



Številka: IPP 007-946/2013	
Ljubljana, dne 2013	
EVA: 2013-1611-0174	
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE	
<u>Gp.gs@gov.si</u>	
ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – NUJNI POSTOPEK - osnutek	
1. Predlog sklepov vlade:	
Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13 in 47/13 – ZDU-1G) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji sklep:	
Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po nujnem postopku.	
Tanja ŠARABON generalna sekretarka	
Priloga:	
- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin	
Sklep prejmejo:	
- Državni Zbor Republike Slovenije - Ministrstvo za finance - Ministrstvo za infrastrukturo in prostor - Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo	
2. a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:	
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica - Jožica Kastelic, vodja sektorja - mag. Neva Žibrik, sekretarka	
2. b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora:	
- dr. Uroš Čufer, minister za finance - mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka - mag. Mitja Mavko, državni sekretar - mag. Irena Popovič, generalna direktorica - Jožica Kastelic, vodja sektorja - mag. Neva Žibrik, sekretarka	
3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu:	DA
4. a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oziroma skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov:	
Predlagatelj zakona v skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list	

RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo in 105/10 in 80/13) predlaga, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog zakona 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.

Zakon, ki se predlaga, dopolnjuje postopek pritožbe (ugovora) na posplošeno tržno vrednost na način, da je mogoče posplošeno tržno vrednost, določeno nepremičnini z modelom vrednotenja, v primeru dokazanih posebnih okoliščin dodatno povišati ali znižati. Za zagotovitev objektivnosti presojanja predloženih dokazil se predlaga, da mora dokazila pripraviti cenilec oziroma ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki lahko v ta namen izdelata tudi posamično cenitev, presojo dokazil pa izvede komisija, ki je sestavljena iz predstavnikov strokovnjakov za množično vrednotenje nepremičnin in predstavnikov pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin.

Jasneje se urejajo obveznosti občin za evidentiranje zemljišč za gradnjo stavb. Zaradi nejasnosti področnih predpisov pa se tudi ureja, katere nepremičnine se za namene evidentiranja v register nepremičnin štejejo kot javno dobro.

Posega se tudi v ureditev Evidence trga nepremičnin na način, da se jasneje določajo vrste najemnih poslov, ki se evidentirajo in nadgradi nadzor nad pravilnostjo posredovanih podatkov o cenah in najemninah.

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 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 postopke preverjanja posplošene tržne vrednosti 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 do 1. februarja 2014.

4. b Predlog za skrajšanje poslovnih rokov z obrazložitvijo razlogov:

Predlaga se, da se predlog zakona obravnava na odborih in na seji vlade v istem tednu.

5. Kratak povzetek gradiva

Predlog zakona

6. Presoja posledic

a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	NE
e)	na socialno področje	DA
f)	na dokumente razvojnega načrtovanja: - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna, - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij.	NE

7. a Predstavitev ocene finančnih posledic, višjih od 40 000 EUR /samo, če izbere DA pod točko 6a/

I. Ocena finančnih posledic				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna		-	-	-
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene po naslednjih proračunskih postavkah (PP) s predvidenimi zneski:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz naslednjih PP				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki			Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				

/ OBRAZLOŽITEV:

(1) Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V povezavi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in/ali občinskih proračunov
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih/projektih sprejetih proračunov
- obveznosti za druga javna finančna sredstva (ostali viri), ki niso načrtovani na ukrepih/projektih sprejetih proračunov

(2) Finančne posledice, ki so načrtovane za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

- **II.a. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:**

Navede se proračunski uporabnik, ki financira projekt oz. ukrep; projekt oziroma ukrep, skozi katerega se bodo realizirali cilji vladnega gradiva ter proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b.). V primeru uvrstitve novega projekta oziroma ukrepa v Načrt razvojnih programov se navede:

- proračunskega uporabnika, ki bo financiral nov projekt oziroma ukrep;
- projekt oziroma ukrep, skozi katerega se bodo realizirali cilji vladnega gradiva ter

<p>- proračunske postavke.</p> <p>Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, ki bodo financirale nov projekt oziroma ukrep je potrebno izpolniti tudi točko II.b., saj je za nov projekt oziroma ukrep možno zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo iz proračunskih postavk, ki financirajo že sprejete oz. veljavne projekte in ukrepe.</p> <p>- II.b. Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz:</p> <p>Navede se proračunskega uporabnika, sprejete (veljavne) ukrepe oziroma projekte, ki jih proračunski uporabnik izvaja ter proračunske postavke pripadajoče navedenemu proračunskemu uporabniku in so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov, in iz katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti na obstoječih projektih oziroma ukrepih in/ali novih projektih oziroma ukrepih navedenimi v točki II.a.</p> <p>- II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:</p> <p>V kolikor se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili na načine določene v točkah II.a. in II.b. je možno povečanje odhodkov in izdatkov proračuna na podlagi določil zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. iz naslova priliva namenskih sredstev EU). Ukrepanje v primeru zmanjšanja prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna./</p>		
7. b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR		
/samo, če izbere NE pod točko 6a)/		
8. Predstavitev sodelovanja javnosti		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja	DA	
Če NE, navesti razlog za ne objavo: /		
Datum objave: 7. 6. 2013 (rok za pripombe: 21 dni)		
V razpravo so bili vključeni:		
-		
Mnenja, predloge, pripombe so podali:		
9. Predstavitev medresorskega usklajevanja		
Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje:		
<ul style="list-style-type: none"> - vsem ministrstvom - Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo 		
Datum pošiljanja: 7. 6. 2013 (rok za pripombe: 21 dni)		
Ministrstvo za finance je prejelo mnenje od:		
Gradivo je usklajeno:	Upoštevano:	
	Bistvena odprta vprašanja:	
	-	
	/Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno/ /	
10. Gradivo je lektorirano		NE
11. Zahteva predlagatelja za		
a)	obravnavo neusklajenega gradiva	NE
b)	za nujnost obravnave	DA
c)	obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti	NE
12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti		DA
13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		DA
14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. z dne		
dr. Uroš Čufer MINISTER		

PRILOGA:

- Predlog odpravka sklepa Vlade Republike Slovenije
- Predlog zakona

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13 in 47/13 – ZDU-1G) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

SKLEP

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po nujnem postopku.

Tanja ŠARABON
generalna sekretarka

Številka:

Ljubljana,

Priloge:

- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin

Sklep prejmejo:

- Državni Zbor Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

**ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU
NEPREMIČNIN
EVA:**

I. UVOD**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA****1. 1 Ocena stanja**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006; 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).

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 mednarodnih standardih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki vsebujejo tudi posebne določbe za tovrstno ugotavljanje tržne vrednosti 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 analiz 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.

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

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.

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 bolj operativni ureditvi evidentiranja zemljišč za gradnjo stavb,
- potreba po enotni ureditvi definicije javnega dobra za namene evidentiranja,
- potreba po nadgraditvi postopka ugovora na posplošeno tržno vrednost, in
- potreba po jasnejši opredelitvi vrst najemnih pravnih poslov, ki se evidentirajo v evidenci trga nepremičnin.

1. 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 nima jo 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.

2. 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 oz. do enake obravnave nepremičnin, ki imajo dejansko različna stanja.

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 nepremični, kar 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 ugovora na ugotovljeno 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 POGLOVITNE REŠITVE ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je povečanje operativnosti evidentiranja zemljišč za gradnjo stavb, jasneje določiti vrste najemnih poslov, ki se evidentirajo v evidenci trga nepremičnin in predvsem nagraditi postopke ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin.

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 in jamstvom ustreznega strokovnjaka, ter s postopkom odločanja o predlogu v okviru širše strokovne komisije, sestavljene tudi iz neodvisnih strokovnjakov za področje vrednotenja nepremičnin, se pomembno povečuje zakonitost, pravičnost in primerljivost sistema množičnega vrednotenja.

2.3 Poglavitne rešitve

1. 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.

2. 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.

3. Praksa je pokazala, da se dejansko v posebnih primerih posplošena tržna vrednost pomembno (za več kot 50 %) razlikuje od dejanske tržne vrednosti. Zato se želi postopek ugovora oz. 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 vložil v imenu upravičenca pooblaščen ocenjevalec vrednosti, imenovan po predpisih, ki urejajo revidiranje ali ocenjevanje vrednosti, ali sodni cenilec, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč. Ta bo tudi odgovarjal za pravilnost podatkov. Presojo velikosti vpliva pa bo izvedla strokovna komisija, sestavljena iz ocenjevalcev vrednosti, imenovanih po predpisih, ki urejajo revidiranje in strokovnjakov iz področja množičnega vrednotenja nepremičnin. O ugotovitvi bo komisija izdala sklep, ki bo dokončen.

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.

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

Predlog zakona ima posledice za državni proračun in druga javna finančna sredstva. ... (stroški za nadgraditev evidence trga nepremičnin, stroški komisij, stroški revizije zemljišč za gradnjo stavb itd.)
prihodki-večji prihodek od zemljišč, omejitev oprostitev za javno dobro ...

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 zagotovljena v že sprejetem proračunu države. Po oceni bodo stroški za uveljavitev ... (plačljivost zunanjih članov komisije-sejnine, potni stroški...) ...

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 kapitalske 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. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

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

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

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidika
Jih ni.

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja
Jih ni.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa
Za izvajanje predpisa bo pristojna Geodetska uprava RS.

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

6.8 Presoja posledic na druga področja
Jih ni.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona

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 se v skladu s stvarnim pravom podatek o javnem dobru evidentira le za nepremičnine, za katere velja, da so namenjene splošni rabi vseh pod enakimi pogoji. Kot taka se štejejo:

1. zemljišča oz. deli zemljišč, na katerih so zgrajene javne ceste in so po dejanski rabi javne ceste po podatkih Banke cestnih podatkov, ki jih vodi ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor,
2. zemljišča oz. deli zemljišč, na katerih so zgrajene železnice, po podatkih ministrstva, pristojnega za infrastrukturo in prostor,
3. zemljišča z objekti, ki se šteje za omrežje komunalne infrastrukture za izvajanje obveznih javnih gospodarskih služb,
4. druga zemljišča oz. deli zemljišč, na katerih je v zemljiški knjigi zaznamovano zgrajeno javno dobro v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov, in
5. zemljišča, ki se kot javno dobro štejejo v skladu s predpisi o vodah.

(2) Druga zemljišča oz. deli zemljišč in grajeni javni objekti v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov, se ne štejejo za javno dobro v smislu tega zakona.

2. člen

V 11. členu se v tretjem odstavku črta prvi stavek, na koncu drugega stavka pa se pika nadomesti z vejico in doda besedilo »ali če se v postopku uveljavljanja posebnih okoliščin iz 14 a. člena tega zakona ugotovi upravičenost spremembe vrednosti nepremičnine.«.

3. člen

V 7. členu se za petim odstavkom dodata nova šesti in sedmi odstavek, ki se glasita:

»(6) Razvrstitev zemljišč v zemljišča za gradnjo stavb sprejme občinski svet po predhodni javni razgrnitvi, o kateri občina z javnim obvestilom v sredstvih javnega obveščanja obvesti vse lastnike zemljišč in jih pozove k predložitvi pripomb. Javna razgrnitev traja najmanj 30 dni.

(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 ministrstvo lahko s sklepom naloži občini odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti oz. napak pri razvrstitvi zemljišč.«.

Šesti do enajsti odstavek postanejo osmi do trinajsti odstavek.

4. člen

12. člen se črta.

5. člen

Za 14. členom se doda novo podpoglavje z naslovom 2.3 SPREMEMBE VREDNOSTI NEPREMIČNINE in novi 14 a., 14 b., 14 c., 14 č. in 14 d. člen, ki se glasijo:

»2.3 SPREMEMBE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

14 a. člen (posebne okoliščine)

(3) Vrednost nepremičnine, ugotovljena po tem zakonu, se lahko spremeni zaradi posebnih okoliščin.

(4) Posebne okoliščine so tiste značilnosti parcele, stavbe ali dela stavbe oziroma ekonomske okoliščine, povezane z nepremičnino, ki zaradi njihovih posebnosti, navezave na posamezno nepremičnino ali manjše število nepremični ali omejenega trajanja vpliva, niso vključene v model vrednotenja, se pa z upoštevanjem njihovega vpliva vrednost nepremičnine (parcele, stavbe ali dela stavbe), določena z modelom vrednotenja, spremeni za več kot 50 % (varianta: 30 %).

(5) Posebne okoliščine za zemljišča so na primer aktiven plaz, uničenje trajnih rastlin (trajni nasadi, gozd) zaradi naravne nesreče, omejitve zaradi pravnih režimov in drugih predpisanih omejitev rabe in razpolaganj, izjemno ugodni ali neugodni prostorski pogoji itd.

(6) Posebne okoliščine za stavbe ali del stavb so zlasti poškodbe zaradi posledic naravne in druge nesreče (požar in podobno), degradiranost območjih s posebnimi ukrepi države, posebne omejitve in zahteve za gradnjo ali prenovo objektov, ugodnosti v prostoru, izjemno ugodne ali neugodne ekonomske okoliščine, na katere ni bilo mogoče vplivati itd.

14 b. člen (predlog za spremembo vrednosti nepremičnine)

(1) Lastnik nepremičnine ali oseba, ki je v skladu z zakonom, ki ureja davek na nepremičnine, v registru nepremičnin evidentirana kot davčni zavezanec, ali po pooblastilu v njenem imenu oseba iz četrtega odstavka tega člena, lahko pa tudi državni organ ali organ lokalne samouprave, vloži na Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine zaradi posebnih okoliščin (v nadaljnjem besedilu: predlog za spremembo vrednosti nepremičnine). Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine se vloži na obrazcu, ki ga geodetska uprava objavi na svojih spletnih straneh po elektronski poti, razen fizičnih oseb, ki predlog lahko vložijo tudi po pošti.

(2) Predlog za spremembo vrednosti nepremičnine mora vsebovati naslednje sestavine:

- navedbo identifikacijske oznake za vsako parcelo ali vsak del stavbe,
- izjavo, da so podatki o parceli ali delu stavbe v registru nepremičnin popolni in pravilni glede na dejansko stanje v naravi,
- opis posebnih okoliščin ter navedbo datuma začetka in predvidenega trajanja vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine,
- oceno velikosti vpliva posebnih okoliščin v odstotku od posplošene tržne vrednosti,
- dokazila o obstoju posebnih okoliščin.

(3) Oceno velikosti vpliva posebnih okoliščin lahko izdelava (varianta: mora izdelati) ustrezen strokovnjak. Oceno vpliva izdelava ob upoštevanju modela vrednotenja, uporabljenega za vrednotenje konkretne nepremičnine in v skladu z metodo vrednotenja, uporabljeno za določitev modela vrednotenja za konkretno nepremičnino.

(4) Stroške priprave in vložitve predloga za spremembo vrednosti nepremičnine krije stranka sama.

(5) V primeru, da se v okviru pritožbe na odmero davka na nepremičnine poda tudi pritožba na posplošeno tržno vrednost, se ta šteje kot pobuda za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine le, če je v skladu s tem členom pri geodetskem organu vložen predlog za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine (in zavezanec o tem pritožbi priloži dokazilo – to se da verjetno preveriti neposredno na GURS). Izjava o pravilnosti podatkov o parceli ali delu stavbe v registru nepremičnin glede na dejansko stanje mora v takem primeru zatrjevati pravilnost podatkov na dan, ki ga zakon, ki ureja davek na nepremičnine, določa kot dan za upoštevanje podatkov za odmero.

14.c člen (komisije za presojo vpliva posebnih okoliščin)

(1) O predlogih za spremembo podatka o vrednosti nepremičnine na podlagi pooblastila geodetske uprave odločajo komisije za presojo vpliva posebnih okoliščin 1. in 2. stopnje.

(2) Komisije za presojo vpliva posebnih okoliščin imenuje minister pristojen za evidentiranje nepremičnin za obdobje štirih let. Komisije imajo najmanj tri člane. Člani komisije se imenujejo izmed ocenjevalcev vrednosti, imenovanih po predpisih, ki urejajo revidiranje in strokovnjakov iz področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Članom komisije, ki niso zaposleni v državni upravi, pripadajo sejnina in stroški, povezani z opravljanjem nalog v okviru komisije.

(3) Administrativno-tehnične naloge za komisije za presojo vpliva posebnih okoliščin opravlja geodetska uprava. Finančna sredstva za delo komisij se zagotavljajo v proračunu Republike Slovenije v okviru proračunskih postavk geodetske uprave.

(4) Način delovanja in poslovanja komisij za presojo vpliva posebnih okoliščin določi s poslovnikom minister pristojen za evidentiranje nepremičnin.

14 č. člen (odločanje o posebnih okoliščinah)

(1) Po prejemu predloga za spremembo vrednosti nepremičnine geodetska uprava preizkusi, ali predlog vsebuje vse predpisane sestavine. Če predlog ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, geodetska uprava pozove vlagatelja, da ga v osmih dneh dopolni. Če vlagatelj predloga v tem roku ne dopolni, ga geodetska uprava zavrne.

(2) Predlog, ki vsebuje vse predpisane sestavine, geodetska uprava pošlje Komisiji 1. Stopnje za presojo vpliva posebnih okoliščin, ki na podlagi predloga za spremembo vrednosti nepremičnine in priloženih dokazil o predlogu odloči s sklepom. Če odloči, da je predlog utemeljen, o tem izda sklep, v katerem določi odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine (faktor vpliva), začetek trajanja posebne okoliščine in obdobje trajanja posebne okoliščine ter navede, katere posebne okoliščine je pri ocenitvi vpliva upoštevala. Če komisija odloči, da predlog ni utemeljen, v sklepu navede razloge zakaj predlog ni upoštevala in predlog zavrne. Sklep se pošlje vlagatelju predloga in geodetski upravi ter lastniku, če ta ni vlagatelj.

(3) Na sklep Komisije 1. stopnje je dovoljena pritožba na Komisijo 2. stopnje, ki sklep 1. stopnjejske komisije potrdi, spremeni ali razveljavi in ga vrne komisiji 1. stopnje v ponovno odločanje, ali pa pritožbo zavrne. Sklep komisije 2. stopnje je dokončen. Sklep se pošlje vlagatelju predloga in Geodetski upravi ter lastniku, če ta ni vlagatelj.

14 d. člen

(evidentiranje podatkov o posebnih okoliščinah v register nepremičnin)

(1) V registru nepremičnin se kot podatek o nepremičnini evidentirajo tudi podatek o posebni okoliščini (opisno ali šifra posebne okoliščine??), odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine (faktor vpliva) in obdobje trajanja posebne okoliščine. Odstotek povečanja ali zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi posebne okoliščine se upošteva za določitev vrednosti nepremičnine do datuma, ki ga določi v sklepu komisija, do spremembe podatkov o nepremičnini, ki vpliva na posebne okoliščine, do spremembe podatkov o nepremičnini v registru nepremičnin ali do spremembe modela vrednotenja, kar nastopi prej.

(2) V času upoštevanja posebne okoliščine mora lastnik nepremičnine v register nepremičnin sporočiti vsako spremembo, ki vpliva na velikost vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine.

6. člen

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

7. člen

V 22. členu se v drugem odstavku doda nova 9. točka, ki se glasi:

»9. kopija najemne pogodbe, kadar je najemodajalec fizična oseba.«

Za drugim odstavkom se dodajo novi tretji, četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:

»(3) V evidenci trga nepremičnin se kot vrste kupoprodajnih pravnih poslov vodijo:

- prodaja na prostem trgu
- prodaja v stečajnem ali izvršilnem postopku
- finančni najem (lizing)
- ustanovitev ali prenos stavbne pravice

(4) V evidenci trga nepremičnin se kot vrste najemnih pravnega poslov vodijo:

- oddajanje na prostem trgu,
- oddajanje družinskim članom ali povezanim fizičnimi in pravnim osebam,
- oddajanje denacionaliziranih stavb in delov stavb na podlagi upravne ali sodne odločbe za neprofitno najemnino,
- oddajanje stavb in delov stavb za neprofitno najemnino na podlagi zakona in
- drugo odplačno oddajanje.

(5) Najemni pravni posli oddajanja na prostem trgu iz prejšnjega odstavka tega člena so najemni posli, za katere je sklenjena najemna pogodba in ki odražajo tržno najemnino, dogovorjeno med najemodajalcem in najemojemalcem na prostem trgu. Za oddajanje na prostem trgu se ne šteje oddajanje za najemnino, ki bistveno odstopa (za več kot 50 %???) od povprečne najemnine v vrednostni coni, v kateri se nahaja nepremičnina, ki se oddaja v najem. Bistveno odstopanje ugotovi geodetska uprava, ki tako oddajanje v najem uvrsti med drugo odplačno oddajanje.

(6) Najemni pravni posli, katerih stavbe in deli stavb se oddajajo kot denacionalizirane stavbe in deli stavb na podlagi upravne ali sodne odločbe iz tretje alineje prvega odstavka in stavbe in deli stavb, ki se oddajajo za neprofitno najemnino na podlagi zakona iz četrte alineje

prvega odstavka tega člena, so najemni pravni posli, za katere se višina najemnine določi v skladu z metodologijo izračuna neprofitne najemnine po stanovanjskih predpisih.«

Dosedanji tretji do sedmi odstavek postanejo sedmi do enajsti odstavek.

Za osmim odstavkom, ki postane dvanajsti odstavek, se doda nov trinajsti odstavek, ki se glasi:

»(13) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, ki vnašajo podatke v evidenco trga nepremičnin po elektronski poti, zagotavljanja popolnosti podatkov o pogodbenih strankah in enolične identifikacije zavezancev za davek na nepremičnine ministrstvo, pristojno za register prebivalstva, omogoči geodetski upravi dostop do podatkov o stalno in začasno prijavljenih osebah na naslovu ter o spremembah teh podatkov.«

8. člen

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

9. člen

Za 26. členom se doda nov 26 a. člen, ki se glasi:

»26 a. člen
(potrditev nepravilnih in nepopolnih podatkov o posebnih okoliščinah)

(1) Z globo od do eurov se za prekršek kaznuje oseba iz četrtega odstavka 14 b. člena tega zakona, če potrdi predlog za spremembo vrednosti nepremičnine z nepravilnimi in nepopolnimi podatki o nepremičnini in o posebnih okoliščinah v zvezi z njo.«.

KONČNE DOLOČBE

10. člen

(prenehanje veljavnosti)

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

(2) Nov pravilnik o določanju indeksov vrednosti nepremičnin, izdan na podlagi drugega odstavka 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF), izda minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

11. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV:

K 1. členu:

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine, ki iz obdavčitve izvzema javno dobro, pri čemer je kot javno dobo mišljeno javno dobro v skladu s stvarnim pravom in predpisi o graditvi objektov, torej nepremičnine, za katere velja, da so namenjene splošni rabi vseh pod enakimi pogoji, ki jih določa zakon. Ker so se po uveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine začele kot javno dobro (predvsem na ravni občin) določati tudi nepremičnine, ki nimajo tega značaja, seveda z namenom izogiba davčni obveznosti, se predlaga, da se z zakonom določi jasna ozka definicija javnega dobra za namene evidentiranja podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin in s tem tudi za namene vrednotenja, pa tudi obdavčenja, saj se davčni predpisi naslanjajo na podatke registra nepremičnin. Da se za te namene zagotovi enotno in s predpisi skladno določanje statusa javnega dobra, se določa, da se kot javno dobro štejejo le zemljišča z objekti javne infrastrukture, druga zemljišča, ki so kot grajeno javno dobro v zemljiški knjigi določena v skladu z zakonom o graditvi objektov in zemljišča, ki se kot javno dobro štejejo v skladu s predpisi o vodah.

K 2. členu:

14. člen Zakona o davku na nepremičnine–ZDavNepr (Uradni list RS, št. --/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 predloga 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.

Zaradi zagotovitve materialnopravne usklajenosti pravne ureditve se s 4. členom te novele ZMVN določa novo podpoglavje z naslovom »2.3 SPREMEMBE VREDNOSTI NEPREMIČNINE« in novi členi, ki odpravljajo pravno neskladnost.

K 3. členu:

Dosedanja ureditev določanja zemljišč za gradnjo stavb je bila pomanjkljiva, saj ni predvidela, da se podobno, kot se postopek izvede ob pripravi občinskih prostorskih načrtov, tudi za določitev zemljišč za gradnjo stavb predhodno izvede javno obveščanje in da vsem lastnikom možnost podajanja pripomb. Ta pomanjkljivost se odpravlja z določbo, ki nalaga občinam, da tudi predlog zemljišč za gradnjo stavb pred določitvijo javno razgrne in pozove k pregledu in podajanju mnenj vse lastnike.

Obenem se z določbo, ki kot nadzorni organ določa ministrstvo, pristojno za infrastrukturo in prostor ureja, da ministrstvo lahko v občini, ki ni izvedla določanja zemljišč za gradnjo stavb ali za katero ministrstvo meni, da je ni izvedla strokovno in pravilno, opravi strokovno revizijo in če ugotovi pomanjkljivosti ali napake, občini naloži, da jih odpravi.

V praksi se namreč ugotavlja, da velik del občin obveznosti določanja zemljišč za gradnjo stavb in njihovega evidentiranja v register nepremičnin ni opravilo ali ni opravilo pravilno. Zato prihaja do problemov pri vrednotenju ter uporabi podatkov registra nepremičnin za različne, tudi davčne namene. Predvsem na področju socialnih transferov in obdavčitve imajo napake lahko velike posledice, množico pritožb, pa tudi problem nepravilnosti.

Za zagotovitev izpolnjevanja obveznosti občin se v noveli zakona dodatna kazenska določba.

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

14.a člen:

Predlaga se, da se posebne okoliščine omejijo na to, da morajo biti to okoliščine, ki vplivajo na posplošeno tržno vrednost konkretne nepremičnine, torej na vrednost, določeno z modelom množičnega vrednotenja, ki so tako posebne ali so omejenega trajanja in zato da niso vključene v model vrednotenja. Za posebne okoliščine torej 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 50 % (varianta: 30 %). 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 50 % torej pomeni vpliv, ki je večji od napake ocene, upoštevane pri ocenjevanju posplošene tržne vrednosti. Z upoštevanjem 50 % bi se torej vsem nepremičninam ohranil primerljivi način določanja posplošene tržne vrednosti, popravek le te pa upošteval za spremembe, večje od statistične tolerance modelov. Kot varianta se predlaga 30 % sprememba, s čimer pa bi za nekatere vrste nepremičnin (to so predvsem industrijske in nekatere posebne poslovne nepremičnine) s spremembo posegli v območje vpliva modela vrednotenja.

Primeroma se navaja možne posebne okoliščine, ki vplivajo na vrednost navzgor ali navzdol. Vendar se posebnih okoliščin ne našteva taksativno, saj se te v konkretnih primerih lahko pojavijo v zelo različnih oblikah, zato se jih ne želi omejevati.

14.b člen:

Z določbo prvega odstavka se predlaga, da lahko predlog za spremembo vrednosti poda lastnik nepremičnine, ali oseba, ki je v skladu z Zakonom do davku na nepremičnine določena kot zavezanica za davek, lahko pa v imenu katere od teh oseb tudi ocenjevalec vrednosti, imenovan po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ali sodni cenilec, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, s pooblastilom upravičenca. Določa se, da lahko predlog vloži tudi občina ali državni organ. To bosta storila v primeru, da ocenita, da je posplošena tržna vrednost nepremičnine v registru nepremičnin napačna in se zato posledično napačno določajo pravice ali obveznosti lastnika ali drugega zavezanca za upravičenja in dajatve.

Določa se, da se mora predlog podati na obrazcu, ki ga predpiše Geodetska uprava. Predlog se mora vložiti po elektronski poti. Elektronsko ga lahko s certifikatom vloži upravičenec sam, lahko pa ustrezen strokovnjak, ki mora predlogu priložiti pooblastilo upravičenca. Fizičnim osebam se dopušča možnost, da vlogo vložijo v pisni obliki po pošti.

»Posebne okoliščine« se lahko uveljavljajo kadarkoli - pri obveščanju o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin po 10. členu ZMVN, kadarkoli kasneje – ko so okoliščine nastopile, lahko tudi v pritožbenem postopku zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine. Stranke bodo zadrževale realne »posebne okoliščine« - t.j. tiste, zaradi katerih bi se PTV nepremičnine zmanjšala (interes - nižja davčna osnova) ali povečala (interes – nameravana prodaja nepremičnine). S tem se uvaja dodatni inštrument pritožbe na posplošeno tržno vrednost. pričakovati je, da bo zaradi uveljavitve tega ukrepa večina pritožb urejenih pred odmero davka na nepremičnine in bo zato v okviru odmere davka manj pritožb na vrednost.

Z drugim odstavkom se določa obvezne sestavine predloga. 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 dokazila o obstoju posebnih okoliščin. To so lahko slikovni materiali, različni dokumenti itd.

Tretji odstavek ureja možnost, da lahko oceno velikosti vpliva posebnih okoliščin v odstotku od posplošene tržne vrednosti ustrezen strokovnjak. To je lahko katera koli oseba, ki ima pooblastila za ugotavljanje vrednosti nepremičnin (na primer pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje ali sodni cenilec nepremičnin, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč), lahko pa tudi strokovnjak druge stroke. Za kvalitetnejše odločanje o pritožbi je bistvena dobra argumentacija predloga za spremembo vrednosti. Ta bi morala ekonomsko pojasniti vpliv posebne okoliščine na način, da bi upoštevala model vrednotenja in ga v smislu metod tržnega ocenjevanja vrednosti nadgradila s posebno okoliščino ter ocenila velikost njenega vpliva glede na posplošeno tržno vrednost, določeno z modelom vrednotenja. Torej gre za precej strokovno presojo, za katero je zaželeno, da jo naredi strokovnjak s primernega področja.

V varianti se predlaga, da oceno mora izdelati ustrezen strokovnjak. To se predlaga, saj bi morala biti ocena vpliva, da bi podala realno odstopanje od posplošene tržne vrednosti in da bi bila primerna za presojo komisije, izdelana z upoštevanjem enake metode vrednotenja, kot je bila uporabljena za izdelavo modela vrednotenja, s katerim se določa posplošena tržna vrednost nepremičnine, za katero se daje predlog za spremembo vrednosti. Če je to na primer stanovanjska nepremičnina, za katere je model narejen na podlagi cenovno primerjalne metode. Zato bi bilo primerno, da oceno izdelata ustrezen strokovnjak. Taka

določba bi tudi prispevala k temu, da bi se predlogi za spremembo vrednosti zaradi posebnih okoliščin podajali res le v upravičenih primerih.

Določa se, da stroške pritožbe nosi predlagatelj. Dodaja se tudi določba, kako se vlaga predlog za spremembo vrednosti nepremičnine v okviru pritožbenega postopka pri odmeri davka na nepremičnine.

14.c člen:

Predlaga se, da se za presojo upravičenosti predlogov za spremembo vrednosti nepremičnin ustanovijo komisije, sestavljene iz ocenjevalcev vrednosti imenovanih po predpisih, ki urejajo revidiranje in strokovnjakov iz področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Torej se za člane predlaga le strokovnjake s področja vrednotenja, saj morajo komisije ocenjevati le upravičenost predloga in primerno velikost vpliva posebne okoliščine, kar je izrazito cenilska vsebina. Predpostavlja se namreč, da so podatki o nepremičnini pravilni in popolni.

Predlaga se dvostopejski organ torej način, da se o pritožbi na vrednost oziroma o predlogu za spremembo vrednosti v celoti odloča na podlagi strokovnih pravil.

14.č člen:

Predlaga se, da se o predlogu za spremembo vrednosti odloča dvostopenjsko, s čimer se poveča preglednost in zanesljivost odločitev. Predlog se bo poslala geodetski upravi, ki bo morala preveriti, ali je predlog popoln, torej ali vsebuje vse predpisane sestavine. Če jih ne bo, bo pozvala vlagatelja k dopolnitvi. Geodetska uprava ne bo preverjala popolnosti podatkov, saj njihovo pravilnost in popolnost zatrjuje že vlagatelj sam.

Popolno vlogo bo predala v obravnavo na komisijo 1. stopnje. Ta bo ocenila upravičenost predloga, pa tudi ocenila primernost predlaganega deleža popravka posplošene tržne vrednosti. Imela bo tudi pristojnost, da delež spremeni, lahko pa bo predlog zavrnila.

V primeru zavrnitve bo lahko vlagatelj podal vlogo na komisijo 2. stopnje. Ta bo lahko odločitev 1. stopnje potrdila, spremenila ali razveljavila in ga vrne komisiji 1. stopnje v ponovno odločanje, lahko pa bo pritožbo tudi zavrnila. Sklep komisije 2. stopnje je dokončen.

Sklepe komisij se vedno izroči vlagatelju predloga, geodetski upravi ter lastniku, če ta ni predlagatelj.

14.d člen:

Ureja se način evidentiranja posebne okoliščine oz. njenega vpliva na vrednost v registru nepremičnin ter čas trajanja. ta se omejuje na čas trajanja, kot ga določi komisija v svojem sklepu (posebna okoliščina je lahko trajna ali omejenega trajanja), ne glede na to pa se faktor vpliva posebne okoliščine iz registra nepremičnin črta v primeru, ko se za konkretno vrsto nepremičnine spremeni model vrednotenja (torej ob generalnem vrednotenju), ali kose za konkretno posamezno nepremičnino spremenijo podatki, kar pomeni, da se je stanje nepremičnine spremenilo. Zato se zahteva, da mora lastnik vsako spremembo na nepremičnine, ki vpliva na posebne okoliščine, sporočiti geodetski upravi.

Upošteva se sprememba, ki nastopi prej. V primeru tajnega vpliva je treba ob spremembi modela vrednotenja ponovno podati predlog za spremembo vrednosti nepremičnine, če je še upravičena.

K 6. 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 7. členu:

Za izpopolnitev evidence trga nepremičnin in za zagotovitev pravilnosti podatkov, ki se poročajo v evidenco trga nepremičnin, se določa, da se mora za najemne posle fizičnih oseb obrazcu priložiti tudi kopijo najemne pogodbe. Obenem se jasneje, na način, kot je to že bilo do sedaj urejeno 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. Dodaja se tudi jasna definicija oddajanja na prostem trgu 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 ne odstopa bistveno od povprečne najemnine za podobne nepremičnine na določenem območju. Geodetska uprava vse najeme, ki ne izpolnjujejo tega pogoja, pa so poročani kot najemni na prostem trgu, prekvalificira v drugo odplačno oddajanje. Jasneje se ureja tudi neprofitne najemnine in sicer se določa, da se kot take štejejo le najemnine, določene na podlagi stanovanjskih predpisov. Ureja se možnost dostopanja do podatkov registra prebivalstva za zagotovitev popolnosti podatkov o pogodbenih strankah.

K 8. členu:

Jasneje se ureja, da podatek, ki se ob poročanju v evidenco trga nepremičnin označi kot poslovna skrivnost, ni javen podatek evidence trga nepremičnin.

K 9. členu:

Ker se s četrtrim odstavkom 14 b. člena te novele ZMVN na novo določa obveznost potrditve predloga za spremembo vrednosti nepremičnine in odgovornost, ki jo ocenjevalec s potrditvijo predloga prevzeme, se z novo kazensko določbo uredi kaznovanje za prekršek v primeru, če potrdi predlog za spremembo vrednosti nepremičnine, ki vsebuje nepravilne in nepopolne podatke o nepremičnini in o posebnih okoliščinah v zvezi z njo.

K 10. členu:

Pravni podlagi za izdajo Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13) sta drugi odstavek 12. člena in drugi odstavek 13. člena ZMVN. Z 2. členom te novele se črta celoten 12. člen ZMVN. Ker je že iz naslova Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin razvidno, da sta v njem urejeni dve vsebini - (1) način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in (2) način določanja indeksov vrednosti nepremičnin – ni primerno razveljaviti samo tistih določb tega pravilnika, ki določajo način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, saj pravilnik ne bi več odražal vsebine, navedene v njegovem naslovu. Zaradi jasnosti ureditve se zato predlaga izdajo novega pravilnika, ki bo določal samo način določanja indeksov vrednosti nepremičnin, in rok za njegov sprejem.

K 11. členu:

Določa se rok uveljavitve zakona in to naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.