

SISTEM EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

PRIMER DOBRE PRAKSE

Martin Smodiš

1 UVOD

Pomanjkanje podatkov o nepremičninskem trgu, ki jih potrebujemo tako za vrednotenje nepremičnin kot za spremljanje dogajanj na nepremičninskem trgu, je eden izmed glavnih problemov pri nas na tem področju. Zato se ob sodelovanju dveh ministrstev in geodetske uprave v okviru sistema evidenca trga nepremičnin vzpostavlja skupna baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami, v katero posredujejo podatke nepremičninske družbe. Namen nepremičninskega posredovanja je kakovostna, hitra in varna izvedba nepremičninskih transakcij. Zato nepremičninske družbe razpolagajo s podatki, vezanimi na promet nepremičnin, pri katerih delujejo kot posredniki med kupcem in prodajalcem. Posredovanje v prometu z nepremičninami ureja Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS št. 42/03), ki tudi uvaja naslednji dve javni evidenci o posredovanju v prometu z nepremičninami:

- skupno baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami in
- evidenco prometa nepremični,

ki predstavljata prvi poskus urejenega zbiranja podatkov o cenah in najemninah na nepremičninskem trgu.

2 SKUPNA BAZA PODATKOV O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Glavni namen vzpostavitve skupne baze podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami je pridobitev in objava podatkov o nepremičninskih transakcijah, pri katerih posredujejo nepremičninske družbe. To prispeva k preglednosti nepremičninskega trga in k večji uravnoteženosti informacij med udeleženci na tem trgu.

Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS št. 42/03) določa, da mora nepremičninska družba voditi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki mora za vsak posel obsegati naslednje podatke:

- vrsto pravnega posla;
- vrsto nepremičnine (zemljišče z oznako namena rabe, stanovanje, poslovni prostor in podobno);
- tehnične podatke o nepremičnini;
- identifikacijske podatke o nepremičnini (identifikacijska oznaka iz zemljiškega katastra oziroma

katastra stavb), če nepremičnina te oznake ima, oziroma druge podatke, s katerimi je mogoče nepremičnino enolično identificirati;

- prodajno ceno oziroma najemnino za m² površine.

Podrobnejšo vsebino evidence o sklenjenih poslih, ki jo vodi nepremičninska družba, način posredovanja podatkov v skupno bazo podatkov, ki se vodi na Geodetski upravi Republike Slovenije, ter izdajanje in dostop do podatkov iz skupne baze določa Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Uradni list RS št. 93/04).

Skupna baza se vodi na podlagi posredovanih podatkov iz evidence nepremičninske družbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Nepremičninska družba posreduje oziroma vpiše podatke v skupno bazo sproti oziroma najmanj enkrat mesečno, najkasneje do 15. v mesecu, oziroma najkasneje prvi delovni dan po 15. v mesecu, za vse v preteklem mesecu sklenjene pogodbe, pri sklenitvi katerih je posredovala. Podatki se lahko posredujejo le na elektronski način, bodisi prek vnosa podatkov v okviru aplikacije za vnos podatkov v skupno bazo bodisi prek uvoza datoteke v aplikacijo v predpisanem izmenjevalnem formatu. Nepremičninska družba mora začeti voditi evidenco nepremičninske družbe o posredovanju v prometu z nepremičninami za vse pogodbe, sklenjene od 1. januarja 2005 naprej.

Če Geodetska uprava Republike Slovenije ugotovi, da nepremičninska družba ni posredovala podatkov v predpisanem izmenjevalnem formatu ali je uporabila napačne identifikacijske oznake nepremičnin ali ni vključila vseh predpisanih podatkov, vrne nepremičninski družbi v dopolnitev izmenjevalno datoteko s pripisom opisa napake. Šteje se, da nepremičninska družba ni posredovala podatkov v skupno bazo, če popravljenih podatkov ne posreduje v skupno bazo v razumnem roku, kar se šteje za prekršek nepremičninske družbe.

Več informacij o skupni bazi podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami se nahaja na spletni strani geodetske uprave <http://www.gu.gov.si>, zavihek Skupna baza (na levi strani zaslona).

3 PRIMER DOBRE PRAKSE

Sistem, imenovan evidenca trga nepremičnin, ki je nastal ob tesnem sodelovanju dveh ministrstev – Ministrstva za finance in Ministrstva za okolje in prostor, lahko opredelimo kot primer dobre prakse v javni upravi.

Sistem evidenca trga nepremičnin povezuje več funkcij in nalog javne uprave različnih organov javne uprave, in sicer:

- Zakon o nepremičninskem posredovanju in njegovi podzakonski predpisi nalagajo nepremičninskim družbam, ki delujejo v okviru zasebnega sektorja, in Davčni upravi Republike Slovenije, da vsaj enkrat mesečno posredujejo podatke o poslih, povezanih s prodajo in najemom nepremičnin na območju Republike Slovenije. Ministrstvo za okolje in prostor (oziroma geodetska uprava) je zadolženo za zbiranje teh podatkov. Namen te evidence je spremljanje posredovanja v prometu z nepremičninami, spremljanje dogajanj na

nepremičninskem trgu ter priprava izhodišč in podlag za ukrepe različnih prostorskih politik, ki lahko vplivajo na nepremičninski trg oziroma na katere ima ta trg vpliv. To je prvi poskus urejenega sistematičnega zbiranja javno dostopnih podatkov o nepremičninskem trgu. Javnost evidence je močan instrument za izboljšanje preglednosti nepremičninskega trga. To vodi k zmanjševanju šumov in neenakomerne razpršenosti informacij med udeleženci na nepremičninskem trgu, ki nastanejo zaradi nepreglednosti in zaprtosti informacij, s katerimi razpolagajo le redki.

- Ministrstvo za finance v sodelovanju z Geodetsko upravo Republike Slovenije vzpostavlja sistem množičnega vrednotenja nepremičnin. Pomemben del sistema množičnega vrednotenja nepremičnin so kakovostni podatki o nepremičninah in podatki o dogajanjih na nepremičninskem trgu, predvsem podatki, povezani s tržnimi cenami in najemninami nepremičnin. Z doseganjem dolgoročnih ciljev na področju množičnega vrednotenja nepremičnin bodo izpolnjeni pogoji za večjo varnost vlaganj v nepremičnine in v investicije, povezane z nepremičninami, omogočeno bo preglednejše in učinkovitejše delovanje nepremičninskega trga, pravično in učinkovito obdavčenje nepremičnin, ustvarjeni bodo predpogoji za vodenje ustrežnejše zemljiške in stanovanjske politike, planiranje in načrtovanje v prostoru.
- Predvideno je preoblikovanje skupne baze podatkov o sklenjenih poslih v prometu z nepremičninami v evidenco trga nepremičnin, skladno z določili Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Glavni namen evidence trga nepremičnin je pridobivanje kakovostnih podatkov o prodajnih cenah in najemninah na nepremičninskem trgu, ki bodo omogočali spremljanje dogajanj na trgu ter tvorili podlago za opredeljevanje modelov vrednotenja nepremičnin, temelječih na tržnih silah, ki so rezultat dejavnikov ponudbe in povpraševanja. Evidenca trga nepremičnin je zbirka podatkov o pogodbenih cenah in najemninah ter drugih pomembnih podatkov iz listin o pravnih poslih, ki se navezujejo na delovanje nepremičninskega trga. Upravljalci posameznih zbirk podatkov, ki bodo morali posredovati navedene podatke, so Davčna uprava Republike Slovenije (podatki iz pogodb o pravnih poslih, ki so podlaga za odmero davka na promet nepremičnin ter iz pogodb o pravnih poslih za nezazidana stavbna zemljišča, ki so podlaga za odmero davka na dodano vrednost), nepremičninske družbe (podatki iz pogodb o nepremičninskem posredovanju), notarji (podatki o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami, ki so bili sklenjeni v obliki notarske javne listine) ter upravne enote in občine (register najemnih pogodb). Aplikacija je zasnovana tako, da bo z minimalnimi nadgradnjami omogočala enostavno, hitro in uporabnikom prijazno posredovanje podatkov.

Sistem evidenca trga nepremičnin je oblikovan tako, da je največji del poenoten in izdelan le enkrat ter uporaben za več namenov. Zato sistem podpira določila Zakona o nepremičninskem posredovanju na način, da omogoča zavezancem – nepremičninskim družbam, da si vzpostavijo lastno evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami skozi ta sistem. Sistem omogoča neposredni vnos podatkov ali posredovanje podatkov prek standardnega izmenjevalnega protokola, ki je izveden v XML-strukturi. Ob vnosu se lahko avtomatsko prevzamejo vsi podatki v dveh temeljnih nepremičninskih evidencah (zemljiški kataster in kataster stavb) in v registru prostorskih enot.

Poudariti želimo predvsem:

- (1) da je sistem primer dobre prakse delovanja javne uprave zaradi povezovanja sistemov različnih organov in
- (2) da je sistem zgrajen tudi za sodelovanje z uporabniki izven javne uprave, tako za zavezance, ki morajo poročati v sistem, kakor splošnim uporabnikom (javnosti), ki jim je omogočen vpogled v stanje trga nepremičnin.

4 ZAKLJUČEK

Na podlagi veljavnih predpisov se vzpostavljata skupna baza podatkov o sklenjenih poslih v prometu z nepremičninami in evidenca prometa nepremičnin, ki predstavljata prvi poskus zbiranja podatkov o cenah in najemninah na nepremičninskem trgu. Gotovo je, da je treba ta sistem stalno izboljševati in nadgrajevati, predvsem glede na potrebe uporabnikov in posredovalcev podatkov. Temeljni cilj na tem področju bi moralo biti pridobivanje kakovostnih podatkov o dogajanjih na nepremičninskem trgu, zato je treba vsem institucijam, ki razpolagajo s podatki o cenah in najemninah na nepremičninskem trgu, zagotoviti vso potrebno strokovno in informacijsko podporo za čim bolj enostavno posredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin.

5 VIRI

Ministrstvo za finance: Predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2005-1611-0083) z obrazložitvijo posameznih členov, Ljubljana, junij 2004, 39. str.

Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Uradni list RS št. 93/04).

Smodiš, Martin: Vzpostavitev evidence trga nepremičnin; Poslovanje z nepremičninami; država / državljani / stanovanja; Portorož, 17. in 18. november 2004; str. 136–145.

Smodiš, Martin, Nahtigal, Ljuba, Pegan Žvokelj, Borut, Pegan, Miloš: Gradiva za usposabljanje nepremičninskih družb za vnos podatkov v skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami; Ljubljana, februar 2005; 8. str.

Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPopr (Uradni list RS št. 42/03).

Martin Smodiš, univ. dipl. inž. geod.

Geodetska uprava Republike Slovenije

E-pošta: martin.smodis@gov.si