**OPIS STRUKTURE PODATKOV**

**EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN**

**marec 2023**

**KAZALO**

[1 OSNOVNA POJASNILA O EVIDENCI TRGA NEPREMIČNIN 3](#_Toc503267547)

[2 IMENA DATOTEK 6](#_Toc503267548)

[3 OPIS FORMATOV POSAMEZNIH DATOTEK 7](#_Toc503267549)

[3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV 7](#_Toc503267550)

[3.1.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov 7](#_Toc503267551)

[3.1.2 POSLI.ETN – datoteka poslov 7](#_Toc503267552)

[3.1.3 ZEMLJIŠČA.ETN – datoteka zemljišč 8](#_Toc503267553)

[3.1.4 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb 9](#_Toc503267554)

[3.1.5 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank 12](#_Toc503267555)

[3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV 13](#_Toc503267556)

[3.2.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov 13](#_Toc503267557)

[3.2.2 POSLI.ETN – datoteka poslov 13](#_Toc503267558)

[3.2.3 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb 14](#_Toc503267559)

[3.2.4 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank 17](#_Toc503267560)

# 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 za dostop 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 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**.

# 2 IMENA DATOTEK

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

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

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

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

# 3 OPIS FORMATOV POSAMEZNIH DATOTEK

V vseh datotekah so v prvi vrstici navedena imena polj. Ločilo med posameznimi polji je znak **;** (podpičje). Kot decimalno ločilo se uporablja znak **,** (vejica), uporabljena je kodna tabela UTF-8.

## 3.1 OPIS DATOTEK KUPOPRODAJNIH POSLOV

### 3.1.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** |
| ID | INTEGER | ID številka šifranta |
| Šifrant | TEXT | Ime šifranta |
| Numerična vrednost | INTEGER | Numerična vrednost šifre |
| Opis | TEXT | Opis šifre |

### 3.1.2 POSLI.ETN – datoteka poslov

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| 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 / Odškodnina | 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 |
| Vključenost 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 nepremičninske 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 |
| Tržnost 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 |

### 3.1.3 ZEMLJIŠČA.ETN – datoteka zemljišč

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| 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 |
| Šifra 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 |
| Občina | VARCHAR2 (2000) | Podatek iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja parcela. |  | da |
| Parcelna številka | VARCHAR2 (100) | Oštevilčenje parcele znotraj katastrske občine. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje parcelo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| Vrsta zemljišča | 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 delež parcele | VARCHAR2 (255) | Podatek, kolikšen skupni lastniški delež parcele je bil prodan, kadar predmet kupoprodajnega pravnega posla ni bila celotna parcela. |  | ne |
| Opombe o nepremičnini | 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 |
| Površina 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 |

### 3.1.4 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| 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 |
| Šifra 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 |
| Občina | VARCHAR2 (2000) | Podatek iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja del stavbe. |  | da |
| Številka stavbe | NUMBER (10) | Oštevilčenje stavbe znotraj katastrske občine. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje stavbo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| Številka dela stavbe | NUMBER (10) | Oštevilčenje dela stavbe znotraj stavbe.  Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe. |  | da |
| Parcelna številka 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 |
| Hišna številka | NUMBER (4) | Hišna številka: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| Dodatek HŠ | VARCHAR2 (100) | Dodatek k hišni številki: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| Številka 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 dokončana | 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 površina | 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 delež 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 površina 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 površina 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 |
| Število 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 |
| Površina 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 nepremičnini | 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 |
| Število 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 |
| Površina 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 površina | 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 |

### 

### 3.1.5 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| 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 |
| Položaj 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 |
| Ime in priimek/Naziv | VARCHAR2 (50) | Osebno ime pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma pogodbene stranke, ki je pravna oseba. |  | ne |
| EMŠO/Matična številka | VARCHAR2 (20) | Enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba. |  | ne |
| Pravno-organizacijska oblika | NUMBER (12) | Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 7: Pravno-organizacijska oblika | ne |
| Naslov pogodbene stranke/ Sedež | VARCHAR2 (255) | Naslov pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali sedež pogodbene stranke, ki je pravna oseba. |  | ne |
| Državljanstvo/ Država sedeža | 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 |

DODATNO OPOZORILO:

V datoteki stranke.etn 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 se ti podatki lahko naročniku izdajo le, če je za to izkazana zakonska osnova. Zaradi navedenega dejstva, se datoteka stranke.etn izvozi le v primerih, ko naročnik izkaže zakonsko osnovo za pridobitev teh podatkov.

## 3.2 OPIS DATOTEK NAJEMNIH POSLOV

### 

### 3.2.1 SIFRANTI.ETN – datoteka šifrantov

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** |
| ID | INTEGER | ID številka šifranta. |
| Šifrant | TEXT | Ime šifranta |
| Numerična vrednost | INTEGER | Numerična vrednost šifre. |
| Opis | TEXT | Opis šifre. |

### 3.2.2 POSLI.ETN – datoteka poslov

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| 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 |
| Vključenost obratovalnih stroškov 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 |  |
| Vključenost 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 začetka 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 |
| Čas 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 zaključka najema /Datum predčasne 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 nepremičninske 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 |
| Tržnost 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 |

### 3.2.3 DELISTAVB.ETN – datoteka delov stavb

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje, na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. |  | ne |
| Šifra 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 |
| Občina | VARCHAR2 (2000) | Podatek iz katastra nepremičnin in registra prostorskih enot o imenu občine, v kateri se nahaja del stavbe. |  |  |
| Številka stavbe | NUMBER (10) | Oštevilčenje stavbe znotraj katastrske občine. Skupaj s šifro katastrske občine enolično označuje stavbo v Republiki Sloveniji. |  | da |
| Številka 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 |
| Hišna številka | NUMBER (4) | Hišna številka: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| Dodatek HŠ | VARCHAR2 (100) | Dodatek k hišni številki: Podatek kot se vodi v katastru nepremičnin in registru prostorski enot. |  | da |
| Številka 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 |
| Izložba | 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 |
| Površina 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 |
| Površina 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 |
| Število 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 |
| Površina 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 površina 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 površina 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 |
| Vključenost 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 |
| Površina gostinskega vrta | NUMBER (10,2) | Podatek o površini gostinskega vrta, ki ga ima gostinski lokal, ki je predmet najemnega pravnega posla - v m2. |  | ne |

### 3.2.4 STRANKE.ETN – datoteka pogodbenih strank

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPIS PODATKA** | **FORMAT PODATKA** | **OPIS POLJA** | **ŠIFRANT** | **PODATEK IZ KATASTRA NEPREMIČNIN** |
| ID\_POSLA | NUMBER (12) | Povezovalno polje na katerega so vezani vsi podatki posameznega posla. |  | ne |
| Položaj pogodbene stranke | NUMBER (12) | Podatek o tem, kot kaj nastopa pogodbena stranka:  • kot najemodajalec  • kot najemojemalec | ID 13: Položaj pogodbene stranke | ne |
| Ime in priimek/Naziv | VARCHAR2 (50) | Osebno ime pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma pogodbene stranke, ki je pravna oseba. |  | ne |
| EMŠO/Matična številka | VARCHAR2 (20) | Enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba. |  | ne |
| Pravno-organizacijska oblika | NUMBER (12) | Podatek o obliki organiziranja pogodbene stranke glede na šifrant evidence trga nepremičnin. | ID 7: Pravno-organizacijska oblika | ne |
| Naslov pogodbene stranke/ Sedež | VARCHAR2 (255) | Naslov pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali sedež pogodbene stranke, ki je pravna oseba. |  | ne |
| Državljanstvo/ Država sedeža | 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 |

DODATNO OPOZORILO:

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