



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva 20–25, SI-1001 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

http://www.vlada.si/

PRESEDNIK DRŽAVNEGA ZBORA

EVA: 2013-1611-0174

Številka: 00712-4/2014/17

Datum: 20. 2. 2014

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	21-02-2014	
Šifra:	435-04/14-8/2	
Povezava:		
EPA:	1803-VI	EU:
Sign. zn.:		
Kratice:		

Vlada Republike Slovenije je na 46. redni seji dne 20. 2. 2014 določila besedilo:

- Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – nujni postopek,

ki vam ga pošiljam v obravnavo in sprejem na podlagi 143. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13).

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru, da predlog zakona obravnava po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države, do katerih bi prišlo, če zakon ne bi bil uveljavljen pred prvo odmero davka na nepremičnine.

S predlogom zakona se za namene evidentiranja, množičnega vrednotenja in davka na nepremičnine omejuje status javnega dobra le na nepremičnin, na katerih obstaja pravica splošne rabe, s čimer se za navedene namene javno dobro, ne glede na to, ali je evidentirano v zemljiški knjigi ali ne, omeji le na nepremičnine z dejansko lastnostjo javnega dobra. Zaradi ukrepanja nekaterih občin, ki so z namenom doseči oprostitev davka na nepremičnine, po uveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) v zemljiško knjigo kot javno dobro evidentirale tudi nepremičnine, ki ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev tega statusa, je pomembno, da se zakon uveljavi pred prvo odmero davka v letu 2014 in tako zagotovi enakopravna obravnavo vseh nepremičnin v enakem dejanskem stanju.

Zakon tudi dopolnjuje postopek ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, da je mogoče vrednost nepremičninam v primeru dokazanih posebnih okoliščin primerno povišati ali znižati. Ureja se tudi možnost, da v primeru naravnih nesreč spremembo vrednosti izvede geodetska uprava po uradni dolžnosti. Da bi bilo mogoče institut uporabiti že za odmero davka na nepremičnine v letu 2014 je pomembno, da se zakon uveljavi čim prej, vendar najkasneje pred prvo odmero davka na nepremičnine v letu 2014.

Poleg teh dveh pomembnih sklopov zakon jasneje določa zemljišča za gradnjo stavb, obveznosti občin za njihovo določitev ter nadzor nad temi postopki, ki ga izvaja ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor.

Posega pa se tudi v ureditev evidence trga nepremičnin na način, da se v zakonu jasneje določajo vrste kupoprodajnih in najemnih poslov, ki so bili do sedaj urejeni v Pravilniku o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13), uvaja obvezno elektronsko poročanje ter ureja merilo za določanje tržne najemnine za namene določitve najemnih poslov, ki se štejejo za oddajanje na prostem trgu.

S predlaganimi spremembami se bo že pred prvo odmero davka na nepremičnine, ki se bo izvedla po stanju podatkov v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014 konec maja 2014 omogočilo, da se v največji možni meri podatki o nepremičninah uskladijo z dejanskim stanjem ter odpravijo izstopajoče neprimerno ocenjene posplošene tržne vrednosti, uredila pa se bo tudi možnost, da se postopek spreminjanja posplošene tržne vrednosti zaradi posebnih okoliščin opravi tudi v okviru postopka odmere davka na nepremičnine že v letu 2014. Zato se predlaga, da Državni zbor zakon obravnava po nujnem postopku in ga sprejme tako, da se ga uveljavi najkasneje pred prvo odmero davka na nepremičnine v letu 2014.

Vlada Republike Slovenije je na podlagi 45. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12 in 10/14) in 235. člena Poslovnika državnega zbora določila, da bodo kot njeni predstavniki pri delu Državnega zbora in njegovih delovnih teles sodelovali:

- dr. Uroš Čufer, minister za finance,
- mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Mitja Mavko, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, Ministrstvo za finance,
- Jožica Kastelic, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, Ministrstvo za finance,
- mag. Neva Žibrik, sekretarka, Ministrstvo za finance,

PRILOGA: 1

Mag. Miranda GROFF FERJANČIČ
NAMESTNICA GENERALNE SEKRETARKE

Poslano tudi:

- Ustavnemu sodišči



PREDLOG
EVA: 2013-1611-0174
NUJNI POSTOPEK

ZAKON

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1. 1 Ocena stanja

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12-ZUJF; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) je začel veljati 31. maja 2006. Pripravljen je bil na podlagi spoznanj, izkušenj in rešitev, pridobljenih v okviru podprojekta »Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin«, ki se je v Sloveniji kot del kompleksnejšega projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnin« izvajal v letih 1999 do 2005. ZMVN je po vzoru držav, ki imajo sistem množičnega vrednotenja nepremičnin postavljen na temelje trga z nepremičninami, uredil večnamenski sistem ugotavljanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Ker je bilo izhodišče ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, je zakon uveljavil metode množičnega vrednotenja, ki slonijo na mednarodnih standardih tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Uredil je sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin ter evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje. S tem je pomembno prispeval k vsebinski nadgradnji registra nepremičnin, ki ga ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07-Odl.US in 97/12; v nadaljnjem besedilu: ZEN).

ZMVN je pristojnost nad izvajanjem sistema množičnega vrednotenja dodelil Ministrstvu za okolje in prostor. Ker je množično vrednotenje pomembno vezano na podatke iz nepremičninskih evidenc, je bil organ za množično vrednotenje ustanovljen na Geodetski upravi RS. Za izvajanje sistema množičnega vrednotenja so bili uveljavljeni naslednji podzakonski akti:

- Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08).
- Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10)
- Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 109/11)
- Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11)
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13)
- Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 52/13)
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13)
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13)

Ti urejajo vse podrobnejše postopke in podatke, potrebne za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Množično vrednotenje sloni na standardih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, kot jih določajo mednarodni standardi, obenem pa te nadgrajuje z ustreznimi metodami statistične analize podatkov o trgu nepremičnin. Za množično vrednotenje je značilno, da upošteva enake metode in podatke o trgu kot posamično ocenjevanje tržne vrednosti, le da se na podlagi statističnih analiz trga oblikujejo modeli vrednotenja, s katerimi se poskuša v največji možni meri simulirati odzive trga, in z

njimi nato ocenjevati vse podobne vrste nepremičnin na območju s podobnimi tržnimi značilnostmi.

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja določa, kako se izbere način ocenjevanja vrednosti za posamezno vrsto nepremičnin (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa ali način upoštevanja nabavne vrednosti), kako se izberejo podatki za oblikovanje modelov, merila za oblikovanje vrednostnih con in merila za oceno kakovosti in zanesljivosti ocenjenih vrednosti.

Najpomembnejši podzakonski akt je Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Z njim so se določili modeli vrednotenja glede na vrste nepremičnin, za katere so analize pokazale, da zahtevajo posebne rešitve. Tako so z uredbo določeni modeli vrednotenja za stanovanja, za hiše, za garaže, za lokale, pisarne industrijske stavbe itd.. Z uredbo se tudi določa, za katere vrste nepremičnin se bo uporabil kateri model. Uredba je torej predpis, ki omogoča vsaki nepremičnini v registru nepremičnin pripisati ustrezno posplošeno tržno vrednost.

Modeli vrednotenja so inštrument za ugotavljanje posplošene tržne vrednosti posameznih nepremičninam, z upoštevanjem podatkov o njihovih bistvenih značilnostih.

Prvič so se vrednosti vsem nepremičninam, ki so evidentirane v registru nepremičnin, pripisale z uveljavitvijo Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin konec leta 2011. ZMVN določa, da se morajo modeli vrednotenja preverjati najmanj vsaka štiri leta. Torej se načeloma posplošena tržna vrednost nepremičninam na novo določi vsaj vsaka štiri leta, v vmesnem obdobju pa se ta lahko spremeni le, če se spremenijo podatki o nepremičnini v registru nepremičnin ali če se določijo primerni indeksi vrednosti nepremičnin.

Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin določa metodologijo izračunavanja teh dveh indeksov. Indeks cen je namenjen potrebam predvsem potrebam nacionalne statistike, indeks vrednosti pa je pomemben element za prilagajanje ugotovljenih posplošenih tržnih vrednosti spremenjenim tržnim razmeram v času med dvema generalnima vrednotenjema. ZMVN določa, da se indeksi vrednosti objavijo, ko se indeks vrednosti za posamezne vrste nepremičnin na določenem območju spremeni za več kot 10 %. Na podlagi te določbe so bili konec septembra 2013 prvič objavljeni indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in območjih, kjer so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja do začetka leta 2013 spremenila za več kot 10 %.

S pravilnikom, ki ureja evidenco trga nepremičnin, se določajo podrobnejši podatki, ki se vodijo v tej evidenci.

Za množično vrednotenje pa je pomemben tudi Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb, ki opredeljuje, kaj so zemljišča za gradnjo stavb (načeloma zemljišča, na katerih je dejansko možna gradnja stavb) in občinam nalaga, da taka zemljišča za svoje območje ustrezno evidentirajo v registru nepremičnin. Podatek je pomemben, saj so analize trga pokazale, da imajo taka zemljišča bistveno višje vrednosti (deset in večkrat) kot na primer kmetijska zemljišča ali stavbna zemljišča brez opredeljene podrobnejše namenske rabe in zmožnosti za gradnjo.

Sistem množičnega vrednotenja je že v celoti operativen in se kot večnamenski dejansko uporablja za številne javne namene (pri odmeri davka na promet nepremičnin, davka na dediščine in darila, davka na nepremično premoženje večje vrednosti, za potrebe določanja pravic do različnih pravic iz javnih sredstev, za različne sodne postopke itd.) pa tudi za različne povsem poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.).

1.2 Razlogi za sprejem zakona

Glavni razlogi za predlagano novelo zakona so:

- potreba po jasni ureditvi definicije javnega dobra za namene evidentiranja, vrednotenja in obdavčitve nepremičnin,
- potreba po bolj operativni ureditvi evidentiranja zemljišč za gradnjo stavb,
- potreba po nadgraditvi postopka ugovora na posplošeno tržno vrednost v primeru posebnih okoliščin, in
- potreba po jasnejši opredelitvi vrst poslov, ki se evidentirajo v evidenci trga nepremičnin in

po določitvi merila za preverjanje tržne najemnine.

1. Javno dobro se kot pojem določa v več različnih zakonih in primerjalno ureja premalo določno. Zato na področju evidentiranja in vrednotenja nepremičnin za različne namene, med katerimi je tudi obdavčitev nepremičnin, lahko prihaja do različnega razumevanja in interpretacije ter s tem do različne obravnave nepremičnin, ki bi se morale obravnavati enako oziroma do enake obravnave nepremičnin, ki imajo dejansko različna stanja.

2. Kakovost in pravilnost podatka o posplošeni tržni vrednosti v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin je bistveno odvisna od popolnosti, kakovosti in pravilnosti podatkov o nepremičninah. Za del teh podatkov so odgovorni lastniki sami, del pa jih morajo zagotoviti država, občine in drugi organi. Med temi podatki so za pravilno vrednotenje praznih zemljišč najpomembnejši podatki o namenski rabi in med njimi prav podatek o tem, ali je na zemljišču dejansko mogoče zgraditi stavbo. Taka zemljišča imajo namreč bistveno višjo vrednost kot zemljišča, na katerih gradnja ni mogoča.

Ker obstoječi predpisi o prostorskem načrtovanju pojma oziroma kategorije zemljišča za gradnjo stavb nimajo opredeljenega, se je ta za potrebe množičnega vrednotenja določil z ZMVN (peti odstavek 7. člena) in podrobneje uredil s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb, ki tudi ureja način, kako ta podatek v register nepremičnin sporočijo občine. Občine tega podatka večinoma v register nepremičnin niso sporočile, čeprav je definicija jasna in obveznost določena z zakonom. Razlogi so različni, od tega, da občina še ni določila podrobnejšega prostorskega načrta, do tega, da občinam za določitev manjkajo nekatere informacije, ki bi jih morala urediti država (na primer določitev vodnih, poplavnih, plazovitih in drugih omejujočih območij), do dejstva, da postopek zahteva sodelovanje strokovnjakov in seveda določena finančna sredstva. Nedvomno pa bi evidentiranje teh zemljišč v registru nepremičnin prispevalo, ne le h pravilnejšemu vrednotenju in s tem tudi pravičnejši obdavčitvi ter posledično k višjemu fiskalnemu učinku davka, pač pa tudi k preglednejšemu trgu s takimi zemljišči.

3. Prvo generalno vrednotenje se je izvedlo leta 2010. V tem letu so se izdelali prvi predlogi modelov vrednotenja za vse vrste nepremičnin. Jeseni leta 2010 je Geodetska uprava v skladu s postopkom, kakor ga določa 10. člen ZMVN, in po preveritvi predlogov modelov z občinami, izvedla prvi poskusni izračun posplošene tržne vrednosti za vse nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin. O poskusnem izračunu je obvestila vse lastnike. Ti so imeli možnost podati pripombe in predloge k predstavljenim izračunom. Rezultati prvega obveščanja lastnikov so bili presenetljivo dobri. Lastnikom so bila poslana obvestila o posplošeni tržni vrednosti za okoli 6,1 milijona nepremičnin z okoli 84 milijoni podatkov. Pripombe in predlogi za spremembe so bili poslani le za okoli 7 % vseh nepremičnin, od tega na vrednost le okoli četrtina. Torej je bila posplošena tržna vrednost oporekana le za okoli 110 tisoč nepremičnin. Rezultat je, glede na izkušnje drugih držav ob uvajanju podobnega sistema, nadpovprečno dober.

Večina pripomb na vrednost se je nanašala na vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč ter stavb za kmetijske namene. Analiza pripomb je pokazala, da model za te vrste nepremičnin dejansko premalo upošteva neugodne naravne danosti (problem je, da je v takih območjih relativno malo transakcij), zato so bila zemljišča na območjih težjih pridelovalnih razmer (večje nadmorske višine, zahteven nagib, nizko število bonitetnih točk itd.) v poskusnem vrednotenju praviloma precenjena. Prejete pripombe so se upoštevale in modeli za kmetijska in gozdna zemljišča ustrezno popravili, vrednosti pa znižale.

Skozi dejansko uporabo podatkov o posplošeni tržni vrednosti pa se je pokazalo nekaj problemov. Prvi je gotovo precejšen obseg nepravilnih podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin, ki se odražajo v neprimerno ocenjeni posplošeni tržni vrednosti. Problem je treba urediti skozi večji nadzor nad upravičenostjo spreminjanja podatkov v registru nepremičnin, večji nadzor in uveljavljanje kazenskih določb v primeru ugotovitve nepravilnega evidentiranja, pa tudi skozi bolj dosledno izvajanje evidentiranja podatkov s strani države in občin. Drugi pa je ugotovitev, da se dejansko v praksi lahko pojavijo neke posebne okoliščine, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine, vendar so tako specifične in praviloma kratkotrajne, da jih ni primerno vgrajevati v modele vrednotenja. Za take primere je treba dovoliti posebne postopke možnosti spreminjanja posplošeno

tržno vrednost. Ta potreba je z uvedbo davka na nepremičnine postala še bolj izrazita.

4. Delno vezano na davke na nepremičnine, delno pa na sploh na preglednost evidentiranja najemnih pravnih poslov, se je izkazalo, da so določbe v ZMVN, ki urejajo evidentiranje najemnih poslov, premalo jasne in zahtevajo dopolnitve.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je jasno določiti javno dobro za namene evidentiranja, vrednotenja in obdavčenja nepremičnin, povečanje operativnosti evidentiranja zemljišč za gradnjo stavb, nagraditi postopek ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin in jasneje določiti vrste poslov, ki se evidentirajo v evidenci trga nepremičnin ter za namene davka na nepremičnine urediti merilo za presojanje, kdaj se najemni posel lahko šteje za oddajanje na prostem trgu.

2.2 Načela

Predlog zakona ne posega v temeljna načela sistema množičnega vrednotenja, ki so zakonitost, preglednost in zagotavljanje enakopravne obravnave ter učinkovitost.

Tako tudi predlog novele zakona upošteva ta načela, saj predvsem jasneje in celoviteje ureja nekatera področja, ki do sedaj niso bila jasno urejena ali so se pokazala kot pomanjkljiva. Predvsem z nadgraditvijo ugovora na posplošeno tržno vrednost s predlogom za spremembo vrednosti zaradi posebnih okoliščin, dokazanih z dokazili, se pomembno povečuje zakonitost, pravičnost in primerljivost sistema množičnega vrednotenja.

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev:

1. Za zagotovitev enotne in enakopravne obravnave nepremičnin, ki so javno dobro, se za namene evidentiranja in vrednotenja nepremičnin v zakonu ureja jasnejša definicija javnega dobra, ki se veže na definicijo stvarnega prava in predpisov o graditvi objektov, obenem pa zapira tako, da se jasno kot javno dobro določijo le zemljišča in objekti javne infrastrukture.

Zaradi različnih interpretacij o tem, katere nepremičnine lahko pridobijo status javnega dobra, se za namene evidentiranja nepremičnin določa jasna, enoznačna definicija, ki bo za namene evidentiranja in vrednotenja zagotovila enotno in s tem enakopravno obravnavo javnega dobra.

2. Med podatki za pravilno vrednotenje praznih zemljišč so gotovo najpomembnejši podatki o namenski rabi in med njimi prav podatek o tem, ali je na zemljišču dejansko mogoče zgraditi stavbo. Obstoječa rešitev za evidentiranje namenske rabe in posebej zemljišč za gradnjo stavb v register nepremičnin ni dovolj učinkovita, zato se želi obveznosti občin urediti bolj določno in obenem povečati pravno varnost oseb, na katere odločitev o določitvi zemljišč za gradnjo stavb vpliva, tako, da se postopek določanja naredi bolj javen.

3. Praksa je pokazala, da se v posebnih primerih posplošena tržna vrednost pomembno lahko za pomemben odstotek razlikuje od dejanske tržne vrednosti. Zato se želi postopek ugovora oziroma predloga za spremembo podatkov nagraditi z možnostjo spremembe posplošene tržne vrednosti (zvišanja ali znižanja) za omejeno obdobje, v primeru, da se dokaže obstoj posebnih okoliščin, ki imajo omejen lokalni in časovni vpliv. Predvideva se, da bo predlog za spremembo posplošene tržne

vrednosti mogoče vložiti v primeru posebnih okoliščin, ki spreminjajo posplošeno tržno vrednost za več kot 40 %. Za ugotovitev višine vpliva bo moral za nepremičnine večjih vrednosti (nad 50.000 eurov) oceno izdelati ustrezen strokovnjak za ocenjevanje vrednosti nepremičnin., pri čemer bo moral upoštevati modele vrednotenja in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin, skladne z mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocena vpliva namreč ne sloni na posamični cenitvi tržne vrednosti nepremičnine ampak na upoštevanju modela vrednotenja in na tej podlagi ocenjenega odstopanja vrednosti v primeru upoštevanja posebnih okoliščin. Na podlagi ocene se bo v registru nepremičnin posplošena tržna vrednost za obdobje trajanja posebne okoliščine ustrezno povišala ali znižala.

4. Tako za potrebe sistema množičnega vrednotenja, kot za potrebe davka na nepremičnine in za druge namene, se v zakonu jasneje določa, katere vrste najemnih poslov se morajo evidentirati v evidenci trga nepremičnin, značilnosti poslov in način ocenjevanja tržne najemnine za potrebe določitve, kdaj se najemni posel šteje kot oddajanje na prostem trgu.

b) Način reševanja:

Z zakonom se administrativno, za namene evidentiranja, vrednotenja in obdavčitve nepremičnine, ki so javno dobro, določi na podlagi različnih javnih evidenc na način, da se zagotovi, da se kot javno dobro res upoštevajo le nepremičnine pod splošno rabo.

Za zagotovitev popolnejših, kvalitetnejših in preglednejših podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb in s tem za zagotovitev večje pravne varnosti lastnikom nepremičnin se ureja obvezno javno objavo podatkov in nadzor nad pravilnostjo določanja zemljišč za gradnjo stavb, ki ga izvaja ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor.

Da bi postopki obravnave predlogov za spremembo vrednosti nepremičnin tekli dovolj ažurno, se uvaja obvezno elektronsko vlaganje predlogov in elektronsko komuniciranje organa ob obravnavi predloga na prvi stopnji.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona je skladen z veljavnim pravnim redom v Sloveniji in ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

č) Usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona upošteva večino prejetih pripomb s strani lokalnih skupnosti in njihovih združenj, pa tudi večino pripomb in predlogov, prejetih s strani civilnih interesnih skupin.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona bo lahko imel posledice za državni proračun in proračune občin, ki pa jih ni mogoče natančno določiti, saj so finančne posledice odvisne od številnih okoliščin. Občinam se nalaga obveznost javne objave razvrščanja zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb. Obseg morebitnih finančnih posledic bo odvisen ob obsega in pogostosti spreminjanja statusa zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb. Za državni proračun bodo lahko finančne posledice nastale zaradi izvajanja nadzora nad določanjem zemljišč za gradnjo stavb in nadgradnje evidence trga nepremičnin. Za zagotovitev izvajanja dodatne naloge odločanja o predlogih za spremembo vrednosti nepremičnin, razen v prvem ali morda prvih dveh letih uveljavitve novega inštrumenta, se ne pričakuje pomembnejšega povečanja

obsega dela. Po potrebi se bo v prvih dveh letih uveljavitve novega instrumenta, ko se pričakuje večje število predlogov za spremembo posplošene tržne vrednosti, zagotovila kadrovska okrepitev ustreznih služb geodetske uprave s prerazporeditvijo uslužbencev znotraj javne uprave. Na drugi strani pa je mogoče z ureditvijo zemljišč za gradnjo stavb ter z omejitvijo možnosti uveljavljanja oprostitev za nepremičnine, ki nimajo dejanskega značaja javnega dobra, pričakovati višje prihodke iz naslova davka na nepremičnine, seveda pa bo možnost za uveljavljanje spremembe vrednosti nepremičnin, ki se bodo verjetno spreminjale predvsem navzdol, prispevale k zmanjšanju davčnega prihodka. Po ocenah opisane spremembe ne bodo imele bistvenih finančnih posledic za proračun in druga javnofinančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Sredstva za izvajanje zakona so v državnem proračunu zagotovljena.

Če se bo izkazala potreba po zagotovitvi kadrov za nadzor nad izvajanjem določanja zemljišč za gradnjo stavb kot tudi za izvajanje dodatnih nalog v zvezi z odločanjem o predlogih za spremembo vrednosti nepremičnin, se bodo izvajale kadrovske prerazporeditve znotraj javne uprave, s tem pa tudi prerazporeditve že zagotovljenih proračunskih sredstev, v skrajnem primeru pa se bodo potrebna sredstva zagotovila tudi s razporeditvijo iz proračunske rezerve.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Pravo EU ne posega neposredno na področje množičnega vrednotenja. Metode vrednotenja in merila kakovosti so delno standardizirana z mednarodnimi standardi vrednotenja, izvedba sistema pa je v državah EU in po svetu zelo različna.

V predstavljenih evropskih državah se sistem množičnega vrednotenja nepremičnin uporablja v glavnem za določanje davčne osnove pri odmeri davka na nepremičnine, v državah, ki imajo na tem področju dolgo tradicijo, pa je podatek praviloma uporaben tudi za druge javne namene, predvsem za potrebe drugih davkov v povezavi z nepremičninami, pa tudi na primer za sistem hipotekarnih kreditov, ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri dedovanju, odškodninah itd. Organizacija množičnega vrednotenja nepremičnin je v različnih državah različna in je predvsem zgodovinsko pogojena. Ponekod spadajo službe ali agencije za vrednotenje nepremičnin pod ministrstvo za finance ali pa so del geodetske službe, čeprav je treba pripomniti, da so ponekod tudi geodetske službe del ministrstva za finance (Španija, Italija, Francija), drugod pa so od njega povsem ločene.

DANSKA

Sistem vrednotenja nepremičnin na Danskem je določen z zakonom o vrednotenju (DANISH VALUATION LAW, 1984). Vrednotenje nepremičnin se izvaja vsako leto. Vrednosti se določajo posebej za zemljišče in posebej stavbe. Za pozidano zemljišče se vrednost nepremičnine določi kot vrednost stavbe in zemljišča skupaj. Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnin. Stanovanjske nepremičnine se večinoma ocenjujejo na podlagi primerjave prodajnih cen. Druge vrste nepremičnin pa večinoma na podlagi dohodkovne metode, kjer se kapitalizira ocenjeni letni rentni dohodek, izjemoma pa na podlagi stroškovne metode, kjer je osnova za ocenitev strošek gradnje.

Vrednotenje izvajata davčni in carinski organ na podlagi modelov vrednotenja, ki jih razvija geodetska služba, pristojna tudi za zbiranje in evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah. Sistematično zbirajo podatke o prodajnih cenah, za določene vrste nepremičnin (predvsem poslovne) pa tudi podatke o najemninah. Pritožbe rešuje tričlanska komisija, v kateri sta dva cenilca nepremičnin. Vse člane komisije imenuje minister za davke na priporočilo izbranih deželnih svetov. Za nadzor je pristojen nacionalni davčni odbor, ki je sestavljen iz imenovanih

predstavnikov političnih strank in večjih organizacij ter je obenem odgovoren za dajanje smernic za vrednotenje.

ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin (REAL PROPERTY ASSESSMENT ACT, 1979). Vse nepremičnine se vrednotijo na podlagi poštene tržne vrednosti. Vrednotenje stanovanjskih nepremičnin sloni na primerjavi prodajnih cen. Za specifične vrste nepremičnin, za katere ni dovolj obsežnega trga nepremičnin, se uporabljata metoda donosa, ki se izvaja na podlagi podatkov o tržnih najemninah ali dohodkov določenih dejavnosti. Izjemoma se za specifične vrste nepremičnin, ki praviloma niso predmet trga (objekti javne infrastrukture, posebne vrste industrije itd.) uporablja metoda nadomestitvene cene. Podatki za vrednotenje se zbirajo od davčnih zavezancev s predpisanim obrazcem. Vrednotenje izvaja državna davčna uprava skupaj s strokovnjaki državnega geodetskega urada.

VELIKA BRITANIJA

V Veliki Britaniji se nepremičnine za davčne namene vrednotijo po splošnem zakonu o davkih in lokalnem zakonu o stanovanjih (GENERAL RATE ACT 1967, LOCAL GOVERNMENT AND HOUSING ACT 1989). Stanovanjske nepremičnine se vrednotijo na podlagi kapitalne vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letne rentne vrednosti. Kot faktor lokacije se upošteva cona, ki je določena v razponu od A do H. Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin je odgovorna agencija za vrednotenje (Valuation Office Agency), ki spada pod okrilje davčne uprave. Sicer pa se ta agencija ukvarja tudi z vrednotenjem drugih vrst premoženja za davčne namene in svetovanjem pri vrednotenju premoženja.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja (WET WAARDERING ONROENDE ZAKEN, 1994). Osnova za vrednotenje je dejanska tržna vrednost, ocenjena na dan vrednotenja. Ta vrednost pomeni ceno, ki bi bila lahko dosežena med usklajenima prodajalcem in kupcem. Primerna metoda vrednotenja temelji na razpoložljivosti informacij, namenu vrednotenja, uporabi in tipu nepremičnine. V glavnem se uporablja metoda primerjave cen nepremičnin. Za vrednotenje so pristojne občine. Nadzor nad vrednotenjem izvaja zbornica za vrednotenje, ki je sestavljena iz članov združenja občin, davčne uprave in zveze vodnih kontrolnih uprav. Zbornica je odgovorna ministru za finance, ki imenuje in razrešuje njene člane.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Uvaja se nove naloge za javno upravo, ki bo zadolžena za nadzor nad določanjem zemljišč za gradnjo stavb v občinah in za izvajanje postopkov uveljavljanja spremembe vrednosti nepremičnin.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

V postopku uveljavljanja spremembe vrednosti nepremičnin se uvaja obveznost elektronskega vlaganja predloga. Obenem se določa, da mora za nepremičnine večjih vrednosti (nad 50.000 evrov) oceno velikosti vpliva posebnih okoliščin vedno izdelati cenilec.

Na novo se določa tudi obvezno elektronsko pošiljanje podatkov v evidenco trga nepremičnin tudi za fizične osebe in sicer po elektronski poti z digitalnim potrdilom ali osebno z vnosom v elektronski obrazec pri pristojnem organu.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Določanje zemljišč za gradnjo stavb je naloga, ki je bila občinam dodeljena že leta 2011, ko je novela Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin prvič uveljavila ta termin. S tem zakonom s bolj jasno določa obveznosti občin, vključno z obveznostjo javne objave zemljišč, ki jih občina določi kot zemljišča za gradnjo stavb. S tem se pomembno prispeva k večji transparentnosti načrtovanja rabe prostora.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Z nadgradnjo možnosti preveritve posplošene tržne vrednosti in njene spremembe v primeru posebnih okoliščin je pričakovati, da se bodo vrednosti nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti, še bolj približale dejanskim tržnim vrednostim, s čimer se bo prispevalo k pravičnejši obdavčitvi nepremičnin.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Z nadgradnjo možnosti preveritve posplošene tržne vrednosti in njene spremembe v primeru posebnih okoliščin je pričakovati, da se bodo vrednosti stanovanjskih nepremičnin še bolj približale dejanskim tržnim vrednostim in s tem prispevale k pravičnejši obdavčitvi nepremičnin.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

Jih ni.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Jih ni.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

Za izvajanje predpisa bo pristojna Geodetska uprava RS.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

Jih ni.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

V okviru javne obravnave se je odzvala tudi javnost. Prejete pripombe so se nanašale predvsem na ne dovolj jasno definicijo javnega dobra, vezano na posebne okoliščine se je predlagalo, da se te bolj podrobno opredelijo, nekateri predlogi pa so menili, da je bolje, da se določijo splošno, predlagalo se je, da se v primeru naravne nesreče posebne okoliščine ocenijo po uradni dolžnosti, podana so bila mnenja, da mora o predlogu za upoštevanje posebnih okoliščin odločiti geodetski organ, komisije pa naj imajo le svetovalno vlogo, oporekalo se je dodatnim obveznostim glede poročanja v evidenco trga nepremičnin (predložitev pogodb).

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:

- dr. Uroš Čufer, minister za finance
- mag. Mateja Vrničar, državna sekretarka
- mag. Mitja Mavko, državni sekretar
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica
- Jožica Kastelic, vodja sektorja
- mag. Neva Žibrik, sekretarka

II. BESEDILO ČLENOV:

1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) se za 4. členom doda nov 4.a člen, ki se glasi:

»4.a člen
(javno dobro za namene evidentiranja v registru nepremičnin)

(1) Za namene evidentiranja podatkov o nepremičninah v register nepremičnin, namene množičnega vrednotenja nepremičnin in namene davka na nepremičnine geodetska uprava javno dobro v registru nepremičnin evidentira le pri nepremičninah, ki so:

1. Zemljišča:

- na katerih so v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture in banki cestnih podatkov pri ministrstvu, pristojnem za infrastrukturo in prostor, evidentirane zgrajene javne ceste, ki so po dejanski rabi javne ceste,
- na katerih je v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture evidentirana zgrajena železniška infrastruktura,
- ki se v registru nepremičnin evidentirana kot vodna zemljišča po dejanski rabi.

2. Druga zemljišča brez stavb, ki so v zemljiški knjigi evidentirana kot javno dobro.

3. Stavbe in deli stavb, ki jim je skladno s klasifikacijo vrst objektov na podlagi predpisov o graditvi objektov v registru nepremičnin pripisana ena od naslednjih šifer dejanske rabe: 1241001, 1241007, 1241008, 1241009, 1274004, 1220102, 1241010, 1241011, 1241012 in 1241013, če so v zemljiški knjigi samostojno ali kot sestavina nepremičnine evidentirani kot javno dobro ali če je pri njih v registru nepremičnin vpisan upravljavec nepremičnine.

(2) Druga zemljišča oziroma deli zemljišč in druge stavbe oziroma deli stavb se ne štejejo za javno dobro v smislu tega zakona.«.

2. člen

V 7. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Namenska raba zemljišč je namenska raba, kot je določena v občinskih prostorskih aktih, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, razen za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, na katerih je mogoča gradnja stavb in jih določi občina. Občina pri tem upošteva pravne režime glede dopustnosti in pogojev izvajanja posegov v prostor, kot so določeni v prostorskih aktih in drugih predpisih, komunalno opremljenost zemljišč ter naravne in druge omejitve v prostoru. Način določitve zemljišč za gradnjo stavb po tem zakonu predpiše minister, pristojen za prostor.«.

Za petim odstavkom se dodata nova šesti in sedmi odstavek, ki se glasita:

»(6) Razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb občina javno objavi.

(7) Nadzor nad razvrščanjem zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb izvaja ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor, ki lahko v ta namen v občini opravi strokovno revizijo. Po opravljeni strokovni reviziji lahko ministrstvo s sklepom naloži občini odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti oziroma napak pri razvrstitvi zemljišč.«.

Dosedanji šesti do enajsti odstavek postanejo osmi do trinajsti odstavek.

3. člen

V 11. členu se na koncu drugega stavka pika nadomesti z vejico in doda besedilo »ali če se v postopku uveljavljanja posebnih okoliščin iz podpoglavja 4.3 tega zakona ugotovi upravičenost spremembe vrednosti nepremičnine.«.

4. člen

12. člen se črta.

5. člen

V 15. členu se v 4. točki drugega odstavka črta besedilo »letnih indeksov cen in«.

6. člen

Za 19. členom se dodajo novo podpoglavje z naslovom 4.3 SPREMEMBA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ter novi 19.a, 19.b, 19.c, 19.č, 19.d, 19.e, 19.f in 19.g člen, ki se glasijo:

»4.3 SPREMEMBA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

19.a člen (posebne okoliščine)

(1) Vrednost nepremičnine, ugotovljena v skladu z drugim odstavkom 11. člena tega zakona, se lahko spremeni zaradi posebnih okoliščin.

(2) Posebne okoliščine so tiste značilnosti nepremičnine (parcele, stavbe ali dela stavbe) oziroma tisti pogoji, povezani z nepremičnino, ki zaradi svojih posebnosti, navezave na posamezno nepremičnino ali manjše število nepremičnin, objektivnega učinka, na katerega lastnik ni mogel vplivati in praviloma omejenega trajanja vpliva niso vključeni v model vrednotenja, se pa z upoštevanjem njihovega vpliva vrednost nepremičnine, določena z modelom vrednotenja, spremeni za več kot 40 %.

(3) Kot posebne okoliščine se štejejo:

1. javnopravne omejitve lastninske pravice na nepremičninah, ki jih določa zakon,
2. degradacija zemljišč in objektov zaradi naravnih ali drugih nesreč oziroma vplivov (poplavna območja, onesnažena zemljišča, in podobno),
3. poškodbe objektov, nastale kot posledica naravnih ali drugih nesreč (požar, plazovi, potres, naravne ujme, in podobno),
4. okoliščine, ki vplivajo na vrednost nepremičnine in na katere lastnik nepremičnine ne more vplivati (nezakonito zasedena nepremičnina in podobno).

(4) Podrobnejši seznam posebnih okoliščin iz prejšnjega odstavka določi ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor, po predhodnem mnenju ministrstva, pristojnega za finance in ministrstva, pristojnega za okolje.

19.b člen (predlog za spremembo vrednosti nepremičnine)

(1) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki je v skladu z zakonom, ki ureja davek na nepremičnine, v registru nepremičnin evidentirana kot davčni zavezanec (v nadaljnjem besedilu: predlagatelj), lahko pri geodetski upravi vloži predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine zaradi posebnih okoliščin (v nadaljnjem besedilu: predlog za spremembo vrednosti nepremičnine). Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine lahko vloži tudi druga oseba po pooblastilu predlagatelja.

(2) Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine mora biti vložen v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije za vnos podatkov, ki jo zagotovi geodetska uprava. Predlagatelj lahko vloži predlog za spremembo vrednosti nepremičnine tudi pri geodetski upravi tako, da uradna oseba geodetske uprave za predlagatelja vpiše podatke v spletno aplikacijo.

(3) Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine mora vsebovati:

- osebno ime, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko predlagatelja,
- navedbo identifikacijske oznake za vsako parcelo, stavbo ali del stavbe,
- izjavo, da so podatki o parceli, stavbi in delu stavbe v registru nepremičnin popolni in pravilni glede na dejansko stanje v naravi,
- navedbo o vrsti posebne okoliščine ter navedbo datuma začetka in predvidenega trajanja vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine,
- opis posebne okoliščine in izjavo, da podatki o posebni okoliščini izkazujejo resnično stanje,
- vpliv posebne okoliščine v odstotku od vrednosti nepremičnine, določene z modelom vrednotenja, in utemeljitev velikosti vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine,
- dokazila, ki izkazujejo posebne okoliščine in oceno velikosti vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine.

(4) Če predlog za spremembo vrednosti nepremičnine vloži druga oseba, mora biti predlogu priloženo pooblastilo predlagatelja.

(5) Kot dokazilo iz sedme alineje tretjega odstavka tega člena se za primere iz 2. in 3. točke tretjega odstavka 19.a člena tega zakona, šteje zapisnik o ogledu in oceni škode.

(6) Oceno velikosti vpliva posebne okoliščine in utemeljitev velikosti vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine lahko poda predlagatelj, lahko pa jo izdela posameznik, ki je pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, sodni cenilec nepremičnin, sodni cenilec kmetijske stroke ali sodni cenilec gozdarske stroke, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč (v nadaljnjem besedilu: cenilec).

(7) Velikost vpliva posebne okoliščine se oceni v odstotku od vrednosti nepremičnine, določene z modelom vrednotenja. Če oceno velikosti vpliva posebne okoliščine izdela cenilec, mora biti izdelana v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Za določitev velikosti vpliva posebne okoliščine se praviloma uporabi metoda vrednotenja, ki je bila uporabljena za določitev modela vrednotenja konkretne nepremičnine. Če je uporabljena druga metoda vrednotenja je treba obrazložiti način določitve ocene velikosti vpliva posebnih okoliščin in razloge za uporabo konkretne metode.

(8) Za nepremičnine, katerih vrednost presega 50.000 eurov, mora oceno velikosti vpliva posebne okoliščine in utemeljitev velikosti vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine izdelati cenilec.

(9) Kadar posamezne vsebine predloga za spremembo vrednosti nepremičnine izdela cenilec, mora predlog vsebovati tudi podatke o njegovem osebnem imenu ter podatek o organu, ki mu je podelil licenco za cenitev oziroma pooblastilo za opravljanje dela cenilca.

(10) Stroške vložitve predloga za spremembo vrednosti nepremičnine krije predlagatelj.

(11) Če je vložena pritožba zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine, ki se nanaša na posplošeno tržno vrednost, geodetska uprava preveri, ali je pritožnik že vložil predlog za spremembo vrednosti nepremičnine po tem zakonu. Če ugotovi, da je bil predlog že vložen in je bilo o njem že odločeno, geodetska uprava obvesti davčni organ o evidentiranju podatkov o posebnih okoliščinah v registru nepremičnin. Če ugotovi, da predlog ni bil vložen, geodetska uprava pozove pritožnika, da v

30 dneh dopolni predlog za spremembo vrednosti nepremičnine z vsemi sestavinami iz tretjega odstavka 19.b člena tega zakona. Rok za dopolnitev predloga za spremembo vrednosti nepremičnine teče od vročitve poziva geodetske uprave za dopolnitev predloga.

19.c člen

(odločanje o predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine)

(1) O predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine geodetska uprava odloči z odločbo.

(2) Če se o predlogu odloča na podlagi pritožbe zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine, geodetska uprava o pravnomočni odločbi seznaní davčni organ.

19.č člen

(odločba, s katero se v celoti ugodi predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine)

(1) Če geodetska uprava v celoti ugodi predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine, geodetska uprava svojo odločitev označi v obliki uradnega zaznamka na predlogu, ki vsebuje izrek odločitve, podpis uradne osebe in odtis štampljke.

(2) Če je bil predlog vložen v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije, se odločba vroči po elektronski poti, pri čemer se odtis štampljke, navedba predpisov in podpis pooblaščené osebe, ki so določeni v prejšnjem odstavku, nadomestijo s posebnim elektronskim obrazcem.

(3) Če se o predlogu odloča na podlagi pritožbe zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine, geodetska uprava o pravnomočni odločitvi seznaní davčni organ.

19.d člen

(pritožba)

(1) Zoper odločbo iz 19.c in 19.č člena tega zakona je dovoljena pritožba v roku 15 dneh od vročitve odločbe.

(2) Zoper sklep, s katerim se zavrže predlog za upoštevanje posebnih okoliščin, je dovoljena pritožba v 15 dneh od vročitve sklepa.

(3) Zoper sklep, s katerim se zavrže predlog za upoštevanje posebnih okoliščin, ki ni popoln, ni pritožbe.

(4) Pritožba zoper odločbo in sklep se vloži pri geodetski upravi.

19.e člen

(evidentiranje podatkov o posebnih okoliščinah v registru nepremičnin)

(1) Geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira kot podatek o nepremičnini vrsto posebne okoliščine, odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine in obdobje trajanja posebne okoliščine.

(2) Odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine se upošteva za določitev vrednosti nepremičnine do datuma veljavnosti posebne okoliščine oziroma do spremembe podatkov, ki vplivajo na posebne okoliščine.

(3) V času upoštevanja posebne okoliščine mora predlagatelj najpozneje v 30 dneh po spremembi stanja v register nepremičnin sporočiti vsako spremembo, ki vpliva na vrednost nepremičnine.

19.f člen
(predlog za uvedbo nadzora)

Če geodetska uprava ali ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor ugotovi napake in pomanjkljivosti ocene velikosti vpliva posebne okoliščine in utemeljitve velikosti vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine, ki ju je izdelal cenilec, organu, ki je pristojen za nadzor na podlagi predpisa za izdajo licence oziroma pooblastila za opravljanje dela cenilca, predlaga uvedbo postopka nadzora.

19.g člen
(sprememba vrednosti nepremičnin po uradni dolžnosti)

(1) Na podlagi ocene škode, ki jo ocenijo državna in regijske komisije za ocenjevanje škode, imenovane v skladu s prepisi, ki urejajo ocenjevanje škode ob naravnih in drugih nesrečah v primeru naravnih in drugih nesreč, geodetska uprava spremeni vrednosti nepremičnin po uradni dolžnosti, če se zaradi škode, nastale zaradi naravnih in drugih nesreč, vrednost nepremičnine spremeni za več kot 40 %.

(2) Po potrditvi ocene škode na nepremičninah, na katerih je nastala škoda zaradi naravne in druge nesreče, ki vpliva na spremembo vrednosti nepremičnine, pristojna komisija iz prejšnjega odstavka sporoči geodetski upravi podatke o nepremičninah po identifikacijskih oznakah parcel, stavb ali delov stavb, na katerih je nastala škoda, podatke o vrsti škode, stopnjo poškodovanosti in čas predvidenega trajanja škode.

(3) Geodetska uprava po uradni dolžnosti odloči na način iz drugega odstavka 19.č člena tega zakona in evidentira spremembe vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin tako, da kot velikosti vpliva posebne okoliščine upošteva podatke o stopnji poškodovanosti. Geodetska uprava lastnike nepremičnin z objavo na spletu seznanj s spremembo vrednosti nepremičnin oziroma odstotkom zmanjšanja vrednosti nepremičnin. Seznanitev s tem se omogoča tudi z vpogledom podatkov pri geodetski upravi.«.

7. člen

22. člen se spremeni tako, da se glasi:

»22. člen
(evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupo-prodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, ki se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin, za namene množičnega vrednotenja ter za davčne in druge namene, določene z zakonom.

(2) Kot kupo-prodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli na podlagi kupo-prodajne pogodbe, pogodbe o finančnem lizingu in pogodbe o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice.

(3) Kot najemni pravni posli se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli na podlagi pogodbe o najemu ne glede na čas trajanja najema, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere se kot najemni pravni posel šteje odplačni najem cele nepremičnine na podlagi enega pravnega posla za najmanj dva meseca. Kot stanovanjske nepremičnine se štejejo stavbe in deli stavb, ki jim je skladno s klasifikacijo vrst objektov na podlagi predpisov o graditvi objektov v registru nepremičnin pripisana ena od naslednjih šifer dejanske rabe: 1110001, 1110002, 1110003, 1121001, 1121002, 1121003, 1122100, 1122201.

- (4) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:
1. za kupoprodajne pravne posle in za najemni pravni posel oddajanje denacionaliziranih stavb in delov stavb za neprofitno najemnino 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;
 2. za kupo-prodajne pravne posle državljanstvo ali država sedeža ter pravnoorganizacijska oblika pogodbenih strank;
 3. datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum prenehanja najema;
 4. vrsta pravnega posla;
 5. vrsta nepremičnine;
 6. identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
 7. tehnični podatki o nepremičnini;
 8. cena ali najemnina;
 9. podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.
- (5) V evidenci trga nepremičnin se kot vrsta kupoprodajnega pravnega posla vodijo:
- prodaja na prostem trgu,
 - prodaja v stečajnem ali izvršilnem postopku,
 - finančni najem (lizing),
 - ustanovitev ali prenos stavbne pravice,
 - druga prodaja.
- (6) V evidenci trga nepremičnin se kot vrsta najemnega pravnega posla vodijo:
- oddajanje na prostem trgu,
 - oddajanje denacionaliziranih stavb in delov stavb za neprofitno najemnino,
 - drugo oddajanje stavb in delov stavb za neprofitno najemnino na podlagi zakona ali javnega razpisa, in
 - drugo odplačno oddajanje.
- (7) Najemni pravni posli oddajanja na prostem trgu iz prejšnjega odstavka tega člena so najemni posli, za katere je sklenjena najemna pogodba s tržno najemnino.
- (8) Najemni pravni posli oddajanja denacionaliziranih stavb in delov stavb za neprofitno najemnino so najemni posli, s katerimi se stavbe ali deli stavb, vrnjeni v last denacionalizacijskim upravičencem ali razlaščencem oziroma njihovim pravnim naslednikom na podlagi sodne ali upravne odločbe, oddajajo prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice za neprofitno najemnino, določeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.
- (9) Najemni pravni posli oddajanja stavb in delov stavb za neprofitno najemnino na podlagi zakona ali javnega razpisa so najemni posli s stanovanjskimi nepremičninami v lasti države, občin ali javnih stanovanjskih skladov, oziroma najemni posli s stanovanjskimi nepremičninami oddanimi na podlagi javnega razpisa, za neprofitno najemnino, določeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.
- (10) Najemni pravni posel drugega odplačnega oddajanja je vsak drug najemni posel, ki ni oddajanje na prostem trgu ali oddajanje za neprofitno najemnino v skladu z drugo in tretjo alineo šestega odstavka tega člena, kot primeroma oddajanje za simbolično najemnino družinskim članom, povezanim osebam in podobno.
- (11) Kot tržna najemnina se šteje najemnina, ki ni nižja od 50 % tehtanega povprečja najemnine v predhodnem letu za enake nepremičnine v vrednostni coni, v kateri je nepremičnina, ki se oddaja v najem. Tehtano povprečno tržno najemnino po vrstah nepremičnin in vrednostnih conah v predhodnem letu ugotovi geodetska uprava na podlagi podatkov o najemninah v vrednostni coni in jo javno objavi 15. februarja leta za preteklo leto.

(12) Kot neprofitna najemnina se šteje najemnina, ki je določena v skladu z metodologijo izračuna neprofitne najemnine na podlagi zakona, ki ureja stanovanjska razmerja.

(13) Podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami morajo v evidenco trga nepremičnin poslati:

1. Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
2. prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(14) Podatke o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb morajo v evidenco trga poslati:

1. najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem;
2. najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije ali občin;
3. upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(15) Podatki o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb se v evidenci trga nepremičnin vodijo ločeno.

(16) Osebe iz trinajstega odstavka tega člena morajo brezplačno v elektronski obliki poslati podatke v evidenco trga nepremičnin za vsak kupoprodajni pravni posel z nepremičnino, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen kupoprodajni pravni posel.

(17) Osebe iz štirinajstega odstavka tega člena morajo brezplačno v elektronski obliki poslati podatke v evidenco trga nepremičnin za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali dodatek k najemni pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najemnega razmerja, ali prekinitve najemne pogodbe. Če je najemodajalec fizična oseba mora podatke v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije za vnos podatkov, ki jo zagotovi geodetska uprava, lahko pa jih predloži pri geodetski upravi tako, da uradna oseba geodetske uprave za predlagatelja vpiše podatke v spletno aplikacijo.

(18) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotavlja ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

(19) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, za katere je treba v evidenco trga nepremičnin sporočiti podatke v skladu s četrtem odstavkom tega člena, ministrstvo, pristojno za register prebivalstva, omogoči geodetski upravi prevzemanje podatkov o osebnem imenu, naslovu in EMŠU teh oseb s samodejnim povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva.

(20) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom določi podrobnejše podatke in podrobnejši način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.«.

8. člen

V prvem odstavku 25. člena se beseda »drugega« nadomesti z besedo »četrtga«, za besedo »zakona« pa se doda besedilo »in podatka, ki ga pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe«.

9. člen

Naslov 8. poglavja se spremeni tako, da se glasi: »8. KAZENSKE DOLOČBE«.

10. člen

V 26. členu se spremeni naslov tako, da se glasi: »prekrški v zvezi s pošiljanjem podatkov v evidenco trga nepremičnin«.

V prvem odstavku se besedilo »s šestim odstavkom« nadomesti z besedilom »s trinajstim, štirinajstim, šestnajstim in sedemnajstim odstavkom«.

V drugem odstavku se besedilo »s sedmim odstavkom« nadomesti z besedilom »s štirinajstim in sedemnajstim odstavkom«.

V četrtem odstavku se besedilo »s sedmim odstavkom« nadomesti z besedilom »s štirinajstim in sedemnajstim odstavkom«.

11. člen

Za 26. členom se dodajo novi 26.a, 26.b in 26.c člen, ki se glasijo:

»26.a člen

(prekrški v zvezi s sporočanjem podatkov o spremembah, ki vplivajo na velikost vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnin)

(1) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek predlagatelj, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne sporoči popolnih in pravih podatkov v skladu s tretjim odstavkom 19.e člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Z globo od 500 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje predlagatelj fizična oseba.

26.b člen

(nadzorni organ)

Nadzor nad izvajanjem tretjega odstavka 19.e člena in 22. člena tega zakona izvaja geodetski inšpektor v skladu s predpisi s področja geodetske dejavnosti.

26.c člen

(pooblastilo za izrek prekrška v razponu)

V primerih iz 26. in 26.a člena tega zakona lahko geodetski inšpektor v hitrem postopku o prekršku izreče globo v kateri koli višini v razponu, ki je predpisan v posameznem členu.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

(objava zemljišč za gradnjo stavb v letu 2014)

Za seznanitev zavezancev za davek na nepremičnine za leto 2014 s podatki o zemljiščih za gradnjo stavb geodetska uprava javno objavi razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb za vse občine do 1. aprila 2014.

13. člen

(vrste najemnih pravnih poslov za odmero davka na nepremičnine za leto 2014)

Za namene odmere davka na nepremičnine za leto 2014 se kot najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanja na prostem trgu v letu 2013 šteje vsak odplačni najemni pravni posel s stanovanjsko nepremičnino, ki je bila v letu 2013 oddana najmanj šest mesecev, evidentiran v evidenci trga nepremičnin.

14. člen
(začetek uporabe)

Določba novega sedmega odstavka 7. člena zakona se v delu, ki se nanaša na nadzor nad razvrščanjem zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb, začne uporabljati s 1. januarjem 2015.

15. člen
(rok za izdajo izvršilnega predpisa)

Ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor, izda predpis iz četrtega odstavka 19.a člena tega zakona najpozneje v enem mesecu po uveljavitvi tega zakona.

16. člen
(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe dosedanjih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13), določbi 4. člena in 5. člena pa se uporabljata do uveljavitve predpisa, ki ga na podlagi drugega odstavka 13. člena zakona izda minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/06 in 87/11 - ZMVN-A), uporablja pa se do uveljavitve predpisa, ki ga na podlagi dvajsetega odstavka 22. člena zakona izda minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

17. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV:

K 1. členu:

Javno dobro je v skladu s Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13) stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba). Na javnem dobru pa lahko obstoji tudi pravica posebne uporabe. Pravica posebne uporabe (tretji odstavek 19. člena Stvarnopravnega zakonika) je "subjektivna javna pravica", ki gre samo individualno določenemu upravičencu, da na podlagi posebnega upravnega dovolila omejuje ali celo izključuje splošno rabo drugih oseb. Predlagatelj zakona želi za namene evidentiranja, množičnega vrednotenja in povezano s tem določanja oprostitve za davek na nepremičnine, jasno omejiti pojem javnega dobra le na javno dobro, na katerem nedvoumno obstoji pravica splošne rabe.

Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr), iz obdavčitve izvzema (oziroma določa oprostitve za) javno dobro, pri čemer je kot javno dobro mišljeno javno dobro v skladu s stvarnim pravom, torej nepremičnine, za katere velja, da so namenjene splošni rabi vseh pod enakimi pogoji, ki jih določa zakon. Ker so po uveljavitvi ZDavNepr nekatere občine, zato da bi se za nepremičnine v svoji lasti izognile davčni obveznosti, začele kot javno dobro določati tudi nepremičnine, ki nimajo tega značaja, se predlaga, da se za potrebe evidentiranja, vrednotenja in obdavčenja nepremičnin s tem zakonom določi jasna določljiva definicija javnega dobra z namenom, da se za navedene namene zagotovi enotno in s predpisi skladno določanje statusa javnega dobra in s tem določanje pravice do oprostitve davka na nepremičnine.

Predlaga se, da se v skladu z ureditvijo tretjega odstavka 8. člena ZDavNepr, ki določa, kako se upošteva oprostitve za javno dobro, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, če gre za zemljišča pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnicami ter vodna zemljišča določi enoten način opredeljevanja javnega dobra za zemljišča brez stavb na podlagi javnih evidenc, ne glede na to, ali so navedena zemljišča evidentirana v zemljiški knjigi kot javno dobro ali ne. In sicer se določa, da se zemljišča, na katerih so javne ceste in železnica, sistemsko kot javno dobro upoštevajo na podlagi podatkov zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture in banke cestnih podatkov, ki je celovita evidenca javne infrastrukture. Ta je v pristojnosti Ministrstva za infrastrukturo in prostor, torej neposredno dostopna geodetski upravi kot organu v sestavi. Vodna zemljišča se kot javno dobro štejejo na podlagi podatka o dejanski rabi v registru nepremičnin, ki je evidenca, za katero je pristojna geodetska uprava sama.

Kot javno dobro se določijo tudi druga zemljišča brez stavb, ki so kot javno dobro vpisana v zemljiško knjigo. Iz te lahko geodetska uprava na podlagi svojih pristojnosti dostopanja do javnih evidenc pridobiva podatke na enak način kot druge podatke zemljiške knjige, ki jih potrebuje za vodenje, vzdrževanje in ažuriranje svojih katastrov in registra nepremičnin.

Dodatno se kot javno dobro šteje tudi druga železniška infrastruktura ter nekatere vrste stavb, če so kot javno dobro vpisane v zemljiško knjigo ali jim je v registru nepremičnin določen upravljavec. Za obravnavanje navedenih nepremičnin kot javno dobro za namene davka na nepremičnine bo še pomembno, ali se nepremičnine uporabljajo za dejavnosti, navedene v 5. točki prvega odstavka 8. člena ZDavNepr.

Stavbe, ki se štejejo za javno dobro, so:

prostori za pristanišča	1241001	deli stavb namenjeni za pristanišča za javni ladijski promet, marine in turistična pristanišča
letališče	1241007	deli stavb in terminali na letališču namenjeni za potniški in tovorni promet
železniška postaja	1241008	deli stavb in terminali na železniški postaji namenjeni za potniški in tovorni promet
avtobusna postaja	1241009	deli stavb in terminali na avtobusni postaji namenjeni za potniški in tovorni promet
cestninska postaja	1274004	stavbe, namenjene vodenju železniškega prometa, in stavbe, ki se uporabljajo za neposredno opravljanje gospodarske javne službe vzdrževanja obstoječe javne železniške infrastrukture
mejni prehod	1220102	
stavbe železniške infrastrukture	1241010	
	1241011	
stavbe cestne infrastrukture	1241012	ranžirne postaje (deli stavb in nadzorni stolp na ranžirni postaji namenjeni za premikanje vlakov)
	1241013	objekti za vzdrževanje cest (vzdrževalne baze)
		objekti za nadzor prometa (nadzorni centri), šifra

Vse ostale nepremičnine se ne štejejo za javno dobro.

K 2. členu:

Sprememba petega odstavka je potrebna zaradi zakonske opredelitve podlag, na katerih občina določi zemljišča za gradnjo stavb. Možnost gradnje je odvisna od javno-pravnih režimov v prostoru. Te določajo predvsem prostorski akti, pa tudi drugi, zvečinoma sektorski varstveni in varovalni predpisi. Nadalje je možnost gradnje odvisna od tega, ali je za zemljišča zagotovljena komunalna oprema in od naravnih in drugih okoliščin. Sprememba vsebuje tudi ustrezneje zapisano izvršilno klavzulo za sprejem ministrovega pravilnika. Pravilnik je že uveljavljen in ga zaradi uveljavitve te novele Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ni potrebno spreminjati.

Dosedanja ureditev določanja zemljišč za gradnjo stavb je bila pomanjkljiva v delu seznanjanja javnosti z določitvijo takih zemljišč v skladu s Pravilnikom o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13), saj ni predvidela, da se podobno, kot se postopek izvede ob pripravi občinskih prostorskih načrtov, tudi za določitev zemljišč za gradnjo stavb izvede neke vrste seznanitev javnosti z odločitvijo občine. Ta pomanjkljivost se odpravlja z določbo v zakonu, ki nalaga občinam, da določitev zemljišč za gradnjo stavb javno objavijo in s tem vsem občanom in lastnikom zemljišč dajo možnost, da se s tem seznanijo in se v primeru nestrinjanja obrnejo na občino s pobudo za spremembo odločitve.

Obenem se z določbo, ki kot nadzorni organ določa ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor ureja, da ministrstvo lahko v občini opravi strokovno revizijo. V primeru, ko ugotovi, da občina ni izvedla določanja zemljišč za gradnjo stavb ali ga ni izvedla strokovno in pravilno, občini naloži, da pomanjkljivosti in napake odpravi.

K 3. členu:

14. člen Zakona o davku na nepremičnine–ZDavNepr (Uradni list RS, št. 101/13) določa, da je dovoljena pritožba na posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ki je izračunana po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin in vpisana v registru nepremičnin, in da se pritožbo šteje kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin; tretji odstavek 11. člena ZMVN pa določa, da zoper končno izračunano vrednost – t.j. posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ni ugovora. Gre za pravno ureditev, ki med seboj ni usklajena - pritožbe na posplošeno tržno vrednost nepremičnine po ZDavNepr ni mogoče šteti kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin, dokler se z novelo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) ne uredita pravna podlaga in postopek uveljavljanja posebnih okoliščin, v katerem se ugotavlja upravičenost spremembe končno izračunane vrednosti nepremičnine.

K 4. členu:

12. člen ZMVN ureja izračun letnih indeksov cen nepremičnin, 13. člen pa ureja izračun indeksov vrednosti nepremičnin. Na podlagi drugega odstavka 12. člena in drugega odstavka 13. člena je bil sprejet Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13). Ta ureja metodologijo za izračunavanje obeh vrst indeksov. Indeksi vrednosti so pomembni za prilagajanje posplošene tržne vrednosti nepremičnin gibanju trga nepremičnin v času med dvema generalnima vrednotenjema, torej v obdobju, ko veljajo z uredbo določeni modeli vrednotenja oziroma od ene do druge določitve modela vrednotenja za posamezno vrsto nepremičnin. Zakon določa, da vlada objavi indekse vrednosti, ko indeksi vrednosti, ki se periodično izračunavajo v okviru sistema množičnega vrednotenja, pokažejo spremembo trga posamezne vrste nepremičnin v posameznem območju za več kot 10% od zadnje spremembe modela oziroma zadnje objave indeksa vrednosti. Prva valorizacija na podlagi tako določenih indeksov vrednosti je bila izvedena jeseni 2013. Indeksi cen pa so bili v zakon vneseni zaradi potrebe nacionalne statistike stanovanjskih nepremičnin. Vendar je dosedanja praksa pokazala, da predpisovanje načina izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin z zakonom ni potrebno, saj je Statistični urad RS na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin razvil svoje metode ugotavljanja indeksov cen stanovanj, za druge vrste nepremičnin pa indeksov cen ne potrebujejo. Ugotavljanje indeksov vrednosti v okviru sistema množičnega vrednotenja zato nima več nobene funkcije in se predlaga njegovo črtanje. Za celovito ureditev sistema se v prehodni določbi (10. člen) ureja tudi prenehanje veljavnosti tistih določb Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13), ki podrobneje urejajo vsebino 12. člena ZMVN. S črtanjem 12. člena se ne posega v obveznost organa, pristojnega za množično vrednotenje nepremičnin, da izvaja raziskave in analize trga nepremičnin in o tem izdaja periodična poročila, kot jim to nalagata 8. in 9. točka drugega odstavka 15. člena ZMVN.

K 5. členu

S spremembo se usklajuje določba 4. točke drugega odstavka 15. člena s predlogom za črtanje 12. člena, torej za črtanje obveznosti za izračunavanje letnih indeksov cen nepremičnin.

K 6. členu

19.a člen:

Predlaga se, da se posebne okoliščine omejijo na lastnosti, ki vplivajo na posplošeno tržno vrednost konkretne nepremičnine, torej na vrednost, določeno z modelom množičnega vrednotenja, ki so objektivne, torej nanje lastnik praviloma ni mogel vplivati in so praviloma omejenega trajanja, zato niso vključene v model vrednotenja. Za posebne okoliščine ne morejo šteti okoliščine, ki se upoštevajo kot podatki za izračun vrednosti v skladu z modelom vrednotenja, ki ga kot model vrednotenja za konkretno vrsto nepremičnin določa

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Dodatno se zahteva pogoj, da se mora zaradi posebne okoliščine posplošena tržna vrednost spremeniti za najmanj 40 %. Odstotek priznane spremembe se določa glede na merila in kriterije množičnega vrednotenja, ki za modele, narejene na cenovno primerjalno metodo (predvsem za stanovanjske in nekatere poslovne nepremičnine, za zemljišča), kot zadovoljivo natančnost določajo odstopanje dejanskih cen od ocene, narejen z modelom za največ +- 20 %, za modele, narejene na podlagi nabavno vrednostne metode pa za največ +- 40 %. Predlaganih 40 % torej pomeni vpliv, ki je večji od napake ocene, upoštevane pri ocenjevanju posplošene tržne vrednosti. Z upoštevanjem 40 % bi se torej vsem nepremičninam ohranil primerljivi način določanja posplošene tržne vrednosti, popravek le te pa upošteval za spremembe, večje od statistične tolerance modelov.

Z zakonom se navaja skupine posebnih okoliščin in določa, da podrobnejši seznam posebnih okoliščin določi ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor s pravilnikom po predhodnem mnenju ministrstva, pristojnega za finance in ministrstva, pristojnega za okolje.

19.b člen

Z določbo prvega odstavka se predlaga, da lahko spremembo vrednosti nepremičnine predloga lastnik ali oseba, ki je v skladu z Zakonom do davku na nepremičnine določena kot zavezanec za davek.

Določa se, da se mora predlog vložiti po elektronski poti in da to lahko stori predlagatelj sam ali druga oseba po njegovem pooblastilu. Predlog se mora vložiti v elektronski obliki na obrazcu (posebni aplikaciji), ki bo objavljen na spletnih straneh geodetske uprave. Za vložitev predloga je potreben varen elektronski podpis s kvalificiranim potrdilom. Določa se, da lahko predlagatelj predlog elektronsko vloži tudi neposredno pri pristojnem organu. Stroške vložitve predloga krije predlagatelj. To so stroški izdelave mnenja strokovnjaka in drugih dokazil, s katerimi izkazuje spremembo vrednosti.

Za hitro odločanje o predlogu je bistveno, da predlog za spremembo vrednosti vsebuje vse, kar je potrebno, da se obravnava (da je nedvoumen, jasen, določen, podkrepjen z vsemi dokazili, itd.). Predlog mora ekonomsko pojasniti vpliv posebne okoliščine na način, da upošteva model vrednotenja in ga v skladu z metodo tržnega ocenjevanja vrednosti nadgradi s posebno okoliščino ter oceno velikosti njenega vpliva glede na posplošeno tržno vrednost, določeno z modelom vrednotenja. Gre za izrecno strokovno presojo, vendar se dopušča, da predlog lahko poda predlagatelj sam, lahko pa mu priloži oceno velikosti vpliva posebne okoliščine, ki jo izdelata cenilec, ki je pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, sodni cenilec nepremičnin, sodni cenilec kmetijske stroke ali sodni cenilec gozdarske stroke, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

Le za nepremičnine nad določeno vrednostjo (predlaga se meja 50.000 eurov) se določa, da mora oceno vpliva posebnih okoliščin izdelati cenilec. V registru nepremičnin je evidentiranih okoli 6,2 milijonov nepremičnin, od tega jih je okoli 5,5 milijonov vrednih manj kot 50.000 eurov.

Kot cenilca se priznava osebo, ki je pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, sodni cenilec nepremičnin, sodni cenilec kmetijske stroke ali sodni cenilec gozdarske stroke, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

Predlagatelj (cenilec) se mora za določitev ocene velikosti vpliva posebne okoliščine seznaniti z modelom vrednotenja, da bo seznanjen s tem, kateri podatki o nepremičnini se upoštevajo za določitev vrednosti z modelom. Posebna okoliščina namreč ne more biti podatek, ki se za

vrednotenje z modelom že upošteva. Določa se, da se ocena velikosti vpliva posebne okoliščine izdelava ob upoštevanju mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Določa se tudi, da se mora praviloma za oceno velikosti vpliva uporabiti enaka metoda, kot je za posamezno vrsto nepremičnin primerna v skladu z merili množičnega vrednotenja. Če se uporabi druga metoda, je treba oceno izdelati tako, da je iz nje jasno razvidna razlika vrednosti med vrednostjo z upoštevanjo posebne okoliščine in vrednostjo brez upoštevanja posebne okoliščine. Razloge za uporabo druga metode je potrebno posebej obrazložiti. Modeli in podatki o nepremičninah, upoštevani v modelih ter metoda, uporabljena za določitev posamezne vrste modela, so razvidni iz Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11).

Določajo se obvezne sestavine, ki jih mora vsebovati predlog za spremembo vrednosti nepremičnine. To so natančna identifikacija nepremičnine, na katero se predlog nanaša, izjava o pravilnosti in popolnosti podatkov o nepremičnini v registru nepremičnin, opis posebnih okoliščin in oceno višine vpliva posebne okoliščine ter lahko tudi dokazila o obstoju posebnih okoliščin. To so lahko slikovni materiali, različni dokumenti itd.

19.c člen:

19.c člen, 19.č člen in 19.d člen ureja postopek upravnega organa (geodetske uprave oziroma ministrstva, pristojnega za infrastrukturo in prostor), kadar odloča o pravicah in obveznostih predlagatelja za spremembo vrednosti nepremičnine.

Geodetska uprava in ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor o predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine postopa po zakonu, ki ureja splošni upravni postopek

Geodetska uprava o predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine odloči z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba. S tem je zagotovljena pravna varnost in varstvo pravic strank.

19.c člen določa, da o predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine geodetska uprava odloči z odločbo. Po tem členu postopa geodetska uprava v primeru, če predlogu za spremembo ne ugodí ali pa predlogu ugodí le deloma.

19.č člen

Člen ureja postopanje geodetskega organa, če v celoti ugodí predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine. V tem primeru izda poenostavljeno odločbo, in sicer tako, da odtisne štampiljko na predlogu, navede predpise, na podlagi katerih je bilo v zadevi odločeno in doda podpis pooblaščenih oseb.

Če je bil predlog vložen v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije, se odločba vroči po elektronski poti. V tem primeru se namesto odtisa štampiljke, navedbe predpisov in podpisa pooblaščenih oseb da poseben elektronski obrazec, ki nadomesti te sestavine, določene v prvem odstavku tega člena.

V primeru ugodne rešitve predloga geodetska uprava evidentira podatke o spremembi vrednosti v register nepremičnin.

Po pravnomočnosti odločbe, geodetski organ s tem seznaní davčni organ, ki te spremembe upošteva v davčnem postopku.

19.d člen:

Člen ureja pritožbeni postopek, in sicer določa, da je zoper odločbo iz 19.c in 19.č člena dovoljena pritožba v roku 15 dni od vročitve odločbe, s katero je geodetska uprava odločila o predlogu za spremembo vrednosti nepremičnine.

Določi se tudi, da je zoper sklep, s katerim se zavrže predlog za spremembo vrednosti nepremičnine, dovoljena pritožba (na primer, če predlog ne vsebuje vseh z zakonom določenih sestavin).

Pritožba se vloži pri organu, ki je izdal odločbo na prvi stopnji, to je na geodetski upravi.

Geodetska uprava najprej preizkusi, ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba. Če pritožba ni dovoljena, če je prepozna ali če jo je vložila neupravičena oseba, jo geodetska uprava zavrže s sklepom, zoper katerega je dovoljena pritožba. O tej pritožbi odloča ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor. Če pritožbo zavrže iz razloga, ker je ta nepopolna, se določa, da pritožbe ni. Seveda pa ima predlagatelj možnost podati nov predlog.

Če geodetska uprava spozna, da je pritožba utemeljena, pa ni potreben nov ugotovitveni postopek, reši zadevo drugače in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se izpodbija s pritožbo.

Če geodetska uprava ob reševanju pritožba spozna, da je bil izvedeni postopek nepopoln in da je to utegnilo vplivati na odločitev o zadevi, dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se izpodbija s pritožbo.

Zoper obe nadomestni odločbi je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor. Ministrstvo odloča tudi o odločbi, ki je dovoljena, pravočasna in jo je vložila upravičena oseba, pa organ prve stopnje ni izdal nove odločbe, s katero bi nadomestil svojo prejšnjo odločbo.

19.e člen:

Jasno in nedvoumno je navedeno, katere (nove) podatke o nepremičnini se zaradi upoštevanja posebnih okoliščin evidentira v registru nepremičnin – podatki so taksativno določeni: vrsto posebne okoliščine, odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine in obdobje trajanja posebne okoliščine. Jasno je določeno tudi, do kdaj se odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine upošteva. Določena je obveznost predlagatelja, da mora v času trajanja posebnih okoliščin sproti sporočiti vse spremembe, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, v primeru neizpolnitve obveznosti pa je predpisano kaznovanje za prekršek po tem zakonu (nov 26.a člen).

19.f člen:

Zaradi zagotavljanja zakonsko opredeljenega okvira posebnih okoliščin in standardizirane kakovosti dela cenilcev je predpisano naknadno preverjanje spremembe vrednosti nepremičnin. Predpisana je možnost tega preverjanja, »okvir« pa ne, saj le le-ta zagotavlja v skladu s predpisi, ki urejajo izdajo licence oziroma pooblastila za opravljanje dela cenilca. Določa se, da geodetska uprava ali ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor v primeru, ko ugotovi napake in pomanjkljivosti ocene velikosti vpliva posebne okoliščine in utemeljitve velikosti vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine, ki jih je izdelal cenilec, organu, ki je pristojen za nadzor na podlagi predpisa za izdajo licence oziroma pooblastila za opravljanje dela cenilca, predlaga uvedbo postopka nadzora

19.g člen:

Vrednost nepremičnine se zaradi posebnih okoliščin lahko spremeni na zahtevo stranke na način, določen v 19.b členu tega zakona, po uradni dolžnosti pa le v primeru spremembe vrednosti nepremičnin zaradi škode, nastale zaradi naravnih in drugih nesreč. Škoda na nepremičninah, nastala zaradi naravnih in drugih nesreč, je posebna okoliščina po tem zakonu le, če se vrednost nepremičnine zaradi naravne nesreče spremeni za več kot 40 %. Predpisano je, da geodetska

uprava na podlagi škode, ki jo ocenijo državna in regijske komisije za ocenjevanje škode, imenovane v skladu s prepisi, ki urejajo ocenjevanje škode ob naravnih in drugih nesrečah v primeru naravnih in drugih nesreč, po prejemu podatkov po skrajšanem ugotovitvenem postopku po uradni dolžnosti evidentira spremembe vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin, če se te zaradi navedenih okoliščin spremenijo za več kot 40 %.

Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (ZVNDN) določa:

1. Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.
2. Druge nesreče so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezua, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.

Ureja se, da v primeru nesreče take razsežnosti geodetska uprava od komisij, ki ocenjujejo škodo v skladu z ZVNDN, pridobi podatke o oceni škode na posamezno nepremičnino natančno in na tej podlagi sama oceni vpliv nastale škode na vrednost nepremičnine in po potrebi uveljavi spremembo vrednosti.

K 7. členu:

Za izpopolnitev evidence trga nepremičnin se jasneje, z vsebino, ki je bila do sedaj urejena v obrazcu za poročanje o kupoprodajnih in najemnih poslih, v zakonu razvršča vrste kupoprodajnih in najemnih poslov, o katerih je treba poročati v evidenco trga nepremičnin. V okviru jasnejše opredelitve evidence trga nepremičnin se že v zakonu navaja vrste kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so bili do sedaj urejeni s pravilnikom in obrazcem za poročanje podatkov v evidenco trga nepremičnin. Kot najemni posel oddajanja stanovanjskih nepremičnin se na novo določa, da je to le posel oddajanja cele nepremičnine v najem za najmanj dva meseca na podlagi iste pogodbe. S tem se izvzema iz obveznosti poročanja oddajanje za krajše obdobje in na primer oddajanje posameznih sob, saj se podatka o najemninah v takem primeru ne potrebuje za potrebe množičnega vrednotenja, prav tako pa se podatka ne potrebuje za namene davka na nepremičnine. S tem se administrativno razbremenjuje določen del najemodajalcev.

Določba je skladna z rešitvijo v ZDavNepr, ki ureja, da se kot rezidenčna stanovanjska nepremičnina šteje tudi nepremičnina, ki je v letu pred letom odmere davka najmanj šest mesecev oddana na prostem trgu ali v neprofitnem najemu. Tudi za namene ZDavNepr se določa, da se mora najem nanašati na celo nepremičnino kot enoto, torej na celo nepremičnino, pogoj oddajanja za šest mesecev pa je mogoče doseči z različnimi kombinacijami, pri čemer se izhaja iz strokovnega izhodišča, da se oddajanje stanovanja za krajše obdobje kot dva meseca, ne šteje za oddajanje za namene trajnejšega prebivanja, kar je pogoj tudi za namene ZDavNepr.

Dodaja se tudi jasna definicija oddajanja na prostem trgu (oddajanje za tržno najemnino) ter varovalka nadzora nad tako vrsto najema, torej tržnega oddajanja v najem. In sicer se določa, da se kot oddajanje na prostem trgu šteje najem po najemnici, ki ni nižja od 50 % tehtanega povprečja najemnine v predhodnem letu za enake nepremičnine v vrednostni coni, v kateri se nahaja nepremičnina, ki se oddaja v najem. Tehtano povprečno tržno najemnino po vrstah nepremičnin in vrednostnih conah v predhodnem letu ugotovi geodetska uprava na podlagi podatkov o najemninah v vrednostni coni in jo javno objavi 15. februarja leta za preteklo leto. Geodetska uprava vse najeme, ki ne izpolnjujejo tega pogoja, pa so poročani kot najemni na prostem trgu, prekvalificira v drugo

odplačno oddajanje. Za leto 2014 se določa prehodna rešitev, s katero se kot posli oddajanja na prostem trgu upoštevajo vsi odplačni poročani najemni posli, ne le posli, poročani kot oddajanje na prostem trgu in to ne glede na višino zneska poročane najemnine. pogoje je le, da je ta različna od 0.

Dodatno se, zaradi nadzora nad poročanimi podatki o pogodbenih strankah, ki so pomembni tudi za davčne namene (določitev zavezancev v primeru finančnega najema ali neprofitnega oddajanja denacionaliziranih stanovanj), ureja možnost dostopanja do podatkov registra prebivalstva za zagotovitev popolnosti podatkov o pogodbenih strankah.

Ostale določbe (novi prvi, drugi v pretežnem delu, četrti, trinajsti do šestnajsti, del sedemnajstega ter osemnajsti in dvajseti člen) ostajajo glede na dosedanji 22. člen nespremenjene.

K 8. členu:

Zaradi sprememb v 22. členu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki se predlagajo s tem zakonom, se ureja pravilno sklicevanje, ter jasneje ureja, da podatek, ki se ob poročanju v evidenco trga nepremičnin označi kot poslovna skrivnost, ni javen podatek evidence trga nepremičnin.

K 9. členu:

Redakcijsko se popravi naslov 8. poglavja.

K 10. členu:

Spremeni se naslov 26. člena tako, da se jasno določi njegovo vsebino.

K 11. členu:

Dodajajo se trije novi členi (26.a, 25.b in 26.c člen), s katerimi se ureja kaznovanje prekrška neporočanja o podatkih, ki vplivajo na spremenjene posebne okoliščine, zaradi katerih se je spremenila posplošena tržna vrednost nepremičnine. Določa se, da nadzor nad izvajanjem tretjega odstavka 19.e člena (obveznost sporočanja sprememb, ki vpliva na vrednost nepremičnine) in 22. člena zakona (ki ureja obveznost poročanja podatkov v evidenco trga nepremičnin), izvaja geodetski inšpektor v skladu s predpisi s področja geodetske dejavnosti. Dodaja se tudi določba za vzpostavitev možnosti hitrega postopka izrekanja globe.

K 12. členu:

V letu 2014 bo samo GURS (ne občine) za vse občine javno objavila razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb - na podlagi podatkov, ki so jih občine poslale v REN. Posebna ureditev velja le za leto 2014, nato pa bodo morale občine same javno objavljati te podatke in skrbeti za ažurnost objav novih ali spremenjenih podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb. Glede na to, da aktivnosti za določanje zemljišč za gradnjo stavb v vseh občinah že potekajo, in da geodetska uprava že razpolaga s temi podatki, bo lahko podatke o zemljiščih za gradnjo stavb prvič javno objavila takoj po uveljavitvi tega zakona. Podatki bodo torej v primeru uveljavitve zakona po nujnem postopku lahko javno objavljeni še pred 1. aprilom 2014.

K 13. členu:

Ker se šele s to novelo zakona jasneje ureja, kaj se šteje za oddajanje na prostem trgu oziroma sploh jasneje urejajo vrste najemnih pravnih poslov, se določa, da se za odmero davka na nepremičnine za leto 2014 kot najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu v letu 2013 šteje vsak odplačni najemni pravni posel s stanovanjsko nepremičnino, ki je bila v letu 2013 oddana najmanj šest mesecev, evidentiran v evidenci trga nepremičnin. S tem se za leto 2014 torej kot rezidenčno šteje vsako stanovanje, oddano v odplačni najem, ne glede na vrsto in višino najemnine.

K 14. členu:

Izvajanje naloge, naložene ministrstvu za infrastrukturo in prostor, zahteva vzpostavitev ustrezne kadrovske organizacije in zagotovitev sredstev. V letu 2014 se bo nadzor na pravilnostjo podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb izvedel v okviru priprave podatkov za prvo odmero davka na nepremičnine tudi na podlagi pripomb lastnikov zemljišč. Z letom 2015 pa se bo nadzor začel izvajati tekoče in sistematično.

K 15. členu:

Določa se skrajni enomesečni rok za uveljavitev predpisa, s katerim bo ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor določilo podrobnejše vrste posebnih okoliščin.

K 16. členu:

Ker se s tem zakonom razveljavlja postopek izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, se določa prenehanje veljavnosti pravilnika, ki ureja to področje. Vendar pravilnik poleg izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin ureja tudi določanje indeksov vrednosti nepremičnin, kar je postopke, ki ostaja v veljavi in je nujen za zagotavljanje sprotnega indeksiranja vrednosti glede na spremembe na trgu nepremičnin. Zato se ureja, da se, ne glede na prenehanje veljavnosti Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13), določbe 4. člena in 5. člena pravilnika uporabljajo do uveljavitve novega pravilnika v skladu z uveljavljenimi spremembami.

Ker se je del vsebinskih določb preneslo v zakon, se določa tudi prenehanje veljavnosti Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/06 in 27/11-ZMVN-A), ki pa se uporablja do uveljavitve predpisa, ki ga na podlagi dvajsetega odstavka 22. člena zakona izda minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K 17. členu:

Določa se rok uveljavitve zakona in to naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Predlaga se torej skrajšanje običajnega uveljavitvenega roka, saj so vse predlagane spremembe v korist lastnikov nepremičnin in se jih želi čim prej uveljaviti, vsekakor pa tako, da jih bo mogoče v celoti začeti izvajati najkasneje pred ali ob prvi odmeri davka na nepremičnine v letu 2014.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12-ZUJF)

7. člen (modeli vrednotenja nepremičnin)

- (1) Modeli vrednotenja nepremičnin opredeljujejo vpliv lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.
- (2) Modeli vrednotenja nepremičnin se oblikujejo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin v času generalnega vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin se preverijo najmanj vsaka štiri leta.
- (3) Za zemljišča se modeli vrednotenja oblikujejo glede na namensko rabo zemljišč, razen za pozidana zemljišča, za katera se modeli oblikujejo glede na dejansko rabo zemljišč.
- (4) Za stavbe in dele stavb se modeli vrednotenja oblikujejo glede na dejansko rabo stavb in delov stavb.
- (5) Namenska raba zemljišč je namenska raba, kot je določena v občinskih prostorskih aktih, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, razen za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, na katerih je gradnja stavb dejansko možna in jih določi občina. Način določitve namenske rabe zemljišč za gradnjo stavb po tem zakonu predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.
- (6) Modeli vrednotenja nepremičnin so določeni z:
1. vrednostno cono,
 2. vrednostno ravno,
 3. načinom izračuna vrednosti in
 4. podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin.
- (7) Vrednostne cone določajo območja, na katerih imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost.
- (8) Vrednostne ravni določajo vrednostne razrede, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine. Referenčna nepremičnina je nepremičnina, ki se kot osnova uporablja pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin. Vsaki vrednostni coni se določi ena vrednostna raven.
- (9) Način izračuna vrednosti v obliki enačb, tabel, točkovnikov, faktorjev ali grafov določa uporabo vrednostnih con in vrednostnih ravni ter upoštevanje podatkov o nepremičninah za izračun vrednosti.
- (10) Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti, so podatki o lastnostih nepremičnin, ki se vodijo v registru nepremičnin in so razvrščeni v naslednje skupine podatkov:
- podatki o lastnostih parcele: podatki o lokaciji, površini, rabi, boniteti, zemljišču pod stavbo in drugi podatki o parceli,
 - podatki o lastnostih stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o stavbi,
 - podatki o lastnostih dela stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o delu stavbe,
 - podatki o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti: podatki o lokaciji, velikosti, dejanski oziroma namenski rabi, letu zgraditve, vzdrževanju, inštalacijah, finalni obdelavi in proizvodnji ter drugi podatki o dejavnosti.
- (11) Podrobnejše podatke o lastnostih nepremičnin za skupine podatkov iz prejšnjega odstavka predpiše Vlada Republike Slovenije.

11. člen
(določitev modelov vrednotenja in končni izračun vrednosti)

(1) Vlada na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz devetega odstavka prejšnjega člena sprejme predpis o določitvi modelov vrednotenja.

(2) Po uveljavitvi predpisa iz prejšnjega odstavka ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, lastnike nepremičnin z objavo na spletu seznaní o končnem izračunu vrednosti nepremičnin. Seznanitev s končnim izračunom vrednosti nepremičnin pristojni organ omogoča tudi z vpogledom podatkov pri tem organu.

(3) Zoper končno izračunano vrednost iz prejšnjega odstavka ni ugovora. Končna izračunana vrednost nepremičnine se po uveljavitvi predpisa iz prvega odstavka tega člena lahko spremeni le, če se v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, spremenijo podatki o nepremičnini v registru nepremičnin.

12. člen
(izračun letnih indeksov cen nepremičnin)

(1) Letni indeksi cen nepremičnin se izračunajo na podlagi sprememb cen nepremičnin.

(2) Minister oziroma ministrica (v nadaljevanju: minister), pristojna za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom določi podrobnejši način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin iz prejšnjega odstavka.

15. člen
(opravljanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin)

(1) Množično vrednotenje nepremičnin izvaja ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

(2) Naloge generalnega vrednotenja so:

1. priprava kriterijev in meril za množično vrednotenje nepremičnin,
2. priprava osnutkov predlogov, predlogov in končnih predlogov modelov vrednotenja,
3. priprava predlogov predpisov vlade s področja generalnega vrednotenja nepremičnin,
4. ugotavljanje letnih indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin,
5. obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin,
6. vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke vrednotenja nepremičnin,
7. določanje znanj o množičnem vrednotenju nepremičnin,
8. raziskave in analize trga nepremičnin,
9. priprava statističnih poročil o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin,
10. druge naloge, povezane z generalnim vrednotenjem.

(3) Naloge pripisa vrednosti so:

1. pripisovanje vrednosti nepremičninam,
2. pridobivanje podatkov o nepremičninah zaradi pripisa vrednosti,
3. vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin.

(4) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom določi kriterije in merila za množično vrednotenje nepremičnin.

22. člen
(evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, ki se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin, za namene množičnega vrednotenja ter za davčne

in druge namene, določene z zakonom. Kot kupoprodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo posli na podlagi kupoprodajnih pogodb in pogodb o finančnem lizingu.

(2) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

1. 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;
2. državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank;
3. datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum prenehanja najema;
4. vrsta pravnega posla;
5. vrsta nepremičnine;
6. identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
7. tehnični podatki o nepremičnini;
8. cena ali najemnina.

(3) Podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami morajo v evidenco trga nepremičnin poslati:

1. Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
2. prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(4) Podatke o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb morajo v evidenco trga poslati:

1. najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem;
2. najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije;
3. upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(5) Podatki o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb se v evidenci trga nepremičnin vodijo ločeno.

(6) Osebe iz tretjega odstavka tega člena morajo brezplačno v elektronski obliki poslati podatke v evidenco trga nepremičnin za vsak kupoprodajni pravni posel z nepremičnino, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen kupoprodajni pravni posel.

(7) Osebe iz četrtega odstavka tega člena morajo brezplačno v elektronski obliki poslati podatke v evidenco trga nepremičnin za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali je prišlo do spremembe najemnika ali zneska najemnine. Če je najemodajalec fizična oseba, lahko pošlje podatke v evidenco trga nepremičnin po pošti na obrazcu, ki ga objavi ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, na svojih spletnih straneh.

(8) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotavlja ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

(9) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s predpisom določi podrobnejše podatke in podrobnejši način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.

25. člen

(javnost podatkov ter plačilo uporabe podatkov in omrežnih storitev)

(1) Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah iz 1. in 2. točke drugega odstavka 22. člena tega zakona, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin, podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti, razen podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so javni.

(2) Javni dostop do podatkov iz zbirk iz prejšnjega odstavka zagotavlja ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, z omrežnimi storitvami skladno s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.

(3) Za uporabo omrežnih storitev v zvezi s podatki iz zbirk iz prvega odstavka tega člena se lahko zaračunavajo stroški za uporabo omrežnih storitev. Stroški se določijo v stroškovniku skladno s predpisi, ki urejajo zaračunavanje stroškov za uporabo omrežnih storitev za prostorske podatke.

(4) Uporaba omrežnih storitev v zvezi s podatki iz zbirk iz prvega odstavka tega člena je za potrebe izvajanja nalog državne uprave, javnih agencij, organov samoupravnih lokalnih skupnosti ter izvajalcev javnih pooblastil, brezplačna.

(5) Uporaba podatkov iz zbirk iz prvega odstavka tega člena se za pridobitni namen zaračuna skladno s predpisi, ki urejajo plačilo stroškov informacij javnega značaja.

(6) Določbe predpisov, ki urejajo plačilo stroškov informacij javnega značaja, se ne uporabljajo za podatke, storitve in izdelke z dodano vrednostjo. Podatki, storitve in izdelki z dodano vrednostjo so podatki, storitve in izdelki omrežnih storitev, ki predstavljajo nadgradnjo, dodelavo, razširitev ali analizo podatkov in izdelkov, ki so podlaga za množično vrednotenje nepremičnin za namene tega zakona, in so pripravljene kot dodatna omrežna storitev ali dodelava ali nadgradnja podatkov množičnega vrednotenja.

(7) Podatke, storitve in izdelke iz prejšnjega odstavka je mogoče pridobiti za plačilo vseh stroškov, povezanih s podatki, storitvami in izdelki. Tarife za take podatke, storitve in izdelke določi vlada. Prihodki od storitev, podatkov in izdelkov se uporabijo za nadgradnjo in razvoj evidenc množičnega vrednotenja nepremičnin ter vodenje in vzdrževanje podatkov oziroma izdelavo izdelkov za namene iz prejšnjega odstavka.

8. KAZENSKA DOLOČBA

26. člen

(opustitev pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin)

(1) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če skladno s šestim odstavkom 22. člena tega zakona v predpisanem roku ne pošlje podatkov v evidenco trga nepremičnin.

(2) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki je najemodajalec in je v registru nepremičnin evidentiran kot lastnik nepremičnine ali kot upravljavec nepremičnine v lasti Republike Slovenije, če skladno s sedmim odstavkom 22. člena tega zakona v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin.

(3) Z globo od 300 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega in drugega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in odgovorna oseba pravne osebe.

(4) Z globo od 200 do 1.200 eurov se za prekršek kaznuje posameznik, če skladno s sedmim odstavkom 22. člena tega zakona v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin.

VI. PRILOGE

- Predlog pravilnik o določanja indeksov vrednosti nepremičnin

Na podlagi drugega odstavka 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in **/14) minister za infrastrukturo in prostor v soglasju z ministrom za finance izdaja

P R A V I L N I K **o načinu določanja indeksov vrednosti nepremičnin**

1. člen **(vsebina)**

Ta pravilnik določa podrobnejši način določanja indeksov vrednosti nepremičnin.

2. člen **(izračunavanje in določanje indeksov vrednosti nepremičnin)**

(1) Indeksi vrednosti nepremičnin se izračunavajo po vrstah nepremičnin kot so določene z modeli vrednotenja nepremičnin v skladu s predpisom, ki določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin.

(2) Indeksi vrednosti nepremičnin se izračunavajo kot kumulativni indeksi vrednosti nepremičnin za obdobje:

– od datuma, ki je v predpisu o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določen kot dan, na katerega so nazadnje določeni modeli vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: datum določitve modelov vrednotenja), ali

– od datuma, ki je v predpisu o objavi indeksov vrednosti nepremičnin določen kot dan, na katerega so nazadnje določeni indeksi vrednosti nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin,

do datuma, na katerega se opravi izračun indeksov vrednosti nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: datum indeksiranja vrednosti).

(3) Pri izračunavanju indeksov vrednosti nepremičnin se uporabljajo kakovostno pregledani in nadgrajeni podatki iz evidence trga nepremičnin in drugi podatki za generalno vrednotenje nepremičnin, in sicer podatki iz obdobja iz drugega odstavka tega člena in podatki, zajeti najmanj za obdobje šestih mesecev po datumu indeksiranja vrednosti nepremičnin.

3. člen **(metoda izračunavanja indeksov vrednosti nepremičnin)**

(1) Indeksi vrednosti nepremičnin se izračunavajo na podlagi primerjave vrednosti nepremičnin, izračunane na podlagi modelov vrednotenja nepremičnin v skladu s predpisom, ki določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, in vrednosti nepremičnin, izračunane na podlagi modela vrednotenja nepremičnin, prilagojenega na datum indeksiranja vrednosti iz tretjega odstavka prejšnjega člena (v nadaljnjem besedilu: model vrednotenja na datum indeksiranja).

(2) Model vrednotenja na datum indeksiranja se določi z umerjanjem modela kot ga za posamezno vrsto nepremičnin določa predpis, ki določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, na način, da se meje vrednostih con,

oblika enačb, tabel in točkovnikov ter nabor podatkov o nepremičninah za izračun vrednosti, ne spremenijo.

(3) Pri umerjanju modela vrednotenja na datum indeksiranja se upoštevajo merila množičnega vrednotenja nepremičnin za umerjanje, kot jih določa predpis o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin, v skladu z načinom umerjanja iz prejšnjega odstavka.

4. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13).

5. člen (začetek veljavnosti pravilnika)

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.