



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH, CARINSKIH IN DRUGIH JAVNIH
PRIHODKOV

SEKTOR ZA DAVČNI IN CARINSKI SISTEM

Župančičeva ulica 3, p.p. 644, 1001 Ljubljana,

t: (01) 369 6717, f: (01) 369 6719, www.mf.gov.si, e: gp.mf@gov.si



Številka: 007-377/2011/2

Datum: 26. 5. 2011

Skupnost občin Slovenije
Partizanska cesta 1,
2000 Maribor
info@skupnostobcin.si

Združenje občin Slovenije
Zrinjskega 9,
1000 Ljubljana
info@zdruzenjeobcin.si

ZADEVA: Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – (EVA 2011-1611-0096)- MEDRESORSKO USKLAJEVANJE

Spoštovani!

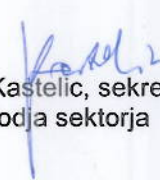
V prilogi vam v usklajevanje pošiljamo Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2011-1611-0096).

Prosimo vas, da nam zaradi kratkih časovnih rokov in potrebe, da se zakon obravnava po skrajšanem postopku in uveljavi do novembra 2011, vaše mnenje pošljete najkasneje do srede, 8. junija 2011.

Lep pozdrav,

Pripravila:
mag. Neva Žibrik, sekretarka




Jožica Kastelic, sekretarka
Vodja sektorja

Poslano:

- naslovníkom
- arhivu

Vložiti:

- v zadevo

Priloga:

- Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2011-1611-0096).

DELOVNO GRADIVO ZA JAVNO OBRAVNAVO

[EVA 2011-1611-0096]

ZAKON**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN****I. UVOD****1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) je začel veljati 31. maja 2006. Zakon se je pripravil 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. V okviru tega podprojekta je bil, po vzoru praks v razvitih ekonomijah, za namene davka na nepremičnine izdelan koncept sistema množičnega vrednotenja. Vzorčno so bili razviti tudi osnovni modeli vrednotenja nepremičnin in testirani v praksi v okolju treh občin. Pripravljen je bil tudi prvi osnutek zakona, ki ga služil kot podlaga za pripravo zakona. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin 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. Glede na to, da 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 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).

Zakon je dodelil pristojnost nad izvajanjem sistema množičnega vrednotenja 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. V letih po uveljavitvi zakona je bila na Geodetski upravi ustanovljena služba za izvajanje sistema, ki je najprej uredila postopke pošiljanja in vodenja podatkov o pravnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin (Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov, Uradni list RS, št. 134/06) ter določila postopke ugotavljanja indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin (Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin, Uradni list RS, št. 79/08) ter pripravila kriterije in merila za zagotavljanje kakovosti sistema množičnega vrednotenja in njegovih rezultatov (Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin, Uradni list RS, št. 94/08). Na podlagi analize trga nepremičnin so bile določene skupine istovrstnih nepremičnin, za katere so se oblikovali modeli vrednotenja in podatki o nepremičninah, ki se za vrednotenje potrebujejo (Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, Uradni list RS, št. 44/09). Za potrebe generalnega vrednotenja, torej postopka razvoja modelov vrednotenja, pa je pripravila vprašalnik za pridobivanje potrebnih podatkov (Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin, Uradni list RS, št. 15/10). S tem so bile vzpostavljene osnove za oblikovanje modelov vrednotenja kot končnega rezultata sistema.

Na podlagi analize obnašanja trga nepremičnin, pri čemer so bili uporabljeni podatki o nepremičninah, pridobljeni z geodetskim »popisom« nepremičnin v letih 2009 in 2010, je služba v letu

2010 v okviru generalnega vrednotenja izdelala modele vrednotenja za vse vrste nepremičnin ter jeseni leta 2010, v skladu s postopkom, kot 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 milijon 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 in stavb za namene kmetijstva. 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 v območjih težjih pridelovalnih razmer (večje nadmorske višine, zahteven nagib itd.) v poskusnem vrednotenju praviloma precenjena. načrtuje se, da se bodo ti in nekateri drugi modeli vrednotenja, do priprave končnih modelov vrednotenja, še popravili. Vendar zaradi teh razlogov zakona ni potrebno spreminjati.

Se je pa ob izvajanju postopkov generalnega vrednotenja in ob razvoju postopka pripisovanja vrednosti posameznim nepremičninam izkazalo, da v številnih primerih posplošene tržne vrednosti posamezne nepremičnine ni mogoče določiti z enim samim modelom vrednotenja, saj so nepremičnine pogosto sestavljene iz delov, ki imajo različno namensko in dejansko rabo. V takih primerih je bilo potrebno za vrednotenje (pripis vrednosti) uporabiti več modelov. Zato se je poiskalo rešitev, po kateri so se modeli vrednotenja uporabili za posamezne dele nepremičnine (na primer ločeno za zemljišče in ločeno za stavbo), vrednost nepremičnine pa določila kot vsota vrednosti posameznih delov. Postopek se je izkazal kot bolj primeren, za ureditev primerne pravne podlage za njegovo izvajanje pa je potrebno spremeniti nekatere določbe zakona.

Prav tako se je v postopku generalnega vrednotenja pokazalo, da v primeru novozgrajenih nepremičnin ni mogoče dovolj zanesljivo modelirati tega vpliva na vrednost in to predvsem zato, ker se v evidenci trga nepremičnin podatki o prodajah novozgrajenih stavb in delov stavb, katerih promet je obdavčen z DDV, ne evidentirajo dovolj sistemsko. Podobno velja za del drugih nepremičnin (na primer stavbna zemljišča), ki so ob prodaji predmet odmere DDV. Zato se želi urediti sistematično evidentiranje tega segmenta trga nepremičnin, torej transakcij, od katerih se namesto davka na promet nepremičnin obračunava DDV.

Kot problem pa se je izkazalo tudi vrednotenje nepremičnin, ki se pojavljajo predvsem na najemnem trgu. To so predvsem nekatere vrste poslovnih nepremičnin, pa tudi določene kategorije stanovanj, za katere je število realiziranih transakcij relativno majhno, zato modeli, ki slonijo na statistični analizi teh podatkov, niso dovolj kakovostni. Zato bi bilo nujno treba začeti spremljati tudi najemni trg nepremičnin.

Sistem množičnega vrednotenja je večnamenski, kar pomeni, da je načeloma namenjen različnim vrstam javne uporabe, ki pa morajo biti določene z zakonom. Rezultate vrednotenja pa je seveda mogoče uporabiti tudi za različne poslovne in privatne namene. Načeloma so podatki množičnega vrednotenja v nespremenjeni obliki za vse uporabnike, razen za komercialni namen, brezplačni. Pogosto pa se zahteva, da se za javni (na primer uporaba za namene določanja odškodnin v postopkih razlastitve v interesu države) ali zasebni namen podatki dodelajo, ali na njihovi podlagi izdelajo neke posebne storitve ali izdelki za specifično rabo. Potrebno je urediti možnost zaračunavanja stroškov take dodelave ter pravila za uporabo tako pridobljenih prihodkov. Najprimerneje je, da se ta sredstva uporabijo za potrebe množičnega vrednotenja.

- potreba po ureditvi sistema evidentiranja najemnih pogodb za nepremičnine oziroma stavbe in dele stavb,
- nujnost ureditve možnosti zaračunavanja stroškov dodatnih izdelkov in storitev množičnega vrednotenja nepremičnin.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je predvsem uskladitev določb, ki urejajo postopek generalnega vrednotenja s prakso, ki se je ob dejanskem izvajanju sistema pokazala kot primerna, dopolnitev sistema evidentiranja podatkov trga nepremičnin s podatki o najemih ter ureditev možnosti zaračunavanja dodatnih izdelkov ali storitev množičnega vrednotenja za druge potrebe.

2.2 Načela

Predlog zakona ne posega v temeljna načela sistema množičnega vrednotenja, ki so določanje vrednosti nepremičninam z metodami množičnega vrednotenja na podlagi podatkov trga nepremičnin, uporaba sistema za davčni in drug javni namen in zagotavljanje kakovosti množičnega vrednotenja primerljivo na mednarodne standarde vrednotenja nepremičnin.

2.3 Poglavitne rešitve

Predlog zakona predlaga naslednje poglavitne rešitve:

- jasneje se določijo postopki oblikovanja modelov vrednotenja in usklajevanje predlogov z lastniki nepremičnin,
- za nekatere lastnike (občine, Republika Slovenija) se postopek obveščanja o vrednosti nepremičnin in podajanja pripomb in predlogov poenostavlja na način, da se vsi postopki izvajajo le v elektronski obliki,
- sistemsko ureja evidenco trga nepremičnin tako, da se nekatere osebe črta iz obveznosti poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami (nepremičninske posrednike in občine), na novo pa ureja obveznost notarjev za poročanje o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV, ter obveznost najemodajalcev stavb in delov stavb, ki so fizične ali pravne osebe ali občine, oziroma upravljavci nepremičnin v lasti Republike Slovenije, ter upravniki za najemne posle z deli stavb v večstanovanjskih stavbah ali poslovnih stavbah, da pošiljajo v evidenco trga nepremičnin podatke o najemnih poslih,
- jasneje ureja pridobivanje podatkov, izdelkov in storitev množičnega vrednotenja.

In sicer se s 1. členom zakona iz obstoječega 6. člena ZMVN črta del določb, ki so vezale oblikovanje modelov vrednotenja na skupine istovrstnih nepremičnin in določale vrste podatkov, ki se za vsako posamezno skupino vodijo v registru nepremičnin. Praksa razvijanja modelov vrednotenja in postopkov pripisa vrednosti nepremičninam je namreč pokazala, da pogosto ni mogoče za posamezno vrsto nepremičnin uporabiti enega samega modela vrednotenja, saj so nekatere vrste nepremičnin sestavljene iz več delov, ki imajo lahko različno namensko in dejansko rabo. Zato se predlaga, da se določijo modeli glede na vrsto rabe nepremičnine ali dela nepremičnine, vrednost pa se nepremičnini z več različnimi deli določi tako, da se za vsak del uporabi primeren model vrednotenja, vrednost nepremičnine pa določi kot seštevek vrednosti delov nepremičnine.

Določbe o oblikovanju modelov vrednotenja se v celoti urejajo v 2. členu zakona, ki ustrezno spreminja obstoječi 7. člen ZMVN. Ohranja se pravilo vrednotenja zemljišč glede na njihovo namensko rabo, oziroma pozidanih zemljišč ter stavb in delov stavb glede na njihovo dejansko rabo. Ker je za potrebe množičnega vrednotenja nujno poznavanje podrobnejše namenske rabe, predvsem v primeru, ko gre za zemljišča, na katerih je dejansko mogoče graditi (stavbe) in ker te kategorije namenske rabe ne opredeljuje noben predpis, se ta vrsta rabe določa v tem zakonu in obenem ureja postopek določitve namenske rabe. In sicer bo način določanja namenske rabe za taka zemljišča na podlagi tega zakona predpisal minister, pristojen za okolje.

S 3. členom se spreminja obstoječi 10. člen ZMVN, ki ureja postopek poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin. Sam postopek se za lastnike nepremičnin bistveno ne spremeni. Še vedno se določa, da se lastnikom po končanem poskusnem vrednotenju pošlje obvestilo o vrednosti njihovih nepremičnin in dopušča, da lastniki podajo ugovor v papirni ali elektronski obliki in to na obrazcu, ki bo priložen obvestilu, možno pa ga bo pridobiti tudi na spletu. Poenostavlja se le postopek obveščanja, kadar je lastnik Republika Slovenija ali občina. V teh primerih se obvestilo pošilja le

elektronsko in tudi ugovore je mogoče poslati le po spletu.

S 6. členom se posega v obstoječi 22. člen ZMVN na način, da se nekatere osebe črta iz obveznosti poročanja o kupoprodajnih poslih z nepremičninami (nepremičninske posrednike in občine), na novo pa ureja obveznost notarjev za poročanje o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV, in so zanje sestavili notarsko listino ali overili podpise strank, ter obveznost najemodajalcev stavb in delov stavb, ki so fizične ali pravne osebe ali občine, oziroma upravljalci nepremičnin v lasti Republike Slovenije, ter upravniki za najemne posle z deli stavb v večstanovanjskih stavbah ali poslovnih stavbah, da pošiljajo v evidenco trga nepremičnin podatke o najemnih poslih. Določa se, da se podatke praviloma pošilja preko spletne aplikacije, ki jo zagotovi izvajalec množičnega vrednotenja, in to najmanj enkrat mesečno.

Pomembnejša vsebinska dopolnitev je določena še v 8. členu zakona, ki na novo ureja 25. člen ZMVN. In sicer se na novo ureja, da je mogoče podatke, izdelke in storitve z dodano vrednostjo (gre za nadgrajene ali dodelane podatke množičnega vrednotenja nepremičnin) naročniku ustrezno zaračunati tako, da se krijejo stroški, povezani s pripravo izdelkov oziroma storitev.

Predlog zakona vključuje tudi nekaj sprememb, ki so potrebne zaradi redakcijske uskladitve z zgoraj navedenimi vsebinskimi spremembami.

Vsebina predloga zakona ni vezana na skupno pravno urejanje znotraj EU in ne posega na področje drugih predpisov.

Usklajenost predloga predpisa:

- s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi,
- s civilno družbo oziroma ciljnim skupinami, na katere se predlog zakona nanaša (navedba odprtih vprašanj),
- s subjekti, ki so na poziv predlagatelja neposredno sodelovali pri pripravi predloga zakona oziroma so podali mnenje (znanstvene in strokovne institucije, nevladne organizacije in posamezni strokovnjaki ter predstavniki zainteresirane javnosti).

Povzetek Poročila o sodelovanju javnosti pri pripravi predloga zakona:

- spletni naslov, na katerem je bil predpis objavljen,
- čas trajanja javne predstavitve, v katerem je bilo mogoče posredovati stališča, predloge, mnenja in pripombe,
- datum in kraj morebitne javne obravnave ali druge oblike sodelovanja,
- seznam subjektov, ki so sodelovali,
- bistvena stališča, predlogi, mnenja in pripombe javnosti,
- bistvena stališča, predlogi, mnenja in pripombe javnosti, ki niso bili upoštevani in zakaj.

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

Predlog zakona določa, da se v evidenci trga nepremičnin vodijo in vzdržujejo tudi podatki iz kupoprodajnih pogodb za posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost in so zanje sestavili javno listino ali overili podpise strank notarji, ter podatki o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb, ki neprekinjeno trajajo najmanj šest mesecev, katere v evidenco trga nepremičnin posredujejo najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe, evidentirane v registru nepremičnin kot lastniki nepremičnin ter najemodajalci, ki so v registru nepremičnin evidentirani kot upravljalci nepremičnin v lasti Republike Slovenije ali občine. Taka sprememba zakona omogoča sistematičen zajem podatkov iz kupoprodajnih pravnih poslov z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost ter sistematičen zajem podatkov o najemninah. S tem se je spremenil obseg evidentiranih podatkov ter razširil nabor podatkov v evidenci trga

nepremičnin, za kar je treba zagotoviti ustrezno informacijsko podporo.

Na podlagi ekonomskih analiz in dosedanjih izkušenj z nadgradnjami in vzdrževanjem sistema evidence trga nepremičnin se ocenjuje, da je treba za nadgradnjo informacijskega sistema zagotoviti okoli 70.000 EUR, ki bo omogočal sistematično posredovanje podatkov iz kupoprodajnih pogodb za posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, ter podatkov o najemnih pravnih poslih, za njegovo vzdrževanje pa 20.000 EUR na leto. To pomeni, da je treba v letu 2012 za uvedbo opredeljenega sistema evidence trga nepremičnin zagotoviti 85.000 EUR, pretežno za vzpostavitev, manjši del pa tudi za vzdrževanje.

Na drugi strani pa je mogoče pričakovati, da se bodo iz naslova možnosti zaračunavanja dodatnih podatkov, storitev in izdelkov na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin drugim naročnikom, prihodki proračunskega uporabnika povečali. Obsega teh prihodkov ni mogoče oceniti, saj so odvisni od potreb in obsega s tem povezanega dela, vezano na konkretna naročila uporabnikov.

V naslednjem proračunskem obdobju bodo sredstva zagotovljena na proračunski postavki Ministrstva za okolje in prostor oziroma Geodetske uprave Republike Slovenije, ki kot služba ministrstva sistem množičnega vrednotenja izvaja.

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 bodo zagotovljena z rebalansom oziroma spremembami državnega proračuna.

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. Implementacija 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, za ocenjevanje vrednosti nepremičnin v primerih dedovanja, odškodnin itd. Organizacija množičnega vrednotenja nepremičnin je v različnih državah različna in je predvsem zgodovinsko pogojena. Ponekod spadajo v organizacijski strukturi službe oziroma agencije za vrednotenje nepremičnin pod Ministrstvo za finance ali pa so del geodetske uprave, čeprav je treba pripomniti, da so ponekod tudi geodetske uprave del Ministrstva za finance (Španija, Italija, Francija), drugod pa so povsem ločene od Ministrstva za finance.

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. V primeru pozidanega zemljišča 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 metodi, kjer je osnova za ocenitev strošek gradnje.

Vrednotenje izvajata davčni in carinski organ na podlagi modelov vrednotenja, ki jih razvija geodetska služba, ki je pristojna tudi za zbiranje in evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah. Pritožbe rešuje komisija, sestavljena iz treh članov, od katerih 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, kjer ne obstaja dovolj obsežen trg nepremičnin, se uporabljata metoda donosa oziroma metoda nadomestitvene cene. Podatke za vrednotenje se zbira 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 kapitalске vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letno 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 ostalih vrst premoženja za davčne namene ter s 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 ponujeno polno najemnino s strani prodajalca ter najvišjo ponujeno ceno kupca. Primerna metoda vrednotenja temelji na razpoložljivosti informacij, namena vrednotenja, uporabe in tipa nepremičnine. V glavnem se uporablja metoda primerjave cen nepremičnin. Za vrednotenje so pristojne občine. Nadzor nad vrednotenjem izvaja Zbornice 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.

izjava o skladnosti predloga zakona s pravnimi akti Evropske unije in korelacijska tabela, če gre za prenos direktive.

Izjava o skladnosti (pdf. format) – izvoz iz baze RPS

Korelacijska tabela (pdf. format) – izvoz iz baze RPS/

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

Zakon na eni strani za nekatere osebe ukinja ali zožuje administrativno obveznost pošiljanja podatkov o trgu nepremičnin v evidenco trga nepremičnin, na drugi strani pa za nekatere osebe (najemodajalce) na novo uvaja obveznost poročanja o najemnih poslih z nekaterimi vrstami nepremičnin (stavbami in deli stavb). Obveznost zbiranja podatkov o najemih za te nepremičnine ni celovito urejena v nobenem predpisu, dosedanji način pridobivanja podatkov o najemih (od notarjev, nepremičninskih posrednikov in občin) pa se je izkazal za nesistemskega in neučinkovitega. Zato se predlaga, da 13. člen še edinega preostalega predpisa ki ureja evidentiranje najemov za poslovne nepremičnine (Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/1974 in 34/88 ter Uradni list RS, št. 32/2000), z uveljavitvijo tega zakona preneha veljati v delu, ki se nanaša

na vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiškem katastru, sistemsko evidentiranje podatkov o najemih stavb in delov stavb pa enotno uredi v tem zakonu.

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

S predlogom zakona se ne uvaja novih obveznosti za javno upravo ali pravosodne organe. Nasprotno, občinam se ukinja obveznost poročanja o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih, za katere je dolžna voditi uradne evidence. Ugotovljeno je namreč bilo, da občine praviloma evidenc ne vodijo sistematično, obenem pa so podatki občin o kupoprodajnih poslih pomenili podvajanje podatkov, ki so jih o teh poslih pošiljali Davčna uprava, nepremičninski posredniki in notarji. Iz istega razloga se razbremenjuje notarje za obveznost pošiljanja v evidenco trga nepremičnin podatke za vse kupoprodajne in najemne posle z nepremičninami, za katere so sestavili javno listino, saj vse podatke iz kupoprodajnih poslov, z katere je bil obračunan davek na promet nepremičnin, v evidenco trga pošilja Davčna uprava, najemnih poslov pa tudi skozi vse zavezance za pošiljanje podatkov, navedene v 22. členu ZDMV, ni bilo mogoče sistemsko pridobivati. Se pa notarjem na novo nalaga obveznost pošiljanja podatkov iz kupoprodajnih pogodb le za nepremičnine, za katere je bil obračunan DDV in so zanje sestavili javno listino ali overili podpise strank.

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

Nepremičninske posrednike se v celoti oprošča pošiljanja podatkov o kupoprodajnih in najemnih poslih. Dodatna pa se nalaga najemodajalcem obveznost za pošiljanje podatkov o najemnih poslih z nepremičninami. Kot najemodajalce se določa fizične in pravne osebe, ki so lastnice nepremičnin, občine, upravljavce za nepremičnine v lasti republike Slovenije in upravnike za najemne posle s skupni deli stavb v večstanovanjskih in poslovnih stavbah. Vem zavezancem za pošiljanje podatkov se določa obvezno pošiljanje preko spleta, razen za fizične osebe, ki se jim določa tudi možnost pošiljanja v papirni obliki na obrazcu, ki ga objavi na spletu izvajalec množičnega vrednotenja nepremičnin.

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo

S predlaganimi spremembami 22. člena ZMVN se sicer nekaterim osebam (najemodajalci nepremičnin, ki so fizične ali pravne osebe ali obline in Republike Slovenija oziroma upravljavci nepremičnin v njeni lati, za skupne dele stavb v večstanovanjskih in poslovnih stavbah pa tudi upravnike) na novo nalaga administrativna obveznost poročanja podatkov o najemnih pogodbah v evidenco trga nepremičnin, vendar se ocenjuje, da gre za obveznost z relativno nizkimi stroški. Omogočeno bo, da se podatki pošiljajo preko enotne spletne aplikacije, s čimer bo poročanje uniformirano in v največji meri tudi informacijsko podprto (možnost logičnih kontrol). Na drugi strani pa se z isto spremembo nekatere osebe (nepremičninske posrednike in občine) tudi oprošča poročanja o kupoprodajnih poslih, s čimer se tej skupini administrativni stroški zmanjšajo.

Pričakuje se, da bo predlog zakona imel pozitivne posledice na gospodarstvo. Predlog namreč ureja bolj sistematično spremljanje najemnih poslov, s čimer se bo kakovost vrednotenja predvsem poslovnih nepremičnin bistveno izboljšala. S tem bo gospodarstvo pridobilo novo kakovostno informacijo za sprejemanje poslovnih odločitev. Podatki o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin pa so kakovostna informacija tudi za druge lastnike nepremičnin, zato se pričakuje, da bo polna uveljavitev sistema množičnega vrednotenja imela ugoden vpliv tudi na obnašanje na trgu nepremičnin v lasti fizičnih oseb.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Zakon ne bo imel neposrednih posledic na socialnem področju. Pravočasna uveljavitev zakona pa bo omogočila začetek izvajanja pomembnih socialnih predpisov (Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih

sredstev in zakon o socialno varstvenih pomočeh) s 1. 1. 2012.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Uveljavitev zakona in s tem dejanska izvedba prvega uradnega pripisa posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam v registru nepremičnin bo omogočila uvedbo novega sistema davka na nepremičnine, za katerega bo posplošena tržna vrednost izhodišče za določitev davčne osnove.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

- a) Predstavitev sprejetega zakona
 - ciljnim skupinam (seminarji, delavnice),
 - širši javnosti (mediji, javne predstavitve, spletne predstavitve);
- b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa
 - zagotovitev spremljanja izvajanja predpisa,
 - organi, civilna družba,
 - metode za spremljanje doseganja ciljev,
 - merila za ugotavljanje doseganja ciljev,
 - časovni okvir spremljanja za pripravo poročil,
 - roki za pripravo poročil o izvajanju zakona, doseženih ciljih in nadaljnjih ukrepih.

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

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) se 6. člen spremeni, tako da se glasi:

»6. člen (generalno vrednotenje)

Generalno vrednotenje je oblikovanje modelov vrednotenja nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen nepremičnin in določanje indeksov vrednosti nepremičnin.«.

2. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»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 na stanje ponudbe in povpraševanja 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, razen za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, na katerih je gradnja dejansko možna in jih določi občina. Način določitve namenske rabe zemljišč za gradnjo po tem zakonu predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.

(6) Modeli vrednotena nepremičnin so določeni z:

1. vrednostno cono,
2. vrednostno ravnijo,
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) Podatke o nepremičninah, ki se vodijo v registru nepremičnin za posamezne nepremičnine, določi Vlada Republike Slovenije.«.

3. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen (poskusni izračun vrednosti)

(1) Na podlagi predloga modelov vrednotenja, usklajenega z občinami, ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, izvede poskusni izračun vrednosti za nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin, ki so predmet oblikovanja modelov vrednotenja nepremičnin v postopku generalnega vrednotenja, in o tem z obvestilom seznaniti lastnike nepremičnin, evidentiranih v registru nepremičnin.

(2) Obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine vsebuje:

1. podatke o identifikacijskih oznakah zemljišč, stavb in delov stavb,
2. podatke o uporabljenih predlogih modelov vrednotenja nepremičnin, in
3. podatek o poskusno izračunani vrednosti nepremičnine.

(3) Obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine se pošlje lastniku nepremičnine po pošti. Poleg obvestila se lastniku nepremičnine pošlje tudi obrazec za posredovanje pripomb in navodilo o načinu posredovanja pripomb na poskusno izračunane vrednosti nepremičnin.

(4) Če je lastnik nepremičnine neznan, ali če je naslov osebe, ki je evidentirana v register nepremičnin kot lastnik nepremičnine, neznan, neobstoječ ali nepopoln, se obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine ne pošlje. O nepremičninah, za katere obvestila niso bila poslana po pošti iz razlogov, navedenih v tem odstavku, ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, seznaniti občino, na območju katere nepremičnine ležijo.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se za nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina ali so javno dobro, obvestila ne pošlje, ampak se lastnike in upravnike ali upravljavce takih nepremičnin obvesti, da lahko dostopajo do podatkov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin in posredujejo pripombe na poskusni izračun vrednosti nepremičnin prek spletne aplikacije.

(6) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, javno objavi datum začetka in datum zaključka posredovanja pripomb na poskusno izračunane vrednosti nepremičnin. Rok za posredovanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni. Rok začne teči, ko se pošlje 90% obvestil o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

(7) Lastniki nepremičnin lahko v roku iz prejšnjega odstavka posredujejo pripombe na poskusno izračunano vrednost nepremičnin. Lastniki nepremičnin lahko pripombe pošljejo prek spletne aplikacije ali po pošti na obrazcu za posredovanje pripomb. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za spremembo vrednosti nepremičnin.

(8) Vsebino obrazca za posredovanje pripomb, navodilo o načinu posredovanja pripomb na poskusno izračunane vrednosti nepremičnin in navodilo o načinu seznanitve lastnikov nepremičnin o upoštevanju pripomb določi ministrstvo za evidentiranje nepremičnin in jih objavi na svojih spletnih straneh.

(9) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, vse pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin prouči v skladu s merili množičnega vrednotenja nepremičnin iz četrtega odstavka 15. člena tega zakona in tiste, ki se izkažejo za ustrezne, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja nepremičnin.«.

4. člen

V prvem odstavku 11. člena se beseda »sedmega« nadomesti z besedo »devetega«.

Drugi odstavek se črta.

5. člen

V prvem odstavku 12. člena se besedilo »posameznih skupin nepremičnin, kot so določene v skladu s 6. členom tega zakona,«, nadomesti z besedo »nepremičnin« in v prvem in tretjem odstavku 13. člena se besedilo »posamezne skupine istovrstnih nepremičnin« v različnih sklonih nadomesti z besedo »nepremičnine«.

6. člen

22. člen se spremeni tako, da se glasi:

»22. člen (evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in dolgoročnih najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki so stavbe ali deli stavb.

(2) Kot dolgoročni najemni pravni posel se šteje posel z neprekinjenim trajanjem najmanj šest mesecev.

(3) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo ti 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.

(4) 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. notarji iz kupoprodajnih pogodb za posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost in so zanje sestavili javno listino ali overili podpise strank.

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

1. najemodajalci, ki so fizične ali pravne osebe ali občine 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 skupni lasti lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

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

(7) Davčna uprava Republike Slovenije mora podatke v evidenco trga poslati v elektronski obliki v predpisanem izmenjevalnem formatu.

(8) Notarji ter osebe iz petega odstavka tega člena morajo podatke v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno preko spletne aplikacije, razen osebe iz petega odstavka, ki so fizične osebe, ki lahko pošiljajo podatke v evidenco trga nepremičnin tudi na obrazcu, ki se objavi na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin.

(9) Osebe iz četrtega in petega odstavka tega člena morajo podatke v evidenco trga nepremičnin poslati najmanj enkrat mesečno in sicer do petnajstega dne meseca po mesecu, v katerem je bil sklenjen pravni posel.

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

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

7. člen

V 23. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Če organ iz prejšnjega odstavka ugotovi, da osebe iz četrtega in petega odstavka 22. člena tega zakona ne pošiljajo podatkov v evidenco trga nepremičnin v skladu z sedmim, osmim in devetim odstavkom 22. člena tega zakona, jih pozove, da to storijo v 15 dneh od prejema poziva.«.

8. člen

25. člen se spremeni tako, da se glasi:

»25. člen

(javnost podatkov, storitve, izdelki, izdajanje podatkov proti plačilu)

(1) Podatki iz evidence trga nepremičnin, razen podatkov o pogodbenih strankah, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin ter podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti so javni.

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

(3) Komerzialna uporaba podatkov iz zbirk iz prvega odstavka tega člena se zaračuna v skladu s predpisi, ki urejajo informacije javnega značaja.

(4) Za uporabo omrežnih storitev v zvezi s podatki iz zbirk iz prvega odstavka tega člena se lahko zaračunava stroške za uporabo omrežnih storitev. Stroški se določijo v stroškovniku v skladu s predpisi, ki urejajo zaračunavanje stroškov za uporabo omrežnih storitev za prostorske podatke.

(5) 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 pripravljeni kot dodatna omrežna storitev ali dodelava ali nadgradnja podatkov množičnega vrednotenja, kot na primer oblikovanje novih modelov vrednotenja za druge namene, posebej obdelani, povezani in združeni prostorski podatki iz javnih evidenc, izdelava preglednic, statistik in analiz za konkretnega uporabnika itd.

(6) Podatke, storitve in izdelke iz prejšnjega odstavka je mogoče pridobiti proti plačilu vseh s podatki, storitvami in izdelki povezanih stroškov. Tarife za take podatke, storitve in izdelke določijo

vlada. Prihodki od storitev, podatkov in izdelkov se uporabijo za nadgradnje in razvoj evidenc množičnega vrednotenja nepremičnin ter vodenje in vzdrževanje podatkov oziroma izdelavo izdelkov za namene iz prejšnjega odstavka.«.

9. člen

26. člen se spremeni tako, da se glasi:

»26. člen

(1) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek kaznuje notar, če v skladu z osmim in devetim 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 v skladu z osmim in devetim 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 prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, odgovorna oseba pravne osebe in odgovorna oseba v občini.

(4) Z globo od 200 do 1.200 eurov se za prekršek iz drugega odstavka tega člena kaznuje posameznik.«.

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

10. člen

(izdaja izvršilnih predpisov)

(1) Vlada izda predpis iz desetega odstavka 7. člena zakona in predpis iz prvega odstavka 11. člena zakona v 30 dneh po uveljavitvi tega zakona.

(2) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, sprejme predpis iz enajstega odstavka 22. člena zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(3) Minister, pristojen za okolje in prostor, sprejme predpis iz petega odstavka 7. člena zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

11. člen

(prilagoditev evidence trga nepremičnin za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb)

(1) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, prilagodi evidenco trga nepremičnin za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb v skladu s tem zakonom v šestih mesecih po uveljavitvi predpisa iz drugega odstavka 10. člena tega zakona. Datum prilagoditve evidence trga nepremičnin ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, javno objavi.

(2) Notarji morajo v enem mesecu po prilagoditvi evidence trga nepremičnin podatke, ki se o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami vpisujejo v evidenco trga nepremičnin, začetni pošiljati po tem zakonu.

(3) Osebe iz petega odstavka 22. člena zakona morajo v dveh mesecih po prilagoditvi evidence trga nepremičnin začetni pošiljati podatke o najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin. Najemodajalec mora sporočiti podatke za najemno razmerje, če na dan začetka obveznosti

poročanja v skladu s tem členom najemno razmerje še traja.

12. člen
(razveljavitev predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati 13. člen Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/1974 in 34/88 ter Uradni list RS, št. 32/2000) v delu, ki se nanaša na vknjižbo zakupnega razmerja v zemljiškem katastru.

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

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 44/09).

(2) Z dnem uveljavitve predpisa iz enajstega odstavka 22. člena zakona preneha veljati Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/06), uporablja pa se do prilagoditve evidence trga nepremičnin v skladu s prvim odstavkom 11. člena tega zakona.

14. člen
(začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin se je v letu 2010 opravil prvič. Prvič je bilo opravljeno modeliranje ponudbe in povpraševanja na trgu posameznih vrst nepremičnin na podlagi podatkov o realiziranih cenah nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki in kot se vodijo v registru nepremičnin. Ključni razlog spremembe tega člena je, da se je pokazalo, da pogosto ni mogoče z enim modelom vrednotenja enoznačno pokriti ene nepremičnine. Eno nepremičnino namreč lahko sestavlja več delov z različno namensko ali dejansko rabo (na primer stavba, ki je po klasifikaciji uvrščena pod dejansko rabo stanovanjska stavba, stoji pa na parceli, ki je v enem delu namenjena rabi stavbe, v drugem pa je lahko po namenski rabi zemljišče za gradnjo ali celo kmetijsko zemljišče. V odvisnosti od namenske in/ali dejanske rabe posameznega dela parcele in dejanske rabe stavbe se je pokazala potreba, da se za vrednotenje take nepremičnine uporabi več različnih modelov vrednotenja (na primer model za stanovanjsko stavbo in za parcelo modela za zemljišče za gradnjo stav in za kmetijsko zemljišče). Praksa je pokazala, da je nemogoče v naprej predvideti, koliko in kateri modeli vrednotenja se bodo uporabili za posamezne nepremičnine in je zato neprimerno za potrebe vrednotenja nepremičnine razvrščati v skupine istovrstnih nepremičnin. Prvotno je bilo namreč predvideno, da se za posamezno skupino določi enoten model vrednotenja. Zato se predlaga, da se 6. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZMVN) preoblikuje tako, da se iz njega črtajo določbe, ki so razvrščale nepremičnine v skupine istovrstnih nepremičnin in merila za razvrščanje. Merila se prenašajo v 7. člen ZMVN in vežejo na modele vrednotenja, namesto na skupine istovrstnih nepremičnin. Prav tako se iz člena črta določba, ki je navajala podatke, ki se za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin vodijo v registru nepremičnin in s tem tudi črta pravna podlaga za Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 44/09). Z novo predlagano rešitvijo v 7. členu se bodo podatki, ki se bodo za nepremičnine vodili v registru nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja, določili s samostojnim podzakonskim aktom vlade in sicer na podlagi analiz v okviru generalnega vrednotenja.

V 6. členu ZMVN se tako ohranja le splošna določba o generalnem vrednotenju, ki se določa kot postopek oblikovanja modelov vrednotenja nepremičnin ter ugotavljanja indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin.

Redakcijsko, zaradi poenotenja terminologije skozi cel zakon, se v novem prvem odstavku 6. člena ZMVN izraz "določitev" nadomesti z izrazom "oblikovanje", saj se v postopku generalnega vrednotenja najprej modeli vrednotenja nepremičnin oblikujejo (kot določa 7. člen ZMVN in tudi predlagane spremembe 7. člena ZMVN), nato v fazi poskusnega izračuna uskladijo s občinami in lastniki nepremičnin, in določijo šele z Uredbo Vlade.

K 2. členu:

Obstoječi 7. člen ni dovolj nazorno pojasnjeval, kaj so to modeli vrednotenja in kaj predstavljajo posamezni elementi modelov vrednotenja. Prav tako se oblika oziroma način prikazovanja modelov vrednotenja lahko s časom spreminjajo, na primer sedaj modele sestavljajo cone, ravni, tabele in točkovniki, lahko, da bo matematičen izraz modelov s časom in z namenom boljšega razumevanja modelov s strani uporabnikov drugačen, na primer, da bo model predstavljal graf, ali enačbo in podobno. V povezavi s predlagano spremembo 6. člena zakona, predlog spremenjenega člena tudi podrobneje loči način izračuna vrednosti nepremičnine in način uporabe modelov vrednotenja. Način izračuna pove, kateri koraki so potrebni, da se vrednost nepremičnine izračuna, ter kateri elementi modela se uporabijo in na kakšen način. Namreč kot rečeno je struktura podatkov o nepremičninah eno stanje, delovanje trga nepremičnin pa drugo stanje, da je mogoče pravilno uporabiti modele vrednotenja za izračun vrednosti nepremičnin, evidentiranih v registru nepremičnin, je potrebno nepremičnine razdeliti v tako imenovane »enote vrednotenja«, za katere se uporabi natanko samo en

model vrednotenja.

Modeli vrednotenja se za zemljišča določijo glede na namensko rabo, ki je določena v občinskih prostorskih načrtih in je na podlagi sporočil občin evidentirana v registru nepremičnin. Izjema je oblikovanje modelov za pozidana zemljišča in za zemljišča za gradnjo stavb, pri katerih se ne upošteva namenska raba. Za pozidana zemljišča se oblikujejo modeli glede na dejansko rabo, ki je evidentirana v registru nepremičnin. Zemljišča za gradnjo stavb določi občina tako, da iz zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča, določi tista na katerih je gradnja dejansko možna. Ker zemljišča za gradnjo stavb določa ta zakon, je potrebno s podzakonskim predpisom podrobnejše predpisati način njihove določitve.

Podatki o nepremičninah, ki bodo dejansko uporabljeni za vrednotenje, bodo določeni kot sestavni del modelov vrednotenja. Ker pa bodo v procesu generalnega vrednotenja ugotovljeni tudi drugi podatki, ki bistveno vplivajo na vrednost nepremičnin, lahko vlada te podatke in način njihovega zbiranja določi z uredbo, ki določa vsebino registra nepremičnin.

Zato je predlagani člen zelo splošen in odprt iz navedenih razlogov. Predlagani člen določa, da se vsi navedeni elementi natančno in podrobneje opredelijo po zaključku postopka generalnega vrednotenja nepremičnin, to je po fazi modeliranja, umerjanja modelov, uskladitve modelov z občinami, seznanitvi lastnikov nepremičnin z poskusno izračunanimi vrednostmi in dokončni uskladitvi modelov vrednotenja nepremičnin in sicer z uredbo Vlade. Ključni podrobnejši elementi, ki v fazi postopka generalnega vrednotenja še niso dokončni pa so, podrobnejše opredelitve posameznih vrst nepremičnin – skupin in podskupin nepremičnin, podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za posamezne skupine in podskupine nepremičnin, uporaba modelov in način uporabe modelov vrednotenja nepremičnin za končen izračun vrednosti nepremičnin.

K 3. členu:

Postopke obveščanja lastnikov nepremičnin o vrednostih njihovih nepremičnin se bistveno ne spreminja. Iz člena se črta obveznost pošiljanja modelov vrednotenja občinam, ki jih javno razgrnejo za 45 dni na krajevno običajen način. Določba se je izkazala kot nepotrebna, saj lastniki tega načina seznanitve z modeli vrednotenja niso uporabljali oziroma so ga uporabljajo v zelo omejenem obsegu. Ocenjuje se, da se bodo s podatki o predlogih modelov vrednotenja želeli seznaniti predvsem bolj poučeni lastniki, ki praviloma znajo dostopati do podatkov preko spleta. Tak dostop bo omogočen, črtanje zdajšnje določbe druge alineje prvega odstavka 10. člena pa pomeni bistveni prihranek stroškov za tiskanje in razpošiljanje modelov na občine.

Ohranja se pošiljanje obvestil lastnikom po pošti, s tem, da se bolj natančno ureja način posredovanja pripomb. Predvideva se, da se bo pripombe pošiljalo le na vnaprej oblikovanem obrazcu (po pošti ali preko spleta), ki se bo lastnikom poslal skupaj z obvestilom ali pridobil preko spleta.

Poenostavlja se obveščanje za nepremičnine, katerih lastnik je država ali občina, ali so javno dobro. Takim lastnikom se obvestila ne pošilja ampak se jih le seznanijo, to informacijo pa se da tudi upravnikom in upravljavcem takih nepremičnin, da lahko do podatkov pristopajo preko spleta in tudi o načinu podajanja pripomb.

Nekoliko drugače se določi rok za posredovanje pripomb in sicer bo geodetska uprava javno objavila datum začetka in datum zaključka posredovanja pripomb, ki ne bo smel biti krajši od 45 dni in bo začel teči, ko bo geodetska uprava razposlala vsaj 90 % obvestil o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

Glede na izkušnje ob prvem obveščanju lastnikov nepremičnin o vrednostih nepremičnin, ki se je izvajalo jeseni leta 2010, pa se tudi predlaga črtanje zadnjega odstavka veljavnega 10. člena oziroma črtanje določbe, da je treba lastnike nepremičnin, ki so poslali pripombe in predloge, obvestiti o tem, katere pripombe so bile upoštevane ter o razlogih za neupoštevanje poslanih pripomb. Ocenilo se je, da je ta faza stroškovno obremenjujoča in glede na to, da gre le za obveščanje, na katerega ni več

mogoče dati pripomb, tudi nepotrebna. Vsak lastnik bo namreč sam, po uradni objavi podatkov o vrednostih nepremičnin, v registru nepremičnin preveril, ali so bile njegove pripombe upoštevane. Glede na to, da se bodo vse pripombe preverile na podlagi meril in kriterijev za množično vrednotenje, torej objektivno, ne more priti do arbitrarne odločitve ali selekcije glede upoštevanja poslanih pripomb. Upoštevane bodo le pripombe, ki bodo skladne s temi merili in kriteriji oziroma pripombe, ki bodo prestale ta preizkus.

K 4. členu:

Sprememba je redakcijske narave. Sprememba v prvem odstavku je nujna zaradi uskladitve s predlagano spremembo 10. člena. Črtanje drugega odstavka pa je potrebno zaradi enotne ureditve določb za pripravo podzakonskih predpisov v prehodni določbi 11. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

K 5. členu:

Zaradi črtanja opredelitve »posameznih skupin istovrstnih nepremičnin v 6. členu je potrebno uskladiti tudi določbe v 12. in 13. členu. Sprememba je redakcijske narave.

K 6. členu:

Trenutno se v ETN zajame (prek nepremičninskih družb in notarjev) le manjši del kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so obdavčeni z DDV. S predlaganimi spremembami 22. člena se iz obveznosti pošiljanja podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih črtajo nepremičninske družbe, notarjem pa se nalaga obveznost poročanja o kupoprodajnih poslih, ki so obdavčeni z DDV. Na ta način, se poleg popolnega zajema podatkov o pravnih poslih z nepremičninami, ki so obdavčeni z davkom na promet nepremičnin (DPN) in o katerih poroča DURS, zagotovi tudi popoln zajem podatkov o kupoprodajnih poslih, ki so obdavčeni z DDV. Zajem podatkov o kupoprodajnih poslih, ki so obdavčeni z DDV, kamor sodijo tudi prodaje novozgrajenih stanovanj in večina prometa z nepremičninami med zavezanci za DDV je z obstoječo ureditvijo nepopoln, ker DURS lahko poroča le o transakcijah, ki so obdavčene z DPN, nepremičninske družbe so dolžne pošiljati le podatke za tiste kupoprodajne in najemne posle, pri katerih so posredovale (zaračunale provizijo), notarji pa za tiste kupoprodajne in najemne posle, za katere so tudi sestavili pogodbo v obliki notarskega zapisa, ne pa tudi tiste, za katere so notarsko overili podpis prodajalca. Popoln zajem podatkov o vseh kupoprodajnih poslih je ključnega pomena za kakovost evidence trga nepremičnin in transparentnost trga, ki ju zahteva tako stroka kot javnost. Popolno evidentiranje kupoprodajnih poslov, ki so obdavčeni z DDV se lahko evidentira le preko notarjev, ker mora biti na vsaki kupoprodajni pogodbi za nepremičnine notarsko overjen podpis prodajalca.

Glede na sedanjo zakonsko ureditev, ukinitvev obveznosti vodenja registrov stanovanjskih najemnih pogodb s strani upravnih enot oziroma občin (novela Stanovanjskega zakona, julij 2008) in neobstoj uradnih evidenc o najemnih poslih za poslovne prostore, se podatki o najemnih poslih z nepremičninami v ETN praktično ne evidentirajo oziroma se jih zajame še zelo malo prek nepremičninskih družb in notarjev. Zato danes v Republiki nihče ne spremlja najemniškega trga nepremičnin.

Popolni podatki o sklenjenih najemnih poslih oziroma tržnih najemninah so nujni za potrebe statistik in analiz najemnega trga – zaradi odsotnosti sistemskih virov podatkov v Sloveniji ni mogoče izvajati analiz najemnega trga in statistik tržnih najemnin nepremičnin; transparentnosti najemnega trga – javna dostopnost podatkov o tržnih najemninah stanovanjskih in poslovnih nepremičnin je že dolgo zahteva medijev in javnosti; ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - v Sloveniji se zgodi relativno malo tržnih transakcij s poslovnimi nepremičninami, zato bi bilo za tržno ocenjevanje vrednosti teh nepremičnin, tako za množično vrednotenje (GURS) kot za individualno ocenjevanje (pooblaščen cenilci), potrebno uporabiti način kapitalizacije donosa, ki temelji na podatkih o realiziranih tržnih najemninah) in davčnega nadzora – podatki o sklenjenih najemnih poslih bi bili potrebni tudi za učinkovitejše izvajanje davčnega nadzora na področju oddajanja nepremičnin.

K 7. členu:

Sprememba pomeni uskladitev s spremembami in dopolnitvami 22. člena.

K 8. členu:

Predlagana sprememba člena določa, da so najpomembnejši podatki iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ki omogočajo transparenten trg nepremičnin in informiranost vseh akterjev na trgu nepremičnin, na voljo vsakomur in to brezplačno. Iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, pa je mogoče oblikovati in izdelati nove produkte, sistemske kot tudi parcialne narave, in lahko služijo zelo uporabno oziroma profitno za vrsto komercialnih namenov. Zato predlog člena določa, da je mogoče izdelati nove produkte, ki bi lahko služili različnim poslovnim subjektom za njihove namene. Pri tem se izračunajo nastali stroški, katere je uporabnik dolžan plačati. Na primer poslovna banka želi uporabiti sistem množičnega vrednotenja nepremičnin za namene rednega poslovanja v procesu dodeljevanja hipotekarnih kreditov, ali za namene letnega presojanja kreditnih tveganj v povezavi s portflejem nepremičnin v finančni strukturi banke. Za tovrstne namene so potrebne določene nadgradnje nekaterih segmentov sistema ter določene informacijsko tehnološke spremembe, ki zahtevajo dodatno delo in sredstva. Z namenom omogočanja razvoja poslovnih produktov, povečanja učinkovitosti in zmanjšanja stroškov je smiselno, da se omogoči razvoj na tem področju, ob tem, da se tovrstne storitve in izdelki zaračunavajo.

K 9. členu:

Zneski glob se iz tolarjev spremenijo v evre in višina zneskov uskladi z veljavnimi predpisi s tega področja. Sprememba člena pa je tudi potrebna zaradi uskladitve kazenskih določb vezano na 22. člen ZMVN, ki se dopolnjuje z nekaterimi subjekti, za katere se na novo določa obveznost pošiljanja podatkov o trgu nepremičnin v register nepremičnin.

K 10. členu:

Z določbami se za na novo predpisane podzakonske predpise določajo roki izdaje. In sicer se določa, da Vlada izda uredbo, s katero določi podatke, ki se za posamezne vrste nepremičnin vodijo v registru nepremičnin, in uredbo, s katero določi modele vrednotenja nepremičnin za uradni pripis vrednosti nepremičninam v registru nepremičnin, najkasneje 30 dni po uveljavitvi sprememb in dopolnitev ZMVN.

Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, predpis, s katerim določi podrobnejše podatke, podrobnejši način in roke pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin, ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin, sprejme v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

Način določitve namenske zemljišč po tem zakonu predpiše minister, pristojen za okolje in prostor najkasneje v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K 11. členu:

Določba je potrebna, ker se za prilagoditev evidence trga nepremičnin na nove zahteve (zbiranje podatkov o najemnih pravnih poslih) potrebuje sprejem podzakonskega akta in nato izvedbo programske prilagoditve evidence na nove zahteve. Zato se določa, da se prilagodi evidenco trga nepremičnin za nove podatke o kupoprodajnih in najemnih poslih najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi predpisa ministra, ki bo uredil evidenco trga nepremičnin v skladu z novimi zahtevami. Ker pa se na datum prilagoditve evidence veže zahteva o začetku poročanja za notarje in zavezance za poročanje o podatkih najemov, kot določata drugi in tretji odstavek tega člena, se ureja, da se datum prilagoditve evidence trga nepremičnin javno objavi.