**OPIS STRUKTURE PODATKOV**

**EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN**

**april 2024**

**KAZALO**

[1 OSNOVNA POJASNILA O EVIDENCI TRGA NEPREMIČNIN 3](#_Toc161048399)

[2 IMENA DATOTEK 6](#_Toc161048400)

[3 OPIS FORMATOV POSAMEZNIH DATOTEK 8](#_Toc161048401)

[3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV 8](#_Toc161048402)

[3.1.1 SIFRANTI – datoteka šifrantov 8](#_Toc161048403)

[3.1.2 POSLI – datoteka poslov 8](#_Toc161048404)

[3.1.3 ZEMLJISCA – datoteka zemljišč 9](#_Toc161048405)

[3.1.4 DELISTAVB – datoteka delov stavb 10](#_Toc161048406)

[3.1.5 STRANKE – datoteka pogodbenih strank 13](#_Toc161048407)

[3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV 15](#_Toc161048408)

[3.2.1 SIFRANTI – datoteka šifrantov 15](#_Toc161048409)

[3.2.2 POSLI – datoteka poslov 15](#_Toc161048410)

[3.2.3 DELISTAVB – datoteka delov stavb 16](#_Toc161048411)

[3.2.4 STRANKE – datoteka pogodbenih strank 20](#_Toc161048412)

# 1 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.

**ZGODOVINA ETN**

**Vzpostavitev evidence januar 2007**

ETN je bila vzpostavljena s 1. januarjem 2007 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN(Uradni list RS, št. [*50/2006*](http://www.uradni-list.si/1/content?id=73344)), podrobnejše podatke, roke in način pošiljanja podatkov pa je določal Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. [*134/2006*](http://www.uradni-list.si/1/content?id=73344)).

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.

**Spremembe julij 2013**

S 1. julijem 2013 je bila, z namenom izboljšanja zajema podatkov na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-A, Uradni list RS, št. [*87/2011*](http://www.uradni-list.si/1/content?id=73344)), uveljavljena nova ureditev poročanja v ETN, z novo predpisanimi zavezanci za poročanje.

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

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

Zavezanci za poročanje o najemnih poslih so postali:

* Najemodajalci, lastniki stavb in delov stavbe, ki se dajejo v najem;
* Upravljavci 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.

Med kupoprodajne posle, o katerih je bilo treba poročati v ETN, so se uvrščale:

* Sklenitev pogodbe za kupoprodajo stavb, delov stavb in parcel;
* Sklenitev pogodbe za finančni najem (lizing) stavb, delov stavb in parcel ali sklenitev aneksa k pogodbi zaradi spremembe datuma izteka finančnega najema ter predčasna prekinitev finančnega najema;
* Sklenitev pogodbe o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice za parcelo in prodaja parcele, obremenjene s stavbno pravico.

Med najemne posle, o katerih je bilo treba poročati v ETN, sta se uvrščali:

* Sklenitev najemne pogodbe za oddajo stavb in delov stavb ali njihovih delov;
* Sklenitev aneksa k pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema ter predčasna prekinitev najema.

Podrobnejše podatke, ki so se vodili v ETN, oziroma podatke o poslih, ki so jih morali pošiljati zavezanci za poročanje, in podatke o nepremičninah, ki so bile predmet teh poslov in so se prevzemale iz geodetskih evidenc, je določal Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št.[*68/2012*](http://www.uradni-list.si/1/content?id=109761)).

**Spremembe julij 2019**

Z uveljavitvijo novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. [*77/2017*](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2017-01-3730/zakon-o-mnozicnem-vrednotenju-nepremicnin-zmvn-1)) v januarju 2018 so postali novi zavezanci za poročanje o najemnih poslih v ETN:

* Finančna uprava RS iz napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem;
* 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 (oz. pravne osebe, ki najemajo stavbe in dele stavb od fizičnih oseb).

S tem je prenehala obveznost poročanja fizičnih oseb o najemnih poslih s stavbami in deli stavb Geodetski upravi RS v ETN.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki so jih najemodajalci – fizične osebe od 1. januarja 2018 dalje sklenili z najemojemalci - pravnimi osebami oziroma osebami, 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, so od uveljavitve zakona dolžni poročati najemojemalci.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci – fizične osebe v koledarskem letu od 1. januarja do 31. decembra sklenejo z najemojemalci - fizičnimi osebami so najemodajalci po novem dolžni poročati Finančni upravi RS ob oddaji napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem (do 28. februarja za preteklo leto). Finančna uprava RS je te podatke dolžna posredovati v ETN do 30. junija za preteklo koledarsko leto.

Najemni posli, o katerih je od uveljavitve ZMVN-1 treba poročati v ETN, so najemne pogodbe in aneksi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema za stavbe in dele stavb oziroma njihove dele za najmanj 6 mesecev ter predčasna prekinitev najema.

Z uveljavitvijo ZMVN-1 je prenehala obveznost poročanja lizingodajalcev o aneksih k pogodbam o finančnem lizingu in o predčasnih prekinitvah ali odpovedih pogodb o finančnem lizingu. Prav tako ni potrebno več poročati o sklenjenem datumu izteka lizinga, kot tudi ne o poslih s stavbno pravico.

Podrobnejše opise pravnih poslov in podatkov, načine njihovega pošiljanja, kot tudi način vodenja in vzdrževanja evidence je določil Pravilnik o evidenci trga nepremičnin (Uradnji list RS, št. [*35/2018*](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2018-01-1758/pravilnik-o-evidenci-trga-nepremicnin)). Informacijski sistem evidence je bil novima predpisoma v celoti prilagojen julija 2019.

Spremenjena predpisa sta uvedla podatek o izpolnjevanju pogojev za **tržno ceno** pri kupoprodajnih poslih vseh vrst nepremičnin, ter podatek o izpolnjevanju pogojev za **tržno najemnino** pri najemnih poslih s poslovnimi prostori, namenjenimi poslovanju fizičnih, pravnih oseb, javne uprave in podobnih enot, s trgovskimi deli stavbe, gostinskimi obrati, deli stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti, ter bivalnimi prostori, namenjenimi za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

**Spremembe februar 2023**

Na podlagi Zakona o katastru nepremičnin – ZKN (Uradni list RS, št. [*54/2021*](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-1047/zakon-o-katastru-nepremicnin-zkn)*)* je bil spremenjen vir za prevzem podatkov o parcelah in delih stavb. Dotedanji prevzem iz registra nepremičnin (REN) je nadomestil prevzem podatkov iz katastra nepremičnin (KN). Pri poslih vnesenih pred tem datumom so podatki o parcelah in delih stavb prevzeti iz REN, pri poslih vnesenih po njem pa iz KN.

**PODATKI ETN**

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

* Osebno 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 ali samostojni podjetnik posameznik;
* Državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank;
* Datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum začetka in prenehanja najema;
* Vrsta pravnega posla;
* Vrsta nepremičnine oziroma oddanih prostorov;
* Identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
* Podatki o nepremičnini oziroma oddanih prostorih;
* Pogodbena cena oziroma najemnina;
* Drugi podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.

Podatki o nepremičninah, ki se prevzamejo iz geodetskih evidenc, se prevzamejo na dan evidentiranja posla v ETN.

Od novembra 2014 so podatki o kupoprodajnih poslih, ki so evidentirani v ETN od 1. januarja 2007 do 30. junija 2013, in podatki, ki so evidentirani od 1. julija 2013 dalje, združeni v enotno strukturirani podatkovni bazi, v kateri so tudi podatki o najemnih poslih, ki so evidentirani od 1. julija 2013 dalje.

Podatki ETN so dostopni v skladu s predpisi o dostopu do informacij javnega značaja.

Podatki o pogodbenih strankah (osebno 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 ter državljanstvo ali država sedeža) so **osebni podatki** in v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov in Splošno uredbo GDPR se lahko naročniku **izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova**. Enako velja tudi za podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih, ki so jih pogodbene stranke v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, opredelile kot **poslovno skrivnost**.

Javni podatki ETN so dostopni preko aplikacije [**Javni geodetski podatki (JGP)**](https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/), nejavne podatke ETN vključno z osebnimi podatki o pogodbenih strankah pa boste lahko naročili preko aplikacije **Naročilo nejavnih podatkov (NNP)**. Do javne objave aplikacije NNP za naročilo ETN podatkov pišite na gic.gu@gov.si.

Podatki o poslih ETN so v distribucijski bazi vidni sedmi dan od datuma uveljavitve posla. Če podatke naročate preko aplikacije NNP, bodo torej v datotekah vsebovani vsi posli, ki so bili uveljavljeni 7 dni pred naročilom. Pri prevzemu podatkov preko aplikacije JGP pa je zamik nekoliko daljši, saj se tukaj podatki osvežujejo tedensko vsak vikend, zato so v datotekah vsebovani podatki, ki so bili uveljavljeni 8 do 14 dni pred pripravo podatkov.

# 2 IMENA DATOTEK

Podatki **o kupoprodajnih poslih** so zbrani v naslednjih datotekah:

* sifranti.csv – datoteka šifrantov
* posli.csv – datoteka poslov
* zemljisca.csv – datoteka zemljišč
* delistavb.csv – datoteka delov stavb
* stranke.csv – datoteka pogodbenih strank

Podatki **o najemnih poslih** so zbrani v naslednjih datotekah:

* sifranti.csv – datoteka šifrantov
* posli.csv – datoteka poslov
* delistavb.csv – datoteka delov stavb
* stranke.csv – datoteka pogodbenih strank

**POZOR! Kot izhaja iz razlage v prejšnjem poglavju, podatki prevzeti preko aplikacije JGP, datoteke »stranke« ne vsebujejo!**

**Poimenovanje datotek ETN podatkov, prevzetih preko aplikacije JGP:**

Aplikacija JGP omogoča prevzem kupoprodajnih ali najemnih poslov iz evidence ETN po posameznem koledarskem letu za območje cele Slovenije (SLO) ali za območje posamezne občine (OB).

Primer poimenovanja datotek na prvem nivoju:

ETN\_SLO\_[*izbrano leto*]\_KPP\_[*datum izvoza*]

ETN\_SLO\_[*izbrano leto*]\_NP\_[*datum izvoza*]

ETN\_[*trimestna šifra občine*]\_[*izbrano leto*]\_KPP\_[*datum izvoza*]

ETN\_[*trimestna šifra občine*]\_[*izbrano leto*]\_NP\_[*datum izvoza*]

Pri tem oznaka KPP pomeni, da gre za izvoz podatkov o kupoprodajnih poslih, oznaka NP pa, da gre za izvoz najemnih poslov.

**Poimenovanje datotek v NNP:**

Aplikacija NNP omogoča naročilo in prevzem podatkov ETN tistim uporabnikom, ki imate zakonsko podlago za pridobitev podatkov ETN vključno z osebnimi podatki o pogodbenih strankah. Možno je oddati naročilo za kupoprodajne ali najemne posle po posameznem koledarskem letu, za območje Slovenije (SLO) ali posamezne občine (OB).

Primer poimenovanja datotek na prvem nivoju:

NNP\_ETN\_ [*ID naročila*]\_SLO\_KPP\_[*datum izvoza*]

NNP\_ETN\_ [*ID naročila*]\_ SLO\_NP\_[*datum izvoza*]

NNP\_ETN\_ [*ID naročila*]\_OB\_KPP\_[*datum izvoza*]

NNP\_ETN\_ [*ID naročila*]\_ OB\_NP\_[*datum izvoza*]

Pri tem oznaka KPP pomeni, da gre za izvoz podatkov o kupoprodajnih poslih, oznaka NP pa, da gre za izvoz najemnih poslov.

Podatki so dostopni v CSV formatu, kodna tabela je UTF-8. V vseh datotekah so v prvi vrstici navedena imena polj. Ločilo med polji je znak vejica (,). Za decimalno ločilo se uporablja znak pika (.).

Če vsebina polja vsebuje znak vejico (kot ločilo), je tak opis umeščen med dvojni narekovaj na začetku in koncu vsebine. Če vsebina polja vsebuje navedek v dvojnem narekovaju, je ta izpisan z dodatnim dvojnim narekovajem (ubežni znak) na začetku in koncu takega navedka (npr: Podjetje "Klopotec", trgovina in proizvodnja > "Podjetje ""Klopotec"", trgovina in proizvodnja").

V dokumentu uporabljena okrajšava:

KN – kataster nepremičnin

# 3 OPIS FORMATOV POSAMEZNIH DATOTEK

## 3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV

### 3.1.1 SIFRANTI – datoteka šifrantov

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** |
| ID | INTEGER | ID številka šifranta |
| SIFRANT | TEXT | Ime šifranta |
| NUMERICNA\_VREDNOST | INTEGER | Numerična vrednost šifre |
| OPIS | TEXT | Opis šifre |

### 3.1.2 POSLI – datoteka poslov

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013. |  | ne |
| VRSTA\_KUPOPRODAJNEGA\_POSLA | NUMBER (12) | Podatek o vrsti sklenjenega kupoprodajnega pravnega posla glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 24: Vrsta kupoprodajnega posla | ne |
| DATUM\_UVELJAVITVE | DATE | Datum prve uveljavitve posla oziroma datum vpisa posla v bazo. |  | ne |
| DATUM\_SKLENITVE\_POGODBE | DATE | Datum podpisa kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) nepremičnine ali datum razlastitve. Če datuma podpisa obeh pogodbenih strank nista ista, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja. |  | ne |
| POGODBENA\_CENA\_ODSKODNINA | NUMBER (20.2) | Skupna cena nepremičnin v EUR, ki so predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizingu), oziroma odškodnina za nepremičnine iz odločbe o razlastitvi, ki lahko poleg nadomestila škode za nepremičnino vključuje tudi odškodnino za druge stroške. Pogodbena cena ali odškodnina vključuje davek na dodano vrednost, če je ta obračunan. V primeru pogodbe o finančnem najemu podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja. |  | ne |
| VKLJUCENOST\_DDV | NUMBER (12) | Podatek o tem, ali je bil za posel obračunan davek na dodano vrednost. | ID 64: Da/Ne | ne |
| STOPNJA\_DDV | NUMBER (12) | Podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan. | ID 29: Stopnja DDV | ne |
| DATUM\_IZTEKA\_LIZINGA | DATE | Predvideni datum izteka finančnega najema (lizinga), ki je razviden iz pogodbe oziroma aneksa o finančnem najemu (lizingu).  V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| DATUM\_PRENEHANJA\_LIZINGA | DATE | Podatek o tem, kdaj se je sklenjen finančni najem (lizing) dejansko zaključil. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| OPOMBE\_O\_PRAVNEM\_POSLU | VARCHAR2 (2000) | Informacije o poslu in predmetu posla, ki dodatno pojasnjujejo podatke evidence trga nepremičnin in so vplivale na ceno. |  | ne |
| POSREDOVANJE\_NEPREMICNINSKE\_AGENCIJE | NUMBER (12) | Podatek o tem, ali je v poslu med pogodbenimi strankami posredovala nepremičninska agencija. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 64: Da/Ne | ne |
| DATUM\_ZADNJE\_SPREMEMBE\_POSLA | DATE | Datum, ko je bil posel nazadnje spremenjen. |  | ne |
| DATUM\_ZADNJE\_UVELJAVITVE\_POSLA | DATE | Datum, ko je bil posel nazadnje uveljavljen. |  | ne |
| VRSTA\_AKTA | NUMBER (12) | Za posle finančnega najema (lizinga) podatek o tem, ali je osnovna pogodba ali aneks k pogodbi. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 83: Vrsta akta | ne |
| TRZNOST\_POSLA | NUMBER (12) | Podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno ceno. Določa se za posle, sklenjene od vključno **leta 2015** dalje. | ID 88: Tržnost posla | ne |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine. Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |

### 3.1.3 ZEMLJISCA – datoteka zemljišč

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013. |  | ne |
| SIFRA\_KO | NUMBER (10) | Podatek o enolični oznaki katastrske občine, kot se vodi v katastru nepremičnin. |  | da |
| IME\_KO | VARCHAR2 (2000) | Ime katastrske občine, kot je evidentirano v katastru nepremičnin. Je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka. |  | da |
| OBCINA | VARCHAR2 (2000) | Podatek iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja parcela. |  | da |
| PARCELNA\_STEVILKA | VARCHAR2 (100) | Oštevilčenje parcele znotraj katastrske občine. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje parcelo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| VRSTA\_ZEMLJISCA | NUMBER (12) | Podatek o vrsti parcele, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 3: Vrsta zemljšča | ne |
| VRSTA\_TRAJNEGA\_NASADA | NUMBER (12) | Podatek o pretežni vrsti trajnega nasada, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 27: Vrsta trajnega nasada | ne |
| STAROST\_TRAJNEGA\_NASADA | NUMBER (5) | Podatek o povprečni starosti trajnega nasada, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, z upoštevanjem preteklih nasaditev in obnov. |  | ne |
| PRODANI\_DELEZ\_PARCELE | VARCHAR2 (255) | Podatek, kolikšen skupni lastniški delež parcele je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bila celotna parcela. |  | ne |
| OPOMBE\_O\_NEPREMICNINI | VARCHAR2 (2000) | Informacije o predmetu posla, ki dodatno pojasnjujejo podatke evidence trga nepremičnin in so vplivale na ceno. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| POVRSINA\_PARCELE | NUMBER (10) | Podatek v m2, kot se vodi v katastru nepremičnin. |  | da |
| POGODBENA\_CENA\_PARCELE | NUMBER (20.2) | **Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla**. Je cena parcele v EUR, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizingu), oziroma odškodnina za parcelo iz odločbe o razlastitvi, ki lahko poleg nadomestila škode za parcelo vključuje tudi odškodnino za druge stroške. Pogodbena cena ali odškodnina vključuje davek na dodano vrednost, če je ta obračunan. V primeru pogodbe o finančnem najemu podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja. |  | ne |
| STOPNJA\_DDV\_PARCELE | NUMBER (12) | **Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla**. Je podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan. | ID 87: Stopnja DDV za sestavine | Ne |
| E\_CENTROID | NUMBER (8.2) | E koordinata centroida parcele (v koordinatnem sistemu D96/TM).  Zaradi različnih vzrokov je pri starejših poslih to polje lahko prazno. |  | da |
| N\_CENTROID | NUMBER (8.2) | N koordinata centroida parcele (v koordinatnem sistemu D96/TM).  Zaradi različnih vzrokov je pri starejših poslih to polje lahko prazno. |  | da |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine. Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |

### 3.1.4 DELISTAVB – datoteka delov stavb

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013. |  | ne |
| SIFRA\_KO | VARCHAR2 (2000) | Podatek o enolični oznaki katastrske občine, kot se vodi v katastru nepremičnin. |  | da |
| IME\_KO | NUMBER (10) | Ime katastrske občine, kot je evidentirano v katastru nepremičnin. Je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka. |  | da |
| OBCINA | VARCHAR2 (2000) | Podatek iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja del stavbe. |  | da |
| STEVILKA\_STAVBE | NUMBER (10) | Oštevilčenje stavbe znotraj katastrske občine. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje stavbo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| STEVILKA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (10) | Oštevilčenje dela stavbe znotraj stavbe.  Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe. |  | da |
| PARCELNA\_STEVILKA\_ZA\_GEOLOKACIJO | VARCHAR2 (100) | **Parcelna številka za geolokacijo stavb, ki niso evidentirane v katastru nepremičnin**. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje parcelo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| INTERNA\_OZNAKA\_DELA\_STAVBE | VARCHAR2 (300) | Prodajalčeva interna oznaka dela stavbe, pod katero ga je prodal. Nadomešča številko dela stavbe, če ob sklenitvi posla del stavbe v katastru nepremičnin še ni evidentiran oz. njegova številka še ni določena.  Podatek se vnaša od **septembra 2020** dalje. |  | ne |
| EVIDENTIRANOST\_DELA\_STAVBE | NUMBER (12) | Način poročanja o delu stavbe glede na njegovo evidentiranost v katastru nepremičnin. Pojasnjuje poročanje o poslih z deli stavb, ki še niso evidentirani v katastru nepremičnin. | ID 78: Evidentiranost dela stavbe | ne |
| NASELJE | VARCHAR2 (1000) | Kraj: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| ULICA | VARCHAR2 (1000) | Ulica: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| HISNA\_STEVILKA | NUMBER (4) | Hišna številka: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| DODATEK\_HS | VARCHAR2 (100) | Dodatek k hišni številki: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| STEVILKA\_STANOVANJA\_ALI\_POSLOVNEGA\_PROSTORA | NUMBER (10) | Zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v stavbi, kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| VRSTA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (12) | Podatek o vrsti dela stavbe, ki je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 6: Vrsta dela stavbe | ne |
| LETO\_IZGRADNJE\_DELA\_STAVBE | NUMBER (4) | Podatek kdaj je bila zgrajena stavba v kateri je del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega posla. |  | ne |
| STAVBA\_JE\_DOKONCANA | NUMBER (12) | Podatek o tem ali je stavba dokončana ali ne. | ID 64: Da/Ne | ne |
| GRADBENA\_FAZA | NUMBER (12) | **Evidentira se le pri nedokončanih stavbah**. Je podatek o tem, v kateri gradbeni fazi je gradnja stavbe, če je predmet kupoprodajnega pravnega posla del stavbe v nedokončani stavbi, glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 5: Gradbena faza | ne |
| NOVOGRADNJA | NUMBER (12) | Podatek, ali je kupoprodajni pravni posel za stavbo oziroma del stavbe, ki je predmet posla, sklenjen pred prvo vselitvijo oziroma uporabo oziroma preden sta potekli dve leti od začetka prve uporabe oziroma vselitve. | ID 64: Da/Ne | ne |
| PRODANA\_POVRSINA | NUMBER (10,2) | Površina dela stavbe v m2, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, in je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) ali odločbe o razlastitvi. |  | ne |
| PRODANI\_DELEZ\_DELA\_STAVBE | VARCHAR2 (255) | Podatek, kolikšen skupni lastniški delež dela stavbe je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bil celotni del stavbe, kot se vodi v katastru nepremičnin. |  | ne |
| PRODANA\_POVRSINA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (10.2) | **V ETN se vnaša pri prodajah delov stavb, ki še niso evidentirani v katastru nepremičnin**. Je površina dela stavbe v m2, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, in je razvidna iz kupoprodajne pogodbe, pogodbe o finančnem najemu (lizingu) ali odločbe o razlastitvi. |  | ne |
| PRODANA\_UPORABNA\_POVRSINA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (10.2) | **V ETN se je vnašala pri prodajah delov stavb, ki v času sklenitve pogodbe še niso bili evidentirani v registru nepremičnin**. Je vsota površin prostorov v m2, ki so pripadali delu stavbe in so se uporabljali za enak namen kakor del stavbe. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| NADSTROPJE\_DELA\_STAVBE | NUMBER (2) | Številka nadstropja, v katerem se nahaja del stavbe, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| STEVILO\_ZUNANJIH\_PARKIRNIH\_MEST | NUMBER (2) | Število parkirnih mest na prostem. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| ATRIJ | NUMBER (12) | Ali je stanovanje atrijsko. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 64: Da/Ne | ne |
| POVRSINA\_ATRIJA | NUMBER (10.2) | Površina atrija – v m2. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| OPOMBE\_O\_NEPREMICNINI | VARCHAR2 (2000) | Informacije o predmetu posla, ki dodatno pojasnjujejo podatke evidence trga nepremičnin in so vplivale na ceno. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| DEJANSKA\_RABA\_DELA\_STAVBE | VARCHAR2  (2000) | Vrsta dejanske uporabe dela stavbe ne glede na pretežno površino vrste prostorov v delu stavbe. |  | da |
| LEGA\_DELA\_STAVBE\_V\_STAVBI | VARCHAR2 (4000) | Lega glavnega vhoda dela stavbe v stavbi določena glede na pritlično etažo. Pridobi se iz katastra nepremičnin iz številke etaže pritličja stavbe in številke etaže glavnega vhoda v del stavbe. |  | da |
| STEVILO\_SOB | NUMBER (2) | Število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m2 površine. Podatek se od **aprila 2020** ne prevzema več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | da |
| POVRSINA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (8.1) | Določena je kot netotlorisna površina dela stavbe in je vsota površin prostorov v m2, ki pripadajo delu stavbe. |  | da |
| UPORABNA\_POVRSINA | NUMBER (8.1) | Določena je glede na dejansko rabo dela stavbe in vrsto prostorov dela stavbe kot vsota površin prostorov v m2, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. |  | da |
| PROSTORI\_DELA\_STAVBE | VARCHAR2 (4000) | Naštete so vrste prostorov dela stavbe, med seboj ločene s pokončno črto |. Vrsta prostora je dejanska pretežna uporaba prostora. |  | da |
| POGODBENA\_CENA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (20.2) | **Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla**. Je cena dela stavbe v EUR, ki je predmet kupoprodajnega pravnega posla, in je razvidna iz kupoprodajne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizingu), oziroma odškodnina za del stavbe iz odločbe o razlastitvi, ki lahko poleg nadomestila škode za del stavbe vključuje tudi odškodnino za druge stroške. Pogodbena cena ali odškodnina vključuje davek na dodano vrednost, če je ta obračunan. V primeru pogodbe o finančnem najemu podatek o pogodbeni ceni ne vključuje stroškov financiranja. |  | ne |
| STOPNJA\_DDV\_DELA\_STAVBE | NUMBER (12) | **Evidentira se v primerih različnih stopenj davka na dodano vrednost za posamezne sestavine posla**. Je podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan. | ID 87: Stopnja DDV za sestavine | ne |
| E\_CENTROID | NUMBER (8.2) | E koordinata centroida stavbe, v kateri se nahaja prodani del stavbe (v koordinatnem sistemu D96/TM).  Pri stavbah, ki niso evidentirane v katastru nepremičnin je to E-koordinata centroida parcele za geolokacijo.  Zaradi različnih vzrokov je pri starejših poslih to polje lahko prazno. |  | Da |
| N\_CENTROID | NUMBER (8.2) | N koordinata centroida stavbe, v kateri se nahaja prodani del stavbe (v koordinatnem sistemu D96/TM).  Pri stavbah, ki niso evidentirane v katastru nepremičnin je to N-koordinata centroida parcele za geolokacijo.  Zaradi različnih vzrokov je pri starejših poslih to polje lahko prazno. |  | da |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine. Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |

### 3.1.5 STRANKE – datoteka pogodbenih strank

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. MINUS pred nekaterimi številkami pomeni, da so bili podatki o poslu pretvorjeni iz stare strukture, ki je veljala za posle, sporočene do 30.06.2013. |  | ne |
| POLOZAJ\_POGODBENE\_STRANKE | NUMBER (12) | Podatek o tem, kot kaj nastopa pogodbena stranka:  • kot prodajalec / lizingodajalec/ razlastitveni zavezanec  • kot kupec / lizingojemalec/ razlastitveni upravičenec. | ID 13: Položaj pogodbene stranke | ne |
| PRAVNO\_ORGANIZACIJSKA\_OBLIKA | NUMBER (12) | Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 7: Pravno-organizacijska oblika | ne |
| DRZAVLJANSTVO\_DRZAVA\_SEDEZA | NUMBER (12) | Podatek o državljanstvu pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali podatek o državi, v kateri ima sedež pogodbena stranka, ki je pravna oseba. | ID 14: Državljanstvo | ne |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine.  Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |
| IME\_IN\_PRIIMEK\_NAZIV | VARCHAR2 (50) | Osebno ime pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma pogodbene stranke, ki je pravna oseba.  Polje se pri naročilih preko aplikacije NNP izvozi le, če je bilo izbrano pri oddaji naročila. V nasprotnem primeru je polje v izvozu izpuščeno. |  | ne |
| EMSO\_MATICNA\_STEVILKA | VARCHAR2 (20) | Enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba.  Polje se pri naročilih preko aplikacije NNP izvozi le, če je bilo izbrano pri oddaji naročila. V nasprotnem primeru je polje v izvozu izpuščeno. |  | ne |
| NASLOV\_POGODBENE\_STRANKE\_SEDEZ | VARCHAR2 (255) | Naslov pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali sedež pogodbene stranke, ki je pravna oseba.  Polje se pri naročilih preko aplikacije NNP izvozi le, če je bilo izbrano pri oddaji naročila. V nasprotnem primeru je polje v izvozu izpuščeno. |  | ne |

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke se nahajajo osebni podatki o pogodbenih strankah (kupci/lizingojemalci/razlastitveni upravičenci in prodajalci/lizingodajalci/razlastitveni zavezanci) in v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov in Splošno uredbo GDPR se ti podatki lahko naročniku izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova. Zaradi navedenega dejstva, se datoteka stranke izvozi le v primerih, ko naročnik izkaže zakonsko osnovo za pridobitev teh podatkov.

Javni podatki, prevzeti preko aplikacije JGP, omenjene datoteke ne vsebujejo!

## 3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV

### 3.2.1 SIFRANTI – datoteka šifrantov

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** |
| ID | INTEGER | ID številka šifranta. |
| SIFRANT | TEXT | Ime šifranta |
| NUMERICNA\_VREDNOST | INTEGER | Numerična vrednost šifre. |
| OPIS | TEXT | Opis šifre. |

### 3.2.2 POSLI – datoteka poslov

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. |  | ne |
| VRSTA\_NAJEMNEGA\_POSLA | NUMBER (12) | Podatek o vrsti sklenjenega najemnega pravnega posla glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 25: Vrsta najemnega posla | ne |
| DATUM\_UVELJAVITVE | DATE | Datum prve uveljavitve posla oziroma datum vpisa posla v bazo. |  | ne |
| DATUM\_SKLENITVE\_POGODBE | DATE | Datum podpisa najemne pogodbe. Če datuma podpisa obeh pogodbenih strank nista ista, se upošteva datum podpisa stranke, ki je podpisala pogodbo zadnja. |  | ne |
| POGODBENA\_NAJEMNINA | NUMBER (20.2) | Mesečna najemnina vseh prostorov (v EUR), ki so predmet najemnega pravnega posla, ki je razvidna iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, z vključenim davkom na dodano vrednost, če je ta obračunan, oziroma brez odbitka akontacije dohodnine, če gre za najemni pravni posel najemodajalca fizične osebe z najemojemalcem, ki v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, šteje kot plačnik davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. |  | ne |
| VKLJUCENOST\_OBRATOVALNIH\_STROSKOV\_V\_NAJEMNINO | NUMBER (12) | Podatek, ali najemnina vključuje obratovalne stroške. Najemnina ne vključuje obratovalnih stroškov, kadar v najemnino ni vračunan noben obratovalni strošek. | ID 64: Da/Ne |  |
| VKLJUCENOST\_DDV | NUMBER (12) | Podatek o tem, ali je bil za posel obračunan davek na dodano vrednost. | ID 64: Da/Ne | ne |
| STOPNJA\_DDV | NUMBER (12) | Podatek o stopnji davka na dodano vrednost, če je bil davek na dodano vrednost obračunan. | ID 29: Stopnja DDV | ne |
| DATUM\_ZACETKA\_NAJEMA | DATE | Predvideni datum začetka najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Če datum začetka najema ni razviden, se za datum začetka najema šteje datum sklenitve pogodbe. |  | ne |
| DATUM\_PRENEHANJA\_NAJEMA | DATE | Predvideni datum prenehanja najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, če najemno razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas. |  | ne |
| CAS\_NAJEMA | NUMBER (12) | Predvideni čas najemnega razmerja, ki je razviden iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi. Čas najema je lahko: določen - s predvidenim datumom prenehanja najemnega razmerja, ali nedoločen - brez predvidenega datuma prenehanja najemnega razmerja. | ID 26: Čas najema | ne |
| TRAJANJE\_NAJEMA | NUMBER (10) | Razlika med datumom prenehanja najema in datumom začetka najema, izražena na mesec natančno, če najemo razmerje ni sklenjeno za nedoločen čas. |  | ne |
| DATUM\_ZAKLJUCKA\_NAJEMA\_DATUM\_PREDCASNE\_PREKINITVE\_NAJEMA | DATE | Datum dejanskega prenehanja najemnega razmerja. Če je različen od v pogodbi predvidenega "Datuma prenehanja najema" gre za datum sporazumne ali enostranske predčasne prekinitve najemnega razmerja za prostore, ki so predmet najemnega pravnega posla. |  | ne |
| OPOMBE\_O\_PRAVNEM\_POSLU | VARCHAR2 (2000) | Informacije o poslu in predmetu posla, ki dodatno pojasnjujejo podatke evidence trga nepremičnin in so vplivale na najemnino. |  | ne |
| POSREDOVANJE\_NEPREMICNINSKE\_AGENCIJE | NUMBER (12) | Podatek o tem, ali je v poslu med pogodbenimi strankami posredovala nepremičninska agencija. V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se od **julija 2019** podatek ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 64: Da/Ne | ne |
| DATUM\_ZADNJE\_SPREMEMBE\_POSLA | DATE | Datum, ko je bil posel nazadnje spremenjen. |  | ne |
| DATUM\_ZADNJE\_UVELJAVITVE\_POSLA | DATE | Datum, ko je bil posel nazadnje uveljavljen. |  | ne |
| VRSTA\_AKTA | NUMBER (12) | Podatek o tem, ali je posel osnovna pogodba ali aneks k pogodbi. | ID 83: Vrsta akta | ne |
| TRZNOST\_POSLA | NUMBER (12) | Podatek o izpolnjevanju pogojev za tržno najemnino.  V skladu s Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018) se določa za najemne posle s poslovnimi prostori, namenjenimi poslovanju fizičnih, pravnih oseb, javne uprave in podobnih enot, s trgovskimi deli stavbe, gostinskimi obrati, deli stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti, ter bivalnimi prostori, namenjenimi za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).  Določa se za posle, sklenjene od vključno **leta 2016** dalje. | ID 88: Tržnost posla | ne |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine. Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |

### 3.2.3 DELISTAVB – datoteka delov stavb

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. |  | ne |
| SIFRA\_KO | VARCHAR2 (2000) | Podatek o enolični oznaki katastrske občine, kot se vodi v katastru nepremičnin. |  | da |
| IME\_KO | NUMBER (10) | Ime katastrske občine, kot je evidentirano v katastru nepremičnin. Je poimenovanje posamezne katastrske občine in ni enolična oznaka. |  | da |
| OBCINA | VARCHAR2 (2000) | Podatek iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja del stavbe. |  |  |
| STEVILKA\_STAVBE | NUMBER (10) | Oštevilčenje stavbe znotraj katastrske občine. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje stavbo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| STEVILKA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (10) | Oštevilčenje dela stavbe znotraj stavbe.  Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe. |  | da |
| INTERNA\_OZNAKA\_ODDANIH\_PROSTOROV | VARCHAR2 (300) | Najemodajalčeva interna oznaka oddanih prostorov, pod katero jih oddaja v najem. Z njo natančneje opredeljuje mikrolokacijo oddanih prostorov v delu stavbe. |  | ne |
| NASELJE | VARCHAR2 (1000) | Kraj: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| ULICA | VARCHAR2 (1000) | Ulica:  Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| HISNA\_STEVILKA | NUMBER (4) | Hišna številka: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| DODATEK\_HS | VARCHAR2 (100) | Dodatek k hišni številki: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| STEVILKA\_STANOVANJA\_ALI\_POSLOVNEGA\_PROSTORA | NUMBER (10) | Zaporedna številka stanovanja ali poslovnega prostora v stavbi, kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| VRSTA\_ODDANIH\_PROSTOROV | NUMBER (12) | Podatek o vrsti oddanih prostorov, ki je razvidna iz najemne pogodbe, glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 30: Vrsta oddanih prostorov | ne |
| OPREMLJENOST\_ODDANIH\_PROSTOROV | NUMBER (12) | Podatek, ali so bili prostori, ki so predmet najemnega pravnega posla, ob sklenitvi posla opremljeni tako, da je bila mogoča njihova takojšnja uporaba. | ID 64: Da/Ne | ne |
| MIKROLOKACIJA\_ODDANIH\_PROSTOROV | NUMBER (12) | Podatek, kje se istovrstni prostori, ki so predmet najemnega pravnega posla, v stavbi nahajajo, glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 42: Mikrolokacija oddanih prostorov | ne |
| IZLOZBA | NUMBER (12) | Podatek o prisotnosti izložbenega okna v oddanih prostorih. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 64: Da/Ne | ne |
| NAKUPOVALNI\_CENTER | NUMBER (12) | Podatek ali so oddani prostori v nakupovalnem centru. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 64: Da/Ne | ne |
| POVRSINA ODDANIH PROSTOROV | NUMBER (10.2) | Površina oddanih istovrstnih prostorov v m2, ki so predmet najemnega pravnega posla, in je razvidna iz najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi. Je seštevek površin vseh oddanih prostorov. |  | ne |
| POVRSINA\_ODDANIH\_PROSTOROV\_ENAKA\_DELU\_STAVBE | NUMBER (12) | Podatek o tem ali je površina posameznih oddanih prostorov odgovarjala celotnemu delu stavbe, kot je bil evidentiran v registru nepremičnin. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. | ID 64: Da/Ne | ne |
| POGODBENA\_NAJEMNINA\_POSAMEZNIH\_ODDANIH\_PROSTOROV | NUMBER (10.2) | Mesečna najemnina posameznih prostorov (v EUR), ki so predmet najemnega pravnega posla, in je razvidna iz najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, z vključenim davkom na dodano vrednost, če je ta obračunan, oziroma brez odbitka akontacije dohodnine, če gre za najemni pravni posel najemodajalca fizične osebe z najemojemalcem, ki v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, šteje kot plačnik davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| OPOMBE\_O\_ODDANIH\_PROSTORIH | VARCHAR2 (2000) | Informacije o predmetu posla, ki dodatno pojasnjujejo podatke evidence trga nepremičnin in so vplivale na najemnino. Podatek se od **januarja 2018** ne vnaša več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | ne |
| LETO\_IZGRADNJE\_STAVBE | NUMBER (4) | Leto pridobitve uporabnega dovoljenja, če je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja.  Za stavbe brez uporabnega dovoljenja je leto, ko je bila stavba zgrajena. |  | da |
| DEJANSKA\_RABA\_DELA\_STAVBE | VARCHAR2  (2000) | Vrsta dejanske uporabe dela stavbe ne glede na pretežno površino vrste prostorov v delu stavbe. |  | da |
| LEGA\_DELA\_STAVBE\_V\_STAVBI | VARCHAR2 (4000) | Lega glavnega vhoda dela stavbe v stavbi določena glede na pritlično etažo. Pridobi se iz katastra nepremičnin iz številke etaže pritličja stavbe in številke etaže glavnega vhoda v del stavbe. |  | da |
| STEVILO\_SOB | NUMBER (2) | Število prostorov v stanovanju, ki so od drugih prostorov stanovanja ločeni z zidovi, imajo neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m2 površine. Podatek se od **aprila 2020** ne prevzema več, zato ga posli, vneseni po tem datumu, ne vsebujejo. |  | da |
| POVRSINA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (8.1) | Določena je kot netotlorisna površina dela stavbe in je vsota površin prostorov v m2, ki pripadajo delu stavbe. |  | da |
| UPORABNA\_POVRSINA\_DELA\_STAVBE | NUMBER (8.1) | Določena je glede na dejansko rabo dela stavbe in vrsto prostorov dela stavbe kot vsota površin prostorov v m2, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. |  | da |
| PROSTORI\_DELA\_STAVBE | VARCHAR2 (4000) | Naštete so vrste prostorov v delu stavbe, med seboj ločene s pokončno črto |. Vrsta prostora je dejanska pretežna uporaba prostora. |  | da |
| UPORABNA\_POVRSINA\_ODDANIH\_PROSTOROV | NUMBER (10.2) | Uporabna površina oddanih istovrstnih prostorov, ki so predmet najemnega pravnega posla, če je razvidna iz najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi. Je vsota površin oddanih prostorov, ki se uporabljajo za namen izražen z vrsto oddanih prostorov. Vnaša se namesto podatka o površini prostorov, če ta ni znana. |  | ne |
| GOSTINSKI\_VRT | NUMBER (12) | Podatek, ali ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla, gostinski vrt. | ID 64: Da/Ne | ne |
| VKLJUCENOST\_GOSTINSKEGA\_VRTA\_V\_NAJEMNINO | NUMBER (12) | Podatek, ali je uporaba gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla, vključena v pogodbeno najemnino. | ID 64: Da/Ne | ne |
| POVRSINA\_GOSTINSKEGA\_VRTA | NUMBER (10.2) | Podatek o površini gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla - v m2. |  | Ne |
| E\_CENTROID | NUMBER (8.2) | E koordinata centroida stavbe v kateri se nahajajo oddani prostori (v koordinatnem sistemu D96/TM).  Zaradi različnih vzrokov je pri starejših poslih to polje lahko prazno. |  | da |
| N\_CENTROID | NUMBER (8.2) | N koordinata centroida stavbe v kateri se nahajajo oddani prostori (v koordinatnem sistemu D96/TM).  Zaradi različnih vzrokov je pri starejših poslih to polje lahko prazno. |  | da |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine. Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |

### 3.2.4 STRANKE – datoteka pogodbenih strank

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **IME POLJA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. |  | ne |
| POLOZAJ\_POGODBENE\_STRANKE | NUMBER (12) | Podatek o tem, kot kaj nastopa pogodbena stranka:  • kot najemodajalec  • kot najemojemalec | ID 13: Položaj pogodbene stranke | ne |
| PRAVNO­\_ORGANIZACIJSKA\_OBLIKA | NUMBER (12) | Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 7: Pravno-organizacijska oblika | ne |
| DRZAVLJANSTVO\_DRZAVA\_SEDEZA | NUMBER (12) | Podatek o državljanstvu pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali podatek o državi, v kateri ima sedež pogodbena stranka, ki je pravna oseba. | ID 14: Državljanstvo | ne |
| LETO | NUMBER (4) | Leto podatka |  | ne |
| RPE\_OBCINE\_SIFRA | NUMBER (3) | Šifra občine.  Polje se pojavi le v izvozu podatkov za območje posamezne občine. |  |  |
| IME\_IN\_PRIIMEK\_NAZIV | VARCHAR2 (50) | Osebno ime pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma pogodbene stranke, ki je pravna oseba.  Polje se pri naročilih preko aplikacije NNP izvozi le, če je bilo izbrano pri oddaji naročila. V nasprotnem primeru je polje v izvozu izpuščeno. |  | ne |
| EMSO\_MATICNA\_STEVILKA | VARCHAR2 (20) | Enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba.  Polje se pri naročilih preko aplikacije NNP izvozi le, če je bilo izbrano pri oddaji naročila. V nasprotnem primeru je polje v izvozu izpuščeno. |  | ne |
| NASLOV\_POGODBENE\_STRANKE\_SEDEZ | VARCHAR2 (255) | Naslov pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali sedež pogodbene stranke, ki je pravna oseba.  Polje se pri naročilih preko aplikacije NNP izvozi le, če je bilo izbrano pri oddaji naročila. V nasprotnem primeru je polje v izvozu izpuščeno. |  | ne |

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke se nahajajo osebni podatki o pogodbenih strankah (najemodajalci, najemojemalci) in v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov in Splošno uredbo GDPR se ti podatki lahko naročniku izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova. Zaradi navedenega dejstva, se datoteka stranke izvozi le v primerih, ko naročnik izkaže zakonsko osnovo za pridobitev teh podatkov.

Javni podatki, prevzeti preko aplikacije JGP, omenjene datoteke ne vsebujejo!