

Navodilo

o pošiljanju podatkov v
evidenco trga nepremičnin

UVODNA POJASNILA

PRAVNI PODLAGI

- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) in
- Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/2006)

KLJUČNI DATUMI

Prvo posredovanje podatkov :

- **Prvo posredovanje podatkov (za januar 2007) v evidenco trga nepremičnin mora biti zaključeno najkasneje do 2. marca 2007.**

Drugo in vsa nadaljnja posredovanja podatkov :

- **Najkasneje do 15. v mesecu oziroma najkasneje prvi delovni dan po 15. v mesecu** so posredovalci podatkov dolžni posredovati v evidenco trga nepremičnin podatke za vse v preteklem mesecu sklenjene pogodbe, pri sklenitvi katerih so posredovali.

VSEBINA EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN IN NAČIN EVIDENTIRANJA PRAVNEGA POSLA S PRIMERI

Vsebina evidence

Posredovalec podatkov za vsak kupoprodajni in najemni pravni posel evidentira podatke o:

- vrsti pravnega posla,
- pogodbeni ceni pravnega posla oziroma najemnini,
- datumu sklenitve pravnega posla,
- pogodbenih strankah,
- vrsti nepremičnine, ki je predmet pravnega posla in jo posredovalec podatkov evidentira kot zemljišče ali zemljišče z objektom (objekt se evidentira kot stavba ali del stavbe),
- uradnih identifikacijskih oznakah nepremičnine, ki so predmet pravnega posla in
- tehničnih podatkih o nepremičninah po posameznih vrstah nepremičnin, ki so predmet pravnega posla.

Zemljišče oziroma parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno kot parcela s svojo parcelno številko.

Stavba je objekt, sestavljen iz enega ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni za bivanje ali opravljanje dejavnosti.

Del stavbe je stanovanjska enota, poslovni prostor ali drugi samostojni prostor, ki je funkcionalna celota v lasti oziroma solasti posameznega etažnega lastnika v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi.

Vrste podatkov in način njihovega evidentiranja

Pri posredovanju podatkov v evidenco trga nepremičnin ločimo med podatki, ki so skupni za celoten pravni posel in podatki, ki so vezani na nepremičnino oziroma nepremičnine, ki so predmet pravnega posla, ki se evidentira. Ker se nepremičnina evidentira kot zemljišče ali zemljišče z objektom, pri čemer se objekt evidentira kot stavba ali del stavbe, je evidentiranje pravnega posla členjeno v štiri medsebojno povezane vsebinske sklope:

- **Splošni podatki:** vključuje skupne podatke o pravnem poslu kot so vrsta pravnega posla, pogodbeni cena nepremičnine, predmet posla, podatki o kupcu/najemniku in prodajalcu/najemodajalcu, ter vrste nepremičnin, ki so predmet posla.

Splošni podatki se vpišejo v evidenco za vsak posel samo **enkrat** in ne tolikokrat, kolikor nepremičnin je vključenih v pravni posel. Podroben opis splošnih podatkov z razlago šifrantov je podan v poglavju »Podroben opis podatkov - Splošno«.

- **Podatki o zemljišču:** vključuje podatke o identifikacijskih oznakah nepremičnine (parcelne številke) in tehnične podatke o nepremičninah kot so raba zemljišča, upravno pravni status zemljišča, podatki o poslu na nepremičnini.

Podatki o zemljišču se vpišejo v evidenco **tolikokrat**, kolikor parcel je vključenih v pravni posel. Vsaka parcela se v okviru posla evidentira le enkrat. Podatke o parcelah je potrebno evidentirati tudi če je predmet pravnega posla stavba ali del stavbe vendar ne na svojem obrazcu, ampak na obrazcu za stavbo z zemljiščem ali del stavbe z zemljiščem, ki vsebujeta tudi polja za vnos podatkov o zemljiščih. Podroben opis podatkov z razlago šifrantov je podan v poglavju »Podroben opis podatkov - Zemljišče«.

Primer 1: Predmet pravnega posla je pet parcel.

Podatki o parcelah se vpišejo petkrat – za vsako parcelo posebej.

Primer 2: Predmet pravnega posla je zemljišče z objekti. Zemljišče vključuje pet parcel. Na eni od teh parcel sta dve stavbi, na drugi pa ena stavba.

Podatki o zemljišču se vpišejo trikrat – za vsako parcelo, na kateri ni objekta posebej. Poleg podatkov o zemljišču se vpišejo tudi podatki o stavbah (trikrat) skupaj s podatki o zemljiščih pod stavbami.

- **Podatki o stavbi:** vključuje podatke o identifikacijskih oznakah stavbe (številka stavbe) in tehnične podatke o stavbi, kot so podatki o stavbi, opremljenost stavbe, izdelava stavbe, ostali podatki o stavbi in pogodbeni cena nepremičnine.

Podatki o stavbi se vpišejo v evidenco **tolikokrat**, kolikor stavb je vključenih v pravni posel. Upošteva se tudi dejanska raba posamezne stavbe, saj se nekateri podatki izpolnjujejo samo za stanovanjske, drugi pa za nestanovanjske stavbe. Podroben opis splošnih podatkov z razlago šifrantov je podan v poglavju »Podroben opis podatkov - Stavba«. Za vsako stavbo, ki je predmet posla se evidentirajo tudi podatki o zemljišču (parcelah), razen v primeru, ko je vrsta pravnega posla »**Stavbna pravica**«. V tem primeru podatkov o zemljišču ni potrebno evidentirati.

Primer 3: Predmet pravnega posla je stavba. Stavba je zgrajena na eni parceli.

Podatki o stavbah se skupaj s podatki o zemljišču vpišejo enkrat.

Primer 4: Predmet pravnega posla je zemljišče z objekti. Stavba je zgrajena na desetih parcelah.

Podatki o stavbah se vpišejo enkrat in vsebujejo deset zapisov o parcelah.

Primer 5: Predmet pravnega posla je zemljišče, ki vključuje dve parceli in tri stavbe. Na eni parceli sta dve stavbi, na drugi pa ena stavba.

Podatki o stavbah se vpišejo trikrat – za vsako stavbo posebej. Poleg podatkov o stavbah se na isti obrazec vpišejo tudi podatki o pripadajočem zemljišču.

Primer 6: Predmet pravnega posla je stavba, pri čemer je vrsta pravnega posla stavbna pravica.

Vpišejo se le podatki o stavbi.

- **Podatki o delu stavbe:** vključuje podatke o identifikacijskih oznakah stavbe in dela stavbe (številka stavbe in dela stavbe) in tehnične podatke o delu stavbe, kot so podatki o delu stavbe, podatki o poslovnih in industrijskih delih stavb, opremljenost dela stavbe, komunalna opremljenost dela stavbe in pogodbeni cena nepremičnine.

Podatki o delu stavbe se vpišejo v evidenco **tolikokrat**, kolikor delov stavb je vključenih v pravni posel. Upošteva se tudi dejanska raba posamezne stavbe, saj se nekateri podatki izpolnjujejo samo za stanovanjske, drugi pa za nestanovanjske stavbe. Podroben opis splošnih podatkov z razlago šifrantov je podan v poglavju »Podroben opis podatkov – Del stavbe«. Za vsak del stavbe, ki je predmet posla se evidentirajo tudi podatki o stavbi in zemljišču (parcelah) na istem obrazcu, razen v primeru, ko je vrsta pravnega posla »**Stavbna pravica**«. V tem primeru podatkov o zemljišču ni potrebno evidentirati.

Primer 7: Predmet pravnega posla je stanovanje.

Podatki o delu stavbe se vpišejo enkrat in vsebujejo tudi identifikacijske podatke o pripadajoči stavbi in zemljišču.

Primer 8: Predmet pravnega posla je več delov stavb (tri stanovanja in dva poslovna prostora). Tri stanovanja in en poslovni prostor so v eni stavbi, drugi poslovni prostor pa v drugi stavbi. Obe stavbi sta zgrajeni na eni parceli.

Podatki o delih stavb se vpišejo petkrat (za vsak del stavbe posebej). Poleg podatkov o delu stavbe se na istem obrazcu vpišejo tudi podatki o stavbi in zemljišču.

Primer 9: Predmet pravnega posla je del stavbe, pri čemer je vrsta pravnega posla stavbna pravica.

*Vpišejo se le podatki o delu stavbe in **stavbi**.*

Podroben opis podatkov, ki so vključeni v posamezen vsebinski sklop, naprej predpisane zaloge vrednosti (šifranti) ter navezava podatka na xml izmenjevalno datoteko, so podani v nadaljevanju.

Podroben opis podatkov

SPLOŠNO

Splošni podatki se izpolnijo za vsak pravni posel v prometu z nepremičninami le enkrat.

VRSTA PRAVNEGA POSLA

Vrsta pravnega posla: vpišemo ustrezno vrsto pravnega posla po šifrantu: »Pravni posel«.

(xml: glej element: ID_VRSTE_POSLA)

Šifrant: Vrsta pravnega posla

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
01	prodaja na prosto konkurenčnem trgu	Prodaja na prostem konkurenčnem trgu, sklenjena v skladu s ponudbo in povpraševanjem na trgu z večjim številom kupcev in prodajalcev, kjer ima vsakdo možnost sodelovanja na trgu brez vmešavanja tretjih oseb.	1
02	prodaja na javni dražbi	Prisilna ali prostovoljna prodaja nepremičnine tistemu, ki zanjo največ ponudi (sinonim licitacija).	2
03	prodaja med družinskimi člani ali povezanimi osebami	Prodaja med prodajalcem in njegovimi potomci, zakoncem, starši, brati in sestrami ter njihovimi potomci, dedi in babicami oziroma med povezanimi (pravnimi) osebami.	3
04	finančni najem	Finančni najem(leasing) je oblika financiranja nakupa premičnih in nepremičnih investicijskih dobrin, ki je namenjen pravnim in fizičnim osebam. S podpisom pogodbe o leasingu postane leasingojemalec ekonomski lastnik predmeta, po plačilu zadnjega obroka pa tudi pravni lastnik predmeta.	4
05	menjava	Zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino – menjalna pogodba, vzajemna odplačna in praviloma konsenzualna pogodba, s katero se stranki druga drugi zavežeta izročiti stvari v zamenjavo tako, da bosta na njih pridobili lastninsko pravico ali pravico razpolaganja.	5
06	priposestvanje	Pridobitev lastninske pravice - dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let. Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvanja.	6
07	gradnja čez mejo	Če graditelj zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino.	7
08	povečanje vrednosti	Če graditelj s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten.	8
09	razdelitev solastnine	Prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.	9
10	stavbna pravica	Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad in pod tujo nepremičnino.	10
11	druga vrsta prodaje	Druga vrsta prodaje	11
21	najemnina na prosto konkurenčnem trgu	Tudi tržno najemno stanovanje - najemnina, oblikovana v skladu s ponudbo in povpraševanjem, sklenjena med dobro obveščnim kupcem in voljnim najemnikom ter dobro obveščnim in voljnim najemodajalcem na prosto konkurenčnem trgu.	12
22	neprofitna najemnina	Tudi neprofitno najemno stanovanje	13
23	najemnina za oddajanje službenih stanovanj	Najemnina za oddajanje službenih stanovanj	14
24	najemnina za namensko najemno stanovanje	Najemnina za namensko najemno stanovanje	15
25	druga vrsta najemnine	Zakup in druge vrste najemnine	16

Številka pogodbe: vpišemo številko pogodbe, ki je zapisana na pogodbi. Ta podatek ni obvezen in je informativne narave ter pomoč pri iskanju in identificiranju posla za vsakega posameznega posredovalca podatkov.

(xml: glej element: ST_POGODBE)

POGODBENA CENA NEPREMIČNINE

V del: »Pogodbena cena nepremičnine« vpišemo naslednje podatke:

- Cena nepremičnine/najemnina
- Datum sklenitve pogodbe

Cena ali najemnina nepremičnine: vpišemo skupno pogodbeno ceno ali najemnino vseh nepremičnin, ki so predmet pogodbe. Vodi se kot dosežena prodajna cena ali najemnina, izražena v veljavni nacionalni valuti. Pogodbena cena se privzame in evidentira iz pogodbe o sklenjenem pravnem poslu (brez predpisanih davkov, provizij ipd.). Za najemnino se vpiše mesečna najemnina na m².

(xml: glej element: POGODBENA_CENA)

Datum sklenitve pogodbe: vpišemo dan, mesec in leto sklenitve pogodbe (ko pogodbo podpiše zadnja pogodbena stranka).

(xml: glej element: DATUM_SKLENITVE)

PREDMET POSLA

Opombe o pravnem poslu: vpišejo se tiste dodatne informacije, za katere posredovalec podatkov meni, da so pomembno vplivale na oblikovanje pravnega posla (še posebej na pogodbeno ceno nepremičnine) oziroma ki jih posredovalec podatkov potrebuje za lastno evidenco.

(xml: glej element: OPOMBA)

PODATKI O PRODAJALCU IN KUPCU

Ime in priimek/Naziv: fizične oziroma pravne osebe.

EMŠO/Matična št.: fizične oziroma pravne osebe.

Pravno-org.oblika pogodbene stranke: po šifrantu

Državljanstvo: po šifrantu

(xml: glej element: KUPCI/KUPEC in PRODAJALCI/PRODAJALEC)

Primer: Elektronski obrazec za splošne podatke

SPLOŠNI OBRAZEC

1. Vrsta pravnega posla

[Navodilo...](#)

Vrsta pravnega posla:

Številka pogodbe:

2. Pogodbena cena nepremičnine

[Navodilo...](#)

Cena nepremičnine/najemnine: EUR

Datum sklenitve pogodbe:

3. Predmet posla

[Navodilo...](#)

Opombe o pravnem poslu:

4. Podatki o prodajalcu/najemodajalcu in kupcu/najemjemalcu

[Navodilo...](#)

Podatki o prodajalcu/najemodajalcu: (Dodaj vrstico)

Ime in Priimek/Naziv EMŠO/Matična Pravno-org. oblika pogodbene stranke* Državljanstvo

Podatki o kupcu/najemjemalcu: (Dodaj vrstico)

Ime in Priimek/Naziv EMŠO/Matična Pravno-org. oblika pogodbene stranke* Državljanstvo

*Šifrant pravno-organizacijske oblike pogodbenih strank

- 1 - Fizične osebe
- 2 - Samostojni podjetniki, posamezniki in druge fizične osebe, ki opravljajo dejavnosti iz področja gradbeništva, projektiranja in poslovanja z nepremičninami
- 3 - Samostojni podjetniki, posamezniki in druge fizične osebe, ki niso naštetje v predhodni točki (zgoraj)
- 4 - Gospodarski subjekti, ki opravljajo dejavnosti s področja gradbeništva, projektiranja in poslovanja
- 5 - Gospodarski subjekti, ki opravljajo dejavnosti, ki niso naštetje v predhodni točki (zgoraj)
- 6 - Ostali subjekti
- 7 - Neposredni uporabniki državnega proračuna
- 8 - Neposredni uporabniki občinskih proračunov
- 9 - Javni zavodi in drugi izvajalci javnih služb ter agencije
- 10 - Skladi socialnega zavarovanja, javni skladi, proračunski skladi in posebni računi na ravni države
- 11 - Samoupravne narodne skupnosti

! Obrazec ni pravilno izpolnjen! Za podrobnosti [kliknite tukaj](#)

VRSTA NEPREMIČNINE

Za vsako nepremičnino, ki je predmet sklenjenega pravnega posla, posredovalec podatkov evidentira vrsto nepremičnine. Vrsto posredovalec podatkov evidentira kot zemljišče ali zemljišče z objektom. Objekt se evidentira kot stavba ali del stavbe.

Vrsta nepremičnine, ki je predmet posla: ustrezno vrsto nepremičnine dodamo po uspešnem vnosu splošnih podatkov o pravnem poslu. Če gre za promet več različnih nepremičnin, dodamo vse vrste nepremičnin, ki so predmet posla.

Šifra	Ime	Opis
A	ZEMLJIŠČE	Zemljišče oziroma parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno kot parcela s svojo parcelno številko.
B	STAVBA	Stavba je objekt, sestavljen iz enega ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni za bivanje ali opravljanje dejavnosti.
C	DEL STAVBE	Del stavbe je stanovanjska enota, poslovni prostor ali drugi samostojni prostor, ki je funkcionalna celota v lasti oziroma solasti posameznega etažnega lastnika v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi.

ZEMLJIŠČE

A

Zemljišče je parcela, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno kot parcela s svojo parcelno številko.

Podatki o zemljišču se vpišejo v evidenco **tolikokrat**, kolikor parcel je vključenih v pravni posel. Vsaka parcela se v okviru posla evidentira le enkrat. Podatke o parcelah je potrebno evidentirati tudi, če je predmet pravnega posla stavba ali del stavbe, razen v primeru, če je predmet pravnega posla stavbna pravica. V primeru, ko je zemljišče del posla s stavbo ali delom stavbe, se podatki vnesejo na obrazcu za stavbo z zemljiščem ali del stavbe in vključujejo le osnovne podatke.

A.1 IDENTIFIKACIJSKE OZNAKE NEPREMIČNINE

Vpišemo identifikacijsko številko parcele: **šifro katastrske občine, parcelno številko in občino, v kateri leži parcela.**

(xml: glej element: SIFKO; glej element: PARCELA; glej element: OBCINA)

A.2 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Površina parcele iz pogodbe: vpišemo površino parcele v m².

(xml: glej element: POVRŠINA)

Vrsta zemljišča: vpišemo šifro vrste zemljišča po šifrantu.

(xml: glej element: VRSTA_ZEMLJISCA)

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
01	zazidljivo zemljišče	zemljišče namenjeno za gradnjo	1
02	pozidano zemljišče	pozidano zemljišče	2
03	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče	3
04	kmetijsko zemljišče - trajni nasad	sadovnjak, vinograd, hmeljišče, plantaža gozdnega drevja	4
05	gozdno zemljišče	gozdno zemljišče	5
06	drugo	drugo	6

Upravno-pravni status: vpišemo šifro upravno-pravnega statusa po šifrantu.

(xml: glej element: UPS)

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
01	Parcela za gradnjo-plan	Namenska raba parcele je v strateških prostorskih sestavinah planskih aktov občine opredeljena kot stavbno zemljišče oziroma poselitveno območje.	1
02	Parcela za gradnjo-izvedbeni prostorski akt	Izvedbeni prostorski akt določa pogoje pod katerimi je gradnja na parceli mogoča.	2
03	Parcela je komunalno opremljena	Parcela je komunalno opremljena, kadar je prisotna komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.	3
04	Parcela ima gradbeno dovoljenje	Parcela ima izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje.	4

A.3 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – PODATKI O POSLU NA NEPREMIČNINI

Delež prodaje:




- če je predmet kupoprodajnega ali najemnega posla cela nepremičnina, vpišemo »1/1«;
- če gre za prenos lastninske pravice na solastniškem deležu nepremičnine, vpišemo ustrezen delež, npr. »1/2«, če je solastniški delež 1/2, »1/3«, če je solastniški delež 1/3 itd..

(xml: glej element: DELEZ)

Cena ali najemnina zemljišča: vpišemo pogodbeno ceno ali najemnino parcele, ki je predmet pravnega posla. Vodi se kot dosežena prodajna cena, najemnina ali zakupnina, izražena v veljavni nacionalni valuti. Pogodbena cena se privzame in evidentira iz pogodbe o sklenjenem pravnem poslu (brez predpisanih davkov, provizij ipd.). Za najemnino se vpiše mesečna najemnina na m2 parcele.

(xml: glej element: CENA)

Primer: Elektronski obrazec za zemljišče

ZEMLJIŠČE A	
A.1 Tehnični podatki o nepremičnini - Identifikacija zemljišča	Navodilo...
Katastrska občina	
Šifra KO: <input type="text"/>	Ime KO: <input type="text"/>  
Parcelna številka: <input type="text"/> 	Prezemi podatke iz zemljiškega katastra
Občina: <input type="text"/>	
Iskanje parcelne številke preko stavbe, ki leži na parceli: 	
A.2 Tehnični podatki o nepremičnini	Navodilo...
Površina prevzeta iz pogodbe: <input type="text"/>	
Vrsta zemljišča: <input type="text" value="---"/>	Upravno-pravni status: <input type="text" value="---"/>
A.3 Tehnični podatki o nepremičnini - Podatki o poslu na nepremičnini	Navodilo...
Delež prodaje: <input type="text"/>	Datum odobritve posla: <input type="text"/> 
Cena zemljišča / najemnina: <input type="text"/> EUR	
Shrani podatke in nadaljuj >>>	Shrani podatke in ostani na tem obrazcu •
 Obrazec ni ustrezno izpolnjen! Za podrobnosti kliknite tukaj	

STAVBA Z ZEMLJIŠČEM

B

Stavba je objekt, sestavljen iz enega ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni za bivanje ali opravljanje dejavnosti.

Podatki o stavbi se vpišejo v evidenco **tolikokrat**, kolikor stavb je vključenih v pravni posel. Upošteva se tudi dejanska raba posamezne stavbe, saj se nekateri podatki izpolnjujejo samo za stanovanjske, drugi pa za nestanovanjske stavbe. Za vsako stavbo, ki je predmet posla se evidentirajo tudi podatki o zemljišču (parcelah) razen v primeru, ko je vrsta pravnega posla »Stavbna pravica«. V tem primeru podatkov o zemljišču ni potrebno evidentirati.

B.1 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – IDENTIFIKATOR STAVBE

Identifikacijska številka stavbe je devetmestna številka, ki jo stavba pridobi z vpisom v kataster stavb in je sestavljena iz šifre katastrske občine in zaporedne številke stavbe v okviru katastrske občine.

Vpišemo identifikacijsko številko stavbe: **šifro katastrske občine** in **številko stavbe**.

Šifra katastrske občine: vpišemo štirimestno šifro katastrske občine.

(xml: glej element: SIFKO)

Številka stavbe: vpišemo petmestno številko stavbe.

(xml: glej element: ST_STAVBE)

Kot identifikator stavbe lahko vpišemo tudi njen naslov, če stavba naslov ima tako, kot se vodi v registru prostorskih enot.

Občina: Vpišemo uradno ime občine.

(xml: glej element: OBCINA)

Naselje: Vpišemo uradno ime naselja.

(xml: glej element: NASELJE)

Ulica: Vpišemo uradno ime ulice.

(xml: glej element: ULICA)

Hišna številka: Vpišemo hišno številko.

(xml: glej element: HST)

Dodatek k hišni številki: Vpišemo dodatek k hišni številki (npr. a, b, c).

(xml: glej element: HDD)

B.2 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – Seznam zemljišč, na katerih stoji stavba

Vpišemo naslednje podatke o zemljiščih, na katerih stoji stavba: **parcelna številka, površina v m² in delež prodaje**.

B.3 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – PODATKI O STAVBI

Namembnost stavbe: vpišemo šifro namembnosti stavbe po šifrantu.

(xml: glej element: NAMEMBNOST)

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
1	Stanovanjska stavba	Stanovanjska stavba	1
2	Garaža (samostojna stavba)	Garaža (samostojna stavba)	2
3	Počitniška stavba	Počitniška stavba	3
4	Poslovna stavba	Poslovna stavba	4
5	Industrijska stavba	Industrijska stavba	5
6	Gradbeno inženirski objekt	Gradbeno inženirski objekt	6
7	Drugo	Drugo	7

Možnost parkiranja: vpišemo šifro možnosti parkiranja po šifrantu.

(xml: glej element: MOZNOST_PARKIRANJA)

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
1	Samostojna zaklenjena garaža	Samostojna zaklenjena garaža	1
2	Parkirno mesto v garažni hiši	Parkirno mesto v garažni hiši	2
3	Parkirno mesto zagotovljeno	Parkirno mesto zagotovljeno	3
4	Parkiranje ni zagotovljeno	Parkiranje ni zagotovljeno	4

Neto tlorisna površina stavbe: Vpišemo neto tlorisno površino stavbe v m², zaokroženo na dve decimalni mesti. Neto tlorisna površina se izračuna v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija indikatorjev površine in prostornine. Indikatorji površine se računajo iz tlorisnih in narisnih dimenzij stavbe in so izraženi v merski enoti m² in zaokroženi na dve decimalni mesti. Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina se določi za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove ipd. V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave. V neto tlorisno površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš v elementih, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino.

(xml: glej element: NETO_POVRSINA)

Zazidana površina stavbe: Vpišemo zazidano površino izraženo v merski enoti m² in zaokroženi na dve decimalni mesti. Zazidana površina se izračuna v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija indikatorjev površine in prostornine. Indikatorji površine se računajo iz tlorisnih in narisnih dimenzij stavbe in so izraženi v merski enoti m² in zaokroženi na dve decimalni mesti. Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni niso:- zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča;- sekundarni deli, npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, nadstreški nad vhodi, vodoravni sončni zasloni;- površine pomožnih objektov, npr. rastlinjakov in lop. Indikatorji površine se računajo iz tlorisnih in narisnih dimenzij stavbe in so izraženi v merski enoti m².

(xml: glej element: ZAZIDANA_POVRSINA)

Leto izgradnje stavbe: vpišemo leto izdaje uporabnega dovoljenja ali datum prve vselitve, če za stavbo ni bilo pridobljeno uporabno dovoljenje.

(xml: glej element: LETO_IZGRADNJE)

Stavba je dokončana: označimo ali je stavba dokončana

Gradbena faza: če stavba ni dokončana, vpišemo gradbeno fazo po šifrantu za stavbo.

(xml: glej element: GRADBENA_FAZA)

Šifra	Ime	Opis
01	I. gradbena faza (temeljna plošča)	Opravljeni so vsa dela v zvezi s pripravo zamljišča in vgrajen je podložni beton temeljev.
02	II. gradbena faza (kletna plošča)	Izvedena so vsa dela do kletne plošče. Pri nepodkletnih objektih ni druge gradbene faze.
03	III. gradbena faza (groba gradbena dela)	Objekt je zgrajen do strehe in pokrit.
04	IV. gradbena faza (delno zaključna gradbena dela)	Objekt ima izdelane pregradne stene, izolacije, zunanje in notranje omete ter vgrajene instalacije, okna, vrata. Izvedena so zasipna in nasipna dela.
05	V. gradbena faza (zaključna gradbena dela)	Na objektu so opravljena vsa zaključna dela. Izvedba pleskarskih del, položitev finalnih oblog, vgradnja projektirane vzdane opreme in dokončanje instalacij. Urejena je okolica do enega metra od objekta.

Način gradnje: če stavba ni dokončana, vnesemo podatek o načinu gradnje stavbe.

(xml: glej element: NACIN_GRADNJE)

Podatek o montažni gradnji: če stavba ni dokončana, vpišemo podatek o montažni gradnji.

(xml: glej element: MONTAZNA_GRADNJA)

B.4 POGODBENA CENA NEPREMIČNINE

Delež prodaje:









- če je predmet kupoprodajnega ali najemnega posla cela nepremičnina, vpišemo »1/1«;
- če gre za prenos lastniške pravice na solastniškem deležu nepremičnine, vpišemo ustrezen delež, npr. »1/2«, če je solastniški delež 1/2, »1/3«, če je solastniški delež 1/3 itd..

(xml: glej element: DELEZ)

Cena ali najemnina stavbe: vpišemo pogodbeno ceno ali najemnino stavbe, ki je predmet pravnega posla. Vodi se kot dosežena prodajna cena, najemnina ali zakupnina, izražena v veljavni nacionalni valuti. Pogodbena cena se privzame in evidentira iz pogodbe o sklenjenem pravnem poslu (brez predpisanih davkov, provizij ipd.). Za najemnino se vpiše mesečna najemnina na m² stavbe.

(xml: glej element: CENA)

Primer: Elektronski obrazec za stavbo

STAVBA Z ZEMLJIŠČEM		B
B.1 Tehnični podatki o nepremičnini - Identifikacija stavbe		Navodilo...
Katastrska občina		
Šifra KO:	<input type="text"/>	Ime KO: <input type="text"/>  
Številka stavbe v okviru občine		
Številka stavbe:	<input type="text"/> 	<input type="button" value="Prezemi podatke iz katastra stavb"/>
Poišči številko stavbe preko parcele, na kateri leži stavba: 		
Naslov stavbe, če ga stavba ima		
Občina:	<input type="text"/>	Naselje: <input type="text"/> Ulica: <input type="text"/>
Hišna številka:	<input type="text"/>	Dodatek: <input type="text"/>   
B.2 Tehnični podatki o nepremičnini - Seznam zemljišč, na katerih stoji stavba		Navodilo...
Parcelna številka:	Površina v m ² :	Delež prodaje: (Dodaj vrstico)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
B.3 Tehnični podatki o nepremičnini - Podatki o stavbi		Navodilo...
Namembnost stavbe:	---	Možnost parkiranja: ---
Neto tlorisna površina stavbe:	<input type="text"/> m ²	Zazidana površina stavbe: <input type="text"/> m ²
Leto izgradnje stavbe:	<input type="text"/>	
Stavba je dokončana:	---	
V primeru, da stavba ni dokončana:		
Gradbena faza:	---	
Način gradnje:	---	
Montažna gradnja:	---	
B.4 Pogodbena cena nepremičnine		Navodilo...
Delež prodaje:	<input type="text"/>	
Cena stavbe / najemnina:	<input type="text"/>	EUR
<input type="button" value="Shrani podatke in nadaljuj >>>"/>		<input type="button" value="Shrani podatke in ostani na tem obrazcu •"/>
 Obrazec ni ustrezno izpolnjen! Za podrobnosti kliknite tukaj		

Del stavbe je stanovanjska enota, poslovni prostor ali drugi samostojni prostor, ki je funkcionalna celota v lasti oziroma solasti posameznega etažnega lastnika v stanovanjski ali nestanovanjski stavbi.

Podatki o delu stavbe se vpišejo v evidenco tolikokrat, kolikor delov stavb je vključenih v pravni posel. Upošteva se tudi dejanska raba posamezne stavbe, saj se nekateri podatki izpolnjujejo samo za stanovanjske, drugi pa za nestanovanjske stavbe. Za vsak del stavbe, ki je predmet posla se evidentirajo tudi podatki o stavbi in zemljišču (parcelah) razen v primeru, ko je vrsta pravnega posla »Stavbna pravica«. V tem primeru podatkov o zemljišču ni potrebno evidentirati.

C.1 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – IDENTIFIKACIJA DELA STAVBE

Vpišemo identifikacijsko številko stavbe: **šifro katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe.**

Šifra katastrske občine: vpišemo štirimestno šifro katastrske občine.

(xml: glej element: SIFKO)

Številka stavbe: vpišemo petmestno številko stavbe.

(xml: glej element: ST_STAVBE)

Številka stavbe: vpišemo številko dela stavbe.

(xml: glej element: ST_DELA_STAVBE)

Kot identifikator stavbe lahko vpišemo tudi njen naslov, če stavba naslov ima tako, kot se vodi v registru prostorskih enot.

Občina: Vpišemo uradno ime občine.

(xml: glej element: OBCINA)

Naselje: Vpišemo uradno ime naselja.

(xml: glej element: NASELJE)

Ulica: Vpišemo uradno ime ulice.

(xml: glej element: ULICA)

Hišna številka: Vpišemo hišno številko.

(xml: glej element: HST)

Dodatek k hišni številki: Vpišemo dodatek k hišni številki (npr. a, b, c).

(xml: glej element: HDD)

C.2 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – Seznam zemljišč, na katerih stoji del stavbe

Vpišemo podatek o **parcelni številki** za parcele, na kateri stoji del stavbe.

C.3 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI – PODATKI O DELU STAVBE

Namembnost dela stavbe: vpišemo šifro namembnosti dela stavbe po šifrantu.

(xml: glej element: NAMEMBNOST)

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
1	Stanovanje	stanovanja	1
2	Počitniško stanovanje	počitniška stanovanja	2
3	Garaža	garaže	3
4	Poslovni prostor - pisarna	pisarne	4
5	Poslovni prostor - lokal	lokali	5
6	Poslovni prostor - drugo	drugi poslovni prostori	6
7	Drugo	drugo	7

Neto tlorisna površina dela stavbe: Vpiše se neto tlorisna površina na enoto dela stavbe (stanovanje) v merski enoti m^2 , zaokroženo na dve decimalni mesti. Neto tlorisna površina se izračuna v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija indikatorjev površine in prostornine. Indikatorji površine se računajo iz tlorisnih in narisnih dimenzij stavbe in so izraženi v merski enoti m^2 in zaokroženi na dve decimalni mesti. Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina se določi za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove ipd. V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave. V neto tlorisno površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš v elementih, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino.

(xml: glej element: NETO_POVRSINA)

Uporabna površina dela stavbe: Vpiše se uporabna površina na enoto dela stavbe (stanovanje) v merski enoti m^2 , zaokroženo na dve decimalni mesti. Uporabna površina se izračuna v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija indikatorjev površine in prostornine. Indikatorji površine se računajo iz tlorisnih in narisnih dimenzij stavbe in so izraženi v merski enoti m^2 in zaokroženi na dve decimalni mesti. Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. Ponavadi so razdeljen na primarne (soba, kuhinja, kopalnica, hodniki,...) in sekundarne (balkoni, terase, garaže, kleti,...). Delitev na primarne in sekundarne je odvisna od namena stavbe. ISO 6241:1984.

(xml: glej element: UPORABNA_POVRSINA)

Površina oddana v najem, če ni predmet najema celo stanovanje: Vpiše se neto tlorisna površina dela stavbe, ki je oddana v najem.

(xml: glej element: POVRSINA_NAJEMA)

Število sob v stanovanju: Vpišemo šifro števila sob po šifrantu.

(xml: glej element: ST_SOBJ)

Šifra	Ime	Opis	Vrednost XML
1	Garsonjera	garsonjere	1
2	Enosobno stanovanje	enosobna stanovanja	2
3	Dvosobno stanovanje	dvosobna stanovanja	3
4	Trisobno stanovanje	trisobna stanovanja	4
5	Štirisobno stanovanje	štirisobna stanovanja	5
6	Petsobno stanovanje ali več	pet ali več sobna stanovanja	6

C.4 POGODBENA CENA NEPREMIČNINE

Delež prodaje:









- če je predmet kupoprodajnega ali najemnega posla cela nepremičnina, vpišemo »1/1«;
- če gre za prenos lastninske pravice na solastniškem deležu nepremičnine, vpišemo ustrezen delež, npr. »1/2«, če je solastniški delež 1/2, »1/3«, če je solastniški delež 1/3 itd..

(xml: glej element: DELEZ)

Cena ali najemnina dela stavbe: vpišemo pogodbeno ceno ali najemnino dela stavbe, ki je predmet pravnega posla. Vodi se kot dosežena prodajna cena, najemnina ali zakupnina, izražena v veljavni nacionalni valuti. Pogodbena cena se privzame in evidentira iz pogodbe o sklenjenem pravnem poslu (brez predpisanih davkov, provizij ipd.). Za najemnino se vpiše mesečna najemnina na m2 dela stavbe.

(xml: glej element: CENA)

Primer: Elektronski obrazec za del stavbe

DEL STAVBE Z ZEMLJIŠČEM C		
C.1 Tehnični podatki o nepremičnini - Identifikacija dela stavbe	Navodilo...	
Katastrska občina		
Šifra KO: <input type="text"/>	Ime KO: <input type="text"/>  	
Številka stavbe in številka dela stavbe v okviru katastrske občine		
Številka stavbe: <input type="text"/> 		
Številka dela stavbe: <input type="text"/>	Prezemi podatke iz katastra stavb	
Poišči številko stavbe preko parcele, na kateri leži stavba: 		
Naslov stavbe, če ga stavba ima		
Občina: <input type="text"/>	Naselje: <input type="text"/>	Ulica: <input type="text"/>
Hišna številka: <input type="text"/>	Dodatek: <input type="text"/>	  
C.2 Seznam zemljišč, na katerih stoji del stavbe	Navodilo...	
Parcelna številka: <input type="text"/> (Dodaj vrstico)		
<input type="text"/>		
C.3 Tehnični podatki o nepremičnini - Podatki o delu stavbe	Navodilo...	
Namembnost dela stavbe: <input type="text"/>		
Neto tlorisna površina dela stavbe: <input type="text"/> m ²	Uporabna površina: <input type="text"/> m ²	
Površina, oddana v najem, če ni predmet najema celo stanovanje: <input type="text"/> m ²		
Število sob v stanovanju: <input type="text"/>		
C.4 Pogodbena cena nepremičnine	Navodilo...	
Delež prodaje: <input type="text"/>		
Cena dela stavbe / najemnina: <input type="text"/> EUR		
Shrani podatke in nadaljuj >>> Shrani podatke in ostani na tem obrazcu •		
 Obrazec ni ustrezno izpolnjen! Za podrobnosti kliknite tukaj		