmenjevalni format (xml) so objavljene na spletnih straneh GURS

http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/materialni_predpisi/zakon_o_mnozicnem_vrednotenju_nepremicnin/

VIII. FIZIČNE OSEBE KOT NAJEMODAJALEC

42. V aplikacijo sem vnesel najemni posel kot fizična oseba. Stanovanje, ki ga oddajam je delno opremljeno, aplikacija pa ponuja samo možnost opremljeno Da, Ne. Kaj storiti v mojem primeru?

Pri vnosu oddaje delno opremljenega stanovanja se izbere opcija opremljeno DA in v opombo zapiše, da gre za delno opremljeno stanovanje.

43. Kot najemodajalec, fizična oseba, sem vnesel posel v ETN in ga shranil, kasneje pa opazil napako pri vnosu. Ugotavljam, da ni možnosti popravka niti izbrisa. Kaj v primeru napak?

V kolikor ste posel samo shranili in ne tudi uveljavili, ga lahko poiščete z opcijo *Pregled podatkov*. Z ukazom *Uredi posel* priključete vneseni posel nazaj in ga lahko popravljate. Pri pregledu podatkov imate tudi opcijo *Izbriši posel*. Če pa ste pri poslu že prej kliknili na gumb *Uveljavi posel* lahko vnesen posel samo še gledate, popravljati ne morete ničesar več. Prav tako takšnega posla ne morete več brisati. V kolikor ste posel z napačnimi podatki *Uveljavili* predlagamo, da posel vnesete še 1x z vsemi pravilnimi podatki in v opombi zapišete, da je bil prejšnji vnos napačen (vnesete številko id posla). V tem primeru bo GU zbrisala nepravilni oz. napačno vnesen posel.

44. Kot fizična oseba oddajam sobe in apartmaje turistom za tedenski oz. mesečni najem. Ali sem zavezanec za poročanje?

V ETN je kot o sklenjenem najemnem pravnem poslu treba poročati ob vsaki sklenitvi najemne pogodbe (nova pogodbeni stranka) ali aneksa k najemni pogodbi zaradi spremembe višine najemnine oz. trajanja najema. O kratkotrajnih najemih (npr. oddaja apartmajev in sob turistom ipd.), za katere se ne sklepa najemnih pogodb, ni treba poročati v ETN.

45. Sobe oddajam študentom. Imamo sklenjene letne pogodbe. Ali moram poročati o teh najemih, če oddajam samo sobe in sta v sobah po dva študenta?

Zavezanec za poročanje je lastnik nepremičnine, ki oddaja stavbo ali del stavbe v najem. Torej ste dolžni poročati tudi vi. V aplikaciji (v kolikor ste imetnik digitalnega potrdila in se boste v aplikaciji registrirali) boste v zavihku ' Površina najema' navedli površino stanovanja, ki ga določenemu najemnejemalcu dajete v najem. V opombo pa boste vpisali, da ima najemnejemalec v souporabi kuhinjo in kopalnico, v kolikor te prostore uporablja. V kolikor pa boste izkoristili možnost, ki jo fizičnim osebam omogoča zakon in poročali na papirnatem obrazcu, boste izpolnili ustrezne rubrike. Obrazec boste našli na spletni strani http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZMVN_am/obrazec_RN_19.6.2013.pdf ali ga dobili v sprejemnih pisarnah GU po Sloveniji.